



© IBA Hamburg GmbH

Die bauleitplanerische Umsetzung des Funktionsplans für das Elbinselquartier erfolgt in zwei separaten Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen Wilhelmsburg 99 (Südteil) und Wilhelmsburg 100 (Nordteil). Der nördliche Teil des Funktionsplanentwurfs Elbinselquartier bildet somit die Grundlage für den seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung eingeleiteten Bebauungsplanentwurfs Wilhelmsburg 100 sowie die damit einhergehenden Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms inklusive Arten- und Biotopschutz.

### PLANUNGSKONZEPT

Die für das Neubauquartier vorgesehene Bebauungsstruktur lehnt sich an die Blockrandbebauung des westlich angrenzenden Reiherstiegierviertels an, ist aber stärker differenziert und bietet einen insbesondere auch lärmtechnisch sinnvollen Rahmen für eine Vielzahl von Gebäudetypologien und Nutzungen. Überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser im Blockrand, Mehrfamilienhäuser, Gebäude für Baugruppen, Reihenhäuser, aber auch höhere Gebäude mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung werden in differenziert gestalteten Blockrändern zusammengefasst. Es entstehen abwechslungsreiche, in Maßstab und Höhe wechselnde

Fassaden und Freiräume, die Vielfältigkeit und eine soziale Durchmischung unterstützen sollen. Die nördliche Fortsetzung der Jaffestraße wird von einer überwiegend fünfgeschossigen Bebauung mit Staffelgeschossen und einzelnen Hochpunkten an wichtigen Sichtachsen geprägt.

So entsteht eine changierende, vielfältige Gebäude-silhouette. Entlang der Zeidlerstraße werden die vorhandenen Blockränder ergänzt. Zum Kanal hin wird die Gebäudestruktur jedoch so weit offen gelassen, dass auch hier Verbindungen der Innenhöfe zum Landschaftsraum entstehen.

Innerhalb des nördlichen Elbinselquartiers werden ca. 1.500 Wohnungen mit 3 Kindertagesstätten in den Erdgeschosszonen sowie ca. 20.000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Einzelhandelsflächen entstehen. Im Bereich des Wohnungsbaus ist über die genannten Gebäudetypologien hinaus ein ausgewogener Mix aus Eigentums- und Mietangeboten geplant. So sollen 30% der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden.

Im südwestlichen Bereich greifen neu gestaltete Grünflächen mit Park-, Spiel-, Freizeit- und Kleingartennutzungen in Form von Landschaftsfugen tief in die städtebauliche Struktur hinein und verknüpfen den Landschaftsraum mit

## Blick entlang der Wetztern im Nordosten des Plangebietes



den urbanen Freiflächen im Quartiersinneren. Die größte Fuge bildet einen Quartierspark am Aßmannkanal, der im Osten in einen urban geprägten zentralen Quartiersplatz mündet. Hier konzentrieren sich in den Sockelbereichen der umgebenden Baublöcke die Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen für das neue Quartier.

Nördlich des Quartiersparks entsteht eine neue kombinierte Grund- und Stadteilschule. Hier soll der aus den Projektgebieten Elbinselquartier, Wilhelmsburger Rathausviertel und Spreehafenviertel sowie aus den angrenzenden Bereichen Wilhelmsburgs resultierende Bedarf an zusätzlichen Schulflächen abgedeckt werden.

Unmittelbar angrenzend an das Schulgrundstück wird die Fläche des Wilhelmsburger Ruderclubs (WRC) am Aßmannkanal gesichert. Die Neubauabsichten des Vereins werden im Interesse möglicher Synergieeffekte mit denen für die benachbarte Schule abgestimmt. Auch der Biergarten „Zum Anleger“ mit Bootsverleih am Ernst-August-Kanal soll gesichert werden.

Die im Plangebiet befindlichen Kleingartenanlagen werden teilweise überplant. In Teilbereichen - etwa im Nordosten des Plangebiets, u.a. auf der Trasse der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße sowie westlich und östlich des Aßmannkanals - werden bestehende Parzellen jedoch

auch erhalten und im Zuge einer Neustrukturierung durch neue Parzellen ergänzt. Insgesamt wird eine Beibehaltung der Gesamtzahl der heute im Geltungsbereich der Bebauungspläne Wilhelmsburg 99 und 100 befindlichen Kleingartenflächen verfolgt.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen, der damit verbundene Ausbau der Schlenzigstraße im Bereich der Brücke über den Ernst-August-Kanal sowie die Verlängerung der Jaffestraße im Bereich der heutigen Wendekehre sichern die notwendige innere Erschließung des Gebietes. Die Trasse der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße bleibt im südlichen Plangebiet in ihrem Verlauf erkennbar. Hier übernimmt an ihrer Stelle eine neue Planstraße die Erschließungsfunktion für das Quartier. Die durch das Plangebiet verlaufenden übergeordneten Radwegeverbindung (Teilabschnitt der Veloroute 11 und des Wilhelmsburger Loops) werden ebenfalls gesichert und in ihrer Funktion gestärkt.

### INHALTE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Die zentralen Neubauflächen im Plangebiet werden überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Osten des Plangebiets sowie entlang der zentralen Erschließungsstraße sollen zum Erreichen einer stärkeren

**ÖFFENTLICHE PLANDISKUSSION 15. 07. 2019**

**BEBAUUNGSPLANENTWURF WILHELMSBURG 100**