

Erläuterung des Arbeitsstands zum Funktionsplan für den Bebauungsplan Neugraben Fischbek 67

Aktueller Sachstand

Im Jahr 2016 wurde ein städtebaulich landschaftsplanerischer Wettbewerb als Grundlage für den Funktionsplan und Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 durchgeführt. Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, das im letzten Quartal 2016 prämiert wurde, wird aktuell der Funktionsplan als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet.

Mit der Erarbeitung des Funktionsplans ist das Büro KCAP (Rotterdam) in Zusammenarbeit mit dem Büro Kunst + Herbert (Hamburg) beauftragt, die auch den Wettbewerb für sich entscheiden konnten. Begleitet wird die Entwicklung des Städtebaus durch entsprechende Fachplaner, um die Realisierungsfähigkeit des Vorhabens, alle Belange, Restriktionen und Anforderungen frühzeitig erkennen zu können.

Der Funktionsplan bildet den derzeitigen Zwischenstand ab. Bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wird es weitere Änderungen und Konkretisierungen geben. Die bereits erkannten Parameter und Belange wurden in den vorliegenden Stand des Funktionsplans eingearbeitet.

Die beauftragten und beabsichtigten Gutachten und Untersuchungen zur Erstellung und Vorbereitung des Funktionsplans werden im Folgenden aufgelistet:

- Funktionsplan Städtebau und Freiraum (Kees Christiaanse Architects & Planners, Rotterdam mit Kunst + Herbert Büro für Forschung und Hausbau, Hamburg)
- Lärm- und Luftschadstoffe (Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH, Hamburg)
- Umweltprüfung und landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Landschaft und Plan, Hamburg)
- Voruntersuchung der Verträglichkeit mit den Schutzziele der EU-Vogelschutzgebiete „Moorgürtel“ und „Moore bei Buxtehude“ (abgeschlossen siehe Anlage, PGM Landschaftsplanung, Dahlem)
- Arten- und Biotopschutzfachliches Gutachten (Das Gutachten ist in großen Teilen fertiggestellt, es fehlt aber die Darstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen). Diese Teile können erst gemeinsam mit der FFH-Verträglichkeitsstudie und nach der Klärung von Fragen bezüglich des Umfangs, der Lage und der Ausgestaltung von erforderlichen Maßnahmen fertiggestellt werden, da die Maßnahmen sich aus beiden naturschutzrechtlichen Problemstellungen ableiten, PGM Landschaftsplanung, Dahlem)
- FFH-Verträglichkeitsstudie (noch nicht beauftragt)
- Verkehrsplanung und Oberflächenentwässerung (SBI Beratende Ingenieure, Hamburg mit Neumann beratende Ingenieure, Hamburg)
- Energiekonzept (Averdung Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg)
- Freiraumplanerischer Wettbewerb für das blaugüne Band (noch nicht ausgelobt)
- Weitere Bodenuntersuchungen (noch nicht beauftragt)

Funktionsplanbeschreibung: „GRÜNder Stadt FISCHBEKER REETHEN“

Stand: 21.02.2017

Städtebau

Die bestehende Landschaftsstruktur ist der Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gründerstadt und ihre Integration in die Umgebung. Eine dem Ort angemessene, kompakte Bauweise mit innovativen Typologien in Bezug auf Freiraum / Parkierung und Nachbarschaft, eröffnet Möglichkeiten für hochwertige (Landschafts-) Räume und verbindet diese. Die Kombination von produzierendem Gewerbe 2.0 mit Wohnen wird als einmalige Chance begriffen, eine Antwort auf die derzeitigen Herausforderungen der wachsenden Stadt zu finden. Die monofunktionale Schlafstadt wird zu einem lebendigen, gemischt genutzten Quartier, dass effizient mit Raum, Verkehr und Infrastruktur umgeht.

Die Nutzungen folgen einer horizontalen Gliederung, die vorsieht entlang der Bahn uneingeschränktes Gewerbe zu entwickeln, dass durch eingeschränktes Gewerbe und gemischte Quartiere mit einem urbanen Charakter von dem Wohnen abgeschirmt wird. Die bestehenden Ost-West-Verbindungen geben dabei maßgeblich die Gliederung vor.

Am Boulevard, der zentralen Haupterschließung liegt ein kleines Zentrum mit Einrichtungen zur Nahversorgung. Markiert soll es durch einen künstlichen Teich als Seele der Fischbeker Reethen - GRÜNderstadt werden, der ggf. zur Oberflächenentwässerung genutzt werden kann.

Freiraum

Die Freiraumzonierung bildet ebenso ein Grundgerüst im städtebaulichen Konzept. Vier Landschaftsfinger mit unterschiedlichen Identitäten verbinden die Fischbeker Reethen mit dem nördlich der Bahn gelegen ‚Moorgürtel‘ und in südlicher Richtung die ‚Fischbeker Heide‘.

Der ‚Moorfinger‘ im Osten des Gebiets ist Teil eines großmaßstäblichen Grünzuges, der in südlicher Richtung über Wälder zur Heide führt.

Der ‚Boulevard‘ verbindet eine Landschaftsline nördlich der Bahn mit dem Eingang zum Fischbeker Reethen und dem südlich der B73 gelegenen Fischbeker Heidbrook. Die Reethenbek wird ins Gebiet gezogen und erweitert. Auch diese Linie verbindet den ‚Moorgürtel‘ mit der ‚Fischbeker Heide‘.

Der ‚Knick‘ ist eine neue Linie in der Struktur der Landschaft und bildet eine räumliche Definition der Landesgrenze.

Der Fischbeker Teich ist der zentrale Ort des Fischbeker Reethen. Dieser Teich hängt an einem ‚Blau-Grünem Band‘, das alle vier Landschaftsfinger im ‚Wohnkern‘ verbindet und eine hohe Wohnqualität im Herzen schafft.

Veränderungen zum Wettbewerbsbeitrag

- **Gewerbe**
Abstimmungen haben zu einer Verlegung der Gewerbestraße als mittige Erschließung geführt.
Die Grundstücksgrößen wurden neu definiert. Jetzt wird von einer ca. 2.500-5.000 qm Größe ausgegangen, größere Plots sind nachfragebedingt denkbar.
- **Erschließung / Verkehr**
Straßenprofile aller Straßen sind den zuständigen Fachbehörden in erster Runde vorgestellt und die Ergebnisse sind in einem vorliegenden Vorabzug eingearbeitet. Es wird beabsichtigt, die Wohnstraßen mit einer Breite von sieben Metern zu entwickeln. Es liegen erste Verkehrsprognosen zu den verschiedenen Nutzungsszenarien in Bezug auf die Gewerbenutzung und Wohnen vor. Der daraus resultierende Stellplatzbedarf für private und öffentliche Stellplätze wurde ermittelt und verortet. Zurzeit werden die Gradienten der Straßen entwickelt, damit die notwendigen Aufschüttungen des Terrains zur Bebauung / Erschließung und Entwässerung ermittelt.
- **Oberflächenentwässerung**
Es gibt ein Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung der Straßen und Grundstücke. Dabei wurde das Gutachten von BSW als Grundlage zur Bemessung herangezogen.
Während im südlichen Bereich das Regenwasser versickern kann, soll es nördlich der Neuwulmstorfer Schulstraße in Mulden aufgefangen und anteilig der Rethenbek, und dem Stargraben bzw. dem Moor zugeführt werden. Der Teich soll das Regenwasser des Zentrumsbereiches aufnehmen und kontrolliert an das Moor ableiten. Zurzeit wird geprüft, wie tief der Teich sein kann, ohne eine Verbindung zum Grundwasser aufzubauen und wie die Wasserqualität gesichert werden kann.
- **Freiraumkonzept**
Das vorliegende Freiraumkonzept ist mit der IBA und dem Bezirksamt Harburg vorabgestimmt. Wenn die öffentlichen Grünflächen abschließend definiert sind, soll zu diesen Flächen ein qualitativer Landschaftsplanungswettbewerb erfolgen um ein identitätsstiftendes, übergeordnetes Konzept für alle öffentlichen Freiflächen zu entwickeln.