

# Projektdialog

## FISCHBEKER REETHEN

16. Mai 2024, 18.00 Uhr

[iba-hamburg.de](http://iba-hamburg.de)



**IBA\_HAMBURG**

Stadt neu bauen



**NATUR-  
VERBUNDEN  
WOHNEN**

NEUGRABEN-FISCHBEK

# Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben-Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2023
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

# Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben-Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2023
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

# Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH





**Fischbeker Reethen**  
Neugraben-Fischbek 67

**Vogelkamp Neugraben**  
Neugraben-Fischbek 65 + 75

S Fischbek

S Neugraben

**Fischbeker Heidbrook**  
Neugraben-Fischbek 66

Entwicklung von insgesamt  
ca. 5.200 Wohneinheiten

# Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben-Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2023
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

# PROJEKTDIALOG FISCHBEKER REETHEN

Informieren Sie sich vor Ort  
über den aktuellen Planungsstand  
und stellen Sie Ihre Fragen!

**23. MÄRZ 2023, 18.30 UHR**  
SCHULE OHRNSWEG  
OHRNSWEG 52, HAMBURG

[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)



## Projektdialog 2023

- Themen **Fischbeker Reethen**
  - Private und öffentliche Flächen
  - Energieversorgung
  - Rad- und Pkw-Stellplätze
  - Soziale Infrastruktur - KiTa, Schule



# Die öffentlichen Flächen



Herstellung der Freiräume und  
Straßenverkehrsflächen



Sicherstellung der  
Mobilitätsvorgaben



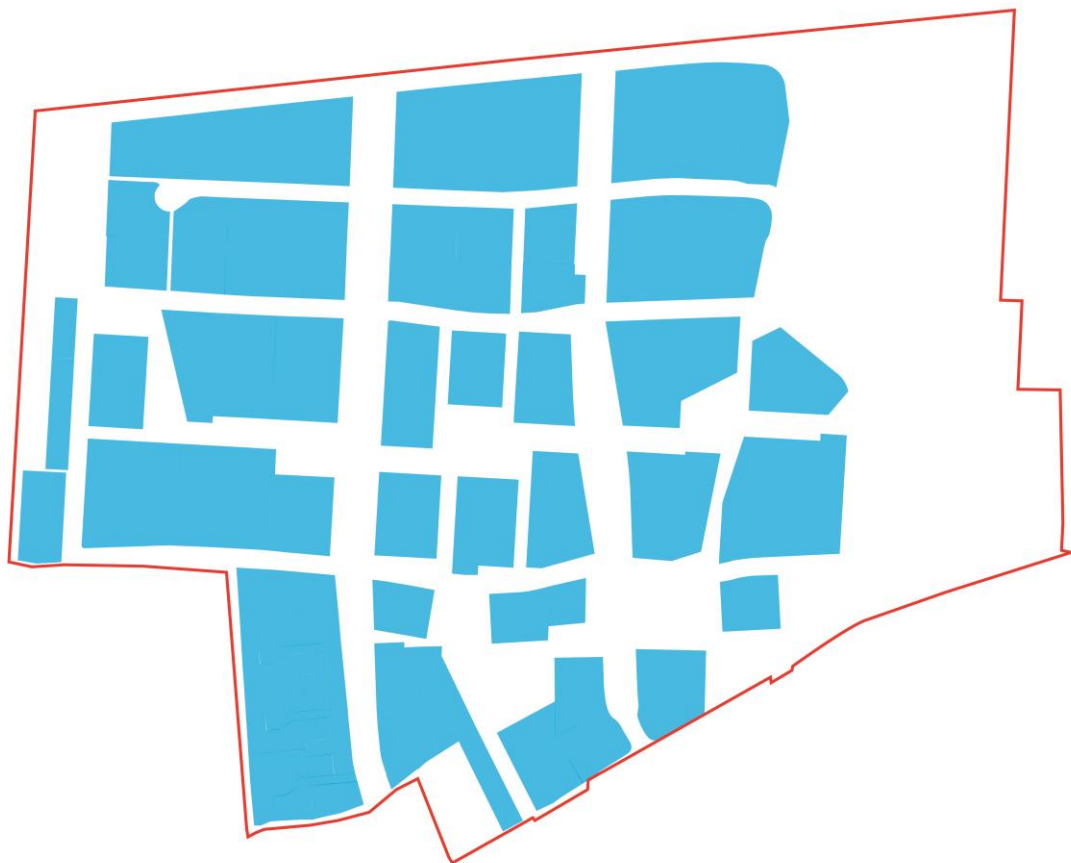
Sicherstellung des  
naturschutzrechtlichen Ausgleichs



Verortung der sozialen  
Infrastruktur



# Die privaten Flächen



Wohnungspolitische Vorgaben



Gestalterische Vorgaben

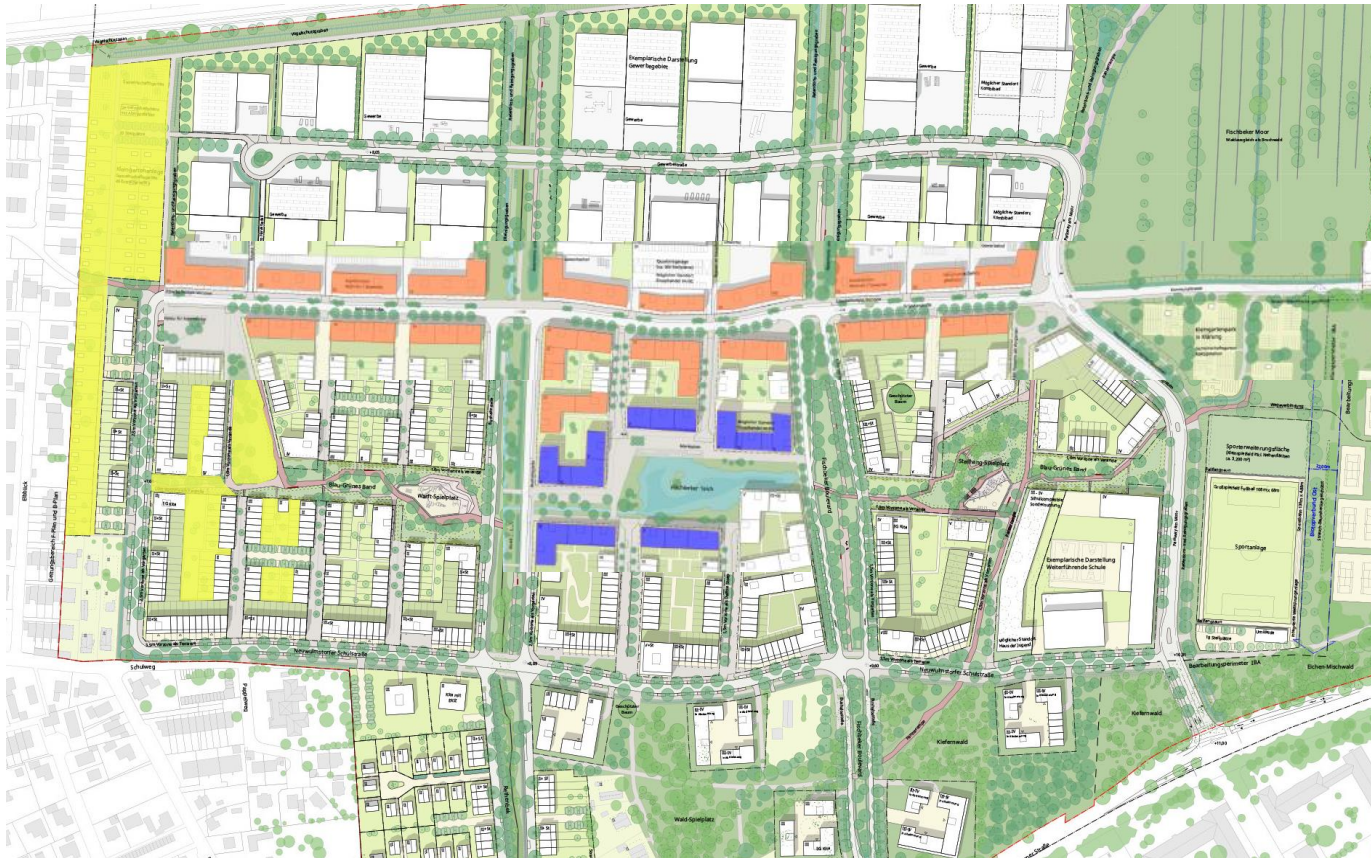


Stellplätze und Ladeinfrastruktur






Energieversorgung

# Energieversorgung

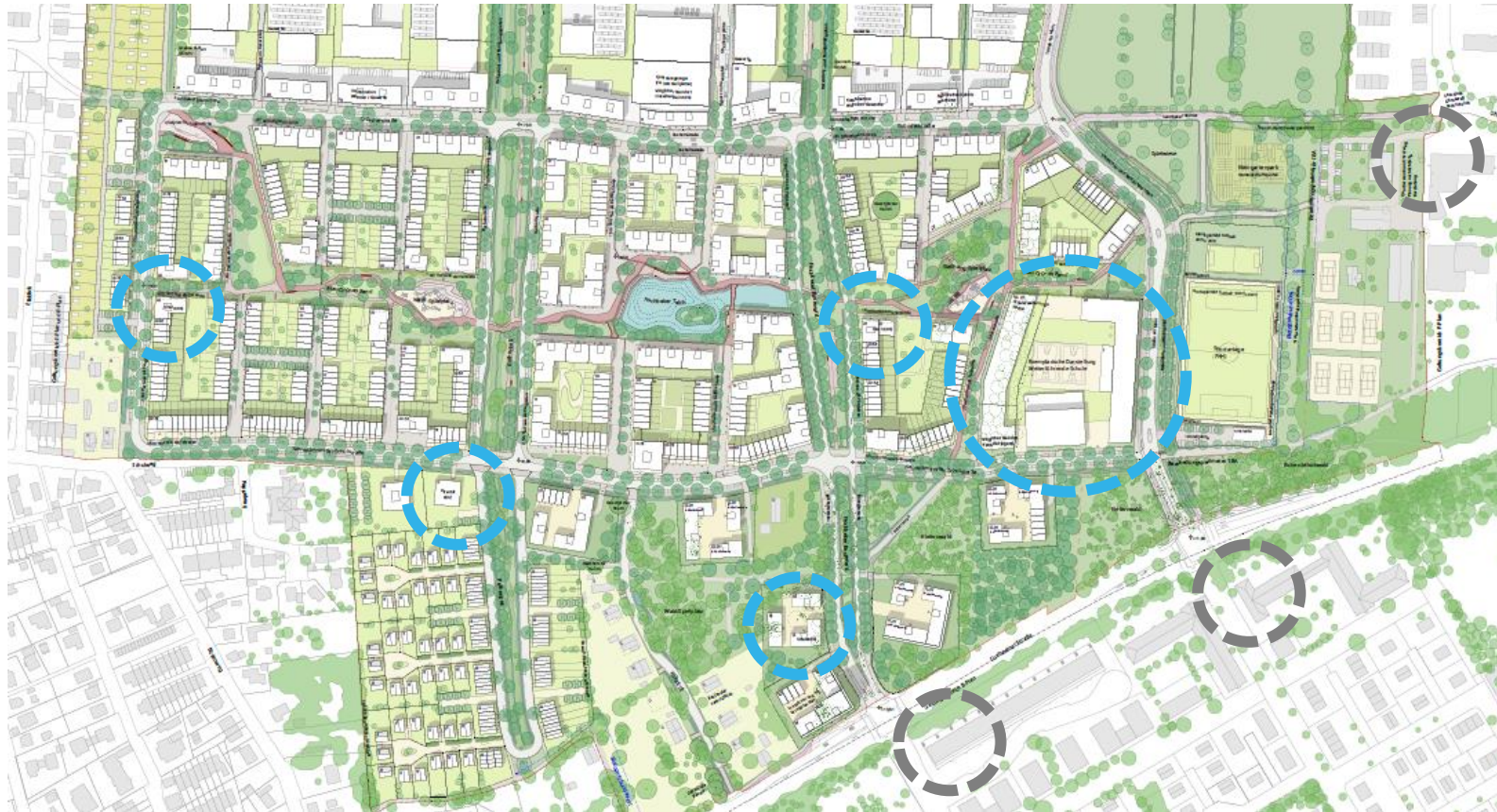


- rund 215 Erdwärmesonden
- rund 5.000 m<sup>2</sup> für Solarthermie
- Nutzung der Dachfläche zu 30%

-  Benötigte Flächen für Geothermie
-  Solarthermiefläche für das Konzessionsgebiet
-  Zusätzliche Solarthermiefläche für das Konzessionsgebiet mit dem EFH-Quartier



# Soziale Infrastruktur – Schule & KiTa



# Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben-Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2022
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

# Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

- Bebauungsplan Neugraben Fischbek 67
- Zentrum Fischbeker Reethen
- Baugemeinschaften
- Bausteine des Mobilitätskonzepts

# Bebauungsplan Neugraben Fischbek 67









NSG  
Moorgürtel

Fischbeker  
Reethen

Fischbeker  
Heidbrook

Neu  
Wulmstorf

# Fischbeker Reethen

-  Gesamtfläche: 70 ha
-  ca. 20,0 ha Wohnen (Nettobauland)
-  ca. 9,8 ha Gewerbe (Nettobauland)
-  ca. 2.300 Wohneinheiten
-  20 % Baugemeinschaften
-  20 % SAGA
-  ca. 18 ha Freiraum
-  100 % Erneuerbare Energie bei der Wärmeversorgung













# Funktionsplan





# Bebauungsplan NF 67 – Art der Nutzung

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen zum Schutz von Natur, Boden, Landschaft
-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Flächen für Bahnanlagen
-  Öffentliche und private Grünflächen
-  Flächen für Sportanlagen
-  Flächen für die Wasserwirtschaft/Starkregenvorsorge
-  Gewerbeflächen
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Flächen für den Gemeinbedarf

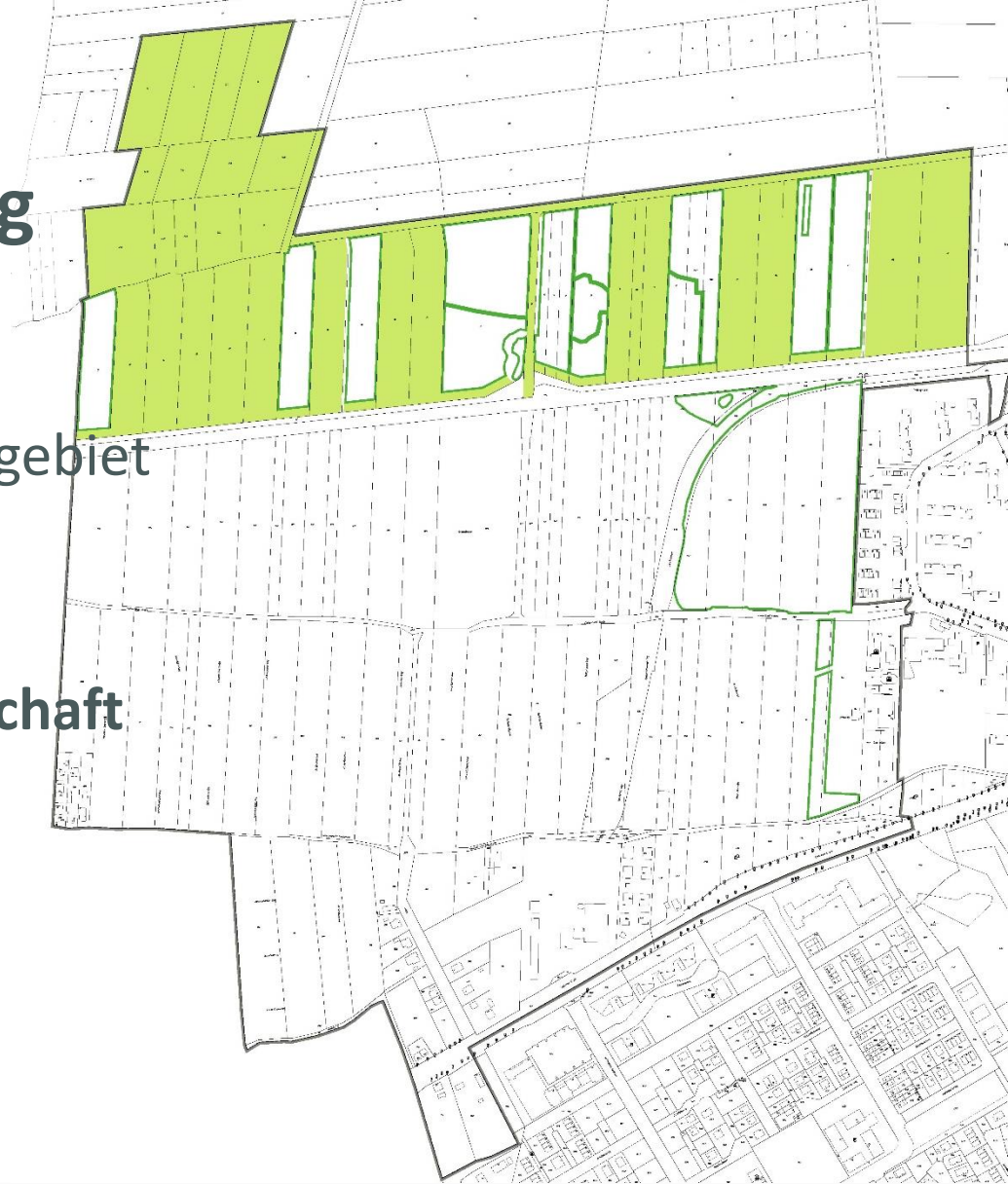
# Bebauungsplan NF 67 – Art der Nutzung

## Flächen für die Landwirtschaft

- Pufferfunktion zwischen dem EU-Vogelschutzgebiet und den Fischbeker Reethen

## Flächen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft

- Bestandssicherung vorhandener Biotope



# Bebauungsplan NF 67 - Art der Nutzung

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Grundlage: Erschließungskonzept
  - Hupterschließung am Knotenpunkt der B 73
- Flächen für Bahnanlagen



# Bebauungsplan NF 67 - Art der Nutzung

## ■ Öffentliche und private Grünflächen

- Sicherung und Vernetzung wertvoller Gehölzbestände
- Hochwertiges Freiraumsystem

## ▬ Flächen für Sportanlagen



# Bebauungsplan NF 67 - Art der Nutzung

## Flächen für die Wasserwirtschaft

- Sicherung und Ausbau vorhandener Gewässer
- Vogelschutzgraben zum Schutz des EU-Vogelgebietes

## Flächen für die Starkregenvorsorge

- Resilienz gegenüber klimatischen Extremwetterereignissen



# Bebauungsplan NF 67 - Art der Nutzung

## ■ Gewerbeflächen

- Schwerpunkt: kleinere und mittlere arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksbetriebe, wissensbasierte Gewerbe)
- Wirtschaftsförderungskriterien
- Option für ein Kombibad



# Bebauungsplan NF 67 - Art der Nutzung

## ■ Allgemeine Wohngebiete

- Entwicklung von ca. 2.300 WE in Mehrfamilien-, Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern

## ■ Urbane Gebiete

- Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente, Gastronomie, Dienstleistungen



# Bebauungsplan NF 67 - Art der Nutzung

## ■ Flächen für den Gemeinbedarf

- Stadtteilschule
- Kitas
- Quartierszentrum am Ohrnsweg





# Bebauungsplan NF 67



# Zentrum Fischbeker Reethen

S-Bahn, Neuwulmstorf

S-Bahn, Neugraben-Fischbek

# Zentrum Fischbeker Reethen im 1. Bauabschnitt



Geplanter Vermarktungsbeginn ab 2024

# Zentrum Fischbeker Reethen, die lebendige Quartiersmitte



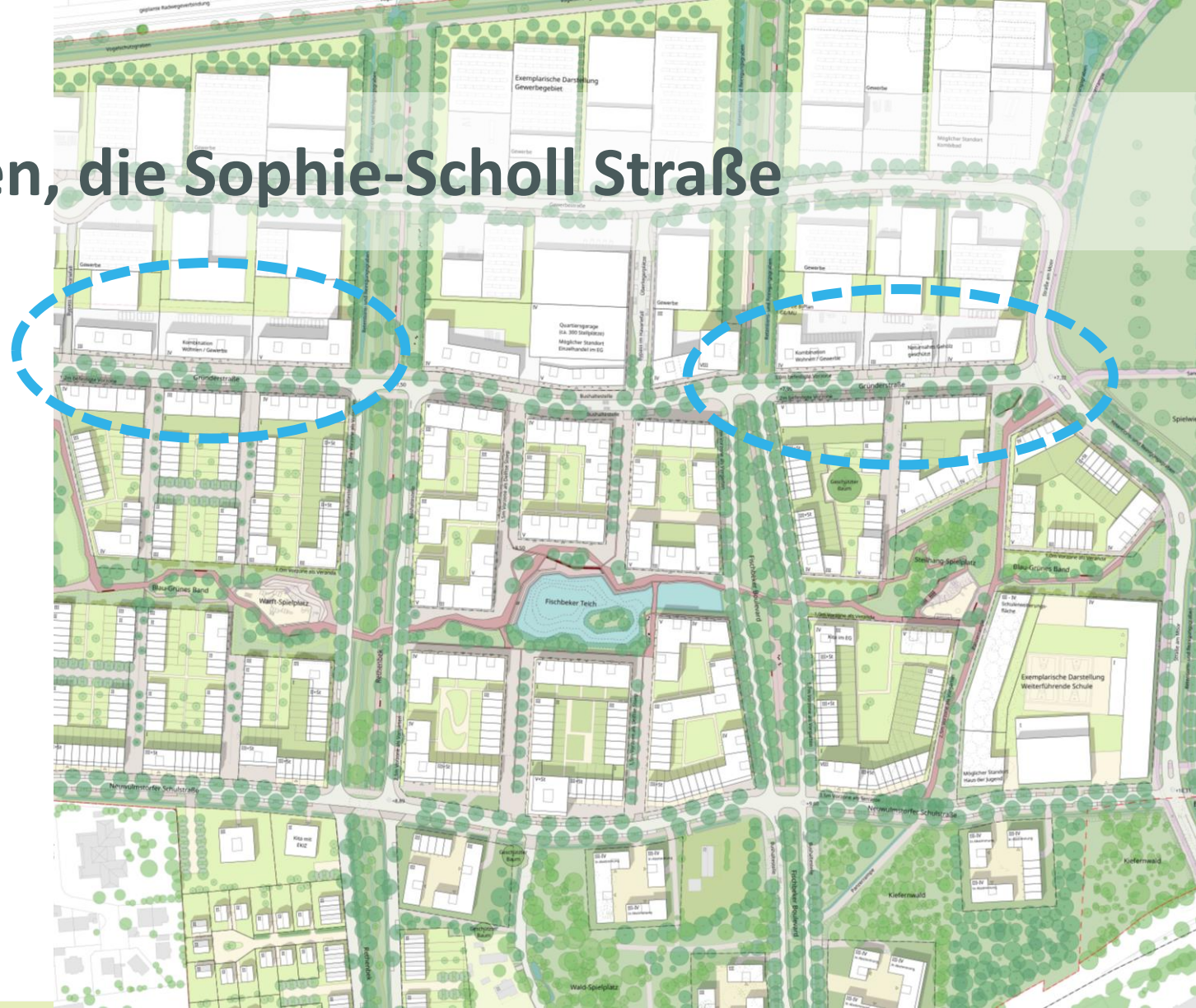
# Zentrum Fischbeker Reethen, die lebendige Quartiersmitte

- Konzentration des Einzelhandels
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- Keine Schwächung der umliegenden Zentren (insbesondere Neugraben)



# Zentrum Fischbeker Reethen, die Sophie-Scholl Straße

- Kleinflächige Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Gastronomie
- Dienstleistungen



# Zentrum Fischbeker Reethen, die Sophie-Scholl Straße



# Baugemeinschaften in den Fischbeker Reethen

Bis zu 20% der Grundstücke werden für Baugemeinschaften vorgesehen:

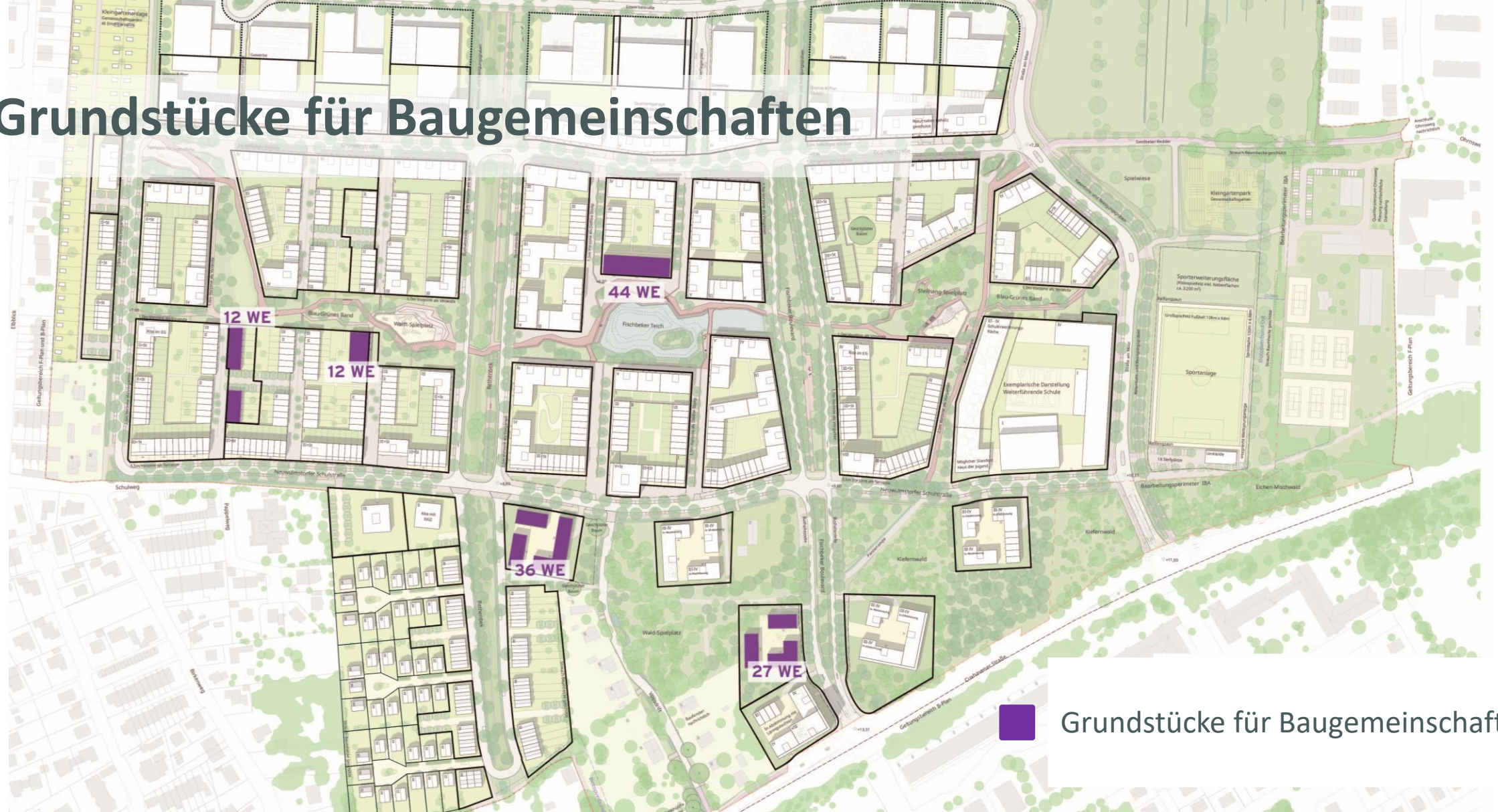
- Bauwillige schließen sich rechtlich zusammen
- Ziel ist die Schaffung von individuellem Wohnraum zur Selbstnutzung
- gemeinsames Konzept
- Größe in den Fischbeker Reethen: ca. 10-40 Haushalte je Baugemeinschaft



2. Harburger Baugemeinschaftstag am 12.04.2024

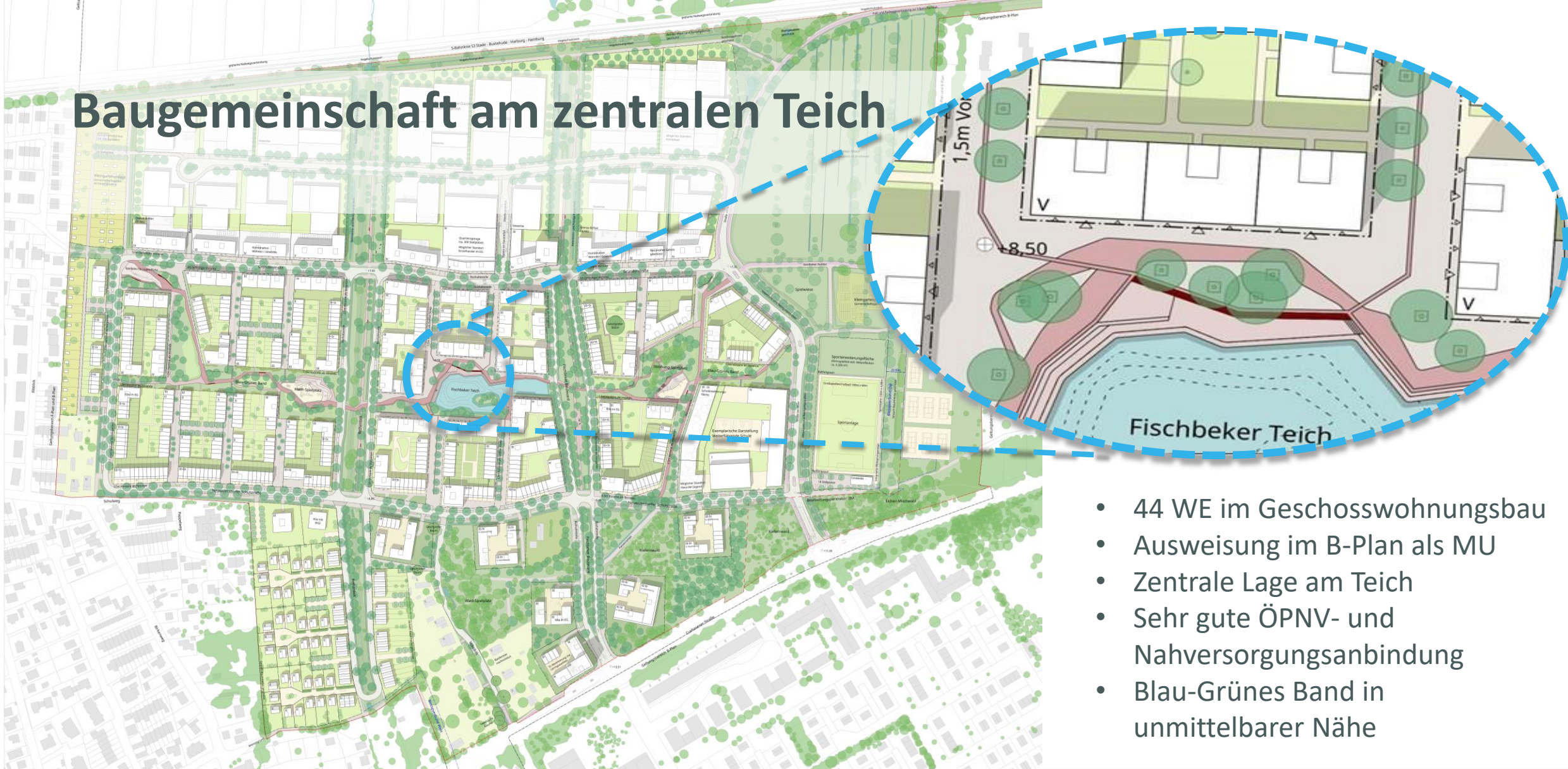


# Grundstücke für Baugemeinschaften



Grundstücke für Baugemeinschaften

# Baugemeinschaft am zentralen Teich



- 44 WE im Geschosswohnungsbau
- Ausweisung im B-Plan als MU
- Zentrale Lage am Teich
- Sehr gute ÖPNV- und Nahversorgungsanbindung
- Blau-Grünes Band in unmittelbarer Nähe

# Baugemeinschaft am zentralen Teich

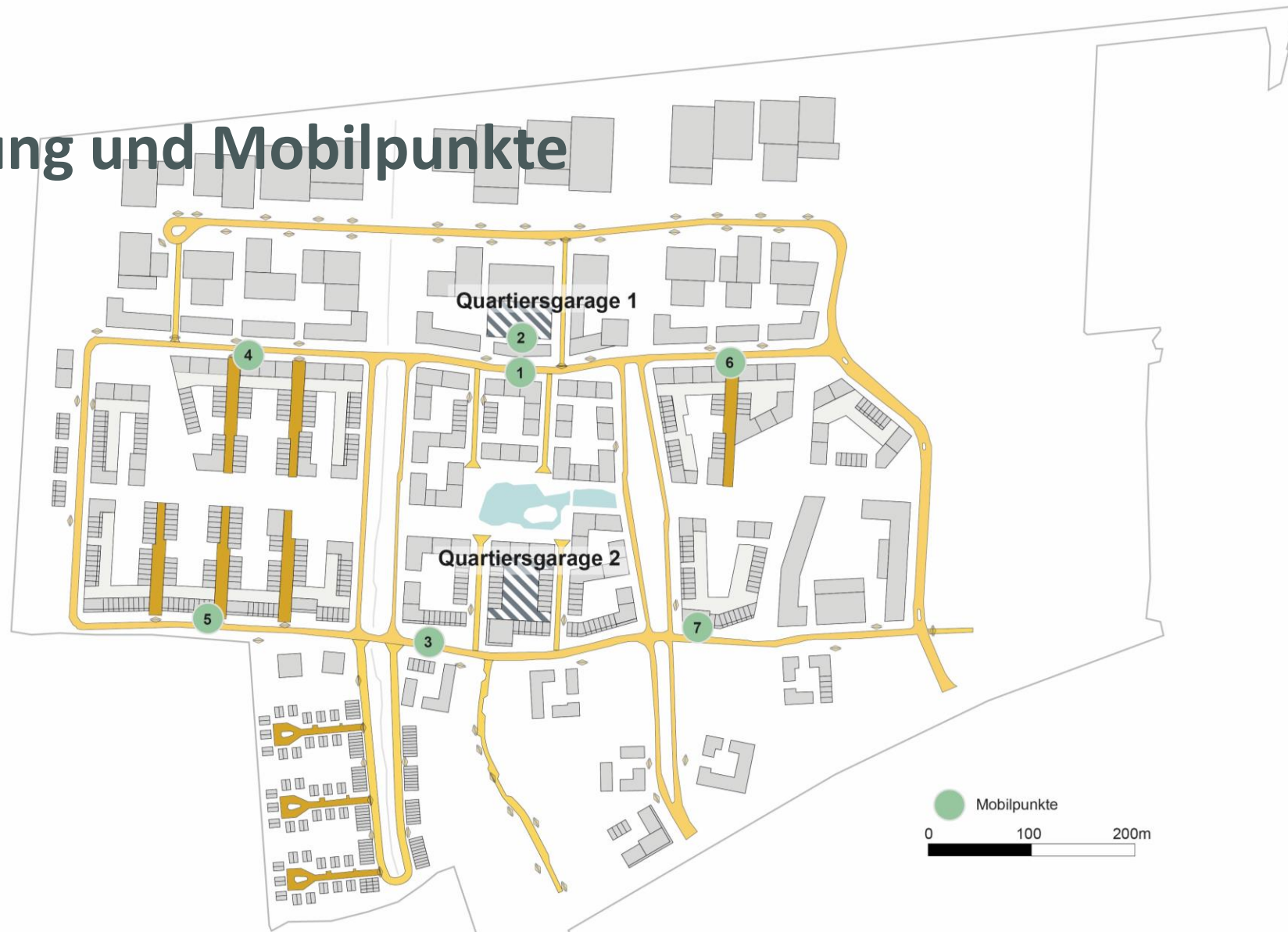


# Bausteine des Mobilitätskonzepts

S-Bahn, Neuwulfstorf

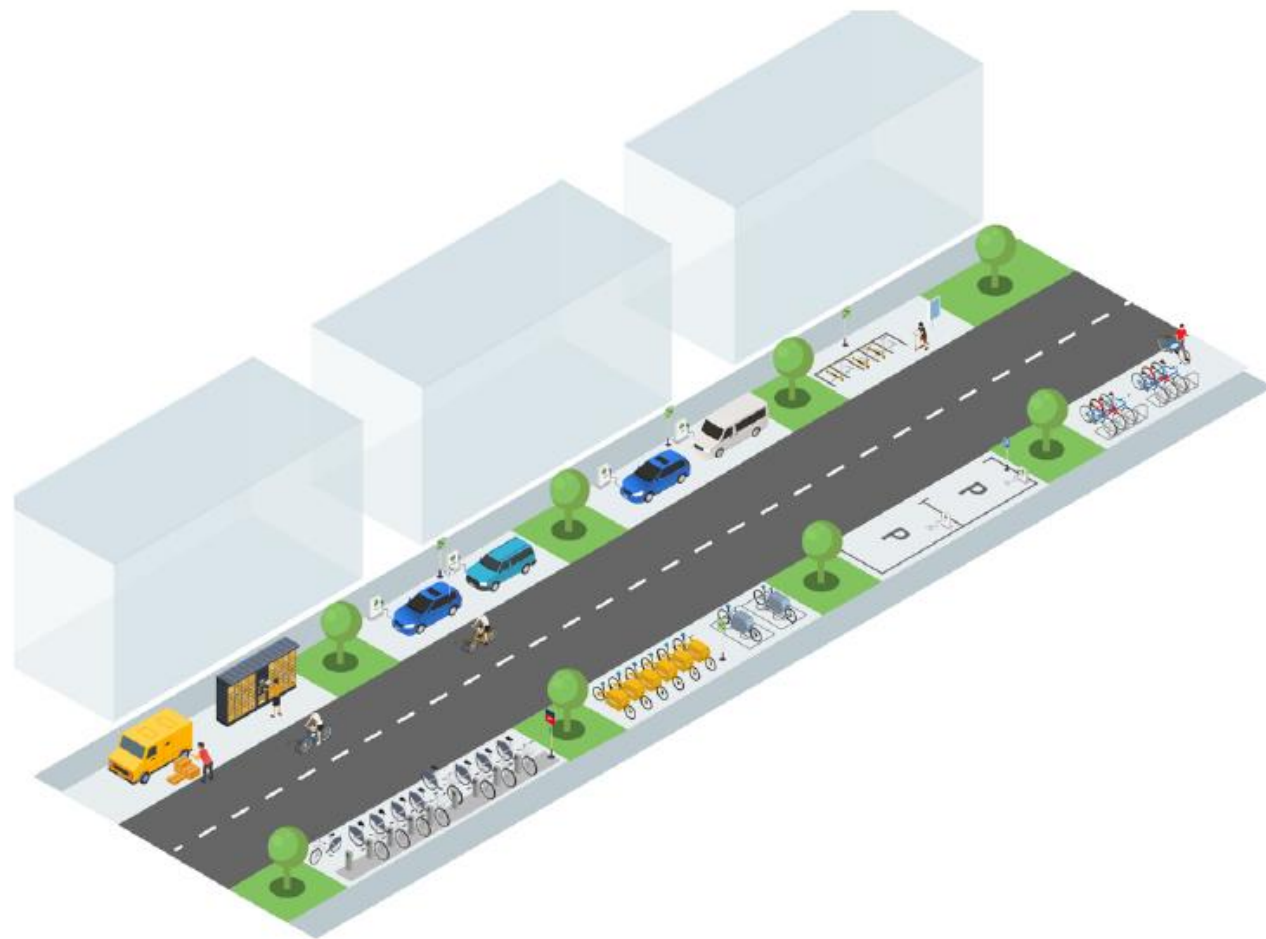
S-Bahn, Neugraben-Fischbek

# Erschließung und Mobilpunkte



# Ausstattung Mobilpunkte

- Carsharing-Parkplatz
- Lastenrad-Stellplatz
- Fahrrad-Abstellanlagen
- Abstellflächen für Sharing-Angebote (z. B. E-Scooter)
- Mobilitätsmonitor
- Lokales Bike-Sharing mit 10 Fahrrädern
- Fahrradreparaturstation
- Paketfachanlage
- Lieferantenparkplatz



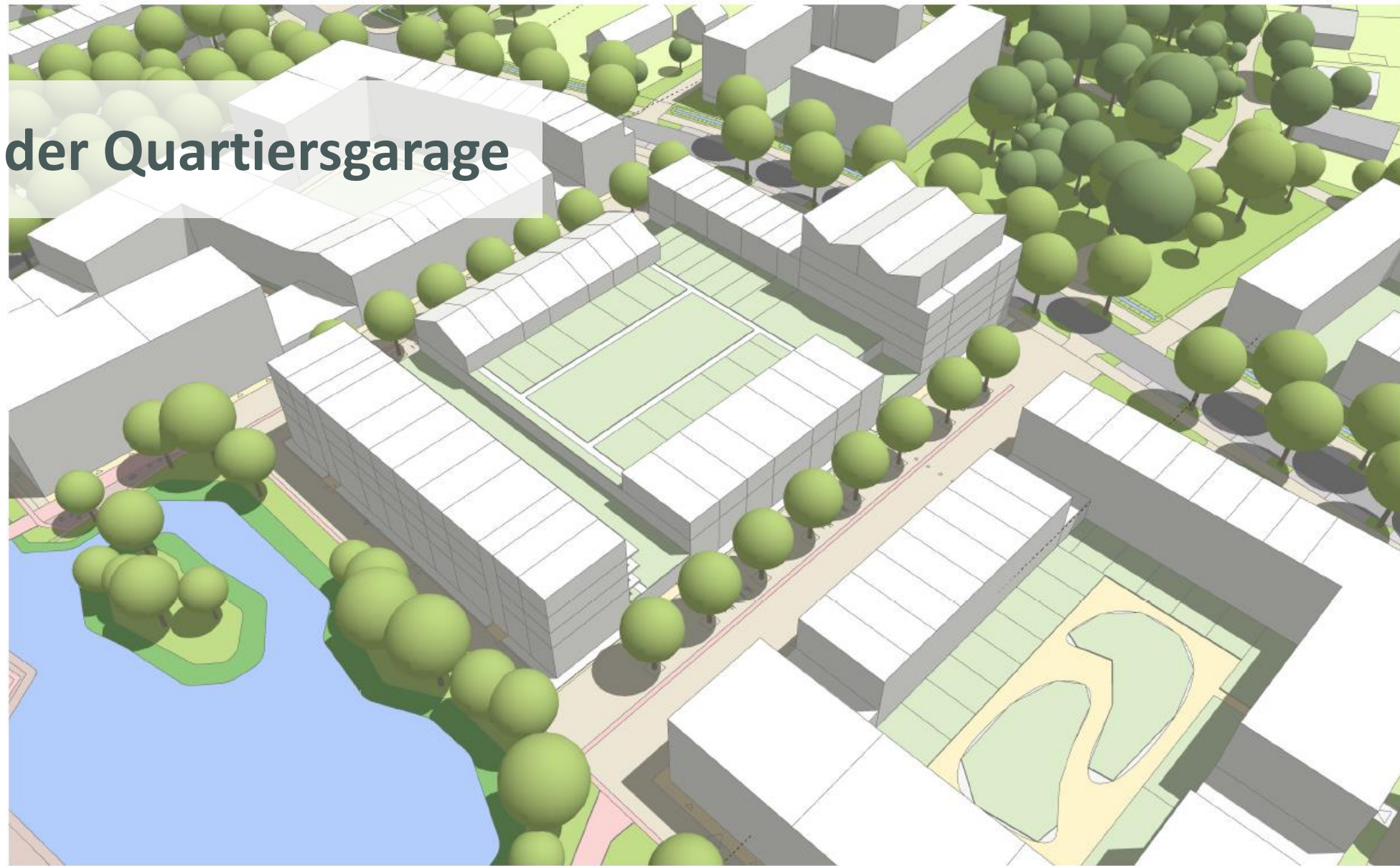
# Quartiersgaragen



- Die Quartiersgaragen stellen die Stellplätze für ihre Nachbarbebauung sicher.
- Berücksichtigung der Mobilitätswende bereits in der Planung.

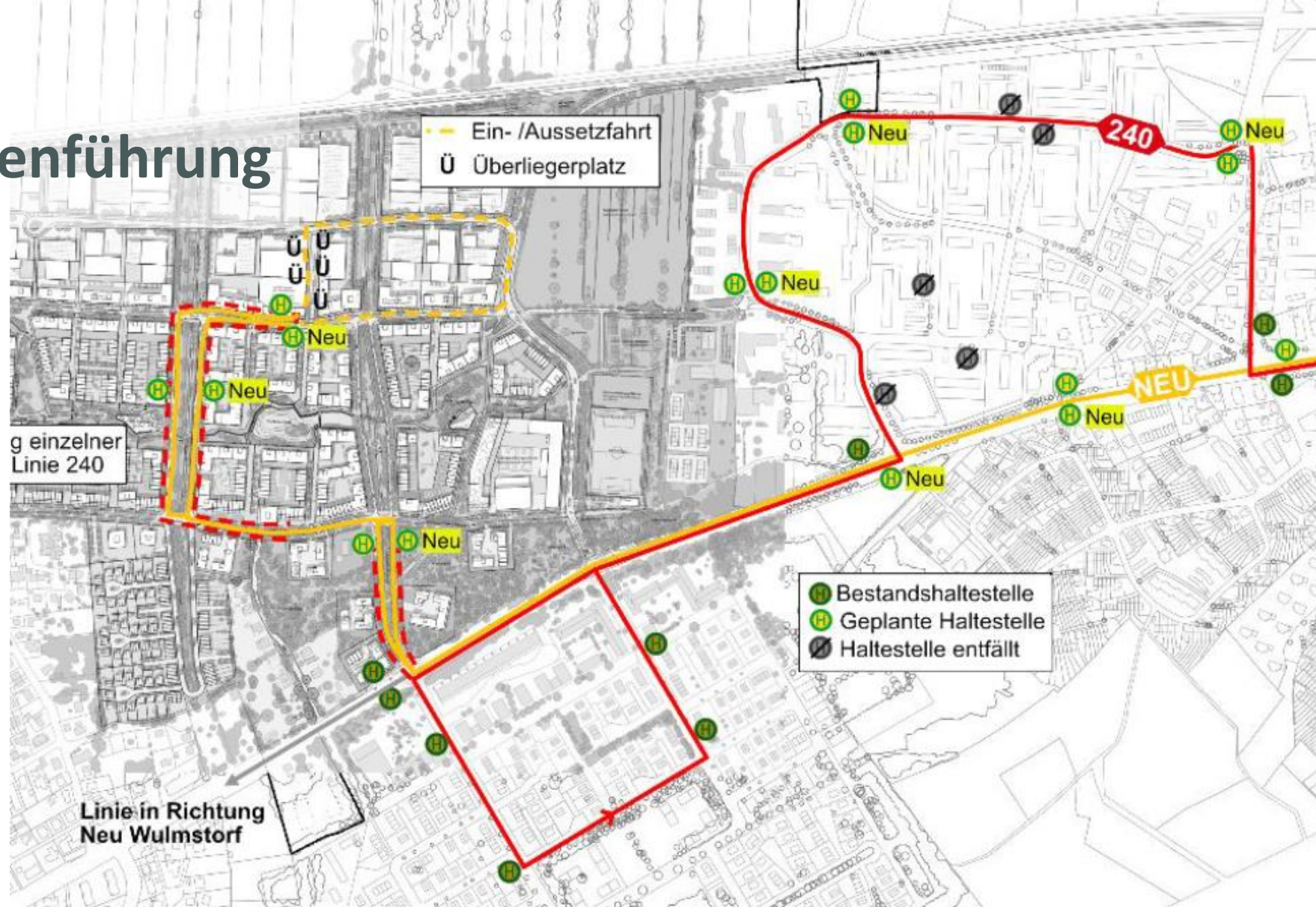


# Das Konzept der Quartiersgarage



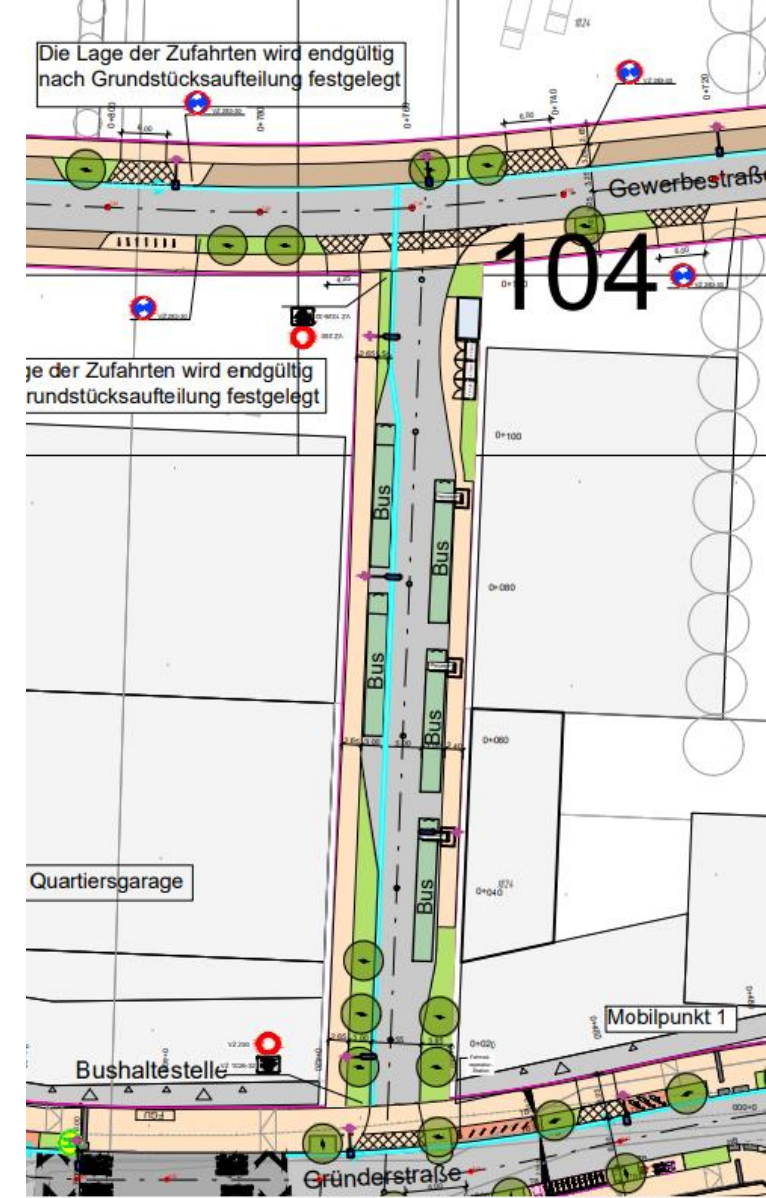


# Buslinienführung



# Bypass Gewerbestraße

- Die neue Buslinie startet und endet künftig im Plangebiet.
- Der ruhende Busverkehr muss organisiert werden.
- Zwischen Gewerbestraße und Gründerstraße werden dafür sogenannte Überliegerplätze entstehen.
- Die Elektroinfrastruktur für den Busverkehr wird aufgebaut.
- Ausbaumöglichkeiten für ergänzende Verbindungen werden geschaffen.



# Radschnellweg entlang der Bahntrasse

- Verlängerung der Veloroute 10 von Neugraben nach Neu Wulmstorf
- Berücksichtigung einer 10 m breiten Trasse nördlich der Bahnlinie
- Die Veloroute ist von übergeordneter Bedeutung.
- Sie wird in einem eigenständigen Verfahren entwickelt



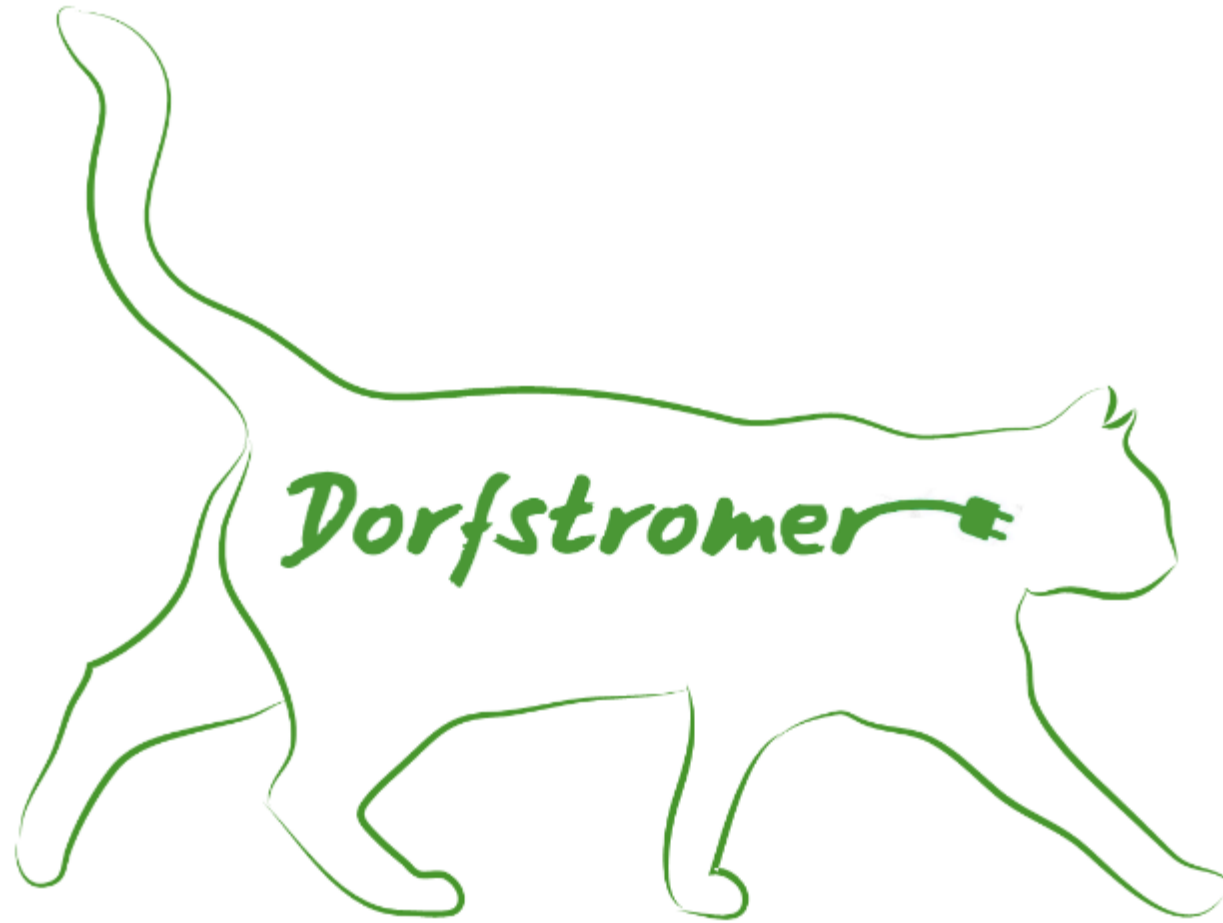
# Carsharing



Carsharing, ab Juni 2024 hvv switch Punkt



Bikesharing StadtRAD



E-Carsharing im ländlichen Raum

# Was ist der Dorfstromer?



## Ein Carsharing-Verein...

- mit standortbasierten Elektro-Autos
- vornehmlich im ländlichen Raum
- für Bürger & Bürgerinnen, Gewerbe, Wohngemeinschaften und Gemeinden
- mit dem Motto:  
Nachbarn teilen sich ein Auto



# Das Dorfstromer-Team am Start



- Edgar Schmidt
- Dr. Hans-Joachim Raydt
- Sonja Zinke
- Oliver Nickels
- Margaret Schindler
- Phoebe Schütz



# Unsere Ziele

- bessere Mobilität für Bürgerinnen und Bürger
- Ergänzung zum ÖPNV
- Verringerung der CO<sub>2</sub>-Belastung
- Reduzierung der Zweitwagen
- weniger Individualverkehr
- sozialen Zusammenhang fördern
- Steigerung der Attraktivität der Region



Mitnehmen und Mitfahren








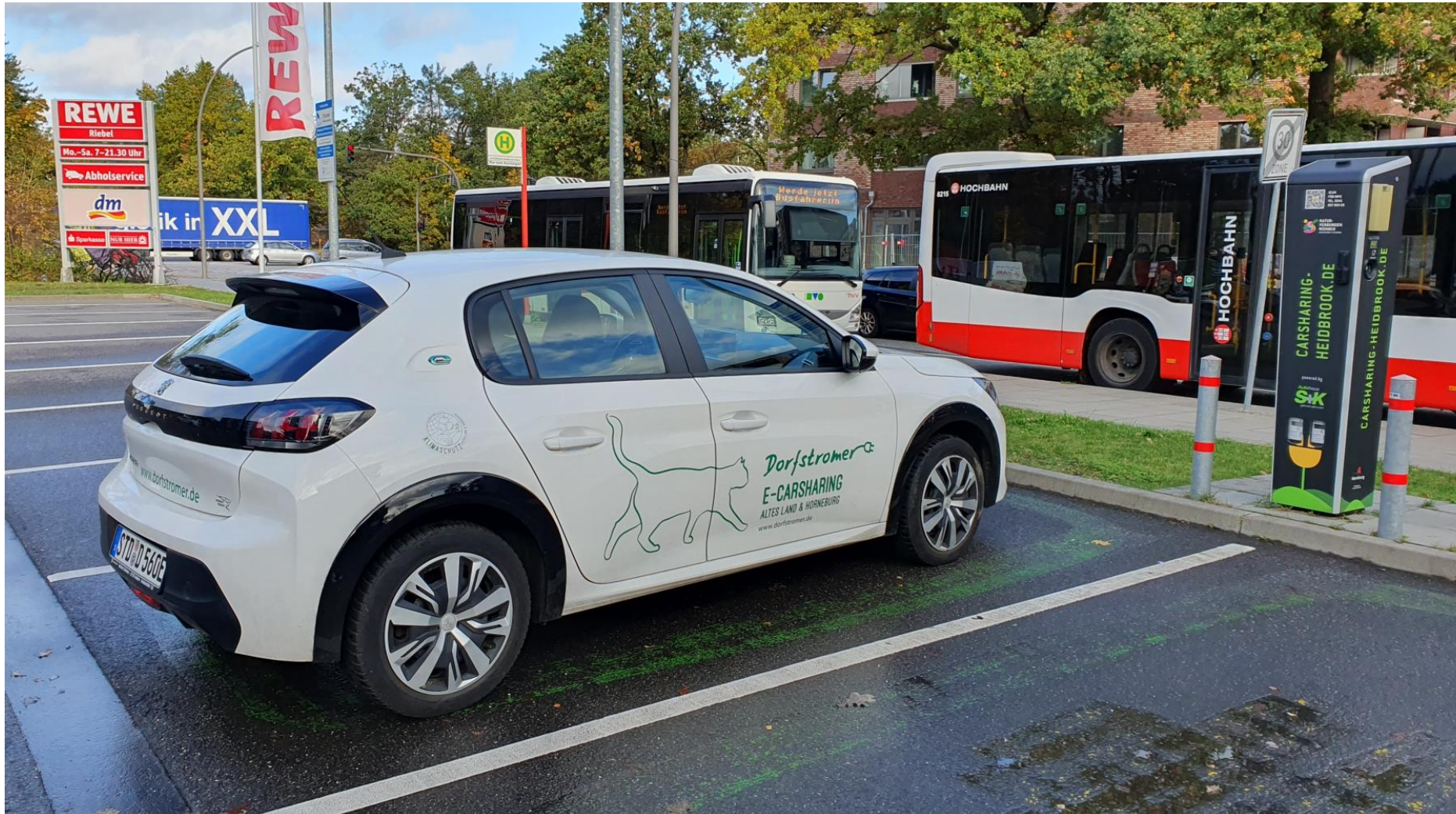
# Auswahl der Standorte



## Einzugsgebiete

-  500 m um die Mietstation
-  1000 m um die Mietstation
-  3000 m um die Mietstation

# Neuer Standort Fischbeker Heidbrook



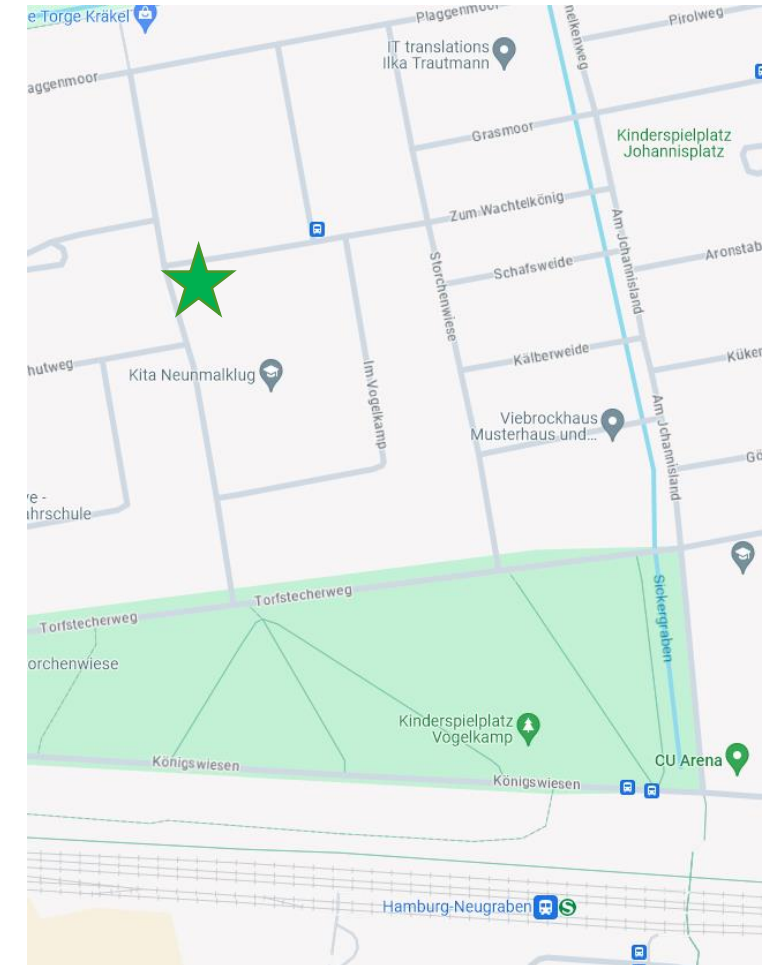
RESERVIERT FÜR



E-CARSHARING

[www.dorfstromer.de](http://www.dorfstromer.de)

# Neuer Standort Neugraben



Vogelkamp-Quartier, Zum Wachtelkönig 29a



# Was kostet die Nutzung?

- Vereinsmitgliedschaft
  - € 5,00/Monat pro Person, € 8,00/Monat für Familien
  - Gewerbetreibende € 20,00/Monat
  - Gemeinden € 100,00/Monat
- Nutzung
  - € 5,00\*/Std inkl. 250 gefahrener km
  - max. € 25,00/Nacht (20:00 – 08:00 Uhr)
  - max. € 75,00/Wochenende (Fr. 19:00 Uhr – So. 19:00 Uhr)



\* Eine Erhöhung auf € 6,00/Std ist geplant



# Buchungen

- Buchungen durch Vereinsmitglieder (und Familienangehörige)
- Buchung über das Internet
  - Webbrowser
  - Smartphone-App
- Einfache Bedienung
  - Wählen, ob Buchung für eine Privatfahrt oder Dienstfahrt (inkl. gesetzlicher Fahrtenbuchführung) ausgeführt werden soll
  - Fahrzeug- und Standortauswahl
  - Mietzeit- und Mietdauer wählen

# Buchungsportal



The screenshot shows a booking interface with the following elements:

- Abholung (Pickup):** Location: Horneburg, Date: Mo. 26.08.2019, Time: 15:15.
- Rückgabe (Return):** Location: Horneburg, Date: Mo. 26.08.2019, Time: 19:00.
- Geschätzte Fahrstrecke (Km):** A slider showing a distance of 39 km.
- Time Slot Selection:** A timeline from 13:00 to 21:00 with a selected slot from 15:15 to 19:00.
- verfügbare Fahrzeuge (Available Vehicles):** A card for a Renault Zoe R110 ... (STD D 586B) with a price of A • 16,00 € and driver Edgar Schmidt.
- Ladepuffer kalkulieren** button.

- Ein
  - Intu
  - Jed
  - eig
  - Adr
  - für
  - Abr
  - Sei
- es  
nen  
n,  
Seit

The mobile app screenshot displays the following information:

- Privat** (Private)
- Standort (Location):** Horneburg
- Abholung (Pickup):** 15:15, Mo. 26.08.2019
- Rückgabe (Return):** 18:15, Mo. 26.08.2019
- Geschätzte Strecke (Estimated Distance):** 32 km
- KURZE FAHRT (Short Trip) / LANGE FAHRT (Long Trip)** toggle
- WEITER** (Next) button

# Öffnen und Schließen des Autos



- Per Smartphone-App
  - Buchung aufrufen
  - Fahrzeug öffnen per App
  - Fahren mit Fahrzeugschlüssel
  - Fahrt beenden und abschließen per App
  - App warnt, wenn der Schlüssel nicht im Halter steckt oder der Ladestecker nicht angeschlossen ist
- Ausführliche Anleitungen gibt's nach der Anmeldung und ein Ausdruck liegt im Fahrzeug







# Wir brauchen Hilfe !

- Autopaten am jeweiligen Standort
- Unterstützung bei der Gewinnung neuer Mitglieder
- Hilfe bei der Administration
  - Mitgliederverwaltung
  - Fahrzeugverwaltung
  - Vereinsmanagement

Interesse? Bitte melden unter [Info@Dorfstromer.de](mailto:Info@Dorfstromer.de)

Wir freuen uns auch auf Sie!



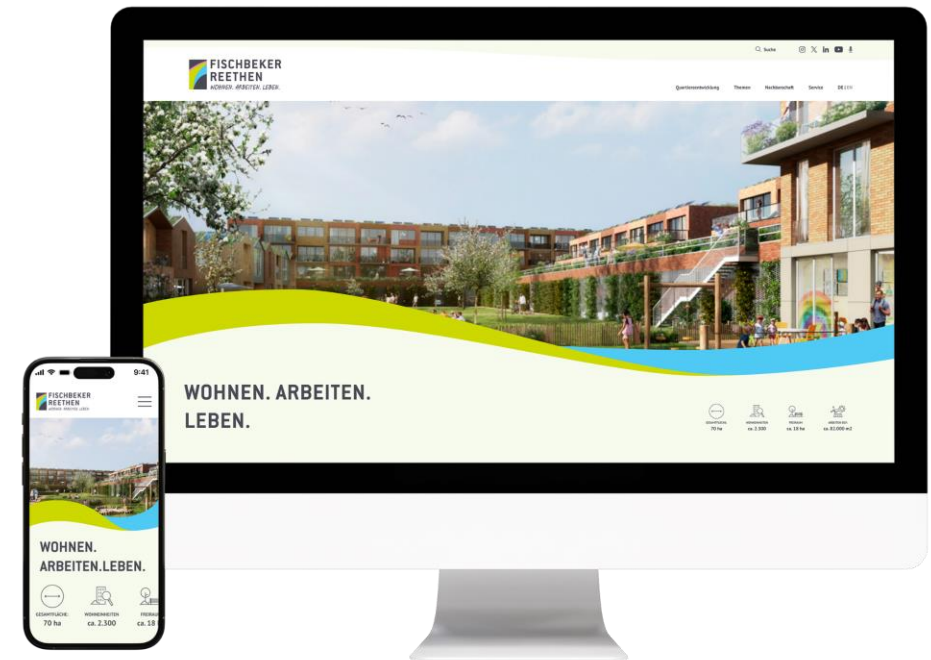
# Ausblick

- 2017/2024: Bebauungsplanverfahren
- 2024: Vorwegenehmigungsreife Bebauungsplan nach § 33 Abs. 1 BauGB
- 2024: Vermarktungsbeginn für Geschosswohnungsbau im Zentrum
- 2024: Erschließungsarbeiten
- Ab 2026: Hochbaureife

# Neue Website ab Sommer 2024

## [www.fischbeker-reethen.de](http://www.fischbeker-reethen.de)

- Sprache: Deutsch / Englisch
- News und aktuelle Termine
- Infos zu den beteiligten Akteuren, Infomaterial z.B. die Präsentation zu dem Projektdialog
- Ausführungen zu den Themen Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Energie, ökologische Nachhaltigkeit usw.



Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

# Zeit für Fragen

# BACK UP

# Bericht Muldenpatenschaften (Pflanztag 06.04.2024)





# Bericht Muldenpatenschaften (Pflanztag 06.04.2024)



# Bericht Muldenpatenschaften (Pflanztag 06.04.2024)



# Belange der Natur und Landschaft

## Eingriff in Natur und Landschaft

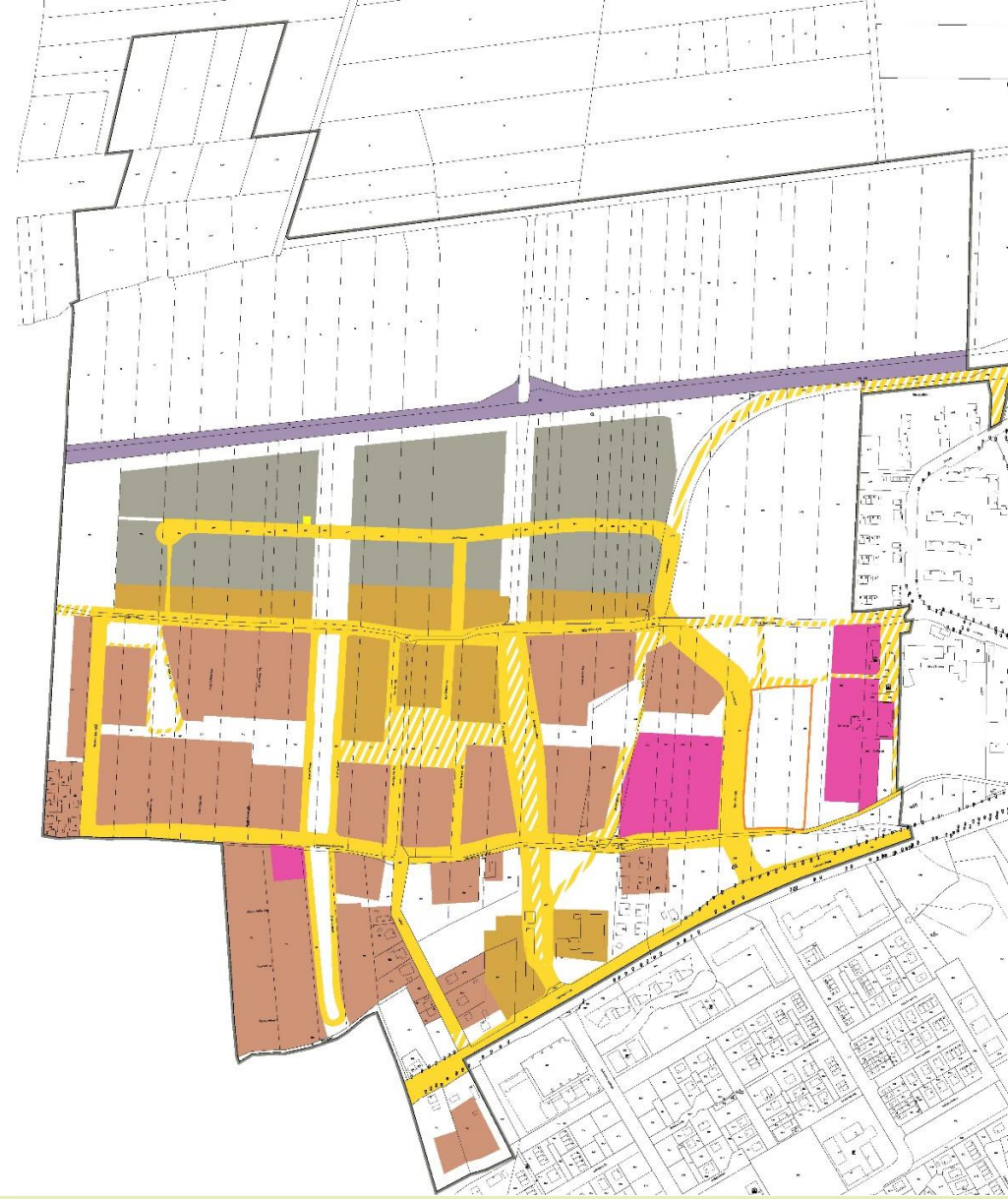
- Ausgleichs- und Ersatzkonzept
  - Ausgleichsflächen
  - CEF-Maßnahmen
  - Ranger-Stelle
- Bauphase
- EU-Vogelschutzgebiet „Moorgürtel“



# Belange der Natur und Landschaft

## Eingriff in Natur und Landschaft

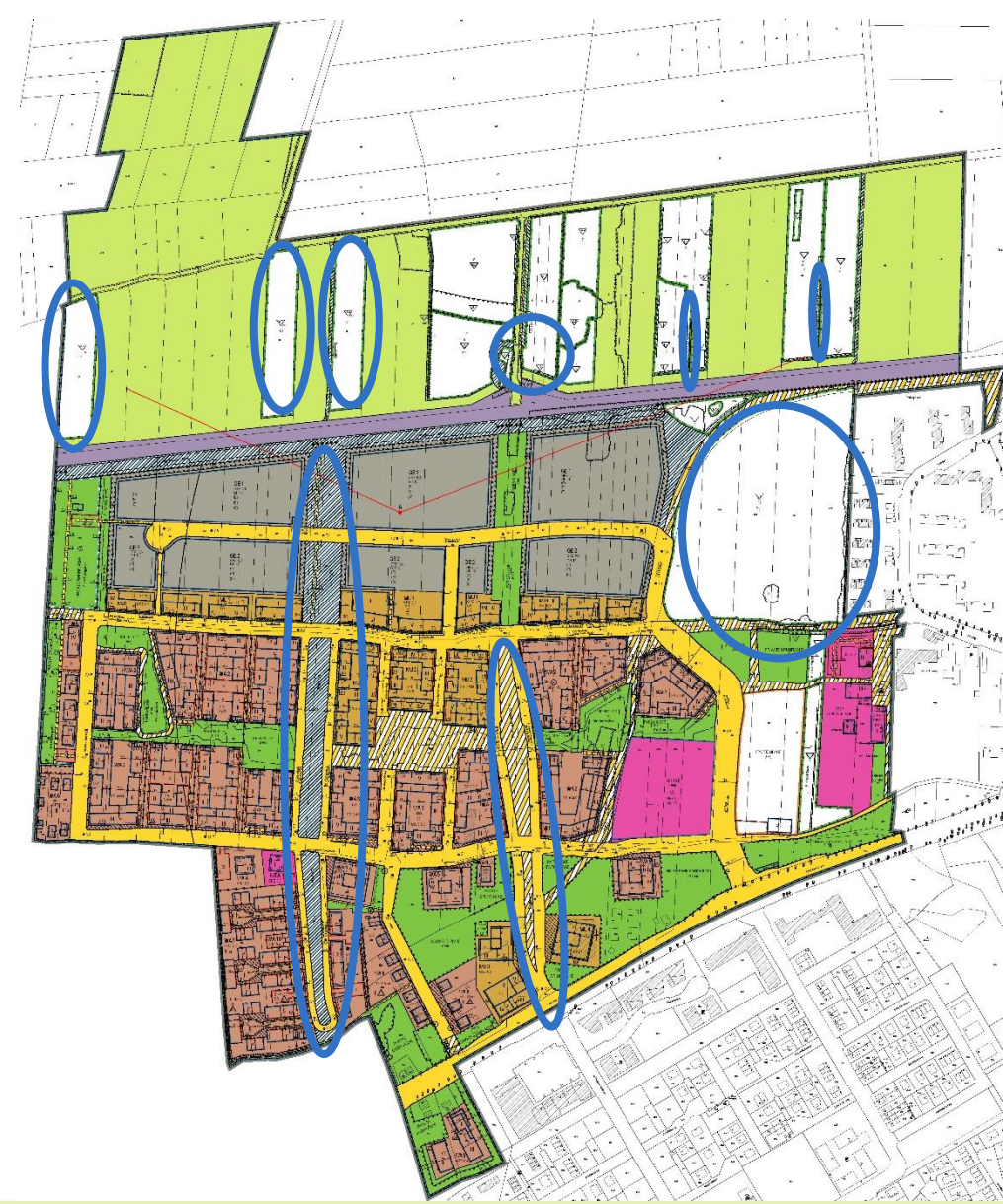
- Verlust von ca. 64,4 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Auswirkungen durch versiegelungs-bedingte Folgen für Boden- und Wasserhaushalt
- Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen
- Verluste insbesondere für die Feldlerche, Wiesenschafstelze, Wachtelkönig und Fledermäuse von Bedeutung



# Belange der Natur und Landschaft

## Ausgleichs- und Ersatzkonzept

- CEF-Maßnahmen
  - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
  - Berücksichtigung von Reifezeiten
- Ranger-Stelle
  - Schutz des NSG Moorgürtel
  - Überwachung der relevanten Bereiche
  - hoheitliche Befugnisse



# Stellplatzbedarf

- HUB car parking, mehrgeschossig  
(Kollektives Fahrradparken in diesem Block)
- Mini HUB, Parkdeck  
(Kollektives Fahrradparken in diesem Block)
- Sammelgarage, Parkdeck  
(Kollektives Fahrradparken in diesem Block)
- Parken in Außenraum  
(min 1 Baum/ 2Parkplätze)  
Kann den Parkplatzbedarf von unterversorgte  
Blöcke aufnehmen
- Sammelgarage, unterirdisch/ halbversunken  
(Kollektives Fahrradparken in diesem Block)
- Kollektive Fahrradgaragen für Blöcke ohne Auto  
Parken (min für RH/SH/HT)
- Fahrradgaragen dezentral für GWB

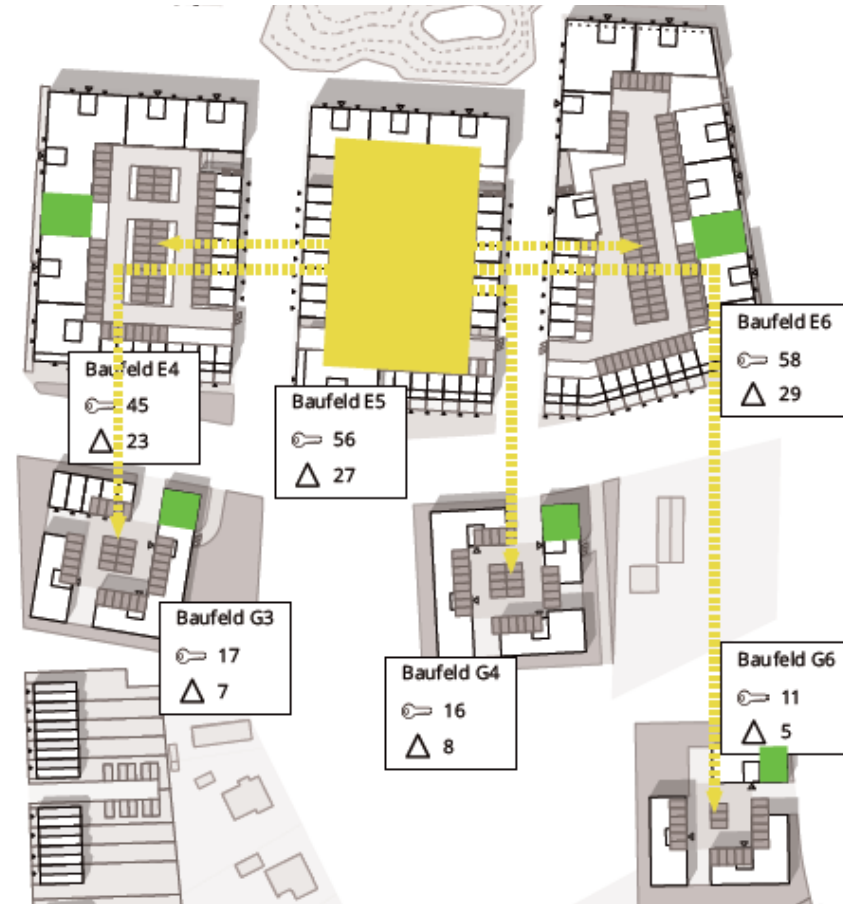


Szenario HUB car parking  
E4, E5, E6 und G3, G4, G6

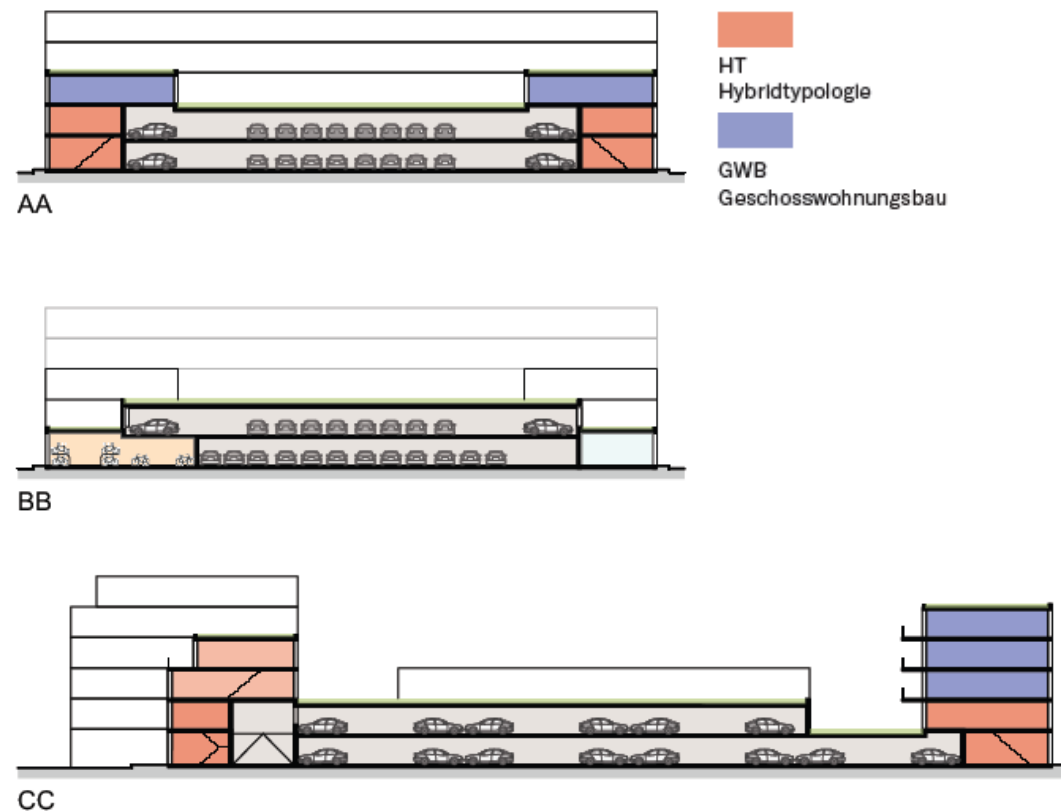
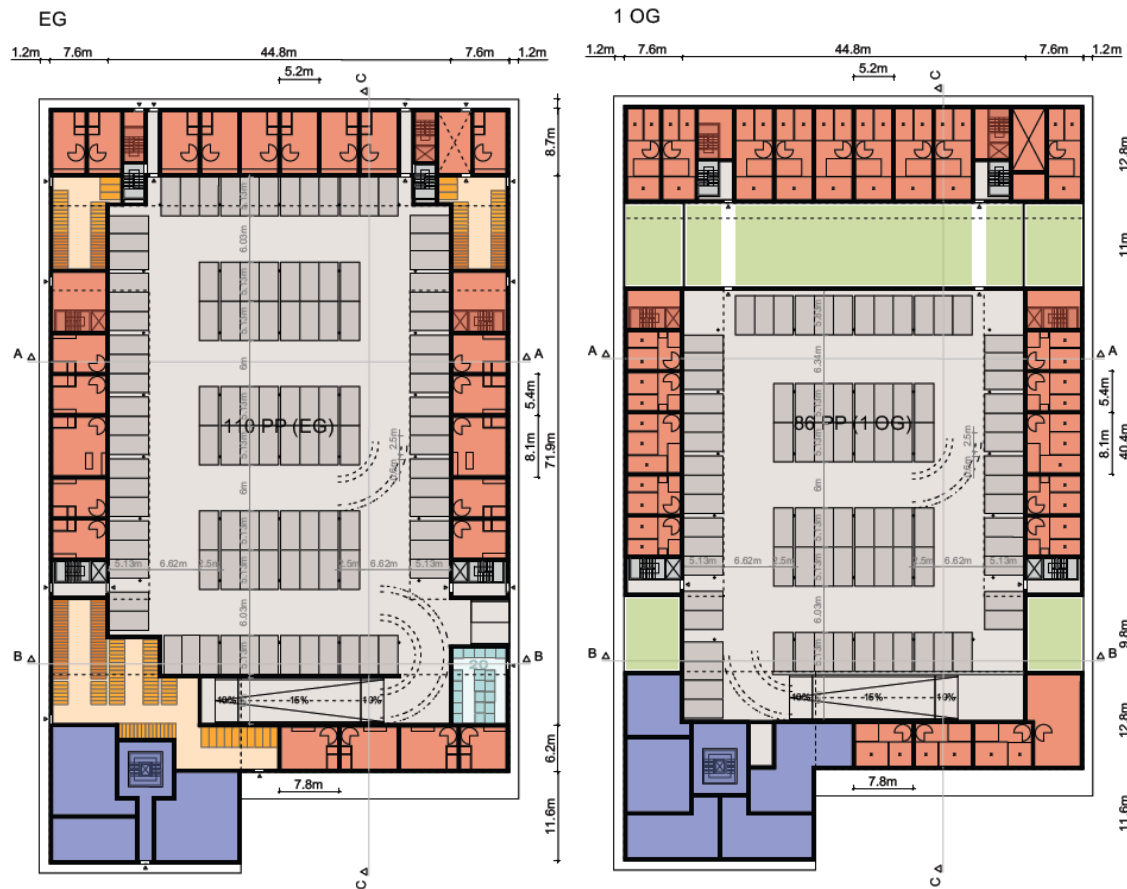
Szenario Mini HUB  
E4, E5, E6 und G3, G4, G6

## 2. Quartiersgarage

- Umsetzung als zweigeschossiges Parkdeck im mittleren Baufeld südlich des Teichs
- Der Gesamtbedarf an 201 Stellplätzen (von 6 BF) kann größtenteils (-5) untergebracht werden.
- Lärmtechnisch unproblematisch
- Verschattungstechnisch unproblematisch (Rücksprung im 2. OG)



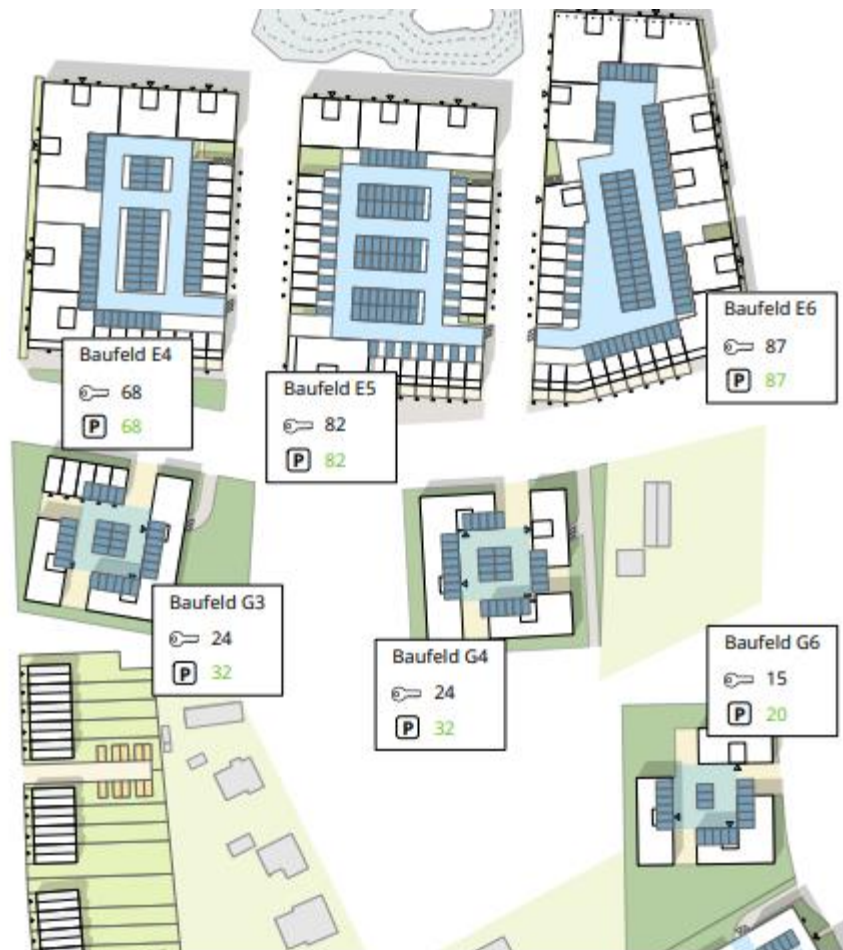
# 2. Quartiersgarage: Stellplatzschlüssel 0,44





# Städtebauliche Auswirkungen – Bereich südlich des Teichs

vorher



nachher



# Städtebauliche Auswirkungen – westlicher Bereich

vorher



nachher



# Städtebauliche Auswirkungen – östlicher Bereich

vorher



nachher

