



Das Brauhausviertel Quartiersentwicklung im Zentrum von Wandsbek



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Broschüre befasst sich mit einem "vergessenen" Quartier zwischen Wandsbeker Marktstraße und Mühlenteich in unmittelbarer Nähe des Wandsbeker Marktplatzes. Im "Windschatten" des Zentrums hat sich hier über mehrere Jahrzehnte hinweg eine kleinteilige Mischung aus Gewerbe-, Geschäfts- und Wohnnutzungen entwickelt. Nach über fünf Jahrzehnten wird jedoch immer deutlicher, dass die großteils noch vorhandene Bausubstanz der unmittelbaren Nachkriegszeit erneuerungsbedürftig ist, da sie mit heutigen Vorstellungen von Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Ästhetik und der Zentralität des Standorts nicht mehr zu vereinbaren ist. In Verbindung mit den teilweise sehr kleinteiligen Grundstücksverhältnissen und dem veralteten Planungsrecht ist insgesamt eine Situation entstanden, die zu einem "Dornröschenschlaf" des Quartiers mitten im Zentrum von Wandsbek geführt hat. Daher stand das Quartier seit Anfang der 90er Jahre wiederholt im Fokus planerischer Betrachtungen (u.a. Gutachten von Prof. Winking 1996). Da jedoch Impulse für das Brauhausviertel ausblieben, unternimmt das Bezirksamt seit 2007 noch größere Anstrengungen, die erhoffte positive Entwicklung des Quartiers nun endlich in Gang zu setzen:

- Es wurden Gutachten zu städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten sowie zum Einzelhandel in Auftrag gegeben. Außerdem wurde eine Befragung von Grundeigentümern durchgeführt.
- Am 12. September 2007 hat im Lorichssaal des Staatsarchivs eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer stattgefunden, die eine rege Beteiligung erfahren hat.
- Am 30.10.2007 hat der Planungsausschuss auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten einstimmig einen "Masterplan" als Leitlinie für die künftige Bebauungsplanung im Quartier beschlossen.



Ein erster konkreter Schritt für eine bauliche Verbesserung ist die von den Grundstückseigentümern entlang der Wandsbeker Marktstraße vorgesehene Einrichtung eines Innovationsbereichs im Zentrum von Wandsbek (Business Improvement District, kurz: BID). Von der boulevardartigen Gestaltung der Fußgängerflächen wird auch das Brauhausviertel (Abschnitt Wandsbeker Marktstraße 1 - 47) profitieren. Die Stadt begrüßt das BID sehr und beteiligt sich an der vorgesehenen Umgestaltung mit einem namhaften Betrag. Im Norden des Quartiers will die Stadt selbst mit gutem Beispiel vorangehen: So wird angestrebt, den Park am Mühlenteich bis zur Internationalen Gartenschau 2013 neu zu gestalten. Auch diese geplanten Aufwertungsmaßnahmen sollen positiv auf das Quartier ausstrahlen.

Der weitaus größte Teil der Umgestaltung des Brauhausviertels wird jedoch nur durch die Initiative der Akteure im Viertel und durch verantwortungsvolle Investoren gelingen können. Mit dieser Broschüre, die sich an Grundeigentümer, Gewerbetreibende und Geschäftsleute aus dem Quartier, an Investoren, Anwohner und die interessierte Öffentlichkeit wendet, sollen alle Beteiligten dazu animiert werden, die hier aufgezeigte städtebauliche Vision in den nächsten Jahren und Jahrzehnten mehr und mehr Wirklichkeit werden zu lassen. Packen wir es gemeinsam an!

Ihre Bezirksamtsleiterin

A handwritten signature in black ink that reads "C. Schroeder-Piller".

Cornelia Schroeder-Piller

Inhalt

1. Aufgabenstellung und Ziele
2. Bestandsaufnahme und Analyse
 - 2.1 Historische Entwicklung des Brauhausviertels
 - 2.2 Ausgangssituation
 - 2.3 Nutzungen
 - 2.4 Zentraler Versorgungsbereich Bezirkszentrum Wandsbek
3. Planung
 - 3.1 Ziele und Zielkonflikte
 - 3.2 Der „Masterplan“
 - 3.3 Quartierentwicklungsplan
 - 3.4 Maßnahmenbereiche
 - 3.4.1 Gewerbliche Nutzungen
 - 3.4.2 Wohnnutzungen
 - 3.4.3 Grün- und Freiflächen
 - 3.4.4 Verkehr
4. Weiteres Vorgehen

1. Aufgabenstellung und Ziele

Beim Brauhausviertel handelt es sich um ein ca. 11 ha großes, weitgehend gewerblich genutztes Gebiet am Rande des Bezirkszentrums Wandsbek. Das Gebiet zeichnet sich durch eine meist kleinteilig genutzte Bebauung, Baulücken, Leerstände, Unternutzung und zum Teil schlechte oder zumindest modernisierungsbedürftige Bausubstanz aus. Ziel des angestrebten Planungsverfahrens ist die Entwicklung des Brauhausviertels zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier. Dies soll erreicht werden durch die:

- **Stärkung als Wirtschafts- und Arbeitsstättenstandort,**
- **Schaffung von neuem, attraktivem Wohnraum,**
- **Kräftigung des Bezirkszentrums Wandsbek als Einkaufsstandort und**
- **Aufwertung der Grünqualitäten im Quartier.**

Eindrücke aus dem Brauhausviertel



Mühlenteich Richtung Westen



Bebauung mit Geschäften an der Wandsbeker Marktstraße



Bürohaus am Brauhausstieg



KFZ-Betrieb am Brauhausstieg



Innenhof an der Wandsbeker Königstraße



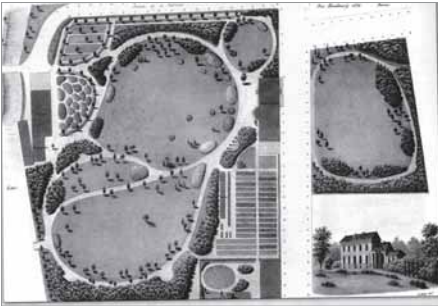
Mühlenstieg Richtung Westen

2. Bestandsaufnahme und Analyse

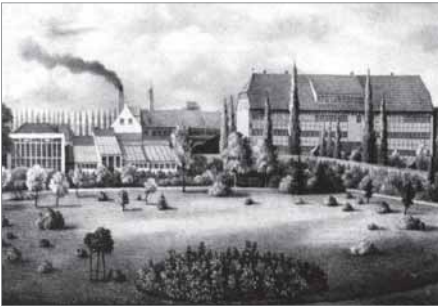
2.1 Historische Entwicklung des Brauhausviertels



Wandsbeker Königstraße um 1900
(links altes Rathaus)



Gartenanlage der Familie Lengercke



Orangerie und Treibhaus 1840



Brauhausviertel 1904

Das Brauhausviertel lag an der Grenze der selbstständigen Stadt Wandsbek zu Hamburg, die Brauhausstraße bildete die Stadtgrenze. Bis zum Bau des Brauhaus- und des Mühlenstiegs 1862 befanden sich hier bis Mitte des 19. Jahrhunderts Gärten und eine lockere Bebauung. Mit der weiteren Erschließung entstand auf einer überwiegend kleinteiligen Parzellierung eine geschlossene Blockrandbebauung, die bis heute eine intensive Mischung aus Wohnen (an den Straßenrändern) und Gewerbe (überwiegend in den Blockinnenbereichen) beinhaltet. Historische Fotos zeigen eine ein- bis zwei-geschossige Bebauung. Nachdem Wandsbek 1870 zur Stadt erhoben worden war, lag an der Ecke Wandsbeker Königstraße / Brauhausstiegs das Rathaus, das 1888 erweitert und im Krieg mit großen Teilen des Quartiers zerstört wurde.

Entlang des Wandsetals entwickelte sich die Keimzelle der Wandsbeker Industrialisierung. Bereits im 16. Jahrhundert befand sich hier die erste Mühle. Im 18. und bis Mitte des 19. Jahrhunderts gab es z.B. eine Korn- und Lohmühle zur Kattunverarbeitng, eine Kattunfabrik, mehrere Wasser- und Windmühlen, Branntweinbrennereien, eine Brauerei, eine Silberraffinerie, eine Stärkemehlfabrik, eine Nähmaschinenfabrik, eine chemische Fabrik etc.

Ein Stich des Landschaftsarchitekten Ramée von 1834 zeigt die Gartenanlage der Fabrikantenfamilie Lengercke direkt am Südufer des Mühlenteichs. Eine zentrale Freifläche wird von Gehölzbeeten und Treibhäusern gesäumt. Am Ufer des Mühlenteichs befand sich eine Orangerie.

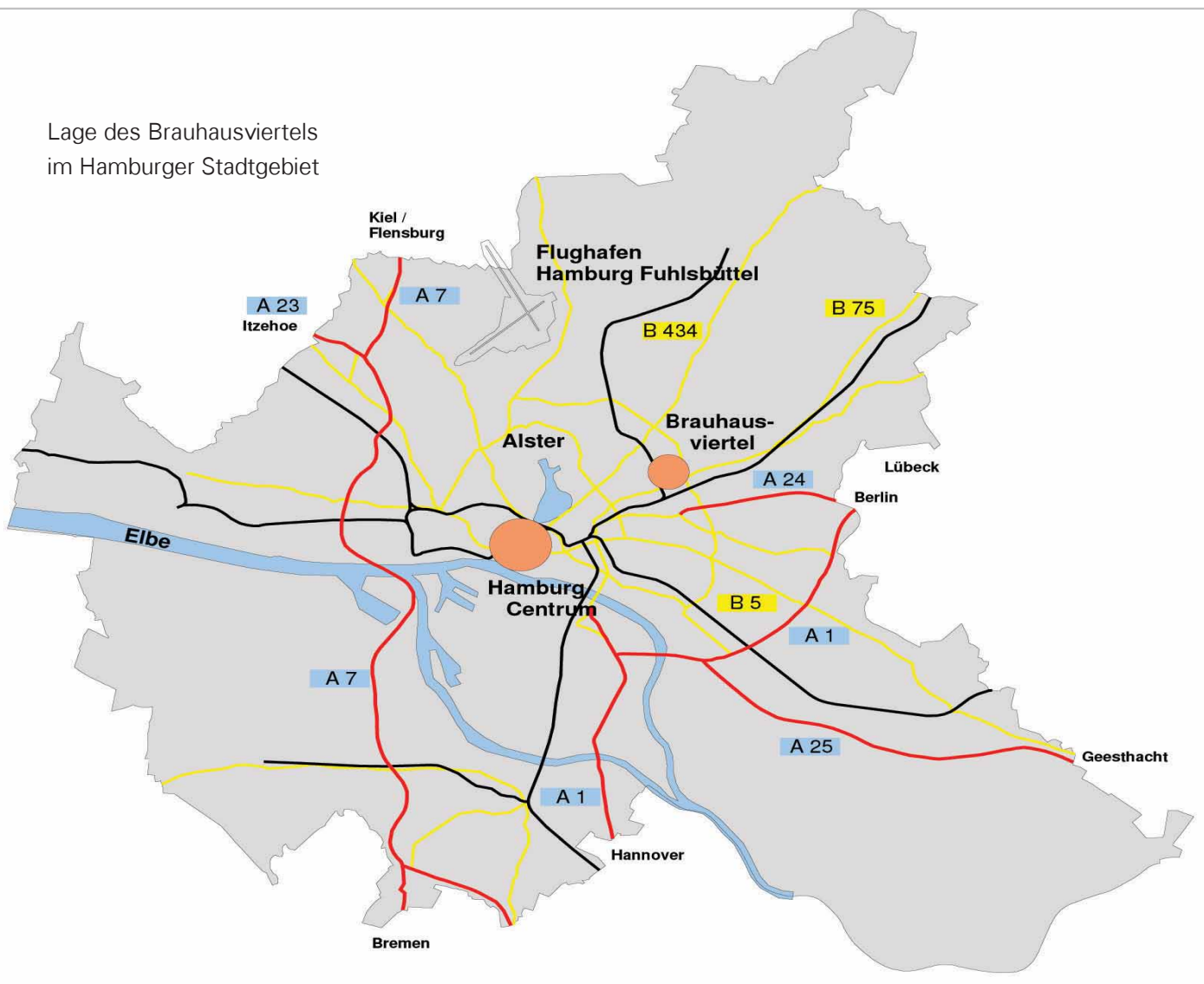
2.2 Ausgangssituation

Das Brauhausviertel befindet sich etwa 4 km nord-östlich des Hamburger Hauptbahnhofs im Bezirk Wandsbek. Es wird durch die stark befahrenen Straßen Wandsbeker Marktstraße und Brauhausstraße sowie durch die Königsreihe und Wandsbeker Königstraße begrenzt und ist an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr sehr gut angebunden. Es umfasst insgesamt vier Baublöcke und hat eine Ausdehnung von ca. 400 Metern in Nord-Süd-Richtung und 300 Metern in Ost-West-Richtung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Haltestationen Wandsbeker Chaussee (U1+S1), Wandsbek Markt (U1) und Friedrichsberg (S1) sowie der Nähe zum Busbahnhof am Wandsbeker Markt mit insgesamt 17 Buslinien ist das Gebiet zudem durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Ab Ende 2008 gelangt man mit der S-Bahn in wenigen Minuten zum Flughafen.

Die historische Struktur des Gebietes spiegelt sich noch heute in großen Teilen des Brauhausviertels wieder. Es gibt eine Vielzahl kleiner, z.T. schmaler Grundstücksparzellen mit einer großen Grundstückstiefe sowie größere Grundstücke in den Blockinnenbereichen, die bis heute weitgehend gewerblich genutzt sind. Im II. Weltkrieg kam es zu einer nahezu vollständigen Zerstörung des Gebäudebestandes, anschließend wurden Grundstückszusammenlegungen vorgenommen.

Nur ein kleiner Teil der bestehenden Gebäude ist für das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild als positiv zu bewerten. Der überwiegende Teil kann kurz- bis mittelfristig zur Disposition gestellt werden.

Lage des Brauhausviertels im Hamburger Stadtgebiet



2.3 Nutzungen

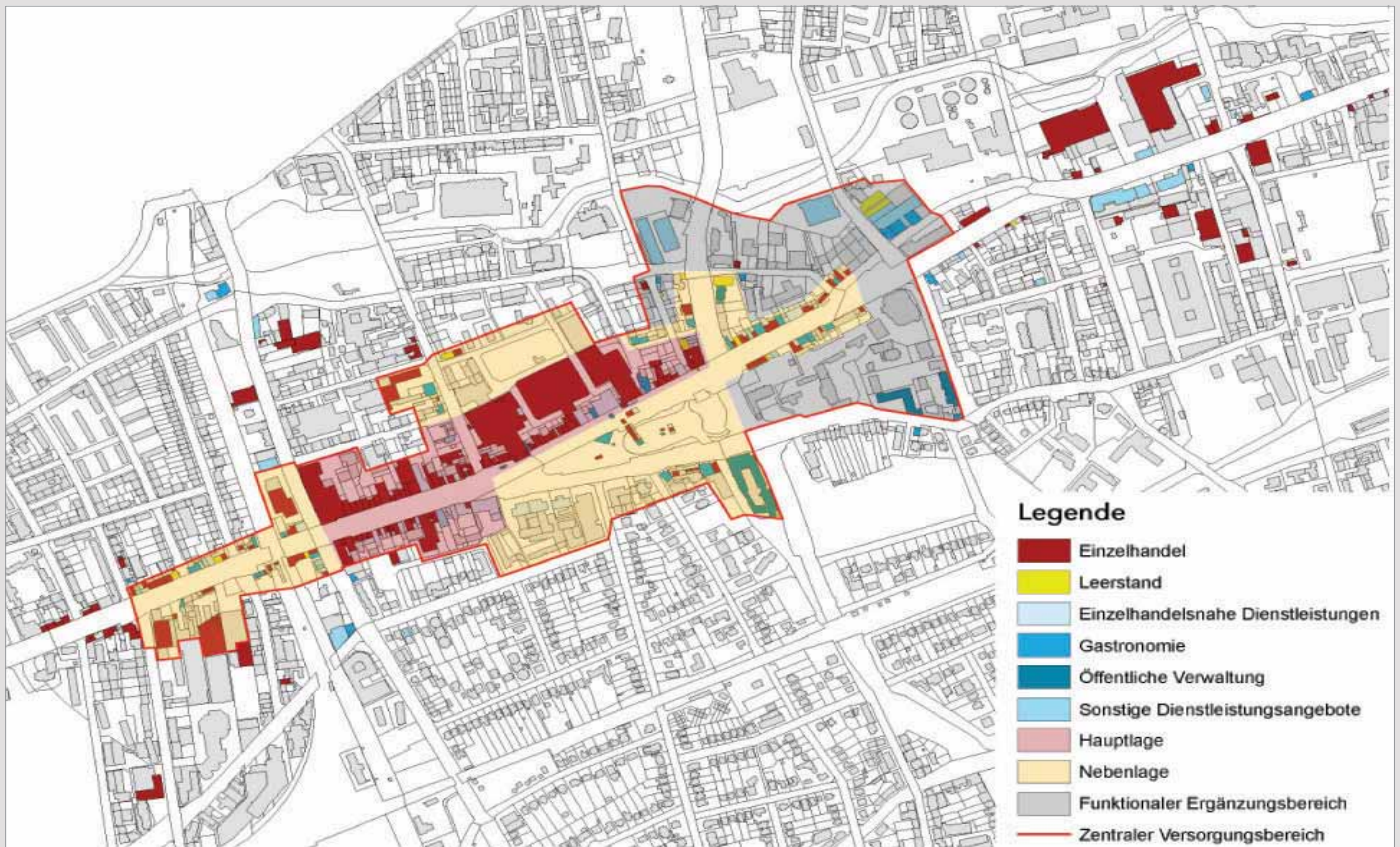


Die aus der historischen Entwicklung bedingte Mischung unterschiedlichster Nutzungen ist trotz Kriegszerstörung und wirtschaftlichem Wandel bis heute erhalten geblieben. Der Wohnanteil dürfte gegenüber dem historischen Zustand des Gebiets vor dem II. Weltkrieg jedoch erheblich geringer sein. Heute stellt sich das Quartier als ein Gebiet dar, in dem eine kleinteilige Mischung aus gewerblicher Nutzung (Handwerk und handwerksähnliche Betriebe), Dienstleistungen und Büros, Einzelhandel und Wohnen besteht. Wohnen ist auf die Obergeschosse an der Wandsbeker Marktstraße, der Brauhausstraße, dem westlichen Teil des Brauhausstiegs und der Wandsbeker Königstraße beschränkt. Im Brauhausviertel befinden sich ca. 60 Wohnungen.

Der Einzelhandel ist traditionell entlang der Wandsbeker Marktstraße angesiedelt. Einige Betriebe befinden sich jedoch auch im Inneren des Brauhausquartiers. Dazu gehören u.a. ein Bio-Discounter, ein Bettenhaus, ein Bastelbedarfsmarkt, ein Tierfutteranbieter sowie kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Entlang der Wandsbeker Marktstraße, die zwischen Brauhausstraße und Wandsbeker Königstraße Teil des Wandsbeker Zentrums ist, befinden sich als größere Geschäftseinheiten u.a. ein Bekleidungsgeschäft, ein Drogeriemarkt sowie eine Vielzahl kleinerer Läden aller Branchen. In den Blockinnenbereichen sind vereinzelt kleinere Handwerksbetriebe und Handlungseinrichtungen ansässig.

2.4 Zentraler Versorgungsbereich Bezirkszentrum Wandsbek

aus: Gutachten zur Entwicklung des Bezirkszentrums Wandsbek, Stadt + Handel, raum + prozess, 2007



Zentraler Versorgungsbereich Bezirkszentrum Wandsbek

Die Grundstücke zwischen Wandsbeker Marktstraße und Brauhausstieg sowie an der Wandsbeker Königstraße sind Teil des zentralen Versorgungsbereichs des Bezirkszentrums Wandsbek zwischen Hammer Steindamm im Westen und Wendemuthstraße im Osten. Dieser Versorgungsbereich ist im Herbst 2007 bezüglich seiner weiteren Entwicklungsmöglichkeiten ausführlich untersucht worden. In den Untersuchungen formuliertes Ziel ist die Steigerung der Attraktivität im gesamten Bezirkszentrum. Vorstellbar ist ein zusätzlicher Bedarf von 15.000 - 25.000 qm Verkaufsfläche. Bei der zukünftigen Entwicklung stellt das Brauhausviertel einen wichtigen Impulsgeber dar. Wichtige Standortfaktoren, die für das Quartier in Zukunft entwickelt und ausgebaut werden sollten, bestehen in einer guten verkehrlichen Erschließung, dem Vorhandensein einer attraktiven Anzahl von Kundenstellplätzen, dem Vorhandensein von Einrichtungen mit Magnetfunktion etc. Für die nördlich an die Wandsbeker Marktstraße angrenzende Bebauung sowie für das gesamte Quartier ist eine anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung unverzichtbar.



Wandsbeker Marktplatz von Westen



Quarree



PLAZA

3. Planung

3.1 Ziele und Zielkonflikte

Entwicklung des Brauhausviertels zu einem gemischt genutzten Quartier mit Gewerbe und Wohnen durch:

- Verbesserung des architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbildes
- Modernisierung u. Abriss veralteter Bausubstanz
- Bestandsergänzende Neubauten
- Beseitigung von Unternutzungen u. Leerständen
- Intensivierung der Nutzung und der städtebaulichen Dichte
- Verbesserung der Qualität und der Zusammensetzung des Einzelhandelsangebotes durch Verlagerungen und gewerbliche Neuansiedlungen
- Verlagerung von Gewerbebetrieben in den Bereich Brauhausstraße
- In Teilbereichen Stärkung der Wohnfunktion
- Neuordnung des ruhenden und des fließenden Verkehrs
- Verbesserung der Erschließungssituation im Brauhausstieg
- Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten
- Verbesserung der Anbindung des Quartiers an den Grünbereich Mühlenteich
- Vernetzung des Quartiers mit dem Wandse-Grünzug

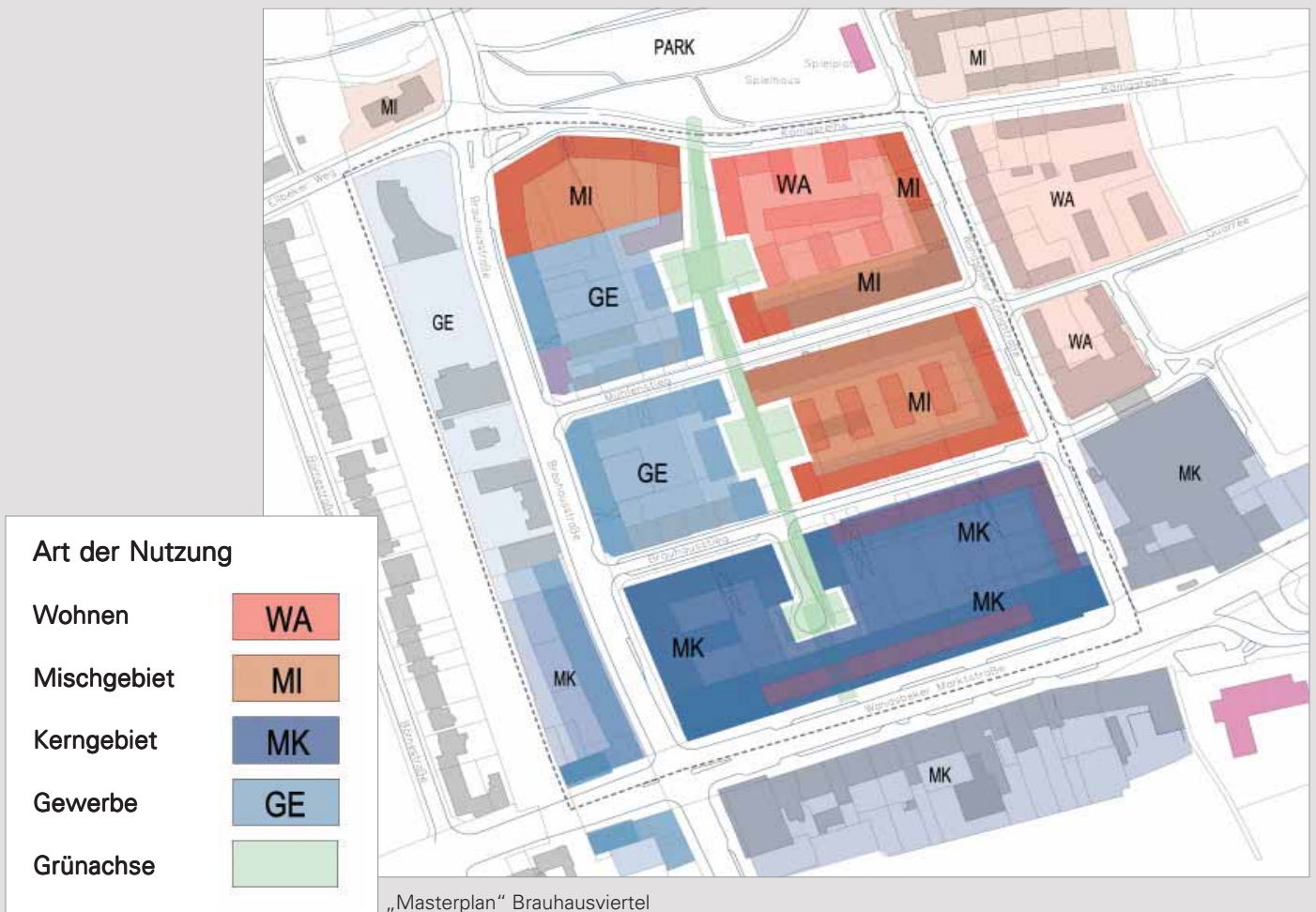
Einzelnen Entwicklungszielen stehen Zielkonflikte gegenüber. So erfordert z.B. die Stärkung der gewerblichen Nutzung entlang der Brauhausstraße die Verlagerung von bestehenden Wohnungen. Umgekehrt sollen in anderen Teilbereichen gewerbliche Flächen weichen und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung

bedingt gleichzeitig eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnfunktionen. Die Entwicklungsziele können nur erreicht werden, wenn die Grundeigentümer die formulierten Ziele anerkennen und fördern. Im Einzelfall müssen sich bestehende Eigentumsverhältnisse ändern. Dies ist z.B. bei der Anlage der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünachse der Fall.



Die Neuordnung des Brauhausviertels im Modell
(siehe auch Seiten 12-13)

3.2 Der „Masterplan“



Der „Masterplan“ setzt den Rahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung im Quartier und wurde am 30.10.2007 vom Planungsausschuss der Bezirksversammlung einstimmig beschlossen. Er stellt das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen mit mehreren Nutzungsvarianten dar.

In unterschiedlichen Bereichen ist die Art der zukünftigen Nutzungen dargestellt. Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend Gewerbebetrieben, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. In Mischgebieten (MI) sind Wohnungen und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sogenannte Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Neben Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben sind unter bestimmten Umständen auch Wohnungen zulässig. In allgemeinen Wohngebieten (WA) dominiert die Wohnnutzung. Zulässig sind jedoch auch Einrichtun-

gen, die der Versorgung des Wohngebiets zugute kommen. Dazu zählen kleinere Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke etc.

Die Aussagen über die überwiegenden Nutzungsarten einzelner Teilbereiche beinhalten gleichzeitig eine grobe Festlegung der baulichen Dichte. Ziel ist, die Blockränder durch vier- bis sechsgeschossige Neubauten zu schließen. An markanten Punkten, wie z.B. in den Kreuzungsbereichen Wandsbeker Marktstraße / Wandsbeker Königstraße bzw. Wandsbeker Marktstraße / Brauhausstraße sollen durch bis zu achtgeschossige Gebäude städtebauliche Akzente gesetzt werden. In den gewerblich genutzten Blockinnenbereichen sind großflächige eingeschossige Gewerbegebäude bzw. zweigeschossige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. In den zu Wohnzwecken genutzten Blockinnenbereichen sollen zeilenartige, bis zu dreigeschossige Wohngebäude entstehen.

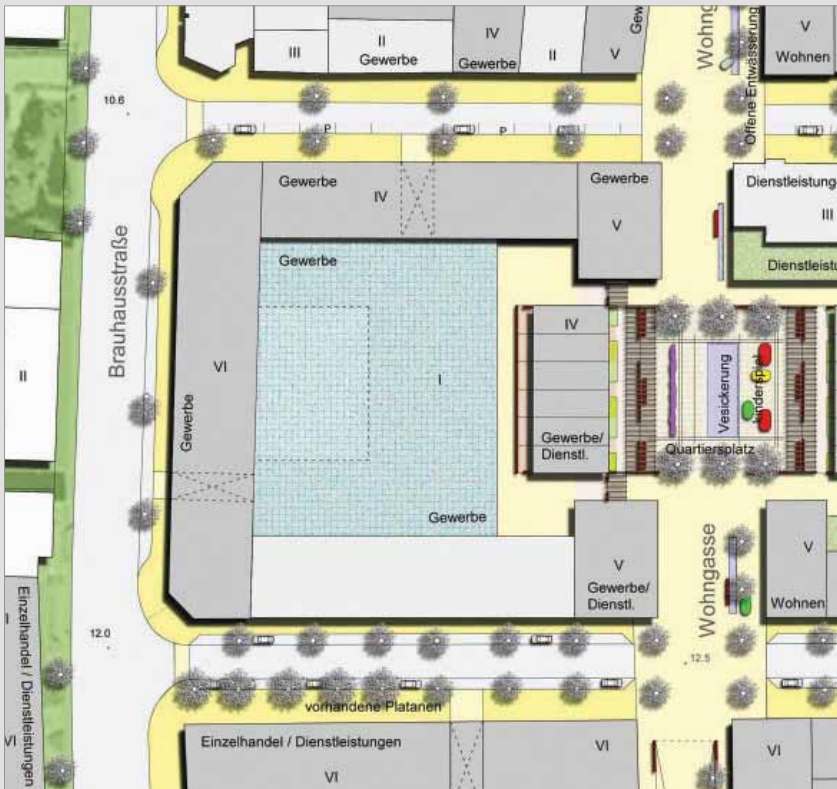


3.4 Maßnahmenbereiche

Auf der Grundlage des „Masterplans“ wurde ein Plan für die Quartiersentwicklung (vgl. S.12/13) erarbeitet, der aufzeigt, wie das Brauhausviertel in 20 bis 30 Jahren aussehen könnte. Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmenbereiche dieser Planung näher erläutert.

3.4.1 Gewerbliche Nutzungen

Ziel:
Stärkung des Arbeitsstättenstandortes Brauhausviertel und
Kräftigung des Bezirkszentrums Wandsbek als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort

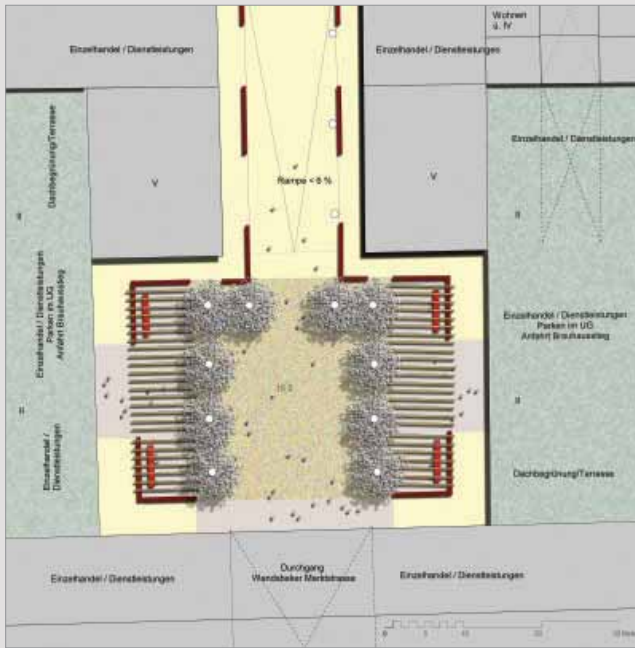


Gewerbenutzung an der Brauhausstraße zwischen Brauhausstieg und Mühlenstieg



Entwurfsskizze zur gewerblichen Neubebauung Mühlenstieg / Wandsbeker Königstraße

2



Öffentlicher Platz als Auftakt zur Grünachse an der straßenabgewandten Seite des Bereiches Wandsbeker Marktstraße

Maßnahmen Gewerbe:

- Ausweisung von Teilbereichen im Süden des Quartiers, die überwiegend durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nutzbar sind
- Ausweisung von Teilbereichen für großflächige Gewerbebetriebe im Westen des Quartiers mit direkter Erschließung von der Brauhausstraße und Verlagerung bestehender Wohnnutzungen
- Ausweisung von gemischt nutzbaren Teilbereichen, die sowohl für nicht störende Gewerbebetriebe als auch für Wohnen zur Verfügung stehen
- Durch Nachverdichtung können zusätzlich zum Bestand bis zu 45.000 qm Bruttogeschoßflächen entstehen, die gewerblich nutzbar sind
- Stärkung der Kerngebiets- und Einzelhandelsnutzungen zwischen der Wandsbeker Marktstraße und dem Brauhausstieg
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten entlang der Wandsbeker Marktstraße
- Erstellung einer rückwärtigen Erschließung für die Anlieferung der Einzelhandelseinrichtungen und Schaffung von Kundenparkplätzen in Form von Tiefgaragen
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Brauhausstraße

3



Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Wandsbeker Marktstraße / Brauhausstieg mit rückwärtig angeordneten Stellplätzen im Untergeschoss

3.4.2 Wohnnutzungen

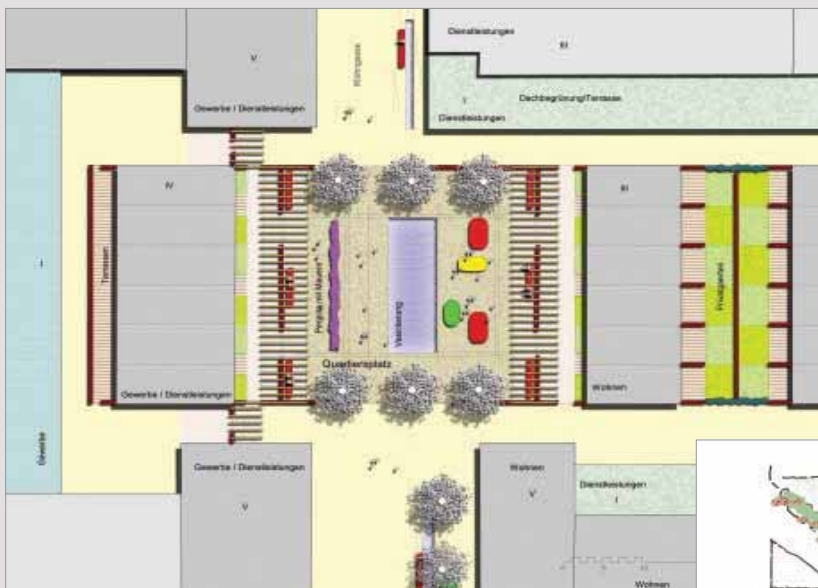
Ziel:

Schaffung von neuem, attraktivem Wohnraum für alle Generationen und Gestaltung von attraktiven öffentlichen und privaten Freiflächen



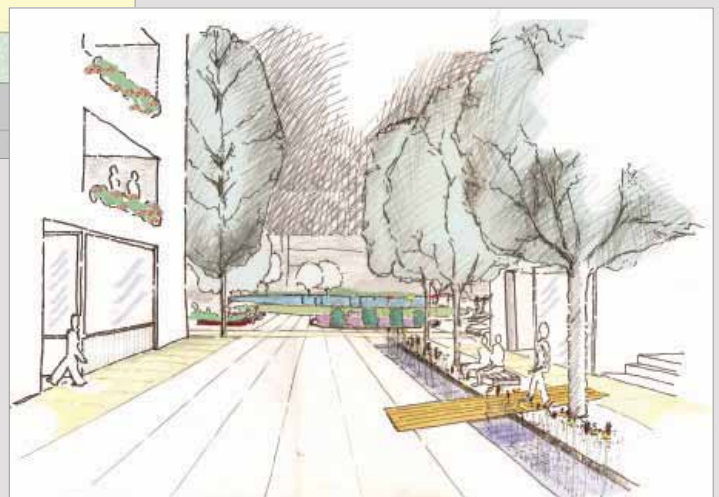
1

Neue Wohnungsbauflächen zwischen Königsreihe und Mühlenstiege

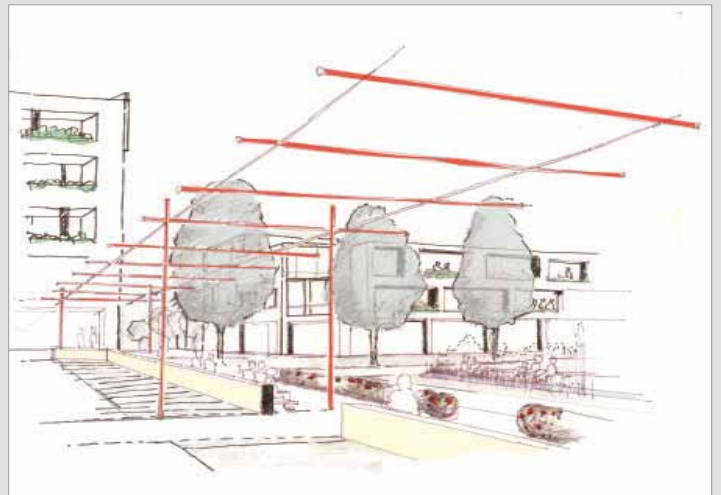


2

Öffentlicher Quartiersplatz zwischen gewerblicher Nutzung (links) und Wohnungsbauflächen (rechts)



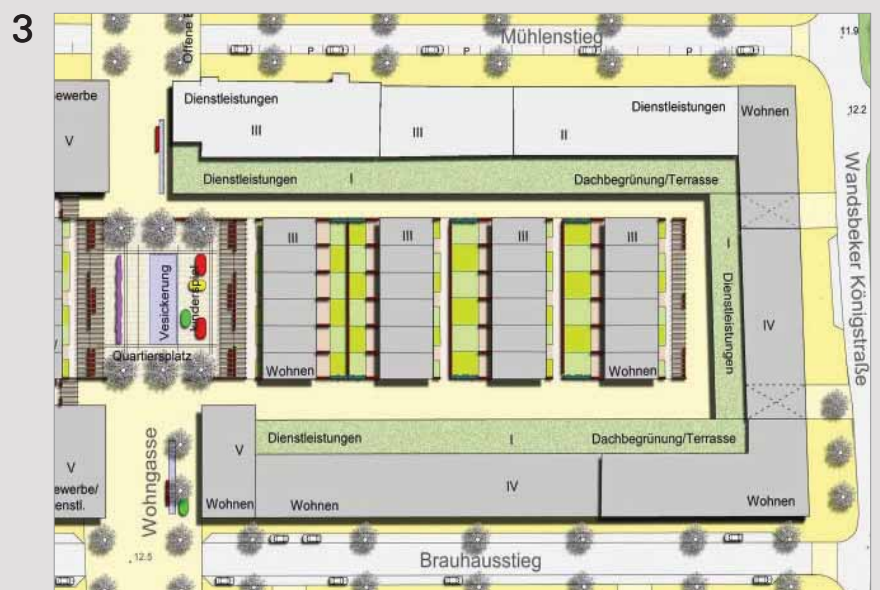
Blick auf den Mühlenteich aus Richtung der Wohnbauflächen mit durchgängiger Rad- und Fußwegeverbindung



Ideenskizze zum öffentlichen Quartiersplatz

Maßnahmen Wohnen:

- Sicherung der Wohnfunktion in den obersten Geschossen an der Wandsbeker Marktstraße
- Zunahme des Wohnanteils von Süden (Wandsbeker Marktstraße) nach Norden (Königsreihe)
- Wohnungsflächen im Bereich der Mischgebiete schwerpunktmäßig im Blockinnern
- Nutzung der oberen Geschosse in den Mischgebieten zu Wohnzwecken
- Bau von bis zu dreigeschossigen Stadthäusern zwischen Brauhäusstieg und Mühlenstieg
- Errichtung einer Anlage für besonderen Wohnbedarf (z.B. Seniorenwohnen) im Block zwischen Mühlenstieg und Königsreihe
- Mischung von Mietwohnen und Wohneigentum
- Schaffung von attraktiven privaten Gärten
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Wohnbereichen in Sammel-Tiefgaragen und Anordnung der Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum
- Schaffung einer durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Wandsbeker Marktstraße und Königsreihe als Wohngasse mit offenen Entwässerungsrinnen
- Errichtung von Quartiersplätzen im Bereich der Rad- und Fußwegeverbindung als öffentliche Naherholungsflächen
- Quartiersplätze mit Kinderspielflächen und Regenwassermanagement



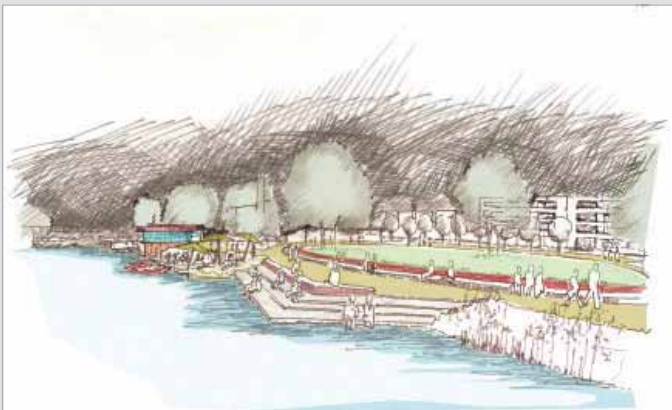
Neue Wohnungsbauflächen zwischen Mühlenstieg und Brauhäusstieg

3.4.3 Grün- und Freiflächen

Ziel:
Aufwertung der Freiraumqualitäten und
Verbesserung der Anbindung des Quartiers an den Mühlenteich-Park



Der neue Mühlenteich-Park in der Gesamtsicht



Sitzstufen am Mühlenteich



Strand und „Beachclub“ am Südufer des Mühlenteichs



Sitzstufen und Strand mit „Beachclub“ verbessern die Zugangsmöglichkeiten zum Mühlenteich



Großzügig gestalteter Parkeingang an der Königsreihe

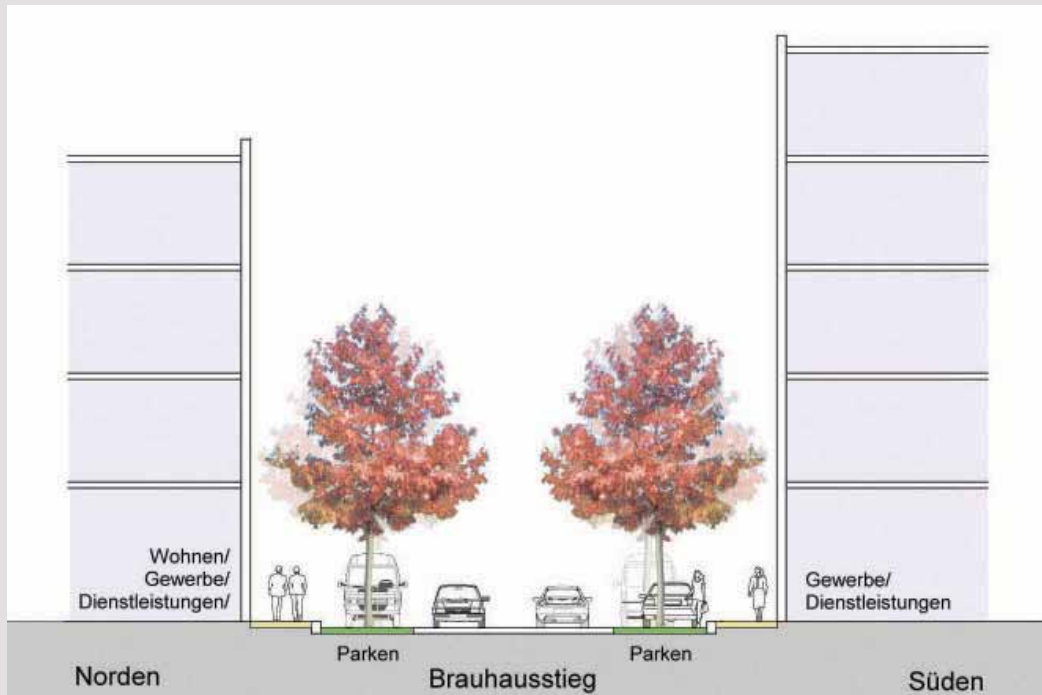
Maßnahmen Grün- und Freiflächen:

- Neugestaltung des Parks am Mühlenteich
- Schaffung eines Rundweges direkt am Wasser mittels einer neuen Brücke mit integrierter Fischtreppe östlich der Mühlenstraße
- Erweiterung der vorhandenen Rasenfläche
- Nutzung der Wasserkante als Potenzial zur wesentlichen Aufwertung der Parkanlage
- Gestaltung von Zugängen zum Wasser (z.B. durch die Anlage von Sitzstufen und eines Strandes)
- Schaffung von markanten Parkeingangsbereichen in hoher Gestaltungsqualität (z.B. Königsreihe)
- Gestaltung von sichttransparenten Parkrändern
- Neuplanung des Spielhauses mit verbesserter Erschließung, erweitertem Raumangebot und hochwertigem Außenbereich
- Integration der vorhandenen Seniorenwohnanlage im Norden des Mühlenteichs in das Parkkonzept
- Ansiedlung einer Parkgastronomie mit Aufenthaltsqualitäten am Wasser zur Belebung des Parks
- Aufwertung der Ausstattung und Beleuchtung des Parks
- Schaffung einer begrünten, durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Wandbeker Marktstraße und Königsreihe als Wohn-gasse
- Offene Oberflächenentwässerung als Gestaltungselement in der Wohn-gasse
- Ausstattung der Quartiersplätze mit Spielangeboten für Kinder
- Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenräume
- Schaffung von privaten und öffentlichen Freiräumen im Wohnquartier
- Flächenausweisung für Kunst im Außenraum

3.4.4 Verkehr

Ziel:

Verbesserung der Verkehrserschließung
für den Individualverkehr und für Fußgänger und Radfahrer



Maßnahmen Verkehr:

- Steigerung der Attraktivität der Nebenflächen an der Wandsbeker Marktstraße für Fußgänger
- Anlage einer von der Wandsbeker Marktstraße bis zur Königsreihe durchgängig verlaufenden Rad- und Fußgängererschließung
- Verbindungsachse als verbesserte Anbindung der Einzelhandels-, der Dienstleistungs-, der Wohn- und der Gewerbebereiche an die öffentlichen Grünflächen des Mühlenteich-Parks
- Verbindungsachse zur Erschließung der jeweiligen Blockinnenbereiche
- Anlage öffentlicher Quartiersplätze entlang der Verbindungsachse
- Gestaltung dieser Plätze entsprechend den angrenzenden Nutzungen
- Aufhebung der Einbahnstraßenregelung im Brauhausstieg und Erschließung im Zwei-Richtungs-Verkehr
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum
- Anlage von Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Kunden und Beschäftigte des Bezirkszentrums sowie Anwohner (Quartiersgaragen)
- Ausweisung von Stellplätzen an der Wandsbeker Königstraße für die Parkgastronomie
- Schaffung eines durchgängigen Fußwegesystems im Mühlenteich-Park zur besseren Verzahnung mit den umliegenden Wohnquartieren bzw. zum Grünzug an der Wandse
- Erweiterung des Fußwegesystems im Park
- Bau einer Fußgängerbrücke im westlichen Bereich des Mühlenteichs
- Schaffung einer zusätzlichen Fußgängerquerung im Bereich Königsreihe
- Bau einer Fuß- und Radwegrampe von der Mühlenstraße nach Westen zum Grünzug an der Wandse
- Anpflanzung von Straßenbäumen entlang des Brauhausstieges und des Mühlenstieges

4. Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren

- Prüfung, ob für das Brauhausquartier Bebauungsplanverfahren nach § 1 ff Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten sind.
- Ggf. kann ein Bebauungsplan durch einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt werden, der die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hamburg und einem privaten Investor regelt.
- Bebauungspläne können auch an ein bestimmtes bauliches Vorhaben gebunden sein (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)).
- Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kann u.a. auch eine freiwillige Bodenordnung oder ein Umlegungsverfahren erfolgen.

Unabhängig davon, welches der Verfahren zur Anwendung kommt, ist eine Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer, Gewerbetreibenden und Bewohner sicherzustellen.

Folgende konkrete Maßnahmen sollen in nächster Zeit weiterverfolgt bzw. geprüft werden:

Gebäudemaßnahmen

- Neubau eines Geschäftshauses am Mühlentstieg 21-29 / Wandsbeker Königstraße 27-29.
- Prüfung eines Neubaus des Spielhauses Wandsbek an der Wandsbeker Königstraße.

Grün- und Freiflächen

- Umgestaltung des Mühlenteich-Parks möglichst im Rahmen des Begleitprojektes des Bezirksamts Wandsbek zur Internationalen Gartenschau 2013 (offizielle Außenstelle Botanischer Sondergarten), insbesondere Neuordnung der Parkeingänge und des Wegesystems sowie Schaffung von sichttransparenten Parkkanten.
- Verlegung bzw. Ausbau des Spielhauses und Spielplatzes zur Verbesserung des Nutzungsangebotes und zur Öffnung des Parks.
- Einrichtung eines „Beach-Club“ im Park am südlichen Mühlenteichufer (Prüfung einer Investoren-Ausschreibung).
- Umgestaltung der Nebenflächen Wandsbeker Marktstraße 1 - 47 im Rahmen des Business Improvement District, dessen Realisierung hier für das Jahr 2009 angestrebt wird.



Vorgesehene Umgestaltung im westlichen Abschnitt der Wandsbeker Marktstraße

Impressum

Herausgeber
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
V.i.S.d.P.: Stefan Wiegand, Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 60, 22041 Hamburg
Tel.: 040 / 42881 - 2846
Fax: 040 / 42881 - 3187

Planung, Konzept und Layout
ASK Hassenstein + Pfadt GmbH
Lange Reihe 29, 20099 Hamburg
Tel.: 040 / 280 878 0
Fax: 040 / 280 878 22
info@ask-hamburg.de

Susanne Brehm - Annette Schäfer - Frank Slegers
Die Landschaftsarchitekten
Eifflerstraße 1, 22769 Hamburg
Tel. 040 / 43 27 30 27
Fax 040 / 43 27 30 26
mail@landschaftsarchitektinnen.com

Alle Abbildungen und Fotos - wenn nicht anders angegeben - von:
- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
- ASK Hassenstein + Pfadt GmbH
- Die Landschaftsarchitekten

Titelblatt: M.Friedel Luftbilder

Abbildungen auf S.6:

oben links Wandsbek im Wandel -
Wandsbek, Marienthal, Eilbek in alten und neuen Bildern
Uwe Schubert, Hamburg 1990
Mitte links Gartenplan von Ramée, Heimatarchiv und Museum Wandsbek,
in: Wandsbek informativ 6/2003
unten links Lithographie mit Orangerie, Staatsarchiv Hamburg
in: Wandsbek informativ 6/2003
rechts Planausschnitt Brauhausviertel von 1904, Staatsarchiv Hamburg

Stand: Hamburg Juli 2008