



QUARTIERSENTWICKLUNG AM ÖJENDORFER SEE

Aufgabenpapier zum städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahren



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)

Terminübersicht

Briefing-Termin	08. Januar 2016 (13.30 - 16.00 Uhr)
Auftaktveranstaltung (öffentlich)	14. Januar 2016 (ab 18.30 – 21.30 Uhr)
Input-Workshops	16. Januar/18. Januar/20. Januar 2016
Zwischenpräsentation 1	21. Januar 2016 (12.30 - 15.30 Uhr)
Messe/Planungswerkstatt (öffentlich)	22. Januar 2016 (17.00 - 21.00 Uhr)
Zwischenpräsentation 2	25. Januar 2016 (17.30 - 20.30 Uhr)
Auswahlgremium/Ergebnispräsentation	28. Januar 2016 (ab 15.30 Uhr)

AUFGABENPAPIER

Städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren

Quartiersentwicklung am Öjendorfer See in Hamburg-Billstedt

ausgelobt durch das

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8
20095 Hamburg

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZIEL	6
2 ABLAUF DES VERFAHRENS	7
3 GRUNDSTÜCKSinFORMATIONEN	8
4 PLANUNGSRECHT	12
4.1 Flächennutzungsplan	12
4.2 Landschaftsprogramm, Arten- und Biotopschutz	12
4.3 Planungsrecht / Bebauungspläne	12
5 STÄDTEBAULICHE, FREIRAUMPLANERISCHE UND VERKEHRLICHE ZIELSETZUNG	13
5.1 Planungsraum 1: Östlich Haferblöcken	13
5.2 Planungsraum 2: Haßloredder	15
6 ORGANISATION / ABLAUF	18
6.1 Verfahrensorganisation	18
6.2 Planerteams	18
6.3 Auswahlgremium	18
6.4 Bearbeitungshonorare	19
6.5 Termine des Verfahrens	19
6.6 Leistungen des Verfahrens	21
6.7 Verfahrensunterlagen	23
6.8 Terminübersicht	23

1 ANLASS UND ZIEL

Im Rahmen des Werkstattverfahrens „Quartiersentwicklung am Öjendorfer See“ verfolgt das Bezirksamt Hamburg-Mitte im Stadtteil Billstedt für die Planungsbereiche „Östlich Haferblöcken“ und „Haßloredder“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Öjendorfer See das Ziel einer städtebaulich attraktiven und zukunftsfähigen Gesamtlösung für die Schaffung von Flüchtlingsunterkünften im Zuge einer integrativen Quartiersentwicklung. Übereinstimmend mit der Beschlusslage vom 03.11.2015 der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und auch einer entsprechenden Empfehlung des Beirats Billstedt-Horn (s. Anlage 08) sowie in daran anschließender enger Abstimmung mit der Kommunalpolitik wird seitens des Bezirksamtes auf Basis der städtebaulichen Vorqualifizierung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung das Ziel verfolgt, qualitätsvolle durchmischte Quartiere zu schaffen, die eine funktionierende Integration von Flüchtlingen dadurch ermöglichen, dass die Wohngebiete in mindestens gleicher Größenordnung parallel auch für Zuzüge anderer Haushalte und Wohnformen gezielt geöffnet und hochwertig gestaltet werden.

Hintergrund des Verfahrens ist die vom Senat beschlossene Drucksache vom 06.10.2015 „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen 2015“, welche die Entwicklung von neuen, großflächigen und dauerhaften Siedlungsflächen zur langfristigen Schaffung von dauerhaften Wohnquartieren vorsieht. Hieraus abgeleitet sollen in jedem Hamburger Bezirk kurzfristig rund 800 zusätzliche Wohnungen mit der Perspektive des langfristigen Wohnens für Flüchtlinge geschaffen werden.

Als Zielsetzung dieser Strategie wird Wohnungsbau im Quartierszusammenhang angestrebt. Im Bezirk Hamburg-Mitte sollen die geforderten 800 Wohnungen dabei im Interesse einer funktionierenden Integration und einer städtebaulich verträglichen Zusammenführung mit bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen auf mindestens zwei Flächen verteilt und jeweils ergänzt um weiteren Wohnungsbau in etwa gleicher Größenordnung errichtet werden. Dies betrifft neben der Fläche „Östlich Haferblöcken“ auch die Fläche östlich des Öjendorfer Sees beiderseits des „Haßloredder“. Die für Flüchtlinge geplanten Wohnungen im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sollen grundsätzlich durch private Investoren bzw. Bestandshalter errichtet und über einem Zeitraum von maximal 15 Jahren dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Es wird dabei eine möglichst frühzeitig beginnende und in einem abgestimmten Stufenkonzept umgesetzte Überleitung in den allgemeinen Wohnungsmarkt angestrebt. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen soll eine stabile Mischung der Bewohnerschaft erreicht werden.

Ziel des Verfahrens ist es, im Rahmen eines offenen Planungsprozesses für beide Planungsräume jeweils eine städtebauliche Figur zu entwickeln, die diese beiden Standorte unter sensibler Einbeziehung ihres spezifischen Umfeldes definieren und nachhaltig prägen sollen. Es wird nach einer städtebaulichen Entwurfslösung gesucht, die den integrativen Quartierszusammenhang fördert und den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen attraktiven Lebensraum bietet sowie preisgünstigen Wohnraum schafft.

Aufgrund der landschaftlich wertvollen Lage der beiden Planungsräume bedarf es eines sensiblen und umsichtigen Umgangs mit den bestehenden Strukturen. Daher wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Entwurf einer städtebaulichen Struktur erwartet, die sich angemessen in das gewachsene Umfeld der Standorte integriert und dabei insbesondere die landschaftlichen Gegebenheiten hinreichend berücksichtigt.

2 ABLAUF DES VERFAHRENS

Das Verfahren erfolgt als städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit vier eingeladenen Planerteams, wobei zwei Teams zum einen durch das Bezirksamt und zum anderen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gestellt werden und sich jeweils aus den Fachbereichen Stadtplanung, Landschafts-/Freiraumplanung sowie Verkehrsplanung zusammensetzen. Hinzu kommen zwei Planerteams, die zum einen durch die drei möglichen Investoren, die den Wohnungsbau auf der Fläche östlich Haferblöcken realisieren, und zum anderen durch ein externes Planungsbüro besetzt werden. Diese zwei Planungsteams sollen sich ebenfalls jeweils durch Experten in den oben genannten Disziplinen verstärken.

Die Zielsetzung des Werkstattverfahrens (Terminfolge siehe auch Anlage 10) wird den vier Planerteams am 08.01.2016 im Rahmen eines Briefingtermins erläutert. Daran anschließend werden die aktuelle Situation und der Planungsstand, das Verfahren und die Zielsetzung im Rahmen einer Auftaktveranstaltung am 14.01.2016 der Öffentlichkeit präsentiert, welche dann Gelegenheit für Rückfragen und Anregungen bekommt. Im Anschluss werden unter Beteiligung von Fachexperten sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern vier sogenannte „Input-Workshops“ durchgeführt, in denen ebenfalls Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie von den Initiativen für das Verfahren aufgenommen und mit Blick auf die Planungen diskutiert werden. Parallel dazu wird es für die Bürgerinnen und Bürger über mobile Infostände im Stadtteil die Möglichkeit geben, entsprechende Hinweise für das Verfahren zu geben. Nach zwei Zwischenpräsentationen und einer öffentlichen Planungswerkstatt am 22.01.2016 wird das Auswahlgremium nach einer abschließenden Präsentation am 28.01.2016 eine Entscheidung über das weiter zu verfolgende Konzept treffen und öffentlich bekannt gegeben. Dieses soll im Anschluss als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und die Schaffung neuen Planungsrechts durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte dienen.



Abb. 1 | Übersicht der Planungsräume

3 GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN

Die zwei Planungsräume „Östlich Haferblöcken“ und „Haßloredder“ liegen im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Hamburger Stadtteils Billstedt in unmittelbarer Nähe zum Öjendorfer Park. Der Stadtteil Billstedt gehört zum Bezirk Hamburg-Mitte, ist Teil des Entwicklungsraumes Billstedt-Horn und liegt im Osten der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Westen und Südwesten wird Billstedt von den Stadtteilen Horn und Billbrook umgrenzt, im Norden schließen sich Marienthal und Jenfeld (Bezirk Wandsbek) und im Süden Billwerder und Lohbrügge (Bezirk Bergedorf) an. Im Osten grenzt das Bundesland Schleswig-Holstein mit seinen Gemeinden Barsbüttel und Oststeinbek an.

Planungsraum 1: Östlich Haferblöcken

Der ca. 15,6 ha große Betrachtungsraum „Östlich Haferblöcken“ liegt westlich des Öjendorfer Parks. Im Norden verläuft die Bundesautobahn A 24, im Westen schließt ein neues Wohnquartier in Einzel- und Reihenhaustypologien an. Im Süden befindet sich der Öjendorfer Friedhof.

Das Planungsareal ist nach Westen über die Straße Haferblöcken und weiterführend über den Fuchsbergredder an den Schiffbeker Weg angebunden. Über diese Hauptverkehrsachse des Stadtteils sind das Stadtteilzentrum Billstedt und die anliegenden Stadtteile zu erreichen. Weiterführend verkehrt eine Buslinie westlich des Planungsareals, mit der die 3,5 km südlich liegende U-Bahnstation Billstedt erreicht werden kann. Von hier aus verkehren U-Bahnen in einer fünfminütigen Taktfrequenz in 12 Minuten in Richtung Innenstadt. Nach Norden ist eine Anbindung über den Öjendorfer Damm an das nur 600 m entfernte Einkaufszentrum Jenfeld sowie zwei Schulen und Kitas vorhanden.

Das rund 7,6 ha große Projektgebiet (Baugebiet) setzt sich aus den Flurstücken 4013, 4015, 4017 und 4023 der Gemarkung Öjendorf zusammen (s. Anlage 04 / Abbildung 4). Derzeit ist diese Fläche als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz ausgewiesen, auf der sich keine Bestandsbauten befinden. Im nördlichen Bereich verläuft ein Lärmschutzwall parallel zur BAB 24 (bis 50 m vor den Schleemer Bach). Der nordöstliche Teilbereich steht für eine Überplanung nicht zur Verfügung, da hier der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) aktuell Maßnahmen zur Entwässerung der BAB A 24 durchführt (Reinigungs- und Rückhaltebecken).

Auf der Gesamtfläche befinden sich in Ost-West-Richtung prägende und erhaltenswerte Knickstrukturen, die naturschutzrechtlich als besondere Biotope geschützt sind. Zudem wird die Straße Haferblöcken auf der Ostseite von einem Nord-Süd verlaufenden zu erhaltenden Knick begleitet. Im Übergang zum Öjendorfer Park, östlich des Projektgebietes, liegen erhaltens- und schützenswerte Renaturierungsflächen. Diese naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen östlich der Parkanlageausweisung sind im Übrigen auch aus Kostengründen von einer baulichen Entwicklung komplett auszuschließen, da es sich hier um den tiefer gelegenen Talraum des Schleemer Baches handelt (Topographie, instabiler Untergrund, hoch anstehendes Grundwasser). Unter Berücksichtigung dieser restriktiven Gegebenheiten umfasst die zu entwickelnde Fläche rund 7,6 ha (s. Anlage 04 und Abb. 4).



Abb. 2 | Blick in das Neubaugebiet Haferblöcken



Abb. 3 | Westufer des Öjendorfer Sees (Fotos: Fachamt SL)



Abb. 4 | Baufelderübersicht Östlich Haferblöcken

Planungsraum 2: Haßloredder

Der Betrachtungsraum „Haßloredder“ östlich des Öjendorfer Parks umfasst 24,0 ha. Im Norden und Osten wird der Planungsraum von den Bundesautobahnen A 24 und A 1 begrenzt. Im Süden schließt eine Kleingartensiedlung an.

Die Erschließung des Planungsraums erfolgt in erster Linie über den Barsbütteler Weg und nur bedingt über den Haßloredder (aufgrund des sehr engen Straßenraumprofils und des mangelnden Ausbaustandards, sowie des unmittelbar angrenzenden Baumbestands). In Richtung Süden sind über den Barsbütteler Weg und den Driftredder die Glinder Straße und weiterführend der Schiffbeker Weg zu erreichen, welche das Plangebiet mit dem Zentrum von Billstedt verbinden. In südöstlicher Richtung ist über den Hegenredder die Gemeindefeld Oststeinbek mit seinen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen zu erreichen (1.200 m). Nach Norden sind Jenfeld und Barsbüttel angebunden (1.000 m).

Das Projektgebiet nördlich und südlich des Haßloredders setzt sich aus den Flurstücken 437, 1504, 1508, 1509, 1340, 1342, 1511, 1513, 2232, 2233 und 2234 der Gemarkung Öjendorf zusammen. Die Flurstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Lediglich die Flurstücke 437 und 2232 sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straßen Haßloredder und Barsbütteler Weg befinden sich erhaltens- und schützenswerte Knickstrukturen und Baumbestände. Auch diese stehen unter besonderem Biotopschutz. Im äußersten südöstlichen Bereich des Plangebietes wurden im Zuge des Autobahnausbaus parallel zur Bundesautobahn A 1 auf einem kurzen Abschnitt bereits Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen Kleingärten errichtet. Aufgrund einer nordöstlich verlaufenden 110 kV-Hochspannungsleitung und Abstandsflächen zur BAB ist der nordöstliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 1340, 1342, 1508, 1509 und der nordöstliche Teil von 1504) von einer Bebauung auszuschließen (s. Anlage 05 und Abb. 7).



Abb. 5 | Blick auf die Teilfläche nördlich des Haßloredders (Baufeld 2)



Abb. 6 | Blick auf die Teilfläche südlich des Haßloredders (Baufeld 1, Fotos: Fachamt SL)



Abb. 7 | Baufelderübersicht Haßloredder

4 PLANUNGSRECHT

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt für den Bereich der beiden Betrachtungsräume Grünflächen dar. Die Bundeautobahnen A 1 und A 24 sind als Autobahn hervorgehoben.

Der Flächennutzungsplan ist für beide Flächen zu ändern.

4.2 Landschaftsprogramm, Arten- und Biotopschutz

Planungsraum 1: Östlich Haferblöcken

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Projektgebiet das Milieu Parkanlage sowie Landschaftsschutzgebiet dar. Die BAB A 24 ist als Autobahn hervorgehoben. Die Karte „Arten- und Biotopschutz“ stellt für das Projektgebiet I.W. den Biotopentwicklungsraum „10a Parkanlage“ dar.

Planungsraum 2: Haßloredder

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Projektgebiet das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, die milieübergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ sowie Landschaftsschutzgebiet dar. Das Projektgebiet ist außerdem Bestandteil des Zweiten Grünen Ringes. Die BAB A 24 ist als Autobahn hervorgehoben. Die Karte „Arten- und Biotopschutz“ stellt für das Projektgebiet den Biotopentwicklungsraum „10e Sonstige Grünanlage“ dar.

Auch das Landschaftsprogramm sowie die Karte „Arten- und Biotopschutz“ sind im Parallelverfahren für beide Flächen zu ändern.

4.3 Planungsrecht / Bebauungspläne

Planungsraum 1: Östlich Haferblöcken

Das Baugebiet östlich der Straße Haferblöcken ist im B-Plan Billstedt 90 von 04.03.1997 als „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. An der Westgrenze des Flurstücks 4017 ist außerdem ein Spielplatz festgesetzt. Ergänzend zum Bebauungsplan Billstedt 90 gilt der Grünordnungsplan Billstedt 90 von 04.03.1997 mit zahlreichen landschaftsplanerischen Ausweisungen in Konkretisierung der Bebauungsplanung.

In Abhängigkeit des Ergebnisses des Werkstattverfahrens wird das Bebauungsplan-Verfahren Billstedt 113 (Haferblöcken-Ost) eingeleitet, welches für die städtebauliche Neuordnung des gesamten Planungsraums 1 die planungsrechtliche Grundlage bilden soll.

Planungsraum 2: Haßloredder

Das Baugebiet Haßloredder liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Billstedt vom 14.01.1955 und ist als „Außengebiet“ ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Für beide Planungsräume gilt, dass die Teilbereiche für die Flüchtlingsunterkünfte gemäß § 246 (14) BauGB vorab ohne entsprechende Schaffung neuen Planungsrechts im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden können.

5 STÄDTEBAULICHE, FREIRAUMPLANERISCHE UND VERKEHRSLICHE ZIELSETZUNG

5.1 Planungsraum 1: Östlich Haferblöcken

Städtebau

Die vorgesehene Bebauung des wertvollen Landschaftsraumes im Übergang zu dem über Billstedt hinaus beliebten Öjendorfer Park erfordert eine hohe Sensibilität und einen konstruktiven, lösungsorientierten Umgang mit dem Bestand und dem Umfeld des Planungsraums. Es wird – wie in Kapitel 1 beschrieben – ein ganzheitlicher, integrativer und nachhaltiger Ansatz bei der Planung verfolgt. Ausgangspunkt der Planung ist der Entwurf des Bebauungskonzepts des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung (s. Anlage 06), den es im Zuge des Werkstattverfahrens zu überprüfen und zu optimieren gilt.

Leitidee des 7,6 ha großen künftigen Quartiers ist die Mischung unterschiedlicher Wohnformen, um das Wohngebiet ganz gezielt für unterschiedliche Haushalte zu öffnen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt für den Standort den Ansatz, die angestrebten ca. 250-300 Wohnungen für Flüchtlinge zu einem integrativen Quartier zu ergänzen. Insgesamt werden ca. 550-600 Wohneinheiten auf dem Plangebiet angestrebt. Die Umsetzung des Konzepts soll stufenweise erfolgen, da die erforderlichen Einheiten für das Flüchtlingswohnen in einem ersten Bauabschnitt im Norden vorab ohne Bebauungsplan realisiert werden können bzw. müssen (s. Anlage 06).

Die geplanten Flüchtlingswohnungen sollen in den nördlich gelegenen Baufeldern 3 und 4 (s. Anlage 04 Übersichtsplan) des Planungsraumes in sogenannten Duplexhäusern und Reihenhäusern auf Basis von verschiedenen Gebäudetypologien mit jeweils 2 unterschiedlich großen Wohnungen in einem Gebäude im Sinne eines gestapelten Reihenhauses (s. Anlage 12) untergebracht werden. In den beiden südlich anschließenden Baufeldern 1 und 2 sollen im Interesse der Entstehung eines gemischten Wohnquartiers sowohl die Duplexhäuser (s. Anlage 12) als auch „klassische“ Reihenhäuser zum Tragen kommen. Die Quotierung ist im Rahmen des Werkstattverfahrens näher zu definieren.

Mit Blick auf den Testentwurf des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in Anlage 06 wird darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundansätze des Entwurfs als Rahmenplanung die Grundlage für die weitere Überarbeitung darstellen, die Einbeziehung von Geschosswohnungsbau nun aber angesichts der Berücksichtigung der genannten Bautypologien entfällt.

Der Höhe und Geschossigkeit der geplanten Neubauten ist in Bezug auf ihre Einbindung in das Siedlungsumfeld und die östlich angrenzenden Freiräume besonderes Augenmerk zu schenken. Der Testentwurf des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung sieht eine Staffelung der Gebäudehöhen entsprechend der topografischen Verhältnisse von Westen nach Osten abfallend vor, um damit zum einen eine harte „Stadtkante“ im Übergang zu den östlich angrenzenden Freiräumen ganz bewusst zu vermeiden und zum anderen Sichtfenster aus dem Wohnquartier in den Landschaftsraum zu erhalten. Die Geschossigkeit ist grundsätzlich auf 3 Vollgeschosse zu begrenzen, ggf. mit zusätzlichem Staffelgeschoss.

Das Quartier sollte nicht nur in den gewählten Gebäudetypologien, sondern auch in den Fassaden und Dachsilhouetten vielfältig und abwechslungsreich entwickelt werden.

Entlang der BAB ist grundsätzlich ein mindestens 40 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Darstellung in Anlage 04). Der nordöstliche Bereich an der BAB steht für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Dort sind zum einen derzeit in der Umsetzung befindliche Maßnahmen zur Rückhaltung und -behandlung stark belasteten Abwassers der BAB (siehe Anlage 13) sowie zum anderen perspektivische Maßnahmen für den ergänzenden Lärmschutz (etwa mögliche Verlängerung des vorhandenen Lärmschutzwalls um eine deutlich nach Osten zu verlängernde Lärmschutzwand) zu berücksichtigen.

Für die Betreuung der Flüchtlinge rechnet der Betreiber fördern & wohnen (f & w) mit Bürobedarf von 15m² (entspricht einem Mitarbeiter) je 80 Bewohner. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen ist in

den Wohngebäuden (auch Erdgeschosszonen) bzw. dezentral (temporär) auch außerhalb der Wohngebäude mitzuplanen. Ebenso sind hierbei sogenannte „Logen-Lösungen“ für die Betreuung und Beaufsichtigung zu berücksichtigen. Entsprechend sind je 100 WE Gemeinschaftsflächen von 150 m² vorzusehen und einzukalkulieren.

Im Zusammenhang mit der Schaffung dieser Gemeinschaftsflächen sind in den Baufeldern 3 und 4 ca. 2.500 m² BGF für gewerbliche Nutzungen mit migrantischen Arbeitsplätzen vorzuhalten. In diesem Kontext soll angestrebt werden, im Quartier weitere bisher fehlende oder unzureichende Infrastruktureinrichtungen einzuplanen, sodass auch die bisherige Bevölkerung vom neuen Quartier profitiert und dieses auch nutzt (z.B. Kiosk, Café, Friseur oder Räumlichkeiten zur gesundheitlichen Versorgung etc.). Außerdem soll auch Raum für niedrigschwellige Angebote vorgesehen werden, die über die entsprechenden Workshops zu konkretisieren wären.

Die vorhandene soziale Infrastruktur ist derzeit bereits für die bestehende Wohnsiedlung westlich des Haferblöcken nicht auskömmlich. Ein wesentliches Erfordernis ist daher im Zuge der Planung u.a. ein zentraler Kinderspielplatz für alle Altersgruppen (Mindestgröße 3.000 m²) im Kreuzungspunkt der Straße Haferblöcken und dem Fußweg zum Öjendorfer Park im Südwesten des Baufeldes 2 (siehe Kapitel „Freiraum“). Diese kann dann auch eine Lärmschutzwirkung zwischen öffentlichem Spielplatz und Wohnbebauung wahrnehmen. Darüber hinaus sind nordöstlich des vorhandenen Wendehammers der Straße Haferblöcken das seinerzeit planungsrechtlich festgesetzte Jugendhaus sowie der bereits ausgewiesene Bolzplatz, als entsprechend den hier entstehenden Bedarfen noch näher zu qualifizierende soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne eines Hauses der Begegnung mit einer angrenzenden Multifunktionsfläche verbindlich in die Planung zu integrieren.

Freiraum

Bei der nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes ist die landschaftliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten. Insbesondere im Interesse des Schutzes der zu erhaltenden Knickstrukturen sind die Baufenster gemäß Anlage 04 in ihrem Flächenumfang zwingend einzuhalten, um die Geschichte des Ortes (jahrhundertalte schleswig-holsteinische Knicklandschaft) auch für die Zukunft ablesbar zu erhalten. Zum langfristigen Schutz der Knicks sind besondere Maßnahmen erforderlich. So hat die Erfahrung gezeigt, dass die Knicks als Bestandteile von individuellen Privatgärten häufig nicht gut geschützt sind und zwar je kleiner die Gärten sind. Gemeinschaftsgrün, Erschließungswege, ggf. in Verbindung mit Gräben könnten bessere Schutzelemente gegen individuellen Zugriff sein. Entsprechende Vorschläge werden von den Planungsteams erwartet.

Sofern Knicks punktuell für Erschließungsmaßnahmen durchbrochen werden müssen, sind diese Durchbrüche möglichst flächensparend, schonend für den Baumbestand und ausdrücklich als Einzelfalllösung vorzunehmen.

Zu den Biotopflächen im Osten ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten, auch um hier die Höhenausgleiche zwischen den Bauflächen und dem Talraum des Schleemer Baches bewältigen zu können. Wichtig sind zudem Blickachsen vom höher gelegenen Westen (Haferblöcken) nach Osten in die freie Landschaft und den Öjendorfer Park mit dem Öjendorfer See. Dies soll durch eine Öffnung des Plangebiets zum Park hin durch eine ost-west-orientierte Bebauung und eine trichterartige Öffnung der zentralen Grünachse zum Park bzw. See gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Integration des vorhandenen Wanderweges in die Grünachse (Mindestbreite 20 m inkl. Knick) sicherzustellen (s. Anlage 04).

Östlich der Straße Haferblöcken und nördlich der Wanderwegverbindung zum Öjendorfer Park ist die Anordnung des zwingend herzustellenden Spielplatzes (Richtwert in Hamburg 1,5 m² je Einwohner im Umkreis von 400 m, mindestens jedoch 3.000 m²) für alle Altersgruppen vorzusehen, der als soziale Integrationschnittstelle zwischen „Bestands-“ und Neubebauung fungieren soll. Eine alternative Verortung des Spielplatzes im Osten – im Übergang zum Schleemer Bach, zu den angrenzenden Biotopen mit Teichen sowie zum Öjendorfer See – ist auszuschließen, da hierdurch ein zusätzlicher Nutzungsdruck auf den Schleemer Bach sowie die naturnahen Biotope verursacht wird. Davon abgesehen dient dies der Gefahrenvermeidung für die Kinder.

Für den Planungsraum ist bislang eine offene Oberflächenentwässerung geplant, die sowohl entlang der Erschließungsstraße (siehe Kapitel „Verkehr“) als auch der Topographie folgend in Ost-West-Richtung umgesetzt werden soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten ist und nur stark gedrosselt Richtung Schleemer Bach abgegeben werden darf.

Desweiteren werden von den zuständigen Dienststellen interkulturelle Gärten angeregt, die neben wirtschaftlichen Aspekten wesentlich für Integration und soziales Miteinander wirken können. Besonders zu beachten ist, dass gemäß Senats-Drucksache in den ersten 15 Jahren (Anmietung durch f & w) im Bereich der Flüchtlingswohnungen in den Baufeldern 3 und 4 eine Belegung von durchschnittlich 4 bis 5 Personen je Wohnung vorgesehen ist. Hier ist auch mit Konsequenzen in Bezug auf die besonders intensive Nutzung der Außenräume zu rechnen.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsareals ist effizient und möglichst flächensparend als Bügelerschließung mit den Anknüpfungspunkten Fuchsbergredder und Wendekurve Haferblöcken zur besseren Integration der Neubebauung zu konzipieren. Die offene Oberflächenentwässerung ist hiermit zu verbinden und sollte entlang der Erschließungsstraße zur Entwässerung der Straßen- und Grundstücksflächen angelegt werden. Für den Straßenquerschnitt sind rund 16 m vorzusehen (Gehweg 2,50 m / Fahrbahn 6,0 m / Entwässerungsgraben 5,0 m / Gehweg 2,50 m). Die Erschließung der Reihenhausezeilen ist über 6 m breite Mischverkehrsflächen mit Pkw-Wendekurven zu organisieren.

Zu berücksichtigen ist u.a. bei der Erschließung grundsätzlich, dass die nördlichen Baufelder 3 und 4 als erster Bauabschnitt für die Flüchtlingswohnungen zeitnah umgesetzt werden müssen und die Erschließung entsprechend so auszulegen ist, dass die Baufelder 3 und 4 eigenständig realisiert werden.

Die Stellplätze sind oberirdisch herzustellen zunächst als Rasenflächen zu gestalten und können sukzessiv mit dem anwachsenden Bedarf angelegt werden. Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind nach Möglichkeit räumlich zusammenzufassen, eine durchgehende Aufreihung entlang der Straßenräume ist zu vermeiden. Für die klassischen Reihenhäuser wird ein Schlüssel von 1,0 vorgesehen (i.d.R. in den Vorgärten als offene oder überdachte Stellplätze). Für die „gestapelten“ Reihenhäuser bzw. Duplexhäuser ist ein Schlüssel von 0,5 anzusetzen. Auf Tiefgaragen muss aus Kostengründen und geohydrologischen Gründen verzichtet werden. Für Besucher sind gemessen an den neu geplanten WE möglichst 20% Besucherstellplätze vorzusehen – u.a. auch vor dem Hintergrund der bereits heute festzustellenden temporären Stellplatzbedarfe der Parkbesucher.

5.2 Planungsraum 2: Haßloredder

Städtebau

Der östlich des Öjendorfer Sees liegende Planungsraum „Haßloredder“ mit einer Gesamtgröße von 24,0 ha soll im Kontext des Werkstattverfahrens ebenfalls unter Einbeziehung eines integrativen Quartiersansatzes städtebaulich entwickelt werden. Unter Berücksichtigung des sensiblen landschaftlichen Raums und der Anknüpfungspunkte an die angrenzenden Freiräume, u.a. des Öjendorfer Parks, soll das Planareal in eine neue, ansprechende städtebauliche Gesamtfigur überführt werden. Der Testentwurf des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gibt sowohl zu der Berücksichtigung vorhandener Restriktionen als auch zu einem möglichen städtebaulichen Entwurfsansatz wichtige Hinweise (s. Anlage 07). Der Entwurf soll im Verlauf des Verfahrens jedoch ausdrücklich kritisch geprüft und weiterentwickelt werden. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit ist insbesondere hinsichtlich der Erschließung zu beachten.

Das vorgesehene städtebauliche Konzept auf den zwei Baufeldern nördlich und südlich des Haßloredders soll gleichermaßen einen integrativen Quartierscharakter verfolgen, welcher neben der Schaffung verschiedener Gebäudetypologien und Wohnformen für unterschiedliche Haushalte ausdrücklich auch die entsprechende Versorgung durch attraktive Freiflächen sowie soziale und Versorgungs-Infrastruktur berücksichtigt. Insgesamt wird entsprechend der vorliegenden Testentwürfe

seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in dem Plangebiet ein Potenzial für rund 750-800 Wohneinheiten gesehen (s. Anlage 07 Variante 1).

Da mit dem auf den vorhandenen Flächen realisierbaren bzw. für verträglich gehaltenen Anteil Flüchtlingswohnen die Senatszielzahlen ggf. nicht vollständig erreicht werden können, sollen in einer zweiten Variante höchst vorsorglich auch Teilflächen der südlich angrenzenden KGV-Flächen optional einbezogen werden. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber grundsätzlich vermieden werden und würde immer eine Einigung mit dem Landesbund der Gartenfreunde als Pächter, die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen etc. voraussetzen. Unter dieser Maßgabe wäre unter Heranziehung einer Teilfläche der südlich an den Planungsraum angrenzenden KGV-Anlage eine Erweiterung des Wohnquartieres um zusätzliche 5,0 ha mit bis zu 300 WE möglich (s. Anlage 07 Variante 2 mit südlicher Erweiterung).

Diese Wohnungsbaupotenziale sind durch die Teilnehmer in 2 Varianten (mit und ohne Einbeziehung der KGV-Flächen) kritisch zu prüfen. Um den integrativen Quartiersansatz unterstützen zu können, sollten maximal 50% der als Ergebnis des Werkstattverfahrens ermittelten Wohneinheiten als Flüchtlingsunterkünfte im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden. Für die sinnvolle Verortung der Flüchtlingswohnungen im Quartier sind durch die Planerteams Vorschläge zu unterbreiten. Neben einer großen Anzahl von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind von den Planerteams auch gestapelte Reihenhäuser (Townhouses) sowie klassische Reihenhäuser vorzusehen.

Sowohl im Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch die Reihenhäuser betreffend sollte das Quartier nicht nur in den gewählten Gebäudetypologien, sondern auch in den Fassaden und Dachsilhouetten vielfältig und abwechslungsreich entwickelt werden. Gleichzeitig ist auch für dieses Quartier die Einbeziehung einer seriellen Bauweise etwa für unterschiedliche Reihenhäuser (Duplexbauten) vorzusehen (s. Anlage 12).

Das neue Quartier sollte sich in die landschaftlich geprägte Umgebung einfügen. Gleichzeitig erscheint es an diesem eher peripher gelegenen Standort durchaus sinnvoll, eine gewisse Dichte zu erzeugen, um das Quartier z.B. auch für kleinteilige Wohnfolgeeinrichtungen (soziale und gesundheitliche Infrastruktur, Nahversorgung etc.) attraktiv zu machen. In Anlehnung an die Testentwürfe des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung sollte die maximale Geschossigkeit auf 4 Vollgeschosse und ein Staffageschoss begrenzt werden.

Entlang der BAB ist grundsätzlich ein mindestens 40m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Darstellung in Anlage 05 Lageplan Baufelder).

Komplementär zur Wohnbebauung sind auf dem Planareal Flächen für eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum mit entsprechenden Freibereichen sowie Flächen für einen Nahversorger (etwa ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.000 m² VKF), einen Drogeriemarkt und weitere kleinere Nahversorgungs- und Gewerbeeinheiten an zentraler Stelle zu berücksichtigen. Eine Schule ist nach Aussage der zuständigen Fachbehörde im Areal nicht erforderlich. Die Wege zu den vorhandenen Grundschulen Bonhoefferstraße (südlich Glinder Straße) und Öjendorfer Damm (Bezirk Wandsbek) sind nicht zu lang, zudem bestünden dort die nötigen Ausbaureserven.

In den durch die Planerteams bestimmten Teilbereichen für die Flüchtlingswohnungen sind ca. 2.500 m² BGF für gewerbliche Nutzungen mit migrantischen Arbeitsplätzen vorzuhalten. In diesem Kontext sind auch die genannten kleinteiligen Wohnfolgeeinrichtungen zu berücksichtigen (z.B. Kiosk, Café, Friseur oder Räumlichkeiten zur gesundheitlichen Versorgung etc.). Außerdem soll auch Raum für niedrigschwellige Angebote vorgesehen werden, die über die entsprechenden Workshops zu konkretisieren wären.

Für die Betreuung der Flüchtlinge rechnet der Betreiber fördern & wohnen (f & w) mit einem Bürobedarf von 15 m² (entspricht einem Mitarbeiter) je 80 Bewohner. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen ist

in den Wohngebäuden (auch Erdgeschosszonen) dezentral mitzuplanen. Ebenso sind hierbei sogenannte „Logen-Lösungen“ für die Betreuung und Beaufsichtigung zu berücksichtigen. Entsprechend sind je 100 WE Gemeinschaftsflächen von 150 m² vorzusehen und einzukalkulieren.

Freiraum

Auch bei der Entwicklung des Planungsraumes östlich des Öjendorfer Parks ist die sensible Einbindung der vorgesehenen Bebauung in den wertvollen umgebenden Landschaftsraum eine Schwerpunktaufgabe der Planerteams. Dies gilt insbesondere auch für die vorhandenen und prägenden Knickstrukturen und Baumbestände entlang des Haßloredders und des Barsbütteler Wegs, die weitgehend zu schützen und zu erhalten sind. Auch hier sind die Baufenster gemäß Anlage 05 (Haßloredder) in ihrem Flächenumfang zwingend einzuhalten (siehe auch die weiteren Ausführungen zum Gebiet Haferblöcken oben). Der Bezug des Plangebiets zum Öjendorfer Park sollte durch die Einbeziehung von Landschaftsfenstern zum Park hin gestärkt werden. Gleichzeitig ist das künftige Wohnquartier durch eine „grüne Verzahnung“ mit dem westlich liegenden Park zu verknüpfen. Auch wenn der Öjendorfer Park mit großem Spielplatz unmittelbar benachbart ist, sollten auf dem Areal selbst neben den vorgeschriebenen privaten auch ausreichend öffentliche Spielplätze (Richtwert in Hamburg 1,5 m² je Einwohner im Umkreis von 400 m, mindestens jedoch 3.000 m²) eingeplant werden. Dies gilt insbesondere für die jüngeren Altersgruppen, die auf einen näheren Wohnungsbezug angewiesen sind. Öffentliche Freiflächen als Spielflächen können zudem einen wichtigen Beitrag zur Identitäts- und Mittelpunktbildung im Quartier leisten.

Besonders für dieses Gebiet sollte auch die Möglichkeit von interkulturellen Gärten ernsthaft einbezogen werden, die neben wirtschaftlichen Aspekten wesentlich für Integration und soziales Miteinander wirken können.

Für Flächen, die nicht für das Wohnen und für gemeinsames Spielen und Gärtnern geeignet sind, sollten ebenfalls sinnvolle Freiraumgestaltungsvorschläge gemacht werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit erheblichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfen zu rechnen ist. Anteilig kann eine naturnahe Gestaltung/Nutzung von Teilarealen auch einen Beitrag zur Eingriffsminderung bzw. zum Ausgleich leisten.

Verkehr

Im Zuge der Flächenentwicklung muss auch die Verkehrsanbindung des Quartiers gestärkt und verbessert werden. Der Barsbütteler Weg muss aufgrund seines derzeit sehr engen Straßenraumprofils und des mangelnden Ausbaustandards (fehlende Fuß- und Radwege) zur Entwicklung der Flächen bis hin zur Einmündung in die Glinder Straße im Süden unter weitestmöglichem Erhalt des den Straßenraum prägenden Baumbestands zwingend ausgebaut werden. Darüber hinaus werden seitens der Planerteams Aussagen erwartet, wie das neue eher peripher gelegene Wohnquartier besser an vorhandene Siedlungsstrukturen angebunden werden kann. So sollte auch eine Kommunaltrasse ausschließlich für den ÖPNV (Busanbindung) unmittelbar südlich der BAB 24, am Nordrand des Öjendorfer Parks, ergebnisoffen geprüft werden.

Von den Planerteams ist ein grundsätzlich belastbares Erschließungskonzept ausgehend vom Barsbütteler Weg zu entwickeln, welches eine hohe Nutzerqualität bietet und dabei effizient und flächensparend angelegt ist. Die Erschließungsfunktion durch den Haßloredder ist angesichts seines ebenfalls schmalen Straßenraumprofils, des mangelnden Ausbaustandards und insbesondere des unmittelbar angrenzenden Baumbestands zu vernachlässigen.

Die Stellplätze sind oberirdisch herzustellen, zunächst als Rasenflächen zu gestalten und können sukzessiv mit dem anwachsenden Bedarf angelegt werden. Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind nach Möglichkeit räumlich zusammenzufassen, eine durchgehende Aufreihung entlang der Straßenräume ist zu vermeiden. Für den Geschosswohnungsbau wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,6 vorgesehen, für die klassischen Reihenhäuser dagegen ein Schlüssel von 1,0 (i.d.R. in den Vorgärten als offene oder überdachte Stellplätze). Für die „gestapelten“ Reihenhäuser bzw. Duplexhäuser ist ein Schlüssel von 0,7 anzusetzen. Teilweise Stellplatzlösungen in der Tiefgarage sind im Bereich des frei finanzierten Mietwohnungs- und des Eigentumswohnungsbaus denkbar.

6 ORGANISATION / ABLAUF

Unter der Federführung des Bezirksamts Hamburg-Mitte erfolgt für die Areale „Östlich Haferblöcken“ und „Haßloredder“ ein Werkstattverfahren, welches die städtebauliche Neuordnung der beiden Standorte zum Ziel hat.

6.1 Verfahrensorganisation

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
 Kajen 10, 20459 Hamburg
 Tel.: +49 40 36 09 84-0
 Fax: +49 40 36 09 84-11
 E-Mail: info@drost-consult.de
 Internet: www.drost-consult.de

6.2 Planerteams

Folgende Planerteams wurden für dieses Verfahren als Teilnehmer ausgewählt und benannt:

- LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff + Winkler PartG mbB, Hamburg
- Planerteam SAGA GWG / Genossenschaftliche Bauträger
- Planerteam Fachbehörden [BSW/LP (Ff.) mit BUE/NGE, BWVI/V, Spengler-Wiescholek Architekten und Stadtplaner]
- Planerteam Bezirksamt Hamburg-Mitte [M/SL (Ff.) mit M/MR]

Die Zusammenarbeit bei der Bearbeitung der Verfahrensaufgabe mit einem Landschaftsarchitekten, Freiraumplaner und Verkehrsplaner wird zwingend vorgeschrieben.

6.3 Auswahlgremium

Jurymitglieder

Prof. Jörn Walter	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Oberbaudirektor
Matthias Kock	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Staatsrat
Andy Grote	Bezirksamtsleiter Hamburg Mitte
Bodo Hafke	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Michael Mathe	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Joachim Thurmann	Vertreter SAGA GWG
Peter Kay	Vertreter Vorstand BGFG
Dirk Hinzpeter	Vertreter Vorstand Hansa Baugenossenschaft
Andreas Lüllau	Vertreter der HIG
Tobias Piekatz	Vertreter Politik, SPD-Fraktion
Dr. Gunter Böttcher	Vertreter Politik, CDU-Fraktion
Dr. Michael Osterburg	Vertreter Politik, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Fraktion
NN	Initiative
NN	Initiative
NN	Bürgervertreter
NN	Bürgervertreter

Stellvertretende Jurymitglieder

NN	Vertreter BSW
Karl Heinz Humburg	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
Sophie Goldmann	Vertreter SAGA GWG
Ingo Theel	Vertreter Vorstand BGFG
Jana Kilian	Vertreter Vorstand Hansa Baugenossenschaft
Hauke Janssen	Vertreter HIG
Martina Hamester	Vertreter Politik, SPD-Fraktion
Heinz Raube	Vertreter Politik, CDU-Fraktion
Nicole Kistenbrügger	Vertreter Politik, Grünen-Fraktion

6.4 Bearbeitungshonorare

Das externe Planungsbüro erhält im Rahmen des Verfahrens ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 10.000,- Euro (netto).

6.5 Termine des Verfahrens

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Das Aufgabenpapier wird den Planerteams und dem Auswahlgremium voraussichtlich ab dem **07.01.2016** per E-Mail zugesandt.

Briefing Planungsteams

Das Briefing der Planerteams findet am **08.01.2016 um 13.30 Uhr** bei D&K drost consult GmbH, Kajen 10, 20459 in Hamburg statt. Bei diesem Termin erhalten die Planerteams eine Einführung in die Aufgabenstellung und haben die Gelegenheit Rückfragen zu stellen.

Auftaktveranstaltung (öffentlich)

Die Auftaktveranstaltung findet statt am **14.01.2016 um 18.30 Uhr** in der Aula des Kurt-Körper-Gymnasiums, Pergamentweg 1, 22117 in Hamburg.

In dieser öffentlichen Veranstaltung werden im ersten Teil die aktuelle Situation und Stand der Planungen sowie der Ablauf des Werkstattverfahrens vorgestellt. Danach berichten Experten von außerhalb über ähnliche Vorhaben und dortige Erfahrungen. Im dritten Teil haben alle Anwesenden Gelegenheit, in kleinen Gruppen zu verschiedenen Themen mit unterschiedlichen Experten zu diskutieren.

Input-Workshops

In den sogenannten Input-Workshops soll zusammen mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern zu verschiedenen Themen intensiv diskutiert werden (die Teilnehmerzahl ist daher auf jeweils 25 Personen begrenzt). Die Teilnahme der Planerteams ist durch jeweils einen Vertreter sicherzustellen.

Termine und Themen:

Thema 1: Städtebau – Architektur – Wohnen

Datum: Samstag, 16. Januar 2016

Uhrzeit: 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr und ein Zusatztermin (16.30 Uhr bis 19.00 Uhr)

Ort: Kurt-Körper-Gymnasium, Pergamentweg 1, 22117 Hamburg

Thema 2: Grünanlagen – Freiräume – Infrastruktur

Datum: Montag, 18. Januar 2016

Uhrzeit: 18.30 Uhr bis 21.30 Uhr

Ort: Kurt-Körper-Gymnasium, Pergamentweg 1, 22117 Hamburg

Thema 3: Wie kann die Integration gelingen?

Datum: Mittwoch, 20. Januar 2016

Uhrzeit: 18.30 Uhr bis 21.30 Uhr

Ort: Kurt-Körper-Gymnasium, Pergamentweg 1, 22117 Hamburg

Parallel zu diesen Terminen wird ein Workshop ausschließlich mit Flüchtlingen durchgeführt, die bereits in Hamburg sind und die zu ihren Vorstellungen von einem gelungenen Miteinander befragt werden.

Messe/Planungswerkstatt

Die Planungswerkstatt findet am **22.01.2016 um 17.00 Uhr** in der Aula der Ganztags Gesamtschule Mümmelmannsberg, Mümmelmannsberg 75, 22115 in Hamburg statt. Teilnehmende der Planungswerkstatt sind die 4 Planerteams, Vertreter des Auswahlgremiums sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Im Vorfeld der Planungswerkstatt sollen die Planerteams erste Ideen zur städtebaulichen Quartiersentwicklung erarbeiten (siehe Leistungen unter Punkt 6.6).

Im Rahmen der Planungswerkstatt werden die Planerteams an einzelnen sogenannten „Marktständen“ in Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern treten und ihre Ideenansätze und Lösungsbeiträge präsentieren. Innerhalb der Veranstaltung soll ein Austausch zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und den Planerteams erfolgen, um die Ideenansätze daraufhin konkretisieren zu können.

Die Teilnahme an der Planungswerkstatt ist für die Planerteams verbindlich.

Zwischenpräsentationen

Der Termine dienen dazu, die Ideenansätze und Lösungsbeiträge der Planerteams in einem frühen Stadium mit dem Auswahlgremium zu diskutieren, um ggf. nicht weiterführenden Lösungsansätze frühzeitig zu verwerfen.

Die Lösungsansätze werden von den Planerteams einzeln präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern des Auswahlgremiums diskutiert. Die Planerteams erhalten Anregungen zur weiteren Bearbeitung. Der Meinungsaustausch zwischen den Planerteams und dem Auswahlgremium erfolgt nur in der Zwischenpräsentation.

Eine persönliche Einladung zur Zwischenpräsentation wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt.

Die erste Zwischenpräsentation findet am **21.01.2016 um 12.30 Uhr** bei D&K drost consult GmbH, Kajen 10, 20459 in Hamburg statt.

Die zweite Zwischenpräsentation findet am **25.01.2016 um 17.30 Uhr** bei D&K drost consult GmbH, Kajen 10, 20459 in Hamburg statt.

Die Teilnahme an der Zwischenpräsentation ist für die teilnehmenden Planerteams verbindlich.

Auswahlgremium mit Endpräsentation

Das Auswahlgremium tagt am **28.01.2016 ab 15.30 Uhr** bei D&K drost consult GmbH, Kajen 10, 20459 in Hamburg. Die Planerteams werden unmittelbar nach dem Auswahlgremium über die Entscheidung benachrichtigt.

Das abschließende Protokoll des Auswahlgremiums wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

6.6 Leistungen des Verfahrens (als Grundlage für die Planungswerkstatt, die Zwischenpräsentationen sowie die Endpräsentation)

Alle Pläne und Darstellungen sind genordet darzustellen.

1. Lageplan als Schwarzplan

M 1 : 2.000

Darstellung der Bebauungsstruktur zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktionszusammenhänge.

2. Lageplan

M 1 : 1.000

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Dachformen, Nutzungen);
- der Zonierung der Außenanlagen (Differenzierung öffentliche und private Grünflächen, Kinderspielflächen, Flächen zum Erhalt für bestehende Knickstrukturen, Flächen für Entwässerung und Regenrückhaltung);
- der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung (Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume, Übergänge zu angrenzenden Siedlungsstrukturen und Freiräumen, u.a. unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes);
- den Verkehrsflächen (Querschnitte Straßenräume, ruhender Verkehr (oberirdisch));
- Infrastrukturausstattung und zu besonderen Nutzungsansprüchen;
- den Abstandsflächen

Zur Erläuterung der Entwurfsidee sind entwurfsabhängig sind Detailausschnitte im Maßstab 1 : 500 möglich.

3. Piktogramme

M 1 : 2.000

Piktogrammdarstellungen mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Verwendung der unten genannten farblichen Abgrenzungen (RGB).

Nutzungen

- Wohnen (RGB 255/0/0)
- Gewerbe (RGB 0/176/240)
- Soziale Infrastruktur (RGB 255/153/0)
- Sonstiges (RGB 112/48/160)

Wohnungssegmente

- Eigentumswohnungen (RGB 255/0/0)
- Geförderte Wohnungen (Flüchtlingsunterkünfte) (RGB 255/192/0)
- Frei finanziert Wohnungen (RGB 255/153/255)

Erschließung

- Öffentliche Verkehrsflächen (RGB 191/191/191)
- Private Verkehrsflächen (RGB 128/128/128)
- Stellplätze (RGB 150/150/150)

Freiflächen und Grünstrukturen

- Spielplätze (RGB 255/255/0)
- Offene Oberflächenentwässerung (RGB 77/185/233)
- Knickstrukturen (RGB 146/208/80)
- Renaturierungsflächen (RGB 146/162/10)
- Öffentliche Grünflächen (RGB 0/176/80)
- Private Grünflächen (RGB 129/220/110)

4. Volumenschnitte (Darstellung der Höhenentwicklung) **M 1 : 500**

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen.

5. Wohnungstypologien **M 1 : 500**

Im Plan sollen exemplarisch die vorgeschlagenen Wohnungstypologien gezeigt werden.

6. Ansichten/Ausschnitte **M 1 : 500**

Zudem sind exemplarisch Ansichten darzustellen, aus denen die angestrebte architektonische Qualität ablesbar ist.

7. Flächenbenennung

Die angestrebten Flächen sind nachzuweisen und es sind Aussagen gemacht werden zu

- Wohneinheiten
- Wohnungsmix (Anteil der geforderten Segmente)
- Geschossigkeit
- GRZ
- GFZ
- BGF

8. Einsatzmodell/Arbeitsmodell **M 1 : 1.000**

Durch einen für alle Planerteams gemeinsam beauftragten Modellbauer wird zur Endpräsentation für jedes Planerteam und jeden Planungsraum ein Arbeitsmodell auf einer Einsatzplatte angefertigt, das sich in ein Umgebungsmodell einsetzen lässt.

Hängeplan

Zur Planungswerkstatt steht je Planerteam eine Gesamtfläche mit den Maßen 2,40 m Breite und 2,40 m Höhe zur Verfügung (siehe Hängeplan).

Haferblöcken

Haßlohredder

DIN A1, Querformat
0,90 x 0,60 m

Schwarzplan (übergeordnet für
beide Standorte) M 1:2.000

DIN A0, Querformat
1,20 x 0,90 m

Lageplan M 1:1.000
Piktogramme M 1:2.000

DIN A0, Querformat
1,20 x 0,90 m

Lageplan M 1:1.000
Piktogramme M 1:2.000

DIN A0, Querformat
1,20 x 0,90 m

Volumenschnitte M 1:500
Wohnungstypologien M 1:500
Ansichten/Ausschnitte M 1:500
textl. Erläuterungen + Flächenbenennung

DIN A0, Querformat
1,20 x 0,90 m

Volumenschnitte M 1:500
Wohnungstypologien M 1:500
Ansichten/Ausschnitte M 1:500
textl. Erläuterungen + Flächenbenennung

6.7 Verfahrensunterlagen

- 01 Aufgabenpapier (.pdf)
- 02 Auszug aus der Digitalen Stadtgrundkarte (.dwg)
- 03 Luftbild (.jpg)
- 04 Lageplan mit Abgrenzung und Nummerierung der Baufelder sowie Schutzstreifen BAB für Plangebiet Haferblöcken (.pdf)
- 05 Lageplan mit Abgrenzung der Baufelder sowie Schutzstreifen BAB für Plangebiet Haßloredder (.pdf)
- 06 Entwurf des Bebauungskonzepts des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung für 'Östlich Haferblöcken'
- 07 Vorentwürfe des Bebauungskonzepts des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung für Haßloredder (Variante 1+2)
- 08 Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vom 03.11.2015 (Drs. 21-1576) sowie Beiratsempfehlung Billstedt.Horn (Drs. 21-1741)
- 09 Bestandsfotos (.jpg)
- 10 Übersicht Terminfolge Werkstattverfahren
- 11 Bebauungsplan Billstedt 90 Blatt 2 und Grünordnungsplan Billstedt 90 Blatt 2
- 12 Gebäudetypologien SAGA / BGFG für 1. BA Plangebiet Haferblöcken
- 13 Planung des LSBG für die Regenrückhaltung an der BAB A 24 (in Umsetzung)

6.8 Terminübersicht

Briefing-Termin	08.01.2016 (13.30 - 16.00 Uhr)
Auftaktveranstaltung (öffentlich)	14.01.2016 (ab 18.30 – 21.30 Uhr)
Input-Workshops	16.01./18.01./20.01.2016
<small>(Die Teilnahme je eines Vertreters der Planerteams an den drei Terminen wird vorausgesetzt)</small>	
Zwischenpräsentation 1	21.01.2016 (12.30 - 15.30 Uhr)
Messe/Planungswerkstatt (öffentlich)	22.01.2016 (ab 17.00 - 21.00 Uhr)
Zwischenpräsentation 2	25.01.2016 (17.30 - 20.30 Uhr)
Auswahlgremium/Ergebnispräsentation	28.01.2016 (ab 15.30 Uhr)

Herausgeberin

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8
20095 Hamburg

Organisation . Redaktion . Gestaltung

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Geschäftsführer
Uwe Drost

Projektleitung
Imke Ißberner, Björn Akelbein

Januar 2016

D&K drost consult GmbH

Redaktion . Konzept . Design

D&K
drost consult

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, D-20459 Hamburg
Tel. +49(40)360 984-0
Fax +49(40)360 984-11
info@drost-consult.de
www.drost-consult.de