

Hamburg voraus

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG HAMBURG

AUSLOBUNG

# Wohnen & Arbeiten in Georgswerder

Städtebauliches Gutachterverfahren  
mit drei eingeladenen Planungsbüros



**IBA\_HAMBURG**  
Stadt neu bauen



**Hamburg**

## AUSLOBERIN

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

## IM EINVERNEHMEN MIT

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Klosterwall 8  
20095 Hamburg

und  
Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen  
Millerntorplatz 1  
20359 Hamburg

# Inhalt

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINFÜHRUNG</b>                                  | <b>04</b> |
| 1.1      | Stadtteilportrait                                  | 06        |
| 1.2      | Stadtteilwerkstatt 2012: Zukunftsbild Georgswerder | 08        |
| <b>2</b> | <b>ORTE UND PLANUNGSAUFGABEN</b>                   | <b>12</b> |
| 2.1      | Dreieck Fiskalische Straße (Teilgebiet 1)          | 13        |
| 2.1.1    | Der Ort                                            | 13        |
| 2.1.2    | Planungsaufgabe                                    | 13        |
| 2.2      | Niedergeorgswerder Deich (Teilgebiet 2)            | 17        |
| 2.2.1    | Die Orte                                           | 17        |
| 2.2.2    | Die Planungsaufgaben                               | 18        |
| 2.3      | Kirchenwiese (Teilgebiet 3)                        | 20        |
| 2.3.1    | Der Ort                                            | 20        |
| 2.3.2    | Die Planungsaufgabe                                | 20        |
| <b>3</b> | <b>STANDORTDOKUMENTATION</b>                       | <b>28</b> |
| <b>4</b> | <b>VERFAHREN</b>                                   | <b>30</b> |

# 1. Einleitung

Der Ortsteil Georgswerder in Wilhelmsburg liegt im Grünen und doch nur 13 Minuten mit Bus und S-Bahn vom Hauptbahnhof entfernt. Etwa 1.900 Menschen leben hier. Für sie wurde 2012 von der IBA Hamburg eine öffentliche Planungswerkstatt zur Zukunft des Stadtteils durchgeführt. Entstanden ist das Zukunftsbild Georgswerder 2025, das von der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte als Leitlinie für die weitere Entwicklung beschlossen wurde. Inzwischen wurde die IBA Hamburg von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) beauftragt, in enger Kooperation mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die Entwicklung in Georgswerder weiter voran zu treiben.

Die Aufgabe des Gutachterverfahrens umfasst drei Potenzialgebiete aus dem Zukunftsbild von 2012, die planerisch konkretisiert und entwickelt werden sollen. Noch 2014 soll auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens dem voraussichtlichen Entwicklungsaufwand der Ertrag gegenübergestellt werden. Diese Gegenüberstellung dient künftigen politischen Prioritätensetzungen als Entscheidungsgrundlage. Wenn im Ergebnis die Planung fortgesetzt werden soll, werden im nächsten Schritt die ausgewählten Entwürfe zu Funktionsplänen überarbeitet.

Konkret gliedert sich die Planungsaufgabe in die folgenden drei Teilgebiete (vgl. Anlage O4-1)

- 1 Dreieck Fiskalische Straße  
Vorgesehen ist die Ansiedlung von Gewerbe und ggf. am Niedergeorgswerder Deich auch Wohnen (Variante)
- 2 Niedergeorgswerder Deich  
Entwicklung neuer Wohn- und Mischnutzungen in noch vorhandenen Baulücken sowie die Ausbildung einer neuen Quartiersmitte
- 3 Kirchenwiese  
Revision des festgestellten B-Planes, um die städtebauliche Entwicklung für die FHH wirtschaftlicher und realisierbar zu machen

Ziel der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ist es, möglichst viele qualitativ ansprechende Wohnangebote sowie Gewerbeflächen zu schaffen und durch einen Zuwachs an Werktags- und Wohnbevölkerung die vorhandene Einkaufsinfrastruktur sowie den Schulstandort zu stabilisieren. Bei der Planung sind die Besonderheiten und Qualitäten von Georgswerder herauszuarbeiten und ein Leitgedanke zu entwickeln, der zu einer neuen Gesamtqualität führen kann.

Wichtig bei der Bearbeitung der Planungsaufgabe sind die stadtwirtschaftlichen Aspekte der Entwicklung. Für das geplante Wohn- und Mischgebiet Kirchenwiese liegt auf Basis des geltenden Planrechtes bereits eine überschlägige Aufwands- und Ertragsrechnung vor, die ein hohes Defizit ausweist. Dieses Defizit resultiert

- einerseits aus einer ungünstigen Ertragserwartung wegen geringer Dichten (100% Einfamilienhäuser) und der im Hamburger Vergleich niedrigen Grundstückspreiserwartung in Georgswerder sowie
- andererseits aus hohen Entwicklungskosten, die sich aus der flächenhaften Kontamination des Oberbodens mit arsen- und schwermetallhaltigem Feinstaub aus der Luft, des knapp unter der Geländeoberfläche anstehenden Grundwassers, den ungünstigen Gründungsverhältnissen mit mächtigen organischen Weichschichten und aus weiteren gebietsspezifischen Gründen ergeben.

Ein Großteil der genannten Aspekte lässt sich auch auf die anderen Aufgabenteile übertragen.

Die Erträge sind maßgeblich von der vorgeschlagenen städtebaulichen Dichte abhängig. Da wegen des hoch anstehenden Grundwasserstandes im Stadtteil überwiegend keine Tiefgaragen möglich sind, werden die erforderlichen Stellplätze (vgl. Anlage O5-12) oberirdisch oder in den Gebäuden anzuordnen sein und damit die mögliche Nutzungsfläche und bauliche Dichte limitieren. Eine wesentliche Aufgabe wird es sein, flächensparende und städtebaulich überzeugende Stellplatzkonzepte zu entwickeln, ohne die



# 3 Teilgebiete

DES GUTACHTERVERFAHRENS

Teilgebiet 1

Fiskalische Straße

Georgswerder Ring

Nieder-Georgswerder Deich

Schule

Rahmwerder Straße

Teilgebiet 2

Langenhövel

Teilgebiet 3

Brackhövel

Energieberg Georgswerder



angestrebten Freiraumqualitäten ungebührlich zu beeinträchtigen. Bei der planerischen Festlegung von Dichte und damit auch von Typologien sind selbstverständlich auch weitere städtebauliche Aspekte sowie die Vermarktbarkeit entscheidend.

Grundsätzlich ist für Georgswerder ein breites und eher kleinteiliges Angebot von Grundstücken vor allem für Endnutzer gewünscht. Das gilt für den gewerblichen Bereich genauso wie für das Wohnen. In diesem Segment sollen neben verschiedenen Formen von Einfamilienhäusern (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) entlang des Niedergeorgswerder Deichs und ggf. in die Seitenstraßen ausstrahlend auch Mehrfamilienhäuser an den Markt gebracht werden. Dieses Angebot richtet sich vor allem an Investoren im Bereich des geförderten Wohnungsbaus (ca. 50 % der Hamburger Bevölkerung erfüllt die Voraussetzungen für eine Wohnberechtigungsbescheinigung), an Wohnungsbaugenossenschaften sowie an Baugemeinschaften. Im Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten, sollte ein höchstmöglicher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau, mindestens aber 30 %, eingeplant werden. Insgesamt ist ein marktorientiertes Bbauungsangebot zu entwickeln.

### 1.1 Stadtteilportrait

Georgswerder ist Teil des Ortsteils Wilhelmsburg im Bezirk Hamburg-Mitte der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Nord-Osten der Elbinsel Wilhelmsburg gelegen, schließt es südlich an den Ortsteil Veddel an. Eingegrenzt wird Georgswerder durch die Dove-Elbe im Süd-Westen, die B 255 im Norden und die Autobahn A1 im Osten. Vornehmlich die Straßentrassen haben eine starke Barrierewirkung und machen Georgswerder zu einer Insel auf der Insel. Durch diese Gegebenheit ermöglichen nur wenige Nadelöhre den Zugang zum Stadtteil. 1.900 Menschen wohnen in Georgswerder auf 451 ha Fläche. Es bleibt viel Platz für zahlreiche Kleingartenvereine und naturnahe Grünflächen. Durch die Nutzerinnen und Nutzer der Kleingärten erhöht sich die Einwohnerzahl in den Sommermonaten erheblich. Rund 30%

der Haushalte sind Bedarfsgemeinschaften. Eine unterdurchschnittliche Fluktuation der Wohnbevölkerung spricht für eine überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit.

Georgswerder ist ein liebenswerter Stadtteil. Wer hier wohnt und lebt, weiß seine Nähe zur Natur ebenso zu schätzen wie seine kleinen Kuriositäten und Gegensätze. Es ist ein Ort mit einer ungewöhnlichen Geschichte, der unter dem Skandal um die Giftmülldeponie Georgswerder zu leiden hatte. Zwar haben sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit der Situation arrangiert und für Verbesserungen gekämpft – das mulmige Gefühl, am Fuße eines Müllbergs zu leben, hatte gleichwohl ein negatives Stadtteil-Image gefördert. Kein Wunder also, dass es trotz der innenstadtnahen Lage schwierig war, Menschen von außerhalb für den Stadtteil zu interessieren und als neue Bewohnerinnen und Bewohner zu gewinnen. Gleichwohl gilt: Die Georgswerderaner haben sich in diesem grünen, innenstadtnahen Stadtteil eingerichtet, ein enges soziales Netz aufgebaut und ein intensives nachbarschaftliches Zusammenleben etabliert. Neben den herausragenden landschaftlichen Eigenschaften und dem „Wohnen im Grünen“ ist heute die gewachsene Nachbarschaft DIE Qualität, die Georgswerder von vielen anderen Stadtteilen unterscheidet. Darauf sind die Bürgerinnen und Bürger zu Recht stolz.

Mit der Entwicklung der Deponie zum Energieberg Georgswerder hat sich im Zuge der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg (2006 – 2013) ein wichtiger (Bedeutungs-)Wandel vollzogen. Der 40 m hohe Hügel entstand im Bereich einer ehemaligen Tongrube durch das Deponieren von Abfällen, beginnend in den Nachkriegsjahren bis in Jahr 1979. Danach wurde er über 25 Jahre aufwendig gesichert und abgedichtet. Seitdem wird er laufend überwacht und kontrolliert. Die auf dem Hügel stehende Windkraftanlage und die am Südhang installierte Photovoltaikanlage haben dem Berg seinen neuen Namen gegeben. Aus fast jeder Richtung in Georgswerder lassen sich die rotierenden Blätter der zwei Windkraftträger erspähen. Seit dem Präsentationsjahr der IBA



Luftbild Georgswerder von Osten



Luftbild Georgswerder von Norden



Niedergeorgswerder Deich



Langenhövel Kirchenwiesen



Kleingärten und der Energieberg

(2013) entwickelte sich der bis dato nicht öffentlich zugängliche Ort zu einem beliebten Ausflugsziel. Denn vom neugebauten Horizontweg eröffnen sich den Besuchern weite Blicke über die Stadt. Rund 20 ha sind auch zukünftig während des Sommerhalbjahres zugänglich. Der Berg ist zur positiven Marke der ganzen Nachbarschaft geworden. Nicht zufällig hat der Arbeitskreis Georgswerder (ein Zusammenschluss stadtteilengestaltender Bürger) den Energieberg zum Motiv seines Logos gemacht.

Bewohnerschaft, Arbeitskreis, Bezirk und IBA Hamburg sind sich darüber einig, dass noch reichlich ungenutztes Potenzial in Georgswerder besteht, das es nun in Augenschein zu nehmen gilt. Aber auch für die „Problemzonen“ müssen Lösungen, Konzepte und Ideen gefunden werden: Straßen, Wege und viele Gebäude an der Hauptstraße sind in schlechtem Zustand, das Zusammenleben der verschiedenen Kulturen könnte noch besser funktionieren, das Straßenbild ist vielerorts unattraktiv, und das Nahversorgungsangebot beschränkt sich auf Kioske und einen kleinen Supermarkt. Ohne weitere Bewohnerinnen und Bewohner könnte der Schulstandort geschlossen werden, ein wichtiger Treffpunkt im Quartier würde damit entfallen. Der Erhalt der Schule Rahmwerder Straße ist für die Wohnqualität, vor allem für junge Familien, überaus wichtig. In einem Teil des alten Schulgebäudes haben sich einige Künstlerinnen eingerichtet, ein Café und weitere Einrichtungen sind angedacht.

Die Lebensader und Hauptstraße des Stadtteils ist der Niedergeorgswerder Deich. Fingerartig erstrecken sich von ihm aus einzelne Stichstraßen, welche die im rückwärtigen Bereich liegenden Einfamilienhaus- oder Kleingartensiedlungen erschließen. Die Bebauung am Niedergeorgswerder Deich ist 1- bis 5-geschossig und vielfältig. Das Straßenbild ist lückenhaft und nicht geschlossen, immer wieder werden dem Vorbeifahrenden Einblicke in die Naturräume gewährt. Naherholung finden die Bewohnerinnen und Bewohner hauptsächlich am naturnahen Landschaftsraum des Ufers der Dove-Elbe.

### 1.2 Zukunftsbild Georgswerder 2025

Das „Zukunftsbild Georgswerder“ liegt seit Herbst 2012 vor. Es ist das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses, an dem sich viele Menschen beteiligt haben. Seit vielen Jahren engagieren sich die Bürgerinnen und Bürger für ihren Stadtteil. Der Arbeitskreis Georgswerder vertritt ihre Interessen nach außen und ist ein wichtiger Partner für die weitere Entwicklung. Mit dem Zukunftsbild werden Anforderungen an die Entwicklung des Stadtteils aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner formuliert. Sie werden vom Bezirk Hamburg-Mitte, von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und von der IBA Hamburg mitgetragen. Vielfältige Einzelvorschläge wurden sorgsam untereinander abgewogen und zu einem integrierten Gesamtbild zusammengeführt.

Deutlich sind dabei jene Bereiche im Stadtteil herausgearbeitet, die für eine Aufwertung und Stärkung von Georgswerder als besonders wichtig eingeschätzt wurden: Eine starke Ortsmitte, ein attraktiver Straßenzug Niedergeorgswerder Deich als Lebensader und starkes Rückgrat, ein gut gestalteter Ortseingang im Norden, aber auch bauliche Erweiterungen an Deich und Fiskalischer Straße. Dabei geht es nicht nur um Veränderungen, sondern auch um den dauerhaften Schutz und die Qualifizierung von Bereichen wie den Ziegeleiteichen und den Landschaftsraum um die Dove-Elbe. Georgswerder soll nicht überformt werden, sondern hat sich für einen behutsamen, aber selbstbewussten Weg entschieden. (vgl. Anlage 05-3).

Der Beteiligungsprozess zeigt, wie auf Quartiers- und Stadtteilebene eine produktive Zusammenarbeit von Politik, Bezirksamt und Behörden, Planungsbüros und der ansässigen Bevölkerung zu einem breiten Konsens führen kann: Von der Stadtteilwerkstatt, in der Planerinnen und Planer mit Bürgerinnen und Bürgern eng zusammenarbeiteten, über die Auswertung und Empfehlungen des Beratergremiums bis zu den drei Abendworkshops zur Vertiefung und Abstimmung des



Zukunftsbilds stand stets die aktive Mitarbeit der Bewohnerschaft im Vordergrund.

Ein wichtiger Punkt für viele Menschen aus Georgswerder war die Gestaltung des Ortseingangs am Niedergeorgswerder Deich. Insbesondere die dortige dunkle Brückensituation sollte behoben werden. Die Brückenunterführung wurde im Rahmen der IBA in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk und dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer mit zusätzlichem Licht und einem neuen, helleren Deckenanstrich freundlicher gestaltet. Die Brückenpfeiler zieren nun historische und aktuelle Schlagworte zu Georgswerder. Zusätzlich bekam die Lärmschutzwand oberhalb der Brücke durch das Hamburger Architekturbüro spine architects eine als Begrüßung gestaltete Beplankung.

Dieses Gutachterverfahren schließt an das Zukunftsbild an. Dort, wo in der nächsten Dekade eine Umsetzung möglich erscheint, sollen die im Zukunftsbild erarbeiteten städtebaulichen Lösungsansätze weiter konkretisiert werden.

Abbildung unten und folgende Doppelseite:  
Zukunftsbild Georgswerder 2025



## 1. EINLEITUNG

### Einbindung bis S-Bahn Veddel

- Eingangsbereich ist im Kontext seines räumlichen Zusammenhangs bis zum Muggenburger Zollhafen bzw. bis zum S-Bahnhof Veddel/Ballstadt zu sehen und zu gestalten

### Kreative Gestaltung Sendemast

- Ausgestaltung des Sendemastes als Markierungs- und Orientierungspunkt

### Gestaltung des Ortseingangs

- Eingangsbereich dringend und vorrangig umgestalten (im besonderen die Brücke)
- Temporäre Interventionen in Form von z.B. künstlerischen Aktionen
- Verbesserung der Beleuchtung im Bereich der Unterführung
- Müll beseitigen und Mülleimer im gesamten Bereich aufstellen

### Rückgrat Niedergeorgswerder Deich/Nachverdichtung

- Niedergeorgswerder Deich als städtebauliches Rückgrat des Stadtteils Georgswerder stärken und prioritär entwickeln
- Baulücken im Sinne eines geschlossenen Straßenraums schließen, vorhandene Grünräume und Freiräume mit Potenzial sichern und entwickeln
- Sanierung der Gebäudebestände
- Attraktive Mischnutzung ansiedeln, insbesondere im Bereich der Stadtteilmitte
- Erhalt der Sichtachsen zu den vorhandenen Siedlungen und dem Naturraum
- Mehrfamilienhäuser in Größe und Dimensionierung der bestehenden Bebauung vorsehen
- Struktur der sich fingerartig vom Niedergeorgswerder Deich aus in die Fläche erstreckenden Siedlungen sichern
- Angebote für junge Familie/ Baugemeinschaften schaffen

### Neugestaltung Straßenraum

- Neues integriertes Verkehrskonzept für den Niedergeorgswerder Deich entwickeln
- Aufwertung des Straßenraums

### Verbindung zum Reiherstiegviertel

- Bestehende Verbindung radfahrer- und familienfreundlicher gestalten

### Bauliche Fassung Ortseingang

- Nachverdichtung entlang des Deichs/ städtebauliches Pendant zur Einfahrt in die Fiskalische Straße gestalten
- Erweiterung Wohnen

### Verdichtung Sinti-Siedlung

- Nachverdichtung der bestehenden Siedlung

### Grüne Querachse

- Querverbindung durch die Mitte stärken und entwickeln
- Instandsetzung und Ausformulierung des vorhandenen Weges zwischen der Mitte und der Dove-Elbe

### Ausbildung Neue Mitte

- Schaffung eines neuen attraktiven Mittelpunkts durch bauliche Verdichtungsmaßnahmen im Kontext der Schule und durch Ansiedlung neuer Nutzungsangebote
- Kommunikative Freiraum-/Platzgestaltung für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Städtebauliche Entwicklung des Stadtteils soll in der Mitte ihren Ausgangspunkt nehmen
- Entwicklung auch im Kontext mit dem Künstlerhaus betrachten

### Gestaltung des Dove-Elbe Ufers

- Aufenthaltsqualitäten stärken
- Bestehende Wegeverbindung instand setzen
- Bänke/Papierkörbe entlang des Weges aufstellen
- Nur wassergebundene Oberflächen, keine Asphaltierung
- PKW-Zugang einschränken

### Lärmschutz

- Zu den emittierenden Schienen- und Straßenflächen im Westen Lärmschutzmaßnahmen ergreifen

### Grenzen

- Autobahn bildet Grenze zu störendem Gewerbe

### Wohngebiet Bebauungsplan 81

- Bebauungsplan und eine zeitnahe Realisierung des gesamten Bereichs wird nicht in Frage gestellt
- Vorrangig ist eine Bebauung am Deich zu verfolgen, die vorzugsweise mehrgeschossig auszugestalten ist

### Freizeitangebote

- Bootsverleih, Stege, Abenteuerspielplatz, Hundespielwiese, Grillplatz, Open-Air Kino,...

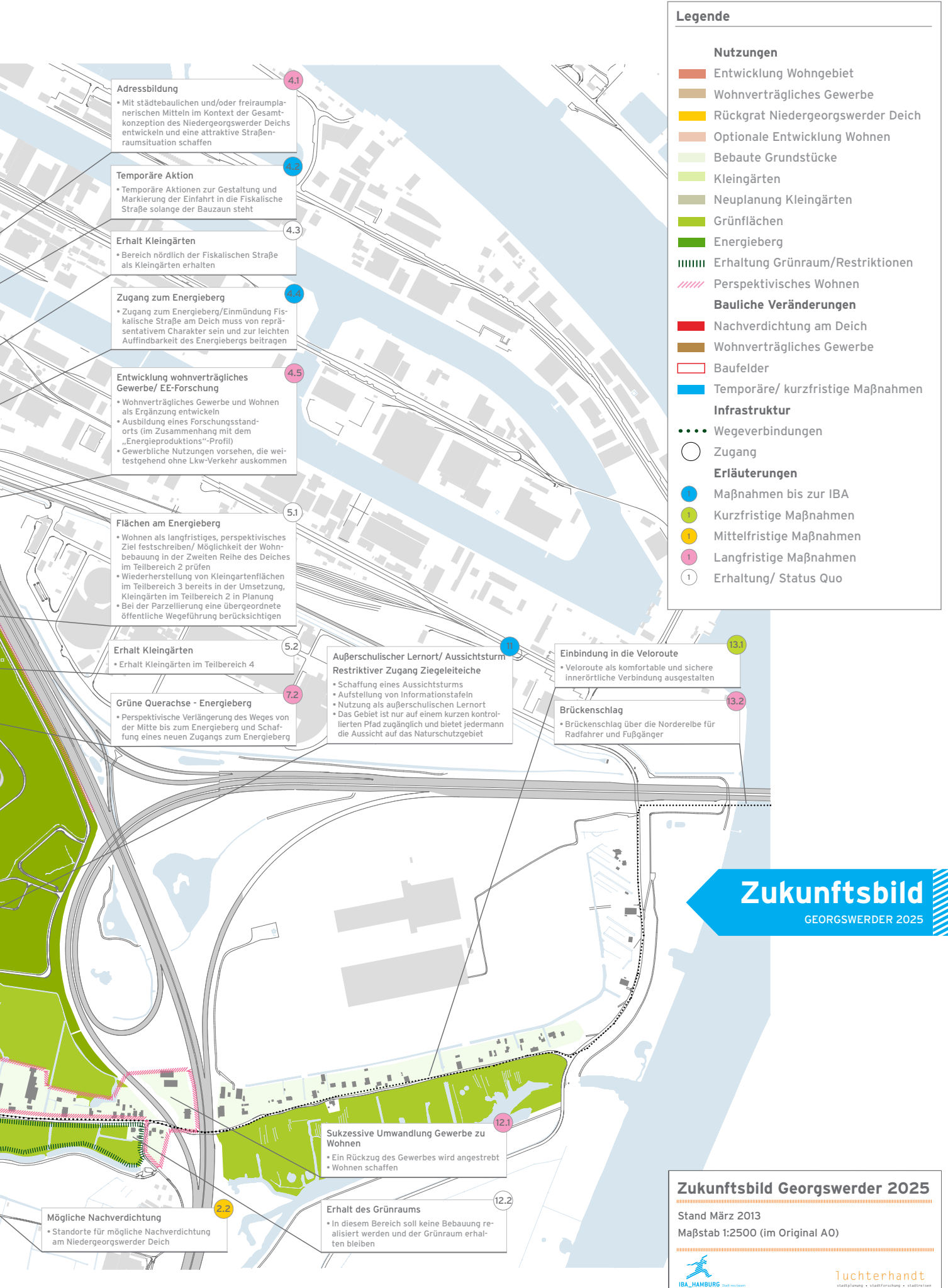
### Entwicklungsraum Wohnen nach 2025

- Nachrangige Entwicklung, wenn andere Potenzialflächen ausgeschöpft sind

### Erhalt des Grünraums

- In diesem Bereich soll keine weitere Bebauung realisiert werden und der Grünraum erhalten bleiben







## 2. Orte und Planungsaufgaben

Die Planungsaufgabe gliedert sich in das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Dreieck Fiskalische Straße (nach verbindlichem Planungsrecht Außenbereich), die Baulücken und den Quartiersplatz am Niedergeorgswerder Deich sowie das Wohn- und Mischgebiet Kirchenwiese (Bebauungsplan Wilhelmsburg 81). Jede Fläche erfordert eine auf den Ort zugeschnittene städtebauliche Antwort. Dennoch sind die Flächen nicht vollkommen separat zu sehen und durch den Niedergeorgswerder Deich miteinander verbunden.

Es ist eine Haltung zum gesamten Betrachtungsraum, zu den Besonderheiten des Stadtteils und zur „Schönheit der Unordnung“ an dem heterogen bebauten Niedergeorgswerder Deich zu entwickeln, die dann auch die städtebaulichen Ergänzungen an den unterschiedlichen Orten nicht unbeeinflusst lässt und sie möglicherweise miteinander verbindet. Soll der Duktus der verschiedenartig bis chaotisch bebauten Straße fortgeführt werden oder die unmittelbare Nachbarschaft?

Flächennutzungsplan (Auszug)



## 2.1

# Dreieck Fiskalische Straße (Teilgebiet 1)

### 2.1.1 Der Ort

Die Dreiecksfläche wird im Norden und Osten durch die Fiskalische Straße, im Süden durch die Westliche der Georgswerder Wettern und im Westen durch den Niedergeorgswerder Deich begrenzt. Sie liegt am Fuße des heutigen Energieberges, dessen öffentlich zugänglicher Teil über die Fiskalischen Straße erschlossen wird.

Die Dreiecksfläche befindet sich vollständig im Allgemeinen Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. Anlage 06-3). Sie wurde bis 2009 für Kleingärten genutzt, die in Folge einer erheblichen Belastung des Bodens mit Arsen, anderen Schwermetallen und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) abgeräumt werden mussten. Die Belastung resultiert aus einer 1-2 m hohen, flächenhaften Ablagerung von Brandrückständen aus der Zeit vor 1939 und aus dem jahrzehntelangen Eintrag von kontaminiertem Feinstaub aus der Luft, der bis heute in reduziertem Umfang andauert. Die Fläche liegt derzeit brach, lediglich am südlichen Rand wird ein Gartenhaus noch bewohnt (vgl. Anlage 04-2). Der starke Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen geht auf die ehemalige Kleingarten-nutzung zurück.

Im Südwesten der Fläche zweigt, eingefasst von gründerzeitlichen Wohngebäuden, eine Stichstraße im spitzen Winkel vom Niedergeorgswerder Deich nach Nordosten ab. Sie wurde anscheinend nie fertig gestellt und endet nach ca. 50 m unvermittelt vor dem Zaun, der die abgeräumten Kleingärten umgibt.

Südlich an das Plangebiet grenzt eine ebenfalls ehemals für Kleingärten genutzte Fläche an, die nach Herrichtung des Bodens wieder für eine Kleingarten-nutzung vorgesehen ist. Diese zurzeit ungenutzte Fläche liegt zwar außerhalb des o.g. Altlastenbereiches, der Boden ist aber durch den Lufteintrag von Schadstoffen so belastet, dass die vormals bestehenden Kleingärten aufgegeben werden mussten.

### 2.1.2 Die Planungsaufgabe

Die ca. 3 ha große Fläche (ohne Straßenflächen) soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (Anlage 05-1) gewerblich genutzt werden. Prioritär sollen hier nachbarschaftsverträgliche Betriebe einen neuen Standort finden, die an ihren bisherigen Standorten auf den Elbinseln keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Dies können mit Abstand zur Wohnbebauung Betriebe aus den Bereichen des produzierenden sowie des „Grauen“ Gewerbes (Kfz-Werkstätten, Bauhöfe, etc.) sein. Weiterhin eignet sich die gesamte Fläche hervorragend für Handwerksbetriebe aus dem Bereich City-Service (Klempner, Maler, Gartenbauer, Tischler, etc.), die von der guten Anbindung und innenstadtnahen Lage profitieren könnten.

Um die Entwicklungskosten gering zu halten, soll die Fläche so sparsam wie möglich öffentlich erschlossen werden und dennoch einer maximalen Anzahl von Betrieben eine öffentliche Belegenheit bieten. Als günstig gilt eine Grundstückstiefe zwischen 50 m und 75 m; eine Tiefe von 100 m sollte nicht überschritten werden. Es ist eine Parzellierung mit Grundstücksgrößen von 1.000 qm bis 2.000 qm mit gut nutzbaren Zuschnitten anzustreben. Die Parzellen sollten, je nach Bedarf, auch zu größeren Grundstücken zusammengefasst werden können. Auf jedem Grundstück sind exemplarisch für die oben genannten Gewerbearten Gebäude und die nach Bauordnung erforderlichen Pkw-Stellplätze darzustellen. An geeigneter Stelle ist ein Handwerkerhof einzuplanen. Ggf. müssen hierfür mehrere der Regelparzellen in Anspruch genommen werden. Die oben geforderte Parzellierung wäre in diesem Fall überlagernd darzustellen.

Des Weiteren sollten die Gewerbeflächen zu den öffentlichen Straßenflächen Gesicht zeigen. Ohne die Baufreiheit über Gebühr einzuschränken, sind Vorschläge für gestalterische Grundprinzipien zu formulieren, die in späteres Planrecht überführt werden können (z. B. Mindesthöhe, Geschossigkeit, Baulinien und -grenzen, Dachformen, Vor-

schläge zur Integration von offenen Lager- und Abstellflächen, etc.).

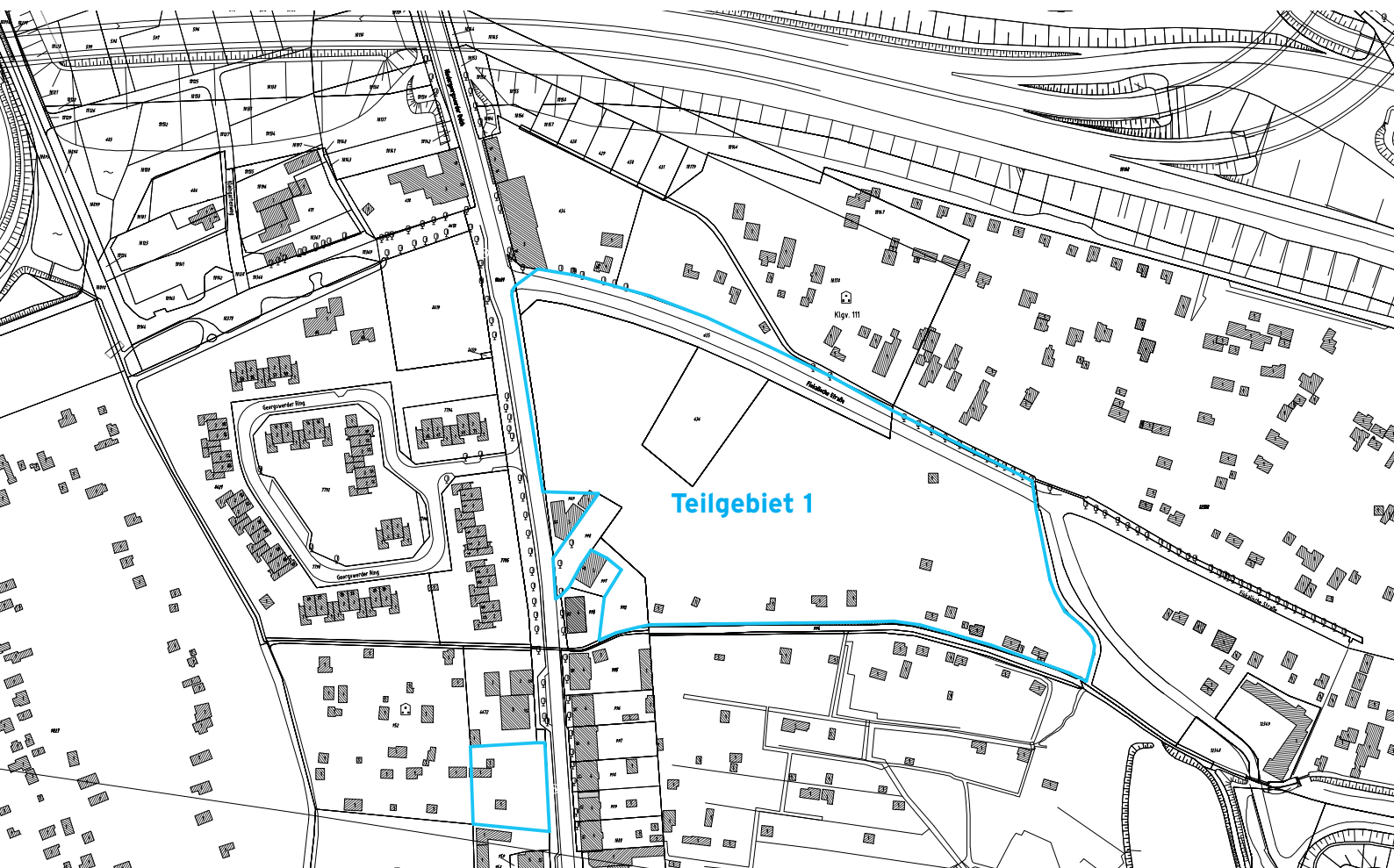
### **Erschließung und Oberflächenentwässerung**

Jedes Grundstück muss an eine öffentliche Verkehrsfläche und an die Westliche der Georgswerder Wetter oder einen mit ihr verbundenen Graben (bzw. eine Mulde) zur Oberflächenentwässerung angeschlossen sein. Es ist dabei hilfsweise von einer Grabenbreite (einschließlich Schauweg) von ca. 5 m auszugehen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes, des kontaminierten Bodens und des hohen Versiegelungsgrades bei gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass große Mengen an Oberflächenwasser anfallen. Um den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren, sind deshalb sämtliche Dach-

flächen zu begrünen und kreative Konzepte zur weitgehenden Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Angesichts der sehr diffizilen Entwässerungssituation, wird den Teilnehmern empfohlen, einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft zu Rate zu ziehen. Grün- und Gehölzflächen, die auf der an den Vorfluter angeschlossenen Seite der Gewerbegrundstücke liegen, können im Bedarfsfall zugleich als grundstücksinterne Retentionsbereiche genutzt werden und mehrere Funktionen auf einer Fläche vereinen.

Die Haupteerschließung für den Gewerbeverkehr muss über die Fiskalische Straße erfolgen. Der Fahrbahnquerschnitt ist dort entsprechend mit mind. 6 m zu dimensionieren. Da die Fiska-

### **Abgrenzung Teilgebiet 1**





lische Straße auch den Zugang zu zahlreichen Kleingärten und zum Energieberg darstellt, ist für den Fußweg eine Breite von 2,5 m einzuplanen. Außerdem sind straßenbegleitende Parkplätze in ausreichender Anzahl und eine geeignete Begrünung mit Bäumen vorzusehen. Ein separat geführter Radweg ist in der Fiskalischen Straße nicht erforderlich. Insgesamt wird der zukünftige Straßenquerschnitt etwas breiter sein müssen, was einzuplanen ist. Die Fiskalische Straße kann für das Gutachterverfahren hilfsweise bis zur Straßengabelung im Osten als öffentliche Verkehrsfläche angenommen werden, was sie (noch) nicht ist. Nördlich parallel der Westlichen Georgswerder Wettern (im Süden der Dreiecksfläche) ist außerhalb der Böschung ein Querschnitt für einen optionalen Fuß- und Arbeitsweg (Rasen, wassergebundene Decke) in der Breite von 3 m freizuhalten.

Um dem aus Gründerzeit herrührenden Straßenstummel (südwestliche Ecke des Teilgebietes) einen Sinn zu geben und um die Erreichbarkeit des Energiebergs vom Niedergeorgswerder Deich aus zu verbessern (Abkürzung), wird empfohlen die unvollendete Straße in geeigneter Weise mit der Fiskalischen Straße zu verbinden (ggf. nur Fuß- und Radverkehr)

#### **Bodenkontamination**

Nach bisheriger Einschätzung ist auf der Fläche eine Gewerbenutzung möglich, wenn das kontaminierte Erdreich (vgl. 2.1.1) versiegelt oder mit unbelasteter Erde abgedeckt wird. Unter welchen Voraussetzungen und zu welchen Herrichtungskosten eine Wohnnutzung am Niedergeorgswerder Deich in Betracht kommt, wird auf Grundlage des am Ende dieses Verfahrens ausgewählten Entwurfes gutachterlich geklärt werden (außerhalb dieses Verfahrens). Maßgeblich dafür sind u.a. der Umfang und die Zusammensetzung des fortdauernden Feinstaubetrags aus der Luft. Deshalb werden zwei Varianten gefordert, eine mit einer rein gewerblichen Nutzung und eine mit einer Wohnbebauung am Niedergeorgswerder Deich (vgl. Westliches Plangebiet).

#### **Grün**

Wichtig für die Schaffung des voraussichtlich erforderlichen neuen Planungsrechts (Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht) sind verwertbare Ergebnisse im Sinne der Baunutzungsverordnung. So ist zwingend eine GRZ von maximal 0,8 zu berücksichtigen sowie die Schaffung von Grün- und Gehölzflächen auf mindestens 20 % der Grundstücksflächen. Die Anordnung der Vegetationsflächen ist eine wesentliche Planungsaufgabe. Zusammenhängende größere Grünflächen sind anzustreben; dies liegt auch im Interesse flexibler Funktionen auf den eigentlichen gewerblichen Nutzungsflächen. Das gesamte Plangebiet hat bedeutende Funktionen für den Naturhaushalt. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden die naturschutzrechtlichen Eingriffe auszugleichen sein. Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden voraussichtlich erheblich größer sein müssen als das Plangebiet. Minderungsmaßnahmen, d. h. der Vermeidung von Eingriffen und dem Erhalt funktionsfähiger Vegetationsflächen, sind dabei eine nicht unwesentliche Bedeutung beizumessen.

#### **Östliches Plangebiet**

Im Osten ist das Gewerbeareal zu einem sinnfälligen Abschluss zu bringen. Der von Norden in die Westliche Georgswerder Wettern einmündende Graben und der östlich daran anschließende baumbestandene Grünstreifen (parallel angrenzend an die Zufahrt zum Energieberg) sind in ihrer heutigen Form zu erhalten. Im östlichen Bereich des zu entwickelnden Gewerbegebiets sollen ca. 3.000 qm als temporäre Lagerfläche zur Umsetzung eines außerhalb dieses Verfahrens noch weiter zu entwickelnden Bodenmanagementkonzepts (für Kirchenwiese und Dreieck Fiskalische Straße) vorgemerkt werden.

Aufgrund der angrenzenden naturnahen Bereiche in der südlichen Nachbarschaft eignet sich dieser naturschutzfachlich schützenswerte Teil alternativ auch als Erhaltungsbereich von Bäumen und Sträuchern, der auf die o.g. 20% zu begrünende Grundstücksfläche anrechenbar wäre.

### Westliches Plangebiet, Übergang zur Wohnbebauung

Als Alternativvariante zu einer rein gewerblichen Nutzung soll für einen ca. 35 m tiefen Streifen entlang des Niedergeorgswerder Deichs eine Wohnnutzung (oder Mischnutzung) untersucht und dargestellt werden. Eine solche Nutzung entspricht dem hier nach wie vor gültigen Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 (vgl. Anlage 05-2). Bei der Ausrichtung einer solchen Wohnbebauung ist auch die Lärmbelastung durch den Niedergeorgswerder Deich und die der nördlich verlaufende BAB A 252 bei der Planung zu berücksichtigen.

Die an die geplante und die bestehende Wohnbebauung direkt anschließenden Gewerbebezirke werden nach den Vorgaben des Bau- und Immissionsschutzrechtes nur mit wohnverträglichem Gewerbe belegt werden können.

Für beide Nutzungsvarianten gilt, dass die Bebauung am Niedergeorgswerder Deich in sinnvoller Weise an das gründerzeitliche Eckgebäude im Südwesten anschließen muss. Ebenso muss in beiden Fällen der Ecke Fiskalische Straße/Niedergeorgswerder Deich eine besondere Beachtung geschenkt werden; sie hat als Stadteingang von Georgswerder eine große städtebauliche Bedeutung. Es ist darzustellen, wie sich die Dreiecksfläche an diesem imagebildenden Ort präsentieren soll, wie städtebauliche Qualitäten erreicht und wie diese gesichert werden können.

### Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 (Auszug)



## 2.2

# Niedergeorgswerder Deich (Teilgebiet 2)

### 2.2.1 Die Orte

Zu bearbeiten sind vier Einzelflächen (Flächen 1-4) am Niedergeorgswerder Deich zwischen Fiskalischer Straße und Buschweide. Der Niedergeorgswerder Deich bildet das Bindeglied zwischen den Plangebieten „Dreieck an der Fiskalischen Straße“ und „Kirchenwiese“. Die Straße liegt ca. 2 m bis 3 m höher als ihre Umgebung und war ursprünglich ein befahrbarer Deich. Im 19. Jahrhundert schlossen direkt an den Deich Bauernhäuser an, von denen im Betrachtungsraum aber keines mehr erhalten ist. Beispiele hierfür finden sich noch im südlichen Verlauf der Straße in Richtung des Naturschutzgebietes Rhee. Zeitlich folgte um 1900 eine drei- bis fünfgeschossige geschlossene gründerzeitliche Bebauung, die jedoch immer unvollständig blieb. Sie gibt dem Deich in diesem Abschnitt eine kleinstädtische Prägung. Die noch verbliebenen Lücken sowie unbebaute Abschnitte füllten sich in der Zeit von 1945 bis heute überwiegend mit ein- bis dreigeschossigen Einzelhäusern. Bis zur Sturmflut 1962 waren die umliegenden Kleingartengebiete deutlich stärker dauerbewohnt als heute, so dass am Niedergeorgswerder Deich u.a. ein Bäcker, zwei Fleischer und zwei Kleiderläden existierten. Heute befinden sich im zu betrachtenden Straßenabschnitt zwei Kioske und ein Getränke- und Lebensmittelladen. Außerdem liegt hier das Hotel „Zum Kupferkrug“. Die Verkehrsbelastung der durch parkende Kfz verkehrsberuhigten Straße ist relativ hoch.

Für die im Folgenden entfallenden Kleingartenparzellen werden Ersatzflächen in näherer Umgebung und mit entsprechend hoher Bodenqualität zur Verfügung gestellt, deren Lokalisierung aber nicht Gegenstand des Gutachterverfahrens ist.

#### Fläche 1:

##### **Baulücke Niedergeorgswerder Deich 39-47**

Die nördlichste der drei Baulücken unterbricht die westliche Straßenrandbebauung des Niedergeorgswerder Deiches und gehört zum deutlich größeren Flurstück (952) einer Kleingartenanlage. Im Bereich der Baulücke befinden sich Stellplätze und drei Kleingartenparzellen. Die Tiefe des neu zu bildenden Grundstücks orientiert sich an der des Nachbarflurstücks 4672 (Nr. 37). Im Haus 37 befindet sich im Erdgeschoss ein Lebensmittelladen. Das Haus 49 ist das nördlichste von fünf aneinander gebauten gründerzeitlichen Gebäuden, über das eine 110kV-Leitung führt.

Für entfallende Kleingartenparzellen wird für den individuellen Fall als auch zum Erhalt einer definierten Gesamtzahl von Kleingärten in Hamburg („Zehntausendervertrag“) außerhalb dieses Gutachterverfahrens eine Lösung zu finden sein.

#### Fläche 2:

##### **Baulücke Niedergeorgswerder Deich 68**

Die Fläche wird heute für eine Kleingartenparzelle und als Zugang zur östlich anschließenden großen Kleingartenanlage (Kleingartenverein 723) genutzt. Sie gehört zum Flurstück 1319 und liegt direkt gegenüber des Hotels „Zum Kupferkrug“.

#### Fläche 3:

##### **Baulücke Niedergeorgswerder Deich 92**

Die Baulücke zwischen den Gebäuden Niedergeorgswerder Deich 90a und 94 umfasst das Flurstück 1317. Die Fläche wird heute als Garten für das Nachbarhaus 90a genutzt. Sie liegt gegenüber des Plangebietes Kirchenwiese, nahe der Einmündung der Straße Buschweide.

#### **Fläche 4: Spielplatz Ecke Rahmwerder Straße/ Niedergeorgswerder Deich**

Der öffentlich zugängliche Spielplatz wurde im Zukunftsbild 2012 als Quartiersplatz vorgeschlagen. Die Fläche gehört dem Sondervermögen Schulbau ist aber nicht Teil des eingefriedeten Schulgeländes. Sie wird vom Bezirk unterhalten. Der Spielplatz liegt deutlich unterhalb des Straßenniveaus; ein Zaun sowie ein Baumstreifen



grenzen ihn zusätzlich von der Straße ab. Zum übrigen (nicht öffentlich zugänglichen) Schulgrundstück ist die Fläche eingezäunt. Sie gliedert sich in eine allgemeine Spielfläche mit diversen Spielgeräten und einen kleinen Bolzplatz. Westlich des Spielplatzes steht das ehemalige Schulgebäude aus der Gründerzeit, in dem heute Künstlerinnen und Künstler ihre Ateliers haben. Nur einige wenige Räume in diesem Gebäudeteil werden noch von der Schule genutzt. Im Erdgeschoss ist ein Stadtteilcafé geplant.

Zwischen dem markanten alten Schulgebäude und dem Niedergeorgswerder Deich befindet sich der Eingang zum aktuellen Schulkomplex. Die zwischen dem Spielplatz und dem Plangebiet Kirchenwiese gelegene Rahmwerder Straße endet nach ca. 220 m für den Kfz-Verkehr mit einer Kehre. Für Fußgänger und Radfahrer setzt ein Weg die Straße fort und führt zum Uferweg an der Dove-Elbe. Das Zukunftsbild Georgswerder schlägt eine Fortsetzung der Achse Rahmwerder Straße auch in östliche Richtung bis zum Energieberg vor. Dadurch würde die Straße als Freizeitachse noch an Bedeutung gewinnen.

### 2.2.2 Die Planungsaufgabe

#### Fläche 1:

##### **Baulücke Niedergeorgswerder Deich 39-47**

In Anlehnung an die Typologie der benachbarten Gründerzeithäuser sind zwei Etagenhäuser mit mind. 20 Wohneinheiten und bis zu 4 Vollgeschossen zu planen (bezogen auf das Niveau des Niedergeorgswerder Deiches). Zur Erschließung der im rückwärtigen Bereich gelegenen Kleingärten ist angrenzend an das südlich anschließende Flurstück 958 ein Korridor von 11 m freizuhalten, der zugleich als Pkw-Zufahrt für das neu zu bildende Grundstück und als Stellplatzanlage für die Kleingärten dienen soll. Aufgrund des bei ca. -0,5 m NN anstehenden Grundwassers müssen die Garagen- und Kellergeschosse oberhalb dieser Marke bleiben oder als (teure) weiße Wannen angelegt werden. Der Niveauunterschied zur Straße ermöglicht jedoch auch ein (ggf. halb eingesenktes) Garagengeschoss oberhalb der

genannten Höhe. In der Planung sind die aus der Nutzung resultierenden erforderlichen Stellplätze (Vgl. Anlage 5.12) nachzuweisen und – sofern eingesenkte Garagengeschosse vorgesehen werden – mit einem schematischen Schnitt (ggf. auch die Zufahrt zu den Stellplätzen) zu plausibilisieren.

##### **Flächen 2 und 3: Baulücken Niedergeorgswerder Deich 68 und 92**

Auf beiden Flächen ist jeweils ein dreigeschossiges Wohnhaus in geeigneter Typologie und Lage zu planen. Der daraus resultierende Stellplatzbedarf ist auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Baulücke Niedergeorgswerder Deich Nr. 92 wird derzeit als Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Grundstückes Niedergeorgswerder Deich 90/90a genutzt. Die neue Zufahrt sollte möglichst so platziert werden, dass sie weiterhin auch vom Nachbarn genutzt werden kann.

Der zwischen dem Niedergeorgswerder Deich Nr. 66 und 70 gelegene Zugang zur Kleingartenanlage muss in mindestens gleicher Breite erhalten bleiben. Lediglich die Breite der Kleingartenparzelle steht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Lage von Zugang und Baufeld können auch vertauscht werden, so dass der Zugang nördlich verläuft. Der Zugang kann zugleich als Zufahrt zum neu zu bildenden Grundstück genutzt werden.

##### **Fläche 4: Spielplatz Ecke Rahmwerder Straße/Niedergeorgswerder Deich**

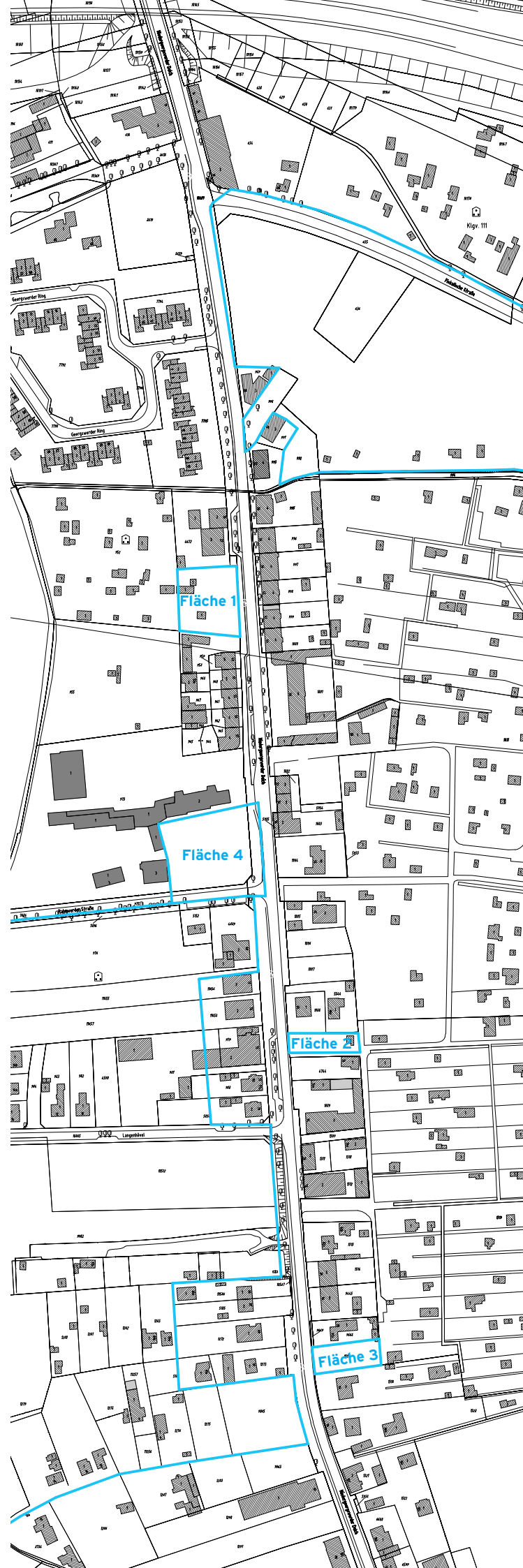
Im Bereich des Spielplatzes soll ein Quartiersplatz entwickelt werden, der eine visuelle Verbindung vom Niedergeorgswerder Deich zum alten gründerzeitlichen Schulgebäude herstellt. Zugleich soll die Eingangssituation zur Schule verbessert werden. Die Platzfläche soll nur einen Teil des gesamten Spielplatzes beanspruchen, so dass der andere Teil der Spielplatznutzung an heutiger Stelle verbleiben kann oder dort eine bauliche Nutzung den Platzrand belebt. Für zu verlagernde Teile des Spielplatzes muss ein Ersatzstandort vorgeschlagen werden, der vorzugsweise vom Schulgelände und vom öffentlichen Raum aus zugänglich ist. In jedem Fall muss

dass Schulgrundstück weiterhin eingefriedet bleiben. Aufgrund der vorgeschlagenen dichteren Bebauung für das Teilgebiet Kirchenwiese wird ein zusätzlicher Spielplatzbedarf entstehen, so dass die Notwendigkeit des Spielplatzes in möglicherweise verbesserter Form evident ist.

Die wenig befahrene Rahmwerder Straße soll in die Platzgestaltung einbezogen werden. Insgesamt soll ein vielfältig nutzbarer Platz mit Aufenthaltsqualität für Jung und Alt entstehen, der für Georgswerder neue Maßstäbe setzt. In die Planung sind Überlegungen zu gebauten und grünen Raumkanten sowie zu deren Nutzung einzubeziehen. Nach Auskunft der Behörde für Schule und Berufsbildung gibt es derzeit keinen Bedarf für neue Schulgebäude am Standort Rahmwerder Straße. Sowohl das ehemalige gründerzeitliche Schulgebäude als auch das nördlich des Spielplatzes gelegene Gebäude mit Schulklassen und dem Lehrerzimmer sollen erhalten bleiben.

Die Herstellung des Quartiersplatz ist bislang noch nicht finanziert, insofern sind Überlegungen zur Kostenminimierung bzw. Überlegungen zu Doppelnutzungen o.ä. willkommen.

Abgrenzung Teilgebiet 2  
mit seinen 4 Teilflächen



## 2.3

### Kirchenwiese (Teilgebiet 3)

#### 2.3.1 Der Ort

Das flach reliefierte ca. 9 ha große Plangebiet grenzt im Osten an die ca. 2,5 m höher gelegene Straße Niedergeorgswerder Deich und wird von der Rahmwerder Straße im Norden, der Buschweide im Süden sowie der Brackwettern im Westen begrenzt (vgl. Anlage O4-1). Das Areal außerhalb der Straßenflächen liegt zu etwa 70% im Allgemeinen Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. Anlage O6-4). Durch das Gebiet verläuft in Ost-West Richtung die Straße Langenhövel. Sie erschließt die so genannte Hövel-Siedlung sowie die anschließende Kleingartensiedlung im Westen des Plangebiets.

#### Angrenzende Quartiere

Die Hövel-Siedlung im Westen ist ein Einfamilienhausgebiet aus ursprünglich kleinen Behelfsheimen der Nachkriegszeit, die inzwischen fast ausnahmslos ausgebaut oder durch Neubauten ersetzt wurden. Westlich dieser Siedlung schließen Kleingartenflächen an, die teilweise dauerhaft bewohnt werden. Nördlich des Plangebiets liegt die Grundschule Rahmwerder Straße als „Außenstandort“ der Elbinselschule (in der Krieterstraße) mit Gebäudeergänzungen aus den sechziger Jahren. Südlich des Plangebiets schließt am Niedergeorgswerder Deich ein brachliegendes Grundstück und südlich davon ein Autohaus an. Die Straße Buschweide ist keine öffentliche Verkehrsfläche und verläuft teilweise über Privatgrund. Sie ist auf ganzer Länge bis zur Dove-Elbe von Grün geprägt; im Wechsel mit Weideflächen und Brachen werden über die Straße Wohnhäuser, Kleingärten und im Bereich des Plangebiets zwei auch gewerblich genutzte Grundstücke erschlossen.

#### Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet selbst wird durch den Langenhövel in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Die städtebaulich wichtige Nordostecke des nördlichen Viertels wird von einem zweigeschossigen Wohnhaus besetzt, das auch Sitz einer Elektrofirma ist. Westlich davon liegen ein kleines Betriebsgrundstück von Hamburg Was-

ser und brachliegende Kleingärten mit starkem Baumaufwuchs. Südlich grenzt das Hotel „Zum Kupferkrug“ an. Der Hotelkomplex hat sich über Jahre sukzessiv auf fünf Gebäude vergrößert und übernimmt informell die Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses. Bis zur Abzweigung Langenhövel folgen zwei Wohngebäude, von denen das Eckgebäude Niedergeorgswerder Deich/Langenhövel in Zukunft eine Kindertagesstätte beherbergen wird.

Im südwestlichen Teil des nördlichen Viertels befinden sich einige Einfamilienhäuser, die entweder unmittelbar vom Langenhövel oder über eine private Stichstraße erschlossen werden. Südlich des Langenhövel bietet eine Pferdeweide einen Eindruck von der landwirtschaftlichen Nutzung ursprünglich des gesamten Plangebietes. „Beetfelder“ wechseln sich mit flachen Gräben ab, die nach Westen in Richtung Brackwettern entwässern. Der südliche Teil des Plangebiets wird überwiegend als Grünland genutzt oder ist brachgefallen. Angrenzend an den Niedergeorgswerder Deich befindet sich lediglich ein Cluster aus einem Dutzend Einfamilienhäusern, von denen einige den Charakter bewohnter Gartenhäuser haben. Ganz im Süden befinden sich die bereits erwähnten gewerblichen Nutzungen sowie ein einzelnes Wohnhaus.

#### 2.3.2 Die Planungsaufgabe

Das Plangebiet ist weitgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des 2005 festgestellten Bebauungsplans Wilhelmsburg 81. Im Juni 2008 wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) ein förmliches Umlegungsverfahren eingeleitet, welches noch nicht abgeschlossen ist. Die auch im Zukunftsbild von 2012 gewünschte schnelle Umsetzung des Plans geriet ins Stocken, weil im Zuge des Umlegungsverfahrens auf die Eigentümer sehr hohe Kosten zukommen würden. Insgesamt würde die Umsetzung der bestehenden Planung mit ca. 90 vorgesehenen Wohneinheiten auf städtischen und ca. 30 auf privaten Grundstücken (vgl. Anlage O5-11) ein siebenstelliges Defizit ausweisen (vgl. Einfüh-



rung). Sie soll deshalb auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht werden. Insofern sind Festsetzungen des Bebauungsplan WB 81 (vgl. Anlage 05-04) für die Entwurfsaufgabe nicht bindend. Ziel ist es, den Erschließungsaufwand zu minimieren und die Grundstückserlöse zu erhöhen. Zugleich soll ein auf Georgswerder zugeschnittenes Quartier mit einer Abfolge prägnanter Stadträume und eigenständiger Identität entstehen. Das Respektieren von Elementen des bestehenden Bebauungsplans könnte jedoch einen Zeitvorteil bei der weiteren Umsetzung des Wohn- und Mischgebietes darstellen.

#### Investoren- und Bewohnerzielgruppen

Das Zukunftsbild von 2012 empfiehlt, „das Areal nicht an Bauträger zu veräußern und ggf. mit Baugenossenschaften zusammenzuarbeiten, um Angebote für junge Familien zu schaffen“ (vgl. Anlage 05-3). Die bisherige Planung war mit dem Angebot von Einzel- und Doppelhäusern auf Einzelbauherren zugeschnitten. Aufgrund des geringen Angebots in diesem Segment und der Qualität an sich, sein eigenes Haus selbstbestimmt bauen und gestalten zu können, soll dieser Ansatz weiter verfolgt werden. Vor diesem

#### Abgrenzung Teilgebiet 3



Hintergrund ist eine möglichst große Anzahl von Bauplätzen öffentlich belegen und damit einzeln veräußerbar einzuplanen. In den Bereichen, in denen Geschosswohnungsbau geplant oder eine gemeinschaftliche Erschließung (private Stichstraße) erforderlich ist, sollen neben den im Zukunftsbild gewünschten Genossenschaften prioritär Baugruppen und Baugemeinschaften angesprochen werden.

### Dichte und Typologien

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit sollen die Dichte erhöht und die bisherigen Typologien überprüft werden. Hierfür werden mit Anlage 04-3 veränderte Zielvorgaben gesetzt. Der Plan transportiert die Dichteerwartungen und ist nicht mit einem Bebauungsplan zu verwechseln. Die Mindest-GFZ-Werte beziehen sich nicht auf Einzelparzellen, sondern auf das gesamte Nettobauland innerhalb des jeweiligen Kompartiments; öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind folglich nicht einzubeziehen. Pro Kompartiment sind bei der Endabgabe in einer Excel-Tabelle folgende Werte anzugeben:

- Geschossfläche in qm aller oberirdischen Geschosse, auch die der Staffel- oder Dachgeschosse (vgl. Definition der Geschossfläche in der BauNVO von 1986 = GF86)
- Bruttogrundfläche (BGfA)
- Nettobauland in qm, einschließlich der privaten Erschließungs- und Entwässerungsflächen
- Fläche der privaten gemeinschaftlichen Erschließung (z.B. private Stichstraßen); Hinweis: Private Stellplatzflächen zählen nicht zur gemeinschaftlichen Erschließung
- Fläche der privaten Gräben/Mulden zur oberflächennahen Regenwasserableitung in qm
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen in qm
- Öffentliche Verkehrsfläche in qm
- Öffentliche Flächen für die oberflächennahe Regenwasserableitung in qm
- Anzahl der WE getrennt nach Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern (Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Der in der bestehenden Planung angelegte städtebauliche Grundgedanke einer stärkeren Ver-

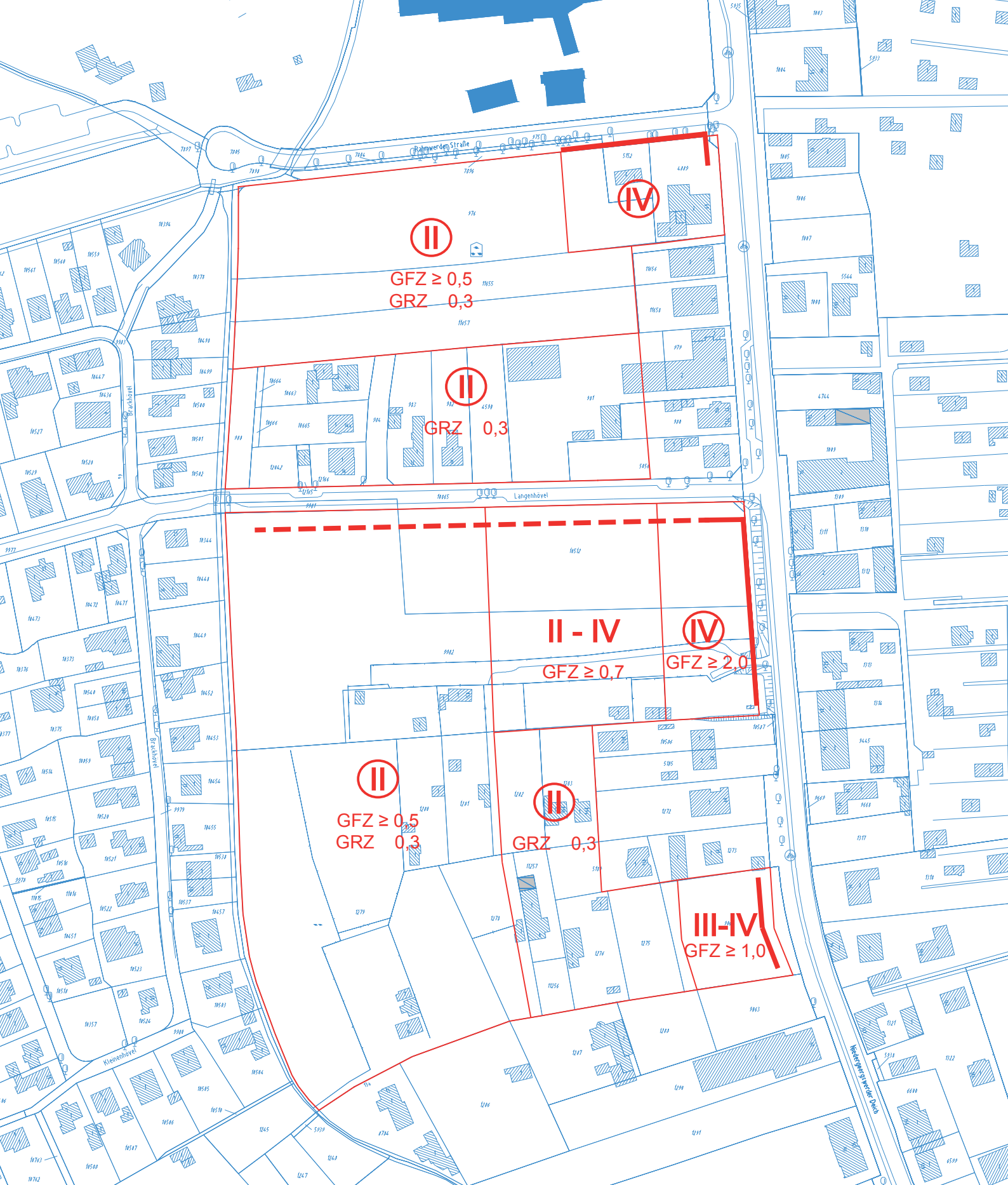
dichtung entlang des Niedergeorgswerder Deichs mit kleinstädtischer Atmosphäre und einem dörflichen Milieu mit Einfamilienhäusern in Richtung Hövel-Siedlung soll erhalten bleiben. Am Niedergeorgswerder Deich und in den östlichen Abschnitten der Rahmwerder Straße sowie im Langenhövel sollen nun Geschosswohnungsbau oder verdichtete Einfamilienhäuser (z.B. Stadthäuser im Sinne von einzeln errichteten Reihenhäusern) vorgeschlagen werden. Im Übrigen sind zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser, mind. zweigeschossige Doppelhäuser und mind. zweigeschossige Reihenhauser mit je maximal sechs Häusern vorzusehen. Städtebaulich begründete Abweichungen gegenüber Anlage 04-3 sind möglich, dürfen jedoch nicht zu einem ungünstigeren stadtwirtschaftlichen Ergebnis oder einer schlechteren Vermarktbarkeit führen.

Der im Zukunftsbild vorgeschlagene Quartiersplatz östlich des alten Schulgebäudes soll durch eine verdichtete Randnutzung gestärkt werden. Entlang der Rahmwerder Straße sind deshalb im Platzbereich viergeschossige Wohnhäuser zuzüglich Dach oder Staffelgeschoss vorzusehen, deren Erdgeschossflächen für Wohnen und Gewerbe geeignet sind. Die Zahl der Geschosse ist an der Höhe der Gründerzeithäuser nördlich der Schule orientiert. Die Dichte soll nach den Vorgaben aus Anlage 04-3 vom Quartiersplatz nach Süden abnehmen. Die Haupteingänge der Gebäude am Niedergeorgswerder Deich sollen sich zur Straße orientieren und in etwa auf Straßenniveau liegen.

Der aus der verdichteten Bebauung resultierende Spielflächenbedarf kann im Zusammenhang mit dem neuen Spiel- und Quartiersplatz an der Schule nachgewiesen werden (vgl. Aufgabenteil Quartiersplatz, Teilgebiet 2)

### Stellplätze

Wesentlicher Teil der Entwurfsaufgabe ist die Entwicklung eines geeigneten Stellplatzkonzepts. Dabei ist hinsichtlich der Stellplatzanzahl die Anlage 05-12 als Richtlinie zu verwenden. Im gesamten Gebiet liegt der Grundwasserhorizont bei ca. -0,5 m Tiefgeschosse unterhalb dieses



## Vorgaben zur städtebaulichen Dichte



Zahl der Vollgeschosse, zwingend\*



Zahl der Vollgeschosse von - bis\*

GFZ

Geschossflächenzahl bezogen auf GF86 und das Nettobauland im Kompartiment

GRZ

Grundflächenzahl gem. BauNVO



Kompartiment



Gebäudekanten

\*Generell ist zusätzlich zu den Vollgeschossen ein Staffelgeschoss oder Dachgeschoss möglich.



Niveaus sind nur als weiße Wannen (teuer) zulässig. Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind deshalb voraussichtlich nur im Bereich des 3,30 m bis 3,60 m NN gelegenen Niedergeorgswerder Deiches realisierbar (vgl. auch 2.2.2 Fläche 1).

### Integration von Bestandsgebäuden und Privatgrundstücken

In Anlage 04-4 sind die Flächen im privaten Grundeigentum sowie Gebäude eingezeichnet, die in die Planung integriert werden müssen. Dabei handelt es sich teilweise um Wohnhäuser

auf städtischem Grund, die nach Aufgabe durch ihre jetzigen Nutzer möglicherweise abgerissen werden können (d.h. nur mittelfristiger Erhalt), aber auch um Gebäude auf Privatgrund, die aus heutiger Sicht auf Dauer erhalten bleiben. Alle zu integrierenden Gebäude sind in der Planunterlage dazustellen. Dennoch dürfen/sollen Vorschläge gemacht werden, die vom Bestand abweichen und die dann als Angebot für die Zukunft zu verstehen sind. Für die Berechnung der BGF- und GFZ-Werte ist der Zustand mit integriertem Bestand zu Grunde zu legen, da dieser Zustand



Bestandsgebäude  
Teilgebiet 3: Kirchenwiese

für eine mittelfristige wirtschaftliche Betrachtung entscheidend ist. Wenn die Neuplanung vom zu integrierendem Gebäudebestand abweicht, ist die Neuplanung nur als Umrisslinie darzustellen, auch um in der Kommunikation mit Betroffenen keine unnötigen Irritationen auszulösen.

#### **Verkehrerschließung**

Bereits der festgestellte B-Plan und der dazugehörige Funktionsplan (eine Fachplanung zur Verkehrerschließung liegt nicht vor) sehen eine vergleichsweise sparsame Erschließung vor: Zusätzlich zu den bestehenden Straßen - Rahmwerder Straße, Langenhövel und Niedergeorgswerder Deich - wird eine öffentliche Binnenerschließung über eine Straße parallel zum Niedergeorgswerder Deich vorgeschlagen, die das nördliche Plangebiet und den Langenhövel quert und im südlichen Plangebiet nach gut 200 m mit einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Kehre endet. Die Breite der Straße orientiert sich mit 7 m am so genannten „Wohnhof“, der nach den Hamburger Planungshinweisen zur Anlage von Straßen (PLAST 6) als Mischfläche ausgebildet wird.

Die neue Straße ist so gelegt, dass sie ausschließlich Grundstücke im Eigentum der FHH nutzt und zur Realisierung keine weiteren Grundstücksankäufe erforderlich sind (vgl. Anlage 05-6). Dieses Prinzip ist beizubehalten. Außerdem sollte die neue Nord-Süd-Erschließungsachse für den Fuß- und Radverkehr die Rahmwerder Straße mit der öffentlich befahrbaren Buschweide verbinden. Eine Anbindung der Kfz-Erschließung an die Buschweide ist dagegen nicht zu empfehlen, da diese keine zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr aufnehmen kann und auch nicht ausgebaut werden soll. Die nach B-Plan vorgesehene Kfz-Befahrbarkeit des Abschnittes zwischen Rahmwerder Straße und Langenhövel ist nicht zwingend erforderlich. Bei der Verkehrerschließung ist insgesamt zu beachten, dass auch die Straßen oberflächennah entwässert werden müssen.

Ziel ist es, für die Erschließung prägnante (öffentliche) Räume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies gilt auch für kleine (ggf.

private) Stichstraßen, die für die Erschließung tieferer Blöcke sinnvoll sein können und die - sorgfältig geplant - attraktiver „Dorfanger“, Nachbarschaftstreffpunkt und Stellplatzanlage zugleich sein können.

Öffentliche Parkplätze müssen städtebaulich vertäglich und in ausreichender Anzahl im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen eingeplant werden. Dabei können auch die bestehenden Straßen mit der jeweils angrenzenden Straßenseite herangezogen werden. Die PLAST fordert eine Parkplatzanzahl von mindestens 15% der Wohneinheiten innerhalb des erschlossenen Gebietes (und empfiehlt 20 % einzuplanen).

#### **Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist von schwer versickerungsfähigen Marschböden mit Stauwasserabständen von 0,6 bis 0,9 m geprägt. Die Teilnehmenden sind aufgerufen, flächensparende (Doppelnutzung von Flächen) kreative Vorschläge zur offenen Oberflächenentwässerung zu machen, die auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser berücksichtigen.

Für die Oberflächenentwässerung auf Basis des bestehenden Funktionsplans liegt eine Planungsunterlage von 2006 einschließlich eines landschaftspflegerischen Begleitplanes vor (vgl. Anlage 05-7 und 05-8), die später dem aus diesem Verfahren hervorgehenden veränderten Städtebau angepasst werden muss. Umgekehrt müssen bei der städtebaulichen Planung von vornherein die Grundprinzipien einer oberflächennahen Regenwasserableitung im Auge behalten und die dafür notwendigen Flächen eingeplant werden. Die alte Planung gibt dafür gute Anhaltspunkte. Im Einzelnen zu beachten sind:

- Grabenquerschnitte: Die bisherige Planung sieht für die Querung von Einfahrten DN 500 Rohren mit einer Mindestüberdeckung von 30 cm vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Mindestgrabentiefe von 80 cm bei einer Sohlbreite von 50 cm und der üblichen Böschungsnegung von 1:2 eine Mindestgrabenbreite von 3,70 m. Die Verwendung von Kastenrinnen

kann die Tiefe und damit ggf. auch die Breite der Gräben deutlich reduzieren. Weitere Details hierzu sind im später folgenden Freiraumkonzept festzulegen. Da die Oberflächenentwässerung im Zuge dieses Verfahrens nicht technisch vertieft werden kann, kann hilfsweise von den bisherigen Breiten ausgegangen werden.

- Hauptgraben 7 (HG7): Der Retentionsraum entlang der Rahmwerder Straße erschwert in der bisherigen breiten Ausformung die städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte direkte Erschließung von Grundstücken, war aber damals in seiner Dimensionierung so erforderlich. Systemisch betrachtet, können „überbreite“ Gräben und Mulden, die mit der Zielrichtung angelegt werden, neue naturnahe Flächen zu schaffen, ihre Naturschutzfunktion in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke besser erfüllen, da hier weniger Störungen und weniger Querungen auftreten. Im Übrigen können hier ggf. Gartenflächen für die Retention extremer Niederschlagsereignisse herangezogen werden.
- Hauptgraben 5 (HG5): Für diesen Retentionsraum im Süden des Plangebiets gilt hinsichtlich des landschaftlichen Motivs das gleiche wie für den Hauptgraben 7. Der geplante Verlauf hinterlässt viele pflegeaufwändige Restflächen und lässt sich bei (gewünschtem) Erhalt der an der Buschweide stehenden Häuser nicht realisieren. Im Übrigen steht die Anzahl der angeschlossenen Grundstücke in einem ungünstigen Verhältnis zum Aufwand der Entwässerung. Hier sollte eine andere Lösung vorgeschlagen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grabensystem nicht ausschließlich der Ableitung, sondern auch der Rückhaltung von Niederschlagswassers dient. Zum Beispiel kann es bei bestimmten Wetterlagen (Kettentiden) zu Rückstauerscheinungen kommen.

### Parzellierung

Die Planung muss einen Parzellierungsvorschlag enthalten. Jede neu angelegte Parzelle muss in geeigneter Form (ggf. auch über eine gemeinschaftliche Erschließung) mit einer öffentlichen Verkehrsfläche und mit einem Entwässerungsgraben verbunden sein. Private und öffentliche Flächen müssen farblich eindeutig voneinander unterschieden werden. (vgl. Anlage 07-01)

### Grünausstattung und Eingriffsausgleich

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die bestehende Planung wurde bereits 1999 vom Büro Meyer Schramm Bontrup vorgenommen. Hieraus resultieren die im B-Plan festgesetzten landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen, die in Flächenanteil und Ausgleichswert beibehalten werden müssen (vgl. Anlage 05-9 und 05-10). Für den Naturschutz sind insbesondere die direkt an den Brackwettern angrenzenden Bereiche wertvoll. Bei Gestaltung der Flächen sind die regelmäßigen Kosten für den Unterhalt zu bedenken. Für die Straßenräume sind geeignete Grünstrukturen vorzuschlagen.

### Bodenkontamination

Nach vorliegendem Erkenntnisstand (vgl. Gutachten Ochmann & Partner, 2009) muss in den Bereichen der Hausgärten sowie der öffentlichen Grünflächen der - durch Feinstaubimmissionen kontaminierte - Oberboden ausgetauscht werden. Ochmann & Partner schlagen für das Wohnbauland vor, 25 cm des Oberbodens abzuschleifen und nach Fertigstellung der Gebäude und der befestigten Flächen die verbleibenden Gartenbereiche mit unbelastetem Mutterboden 50 cm aufzuhöhen. Für die Planung soll entsprechend einer Aufhöhung der Grundstücke von im Saldo ca. 25 cm ausgegangen werden (vorbehaltlich der möglicherweise erforderlichen Modellierung im Zusammenhang der Oberflächenentwässerung). Die Anforderungen an die Herrichtung des Bodens sind jedoch noch nicht abschließend geklärt.

In einem nächsten Schritt soll ein Bodengutachten überprüfen, ob es bodenschutz- und abfall-



rechtlich zulässig sowie wirtschaftlich sinnvoll ist, den abgeschobenen Oberboden z.B. auf einer Teilfläche im Dreieck an der Fiskalischen Straße (vgl. Dreieck Fiskalische Straße, Aufgabenstellung) zwischenzulagern, um ihn bei nächster Gelegenheit dauerhaft einzubauen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Qualität des abgeschobenen Bodens nicht schlechter als die des Oberbodens in den anderen Teilen von Georgswerder ist. Ein solches Konzept könnte Deponieraum und Kosten sparen.

#### Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Risikogebiet der Tideelbe und wäre bei einem Extremereignis von Hochwasser betroffen. Nähere Informationen hierzu finden sich unter <http://www.hamburg.de/gefahren-risiko-karten/>. Seit Feststellung des bestehenden B-Plans im Jahr 2005 hat die Diskussion um den Klimawandel die daraus resultierenden Sturmfluthöhen stärker ins allgemeine Bewusstsein gerückt. Auch wenn der öffentliche Hochwasserschutz heute einer Überflutung des ca. 0,6 m bis 1 m üNN liegenden Plangebiets mit sehr hoher Sicherheit vorbaut, kann ein Ereignis wie 1962 über die Standzeit der Gebäude nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die benachbarte Hövel-Siedlung war von der Sturmflut 1962 stark betroffen und liegt genau wie das Plangebiet in einem aus Altdeichen gebildeten Flutkorridor, der dem Wasserlauf Ernst-August-Kanal/Dove Elbe/Rhee folgt.

Im 1994 festgestellten Bebauungsplan für die benachbarte Hövel-Siedlung (WB'71) fand die Hochwassergefahr mit einer Festsetzung Berücksichtigung. Dort heißt es in §2, Nr.3: „In Gebäuden mit Wohnungen ist eine über eine feste Treppe ständig zugängliche Ebene auf einer Höhe von mind. 6 m üNN vorzusehen.“ Die Aufnahme einer solchen Regelung für das Plangebiet stellt ein Zusatzargument für die bereits aus anderen Erwägungen vorgeschlagene höhere Geschosigkeit dar. Als die Regelung zu Fluchtebenen im B-Plan Wilhelmsburg 71 für die Hövel-Siedlung getroffen wurde, galt noch der „alte“ Bemessungswasserstand. Mit der Drucksache „Hoch-

wasserschutz für Hamburg“ wurde der Bemessungswasserstand für Hamburg neu festgesetzt und beträgt nun für den Pegel St. Pauli 8,10 m NN.

#### Wärmeversorgung

Seit Feststellung des Bebauungsplans (2005) wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) mehrfach verschärft, so dass von einem deutlich geringeren Wärmebedarf pro qm Wohnfläche ausgegangen werden kann als noch 2005. Daher ist in diesem Verfahren auch angesichts der Kosten eines Wärmenetzes im Grundwasserbereich die Frage zu erörtern, ob es sinnvoll ist, das Gebiet (insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser) mit Nahwärme aus einem Blockheizkraftwerk zu versorgen. Ein in Auftrag gegebenes Energiegutachten für alle IBA-Projektgebiete wird auch das Plangebiet betrachten. Für diese Planungsaufgabe kann hilfsweise von einer Einzelversorgung der Häuser mit Wärme ausgegangen werden.

Hinsichtlich der passiven Solargewinne ist eine Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude gegenüber einer Ost-West-Ausrichtung grundsätzlich günstiger.

#### Gestaltungsvorgaben

Im Erläuterungsbericht ist darzustellen, wo sich den zukünftigen Bauherren gestalterische Freiheiten eröffnen und welche Vorgaben zukünftig für ein notwendiges Maß an städtebaulicher Kohärenz (z. B. Vorgaben zur Fassadengestaltung, Materialverwendung, Dachformen, Art der Einfriedung, etc.) sorgen sollen. Dieses Verfahren dient auch der Überprüfung der Gestaltungsvorgaben (vgl. §2 Festsetzungen in Anlage 05-4 und 05-5) des bestehenden Bebauungsplans, die in diesem Verfahren nicht als Vorgabe zu verstehen sind.

### 3. Standortdokumentation







1. Eingangsbereich Dreieck Fiskalische Straße



2. Niedergeorgswerder Deich



3. Blick auf Kleingärten und den Energieberg



4. Baulücke Niedergeorgswerder Deich



5. Niedergeorgswerder Deich



6. Spielplatz Eingang Niedergeorgswerder Deich



7. Schule Rahmwerder Straße



8. Spielplatz Rahmwerder Straße



9. Kirchenwiese



10. Langehövel-Kirchenwiese

# 4. Verfahren

## 4.1 Ausloberin

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

Bearbeitung: Hans Christian Lied und  
Jens-Phillip Petersen

im Einvernehmen mit der  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

dem Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Klosterwall 8  
20095 Hamburg

und dem  
Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen  
Millerntorplatz 1  
20359 Hamburg

## 4.2 Verfahrenskoordination

büro lucherhandt  
stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen  
Shanghaiallee 6  
20457 Hamburg  
fon: +49 (0) 40/70708070  
fax: +49 (0) 40/707080780  
www.lucherhandt.de  
buero@lucherhandt.de

Bearbeitung: Daniel Lucherhandt, Karolin Kaiser,  
Alexander Wenzel

## 4.3 Verfahrensart

Es wird ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit Parallelbeauftragung von drei Städtebaubüros mit begleitender Bürgerbeteiligung ausgeteilt. Das Verfahren ist nicht anonym.

## 4.4 Aufgabe

Grundlegende Aufgabenstellung ist, für die Ortslage Georgswerder Charakteristiken herauszuarbeiten, einen Leitgedanken und eine Siedlungstypologie zu entwickeln, die zu einer neuen Gesamtqualität Georgswerders führen kann. Die gewünschte städtebauliche Entwicklung sollte zu möglichst vielen qualitativ ansprechenden Wohnangeboten führen sowie Gewerbeflächen schaffen und durch einen Zuwachs an Werktags- und Wohnbevölkerung die vorhandene Einkaufsinfrastruktur sowie den Schulstandort stabilisieren. Auch im Hinblick auf die Ausstrahlung des Standortes sind bei der Planung die Besonderheiten und Qualitäten von Georgswerder herauszuarbeiten und Überlegungen zu einer eigenen Siedlungstypologie einzubeziehen. (vgl. 1 Einführung)

## 4.5 Teilnehmer/-innen

- raumwerk Architekten, Frankfurt/Main
- LRW Architekten + Stadtplaner, Hamburg
- raumzeit Gesellschaft von Architekten, Berlin

## 4.6 Auswahlgremium

### Stimmberechtigte Mitglieder

- Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)
- Bodo Hafke, Bezirksamt Hamburg-Mitte
- Michael Mathe, Bezirksamt Hamburg-Mitte
- Uli Hellweg, IBA Hamburg GmbH
- Helga Nikodem, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)
- Fred Rebensdorf, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, SPD-Fraktion
- Jörn Frommann, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, CDU-Fraktion
- Dr. Michael Osterburg, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Grüne-Fraktion
- Helga Schors, Arbeitskreis Georgswerder
- Moritz Schneider, Freier Architekt, Hamburg
- Thomas Tradowsky, Freier Landschaftsarchitekt, Hamburg

### Stellvertretende Mitglieder

- Dieter Polkowski, BSU
- Karl Heinz Humburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte
- Hans Lied, IBA Hamburg GmbH



- Heike Heuer, LiG
- Michael Weinreich, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, SPD-Fraktion
- Ronald Dittmer, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, CDU-Fraktion
- Rainer Roszak, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Grüne-Fraktion
- Uwe Hudemann, Stadtteilvertreter

#### 4.7 Sachverständige

- Christian Decker, Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Übergeordnete Planung
- Michael Willert, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Landschaftsplanung
- Kai Osten, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Integrierte Stadtteilentwicklung
- Markus Weiler, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des Öffentlichen Raums
- Heidi Martens, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Bauprüg
- Anke Dierken, BSU, Wohnungsbaukoordination
- Carola Hoffenreich, BSU, Projektgruppe Sprung über die Elbe
- Gabriele Foerster, BSU, Projektgruppe Sprung über die Elbe
- Dr. Mechthild Recke, BSU, Amt für Umweltschutz
- Jens-Philipp Petersen, IBA Hamburg GmbH
- Gabriela Ohl, Amt Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft
- Kirsten Dalley, LiG, Abteilung Projektentwicklung

Die Ausloberin behält sich vor, im Verfahren weitere Sachverständige zu benennen.

#### 4.8 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das büro luchterhandt, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der IBA GmbH, der BSU und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfende zu benennen.

#### 4.9 Unterlagen

Im Rahmen des Gutachterverfahrens werden den Teilnehmenden folgende Unterlagen mit digitalen Kartengrundlagen sowie sämtlichen Materialien in digitalisierter Form zur Verfügung gestellt:

##### 1. Auslobungsbroschüre

##### 2. Fotografien

- 2.1 Mehrere Fotografien aus dem Projektgebiet (2012-2014) als \*.jpg
- 2.2 Luftbild von Norden (2013) als \*.jpg
- 2.3 Luftbild von Osten (2013) als \*.jpg

##### 3. Zeichengrundlagen

- 3.1 DSGK Georgswerder (M 1:1.000) als \*.dwg (2013) mit Abgrenzung des Plangebiets sowie der Kompartimente
- 3.2 Orthofoto Georgswerder (M 1:1.000) als \*.jpg (2013)

##### 4. Planungsvorgaben

- 4.1 Übersichtsplan Bearbeitungsfläche Gutachterverfahren DSGK (M 1:2.500) als \*.pdf
- 4.2 Übersichtsplan Bearbeitungsfläche Gutachterverfahren Orthofoto (M 1:2.500) als \*.pdf
- 4.3 Kirchwiesen: Vorgaben zur städtebaulichen Dichte (M 1:1.500) als \*.pdf
- 4.4 Kirchwiesen: Zu integrierende Bestandsgebäude und städtisches Eigentum (M 1:1.500) als \*.pdf

##### 5. Bestehende Planungen und aktuelles Planrecht

- 5.1 Flächennutzungsplan (Fortschreibung von 1973) (M 1:5.000) als \*.pdf
- 5.2 Baustufenplan Wilhelmsburg (von 1956) als \*.pdf
- 5.3 Zukunftsbild Georgswerder inkl. Übersichtsplan (2012) als \*.pdf
- 5.4 Bebauungsplan Wilhelmsburg'81, Blatt 1+2 (2005) als \*.pdf
- 5.5 Bebauungsplan Wilhelmsburg'81, Erläuterung und Begründung (2005) als \*.pdf
- 5.6 Funktionsplan Bebauungsplan Wilhelmsburg'81 (2005) als \*.pdf

- 5.7 Oberflächenentwässerungsgutachten Wilhelmsburg'81 (2006) als \*.pdf
  - 5.8 Oberflächenentwässerungsgutachten Plandarstellung WB'81 (2006) als \*.pdf
  - 5.9 Landschaftsgutachten zum Bebauungsplan WB'81 (1999)\*\* als \*.pdf und \*.doc
  - 5.10 Landschaftsgutachten zum Bebauungsplan WB'81, Plandarstellung Blatt 1 (1999)\*\* als \*.pdf
  - 5.11 Kirchwiesen: Zusammenschau bestehender Planungen (M 1:1.500) als \*.pdf (Funktionsplan, Geschossigkeit aus B-Plan Oberflächenentwässerungsplan, Gebäudebestand)
  - 5.12 Bemessungswerte für Stellplätze, Anlage 1 zur Globalrichtlinie als \*.pdf
- \*\* bedingte Aktualität, da 15 Jahre alt

### 6 Ergänzende Plangrundlagen

- 6.1 Höhen- und Baubestandsvermessung „Dreieck Fiskalische Straße“ als \*.dxf (2014)
- 6.2 Höhen- und Baubestandsvermessung „Kirchwiesen“ als \*.dwg (2004)
- 6.3 Höhen- und Baubestandsvermessung „Baulücken“ als \*.pdf
- 6.4 Plandarstellung Eigentumsverhältnisse in Georgswerder als \*.pdf (2014)
- 6.5 Leitungspläne HSE/HWW (2014) als \*.dwg und \*.pdf
- 6.6 Leitungspläne eon als \*.pdf

### 7 Vordrucke

- 7.1 Flächenberechnungsbogen als \*.xls (für jede Teilfläche ist ein separates Tabellenblatt auszufüllen)
- 7.2 Angaben zum Planlayout als \*.pdf
- 7.3 Verfassererklärung als \*.pdf
- 7.4 Referenz zur Schrägluftbildperspektive als \*.jpg

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

### 4.10 Auftaktkolloquium und öffentliche Informationsveranstaltung

Am 05.05.2014 findet ab 16:30 Uhr das Auftaktkolloquium zum Verfahren statt. Im ersten Teil der Veranstaltung (16:30 bis 18:00 Uhr) wird das Plangebiet besichtigt. Der zweite Teil beginnt um 18:30 Uhr und ist eine öffentliche Informationsveranstaltung, die im Vorfeld im Stadtteil beworben wird und zu der alle Interessierten sowie Bewohner/innen herzlich eingeladen sind. Hier wird die Aufgabe erörtert sowie erste Rückfragen diskutiert und beantwortet. Das Protokoll des Kolloquiums mit der schriftlichen Beantwortung der Rückfragen wird allen Teilnehmenden zugesandt. Die Teilnahme am Kolloquium ist Pflicht.

### 4.11 Rückfragen

Rückfragen zur Planungsaufgabe können schriftlich an das verfahrensbetreuende Büro (Brief, Fax, Email) bis zum 12.05.2014 gestellt werden. Die Rückfragen werden schriftlich beantwortet und die Beantwortung wird Teil der Auslobung (voraussichtlicher Versand am 16.06.2014).

### 4.12 Zwischenkolloquium

Am 27.05.2014 findet von 17:00 bis 20:30 Uhr das Zwischenkolloquium unter Einbeziehung der Öffentlichkeit statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung stellen im ersten Teil die Büros einen Zwischenstand ihrer Arbeiten vor. Jedem Büro stehen insgesamt 30 Minuten (15 Minuten Vortragszeit und 15 Minuten Rückfragen) zur Verfügung. Die Teilnehmenden sind nur für den ihnen zugewiesenen Zeitraum zur Sitzung zugelassen. Anschließend berät das Auswahlgremium in geschlossener Sitzung über die vorgelegten Arbeiten und verständigt sich auf Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Die Teilnahme am Zwischenkolloquium ist Pflicht.

#### **Geforderte Leistungen:**

- Räumliche Einordnung im Maßstab 1:5.000 (genordet)
- Lageplan im Maßstab 1:1.000 (genordet) mit Darstellung:
  - der Nutzungen
  - des räumlichen Konzeptes
  - des Erschließungskonzeptes
- Erläuterung städtebaulicher Typologien, ggf. anhand von Referenzen
- skizzenhafte Darstellung zur Erläuterung des Entwurfs (in freier Darstellung)

#### **Formale Vorgaben:**

- 1 Satz Präsentationspläne, max. 2 Pläne DIN A0 (Hochformat) in gerollter Fassung
- Präsentation (pdf oder ppt)
- Vortrag (15 Minuten)

#### **Abgabetermine Zwischenkolloquium:**

Die Präsentation ist bis zum Tag des Zwischenkolloquiums (27.05.2014) bis 09:00 Uhr beim Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg einzureichen. Die Präsentationspläne können direkt zur Veranstaltung mitgebracht werden.

#### **Protokoll und weitere Rückfragen:**

Das Protokoll des Zwischenkolloquiums mit den Überarbeitungshinweisen des Gremiums sowie Anmerkungen der Bewohnerschaft wird den teilnehmenden Büros voraussichtlich am 05.06.2014 zugeschickt. Rückfragen hierzu können bis zum 12.06.2014 schriftlich an das verfahrensbetreuende Büro (Brief, Fax, Email) gestellt werden. Die Rückfragen werden schriftlich beantwortet.

#### **4.13 Schlusskolloquium**

Am 07.07.2014 findet von 16:30 bis 20:30 Uhr das Schlusskolloquium unter Einbeziehung der Öffentlichkeit statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung präsentieren die Büros ihre Arbeiten im ersten Teil. Jedem Büro stehen insgesamt 30 Minuten (20 Minuten Vortragszeit und 10 Minuten Rückfragen) zur Verfügung. Die Teilnehmenden sind nur für den ihnen zugewiesenen Zeitraum zur Sitzung zugelassen. Anschließend berät das Auswahlgremium in geschlossener Sitzung über

die vorgelegten Arbeiten und verständigt sich auf eine Rangfolge. Die Teilnahme am Schlusskolloquium ist Pflicht.

#### **Geforderte Leistungen:**

- Räumliche Einordnung im Maßstab 1:5.000 (genordet)
- Lageplan im Maßstab 1:1000 (genordet) mit Darstellung:
  - des räumlichen Konzeptes und
  - des Erschließungskonzeptes

im Einzelnen unterscheidbar darzustellen sind:

- das Nettobauland mit Parzellierung, unterschieden in Gebäudeflächen, Stellplatzflächen (auch solche in Gebäuden), gemeinschaftliche Erschließungsflächen und privates Grün
- die öffentlichen Flächen, unterschieden in Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen zur oberflächennahen Regenwasserableitung
- die Nutzungen der Gebäude
- die Geschossigkeit der Gebäude
- neue Bäume und Bestandsbäume
- Geländeschnitt (West-Ost) mit Darstellung von Deich im Bereich Kirchwiesen, Bebauung und angrenzendem Gelände, Maßstab 1:200
- optional Vertiefungsbereiche in größerem Maßstab
- Stellplatznachweis für die Wohnbebauung
- Darstellung Teilgebiet 1 Dreieck Fiskalische Straße als Schrägluftperspektive mit städtebaulichen Kubaturen (skizzenhafte Darstellung des Bauvolumens mit gewünschtem Detaillierungsgrad siehe Referenz in Anlage 07-5) aus Richtung Nordwest
- Darstellung Teilgebiet 3 Kirchwiesen als Schrägluftperspektive mit Darstellung städtebaulicher Kubaturen (skizzenhafte Darstellung des Bauvolumens mit gewünschtem Detaillierungsgrad siehe Referenz in Anlage 07-5) aus Richtung Nordost
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zur Gestaltungsidee, zum städtebaulichen freiraumplanerischen Konzept, zu Bebauungs- und Gestaltungsregeln, zur Nachhaltigkeit und zur Wirtschaftlichkeit



- Vordrucke, Tabellen:

### Flächenbilanz

- Geschossfläche aller oberirdischen Geschosse in qm (GF86)
- Bruttogrundfläche (BGFa)
- Nettobauland in qm, einschließlich der privaten Erschließungs- und Entwässerungsflächen
- Fläche der privaten gemeinschaftlichen Erschließung (z.B. private Stichstraßen), Hinweis private Stellplatzflächen zählen nicht zur gemeinschaftlichen Erschließung
- Fläche der privaten Gräben/Mulden zur oberflächennahen Regenwasserableitung in qm
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen in qm
- Öffentliche Verkehrsfläche in qm
- Öffentliche Flächen für die oberflächennahe Regenwasserableitung in qm
- Anzahl der WE getrennt nach Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern (Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

### Verfassererklärung

### Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

#### Formale Vorgaben

- 1 Satz Präsentationspläne, max. 3 Pläne DIN A0 (Hochformat) in gerollter Fassung
- 1 Satz der Präsentationspläne als A3 Verkleinerung
- 1 Satz Vorprüfpläne (sind gefaltet einzureichen)
- Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten DIN A4, 5.000 Zeichen ohne Leerstellen)
- Nachweis der Flächenvorgaben (Vordruck (\*.xls) und im Prüfplan)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf CD/DVD in folgenden Datei-Formaten: Pläne \*.dxf/dwg und \*.pdf/tif (150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße), Erläuterungsbericht (\*.doc), Berechnungsbögen (\*.xls und \*.pdf)
- Präsentation (\*.pdf oder \*.ppt)
- Vortrag (20 Minuten)

### Abgabetermine Schlusskolloquium

Die geforderten Leistungen sind vollständig bis Dienstag 01.07.2014, 10:00 Uhr beim büro lichterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, einzureichen. Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe ist der Eingang beim büro lichterhandt.

### 4.14 BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Erfüllung der formalen Vorgaben
- Originalität der Gesamtidee
- Wirtschaftlichkeit
- Städtebauliche Qualität: Maßstäblichkeit der Bebauung, Integration in den Stadtraum
- Qualität des Freiraumkonzepts
- Qualität des Erschließungskonzepts
- Berücksichtigung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen
- Energie und Nachhaltigkeit
- Realisierbarkeit

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss.

### 4.15 Rechnungsanschrift für u.a. Honorare

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

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

### 4.16 Weitere Beauftragung

Das Auswahlgremium bildet eine Rangfolge und formuliert schriftliche Empfehlungen zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung. Die Ausloberin geht davon aus, dass das Plangebiet auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens weiterentwickelt werden soll. In diesem Fall ist eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes zum Funktionsplan (flächenscharfer städtebaulicher Entwurf mit genaueren Aussagen z.B. zur Regenwasserableitung etc.) erforderlich, die in der Regel den Verfassern des städtebaulichen Entwurfes übertragen wird. Ein Anspruch auf weitere Beauftragung besteht nicht.

#### 4.17 Termine

- 05.05.2014 Ortsbegehung, Auftaktkolloquium und Informationsveranstaltung  
12.05.2014 Frist für schriftliche Rückfragen
- 27.05.2014 Abgabe Präsentation Zwischenkolloquium  
27.05.2014 Zwischenkolloquium
- 04.06.2014 Versand des Protokolls (voraussichtlich)  
10.06.2014 Frist für schriftliche Rückfragen
- 01.07.2014 Abgabe der Arbeiten (Eingang bis 10:00 Uhr)  
07.07.2014 Schlusskolloquium, anschließend Ausstellung der Arbeiten





**IBA\_HAMBURG**

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG IBA HAMBURG GMBH  
AM ZOLLHAFEN 12 | 20539 HAMBURG  
TEL. +49(0)40.226227-0 | FAX +49(0)40.226 227-315  
INFO@IBA-HAMBURG.DE | WWW.IBA-HAMBURG.DE