

Hamburg voraus

FISCHBEKER REETHEN

städtebaulich-landschaftsplanerischer
Realisierungswettbewerb in zwei Phasen

www.naturverbunden-wohnen.de



**FISCHBEKER
REETHEN**
NATURVERBUNDEN WOHNEN

Ausloberin

IBA Hamburg
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Geschäftsführerin: Karen Pein
Projektkoordinator: Christian Hinz
Projektmanager: Kai Michael Dietrich

fon: +49 (0)40/2262270
fax: +49 (0)40/226227315
info@iba-hamburg.de
www.iba-hamburg.de

im Einvernehmen mit:

Freie und Hansestadt Hamburg:
- Bezirksamt Harburg
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Redaktion

Bezirksamt Harburg
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Hans Lied, Beate von Boxberg,
Cornelia Stolze, Heiko Stolzenburg

Verfahrenskoordination

büro lucherhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Shanghaiallee 6
22457 Hamburg

fon: +49 (0) 40/70708070
fax: +49 (0) 40/707080780
buero@lucherhandt.de
www.lucherhandt.de

Marius Jungblut, Daniel Lucherhandt
Katharina Trocha

Hamburg im Mai 2016

INHALT

1.	Einführung	04
1.1	Anlass und Zielvorstellungen	04
1.2	Bedeutung des Standortes für den Wohn- und Gewerbestandort Harburg und die Gesamtstadt	04
1.3	Inhaltliche Zielsetzung der Flächenentwicklung	05
2	Wettbewerbsgebiet und Planungsaufgabe	07
2.1	Das Wettbewerbsgebiet – Fischbeker Reethen	07
2.1.1	Steckbrief des Wettbewerbsgebietes	07
2.1.2	Bestehende übergeordnete Planwerke und verbindliche Bauleitplanung	07
2.1.3	Naturräumliche Voraussetzungen	08
2.1.4	Städtebauliches Umfeld	10
2.1.5	Bestehende Nutzungen im Wettbewerbsgebiet	11
2.1.6	Nahversorgungszentren (Fischbek und Einbindung des Umlandzentrums Neu Wulmstorf)	12
2.1.7	Aktuelle Planungen im Umfeld	14
2.2	Planungsaufgabe	17
2.2.1	Wohnen	24
2.2.2	Gewerbe	27
2.2.3	Wohnfolgeeinrichtungen und soziale Infrastruktur	28
2.2.4	Öffentliche Räume und Grünflächen	30
2.2.5	Naturschutz und Landschaftsbezüge	32
2.2.6	Verkehrliche Erschließung	32
2.2.7	Bodenschutz	36
2.2.8	Grundwasserschutz, Oberflächenentwässerung und Bodenaufhöhung	36
2.2.9	Technische Anforderungen zum Schall- und Erschütterungsschutz	40
2.2.10	Energiesparende Bauweise	41
3.	Standortdokumentation	42
4.	Verfahrensteil	46
5.	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	55

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Zielvorstellungen

Das Wettbewerbsgebiet Fischbeker Reethen in Neugraben-Fischbek stellt für den Bezirk Harburg mit einer Fläche von ca. 70 ha die derzeit größte zusammenhängende und verfügbare Wohnungsbau- und Gewerbeflächenreserve dar, die kurzfristig durch die IBA Hamburg GmbH entwickelt werden soll.

Der erste Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg hat 2014 die „Grüne, gerechte wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung Hamburg“ vorgestellt. In diesem strategischen Konzept werden wesentliche Ziele der Stadtentwicklung für Hamburg abgebildet: „Mehr Stadt in der Stadt“ – so lautet das oberste Ziel für die künftige Entwicklung des Stadtraumes. Ziel ist es, der vorhandenen Wachstumsdynamik vorrangig im bestehenden Siedlungsgefüge Raum zu bieten. Dabei sollen die besten Lösungen gefunden werden, um Hamburgs nachhaltige Qualitäten zu fördern. Hamburgs Bevölkerung wird nach den bisherigen Prognosen bis 2030 weiter wachsen, wobei das Bevölkerungswachstum in besonderem Maße vom Zuzug jüngerer Menschen getragen wird. Hinzu kommt eine große Anzahl von Flüchtlingen, die eine Bleibeperspektive haben und insbesondere Wohnungen und Arbeitsplätze benötigen. Zentraler Bezugspunkt einer sozial-gerechten Stadt ist das Grundbedürfnis aller Menschen, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Insbesondere durch die Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum wird Hamburgs Stadtentwicklung vor große Herausforderungen gestellt. Dort, wo dringend zusätzliche Flächen benötigt werden, wird es neue Bauflächen auch in der äußeren Stadt am Stadtrand geben. Damit wird das Konzept „Grüne, gerechte wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung Hamburg“ ergänzt.

Der Bezirk Harburg und die IBA Hamburg GmbH, als städtischer Projektentwickler, planen die Entwicklung des Wettbewerbsgebietes als Wohn- und Gewer-

bestandort. Auslöser dafür ist der Auftrag aus der Senatsdrucksache „2015/1960 – Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (Anlage 04-11) möglichst zeitnah (2016) einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen.

Unter dem Leitbild der „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“ sollen im Wettbewerbsgebiet die Idealbilder der Gartenstadt neu interpretiert werden. Der Standort soll, durch gemischte Wohntypologien für überwiegend mittelständische Familien und Haushalte als Zielgruppen sowie als Standort für wissens- und forschungsintensives, insbesondere produzierendes Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Aufgrund der Bedeutung des Projektes ist zur Qualitätssicherung aber auch zur zielgerichteten Einbindung der Vielzahl von Beteiligten, ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb in Form eines zweistufigen, kooperativen Verfahrens mit Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfes unter Berücksichtigung von funktionalen, sozialen, stadträumlichen, freiraumplanerischen, naturräumlichen, verkehrlichen, wasserbaulichen (Regenwasserableitung) und wirtschaftlichen Aspekten. Das Wettbewerbsergebnis soll Grundlage für die Erarbeitung eines Funktionsplanes sein, der wiederum für das vorgesehene Bebauungsplanverfahren die Grundlage darstellt.

1.2 Bedeutung des Standortes für den Wohn- und Gewerbestandort Harburg und die Gesamtstadt

Das Wettbewerbsgebiet liegt im westlichen Randbereich des Bezirkes Harburg und steht in einem direkten Zusammenhang mit den aktuell in der Vermarktung stehenden Neubaugebieten Vogelkamp

Neugraben und Fischbeker Heidbrook. Neugraben erfährt derzeit einen deutlichen Entwicklungsschub: Neben den ca. 2.000 neuen Wohneinheiten in den Neubaugebieten Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook sind auch mehrere Flüchtlingsunterkünfte bereits im Bestand vorhanden oder in der Umsetzung. Westlich des Vogelkamps Neugraben wurde eine Zentrale Erstaufnahme für Flüchtlinge mit ca. 700 Plätzen eingerichtet, eine öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) Am Aschenland I mit ca. 450 Plätzen befindet sich in der Umsetzung und eine weitere Folgeunterbringung mit ca. 1.400 Plätzen mit der Bezeichnung Am Aschenland II ist angrenzend geplant. Außerdem wurde bereits eine kleinere öffentlich-rechtliche Unterbringung mit ca. 200 Plätzen im südlichen Teil des Wettbewerbsgebietes an der B 73 realisiert.

In gewerblicher Hinsicht hat sich der Hamburger Süden in den letzten Jahren ebenfalls stark entwickelt: Sowohl im Hamburger Hafen mit seiner vielfältigen Unternehmens- und Dienstleistungsstruktur, wie auch im Umfeld der Technischen Universität Hamburg-Harburg ist seit einigen Jahren eine umfängliche Gewerbeflächennachfrage zu verzeichnen, die nur noch partiell oder gar nicht bedient werden kann. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in diesem Raum ist deshalb für Harburg von großer Bedeutung.

Diese hohe Entwicklungsdynamik hinsichtlich Wohnen und Gewerbe lässt den Standort Neugraben derzeit als einen der wesentlichsten Entwicklungsbereiche auf gesamtstädtischem Gebiet erscheinen.

1.3 Inhaltliche Zielsetzung der Flächenentwicklung

Es ist beabsichtigt, das Wettbewerbsgebiet neu zu ordnen und als grüngerprägten Wohnstandort mit

einem Anteil am Nettobauland von ca. 55 % und für Gewerbeflächen zur Ansiedlung von u. a. wissens- und forschungsintensivem, insbesondere produzierendem Gewerbe und Handwerk mit einem Anteil am Nettobauland von ca. 45 % zu entwickeln. Außerdem sollen u. a. ein Sportplatz und Flächen zur Naherholung integriert werden. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Vorgesehen ist, neben der Ausweisung eines Gewerbegebietes, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung von sowohl öffentlich geförderten als auch von frei finanzierten Mehrfamilienhäusern und von Eigentumsmaßnahmen im Bereich von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Jugendhilfeeinrichtungen, Einzelhandel, Sportflächen, Parkanlage) sollen ebenfalls in der Planung Berücksichtigung finden. Ziel ist die Entwicklung eines lebenswerten, gemischten Wohnquartiers in maßvoll verdichteter Bauweise.

Die Belange der Landschafts- und Biotopvernetzung im Osten des Wettbewerbsgebietes sind dabei von besonderer Bedeutung (Anlagen 03-01/03-02). Im Wettbewerbsgebiet sollen attraktive grüne Wegeverbindungen sowie multifunktional und flexibel nutzbare Grün- und Freiflächen geschaffen werden, um so auch den Erholungsdruck auf das nördlich des Wettbewerbsgebietes ausgewiesene Naturschutz-/EU-Vogelschutzgebiet wirkungsvoll mindern zu können. Der Verlauf der Rethenbek soll erhalten und als Grünzug im Gebiet gestaltet werden. Ein nachhaltiger Umgang mit den naturräumlichen Gegebenheiten – insbesondere mit Blick auf die Belange von Wasser- (Lage im Wasserschutzgebiet), Boden- und Artenschutz (Nachbarschaft zum NSG- und EU-Vogelschutzgebiet Moorgrütel) und zukunftsfähiges Regenwassermanagement (Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser) – ist auch im Sinne der Eingriffsreduzierung/-vermeidung erforderlich.



2 WETTBEWERBSGEBIET UND PLANUNGSAUFGABE

2.1 Das Wettbewerbsgebiet – Fischbeker Reethen

2.1.1 Steckbrief des Wettbewerbsgebietes

Das Wettbewerbsgebiet liegt im südwestlichen Bereich des Bezirkes Harburg an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die bislang größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt zwischen der Bahntrasse Hamburg–Cuxhaven im Norden und der Bundesstraße 73 (B 73) im Süden. Die Nähe zu den Naherholungsgebieten Moorgürtel und Fischbeker Heide sind wesentliche Qualitätsmerkmale des Standortes. Das Wettbewerbsgebiet stellt einen weiteren Baustein im Siedlungsband von Harburg entlang der Bahnstrecke nach Westen zwischen den Siedlungsbereichen auf Hamburger Gebiet und der Gemeinde Neu Wulmstorf dar.

2.1.2 Bestehende übergeordnete Pläne und verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl.) (Anlage 03-01) einschließlich seiner letzten Änderungen stellt für das Wettbewerbsgebiet Wohnbauflächen dar. Am westlichen und östlichen Rand sind Grünflächen als Fortführung der Grünachse südlich des Wettbewerbsgebietes dargestellt. Der Senat hat im Jahr 2007 beschlossen, den Großteil der Fläche für Logistikbetriebe zu entwickeln (Senatsdrucksache 2007/00319). Dieser

Beschluss ist mit der vorliegenden Senatsdrucksache 2015/1960 (Anlage 04-11) aufgehoben. Nunmehr wird eine etwa gleichwertige Entwicklung von Wohnen und Gewerbe angestrebt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl.) (Anlage 03-02) stellt für das Wettbewerbsgebiet die Milieus Verdichteter Stadtraum (großflächig), Parkanlage, Grünflächen eingeschränkt nutzbar an den westlichen und östlichen Rändern des Wettbewerbsgebietes dar. Milieuübergreifend werden Entwicklungsbereich Naturhaushalt (in einem Streifen parallel zur B 73), Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse (als Fortführung der Sandbek-Niederung südlich der B 73) dargestellt.

Fachkarte Arten- und Biotopschutz

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für das Wettbewerbsgebiet die Biotopentwicklungsräume städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (für den großflächigen, zentralen Bereich des Wettbewerbsgebietes), Parkanlage (für den westlichen Rand zur Landesgrenze) und Sonstige Grünanlage (für den östlichen Rand parallel zur Sandbek-Siedlung) dargestellt.

Eckdaten Wettbewerbsgebiet im Bestand

Gesamtfläche	ca. 70 ha
Übergeordnete Pläne	Wohnbauflächen sowie Grünflächen, Verdichteter Stadtraum, Parkanlage, eingeschränkt nutzbare Grünflächen Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Flächennutzungsplan	
Landschaftsprogramm	
Waldanteil	2,8 ha
Ackerfläche	46,0 ha
Wohnbauland	2,55 ha
Bereich mit Torfböden	vgl. Anlage 04-01

Verbindlichkeit der übergeordneten Planwerke

Die geplanten Nutzungen leiten sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsprogramms und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz – gerade mit Blick auf eine mögliche Entwicklung gewerblicher Bauflächen – nur teilweise ab, so dass die Änderung der übergeordneten Planwerke parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes NF 67 erforderlich wird.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Baustufenplan Neugraben-Fischbek vom 08.06.1956 (Anlage 03-03) weist das gesamte Wettbewerbsgebiet als Außengebiet unter Landschaftsschutz aus. Die großflächige Außengebietsfestsetzung ist nach der Rechtsprechung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes als obsolet anzusehen. Somit ist der Bereich derzeit planungsrechtlich nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen. Die konkreten örtlichen Gegebenheiten lassen größtenteils nur die Beurteilung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu. Die Flächen stehen nicht unter Landschaftsschutz.

2.1.3 Naturräumliche Voraussetzungen

Das Gelände befindet sich am Geestrand, aber noch innerhalb des Großbereiches der Süderelbmarsch, eine von Gräben durchzogene tiefliegende durch geringe Geländetopographie geprägte Landschaft, die durch Grundwasser beeinflusst ist. Nördlich der Bahnlinie beginnt in relativ geringem Abstand von ca. 100 m das Natur- und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel, das als Natura-2000-Gebiet gemäß EGV-RL von europäischer Bedeutung ist. Hier haben u. a. streng geschützte Arten, wie der gefährdete Wachtelkönig (ein Bodenbrüter), ihren Lebensraum.

Die Flächen im Wettbewerbsgebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Neben

großflächigem Ackerbau befindet sich im Nordosten des Gebietes ökologisch wertvolles Grünland. Diese Nutzung erfolgt aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers. Die dort anstehenden Niedermoorböden haben nach Bundesbodenschutzgesetz eine hohe Schutzpriorität (vgl. Anlage 04-01). Hier befinden sich mit 5,0 m bzw. 5,7 m über Normalhöhennull (NHN) die tiefsten Stellen des Geländes. In Richtung Westen steigt dieses leicht an und erreicht an der Cuxhavener Straße mit 14,1 m über NHN seine höchste Stelle (vgl. Anlage 02-05)

Das gesamte Wettbewerbsgebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch/Harburger Berge. Die Schutzzone III dient dem vorbeugenden Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Gefährdungen. So sind hier z. B. das Einleiten oder Versickern von Schmutzwasser, das Einbringen und die Lagerung von bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Abgrabungen, durch die das Grundwasser schützenden Deckschichten wesentlich vermindert werden, verboten.

Im Gebiet befinden sich mehrere von Süden nach Norden verlaufende Entwässerungsgräben (siehe Anlage 04-01), die an drei Stellen unter den Bahngleisen, die das Gelände im Norden begrenzen, hindurchgeführt werden. Die Rethenbek im westlichen Teil ist teilweise von Bäumen und Sträuchern gesäumt, im Osten ist am Stückengraben zum Teil dichtes Gehölz vorhanden. Zwischen diesen beiden Gewässern befinden sich weitere Entwässerungsgräben, die im Norden vom Bahngraben gefasst und in nördlicher Richtung entwässert werden. Auch hier befinden sich zum Teil Gehölzbestände.

Zwei Feldwege queren das Gebiet von Westen nach Osten. Der südliche Querweg nennt sich auf Neu Wulmstorfer Seite Neuwulmstorfer Schulstraße und endet auf der Sandbeker Seite auf der Straße An de

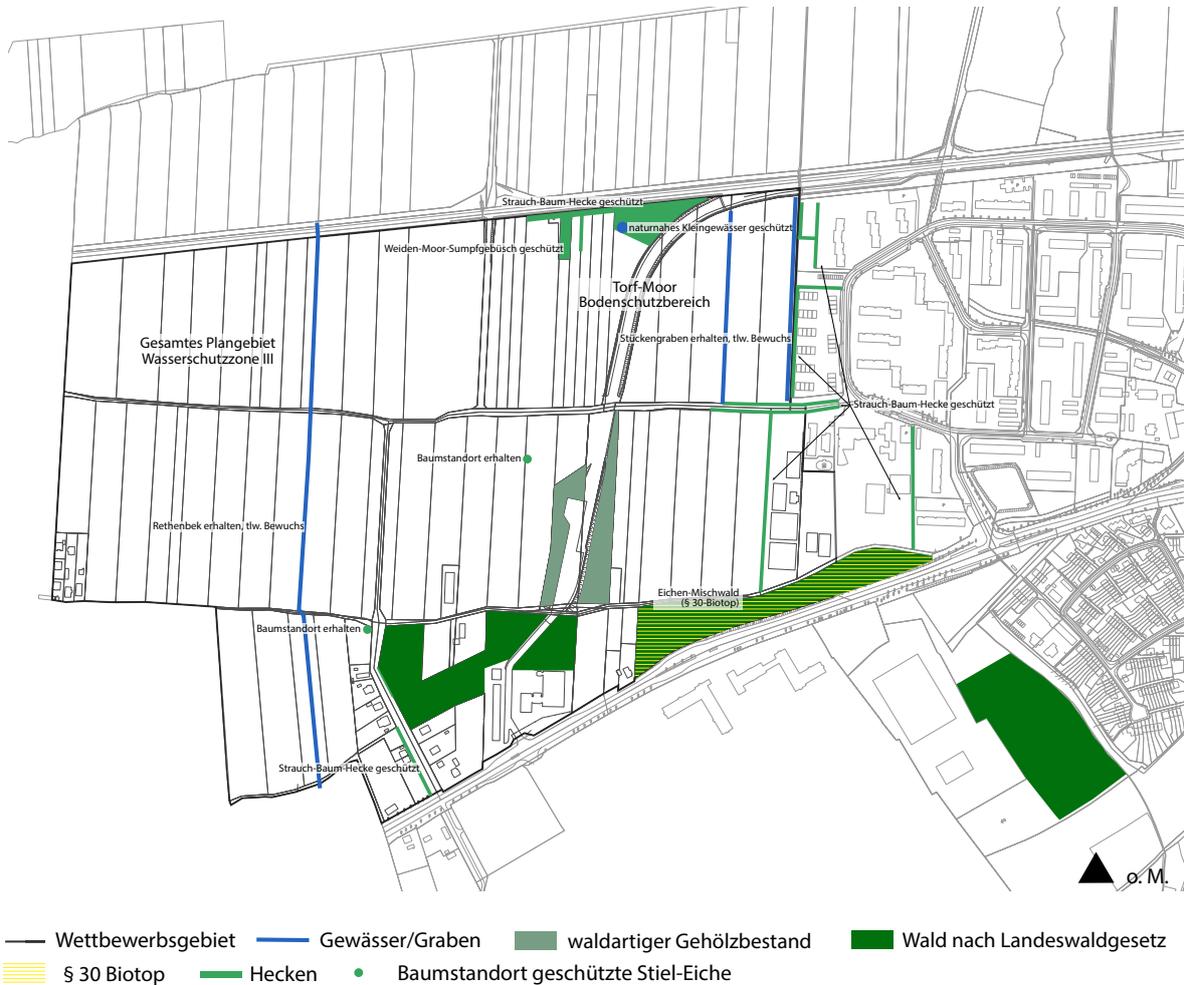


Abb. Naturschutzfachliche Grundlagen

Geest. Ein Zugang von der Cuxhavener Straße ist u. a. über die Voßdrift möglich. Der nördliche Querweg beginnt in Neu Wulmstorf an einem gerade fertiggestellten neuen Wohngebiet und mündet im Osten in den Ohrnsweg ein. Dort ist der Weg mit Relikten von Feldhecken bestanden, die in der Biotopkartierung als gesetzlich geschützte, lineare Biotope vermerkt sind. Die Kartierung stammt aus dem Jahr 2007 und wird aktualisiert. Ein Überplanen solcher gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte nur dann erfolgen, wenn zwingende städtebauliche Gründe es erfordern; der Verlust wäre entsprechend auszugleichen. Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich an der ehemaligen Abzweigung des aufgegebenen Panzerverladegleises im Norden südlich der Bahnlinie. Dort befindet sich ein naturnahes Kleingewässer mit einem Bruchwald und Strauch-Baum-Hecken. Im Süden des Gebietes an der Cuxhavener Straße liegt im Osten ein Eichen-Mischwald, der z. T. mit Grenzsteinen markiert ist (siehe Anlage 04-01). Weitere nennenswerte Gehölzbestände befinden sich an der ehemaligen Panzerverladerrampe, ungefähr mittig im Gebiet. In

diesem Bereich steht auch ein Sendemast für Mobilfunk. Die Gebäude an der Cuxhavener Straße im Westen sind durch große Baumbestände eingegrünt. Die im Wettbewerbsgebiet noch vorhandene Panzerverladerrampe stellt eine historische Besonderheit dar, die den Ort derzeit prägt. Auf der Rampe wurden Panzer auf Zugwaggons verladen und weitertransportiert. Die Nutzung wurde 2004 endgültig aufgegeben und die dazugehörigen Gleise abgebaut. Die Rampe liegt im Süden in einem Einschnitt, der von Stützmauern und Lärmschutzwänden gefasst und zwischenzeitlich eingegrünt ist. Im Laufe der Jahre hat sich Sukzession eingestellt und auf trockenen Standorten konnten sich z. B. Ginster und Kiefern entwickeln. Im weiteren Verlauf steigt die Trasse über Geländehöhe an und bietet dadurch einen Überblick über die umgebende Landschaft.

2.1.4 Städtebauliches Umfeld

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Stadtteil Neugraben-Fischbek am südlichen Rand des Elbe-Urstromtals, angrenzend an die Naherholungsgebiete Harburger Berge und Fischbeker Heide. Nördlich grenzen die ländlich geprägten Ortsteile Neuenfelde und Francop an, die wiederum den östlichen Teil des Alten Landes, das mit 14.300 ha größte zusammenhängende Obstbaugelände Mitteleuropas, bilden. Neugraben-Fischbek entstand aus den vormals eigenständigen Dörfern Neugraben und Fischbek und wurde 1937 durch das Groß-Hamburg-Gesetz nach Hamburg eingemeindet. Das Hafendorf Fischbek wurde zwischen 1497 und 1544 gegründet und entwickelte sich beidseitig des Baches Fischbek, der seit ca. 1912 nahezu dauerhaft ausgetrocknet ist. Bis heute sind die historischen Strukturen mit einzelnen Hofstellen/Bauernhäusern, altem Baumbestand und den typischen Grundstückszuschnitten im Ortskern Fischbek erkennbar. Einzelne Gebäude stehen hier unter Denkmalschutz.

Sandbek

Die Siedlungsentwicklung erfolgte im Bereich Fischbek auch weiterhin kleinteilig. In der Folge des Zweiten Weltkrieges konnten in Fischbek zahlreiche Behelfsheime errichtet werden. Der direkt an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Ortsteil Sandbek ist als Siedlungserweiterung der 1960er Jahre mit drei bis viergeschossigem Mehrfamilienhausbau und teilweise kleinteiligen Reihenhausstrukturen errichtet worden. Sandbek ist durch den S-Bahnhof Fischbek sowie die Buslinien 240 und 251 gut an den ÖPNV angeschlossen.

Im Übergangsbereich zum Wettbewerbsgebiet befindet sich der Schulstandort Ohrnsweg mit einer zurzeit zweizügigen Grundschule und erweiterten Sport- und Freizeitangeboten, zwei Kindertagesstätten sowie einer Jugendfreizeiteinrichtung. Ein Teil des Schulgeländes, auf dem sich derzeit ein Spielplatz befindet, ist dem Bezirksamt Harburg befristet überlassen worden.

Westlich des Schulgeländes ist ein öffentlicher Weg als Verbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet Fischbeker Heidbrook und dem S-Bahnhof Fischbek geplant. Für die Schule Ohrnsweg gilt der Bebauungsplan NF 14. Der Sportverein TV Fischbek nutzt auf dem westlich angrenzenden Grundstück die vorhandenen Tennisplätze. Diese sollen an gleicher Stelle erhalten bleiben.

Grundschule Ohrnsweg

Aus dem neu zu planenden Wohngebiet wird ein voraussichtlicher Bedarf an 2,5 Grundschulzügen entstehen. Etwa ein weiterer Grundschulzug ist aus dem Nachbargelände Fischbeker Heidbrook zu erwarten. Dieser zusätzliche Bedarf wird an dem bestehenden Schulstandort Ohrnsweg untergebracht. Die derzeit knapp zweizügige Grundschule soll dementsprechend um drei Züge erweitert werden. Die derzeitigen Gebäude lassen eine Unterbringung von insgesamt drei Zügen zu. Somit soll eine bauliche Erweiterung von insgesamt zwei Zügen einschließlich einer Zwei-Feld-Sporthalle vorgesehen werden. Das Schulgelände umfasst eine Fläche von insgesamt 26.671 qm, davon ist derzeit der südwestliche Teil dem Bezirksamt für den Betrieb eines Spielplatzes (gemäß vorliegender Daten 2.900 qm) überlassen. Die Erweiterung der Schule soll auf dem Schulgrundstück erfolgen. Der Gebäudebestand soll baulich so ergänzt werden, dass die vorhandenen Außennutzungen wie Sportplatz und Spielplatz grundsätzlich wieder auf dem Gelände untergebracht werden können.

Neu Wulmstorf

Die westlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Gemeinde Neu Wulmstorf befindet sich hinter der Landesgrenze auf niedersächsischem Gebiet, wobei die Bebauung direkt bis an die Landesgrenze heranreicht. Erst 1835 begann die Besiedelung der Moor- und Heideflächen im Bereich des heutigen Kernortes Neu Wulmstorf, die als Allmendeflächen

zu den umliegenden Dörfern Wulmstorf, Elstorf und Daerstorf gehörten. Mit dem Bau der Bahnlinie Harburg-Cuxhaven 1880/1881 bekam Neu Wulmstorf 1905 einen eigenen Bahnhof. Vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl noch einmal an. Heute leben im gesamten Gemeindegebiet ca. 20.00 Menschen. Neu Wulmstorf ist gemäß Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Harburg (Anlage 04-13) als Zentraler Ort mit der Bedeutung eines Grundzentrums gelistet. Der vornehmlich nach 1945 entstandene Ort übernimmt zentralörtliche Funktionen (soziale- und kulturelle Angebote, Bildungsangebote, Verwaltungsfunktionen, öffentlicher Personennahverkehr, Wirtschaftsfunktion) und stellt umfangreiche Angebote des täglichen Bedarfs bereit (vgl. Anlage 04-13).

Im Übergangsbereich von Niedersachsen und Hamburg sind hauptsächlich Reihenhäuser (RH) und freistehende Einfamilienhäuser (EH) prägend. Teilweise sind ebenso niedriggeschossige Mehrfamilienhäuser (beispielsweise am Pappelweg) vorhanden. Im Bereich Neuwulmstorfer Schulstraße und Schulweg befinden sich, an das Wettbewerbsgebiet angrenzend, eine Kindertagesstätte sowie eine kleine Splittersiedlung auf Hamburger Gebiet.

Fischbeker Heidbrook

Die IBA Hamburg GmbH entwickelt und vermarktet bis Ende 2019 auf dem südlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne das Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook (Bebauungsplan NF 66). Hier entsteht ein Mix aus 50 % Geschosswohnungsbau (GWB) mit einer maximalen Geschossigkeit von bis zu 5 bis 6 Geschossen, 25 % Reihenhäuser und 25 % freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (DH). Weiterhin entstehen zwei Kindertagesstätten und ein Nahversorgungsangebot, das einen Vollsortimenter und einen Drogeriemarkt umfasst.

2.1.5 Bestehende Nutzungen im Projektgebiet

1. Depot Völkerkundemuseum: Im südlichen Teil des Wettbewerbsgebietes mit Anbindung an die B 73 ist im ehemaligen Gebäude der Standortverwaltung der Röttiger-Kaserne (StoV) ein Depot des Hamburger Völkerkundemuseums untergebracht. Der Museumsfundus soll an diesem Standort verbleiben und die aktuelle Lagerfläche in etwa verdoppelt werden. Die Flächen sind durch LKW erreichbar zu halten.
2. Wohnbebauung Voßdrift: Im südwestlichen Teil des Wettbewerbsgebietes befindet sich eine Splittersiedlung im Bereich der Straße Voßdrift. Diese Privatstraße ist nicht ausgebaut und hat eine wassergebundene Oberfläche. Die Wohnnutzungen an der Voßdrift sollen im Bestand gesichert werden, gegebenenfalls sind Nachverdichtungen möglich. Dazu sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung maßgeblich und abzuwarten. Die Straße Voßdrift dient der Erschließung der Splittersiedlung sowie als zusätzliche fußläufige Verbindung aus dem Wettbewerbsgebiet nach Süden.
3. Splittersiedlung Schulweg / Neu Wulmstorfer Schulstraße: Die Splittersiedlung liegt auf dem Gebiet der Stadt Hamburg, ist aber über Niedersachsen erschlossen. Die Siedlung bleibt in ihrer derzeitigen Form erhalten.
4. öffentlich-rechtliche Unterbringung östlich Cuxhavener Straße 566: An diesem Standort ist derzeit eine Unterbringung für Flüchtlinge mit ca. 200 Plätzen in der Umsetzung. Diese ist für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren vorgesehen. Perspektivisch kann hier eine anderweitige Entwicklung vorgesehen werden. Die Fläche ist insofern überplanbar.

5. Sendemast: Auf dem Flurstück 6945 steht ein Mobilfunkmast, der als Ergebnis einer intensiven Standortsuche für mehrere Mobilfunkbetreiber errichtet wurde, um in diesem fraglichen Raum bestehende Versorgungslücken schließen zu können. Der Mast wurde federführend von einem der Betreiber errichtet, steht aber auch den anderen Betreibern potentiell zur Verfügung und wird auch bereits in diesem Sinne zur Vermeidung weiterer Maststandorte in diesem Teilraum von anderen Anbietern genutzt. Die erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen wurden auf demselben Flurstück südlich und nördlich des Mastes in Stahlgitterbauweise realisiert. Der Standort ist möglichst beizubehalten. Sofern eine Überplanung vorgesehen wird, ist ein Alternativstandort in räumlicher Nähe darzustellen.
6. Hofstelle Cuxhavener Straße 556: Diese soll im Rahmen des Bestandsschutzes zunächst an diesem Standort verbleiben. Für die langfristige Perspektive können im Wettbewerb abweichende Lösungen vorgesehen werden.
7. Hofstelle Voßdrift 8: Die Hofstelle gliedert sich in Gebäude auf den in Privatbesitz befindlichen Flurstücken 1099 und 5394 südlich des Verbindungsweges sowie ein Wirtschaftsgebäude nördlich des Verbindungsweges. Das nördliche Wirtschaftsgebäude kann überplant werden. Die privaten Flurstücke hingegen sollten nach Möglichkeit in ihrer heutigen Form erhalten und weiterhin erschlossen bleiben.

2.1.6 Nahversorgungszentren (Fischbek und Einbindung des Umlandzentrums Neu Wulmstorf)

Im Gutachten „Perspektiven der Nahversorgung in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch des Bezirkes Harburg“ (Anlage04-05) wurden die gemäß Hamburger Zentrenkonzept definierten B- und D-Zentren untersucht. Für das Wettbewerbsgebiet spielen vor allem das Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) Neugraben sowie das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Fischbek eine wichtige Rolle. Das Gutachten zeigt auch Entwicklungsperspektiven auf. Ein zusätzlicher Bevölkerungszuwachs wurde durch die Projektgebiete Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook zwar bereits erwartet, weitere Kaufkraft durch die Projektentwicklung des Gebietes Fischbeker Reethen sowie dem in Neugraben zu erwartenden Zustrom von Flüchtlingen konnte noch nicht in die Prognose aufgenommen werden. Eine Anpassung der sozioökonomischen Rahmendaten ist bislang nicht erfolgt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Bedeutung der Zentren im Umfeld des Wettbewerbsgebietes grundsätzlich zunehmen. Das Gutachten sieht für die Einzelhandelsentwicklung in Neugraben folgende Bausteine:

B2-Zentrum Neugraben und Zentrum Neu Wulmstorf

Das bestehende B2-Zentrum südlich des S-Bahnhofes Neugraben stellt gemäß Gutachten den wichtigsten Nahversorgungsstandort im Bereich Neugraben/Hausbruch dar. Für das Wettbewerbsgebiet ist das B2-Zentrum ebenfalls ein zentraler Nahversorgungsbaustein. Das Nahversorgungszentrum Neu Wulmstorf übernimmt eine ergänzende Funktion.

Bestandssicherung der D-Zentren

D-Zentrum Fischbek ist in seiner bisherigen Struktur im Bereich Fischbeker Weg / Cuxhavener Straße / Fischbeker Heuweg nicht leistungsfähig, der Standort soll gesichert werden. Eine weitere Entwicklung an diesem Standort wäre wünschenswert, wird seitens der Gutachter aber nicht erwartet.

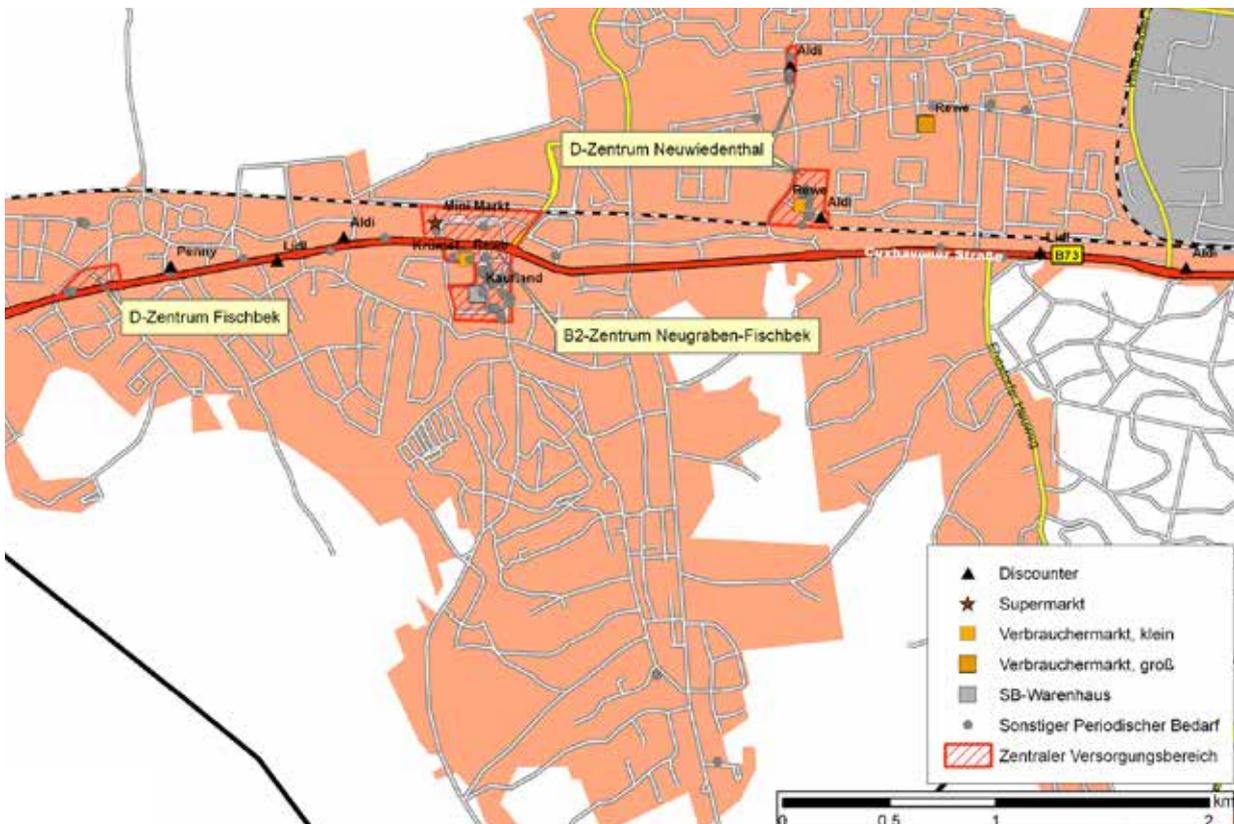
Vermeidung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in Streulagen an der B 73

Die Gutachter empfehlen, eine weitere Neuansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der Zentren entlang der B 73 zu verhindern. Vielmehr sollte das Expansionspotenzial zur Erweiterung bestehender Betriebe sowie zur Neuansiedlung von Nahversorgern innerhalb der Zentren ausgenutzt werden.

Entwicklung eines neuen D-Zentrums Fischbek im Fischbeker Heidbrook

Nach Auffassung der Gutachter ist die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie einzelner ergänzender Einzelhandelsbetriebe im Umfeld Fischbeker Heidbrook sinnvoll, um eine Versorgungslücke im Bereich Fischbek zu schließen. Das hier empfohlene Nahversorgungszentrum konkretisiert sich inzwischen mit einem Vollversorger, einem Drogeriemarkt, einem Bäcker mit Café und einem Geldautomaten am westlichen Quartierseingang vom Fischbeker Heidbrook, direkt an der B 73 unmittelbar südlich des Wettbewerbsgebietes.

Abb. Einzelhandel in Neugraben-Fischbek/Hausbruch



2.1.7 Aktuelle Planungen im Umfeld

Bundesautobahn (BAB) 26

Nördlich des Wettbewerbsgebietes wird derzeit die BAB 26 umgesetzt, die die bestehende BAB 26 mit der BAB 7 verbindet (BAB 26-West). Die Trasse soll zukünftig durch die so genannte BAB 26-Ost (Hafenquerspange) in Richtung BAB1 verlängert werden. Der Abschnitt von Neu-Wulmstorf/Rübke bis zur A 7 (BAB 26-West) befindet sich zurzeit im Planfeststellungsverfahren. Nach derzeitigem Planstand ist von einer Anschlussstelle in Neu Wulmstorf (Niedersachsen) auszugehen. Die Autobahn wird so weit vom Wettbewerbsgebiet entfernt liegen, dass von einer Lärmbelastung nicht auszugehen ist.

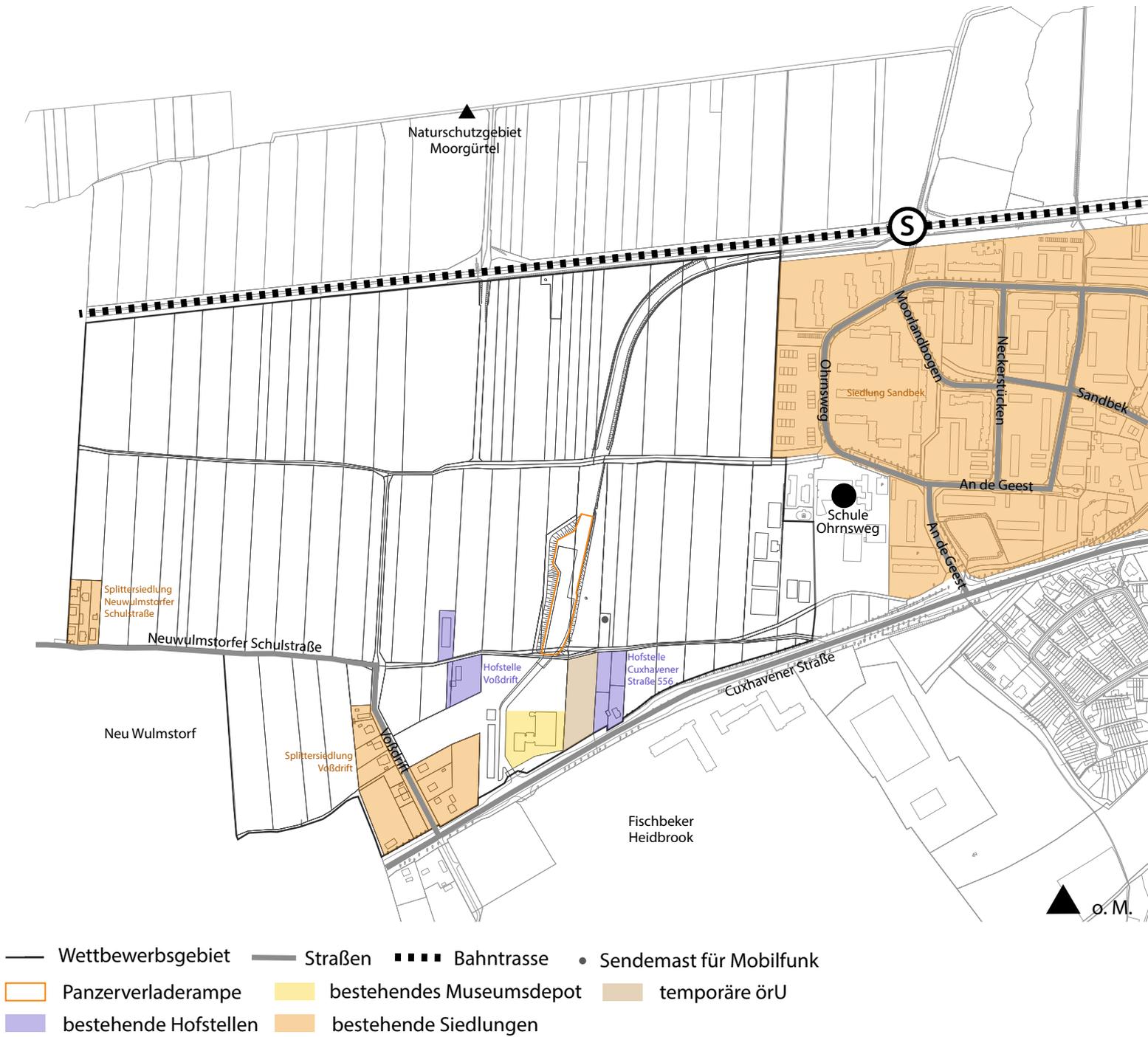
Flüchtlingsunterkünfte und neue Wohngebiete

Vor dem Hintergrund der geplanten Neubaugebiete und der Unterbringungen von Flüchtlingen steht Neugraben-Fischbek vor besonderen Herausforderungen. In den nächsten Jahren wird durch Flüchtlingsunterkünfte mit ca. 3.000 Personen und die neuen Wohngebiete Fischbeker Heidbrook, Vogelkamp Neugraben sowie das Projekt Fischbeker Reethen ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt ca. 10.000 Personen erwartet (siehe Kapitel 1.2).

Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE)

Das Wettbewerbsgebiet liegt in der vorläufigen Gebietsabgrenzung für das RISE-Untersuchungsgebiet „Neugraben-Fischbek“ und bildet die westliche Grenze, im Osten wird das Gebiet vom bestehenden Fördergebiet Zentrum Neugraben/Bahnhofssiedlung/Petershofsiedlung begrenzt (Anlage 04-14). Auf der Grundlage der Ergebnisse einer Potential- und Problemanalyse (PPA) ist beabsichtigt, das Gebiet als Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung festzulegen.

Abb. Übersichtskarte





2.2 Planungsaufgabe

- Das Wettbewerbsgebiet soll als Wohn- und Gewerbestandort entwickelt werden. Für die Wettbewerbsaufgabe ist von einem Anteil der Nettobaufläche von 55 % für Wohnen (inkl. Wohnfolgeeinrichtungen) und 45 % für Gewerbe auszugehen.
- Zusätzlich sind notwendige Gemeinbedarfs-, Sport- und Freizeitflächen, angemessene Grün- und Erholungsflächen sowie effiziente Erschließungsflächen zu berücksichtigen.
- Die Lage und Anordnung der Nutzungen sind entwurfsabhängig durch die Teilnehmer vorzuschlagen.
- Das Gebiet ist barrierefrei zu planen.
- Die gewerbliche Nachfrager- und Nutzerstruktur wird klein- und mittelständisch geprägt sein und soll verstärkt aus dem wissens- und forschungsinintensiven, insbesondere produzierenden Gewerbe und Handwerk stammen.

Stadt an neuen Orten

Es ist eine städtebauliche Konzeption vorzuschlagen, die funktional sinnfälliger, stadtplanerisch nachvollziehbar und wirtschaftlich umsetzbar ist. Um die anvisierten Zielgruppen zu erreichen, sind die Baukosten der Wohngebäude von maximal 2.000 EUR/qm Wohnfläche (brutto) zwingend einzuhalten. Konzepte des modularen Bauens mit wiederkehrenden Bautypologien sind so zu entwickeln, dass Qualität ohne Monotonie erzeugt wird. Dabei steht die Qualität des Städtebaus ebenso im Fokus wie die Qualitäten der öffentlichen und privaten Freiraumzonierung.

Für das Wohngebiet (inkl. der Wohnfolgeeinrichtungen) sollen unterschiedliche Gebäudetypologien in unterschiedlicher Dimensionierung und Geschossigkeit vorgesehen werden, so dass ein vielgestaltiges und doch harmonisches Ganzes entsteht. Die Gebäude

sollen so dimensioniert und angeordnet werden, dass Rückzugsräume entstehen und individuellen Aneignungsprozessen Raum geboten wird. Es wird ein überwiegend grünteiliges Quartier mit prägnanten Bäumen in den Haupteinzelstraßen angestrebt. Innovative und zugleich wirtschaftliche Lösungen für das Thema Auto- und Fahrradstellplätze und oberirdische Kellerersatzräume sollten mitgedacht und dargestellt werden.

Für den Standort wird eine überzeugende städtebauliche Idee einer neuen und zugleich dauerhaft tragfähigen Nachbarschaft gesucht. Dabei genügt es nicht allein, die quantitativen Zielvorgaben zu erfüllen, den technischen Anforderungen gerecht zu werden und sich auf die Fragen der Machbarkeit zu konzentrieren. Vielmehr gilt es, inspirierende, Identitäten stiftende Räume und Strukturen zu entwickeln, die unverwechselbar und damit sinnstiftend für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind.

In diesem Zusammenhang wird eine intensive Auseinandersetzung mit der historischen Idee der Gartenstadt Ebenezer Howards und deren Neuinterpretation erwartet. Von den Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern ist nicht weniger als ein Stadtquartier zu entwerfen, das – weit mehr als eine gartenstädtische Siedlung – beispielhaft für eine Gartenstadt im 21. Jahrhundert stehen könnte. Die Teilnehmenden sind daher aufgerufen, dem Grundgedanken Ebenezer Howards zu folgen, indem sie die Gartenstadt als „Working-Model“ begreifen und sie entsprechend der spezifischen Anforderungen der heutigen Zeit weiterentwickeln. Konkret gilt es u. a. über die Fragen nachzudenken:

- wie sich eine geeignete Zuordnung von Wohnungen zu wohnungsbezogenen (i. d. R. privaten) Freiräumen auch bei einer urbanen Dichte umsetzen lässt und
- wie mit einem robusten Städtebau in der Zeitachse wesentliche Gestaltungscharakteristika einer solchen Gartenstadt erhalten bleiben, ohne dass den Einzeleigentümern Anbau- und Veränderungsmöglichkeiten vollkommen verwehrt werden.

Sowohl der eigene Garten als auch eigene Gestaltungsmöglichkeiten sind Qualitäten, die am Stadtrand nachgefragt werden und zukünftig ermöglicht werden sollen. Schlussendlich wird ein starkes Bild für ein neues Stück Stadt gesucht, das trotz seiner Entfernung zum Zentrum Harburgs nicht den Charakter suburbaner Lebensweise vermittelt, sondern sich auch als Stadtteil einer großen Metropole zu erkennen gibt.

Gewerbe und Wohnen

Die gewerbliche Nachfrager- und Nutzerstruktur wird eher klein- und mittelständisch geprägt sein und soll verstärkt aus dem wissens- und forschungsintensiven sowie produktionsaffinen Unternehmensfeld stammen. Es ist jedoch auch an Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe gedacht. Es ist mit großflächigen (> 1.000 qm) und verkehrserzeugende Nutzungen (keine Logistik) zu rechnen. Um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind deshalb räumlich getrennte Gebiete zu entwerfen. Im Wesentlichen ist ein möglichst kompaktes Gewerbegebiet gefragt – ergänzt durch gegebenenfalls weitere Flächen, die sich aufgrund der besonderen immissionsbelasteten Lage dafür anbieten. Durch eine geschickte Anordnung der Nutzungen, der Baukörper, der Freiflächen und der Wohnfolgeeinrichtungen sind die besonders vom Gewerbeverkehr ausgehenden Lärmimmissionen auf die empfindlichen Nutzungen zu minimieren. Zugleich sind Lösungen aufzuzeigen, wie Wohnen und Gewerbe miteinander Synergien entfalten können.

In der ersten Nutzergeneration wird es nicht leicht sein, auch innerhalb der Wohnquartiere ergänzendes Kleingewerbe anzusiedeln. Dennoch ist darüber nachzudenken, welche Freiraum- und Gebäudestrukturen in den Erdgeschosszonen gute räumliche Voraussetzungen für Nutzungsflexibilität, Aneignung, Begegnung, Selbstorganisation und Mikroökonomien schaffen. Nur so kann es gelingen, dem Wohnstandort urbanes Leben einzuhauchen.

Im Rahmen des Entwurfes sind Konzepte vorzulegen, in denen auch die gewerblich gewidmeten Räume hohe Qualitäten entfalten, die den Unternehmen gute Adressbildungen ermöglichen und den Beschäftigten attraktive öffentliche Räume bieten. Ebenso ist zu prüfen, wie die Nahtstellen zwischen Wohnen und Gewerbe ausgestaltet werden können.

Quartiersleben

An geeigneter Stelle sollen Bereiche oder ein Bereich mit urbaner und städtischer Atmosphäre entstehen, wo sich in den öffentlichen Räumen durch eine höhere Anwohnerdichte und eine geeignete Anordnung ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Friseur) sozialen Einrichtungen (z. B. sozialer Pflegedienst), Sportanlagen und/oder Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Bäcker) Quartiersleben entfalten kann. Angelehnt an das Leitmotiv von Ebenezer Howard ist eine Quartiersmitte mit eigenständiger Identität gefragt, die sich zu einem Ort der Kommunikation entwickelt. Die angrenzende Bebauung soll mit ihren Funktionen zur Belebung eines solchen öffentlichen Ortes beitragen und ihn gegebenenfalls einfassen.

Erschließung

Für das zu überplanende Gebiet ist ein belastbares, flächensparendes und wirtschaftliches Erschließungskonzept zu entwickeln, bei dem die Wohngebiete möglichst wenig durch Gewerbeverkehr belastet werden. Bei der Konzeptentwicklung ist zu beachten, dass der S-Bahnhof Fischbek, aber auch die Haltestelle Neu Wulmstorf auf dem Gebiet von Niedersachsen mit dem Fahrrad und auch zu Fuß gut zu erreichen sind.

Die Verkehrsflächen für den Rad- und Fußverkehr sind mindestens an den Regemaßen zu orientieren, um optimale Bedingungen für die Nahmobilität im Quartier zu erreichen. Für den Radverkehr wird an dieser Stelle auf die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) (Anlage 05-08) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) verwiesen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Gebiet von einer Buslinie durchquert wird (vgl. Anlage 04-07).

Grundsätzlich ist neben den technischen Anforderungen an die Straßenplanung auch eine qualitätsvolle Ausgestaltung zur Schaffung entsprechender Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum gewünscht. Der zukünftige Unterhaltungsaufwand sollte den in Hamburg üblichen Rahmen nicht überschreiten. So sind u. a. eine ausreichende Begrünung mit Straßenbäumen, die Anlage von Besucherparkplätzen sowie eine ausreichende Fahrbahndimensionierung für Müll- und Rettungsfahrzeuge (Wendemöglichkeiten) vorzusehen. Bei der Dimensionierung der Wege- und Straßenverbindungen sind die Angaben und Querschnitte der RaSt 06 unter Beachtung der in Hamburg geltenden Regelwerke (aktuell PLAST: www.hamburg.de/bwvi/plast/), voraussichtlich ab Anfang 2017 abgelöst durch ReStra) als Orientierungsrahmen heranzuziehen. Soweit es aufgrund der angedachten Wohnnutzung und verkehrlichen Regelwerke möglich ist, sind Mischverkehrsflächen als Erschließungselement vorzuziehen. Übererschließung

und nur einhüftig genutzte Erschließungsstraßen sind zu vermeiden. Auch können Bautypologien mit größeren Parzellentiefen zu einem geringeren öffentlichen Erschließungsaufwand beitragen.

Zur Erschließung der Gewerbeflächen gehört eine leistungsfähige Breitband-/ Glasfaseranbindung. Optimal ist eine verkehrliche Erschließung, die keine Wohnquartiere tangiert. Bei den Gewerbeerschließungsstraßen sollen Fahrradschutzstreifen oder Radfahrstreifen vorgesehen werden

Die Erschließungsplanung ist ein wesentlicher Baustein der Wettbewerbsaufgabe. Die Ausloberin empfiehlt daher, die vorgesehene Verkehrsplanung bereits in der ersten Entwurfsphase durch ein Ingenieurbüro für Verkehrsplanung auf Umsetzbarkeit/Funktionalität prüfen zu lassen. Eine Bewertung der Verkehrsplanung erfolgt bereits nach der ersten Bearbeitungsphase des Wettbewerbes.

Öffentliche und private Freiräume

Die öffentlichen Freiräume und Grünflächen sind als Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume wichtige Faktoren der Wohnqualität. Darüber hinaus haben die Grünflächen in der „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“ eine tragende Rolle für die Identität und Akzeptanz des Quartiers. Der Entwurf soll ein Maximum an Aufenthaltsqualität dieser Räume erreichen. Das aus verschiedenen Gründen begrenzte Flächenpotential (begrenzte Fläche, konkurrierende Nutzungen) soll so genutzt werden, dass Flächen, die der Erholung, der Retention, dem Naturschutz dienen, synergetisch kombiniert und möglichst mehrfach genutzt werden und ein insgesamt großzügiger und gegebenenfalls identitätsstiftender Eindruck entsteht (siehe Kapitel 2.2.4).

Auch die privaten Grünflächen (Freiflächen um die Gebäude, Mietergärten, Kleingärten als Kleingartenvereinsanlage und Grabeland) sollten mit einem öffentlichen Wegenetz durchzogen werden, so dass insgesamt eine differenzierte öffentliche Durchwegung ermöglicht und eine hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität für die Öffentlichkeit (Rundwege, Plätze) erreicht wird. Die Flächen für den Geschosswohnungsbau sollen so vorgesehen werden, dass die Freiflächen insbesondere für die Erdgeschoss-Wohnungen als Gärten nutzbar sind und schlecht nutzbare Grünräume (Abstandsgrün) vermieden werden.

Private und öffentliche Flächen müssen im Entwurf unterschiedlich dargestellt und erkennbar sein. Multifunktional nutzbare Flächen sind erwünscht und Restflächen sind zu vermeiden.

Wirtschaftlichkeit

Mit der Aufgabenstellung für eine wirtschaftliche, funktional ausgereifte, städtebaulich-landschaftsplanerische Entwurfslösung werden insbesondere wirtschaftlich überzeugende Konzepte für das künftige Quartier erwartet, die eine langfristige Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner befördern, den Standort Neugraben-Fischbek in seiner Attraktivität weiter steigern, die eine gesamtstädtische wirtschaftliche Entwicklung dieses Quartiers sicherstellen und die von der Freien und Hansestadt Hamburg formulierten wohnungspolitischen Ziele wirkungsvoll umsetzen. Mit Bezug auf die mittelständische Zielgruppe und der daraus resultierenden Vermarktung, ist eine preiswerte Bauweise mit Baukosten von maximal 2.000 EUR/qm Wohnfläche brutto anzustreben.

Ferner können in den Bereichen des verdichteten Einfamilienhausbaus und des Geschosswohnungsbaus durch wiederkehrende Bautypologien Kosten gespart werden. Dies muss jedoch so erfolgen, dass durch Wiederholung keine Monotonie entsteht.

Die Wirtschaftlichkeit wird im Rahmen der Vorprüfung erfasst (Nettobaulandanteil am Bruttobauland, Erschließungsflächenanteil am Bruttobauland, Bruttogrundfläche (BGF)) und fließt in die Bewertung der abgegebenen Entwürfe ein.

Soziale Kohärenz und geförderter Wohnungsbau

Mit einem Anteil von ca. 50 % günstigen Mietwohnungen oder Mietreihenhäusern und im Übrigen eigentumsorientiertem Angeboten soll von vornherein auf eine geeignete soziale Mischung der Bewohnerschaft geachtet werden. Günstig kann sich dabei eine feinteilige typologische Mischung erweisen.

Image und Außenwirkung

Eine sozial stabile und nachhaltige Entwicklung des Quartiers ist auch für das Image und damit für die Vermarktung von großer Bedeutung. Zu einem positiven Image können außerdem Alleinstellungsmerkmale, wie eine besonders große Grünfläche oder andere Besonderheiten (Brücke über die Bahn, Aussichtspunkt, gelungenes Quartierszentrum mit über das Quartier hinausweisenden Angeboten) beitragen.

Ebenfalls wichtig ist die Wahrnehmung des Gebietes von den stark befahrenen Verkehrsachse B 73 und der Bahnstrecke Harburg-Cuxhaven. In der Wahrnehmung von der B 73 ist die Erscheinung des Wettbewerbsgebietes heute durch Wälder und Wiesen geprägt. Diese bilden eine wichtige Zäsur zwischen den Siedlungskörpern von Neugraben und Neu-Wulmstorf. Um auch in Zukunft eine prägnante und der Geschwindigkeit von 50 km/h angemessene Unterbrechung beizubehalten, soll die Wahrnehmung des Gebietes von der B 73 grüingeprägt bleiben. Dies geht einher mit dem gewünschten Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen und dem Image des „Naturverbundenen Wohnens“, welches an dieser Stelle eine wichtige Standortqualität darstellt. Das Konzept der grünen Außenwirkung steht einer Nutzung vorhandener Lücken im

Waldbestand als Bauflächen nicht entgegen, zumal dies aus verkehrlichen Gründen an der B 73 sinnvoll sein könnte. In diesem Fall sollten Ideen aufgezeigt werden, wie die Anmutung des Waldes weitergeführt werden kann. Vom erhöhten Damm der Bahnstrecke Harburg-Cuxhaven ist ein guter Einblick ins Gebiet möglich. Soweit der erforderliche Lärmschutz und die Anordnung des Gewerbes es möglich macht, sollen die Einblicke vom Bahndamm erhalten bleiben, zumal auch eine visuelle Verbindung (ab dem 1. Obergeschoss) vom Wettbewerbsgebiet in den Bereich des Moorgürtels eine wichtige Qualität darstellen kann.

Gestaltung

Das Wettbewerbsgebiet steht aufgrund des Entwicklungsdrucks und der Dimension des Vorhabens im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Eine erfolgreiche Entwicklung kann nur dann erreicht werden, wenn die Qualität des Städtebaus und der Freiraumgestaltung dazu beitragen, Identitäten zu schaffen und das Quartier in das Neugrabener Umfeld zu integrieren. Zentraler Baustein ist dabei die gestalterische Qualität sowohl der freiraumplanerischen Elemente als auch des Hochbaus.

Im Erläuterungsbericht sind Gestaltungsvorschläge für die bauliche und freiraumplanerische Anmutung des Gebietes darzustellen. Ziel ist eine hohe Identifikation der zukünftigen Bewohner, gleichzeitig aber auch die Definition eines städtebaulichen Charakters durch Gestaltungsaspekte und der damit zusammenhängenden Sicherstellung der Vermarktungsfähigkeit. Es sind konkrete Angaben zu den Dachformen zu machen.

Abb. Zusammenstellung wesentlicher Planungsanforderungen

Nr.	Kapitel	Beschreibung	Anforderung
2.2	Planungsaufgabe	Nutzungsverteilung des Nettobaulandes Wohnungsbau Gewerbe	55 % 45 %
2.2.1	Wohnen	Gesamt-BGF Wohnen (gemäß Definition im Glossar) Typologien EH (ca. 160 qm BGF/Wohneinheit) RH (ca. 135 qm BGF/Wohneinheit) GWB (ca. 90 qm BGF/Wohneinheit) Anteil des GWB mit Eignung für Baugemeinschaften Anteil Öffentlich geförderter Wohnungsbau Stellplatzschlüssel GWB RH, DH EH	mind. 170.000 qm 5 % 40 % 55 % 20 % Insgesamt ca. 50 % der Gesamt-BGF Wohnen über alle Typologien Hinweis: Diese Anforderung ist eher als Hintergrundinformation zu verstehen, da davon ausgegangen wird, dass sich dadurch keine wesentlichen Rückwirkungen auf die städtebauliche Planung ergeben. Insofern ist keine Verortung erforderlich, wo zu welchen Anteilen der geförderte Wohnungsbau lokalisiert werden soll. Es ist im Gespräch alternativ nur noch 30 % als geförderten Wohnungsbau zu realisieren und 20 % mit der Bindung über einen zu bestimmenden Zeitraum den Wohnraum für 8 EUR/qm zu vermieten. 0,6 Stellplätze / 90 qm BGF 1 Stellplatz/Wohneinheit 2 Stellplätze/Wohneinheit
2.2.2	Gewerbe	Uneingeschränktes Gewerbe Grundstücksgößen Zuschnitt Begrünung Depot Völkerkundemuseum	nach Möglichkeit 50 % von 2.000 bis 15.000 qm (im Einzelfall auch bis zu 25.000 qm) vorzugsweise rechteckig; mit Tiefen \geq 60 m 20 % der Nettogewerbeflächen 10.000 qm BGF

2.2.3	Wohnfolgeeinrichtungen und Soziale Infrastruktur	<p>Gesamtbedarf Kindertagesstätten</p> <p>Jugendeinrichtung</p> <p>Sport- und Freizeitflächen vollfunktionsfähiger Sportplatz</p> <p>Ergänzende Sportnutzungen Beachvolleyballfeld Beachhandballfeld</p>	<p>400 Kindertagesstätten-Plätze = 3 bis 4 Kindertagesstätten mit je 100 bis 150 Plätzen; 6 qm Außenspielfläche pro Platz</p> <p>Grundstücksfläche ca. 1.000 qm BGF ca. 400 qm 1,5 bis max. 2 ha dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großspielfeld von 68 m x 108 m (64 m x 100 m (netto)) - Sprintbahn - Rundlaufmöglichkeit (keine normgerechte 400 m-Rundlaufbahn) - Weitsprung- und Kugelstoßanlage - Funktionsgebäude - Stellplätze, Reservefläche. <p>Netto-Spielfläche 8 m x 18 m Netto-Spielfläche 12 m x 27 m Beide Flächen sind mit zzgl. Bewegungsräumen zu planen</p>
2.2.4	Öffentliche Räume und Grünflächen	<p>Öffentliche Spielplätze</p> <p>Parkanlagen</p>	<p>Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 qm/Einwohner - Fußwegeentfernung bis ca. 400 m - ca. 3.000 qm nutzbare Spielfläche, je Spielplatz <p>Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 13 qm/Einwohner - bis 500 m Fußwegeentfernung - Mindestgröße 1 ha
2.2.5	Verkehrliche Erschließung	<p>MIV und Gewerbeerschließung</p> <p>Parkplätze</p> <p>Erschließungsstraßen</p>	<p>Empfehlung: Erschließung über die bereits genutzten / in Planung befindlichen beiden Vollknoten (signalisiert) an der B 73.</p> <p>je 100 Wohneinheit mindestens 15 Parkplätze sowie 20 Fahrradparkstände im öffentlichen Raum</p> <p>Empfehlung: Erschließung eines großen Gewerbegebietes unabhängig von der Erschließung der Wohnquartiere</p>

2.2.1 Wohnen

55 % des entstehenden Nettobaulandes sollen als Wohnbaufläche nachgewiesen werden. Angestrebt wird eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Mögliche wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie Bäckerei, Friseur, Kioske u. ä. sind der Wohnbaufläche und der Wohn-BGF zuzuschlagen. Die Fläche ist mit dem nahegelegenen S-Bahnhof gut an den ÖPNV angeschlossen. Dementsprechend erwartet die Ausloberin eine angemessene, dem Konzept und der Lage entsprechende Dichte: Für die Wohnnutzung ist eine BGF von mindestens 170.000 qm im Wettbewerbsgebiet nachzuweisen. Für die Berechnung der BGF ist die Definition gemäß Kapitel 5 Glossar maßgebend.

Auf den vorgesehenen Wohnbauflächen soll eine Mischung aus Typologien mit

- 5 % freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften,
 - 40 % Reihenhäusern und
 - 55 % Geschosswohnungsbauten
- angestrebt werden. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die BGF-Wohnen von mindestens 170.000 qm für das Wettbewerbsgebiet (Mindestwert 170.000 qm). Die einzelnen Typologien sollen so gestaltet werden, dass sie den verschiedenen Zielgruppen gerecht werden. Von folgenden durchschnittlichen Wohnungsgrößen soll ausgegangen werden:

- freistehende Einfamilienhäuser im Mittel ca. 160 qm BGF/Wohneinheit
- Reihenhäuser im Mittel ca. 135 qm BGF/Wohneinheit
- Geschosswohnungsbauten im Mittel ca. 90 qm BGF/Wohneinheit

Von der als Geschosswohnungsbau realisierten BGF soll ein Anteil von ca. 20 % für Baugemeinschaften geeignet sein. Für Baugemeinschaften sind Typen geeignet, die maximal 15 Parteien pro Haus umfassen. Unter den Einfamilienhaustypologien sollen auch innovative Lösungen im Sinne besonders dichter und

einzelnen vermarktbarer Typen vorgesehen werden. Um die Dichte zu erhöhen sind mit geringem Anteil auch Typen mit Einliegerwohnungen denkbar. Eine Realteilbarkeit der Reihenhäuser-Grundstücke sollte überwiegend möglich sein und durch die Belegenheit an einer öffentlichen Straße nachgewiesen werden. Insgesamt soll der öffentlich geförderte Wohnraum einen Anteil von etwa 50 % an der BGF Wohnen erreichen. Dieser kann sich in allen Bautypologien wiederfinden – neben dem Geschosswohnungsbau insbesondere im Reihenhausbau. Alternativ wird derzeit erörtert, nur noch 30 % des Wohnraums öffentlich zu fördern und ca. 20% mit einer zeitlich limitierten 8 EUR-Mietpreisbindung auszuschreiben. Für den städtebaulichen Entwurf erscheint diese Unterscheidung jedoch unerheblich. Die Typologien im Geschosswohnungsbau sollten in der Regel nicht mehr als fünf Geschosse aufweisen. Insbesondere beim Geschosswohnungsbau ist darauf zu achten, dass möglichst viele gute Mikrolagen erzeugt werden, die sich gegebenenfalls auch freifinanziert vermarkten lassen. Gute Lagen entstehen: an den Parkrändern und Ortsrandlagen, durch gute Aussicht, beste Nahversorgung (Lage am Quartierszentrum), Wohnruhe und/oder Nähe zum S-Bahnhof.

Die Bestandsnutzungen an der Voßdrift sowie an der Neu Wulmstorfer Schulstraße sollen erhalten werden. Entwicklungsmöglichkeiten können aufgezeigt werden, sind aber nicht zwingend darzustellen.

Zielgruppen- und Aspekte der Vermarktung

Aufgrund der Erfahrungen aus der Grundstückvermarktung der Gebiete Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook, die seit April 2014 angeboten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Herkunftsstruktur der Enderwerber ähnlich sein wird. Die Enderwerber dieser Gebiete stammen zu 40 % aus dem Bezirk Harburg, zu 50 % aus weiteren Hamburger Bezirken und zu 10 % aus anderen Bundesländern.

Als Zielgruppe für das Gebiet werden hauptsächlich mittelständische Familien und junge Paare mit Familienplanung gesehen, also Zielgruppen die sämtliche Bautypologien (EH, DH, RH, Mit- und Eigentumswohnungen) nachfragen. Auch wäre die Realisierung von Wohnungsbauprojekten für Senioren marktgerecht. Entsprechend der zu erwartenden Nachfragegruppen wurde die Aufteilung der Typologien festgelegt (siehe oben)

Die Erfahrungswerte zeigen auf, dass im Segment der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 400 bis 700 qm große Grundstücke nachgefragt werden. Hieraus ergeben sich für die zukünftige Grundstücksaufteilung durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 500 qm. Bevorzugt nachgefragt werden Einfamilienhausgrundstücke mit attraktiven Privatgärten, an untergeordneten oder verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und am Übergang zur Natur. Die Nachfrage nach Doppelhaus-Grundstücken ist hingegen sehr gering. Im Rahmen der aktuellen Grundstücksvermarktung für die Gebiete Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook werden daher größere Grundstücke mit ca. 800 qm auch optional für Doppelhaushälften angeboten. Somit können grundsätzlich vereinzelt Grundstücke mit dieser Größe in attraktiven Lagen geschaffen werden. Größere Grundstücke sollen in jedem Fall vermieden werden, da das Gesamtbudget der privaten Bauherren für den Grundstückserwerb mit Hausbau in der Regel bei 350.000 bis 400.000 EUR liegt.

Reihenhaus-Grundstücke werden überwiegend an professionelle Investoren vergeben. Sie sollten möglichst real geteilt für alle Segmente (öffentlich gefördert, frei finanziert, Eigentum) hergestellt werden können und möglichst einen gut nutzbaren Süd-/Westgarten erhalten. Die Hauseingänge sind – wenn möglich – zur Straße hin auszurichten. Reihenhauszeilen sollen überwiegend mit 4 bis 6 Wohneinheiten je Kette

und Sammelstellplatzanlagen zwischen den Gebäuden vorzusehen. Die Breite der einzelnen Reiheneinheiten wird überwiegend mit 4 m bis 5 m empfohlen, damit kleinere Miet- und Eigenheimwohneinheiten mit 90 bis 120 qm Wohnfläche entstehen können und sich somit das Produkt vom Angebot der EH mit mehr Wohnfläche und größeren Grundstücken abgrenzt. Die Exitpreise der Kunden liegen in diesem Segment entsprechend niedriger als für EH und DH mit Grundstück, nämlich bei ca. 320.000 EUR. Auch ein Angebot an Mietreihenhäusern soll entstehen, dies beinhaltet auch öffentlich-geförderte Wohneinheiten. Hier sind ebenso Reihenhäuser mit überwiegend 90 bis maximal 120 qm Wohnfläche für mehrköpfige Familien wünschenswert.

Die Mehrfamilienhausgrundstücke werden mit Ausnahme der Grundstücke für Baugemeinschaften an professionelle Investoren vergeben. Diese entwickeln sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen. Als Investitionsanlagen werden in den Fischbeker Reethen Eigentumswohnungen zu Preisen von ca. 3.000 EUR/qm und mit Wohnungsgrößen von 50 bis 80 qm nachgefragt. Freifinanzierte Mietwohnungen werden in allen Größen gesucht und können eine Nettokaltmiete von durchschnittlich ca. 10 EUR/qm erzielen. Öffentlich-geförderte, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sollten neben den üblichen Wohnungsgrößen auch Grundrisse für Kleinsthaushalte und für große Familien anbieten. Diese Bautypologie sollte überwiegend in der Nähe von öffentlichen Grünflächen positioniert werden und es sollte eine gute Erreichbarkeit des ÖPNV vorhanden sein.

Eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung innerhalb einer Einheit wird bisher nicht nachgefragt. Nicht hiervon betroffen sind wohnungsnaher Dienstleistungen und Nahversorgungsangebote wie z. B. Kiosk und Bäcker, welche im Erdgeschoss von

ausgewählten Mehrfamilienhäusern entstehen sollten. Eine gute, fußläufige Nahversorgung ist Bedingung für eine erfolgreiche Grundstücksvermarktung in allen Segmenten. Dies führt in der Konsequenz zu einer Durchmischung der verschiedenen oben beschriebenen Bautypologien.

Entwicklung von Wohnungsbautypologien

Die Entwicklung von geeigneten Systemgrundrissen ist ein wesentlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Insgesamt sollen vier tragende Typologien dargestellt werden, die jeweils auch einen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen (z. B. Reihenhaus und Geschosswohnungsbau) bilden können.

Beim Entwurf der Wohnungsbautypologien ist von vornherein die geeignete Unterbringung der Stellplätze in die Konzeption einzubeziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der erforderlichen Dichten im Bereich des Geschosswohnungsbaus, eine ausschließlich offene und ebenerdige Unterbringung der Stellplätze mit den Anforderungen, qualitätvolle private Freiräume zu schaffen, kollidiert. Eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes in weiten Teilen des Wettbewerbsgebietes nicht möglich. Außerdem sind Fahrradstellplätze, Kleinkinderspielplätze, Kellerersatzräume und die Flächen für die Regenwasserableitung vorzusehen. Auch Rettungswege für die Feuerwehr müssen Berücksichtigung finden.

Private Stellplätze

Nach Hamburgischer Bauordnung ist für das Wohnen kein Stellplatznachweis mehr zu führen. Folgende Stellplatzschlüssel sollen im Wettbewerb zu Grunde gelegt und nachgewiesen werden:

- Geschosswohnungsbau:
0,6 Stellplätze / 90 qm BGF
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften:
1 Stellplatz/Wohneinheit
- freistehende Einfamilienhäuser:
2 Stellplätze/Wohneinheit

Im Übrigen sind für Bewohner, Kunden und Lieferanten Fahrradstellflächen auf den Privatgrundstücken u. a. an Wohngebäuden, Nahversorgungszentren und Bürostandorten gut erreichbar einzuplanen. Diese sollten möglichst in unmittelbarer Zuwegung zu den Hauseingängen vorgesehen werden. Eine bessere Akzeptanz kann z. B. durch ebenerdige abschließbare Räume erreicht werden.

2.2.2 Gewerbe

Insgesamt ist ein Anteil von 45 % des Nettobaulandes für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Von dieser Fläche sollen nach Möglichkeit wiederum rund 50 % im späteren Bebauungsplan als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Gewerbeflächen sind so zu konzipieren, dass möglichst geringe Konfliktpotenziale gegenüber der vorgesehenen Wohnnutzung entstehen. Aussagen zur Abstufung der emittierenden Nutzungen, Schutzmaßnahmen (Sichtschutzmaßnahmen, Abschirmmaßnahmen, etc.) sollen formuliert und dargestellt werden.

In der Freien und Hansestadt Hamburg besteht ein Bedarf an großflächigen und zusammenhängenden Gewerbegrundstücken, eingebettet in eine gute Infrastruktur.

Aus diesem Nutzerprofil – mit dem Schwerpunkt produktionsorientierter Technologiebetriebe und Handwerk – resultieren vorwiegend Grundstücksgrößen zwischen 2.000 bis 15.000 qm (im Einzelfall auch bis zu 25.000 qm). Eine kleinteilige Gewerbestruktur ist an diesem Standort nur untergeordnet zu erwarten. Die Grundstücke sollten im Idealfall einen rechteckigen Zuschnitt mit Tiefen ≥ 60 m aufweisen und zur Erfüllung einer hohen Flächeneffizienz eine Versiegelung von 80 % erzielen; damit wird bei einer Bebaubarkeit mit moderner, ansprechender Gewerbearchitektur von 50 % der Grundstücksflächen möglich. Da es, anders als im Wohnungsbau, im Gewerbebereich keine standardisierten Nutzungsprofile gibt, ist die Möglichkeit, mehrere Grundstücke bei Bedarf zu größeren Einheiten zusammen zu fassen (Schaffung von Grundstücksmodulen), vorzusehen.

Die Gewerbeflächen sind so anzuordnen, dass diese wohnverträglich sind. Für den übrigen Gewerbeflächenanteil gilt, dass Aussagen zur Abstufung der emittierenden Nutzungen, Schutzmaßnahmen (Sichtschutzgrün, Abschirmmaßnahmen, etc.) formuliert und dargestellt werden sollen.

20 % der Nettogewerbeflächen sind zu begrünen (Regelfestsetzung). Es sind Aussagen über die Lage und die Art des Grüns zu treffen. Bei der Anordnung sind sowohl eine maximale Wirkung hinsichtlich Abschirmung und ökologischer Wertigkeit als auch die Flächenbedarfe der Regenwasserableitung zu beachten.

Um für das Gewerbe eine möglichst große Nutzungsflexibilität hinsichtlich der möglichen Gewerbeemissionen aber auch der Betriebsflächengröße zu erreichen, soll im Wesentlichen eine möglichst große und kompakte Gewerbefläche vorgesehen werden, die je nach Bedarf weiter feinerschlossen werden kann. Ergänzend können weitere Gewerbegrundstücke an den ohnehin gut erschlossenen und/oder immissionsbelasteten Orten vorgeschlagen werden.

In vielen bestehenden Gewerbegebieten erweist sich vor allem der Gewerbeverkehr als emissionsträchtig, während die ortsfesten Nutzungen in vielen Fällen weniger problematisch bzw. besser abschirmbar sind. Dies ist hinsichtlich der Gewerbeflächenerschließung zu beachten. Gewerbeverkehre durch das Wohngebiet sind zu vermeiden.

Teile des Völkerkundemuseums an der Cuxhavener Straße (Verwaltung, Zwischenbau, Panzerhallen) sollen abgebrochen werden. Einschließlich des zu erhaltenen Depotgebäudes (ca. 4.500 qm BGF) soll das Museumsdepot auf eine BGF von 10.000 qm innerhalb der bestehenden Hoffläche erweitert werden. Die Nordkante des Bestandsgebäudes ist dabei als nördliche Entwicklungsgrenze zu beachten. Die zum Depot gehörenden Garagen westlich der Zufahrt können überplant werden.

2.2.3 Wohnfolgeeinrichtungen und soziale Infrastruktur

Der Wohnstandort Fischbeker Reethen beeinflusst die bereits im Bestand vorhandene soziale Infrastruktur und löst Mehrbedarfe aus, die im Wettbewerbsgebiet vorzusehen sind. Für das Wettbewerbsverfahren sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Kindertagesstätten

Die Ausloberin geht von einem Bedarf von 400 Kindertagesstätten-Plätzen aus. Deshalb sind drei bis vier Kindertagesstätten mit einer Kapazität von jeweils 100 bis 150 Plätzen im Wettbewerbsgebiet vorzusehen, von denen mindestens eine in zentraler Lage mit einem großzügigeren Flächenangebot ausgestattet werden sollte, um z. B. erforderliche Angebote der Familienhilfe in den Räumlichkeiten zu ermöglichen. Nach den Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen ist pro Kind ein Mindestbedarf von 6 qm Außenspielfläche vorzusehen. Die Außenspielfläche muss eingezäunt sein. Es ist deshalb nicht sinnvoll, die Kindertagesstätten innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zu platzieren, eine räumliche Nähe könnte allerdings von Vorteil sein. Kindertagesstätten können auch im Erdgeschoss von mehrgeschossigen Wohngebäuden angeordnet werden. Die Erreichbarkeit der Kindertagesstätten zu Fuß, per Fahrrad und PKW ist zu bedenken.

Jugendeinrichtung

Die Ausloberin geht vom Bedarf einer zusätzlichen Jugendeinrichtung im Wettbewerbsgebiet aus, die jedoch auch für Jugendliche und Heranwachsende außerhalb des Gebietes nutzbar sein soll. Der Standort ist durch die Teilnehmer vorzuschlagen. Der Flächenbedarf einer Jugendeinrichtung wird mit ca. 1.000 qm Grundstücksfläche beziffert; die BGF liegt bei ca. 400 qm. Es sollte beachtet werden, dass am Ohrnsweg bereits eine Jugendeinrichtung vorhanden sind.

Schulbedarf

Schulbauten innerhalb des Wettbewerbsgebietes sind nicht erforderlich. Der entstehende zusätzliche Grundschulbedarf soll durch Ausbau der benachbart gelegenen Schule Ohrnsweg (vgl. Kapitel 2.1.4) realisiert werden. Der Schulbedarf für die weiterführende Schulform kann in der Region 22 (umfasst die Stadtteile Hausbruch und Neugraben-Fischbek) gedeckt werden.

Sport- und Freizeitflächen

Das Umfeld Neugraben steht durch die Stadtentwicklungsprojekte Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen einem deutlichen Bevölkerungszuwachs gegenüber, der Bedarfe für Sport- und Freizeitflächen auslöst. Im Wettbewerbsgebiet ist ein vollfunktionsfähiger Sportplatz mit einer Größe von 1,5 ha bis maximal 2 ha vorzusehen. Dazu gehören:

- ein Großspielfeld mit einer Bruttogröße von 68 m x 108 m (64 m x 100 m (netto)),
- eine Sprintbahn,
- eine Rundlaufmöglichkeit (keine normgerechte 400 m-Rundlaufbahn),
- eine Weitsprung- und Kugelstoßanlage,
- ein Funktionsgebäude,
- Stellplätze,
- Reserveflächen.

Im Zusammenhang mit der Sportfläche sind zudem noch ein Beachvolleyballfeld (Netto-Spielfläche 8 m x 18 m) sowie ein Beachhandballfeld (Spielfläche 12 m x 27 m (netto)) vorzusehen. Bei beiden Flächen sind Bewegungsräume in auskömmlichem Maße zu planen. Die Sportanlage soll idealerweise in der Nähe des Schul- und Sportstandortes Ohrnsweg angeordnet werden. Der Sportplatz soll aufgrund der Emissionen nicht unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen. Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor Sportlärm sind im städtebaulichen Konzept aufzuzeigen. Beispielsweise könnten Nicht-Wohnnutzungen und/oder besondere städtebauliche Konfigurationen als Abschirmung vorgesehen werden.

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Das aktuelle Nahversorgungskonzept Neugraben-Fischbek und Hausbruch (Anlage 04-05) sieht für das Projektgebiet Fischbeker Heidbrook an der Cuxhavener Straße ein neues Nahversorgungszentrum vor, das den ehemaligen Standort am Fischbeker Heuweg ersetzt und eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Fischbek bis zur Landesgrenze übernehmen soll. Für das Wettbewerbsgebiet Fischbeker Reethen ist dieses Zentrum zu berücksichtigen. Im Rahmen des Wettbewerbes können jedoch auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Nahversorgung) vorgeschlagen werden, die allerdings in einem weitestgehend funktional/räumlichen Zusammenhang mit dem neuen D-Zentrum stehen sollen, aber auch in einer neuen Quartiersmitte zusammengefasst werden können. Ziel ist es, keine zusätzlich konkurrierenden Einzelhandelsstandorte vorzusehen, die das neue D-Zentrum Fischbek beeinträchtigen.

Bündelung infrastruktureller Nutzungen

Die östlich des Wettbewerbsgebietes angrenzenden Flächen am Ohrnsweg mit ihren derzeitigen Nutzungen als Grundschule, zwei Kindertagesstätten, einer Jugendeinrichtung sowie der Sport- und Freizeitflächen sind mitzudenken. Sie könnten als „Scharnier“ zwischen der Siedlung Sandbek und dem Wettbewerbsgebiet entwickelt werden. Die derzeit vorliegende sukzessiv erweiterte Anordnung und Zuwegung der Nutzungen könnte durch eine komprimierte Bebauung am bestehenden Standort zukünftig weiterentwickelt werden. Entsprechende Bedarfe sind vorhanden, so wollen sich die vorhandene Kindertagesstätte des Sportvereins TV Fischbek und die vorhandene Jugendeinrichtung vergrößern.

2.2.4 Öffentliche Räume und Grünflächen

Wesentliches Entwurfskriterium ist die multifunktionale Gestaltung der Freiräume und Grünflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsstrukturen sowie die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für Sport und Freizeit. Folgende Aspekte sollen berücksichtigt werden:

- das Grünkonzept soll einen erlebbaren und nutzbaren Straßenraum mit der Grünstruktur des Gebietes kombinieren und vernetzen
- die Straßenräume sind durchgängig mit standortgerechten Baumarten zu begrünen. Es sind ausreichend große Pflanzstandorte vorzusehen
- die grün geprägten Wegeverbindungen durch das Wettbewerbsgebiet sollen die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete aufnehmen und gewährleisten. Sie sollen auf einfache Weise ergänzende Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen und eine hohe freiraumplanerische Qualität aufweisen
- die Rethenbek ist zu erhalten und mit ihren vorhandenen Rändern in die Grünstruktur einzubeziehen. Idealerweise werden weitere alte Grabenstrukturen im Konzept aufgenommen
- vorhandener, erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand ist soweit wie möglich in die Planung zu integrieren
- innerörtliche Ortsrandbildung zum benachbarten Ort Neu Wulmstorf in Niedersachsen
- Planung einer Grünachse von der Cuxhavener Straße im Süden bis zum Bahngleis im Norden als östliche Landschafts- und Biotopverbindung zwischen Harburger Berge und Elbmarsch unter Berücksichtigung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Aussagen zur Regenrückhaltung im Bereich der Niedermoorböden (vgl. Anlage 04-01) und Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten in Zeiten niedrigen Wasserstandes
- Entwässerungsgraben (Ertüchtigung des Bahngrabens) im Norden, der auch Katzen vor dem Überqueren fernhalten soll sowie weitere geeignete Maßnahmen zum Schutz des Vogelschutzgebietes vor Haustieren aus dem Wettbewerbsgebiet
- Aussagen zum Erhalt bzw. Rückbau der Panzerverladerampe. Bei Erhalt sind Aussagen zu Nutzung und Gestaltung erforderlich.
- Neuordnung des Sport- und Spielplatzkonzeptes im Südosten des Wettbewerbsgebietes, das Teil der geplanten Grünachse werden soll
- sichere Wegebeziehung vom Wohngebiet Fischbeker Heidbrook zur Schule Ohrnsweg (Schulweg)
- Planung von Lage und Einbindung eines Sportplatzes
- Einbeziehung der sechs Tennisplätze
- Umplanung und Neuordnung von öffentlichen Spielplätzen (1,5 qm/Einwohner). Sollte die Panzerverladerampe erhalten werden und für Kinder und Jugendliche nutzbar sein, kann diese Fläche mit in Ansatz gebracht werden, Richtwert: bis 400 m Fußwegeentfernung, Größe: 3.000 qm nutzbare Spielfläche
- Parkanlagen (13 qm/Einwohner), Richtwert: bis 500 m Fußwegeentfernung, Mindestgröße 1 ha
- das Grün- und Freiflächenkonzept ist barrierefrei zu entwickeln; die Bedarfe unterschiedlicher Nutzergruppen (Familien, ältere Menschen) sind zu berücksichtigen
- für die privaten Grün- und Freiflächen sind grundsätzliche Konzepte zu Qualität und Quantität der Begrünung zu entwickeln

Freiraumstrukturen mit hohem Aneignungspotenzial

In der Plandarstellung ist auf eine klare Definition der Flächen als öffentlich oder privat zu achten. Beide Kategorien sind in den Plänen mit unterschiedlichen Farben zu kennzeichnen. Beides, sowohl öffentliche Freiräume als auch private vom Nutzer gestaltbare Freiräume, haben bei der Neuanlage des Quartiers mit einem hohen Anteil verdichteter Typologien in Stadtrandlage ihre Berechtigung und Notwendigkeit.

Bei den öffentlichen Flächen ist besonders auf Aneignungspotenziale zu achten. Mit Aneignungspotenzial ist die Eignung und Attraktivität frei zugänglicher Flächen gemeint – von vielen oder von spezifischen Gruppen. Diese Flächen sollen für Freizeit, Entspannung, Kommunikation, Erlebnis, Gartenbau (urban gardening), Sport oder Spiel genutzt werden. Dabei ist auch ein Anteil an multifunktionalen Flächen sinnvoll, die in unterschiedlicher Weise nutzbar sind. Bei pri-

vaten Grünflächen, wie Mietergärten oder wohnungsnahen Kleingärten, verbessern Einfriedungen, die den Zuständigkeitsbereich klar definieren, aber noch die Kommunikation mit dem Nachbarn erlauben, die Nutzbarkeit. Gärten können innerhalb des Wettbewerbsgebietes eine wichtige Pufferfunktion entlang der Bahn übernehmen.

Abb. Rahmenbedingungen



2.2.5 Naturschutz und Landschaftsbezüge

Wesentliches Entwurfskriterium ist, neben der Gestaltung der Freiräume und Grünflächen, die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere der Landschaftsbezüge und der Aspekte des Naturschutzes. Dabei wird ein besonderer Wert auf ein ökologisches Konzept zu den naturräumlichen Bedingungen gelegt. Weiterhin ist zu beachten, dass geeignete planerische Maßnahmen zu treffen sind, um Hunde und Katzen aus dem Naturschutzgebiet nördlich der Bahn fern zu halten. Folgende Punkte sind in den Entwurf zu integrieren:

- überwiegender Erhalt der Feuchtwiesen mit gesetzlich geschützten Torfböden im Nordosten und Entwicklung als naturnahe Fläche, die lediglich durch „Trampelpfade“ zur Freizeitnutzung beeinträchtigt werden darf
 - Erhalt der Reethenbek und ihrer Ufer sowie weitestgehend der begleitenden Gehölze und Möglichkeit zur Biotopvernetzung
 - Erhalt des Stückengrabens und der Gehölze entlang des östlichen Wettbewerbsgebietsrandes
 - Weitgehender Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope und Gehölzbestände (siehe Abb. Naturschutzfachliche Grundlagen)
 - Der Wald an der Cuxhavener Straße bildet einen wichtigen Puffer zwischen der stark befahrenen Straße und dem Wettbewerbsgebiet Fischbeker Reethen. Dabei erfüllt dieser auch eine wichtige Klimaschutzfunktion. Unter anderem aus diesen Gründen sollte der Wald möglichst erhalten werden. Grundsätzlich kann der Wald jedoch im Bereich von Hauptzufahrten ins Wettbewerbsgebiet überplant werden. Eine Überplanung des Waldes führt zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf im oder außerhalb des Wettbewerbsgebietes. Sofern der Erhalt vorgesehen wird, sind Restriktionen hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes von ca. 25 m zwischen Wald und Gebäuden und Aspekte der sozialen Kontrolle (im Zusammenhang mit Erschließungsflächen) zu berücksichtigen.
- Ebenfalls sind die Gehölze (Ausgleichsflächen), die die ehemalige Panzerverladerampe einfassen, nach Möglichkeit in die Konzeption einzubeziehen. Bei einer Überplanung sind Ausgleichsmaßnahmen im oder außerhalb des Wettbewerbsgebietes vorzusehen.

2.2.6 Verkehrliche Erschließung

Die Wettbewerbsaufgabe umfasst die Darstellung eines Verkehrskonzeptes, das den motorisierten Individualverkehr (MIV), den Gewerbeverkehr, den ÖPNV den Radverkehr sowie die fußläufige Erschließung umfasst. Dazu sollen Regelquerschnitte entwickelt werden, die innerhalb der Verkehrskonzeption Berücksichtigung finden (siehe auch Kapitel 2.2.). Ein weiteres wichtiges Augenmerk innerhalb des Entwurfes soll auf den Umgang mit dem ruhenden Verkehr gelegt werden.

MIV und Gewerbeerschließung

Die Ausloberin empfiehlt die Erschließung des Wettbewerbsgebietes über die bereits für die Erschließung des Projektgebietes Fischbeker Heidbrook genutzten / in Planung befindlichen beiden Vollknoten (signalisiert) an der B 73. Zwischen diesen Knoten ist keine weitere signalisierte Kreuzung umsetzbar, jedoch Zufahrten als rechts Ein- und rechts Ausfahrt.

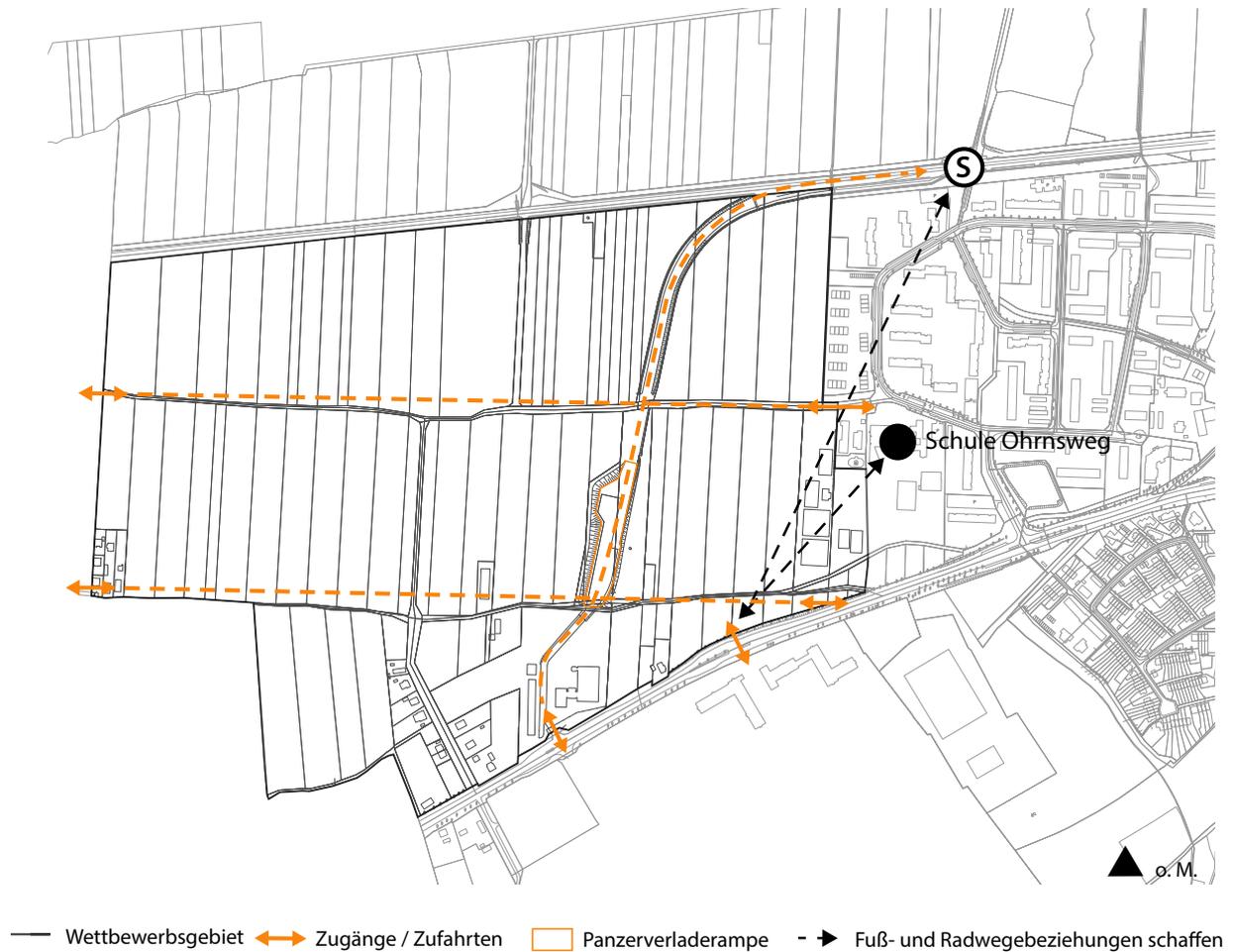
Bei Vorliegen einer nachvollziehbaren Verkehrskonzeption (Hinweis auf Rettungswege) kann die zweite Zufahrt zu Gunsten des Walderhaltes auf einen Anschluss für Fußgänger und Radfahrer verkehrlich untergeordnet bzw. nachgeordnet werden. Die ausreichende Erschließung des Wettbewerbsgebietes muss dann anderweitig nachgewiesen werden. Eine Lichtsignalisierung weiterer Zufahrten von der B 73 ist aufgrund der Abstände zwischen den signalisierten Knoten verkehrstechnisch nicht möglich.

Weitere untergeordnete Zufahrten, insbesondere für ÖPNV und Radverkehr in das Wettbewerbsgebiet, auch über Niedersachsen, können vorgesehen werden und sollen entsprechend dargestellt werden.

Erhebliche Gewerbeverkehre sind so zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Wohnstandorte vermieden wird. Grundsätzlich ist eine Minimierung der Verkehrsflächen anzustreben.

Die gesamte innere Gebietserschließung soll im Wesentlichen über öffentliche Straßen erfolgen (Anlage 04-12). Die Straßen und Wegebeziehungen sollen einer abgestuften Hierarchie entsprechen. So ist neben z. B. einer Haupteerschließung für Kraftfahrzeuge auch ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer auszubilden.

Abb. Planungsempfehlungen



Parkplätze

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind je 100 Wohneinheiten mindestens 15 Parkplätze sowie 20 Fahrradparkstände im öffentlichen Raum nachzuweisen. Private Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht möglich (vgl. Kapitel 2.2.1 und 2.2.2).

ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet liegt überwiegend im fußläufigen Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestellen Fischbek und Neu Wulmstorf. Darüber hinaus sind Busverbindungen u. a. zum S-Bahnhof geplant (siehe Anlage 04-07). Die für eine Bustrasse vorgesehenen Straßen sind entsprechend so zu dimensionieren, dass Schleppkurven für einen Gelenkbusbetrieb berücksichtigt werden. Straßen mit Busverkehr dürfen nicht als Mischverkehrsflächen vorgesehen werden.

Fußläufige Erschließung/Radverkehr

Fußläufige barrierefreie Wegeverbindungen und Radverkehrswege sollen als wesentlicher Teil eines Freiflächenkonzeptes vorgesehen werden.

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Hamburg zur Fahrradstadt zu entwickeln und den Radverkehrsanteil bis 2025 auf 25 % zu erhöhen. Der Radverkehrsförderung kommt eine Schlüsselaufgabe bei der Erreichung der Ziele in den Bereichen Klimaschutz, Lärminderung und Luftreinhaltung zu. Das gilt es durch komfortable und sichere Radverkehrsflächen und bedarfsgerechte Fahrradabstellanlagen zu entwickeln. Eine gute Erreichbarkeit für den Radverkehr hat außerdem positive Auswirkungen auf den Einzelhandel, da insbesondere in zentraler Lage ein großer Teil der Kundinnen und Kunden das Fahrrad als bevorzugtes Verkehrsmittel zum Einkaufen wählt. Alltagsrouten sollten dabei straßenbegleitend sein und direkt geführt werden. Dabei stehen einerseits die Anknüpfungen an die umliegenden Wohngebiete (Sandbek, Neu Wulmstorf, Fischbeker Heidbrook), den

S-Bahnhof Fischbek, einen möglichen Velorouten-/Radschnellweg-Korridor nördlich der Bahntrasse und die Naherholungsgebiete (Moorgürtel, Fischbeker Heide) im Vordergrund. Die Wegeverbindungen sollen aber, gemeinsam mit den Grün- und Freiflächen, auch einen wettbewerbsgebietsinternen Rundweg ermöglichen. Dies hat das Ziel, eine möglichst hohe Freizeitqualität in direktem Wohnumfeld zu erzielen und eine Überlastung der umliegenden Landschafts- und Naturschutzgebiete zu vermeiden. Dabei ist bei der Konzeption der Wegebreiten auf möglichst getrennte Führungen von Rad- und Fußverkehr hinzuwirken, um Nutzungskonflikte zu minimieren. Es sind folgende Wegeverbindungen von besonderer Bedeutung:

- Erhalt der zwei Wegeverbindungen zwischen Neu Wulmstorf und der Siedlung Sandbek (eine Veränderung der Wegebeziehungen im Rahmen der Entwurfskonzeption ist möglich)
- eine Trennung von Rad- und Fußverkehr ist bei der Bemessung der Breiten der Wegeverbindung zwingend zu berücksichtigen
- Anschlüsse an diese Wegeverbindung aus dem Wettbewerbsgebiet
- grüne Wegeverbindungen durch das Wettbewerbsgebiet und Anschlüsse an benachbarte Gebiete
- eine kurze Wegeverbindung zwischen Fischbeker Heidbrook, der Schule Ohrnsweg und dem S-Bahnhof Fischbek über den östlichen Verkehrsknoten ist sicherzustellen (Fuß- und Radverkehr)

Für das Fahrradparken sind Flächen für attraktive öffentliche und private Abstellanlagen in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäudeeingängen bzw. den Quell- und Zielorten vorzusehen. Von einem erhöhten Stellplatzbedarf durch Besucherverkehr ist insbesondere in der nutzungsgemischten Quartiersmitte auszugehen, auch in den Wohngebieten sind entsprechende Flächen vorzusehen.

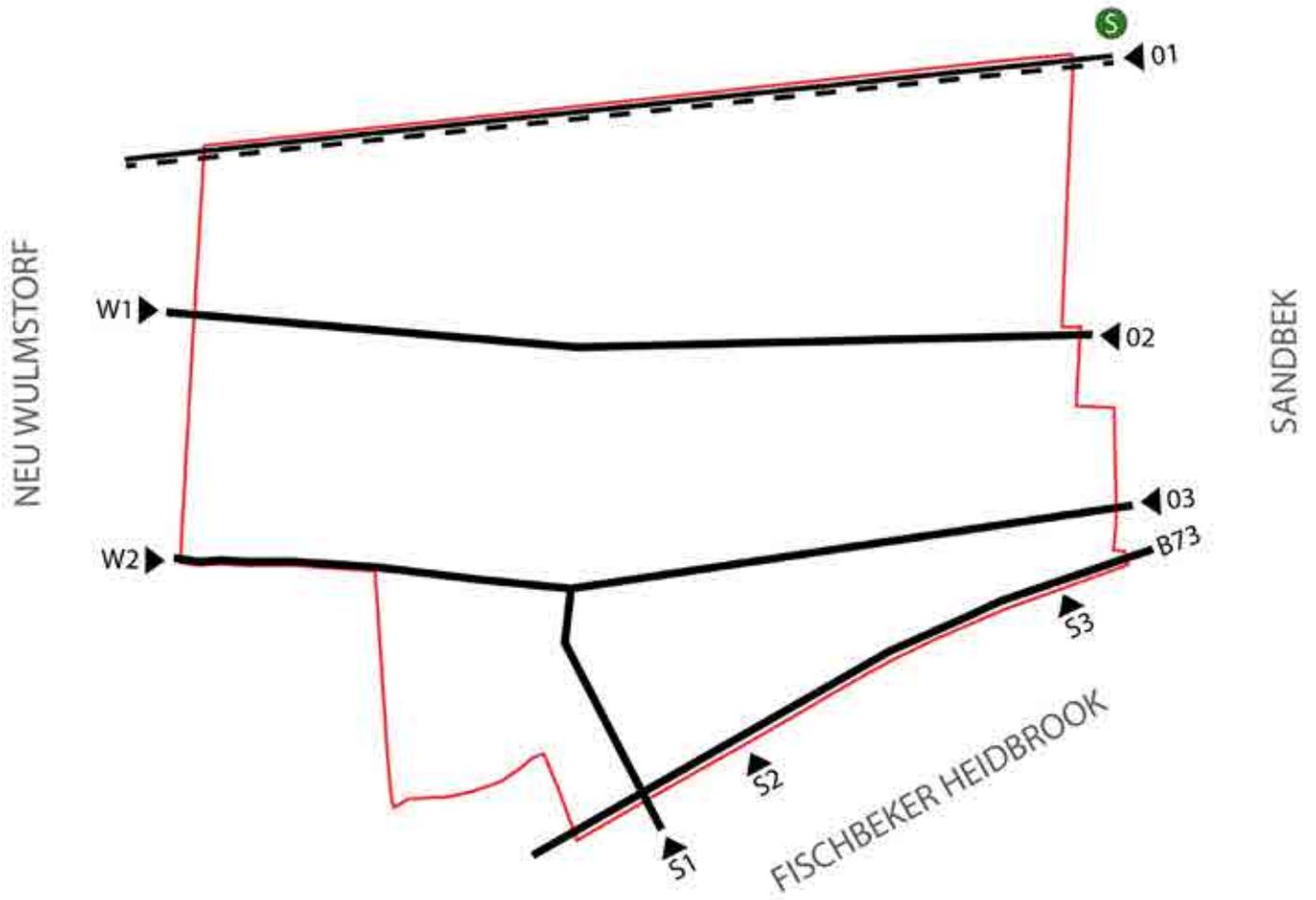


Abb. Anknüpfungspunkte

	Anknüpfungspunkt	Verkehrsqualität
W1	Neu Wulmstorf Nord	Fuß- und Radweg, kein MIV einschl. Gewerbeverkehr, optional untergeordnete Anbindung für den ÖPNV
W2	Schulweg	Fuß- und Radweg, kein MIV einschl. Gewerbeverkehr, optional untergeordnete Anbindung für den ÖPNV
S1	Voßdrift	Fußweg, Radverkehr, nur untergeordnet MIV und Gewerbeverkehr, kein ÖPNV, Mischverkehrsfläche möglich, Einfahrt in die B 73 nur rechts rein - rechts raus, Voßdrift ist derzeit private Verkehrsfläche, Direktanschluss einer Mischverkehrsfläche an B 73 mit 50 km/h ist nur unter Berücksichtigung einer Übergangszone mit Separationsprinzip möglich.
S2	Vollknoten West	Alle Verkehrsarten, Hauptanbindung ins Gebiet, Verknüpfung mit Fischbeker Heidbrook und Nahversorgungszentrum, Lichtsignal-geregelter Knoten mit allen Abbiegebeziehungen
S3	Vollknoten Ost	Alle Verkehrsarten, Verknüpfung mit Fischbeker Heidbrook, Lichtsignal-geregelter Knoten mit allen Abbiegebeziehungen, gegebenenfalls Entfall der Anknüpfung des MIV (zu Gunsten der Grünverbindung), wenn die ausreichende Erschließung für den MIV einschließlich Gewerbeverkehr auf andere Art nachgewiesen werden kann
S4	Weitere	Keine weiteren lichtsignalgeregelten Knoten im Bereich der B 73 möglich! Untergeordnete Straßeneinmündungen und Grundstücksüberfahrten sind denkbar, jedoch nur rechts rein - rechts raus
O1	S-Bahnanbindung auf Gleis-Trasse	Fuß- und Rad(schnell)weg zum S-Bahnhof Fischbek
O2	Ohrnsweg	Fuß- und Radweg obligatorisch, optional ÖPNV, optional untergeordnete Anbindung für den MIV - Problematik Schleichverkehre
O3	Sandbek Süd	Fuß- und Radweg

Für das wohnungsbezogene Fahrradparken sowie das Fahrradparken für Beschäftigte gilt, dass die beste Akzeptanz durch ebenerdige abschließbare Räume erreicht wird. Dabei sollen wirtschaftliche Lösungen für Kellerersatzräume sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Gebäude gefunden werden. Die Ersatzräume sollten jedoch nicht nur durch die Wohnung, sondern auch zwingend von außen zu betreten sein. Der Bau von Untergeschossen/Tiefgaragen ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit auszuschließen. Bei der Bemessung sollten sowohl Anhänger als auch Lastenfahräder oder Dreiräder und gegebenenfalls Flächen für Ladestationen für Pedelecs/E-Bikes, Spin- etc. berücksichtigt werden.

Mobilitätskonzept

Es soll ein Standort für einen Mobilitätshub an zentraler Stelle im Wettbewerbsgebiet vorgesehen werden. Dieser soll sowohl die zentrale Anbindung an den ÖPNV sicherstellen als auch dem Flächenbedarf eines funktionalen Mobilitätshubs gerecht werden. Hierzu gehören Bike- und CarSharing-Angebote sowie Fahrradboxen und Ladestationen für Elektroautos und Elektro-Fahrräder.

2.2.7 Bodenschutz

Die Niederungsbereiche im Nord-Osten der Fläche mit nach Bundesbodenschutzgesetz schutzwürdigen Niedermoorböden sind weitgehend (d. h. zu deutlich über der Hälfte) von Bebauungen frei zu halten und vor Zerstörung zu schützen. Die in Abb. Gründung dargestellte schwarze Linie, kennzeichnet den Bereich, der als schutzwürdig erkannt wurde und innerhalb dessen der oberflächennah anstehende Niedermoorboden eine Stärke von 0,3 m bis 1,2 m aufweist. Die Flächen sollten auch zukünftig überwiegend als Feuchtgrünland vorgeschlagen werden. In den Randbereichen sind auch Gehölze/Wald mit standortgerechten Baumarten denkbar.

Die mögliche Verwertung der nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) geschützten Mutterböden im Wettbewerbsgebiet sollte frühzeitig in der Umsetzungsplanung berücksichtigt werden.

2.2.8 Grundwasserschutz, Oberflächenentwässerung und Bodenaufhöhung

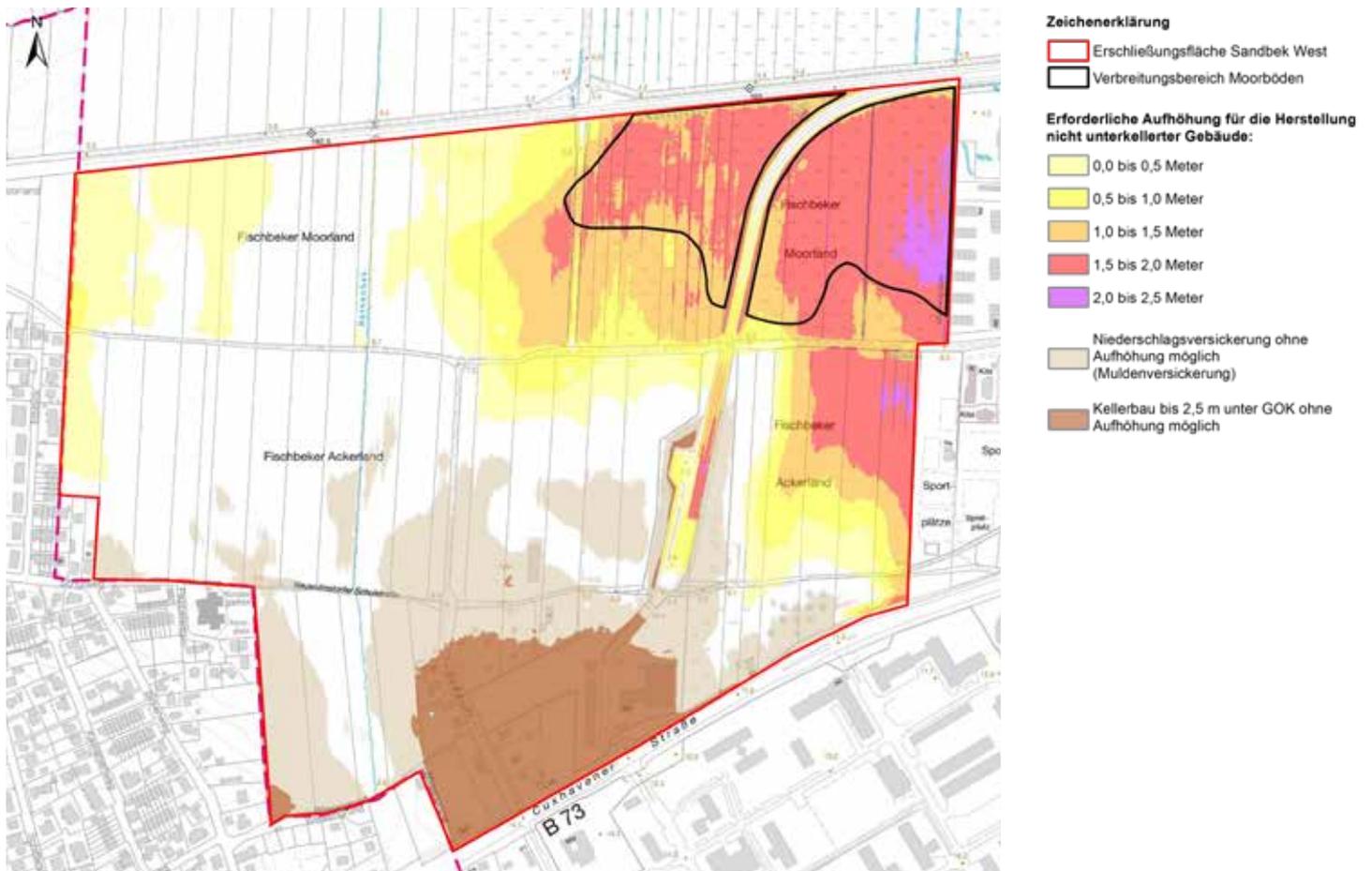
Grundwasserschutz

Aufgrund der Lage des Wettbewerbsgebietes im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge (Schutzzone III) bestehen hohe Ansprüche an den vorbeugenden Grundwasserschutz. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei allen Planungen zu berücksichtigen. Restriktionen ergeben sich u. a. für das auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser. Eine Versickerung (von unbelastetem Niederschlagswasser) ist insbesondere im nordöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes aufgrund hoher Grundwasserstände (Grundwasseraussickerungsgebiet, Torfe/Moorböden) nicht möglich.

Grundsätzlich ist im Bereich der Bauflächen ein Flurabstand von ca. 1 m zum maximalen natürlichen Grundwasserstand einzuhalten. Daraus ergeben sich bei einer baulichen Nutzung die in Abb. Gründungsdargestellten Anforderungen zur Bodenaufhöhung. Dort wird ebenfalls erkennbar in welchen Bereichen Keller und Tiefgaragen ohne weiteres möglich sind. In den übrigen Bereichen muss davon ausgegangen werden, dass eine Unterkellerung nicht möglich beziehungsweise unwirtschaftlich ist.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden und anderen Bauwerken ist zu berücksichtigen, dass Abgrabungen, durch die die Grundwasser schützenden Deckschichten vermindert oder durchstoßen werden, gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten sind. Ziel dieser Restriktion ist es, die Offenlegung des Grundwassers zu verhindern. Bei Baumaßnahmen ist daher durch bautechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass Deckschichten nicht wesentlich vermindert oder beseitigt werden.

Abb. Gründung



Oberflächenentwässerung

Die oberflächennahe Ableitung des Regenwassers ist in Hamburg Pflicht. Im Wettbewerbsgebiet muss das von öffentlichen und privaten Flächen abfließende Regenwasser sowie das über die Rethenbek zugeleitete Wasser in Rinnen/Mulden/Gräben in das Gewässersystem des Moorgürtels (im Norden) abgegeben werden. Die Abgabe in den Moorgürtel kann nur gedrosselt mit maximal ca. 2 l/s (gemäß Anlage 04-01) erfolgen.

Vom Wohnbauland und von Wohnstraßen kann das Niederschlagswasser generell ohne Behandlung abfließen, da hier von einer geringen Belastung auszugehen ist. Bei Erschließungsstraßen (300 bis 5.000 KFZ/24h) ist der Anteil an LKW/Bus-Verkehr zu berücksichtigen. Gerade im Zugangsbereich des Erschließungsgebietes, der als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt wird, kann eine dezentrale Reinigung vor Einleiten in die gedichteten Gräben/Mulden notwendig sein.

Niederschlagswasser, welches von den Gewerbeflächen abfließt, kann in Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades behandlungsbedürftig sein. Dieses behandlungsbedürftige Abwasser ist zu reinigen, bevor es in die gedichteten Gräben/Mulden eingeleitet wird. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, neben der Reinigung auch einen Rückhalt zu integrieren und nur eine gedrosselte Einleitung in das Grabensystem / die Retentionsanlage zuzulassen. Das Gelände fällt nach Norden hin leicht ab und findet seinen tiefsten Punkt bei der Einmündung der alten Gleistrasse für die Panzerverladung in die Hauptbahnstrecke. Hier befinden sich die geschützten Moorböden, so dass sich eine Kombination aus naturnahen Flächen und Regenwasserretention anbietet.

Für die Oberflächenentwässerung sind die notwendigen Flächen vorzusehen, auf Flächeneffizienz und

mögliche Mehrfachnutzungen (z. B. Retention in Parkanlagen) ist zu achten. Folgende Handlungsempfehlungen werden gegeben:

1. Versickern, wo es möglich ist

Im Bestand versickert ein großer Teil des Niederschlages. Es wird daher empfohlen, dort, wo es möglich ist, das Niederschlagswasser zu versickern. Aus Gründen des Grundwasserschutzes darf nur gering verschmutztes Wasser versickert werden. Die Versickerung soll flächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Ein Abstand von 1 m von der Unterkante der Versickerungsanlage zum Bemessungsgrundwasserstand ist einzuhalten. In Abb. Gründung ist der Bereich dargestellt, wo dies ohne eine Geländeaufhöhung möglich ist (Grundlage dieser Abgrenzung ist die Annahme eines Oberbodenauftrages von 0,2 m sowie die behördliche Vorgabe eines Mindestabstandes der Muldensohle zum Bemessungsgrundwasserstand von 1 m).

2. Wo keine Versickerung möglich ist, verzögert ableiten und falls erforderlich reinigen

Wo die Schadstoffbelastung zu groß oder kein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist (oder durch Aufhöhung des Geländes hergestellt wird), soll eine Reinigung und verzögerte Ableitung über gedichtete Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen.

Funktionsprinzip:

- oberflächliche Retention in Mulde
- Reinigung durch Bodenpassage
- unterirdische Retention in Rigole
- keine Versickerung aus der Rigole, da gedichtete Ausführung
- gedrosselte Ableitung aus Rigole

Das Ableitungsnetz des öffentlichen Mulden-Rigolen-Systems (Erschließungsstraßen) kann gedrosselte und gereinigte Abflüsse aus Privat- und Gewerbeflächen aufnehmen.

3. Gründächer vorsehen

Die gewerblichen Dachflächen sollen zur Abflussreduktion als Gründächer ausgebildet werden.

4. Gräben und Retentionsräume geeignet platzieren
Für die Ableitung sollten alle drei Gewässer (Rethenbek, Abzugsgraben Fischbek, Stargraben) genutzt werden. Ein offener Gewässerverlauf der Rethenbek ist zu erhalten. Es bestehen seitens des Bezirkes Bestrebungen zur Wiedervernässung des am Streckengraben gelegenen Nincooper Moors (nördlich des Wettbewerbsgebietes). Daher ist das Entwässerungssystem so auszulegen, dass zumindest ein Teil der Flächen in die Rethenbek entwässert.

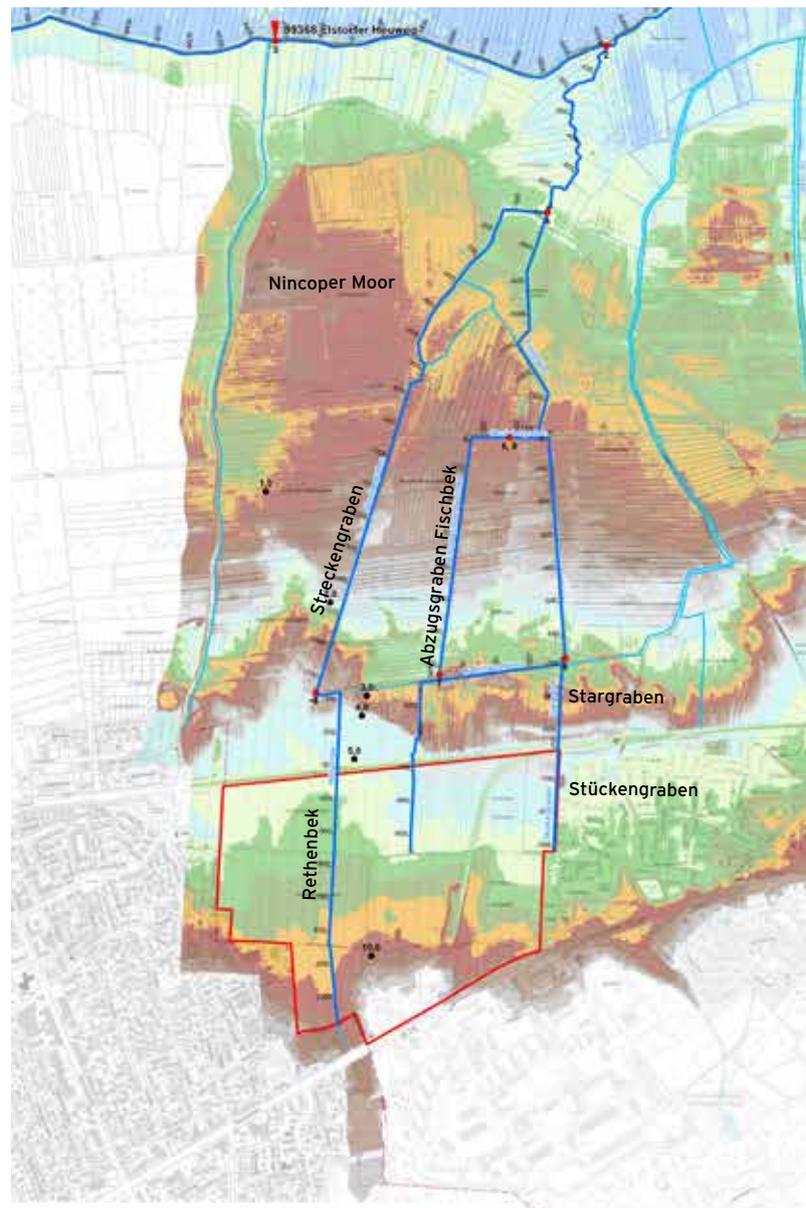
Das in der Mitte des Wettbewerbsgebietes gelegene Gewässer, welches Richtung Abzugsgraben Fischbek ableitet, ist südlich der Bahnlinie vor Ort kaum als Gewässer zu erkennen. Es ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich, dieses Gewässer südlich der Bahn zu erhalten. Nördlich der Bahn muss es instandgesetzt werden, um für eine Ableitung genutzt werden zu können. Der Stückengraben sollte als Abgrenzung zur benachbarten Bebauung erhalten bleiben.

Wenn an der westlichen Grenze des Wettbewerbsgebietes Geländeaufhöhungen vorgenommen werden, sollte dort ein Graben angelegt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Retentionswirkung des gedichteten Mulden-Systems nicht ausreicht, um die zulässigen Drosselabflüsse (siehe Kapitel 4.2.3) einzuhalten. Die im Nordosten des Wettbewerbsgebietes gelegene Moorfläche kann als zusätzlicher Retentionsraum in Anspruch genommen werden. Es darf nur sauberes Wasser auf die Moorfläche geleitet werden. Mit den bestehenden Sohlhöhen der Bahndurchlässe kann das in die Senken der Moorfläche geleitete Wasser nur nach Osten über den

Stargraben entwässern. Um auch die beiden westlich der Moorfläche gelegenen Gewässer (insbesondere die Rethenbek) für die Ableitung nutzen zu können, ist das Entwässerungssystem so zu gestalten, dass nur der Abflussanteil, der die zulässigen Einleitmengen der beiden Gewässer überschreitet, in die Moorfläche geleitet wird. (vgl. Abb. Regenwasserableitung)

Abb. Regenwasserableitung



2.2.9 Technische Anforderungen zum Schall- und Erschütterungsschutz

Schallschutz

Die Lärmquellen der Bahntrasse, der B 73 und der Sportflächen im Umfeld Ohrnsweg sind als wesentliche Bestandslärmquellen in der Planung maßgeblich. Weiterhin sind die zu erwartenden Lärmemissionen der unterzubringenden gewerblichen Nutzungen und der vorzusehenden Sportflächen in der Planung zu berücksichtigen.

Größtenteils kann für die lärmimmissionssensiblen Nutzungen von der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgegangen werden.

Soweit erforderlich, soll der Lärmstandard „lärmabgewandte Seite“ angewendet werden. Entsprechend sind soweit die zur Orientierung herangezogenen Werte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für das Allgemeine Wohngebiet an der lärmzugewandten Seite überschritten werden, vorrangig die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Grundsätzlich sind folgende Optionen im Bereich der einzelnen Lärmquellen denkbar:

Bahntrasse

- Abstand: Ausreichend Abstand von der Bahntrasse mit mindestens 80 m, um die zulässigen Lärmpegel für die Nacht ohne Lärmschutzwand einzuhalten. Hierdurch entfielen die Vorgabe hinsichtlich der Orientierung der Schlafräume.
- Lärmabgewandte Seite: Bei Überschreitung der Immissionswerten sind geeignete Baukörperausrichtungen und dadurch die Ausbildung einer lärmabgewandten Seite mit verträglichen Immissionswerten notwendig, um an dieser Schlafräume, Balkon- und Terrassenbereiche anzuordnen.
- Aktiver Lärmschutz: Installation einer Lärmschutzwand – städtebaulicher Nachteil: je nach Höhe der Wand entsteht eine visuelle Barriere zum Grünraum Moorgürtel und zwischen S-Bahn und Wettbewerbsgebiet.

- Andere Baukörper als Lärmschutz: Anordnung von Baukörpern (Gewerbe oder Geschosswohnungsbau) als Schutz der dahinterliegender Bebauung

Zu beachten: Gegebenenfalls nachteilig, da der Lärmschutz abhängig von anderen privaten Investitionen wird, soweit keine ausreichend tiefen Bauflächen angeboten werden können.

Bundesstraße 73 (B 73)

- Abstand: Ausreichend Abstand der empfindlichen Nutzungen von der B 73 mit mindestens 50 m (zu Kreuzungsbereichen 55 m), um die zulässigen Lärmpegel für die Nacht einzuhalten.
- Lärmabgewandte Seite: Bei Überschreitung der Immissionswerten sind geeignete Baukörperausrichtungen und dadurch die Ausbildung einer lärmabgewandten Seite mit verträglichen Immissionswerten notwendig, um an dieser Schlafräume, Balkon- und Terrassenbereiche anzuordnen.
- Andere Baukörper als Lärmschutz: Anordnung von Baukörpern (Gewerbe oder Geschosswohnungsbau) als Schutz der dahinterliegender Bebauung.

Zu beachten: Gegebenenfalls nachteilig, da der Lärmschutz abhängig von anderen privaten Investitionen wird, soweit keine ausreichend tiefen Bauflächen angeboten werden können.

Sportanlagen

- Abstand: Abstand von ca. 50 m bis 100 m, je nach Gebietskategorie gemäß BauNVO ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen.
- Lärmabgewandte Seite: Bei überschrittenen Immissionswerten ist eine geeignete Baukörperausrichtung und dadurch Ausbildung einer lärmabgewandten Seite erforderlich, so dass sämtliche Aufenthaltsräume sowie Balkon- und Terrassenbereiche zu dieser angeordnet werden müssen (strikte Grundrissvorgabe).

Gewerbe

- Im Bestand wirken keine gewerblichen Emissionsquellen auf das Gebiet ein.
- Wohnen und emittierendes Gewerbe sind in der Planung so einander zuzuordnen, dass die Konfliktlagen des Lärmschutzes minimiert werden. In vielen Fällen erweist sich insbesondere der Gewerbeverkehr als kritisch. Dagegen können gewerblich genutzte Gebäude sogar abschirmend wirken. Reines Immissionsabstandsgrün ohne weiteren Nutzen sollte vermieden werden.

Lärmspezifische Anforderungen sind bei der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Wettbewerbsgebietes (Gewerbe/Verkehr/Wohnen/Sport) zu berücksichtigen, entsprechende Lösungen werden innerhalb des Verfahrens bewertet. Grundsätzlich sind wirtschaftliche Aspekte zu bedenken.

Erschütterungsschutz

Die erschütterungstechnischen Schwingungsmessungen im Gelände und darauf basierenden Prognosen haben ergeben, dass sehr weit in das Untersuchungsgebiet reichende Schienenverkehrserschütterungen auftreten. Maßgeblicher Verursacher ist der Güterzugverkehr.

In Konsequenz dieser Ergebnisse (vgl. Anlage 04-03) soll (bis auf absolute Ausnahmen) eine Wohnbebauung erst ab einem Abstand von mehr als 64 m von der Gleisachse vorgeschlagen werden. Selbst in deutlich größerem Abstand ist noch mit Restriktionen bzw. erforderlichen Maßnahmen wie geringen Deckenspannweiten und/oder größeren Deckenstärken zu rechnen, die das Bauen tendenziell verteuern. Die genannten Einschränkungen werden nicht bautechnisch begründet, sondern dienen allein dem Wohnkomfort. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Einschränkungen nicht. Sie können bis auf Ausnahmen (empfindliche labortechnische Geräte) unmittelbar neben der Bahnstrecke platziert werden.

2.2.10 Energiesparende Bauweise

Mit dem geplanten Neubaugebiet ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Stadterweiterung klimafreundlich geplant und realisiert werden kann und somit dem energiesparenden Bauen gerecht wird. Als ein wesentlicher Nachweis dazu ist der dezentrale Einsatz von erneuerbaren Energien aufzuzeigen. Für den Geschosswohnungsbau sind entsprechende Lösungsvorschläge zu entwickeln. Gegebenenfalls ist ein Energieverbund mit der gegenüberliegenden Seite der Cuxhavener Straße im Bereich des Projektgebietes Neugraben-Fischbek möglich. Dort wird für den zentralen Bereich ein Wärmenetz entwickelt, das mit einem Blockheizkraftwerk versorgt werden soll. Bei kurzen Leitungslängen kann dies eine vorteilhafte Lösung sein. Auch kann eine gemeinsame energetische Betrachtung zwischen den Geschosswohnungsbauten und den geplanten Gewerbebauten sinnvoll sein. Großflächige Solarthermie-Anlagen, die auf den Dächern der Gewerbebauten eingeplant werden, könnten Wärme zur Warmwasserversorgung der Wohngebäude liefern. Diese Überlegungen zu einem Wärmeverbund zwischen den Nutzungen erfordert eine räumliche Nähe, um möglichst kurze Leitungslängen für den Transport des Warmwassers im Gebiet zu haben. Für den Bereich Einfamilienhaustypologien sind eher dezentrale Versorgungsmöglichkeiten zu entwickeln, die ebenfalls einen hohen Anteil von erneuerbaren Energien zur Grundlage haben. Entsprechende Konzeptionen sind stichwortartig aufzuzeigen.

3. STANDORTDOKUMENTATION





1. Bebauung Ohrnsweg



2. Bebauung Ohrnsweg



3. Bebauung Ohrnsweg



4. Ohrnsweg



5. Wettbewerbsgebiet I



6. Wettbewerbsgebiet II



7. Zuwegung



8. Standortverwaltung





9. Wettbewerbsgebiet III



10. Bebauung Voßdrift



11. Wettbewerbsgebiet IV



12. Wettbewerbsgebiet V



13. Nördlich des Wettbewerbsgebietes



14. Bebauung Gerhard-Bachmann-Ring, Neu Wulmstorf



15. Bebauung Neuwulmstorfer Schulstraße



16. Wettbewerbsgebiet VI

4 VERFAHRENSTEIL

1. AUSLOBERIN

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

im Einvernehmen mit:

Freie und Hansestadt Hamburg:
- Bezirksamt Harburg
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

2. VERFAHRENSKOORDINATION UND -BETREUUNG

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
fon: +49 (0) 40/70708070
fax: +49 (0) 40/707080780
www.luchterhandt.de
buero@luchterhandt.de

3. VERFAHRENSART

Der Wettbewerb wird als eingeladenener kooperativer, interdisziplinärer städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb in zwei Phasen ausgeschrieben. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 03.03.2015 (RPW der FHH 2015) zu Grunde.

4. WETTBEWERBSAUFGABE

Das Wettbewerbsgebiet Fischbeker Reethen stellt für den Bezirk Harburg mit einer Bruttofläche von ca. 70 ha die derzeit größte zusammenhängende Wohnungsbau- und Gewerbeflächenreserve dar, die im Bezirk Harburg noch verfügbar ist und nun entwickelt werden soll. Der Standort soll, durch gemischte Wohntypologien für unterschiedliche Zielgruppen und als Standort für wissensorientierte gewerbliche

Produktion und Handwerk entwickelt werden. Ziel des Wettbewerbes ist die Erarbeitung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfes unter Berücksichtigung von funktionalen, sozialen, stadträumlichen, freiraumplanerischen, naturräumlichen, verkehrlichen und wasserbaulichen (Regenwasserableitung) Aspekten. Das Wettbewerbsergebnis soll Grundlage für die Erarbeitung eines Funktionsplanes sein, der wiederum Grundlage für das vorgesehene Bebauungsplanverfahren ist.

5. ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung der Auslobung wurde vom zuständigen Wettbewerbsausschuss der Hamburgischen Architektenkammer unter der Registrierungs-Nr. NO-08_16_SLRW bestätigt. Mit ihrer Teilnahme erkennen die Teilnehmenden den Inhalt des Verfahrens an.

6. WETTBEWERBSSPRACHE

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

7. TEILNEHMERFELD

- DeZwarteHond, Groningen (NL)
- KCAP Architects&Planners, Rotterdam (NL)
- LRW, Loosen, Rüschoff, Winkler, Hamburg
- M-E-S-S, Kaiserslautern/Mannheim
- Raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung, Frankfurt
- Petersen, Pörksen, Partner, Hamburg

Die Einbeziehung eines Landschaftsarchitekten ist für die teilnehmenden Büros verpflichtend.

8. PREISGERICHT**Stimmberechtigte Fachpreisrichter**

- Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Karen Pein, Geschäftsführerin, IBA Hamburg GmbH
- Jörg Penner, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Bezirksamt Harburg
- Prof. Christoph Schonhoff, Freier Stadtplaner, Hannover
- Verena Trojan, Freie Stadtplanerin, Darmstadt
- Prof. Paolo Fusi, Freier Architekt, Hamburg
- Jörg Michel, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin
- Christoph Elsässer, Freier Stadtplaner, Rotterdam

Stellvertretende Fachpreisrichter

- Susanne Metz, Leiterin Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Silke Schumacher, IBA Hamburg GmbH
- Hans Lied, Leiter Amt für Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirk Harburg
- Mehdi Moshfeghi, Freier Architekt, Hamburg
- Karin Kuttner, Freie Landschaftsarchitektin, Hamburg
- Prof. Rolf Westerheide, Freier Stadtplaner, Aachen

Stimmberechtigte Sachpreisrichter

- Thomas Völsch, Leiter Bezirksamt Harburg
- Uta Stammer, Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH
- Dr. Jörg Nigge, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, FHH
- Ralf-Dieter Fischer, CDU-Fraktion Harburg
- Frank Richter, SPD-Fraktion Harburg

Stellvertretende Sachpreisrichter

- Simone Töpfer, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, FHH
- Dr. Alexandra Schubert, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, FHH

- Angela Hansen, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Robert Klein, Grüne-Fraktion Harburg
- Jörn Lohmann, DIE LINKE-Fraktion Harburg

9. SACHVERSTÄNDIGE

- Christian Hinz, IBA Hamburg GmbH
- Kai Michael Dietrich, IBA Hamburg GmbH
- Gerrit Bartels, IBA Hamburg GmbH
- Claudia Mohr, IBA Hamburg GmbH
- Sarah-Melike Illmer, IBA Hamburg GmbH
- Georg Sieben, Bezirk Harburg, FHH
- Heiko Stolzenburg, Bezirk Harburg, FHH
- Beate von Boxberg, Bezirk Harburg, FHH
- Cornelia Stolze, Bezirk Harburg, FHH
- Marlis Mecklenburg, Bezirk Harburg, FHH
- Uta Wassbauer, Bezirk Harburg, FHH
- Andreas Reinhardt, Bezirk Harburg, FHH
- Klaus Krollpfeiffer, Bezirk Harburg, FHH
- Heidi Supper, Bezirk Harburg, FHH
- Maike Sydow, Bezirk Harburg, FHH
- Sven Meier, Bezirk Harburg, FHH
- Klaus Windgassen, Bezirk Hamburg Mitte, FHH
- Elke Schumann, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Stefan Mundt, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Annika Kellner, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Dr. Ingrid Brinkmeier, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, FHH
- Dr. Thomas Däumling, Behörde für Umwelt und Energie, FHH
- Maja Berghausen, Behörde für Umwelt und Energie, FHH
- Beatrix Schmidt, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, FHH
- Gabriele Thiering, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, FHH

<ul style="list-style-type: none"> - Kerstin Liborius, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, FHH - Christine Fleischhack, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, FHH - Bernd Ringe, Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH - Kirsten Dalley, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, FHH - N.N., Verkehrsplaner - N.N. Kostenprüfer 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Auslobungsbroschüre 2. Plangrundlagen <ol style="list-style-type: none"> 01 Lageplan NF 67 02 Luftbild (pdf) 03 Digitale Plangrundlage 04 Übersichtsplan Bezirk Harburg 05 Digitales Höhenmodell 06 Georeferenziertes Luftbild 07 Übersichtsplan A26
<p>Die Ausloberin behält sich vor, im Verfahren weitere Sachverständige zu benennen.</p> <p>10. BERATENDES KONSORTIUM</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.N., SAGA - Peter Jorzick, Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH - Kurt-Ove Schroeder, PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH - H.-R. Jonas Ernst, Hamburger Immobilien Team GmbH 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Bestehendes Planungsrecht <ol style="list-style-type: none"> 01 Flächennutzungsplan 02 Landschaftsprogramm 03 Baustufenplan Neugraben Fischbek vom 08.06.1956 04 Bebauungsplan NF 14 05 Bebauungspläne Neu Wulmstorf 4. Ergänzende Informationen zum Wettbewerbsgebiet <ol style="list-style-type: none"> 01 Gutachten Boden/Oberflächenentwässerung und Grundwasserschutz 02 Schalltechnische Untersuchung 03 Gutachten Erschütterungsschutz 04 Testszenarien Nutzungs- und Dichteverteilung 05 Perspektiven der Nahversorgung 2010 06 Funktionsplan NF66 07 Erschließungsvarianten HVV 08 Leitungsplan HSE (Auszug) 09 Standortdokumentation 10 Naturschutzfachliche Grundlagen 11 Senatsdrucksache 2015/1960 – Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen 12 Hamburger Bauprüfdienst 3-2010 Erschließung 13 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Harburg 14 Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)
<p>11. GÄSTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thomas Saunus, Vertreter der Gemeinde Neu Wulmstorf - Thorben Ziel, Vertreter des Landkreises Harburg 	
<p>12. VORPRÜFUNG</p> <p>Die Vorprüfung erfolgt durch das büro lucherhandt, Hamburg in Zusammenarbeit mit der Ausloberin sowie den oben genannten Sachverständigen.</p> <p>Die Ausloberin behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfende zu benennen.</p>	
<p>13. ARBEITSUNTERLAGEN</p> <p>Im Rahmen des Wettbewerbes werden den Teilnehmenden folgende Unterlagen und digitale Kartengrundlagen sowie sämtliche Materialien in digitalisierter Form zur Verfügung gestellt:</p>	

5. Konzeption
 - 01 Rahmenbedingungen
 - 02 Planungsempfehlungen
 - 03 Anbindungen
 - 04 Städtebauliche Kriminalprävention
 - 05 RISA
 - 06 Orientierungsrahmen zur Gestaltung gewerblicher Bauvorhaben
 - 07 Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung
 - 08 Empfehlungen für Radverkehrsanlagen
6. Vordrucke
 - 01 Erläuterungsbericht
 - 02 Informationen zum Plan-Layout
 - 03 Flächen und Farbvorgaben (xls)
 - 04 Verfassererklärung (pdf)
 - 05 Einverständniserklärung
 - 06 Modelleinsatzplatte

Sämtliche im Verfahren zur Verfügung gestellte Unterlagen sind ausschließlich für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe zu verwenden und vertraulich zu behandeln.

14. GEFORDERTE LEISTUNGEN PHASE 1

- Beamerpräsentation (max. 15 min, 15 Folien)
- Piktogramme zur Erläuterung der entwurfsbestimmenden Leitidee in freier Darstellung
- Lageplan mit großräumigen Verflechtungsbeziehungen (M. 1:5.000)
- Lageplan (M. 1:1.000) als städtebaulicher Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern (Dachaufsichten) und Freiraum sowie mit konzeptionellen Aussagen zu der städtebaulichen Struktur (Baukörper mit Geschossanzahl, Nutzungsangaben, Parzellierungsvorschlag, Unterscheidung zwischen Nettobauland und öffentlichen Flächen, Freiraumkonzept zur Zonierung der Freiflächen in freier Darstellung)

- Aussagen zur Oberflächenentwässerung in freier Darstellung
- Aussagen zu Beispielbautypologien in freier Darstellung
- notwendige Volumenschnitte/Ansichten zur Darstellung der Höhenentwicklung (M. 1:500), Darstellung frei wählbar, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche Schnitte und Ansichten; Sämtliche Schnitte und Ansichten sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen.
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN-A4-Seiten)
- ausgefülltes Berechnungsformular (u. a. BGF, GFZ, GRZ, Anzahl Wohneinheiten)
- Verfassererklärung

15. FORMALE VORGABEN PHASE 1

- Beamerpräsentation (pdf)
- 1 Satz Präsentationspläne, max. 4 Pläne DIN A0 (Querformat) gerollt
- 1 Satz Vorprüfpläne, gerollt, mit allen zur Berechnung notwendigen Maße und Angaben. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen erforderlichen Aussagen treffen.
- Vordrucke (DIN A4)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf CD/DVD (Standardgröße: Durchmesser 12 cm) in folgenden Datei-Formaten: Pläne dxf/dwg (AutoCad 2000) sowie pdf (datenoptimiert) und tiff (300 dpi, CMYK-Modus, Planlayout in Originalgröße), alle Berechnungsbögen, Vordrucke (xls und pdf)
- Prüfpläne (pdf/dxf 2000): durch farbige Polygone (vgl. Anlage 06-03 Farbvorgabe) ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen (Dateinamen: „Kennziffer_Plan_01“ usw.)
- Erläuterungsbericht (ausgefüllte Textmaske zu den Beurteilungskriterien)
- Modell (M. 1:1.000). Die Modellbauplatte wird im Rahmen des Auftaktkolloquiums ausgegeben.

16. GEFORDERTE LEISTUNGEN PHASE 2

- Beamerpräsentation (max. 20 min, 20 Folien; Pecha Kucha-Format)
- Piktogramme und Details zur Erläuterung der entwerfsbestimmenden Leitidee in freier Darstellung
- Lageplan mit großräumigen landschaftlichen und verkehrlichen Verflechtungsbeziehungen (M. 1:5.000)
- städtebauliches Konzept (M. 1:1.000) als Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern (Dachaufsichten), Freiraumzonierung und Erschließung bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu der städtebaulichen Struktur (Baukörper mit Geschossanzahl, Geländehöhen, Nutzungsangaben, Parzellierung, Unterscheidung zwischen Nettobauland und öffentlichen Flächen)
- Piktogramm Verkehr (M. 1:2.000) und öffentliche Parkplätze
- Piktogramm private Stellplätze
- Piktogramm Oberflächenentwässerung (M. 1:2.000)
- Piktogramm Phasierung (M. 1:2.000)
- zwei „Lupenpläne“ für frei zu wählende Bereiche (M. 1:500) mit der Mindestabmessung 250 m x 250 m als Erdgeschossplan mit der Darstellung von
 - mindestens vier typischen Bautypologien (Baukörper und Geschossanzahl mit Höhenangaben, Nutzungen, Wohneinheiten mit Erschließungskernen, Grundstückszufahrten, Stellplatzunterbringung, Müllstandorte)
 - Freiraumzonierungen (unterschiedliche Darstellung von privat, gemeinschaftlich und öffentlich) mit Bäumen und Grünstrukturen
 - Wegen und Straßenräumen mit öffentlichen Parkplätzen, Straßenbäumen, Fahrbahn- und Gehwegflächen
 - zusätzlich einem Regelgeschoss
- notwendige Volumenschnitte/Ansichten zur Darstellung der Höhenentwicklung (M. 1:500), Darstellung frei wählbar, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche Schnitte und Ansichten. Sämtliche Schnitte und Ansichten sind mit Höhen-

angaben (bezogen auf NHN) zu versehen.

- maximal zwei perspektivische Darstellungen
- Erläuterungsbericht (ausgefüllte Textmaske zu den Beurteilungskriterien)
- ausgefülltes Berechnungsformular (öffentliche Wege- und Erschließungsflächen, Grünflächen (einschließlich grüner Flächen zur Regenwasserableitung und Wasserflächen), davon Waldflächen, davon offen gehaltene Flächen mit Moorböden, Nettobauland Gewerbe, Nettobauland Wohnen bzw. Wohnen mit Gewerbe, BGF, GFZ, GRZ, Anzahl Wohneinheiten, Anzahl privater Stellplätze, Anzahl öffentlicher Parkplätze)
- Verfassererklärung
- Modell (M. 1:1.000). Die Modellbauplatte wird nach der 1. Phase postalisch versandt.

Darüber hinausgehende Leistungen werden nicht zur Bewertung zugelassen.

17. FORMALE VORGABEN PHASE 2

- Beamerpräsentation (pdf)
- 1 Satz Präsentationspläne, max. 6 Pläne DIN A0 (Querformat) gerollt
- 1 Satz Vorprüfpläne, gerollt, mit allen zur Berechnung notwendigen Maße und Angaben. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen erforderlichen Aussagen treffen.
- ausgefüllte Textmaske zu den Beurteilungskriterien
- Vordrucke (DIN A4)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf CD/DVD (Standardgröße: Durchmesser 12 cm) in folgenden Datei-Formaten: Pläne dxf/dwg (AutoCad 2000) sowie pdf (datenoptimiert) und tiff (300 dpi, CMYK-Modus, Planlayout in Originalgröße), alle Berechnungsbögen, Vordrucke (xls und pdf)
- Prüfpläne (pdf/dxf 2000): durch farbige Polygone (vgl. Anlage 06-03) ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen (Dateinamen: „Kennziffer_Plan_01“ usw.)

18. BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Erfüllung des Wettbewerbsprogrammes: Anteile von 55 % Wohnen und 45 % Gewerbe am gesamten Nettobauand, Mindest-BGF Wohnen, Einhaltung des vorgegebenen Typologiemix
- Qualität des städtebaulichen Konzeptes: Grundidee, geeignete Anordnungen der geforderten Nutzungen, Maßstäblichkeit der Bebauung, Vielfalt der Gebäudetypologien, Einbindung in den stadträumlichen und landschaftlichen Kontext, Adressbildung, Unverwechselbarkeit, Sichtbeziehungen, Qualität des Nutzungskonzeptes, Verbindungen/Anschlüsse an umliegende Quartiere, Qualität des Konzeptes zum Lärmschutz
- Qualität der Freiraumzonierung: Vielfalt und Zonierung der öffentlichen und privaten Freiräume, Integration in den Landschaftsraum, Freiraumverbindungen/ -anschlüsse an umliegende Quartiere.
- Qualität des Erschließungskonzeptes: Grundidee, funktionale Ausformung der inneren Erschließung, Einbindung in das bestehende Wegekonzept, Konzept für den ruhenden Verkehr, kurze Wege insbesondere zu den S-Bahnhöfen
- Wirtschaftlichkeit: Ausnutzungskennziffern, Bauungsdichte, Realteilbarkeit, Erschließungsaufwand, Vermarktbarkeit
- Nachhaltigkeit: Ökologische Grundkonzeption des Städtebaus, Flächeneffizienz, Umweltverträglichkeit, Plausibilität des Entwässerungskonzeptes

Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf deren Wertigkeit.

19. AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG UND PREISGELDER

Für den Wettbewerb steht eine Wettbewerbssumme von insgesamt 104.000 EUR (netto) zur Verfügung. Die Teilnehmer erhalten eine Aufwandsentschädigung von 4.000 EUR (netto) in der 1. Phase und von 4.000 EUR (netto) in der 2. Phase.

Es ist beabsichtigt, die Preissumme von 64.000 EUR (netto) wie folgt aufzuteilen:

1. Preis: 32.000 EUR
2. Preis: 20.000 EUR
3. Preis/Anerkennung: 12.000 EUR

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Aufteilung der Preissumme beschließen.

20. RECHNUNGSANSCHRIFT

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Rechnungen sind an den oben genannten Rechnungsempfänger adressiert, über das büro luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, zu senden. Nach Prüfung der Rechnungen werden diese vom wettbewerbsbetreuenden Büro an die Ausloberin weitergeleitet.

21. RÜCKFRAGEN UND AUFTAKTKOLLOQUIUM

Rückfragen können schriftlich bis zum 09.05.2016 um 12.00 Uhr an das büro luchterhandt (buero@luchterhandt.de) gerichtet werden. Die Beantwortung erfolgt im Rahmen des Rückfragenkolloquiums am 10.05.2016 und im anschließend versandten Protokoll, welches Bestandteil der Auslobung ist. Die Teilnahme am Kolloquium sowie an der anschließenden Ortsbesichtigung wird dringend empfohlen.

**22. ABGABETERMIN PHASE 1
(ZWISCHENKOLLOQUIUM)**

Die geforderten Leistungen sind bis zum 10.06.2016 (Planunterlagen) und zum 17.06.2016 (Modell) im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen. Das Büro ist für eine Abgabe der Unterlagen wochentags von 9:00 bis 18:00 Uhr besetzt. Pläne, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel der Absendung das Datum der jeweiligen Abgabefrist (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmenden haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Preisgerichtsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist ein fristgerechter Eingang nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, wird die betreffende Arbeit vorbehaltlich des von den Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises des fristgerechten Eingangs geprüft.

**23. ZWISCHENPRÄSENTATION UND
SITZUNG DES PREISGERICHTES**

Am 07.07.2016 findet ein Zwischenkolloquium statt. Jedes Team hat max. 15 Minuten Zeit für eine Präsentation. Im Anschluss sind max. 20 Minuten für Rückfragen vorgesehen. Für die Teams ist eine Präsentation der Wettbewerbsergebnisse verpflichtend. Jedes Team erhält eine separate Einladung mit der entsprechenden Uhrzeit. Im Anschluss an die Präsentation berät das Preisgericht über die eingereichten Entwürfe und wählt vier Büros für die zweite Bearbeitungsphase aus. Alle Teams werden im Anschluss über das Ergebnis informiert.

**24. ABGABETERMIN PHASE 2
(ABSCHLUSSKOLLOQUIUM)**

Die geforderten Leistungen sind bis zum 30.08.2016 (Planunterlagen) und zum 06.09.2016 (Modell) im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen. Das Büro ist für eine Abgabe der Unterlagen wochentags von 9:00 bis 18:00 Uhr besetzt. Pläne, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel der Absendung das Datum der jeweiligen Abgabefrist (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmenden haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Preisgerichtsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist ein fristgerechter Eingang nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, wird die betreffende Arbeit vorbehaltlich des von den Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises des fristgerechten Eingangs geprüft.

**25. ABSCHLUSSPRÄSENTATION UND
SITZUNG DES PREISGERICHTES**

Am 21.09.2016 findet eine öffentliche Abschlusspräsentation statt. Jedes Team hat max. 20 Minuten Zeit für eine Präsentation. Im Anschluss sind max. 20 Minuten für Rückfragen vorgesehen. Für die Teams ist eine Präsentation der Wettbewerbsergebnisse verpflichtend. Jedes Team erhält eine separate Einladung mit der entsprechenden Uhrzeit. Im Anschluss an die Präsentation berät zunächst das Plenum im öffentlichen Teil über vorgestellten Konzepte. Anschließend berät das Preisgericht in nicht-öffentlicher Sitzung über die eingereichten Entwürfe, die Rangfolge und Preisvergabe.

26. VERSTÖSSE GEGEN DAS VERFAHREN

Die Wettbewerbsteilnehmenden können unbeschadet des Rechts auf Nachprüfung durch die Vergabekammer, Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder des Preisgerichtsverfahrens gegenüber der Ausloberin rügen. Im Rahmen einer solchen Rüge sind Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge nicht möglich. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolles bei der Ausloberin eingehen.

27. WEITERE BEAUFTRAGUNG

Die Ausloberin beabsichtigt entsprechend § 8 Absatz 2 RPW 2015, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes einen oder mehrere Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen, sofern das Projekt umgesetzt wird, kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Die in Ansatz zu bringende Preissumme ist dabei im angemessenen Maße um die Auslagen für Modell und Perspektiven zu mindern.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrundeliegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

28. URHEBERRECHT

Alle mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden gemäß § 8 Absatz 3 RPW 2015 Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten. Die Ausloberin erwirbt gemäß § 8 Absatz 3 RPW 2015 das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekten/Stadtplaners (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird). Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach § 8 Absatz 3 RPW 2015.

Die Verfasserinnen/Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmerinnen/Teilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

29. BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE UND AUSSTELLUNG

Allen Teilnehmenden wird das Ergebnis nach Beendigung des Preisgerichts bekannt gegeben. Die Ausloberin wird alle Wettbewerbsarbeiten unter Offenlegung der Verfasserinnen und Verfasser öffentlich ausstellen. Der Ausstellungstermin wird mit dem Ort gesondert bekannt gegeben.

30. RÜCKSENDUNG DER ARBEITEN

Soweit die Arbeiten nicht in das Eigentum der Ausloberin übergegangen sind, können Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens innerhalb von zwei Wochen nach Beendigung der Ausstellung abgeholt werden. Der Ort der Abholung wird allen Wettbewerbsteilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben. Innerhalb von 30 Tagen nach Ende der Ausstellung werden nicht abgeholte Planunterlagen und Modelle, die nicht in das Eigentum der Ausloberin übergegangen sind, entsorgt. Für im Falle eines Rückversands entstandene Verluste oder Beschädigungen an den Arbeiten wird keine Haftung übernommen.

31. TERMINE

- 04.05.2016 Versand der Auslobung
- 10.05.2016 Auftaktkolloquium

- 10.06.2016 Abgabe der Planunterlagen
Phase 1 (Poststempel)
- 17.06.2016 Abgabe des Modelles
Phase 1 (Poststempel)
- 07.07.2016 Zwischenkolloquium mit Preisgericht
Phase 1

- 30.08.2016 Abgabe der Planunterlagen
Phase 2 (Poststempel)
- 06.09.2016 Abgabe des Modelles
Phase 2 (Poststempel)
- 21.09.2016 Abschlusskolloquium mit Preisgericht -
Phase 2

Im Anschluss Ausstellung der Arbeiten

5 GLOSSAR UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BGF	Bruttogrundfläche = Geschossfläche der Gebäude gemessen an den Außenmaßen des Baukörpers (siehe auch DIN 277) Im Kontext der Auslobung ist immer die BGFa gemeint, nach der nur voll umhüllte Flächen anzurechnen sind (also keine Balkone und Loggien). Die Flächen von oberirdischen Nichtvollgeschossen sind einzubeziehen. Hingegen sind Stellplatzanlagen/Garagen nicht anzurechnen.
Haustypologien	EH = freistehendes Einfamilienhaus DH = Doppelhaushälfte, d. h. an einer Seite an die Grenze angebaut RH = Reihenhaushaus EFH = Einfamilienhaus = EH + DH + RH GWB = Geschosswohnungsbau
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Netto- und Bruttobauland	Nettobauland = Summe aller zur Veräußerung an Endnutzer geeigneten Grundstücksflächen Bruttobauland = Nettobauland + Flächen der inneren Erschließung und Regenwasserableitung + baugebietsbezogene Grünflächen und intern angeordnete Ausgleichsflächen (fallbezogene Definition des Bruttobaulandes).
örU	öffentlich-rechtliche Unterbringung (Flüchtlingsunterbringung)
Parkplätze und Stellplätze	Stellplatz = privater KFZ-Einstellplatz, stets auf dem Nettobauland/Baugrundstück anzuordnen; Hinweis: Für den Bereich Wohnen wurde in Hamburg für KFZ-Stellplatzpflicht aufgehoben. Die in der Auslobung genannten Stellplatzzahlen für den Wohnungsbau sind im Rahmen des Wettbewerbes nachzuweisen und als Minimal- und Maximalzahl anzunehmen. Für den Nachweis an Fahrradeinstellplätzen im Zusammenhang mit Wohnbauten gilt nach wie vor die Hamburger Globalrichtlinie für Stellplätze Parkplatz = Öffentlich nutzbarer Parkplatz, stets auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche

Abbildungsverzeichnis

Titelbild, S. 6: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
S. 9, 15, 31, 33, 35, 43, 45: büro lucherhandt
S. 13: Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
S. 16: Bezirk Harburg
S. 37, 39: BWS GmbH

www.naturverbunden-wohnen.de



**FISCHBEKER
REETHEN**
NATURVERBUNDEN WOHNEN