

4.2.2 Ergänzungen durch Verlagerung des Sportplatzes



- | | | |
|------------------------------|-------------------------|--|
| öffentliche Gebäude | Oberflächenentwässerung | Fuß- und Radwege |
| Kleingartengebäude - Bestand | Bestandsbaum | Grünstreifen (von der Feuerwehr befahrbar) |
| Kleingartengebäude - Neubau | anzupflanzener Baum | Tiefgarage |
| Hauseingänge | Erhalt von Hecken | |

Maßstab 1:2.500

Die Verlagerung des Sportplatzes auf eine Fläche außerhalb des Gebietes ermöglicht eine Integration der Fläche im Bereich Steilshooper Straße / Ivensweg in den Entwurf. Eine Bebauung dieses Flurstückes ermöglicht eine städtebauliche Kantenbildung an der Steilshooper Straße. Die geplanten Gebäude fügen sich zudem mit ihrer Blockrandstruktur in die umliegende Bebauung ein und ergänzen die vorhandene Blockstruktur (s. Modellfoto S. 30, Einbindung in die umliegende Bebauung).

Die bauliche Struktur des zentralen Bereiches wurde weiterentwickelt und erhält somit einen eigenständigen Charakter. Die Gartenhöfe werden insgesamt etwas dichter gestaltet, indem die Lücke im südlichen Bereich der Höfe geschlossen wird. Dies ermöglicht neben der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum auch eine klare städtebauliche Struktur und damit eine stärkere Betonung der Höfe. Die Mittelachse des Gebietes wird durch Höhenversprünge der Gebäude betont. Während alle anderen Gebäude eine Höhe von vier Geschossen aufweisen, wechseln sich entlang der Achse drei- und fünfgeschossige Gebäude ab (s. Modellfoto S. 30, unterschiedliche Geschossigkeiten entlang der Achse). So entsteht entlang des Weges eine Leichtigkeit der Bebauung, die auf einem ehemals nicht begehbaren Gelände eine öffentliche, attraktive Wegeverbindung schafft. Die Bebauung ist im Schnitt als viergeschossig angegeben. Eine Aufstockung durch Staffelgeschosse ist denkbar.

Die Umliegung des Sportplatzes ermöglicht durch die Neugewinnung von Flächen eine klare Abgrenzung und Form der ‚Grünen Mitte‘. Es können insgesamt 75 der

aktuell 80 Kleingärten erhalten bleiben. Dabei ist es möglich, 28 Kleingärten am selben Standort zu erhalten. 47 Kleingärten können durch Umliegung und eine Verkleinerung auf eine Größe von 300m² pro Parzelle entstehen. Ein Vereinshaus östlich des Umspannwerkes mit angrenzenden Stellplätzen ist den Kleingärten zugeordnet.

Im Gebiet ist eine offene Oberflächenentwässerung vorgesehen. Das Regenwasser der Baukörper im Südwesten an der Habichtstraße/Schlickweg (incl. Einzelhandel mit einem höheren Versiegelungsanteil) wird im einem RRB östlich des Umspannwerkes zwischengespeichert und zeitverzögert an den Graben entlang des Nord-Süd gerichteten Weges geleitet. Dieser Graben dient auch der Entwässerung des restlichen Plangebietes. Im Norden mündet der Graben in ein weiteres RRB, das in die Seebek entwässert wird.

Der Entwurf nimmt Bezug auf die Bestandsbäume innerhalb des Gebietes und versucht, einen großen Teil zu erhalten. Am Schlickweg ist der Erhalt wertvoller Bestandsbäume mit den Zufahrten für Tiefgaragen und Stellplätzen im Detail abzustimmen.

Mit der konzipierten ‚Grünen Mitte‘, der grünen Nord-Süd Achse mit ihren sozial-kulturellen Endpunkten und der abwechslungsreichen Bebauung mit innenliegenden Wohnhöfen kann ein Gebiet mit eigener Identität entwickelt werden. Zahlreiche Wege ermöglichen eine Durchquerung des Gebiets, die derzeit nicht möglich ist. Umliegende Quartiere erhalten insoweit eine bessere Nutzbarkeit ihres Wohnumfeldes.

4.2.3 Städtebauliche Berechnungen

Die Darstellung der städtebaulichen Berechnungen zeigt einen Vergleich der Entwürfe mit und ohne die Sportplatzverlagerung. Durch die neu hinzugewonnene Fläche durch Verlagerung des Sportplatzes entstehen sowohl mehr Grün- und Kleingartenflächen, als auch deutlich mehr Wohnbaufläche. Deren Anteil steigt von 26% auf 35% der Plangebietsfläche. Dadurch ist ein Anstieg der BGF für Wohnen um ca. 16.000m² auf 58.744m² gegeben. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100m² ergeben sich somit 582 WE. Durch eine zusätzliche Errichtung von Staffelgeschossen könnten insgesamt 675 WE entstehen.

Die Anzahl der Kleingärten wird in zwei Werten angegeben. Bei einer Neuordnung aller Kleingärten (sowohl vorhandene als auch neu zu schaffende) mit einer Größe von 300m² pro Parzelle können ca. 80 Kleingärten entstehen. Bei einem Erhalt der vorhandenen, nicht durch Baufelder überplanten, Kleingärten an ihrem Standort mit einer Größe bis zu 400m² pro Parzelle fällt die Anzahl der zukünftigen Kleingärten geringer aus. In diesem Fall können nur ca. 70 Kleingärten entstehen. Die genaue Anzahl der Kleingärten hängt von der exakten Lage und Größe, auch in Bezug auf festgelegte Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes, ab.



Einbindung in die umliegende Bebauung



Unterschiedliche Geschossigkeiten entlang der Achse

Nutzungen	Entwurf 2009 "Grüne Achse + grüne Mitte"	In %	Entwurf 2010 "mit Sportplatz- verlagerung"	In %	2010 mit Staffelgeschoss
Straßenverkehrsflächen (vorhanden)	10.790 m ²	10 %	10.790 m ²	10 %	
Grünflächen (inkl. Wege und Entwässerung)	12.960 m ²	12 %	14.900 m ²	14 %	
Sportfläche	12.570 m ²	12 %	-	%	
Kitafläche	1.440 m ²	1 %	1.440 m ²	1 %	
Versorgungsfläche	2.170 m ²	2 %	2.170 m ²	2 %	
Parkplatzfläche (für Kleingärten)	2.860 m ²	3 %	1.400 m ²	1 %	
Mischbaufläche	10.100 m ²	10 %	10.100 m ²	10 %	
Wohnbaufläche	27.580 m ²	26 %	36.100 m ²	35 %	
Kleingartenfläche	24.205 m ²	23 %	27.600 m ²	26 %	
Plangebiet	104.500 m²	100 %	104.500 m²	100 %	
Anzahl Kleingärten*	70-80		70-80		
BGF Gewerbe**	5.770 m ²		6.069 m ²		7.276 m ²
BGF Wohnen	42.910 m ² ***		58.744 m ² ***		67.556 m ²
Wohneinheiten****	429		582		675
GFZ	ca. 1,2		ca. 1,4		
GRZ	ca. 0,4		ca. 0,3		

* 70 bei 50% je 300m² und 50% je 400m² Parzellengröße

80 bei 100% je 300m² Parzellengröße

** BGF Nahversorger 1600-1800m²

*** mittlere Geschosshöhe: IV (ohne Staffel)

**** 100 m² BGF pro WE

4.3 Schemaplan

- Feuerwehzufahrt, befahrbar in beide Richtungen
- Abstandsflächen der Gebäude (0,4H)
- ←---→ Feuerwehzufahrt, befahrbar hin+zurück

Maßstab 1:2.500



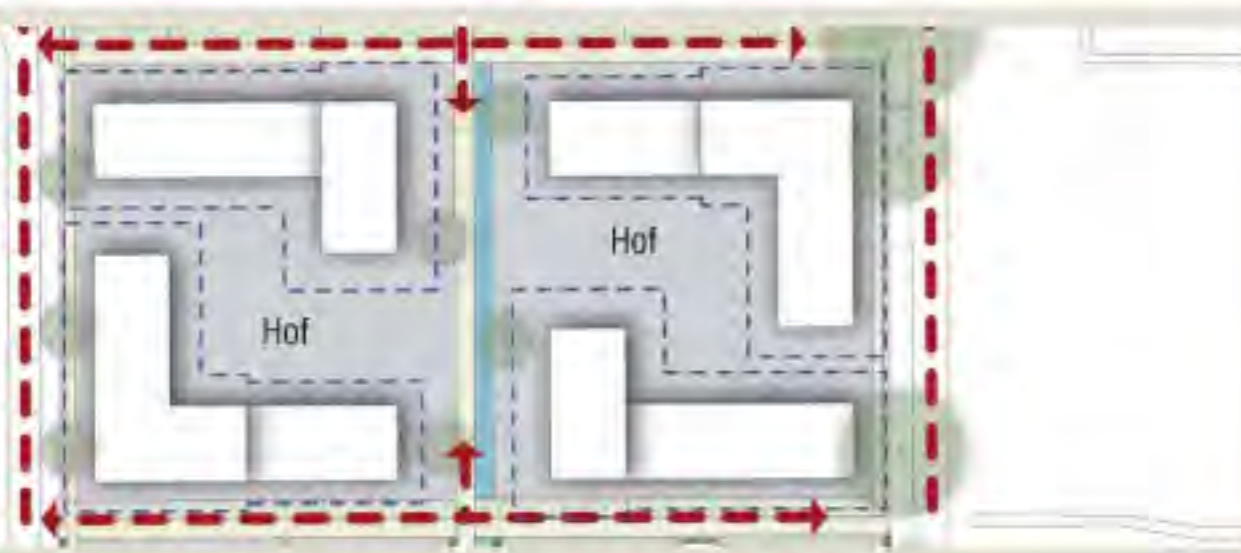
Die Realisierung des städtebaulichen Entwurfes setzt eine Zugänglichkeit der Gebäude durch die Feuerwehr sowie eine Einhaltung der Abstandsflächen voraus.

Der Schemaplan stellt die möglichen Fahrwege für die Feuerwehr dar. Leitgedanke ist die Freihaltung der mittleren, 'Nord-Süd' gerichteten 'Grünen Achse' von der Befahrbarkeit. Damit ergibt sich eine Wegeverbindung für die Feuerwehr jeweils in Ost-West Richtung. Der Erhalt von wertvollen Bestandsbäumen setzt an einigen Stellen ein Rückwärtsfahren der Feuerwehr voraus.

Die dargestellten Abstandsflächen der Gebäude beziehen sich auf eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss. Demnach werden die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden an allen Stellen eingehalten.

4.4 Grundrisslösungen

4.4.1 Schemagrundriss



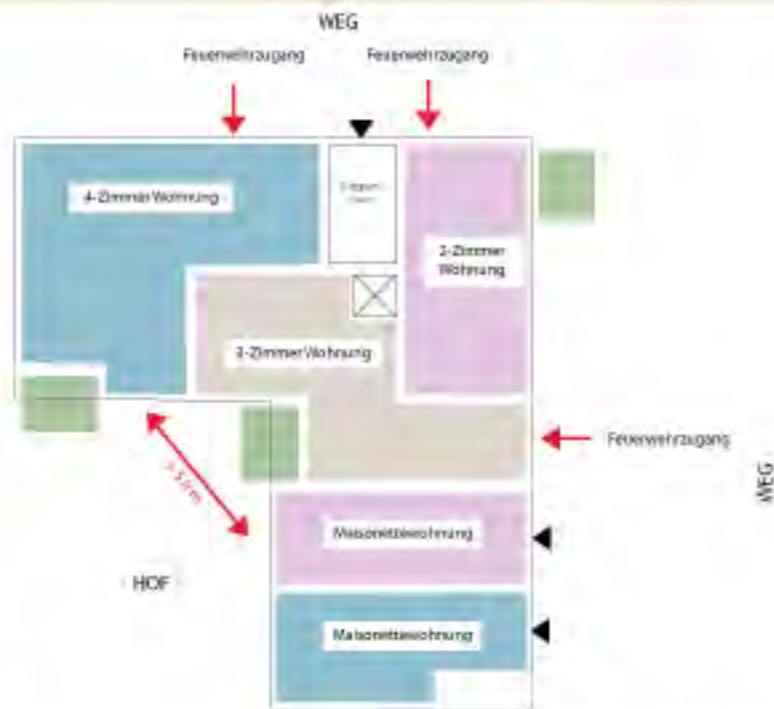
Die Ecklösungen unterliegen bei der Entwicklung besonderen Anforderungen. Neben der Gestaltung differenzierter Wohnungstypen geht es vor allem um die Einhaltung feuerrechtlicher Grundsätze.

In dem Schemagrundriss ist eine mögliche Lösung dieser Anforderungen dargestellt. Dabei werden sowohl die Nordost- als auch die Südwest-Ecke im EG dargestellt.

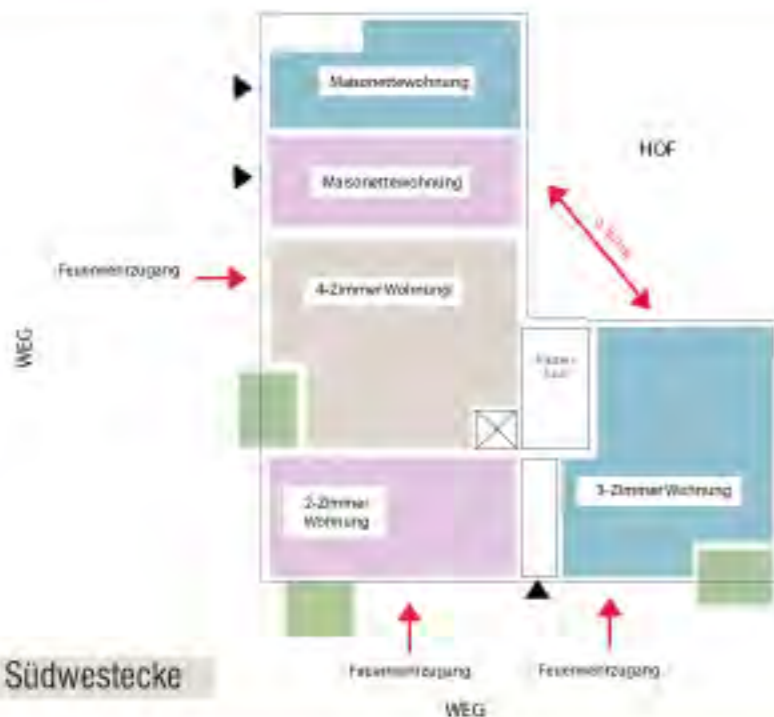
Es wird deutlich, dass verschiedene Arten von Wohnungstypen möglich sind. Neben klassischen 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen in den Gebäudeecken sind in den Flügeln auch Maisonettewohnungen über zwei Geschosse realisierbar.

Ein Zugang der Feuerwehr ist zu allen Wohnungen von den Wegen aus gewährleistet. Eine Zufahrt in den Hof für die Feuerwehr ist daher nicht notwendig. Ein Sicherheitsabstand von 5m zwischen den Fenstern verschiedener Wohnungen in den Innenecken ist gewährleistet.

Die Ausrichtung von Balkonen und Terrassen Richtung Osten, Süden oder Westen ist jeweils gegeben.



Schemaplan Nordostecke

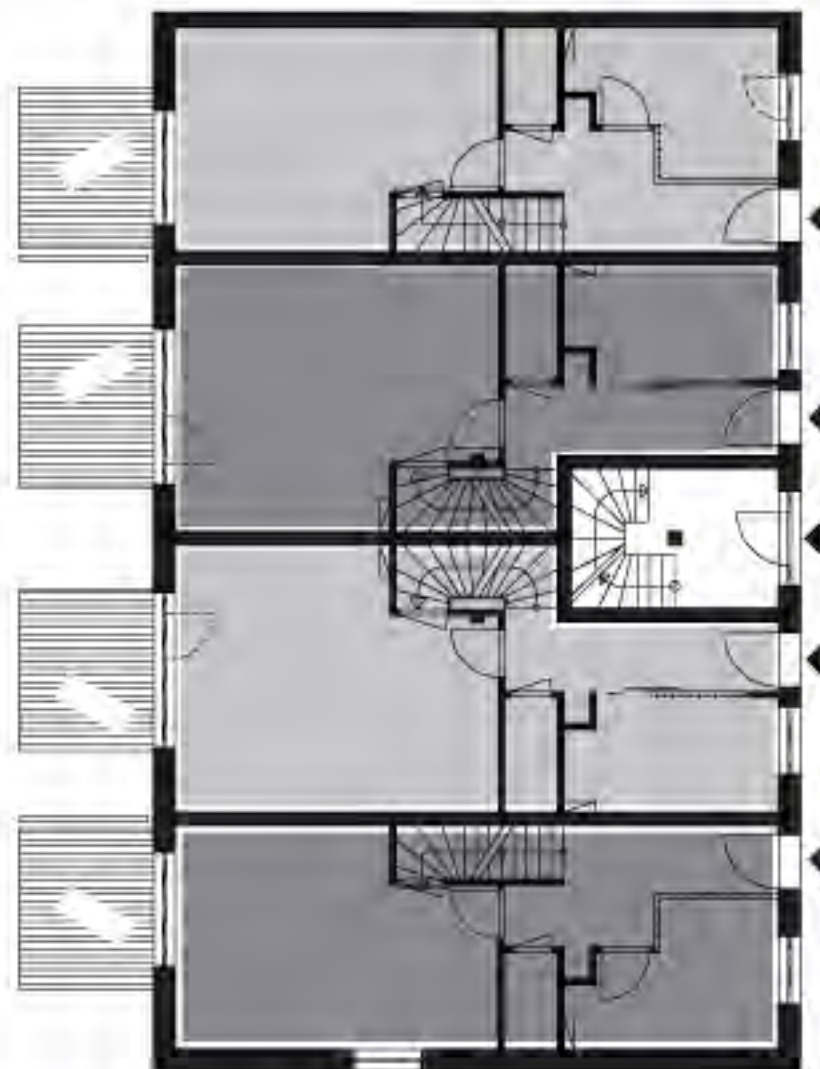


Schemaplan Südwestecke

4.4.2 Beispielgrundriss



Etagenwohnungen, 1. OG



Maisonettewohnungen, EG

Eine exemplarische Grundrisslösung zeigt das Beispiel Hamburg-Lüttwisch in Eidelstedt. Die 2010 fertiggestellten Gebäude wurden von PPL entwickelt.

Um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können, sieht die Bebauung eine Mischung von größeren und kleineren Etagenwohnungen und Maisonettewohnungen vor. 60 % der Wohnungen sind barrierefrei. Terrassen, Balkone und großzügige Dachterrassen bieten für alle Wohnungen gut nutzbare Bereiche im Freien. Ergänzend wurden im Erdgeschoss vier Wohnungen für Rollstuhlfahrer eingerichtet.

Ausgleichserfordernis Tier- und Pflanzenwelt

Bestand	Fläche in m²	T + P	
		Punktwert	Bewertungs- einheit (BE)
Grünfläche	3.890	4	15.560
Kleingarten	34.470	3	103.410
Sportplatz	11.000	1	11.000
Grand	3.520	1	3.520
Gebäude / versiegelte Fläche	51.890	0	0
Summe	104.770		133.490

Planung	Fläche in m²	T + P	
		Punktwert	Bewertungs- einheit (BE)
Grünfläche incl. Oberflächenentwässerung	5.990	4	23.960
Kleingarten	25.930	3	77.790
Hausgarten	23.710	3	71.130
Hausgarten auf TG	7.310	3	21.930
Grand	10.750	1	10.750
Gebäude / versiegelte Fläche	31.080	0	0
Summe	104.770		205.560

Ausgleichserfordernis Boden

Bestand	Fläche in m²	Boden	
		Punktwert	Bewertungs- einheit (BE)
Grünfläche	3.890	4	15.560
Kleingarten	34.470	4	137.880
Sportplatz	11.000	2	22.000
Grand	3.520	1	3.520
Gebäude / versiegelte Fläche	51.890	0	0
Summe	104.770		178.960

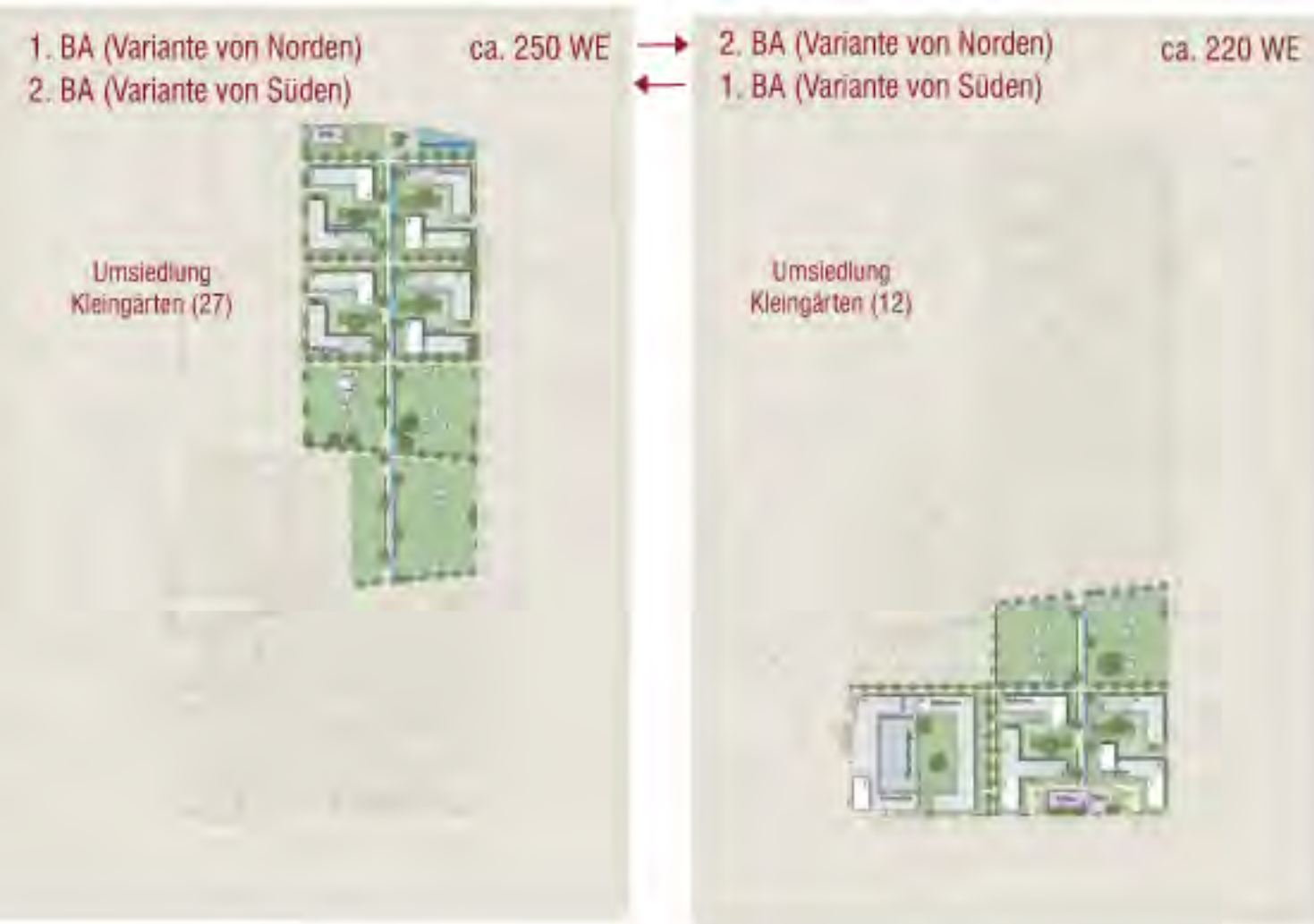
Planung	Fläche in m²	Boden	
		Punktwert	Bewertungs- einheit (BE)
Grünfläche incl. Oberflächenentwässerung	5.990	4	23.960
Kleingarten	25.930	4	77.790
Hausgarten	23.710	4	71.130
Hausgarten auf TG	7.310	3	21.930
Grand	10.750	1	10.750
Gebäude / versiegelte Fläche	31.080	0	0
Summe	104.770		205.560

4.5 Ausgleichserfordernis

Der Funktionsplan wurde hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt und den ggf. erforderlichen Ausgleich überprüft. In Tabelle 1 ist das Ausgleichserfordernis für die Tier- und Pflanzenwelt und in Tabelle 2 für den Boden gemäß Staatsräte-Verfahren berechnet. Es wird jeweils die Bestandssituation der Planung gegenüber gestellt.

Den Tabellen kann entnommen werden, dass sich sowohl bei der Tier- und Pflanzenwelt als auch beim Boden bei der Planung mehr Bewertungseinheiten (BE) ergeben, als im Bestand vorhanden sind. Das bedeutet, dass sich mit der Planung bzw. Wohnbebauung eine Verbesserung für den Naturhaushalt ergibt. Diese Aufwertung liegt daran, dass das Gelände derzeit im Vergleich zur Planung stärker versiegelt ist (Hallen des Operrfundus, Lager- und Erschließungsflächen dazwischen sowie Gewerbeflächen im Südwesten). Auch für den Wasserhaushalt wirkt sich die geringere Versiegelung positiv aus.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist ebenfalls von keinem Ausgleichserfordernis auszugehen. Die Planung führt zur Neugestaltung des Gebiets mit Kleingärten und Wohnbebauung, was nicht als eine Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes anzusehen ist.



4.6 Realisierungsschritte

ohne Maßstab

Die Realisierung des Entwurfes kann in zwei Varianten erfolgen. Es ist ein Beginn der Baumaßnahmen sowohl von Norden, als auch von Süden möglich.

Die Umsetzung kann in drei Bauabschnitten erfolgen. Die **Variante von Norden** beginnt im nördlichen Bereich mit der Realisierung der KITA, des öffentlichen Platzes als Endpunkt der Achse, der Regenwasserrückhaltung sowie der vier nördlichen Baublöcke. In diesem ersten Bauabschnitt können ca. 250 WE realisiert werden. Parallel kann die Umsiedlung von 27 Kleingärten initiiert werden.

Der zweite Bauabschnitt umfasst den südlichen Bereich mit dem Nahversorger, den Gewerbebauten, dem Kopfbau der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt und den Wohnblöcken entlang des Schlickswegs. Neben den neuen Gewerbeflächen entstehen damit ca. 220 neue Wohneinheiten. In diesem Schritt kann eine Umlegung von 12 Kleingärten umgesetzt werden.

Als dritter Bauabschnitt kann das Gelände des Sportplatzes realisiert werden. Dieser Bauabschnitt ist unabhängig von der Verlagerung des Opernfundus umsetzbar. Es können an dieser Stelle ca. 115 WE entstehen. Zusätzlich ist durch die neue Fläche eine Anlage von acht neuen Kleingärten möglich.

Ein Vorteil der Variante von Norden ist, dass die offene Oberflächenentwässerung mit Grabenteilstück, RRB und Entwässerung in die parallele Seebek bereits angelegt werden kann.

Eine Realisierung der Bauabschnitte kann auch **von Süden** stattfinden. In diesem Fall werden im ersten Bauabschnitt die südlichen Gebäude mit ca. 220 WE realisiert. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Bebauung des nördlichen Bereichs mit ca. 250 WE und im dritten Bauabschnitt die Sportplatzfläche mit ca. 115 WE.

Der Vorteil dieser Variante ist die frühzeitige Bebauung der Flächen in direkter Nähe zur U-Bahnhaltestelle Habichtstraße. Zudem bietet der entstehende Nahversorger eine Möglichkeit zur Versorgung der umliegenden als auch der neuen Bewohner des Quartiers. Der Nachteil dieser Variante liegt bei der Organisation der Entwässerung. Da aufgrund der Topographie des Geländes eine Ableitung des Regenwassers Richtung Norden bis in die Seebek erfolgen muss, ist diese von der Entwicklung des nördlichen Teilgebietes abhängig und kann nicht eigenständig entwickelt werden.

Vergleich der Realisierungsschritte:

- Sowohl die Variante von Norden, als auch die Variante von Süden sind unabhängig von der Entwicklung der Sportplatzfläche realisierbar
- Beide Varianten sind abhängig von der Verlagerung des Opernfundus
- Die Schaffung von Wohneinheiten ist mit 250 bzw. 220 WE für den 1. bzw. 2. Bauabschnitt ungefähr ausgeglichen und weist daher weder Vor- noch Nachteile für die Wahl der Variante auf
- Die Umlegung der Kleingärten ist flexibel gestaltbar und bei beiden Varianten parallel mit der Realisierung der Bauabschnitte umsetzbar.
- Die offene Oberflächenentwicklung ist bei der Variante von Süden erst nach Fertigstellung der nördlichen Bebauung und des gesamten Grabens realisierbar