

## **Bebauungsplanverfahren Neugraben-Fischbek 67 (Sandbek-West)**

### **Niederschrift der GrobAbstimmung am 04. April 2016**

- I. **GrobAbstimmung zur Änderung des FNP, LAPRO, APro  
„Gewerbe nördlich Cuxhavener Straße in Neugraben-Fischbek“**
- II. **GrobAbstimmung mit Scoping**
- III. **Erörterung des Auslobungsentwurfes zum städtebaulich-  
landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahren NF 67**

#### **im Mehrzweckraum des SDZ im Bezirksamtes Harburg**

#### **Teilnehmer s. anliegende Liste**

---

Herr [REDACTED] begrüßt die Teilnehmer. Ursprünglich war das Projekt Bestandteil der Senatsdrucksache über Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen. Heute wird das Vorhaben als normales B-Planverfahren vom BA Harburg durchgeführt.

[REDACTED] H / SL [REDACTED] weist auf die Tagesordnung hin. Aus organisatorischen Gründen wird die GrobAbstimmung mit der Erörterung des Auslobungsentwurfs kombiniert. Er stellt die Grundzüge der Planung vor.

Obwohl das ca. 71 ha große Plangebiet am Stadtrand direkt an der niedersächsischen Landesgrenze liegt, ist der Standort relativ gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Die o.g. Senatsdrucksache sowie zwei weitere bezirkliche Drucksachen gaben die Entwicklung einer Kombination von Wohnen und Gewerbe vor, wobei ein Verhältnis von 45 % Nettobauland Gewerbe und 55 % Wohnen (Mischung von Mehr- und Einfamilienhäusern) vorgeschlagen wird. Der Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll 55 % betragen. Die SAGA wird eng in das Projekt einbezogen. Am Südrand des Plangebiets befindet sich eine kleine Flüchtlingsunterkunft. Weitere derartige Anlagen sind im Bereich Sandbek-West derzeit nicht geplant.

[REDACTED] H / SL [REDACTED] geht auf den bevorstehenden städtebaulichen Wettbewerb ein. Nach der auch von [REDACTED] bekräftigten Idee soll hier angelehnt an den von Ebenezer Howard geprägten Begriff eine Gartenstadt des 21. Jahrhunderts entstehen. Ein wesentlicher Gegenstand des Wettbewerbs ist auch die Suche nach einem idealen Standort für gut nutzbare Gewerbeflächen, wobei ein größerer Anteil mit nur geringen Einschränkungen zu versehen sind. Im Osten soll eine Grünverbindung entstehen.

Die Bereiche sind so anzuordnen, dass sich Synergien zwischen Wohnen und Gewerbe herausbilden können.

50 bis 65 % der Gesamtfläche soll zu Nettobauland werden (davon 55 % Wohnen und 45 % Gewerbe). Insgesamt sind 200.000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen nachzuweisen. Davon stehen 50.000 m<sup>2</sup> für EFH mit 400 WE zur Verfügung. Nach dem üblichen auch vom LIG verwendeten Umrechnungsschlüssel entstehen in etwa 2000 Wohnungen. *(Nachtrag: Für das Wettbewerbsverfahren wurde die BGF auf mindestens 170.000 m<sup>2</sup> redu-*

*ziert, da nach weiteren Diskussionen der Anteil an Einfamilienhäusern und Reihenhäusern erhöht wurde.)*

Das Wettbewerbsverfahren ist so angelegt, dass sowohl spätere Investoren als auch die Bürger der Umgebung eingebunden werden. Im Schlusskolloquium ist eine Bürgerfragestunde mit Diskussion vorgesehen. Das Preisgericht erhält auf diese Weise eine Empfehlung aus der Öffentlichkeit. Das Preisgericht selbst tagt unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Der Bezirk hat mit dem B-Planverfahren begonnen und den Wettbewerb vorbereitet. Demnächst wird die IBA ihre Tätigkeit als Projektentwickler aufnehmen. Die Vermarktung des Gewerbes wird der HWF übertragen.

Zurzeit werden Boden- und Entwässerungs-, Erschütterungs-, Lärm- und faunistische Gutachten erstellt, die für den späteren Umweltbericht nötig sind.

Zu

#### I. **Grobabstimmung zur Änderung des FNP, LAPRO, AuBS**

**Vorsitz** [REDACTED] **BSW / LP**

[REDACTED] BSW / LP verteilt eine Tischvorlage (s. Anlage 1) zur Grobabstimmung FNP, Lapro, AuBS „Gewerbe nördlich Cuxhavener Straße in Neugraben-Fischbek“. Parallel zum B-Planverfahren NF 67 werden FNP, Lapro und AuBS geändert. Die Wohnbauflächen sollen teilweise in gewerbliche Bauflächen geändert werden.

Die genaue Darstellung und Abgrenzung des Änderungsbereichs im FNP, Lapro bzw. AuBS erfolgt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens.

Das Grobabstimmungspapier enthält Diskussionspunkte, die als Hinweise für das weitere Verfahren zu sehen sind. Einige sind bereits in der Auslobungsbroschüre berücksichtigt worden. Die Sicherung der Landschaftsachse im Osten des Plangebiets ist von hoher Bedeutung. Das gesamte Gebiet ist Wasserschutzgebiet der Schutzzone 3.

[REDACTED] BUE / NGE ergänzt zum Landschaftsprogramm, dass die Grünflächen (Grünzug) im Westen des Plangebietes nicht zur Diskussion stehen. Breite, Lage und Ausgestaltung sind verhandelbar, nicht jedoch die Ausformung als begleitende Grünfläche parallel zur Stadtgrenze. Es ist nötig in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung weitere Grünzüge zu installieren. Das Wettbewerbsergebnis soll abgewartet werden.

Herr [REDACTED] stellt klar, dass der Grünzug im Westen sinnvoll ist. Dies hat einerseits ökologische Gründe, andererseits sollen beiden Siedlungsgebiete Neu Wulmstorf und Hamburg gegeneinander abgegrenzt werden. Die Gemeinde Neu Wulmstorf hat die Bebauung direkt bis an die Landesgrenze herangeführt. Hamburg ist daher nicht in der Pflicht, die begrünte Abgrenzung ausschließlich auf eigenem Gebiet herzustellen

[REDACTED] Büro Luchterhandt weist darauf hin, dass der Auslobungstext verlässlich sein muss. Insofern ist es für die Teilnehmer des Wettbewerbs wichtig entweder genau zu formulieren, wo der Grünzug zu planen ist oder ob ein Auslegungsspielraum besteht.

■■■■■ BSU / LP erwähnt, dass grundsätzlich an der Hamburgischen Landesgrenze ein 50 m breiter Korridor von der Bebauung freigehalten werden soll. Obwohl dies nur eine ideelle Vorgabe ist, soll nur in Ausnahmefällen davon abgewichen werden.

■■■■■ H / SL ■■■■ bekräftigt das Konzept einer sichtbaren Zäsur zur niedersächsischen Nachbargemeinde Neu Wulmstorf. Ein 50 m Streifen beansprucht jedoch zu viel Fläche zuungunsten der geplanten Wohnbau- und Gewerbeflächen. Deshalb wird der 50 m Streifen nicht in den Auslobungstext aufgenommen.

■■■■■ H / SL ■■■■ ergänzt dazu, dass das Areal an der Rethenbek, die diesbezüglich ein großes Potenzial hat. ein wichtiger Grünkorridor ist.

■■■■■ BUE / NGE weist darauf hin, dass das Landschaftsprogramm an dieser Stelle nicht geändert wird. Gemäß den verschickten Unterlagen werden lediglich Teile der Wohnbaufläche zu grauer Gewerbefläche umgewandelt. Das steht aus Sicht der BUE nicht zur Disposition.

■■■■■ H / SL ■■■■ erwidert, dass es keine exakten Vorgaben für die Maße des Grünzugs gibt. Vorstellbar wäre ein Ergebnis, das sich zwischen 15 und 30 Metern bewegt. Auch aus ökologischer Sicht ist es ratsam, den Grünzug entlang der Rethenbek auszubilden. Diese Lösung bietet die Funktion von Abstandsflächen nach Neu Wulmstorf und Sichtschutz.

■■■■■ BSW / LP schließt die Diskussion ab. Wichtig ist, dass auch eine Grünverbindung an der Hamburgischen Landesgrenze erhalten bleibt und umgesetzt wird. Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms ist hiermit grob abgestimmt.

Zu

**I. Grobabstimmung mit Scoping B-Planverfahren NF 67**

**Vorsitz** ■■■■■ H / SL ■■■■

■■■■■ H / SL ■■■■ stellt die Grundzüge der Planung in Zusammenhang mit der heutigen kombinierten Abstimmung des B-Planverfahrens mit dem Auslobungstext für den Wettbewerb vor.

Bisher steht lediglich die Gebietsabgrenzung fest. Das Ergebnis des Wettbewerbs definiert die konkreten Inhalte des Verfahrens. Die Angaben zum B-Plan formulieren die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbestandortes mit folgenden Eckpunkten: Kindertageneinrichtungen, öffentliches Grün, Parkanlagen, Einzelhandel, Sportplatz, soziale Einrichtungen, Spielplätze, Verkehrsflächen, Gemeinbedarf (Grabeland oder Kleingärten) sowie möglicherweise auch Ausgleichsflächen im Plangebiet und erforderlichenfalls Sondergebiet. Eine Fläche für eine Schule wird nicht benötigt.

Die Erschließung erfolgt über die Cuxhavener Straße mit möglicherweise mehreren Knotenpunkten. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist die Biotopvernetzung und der Landschaftsverbund.

Zurzeit gilt der Baustufenplan Neugraben-Fischbek. Im Süden schließt sich das neue Planrecht der ehemaligen Röttiger Kaserne (NF 66) an. Programm- und Entwicklungspläne gibt es für das Gebiet nicht. Westlich des Plangebiets hat die Gemeinde Neu Wulmstorf z.T. reines Wohngebiet ausgewiesen.

Folgende Gutachten liegen vor: eine schalltechnische Machbarkeitsstudie für das Gewerbe sowie ein Gutachten zur Nahversorgung. Die Gutachten, die derzeit beauftragt sind, werden im Rahmen des Scopings vorgestellt.

Das Verfahren wird als normale Angebotsplanung mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung durchgeführt. Nach dem gegenwärtigen Zeitplan wird die Vorweggenehmigungsreife Mitte 2018 erwartet. Dabei wurde ein einvernehmlicher Planungsverlauf mit allen Beteiligten unterstellt. Fachliche Konflikte oder die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung können zu einem längeren Verfahren führen:

■■■■■■■■■■ BSB/ B ■■■ erklärt, dass durch die gegenwärtigen Planungen ein Erweiterungsbedarf für 2,5 Grundschulzüge ausgelöst wird, deren Finanzierung im Haushalt der BSB nicht gesichert ist. Die voraussichtlichen Herstellungskosten werden zurzeit ermittelt. Der Erweiterungsbedarf kann am bestehenden Schulstandort Ohrsweg durch bauliche Ergänzungen gedeckt werden.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ stellt klar, dass die Regelung „Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung vom 22.05.2014“ nicht einschlägig ist. Ausgelöst wurde diese Planung durch die Stadt Hamburg selbst. Es gibt keinen privaten Begünstigten, der im Rahmen eines vorhabenbezogenen Planes mit einem städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme herangezogen werden kann.

Im weiteren Verfahren ist hier eine geeignete Regelung zu finden. Es ist zu prüfen, ob die IBA dies als Folge der Wohnungsbauentwicklung in ihr Budget aufnehmen kann oder der LIG als „Grundeigentümer“ im Rahmen einer Werterstattung eine bilaterale Regelung mit der BSB trifft.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ stellt fest, dass der Bebauungsplanentwurf NF 67 grob abgestimmt ist.

## **Zum Scoping: (Anlage Scoping-Papier mit Änderungen)**

**Vorsitz** ■■■■■■■■■■ H / SL ■■■

■■■■■■■■■■ BSW / LP ■■■ zum Schutzgut Luft / Klima:  
Zum Punkt der Verkehrsemissionen / Feinstaub sieht LP ■■■ keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Das Gebiet NF67 hat eine moderate Hintergrundbelastung zur B 73. Sofern ein kompletter Riegel vorgebaut wird, wäre die Belüftungssituation des Verkehrs komplett unterbunden.

■■■■■■■■■■ BUE / NGE zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit:  
Zum Punkt Erholungsnutzung kündigt ■■■■■■■■■■ BUE / NGE eine Ergänzung an. Hinsichtlich der neuen Karten mit überarbeiteten Grünwegen muss der Auslobungstext möglicherweise modifiziert werden. (Nachtrag: Unterlage wurde zwischenzeitlich übersandt.)

■■■■■■■■■■ BUE / U ■■■■ zum Schutzgut Boden:  
Zurzeit finden die Bodenuntersuchungen statt. Die Ergebnisse bleiben abzuwarten. Erst danach können detaillierte Aussagen getroffen werden.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ ergänzt, dass die Ergebnisse Ende April 2016 vorliegen werden und in die Wettbewerbsauslobung eingehen.

■■■■■■■■■■ BUE / U ■■■■ zum Schutzgut Wasser  
■■■■■■■■■■ erklärt zu den hydrogeologische Bestandsdaten (S. 8 oben), dass hierzu ebenfalls die Ergebnisse der Gutachten abzuwarten sind.

Darüber hinaus bittet sie um folgende Korrekturen:

1. Zum Punkt hydrogeologische Bestandsdaten sind die höchsten zu erwartenden natürlichen Grundwasserstände ausschlaggebend, nicht die mittleren.
2. Zum Punkt Vorplanungsleistungen: die Erschließung bezieht sich auf den B-Plan NF 66. Der Bezug muss sich jedoch aufgrund ähnlicher geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zum B-Plan NF 65 herstellen.

■■■■■■■■■■ HW / K ■■■■ entgegnet, dass der B-Plan NF 66 insofern einschlägig ist, als dass NF 66 durch das Gebiet NF 67 unter der Cuxhavener Straße hindurch entwässert wird.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ zum Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:  
Die Bodendenkmalpflege hat zwischenzeitlich gemeldet, dass zu dieser Fläche keine Hinweise auf Bodendenkmale vorliegen.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ schließt das Scoping ab.

■■■■■■■■■■ BSW / LP ■■■■ stellt auch für die Änderung FNP, Lapro, AuBS fest, dass zurzeit keine weiteren, d.h. über die bisher vorgestellten Untersuchungsbedarfe hinausgehenden Gutachten nötig sind. Sie schließt auch hier das Scoping ab.

Zu

### **III: Erörterung des Auslobungsentwurfes zum städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahren NF 67**

**Moderation** ■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■

■■■■■■■■■■ BWVI / WF begrüßt die von BSW / LP vorgenommene Ergänzung zu **Punkt 1.1** Anlass und Zielstellungen. Da NF 67 ein Standort sein wird, der auch Gewerbeflächen bereithält, darf diese Aussage sich nicht nur auf Wohnbauflächen beziehen. Sie schlägt folgenden Wortlaut vor: „...dort, wo dringend zusätzlich Flächen benötigt werden, wird es neue Bauflächen auch in der äußeren Stadt geben.“

---

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ gibt zum **Punkt 1.2** Bedeutung des Standorts für den Wohnstandort Harburg und die Gesamtstadt bekannt, dass die dort genannten Zahlen angepasst werden. Für die Unterkunft Aschenland I werden 450 und für Aschenland II 1500 Plätze zum jetzigen Zeitpunkt angenommen. Diese Angaben können sich noch ändern.

---

**Zu Punkt 1.3** Inhaltliche Zielsetzung der Flächenentwicklung wurde der Formulierungsvorschlag der BWVI gewählt. ■■■■■■■■■■ BSW / LP stimmt zu.

---

■■■■■■■■■■ BWVI / WF fordert die Einhaltung der Vorgaben des Senats ein. Danach sind der Wohnungsbau und die Gewerbeflächen gleichwertig zu gestalten. Beide sollen ein hohes Maß an Qualität vorweisen. Der Text der Auslobung muss deshalb einen Passus enthalten, mit dem die Gewerbeflächen ohne Einschränkungen zu gestalten sind. Jeder vorstellbare Vorschlag zur Lage des Gewerbegebietes bringt Konflikte vor allem lärmtechnischer Natur mit sich. Sie schlägt vor, den Wettbewerb mit entsprechendem lärmtechnischen Fachwissen auszustatten.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ betont, dass es hauptsächlich um die Anordnung der Gewerbeflächen zu den Wohnbauflächen geht. Der bauliche Lärmschutz ist zunächst nicht Gegenstand des städtebaulichen Wettbewerbs. Im Auslobungstext wurde bewusst aus Gründen der Vergleichbarkeit auf schalltechnische Untersuchungen verzichtet. Jeder Wettbewerbsteilnehmer müsste sonst für seinen Entwurf ein eigenes Gutachten beibringen. Das spätere B-Planverfahren wird in jedem Fall von einem lärmtechnischen Gutachten begleitet.

■■■■■■■■■■ LIG spricht sich ebenfalls aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für das uneingeschränkte Gewerbe aus. Dies erhöht die Chancen der Vermarktung.

Herr ■■■■■■■■■■ und ■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ plädieren nach eingehender Diskussion für die ursprüngliche Formulierung mit der Zielvorstellung von 50 % uneingeschränkten Gewerbeflächen.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ sagt zu, den genauen Wortlaut der Formulierung separat mit den Beteiligten abzustimmen.

---

### **Zu Punkt 2.1.1 „Steckbrief des Projektgebietes“ Bedarf an Schulflächen**

Herr ■■■■■■■■■■ weist auf eine Vorabstimmung mit der BSB zu diesem Punkt hin, in der es um den Neubau einer weiterführenden Schule aufgrund der damals zu erwarten-

den 3000 Flüchtlinge im Aschenland II ging, während für die Grundschulen keine Kapazitätserweiterung vorgesehen war.

Der heutige Standpunkt der BSB sieht lediglich den Ausbau der Schule Ohrnsweg um 2,5 Züge vor. Es gibt den Wunsch nach Einrichtung eines voll funktionsfähigen Sportplatzes. Sinnvoll wäre die Anordnung dieser zusätzlichen Schule westlich des Grünzugs zwischen Sandbek und dem Plangebiet und damit westlich des Sportplatzes, um dem Konflikt zwischen Sportlärm und Wohnbebauung zu entschärfen.

BSB / B entgegnet, dass sich alleine aus der neuen Wohnbebauung heraus eine eigenständige weiterführende Schule nicht trägt. Zu betrachten ist die Schulregion 22 insgesamt. Sollte wider Erwarten ein eigenständiger Schulstandort Sandbek West benötigt werden, ist eine Randlage ungünstig. Es wird dann eine Fläche nahe des Zentrums Neugraben-Fischbek gesucht werden.

H / SL stellt abschließend fest, dass keine eigenständige Schulfläche aufgenommen werden soll.

---

### **Zu Punkt 2.1.1 „Projektgebiet und Planungsaufgabe“ Steckbrief des Projektgebiets**

BSB / B spricht sich für die Aufnahme der Schule Ohrnsweg in den Wettbewerb aus, weil sie eine Scharnierfunktion zum angrenzenden Gebiet Sandbek hat. Es ist günstig, Infrastrukturmaßnahmen zu bündeln (s. S.20 „...Bündelung infrastruktureller Nutzungen...“).

H / SL geht in diesem Punkt vom geltenden Planrecht aus. Eine darüber hinausgehende komplette Schulplanung ist für das Wettbewerbsverfahren zu komplex. H / SL ergänzt, dass die für den Wettbewerb zur Verfügung stehende Summe auf keinen Fall erhöht werden darf, weil dann eine EU-weite Ausschreibung erforderlich wird. Außerdem ermöglicht man auf diese Weise alternative Lösungen (H / SL).

Büro Luchterhandt gibt zu bedenken, dass es einerseits das konkret definierte Gebiet gibt und andererseits auch der Betrachtungsrahmen mit den angrenzenden Straßen und Gebieten einzubeziehen ist. Vielleicht könnte hier festgelegt werden, dass die Schule im umgebenden Betrachtungsraum in die Nutzungskonzeption einzubeziehen ist, um im Rahmen des Wettbewerbs die wichtige Verbindung herauszustellen. Gleichwohl bleibt das Schulgelände unangetastet. Die Vergleichbarkeit muss erhalten bleiben. Deshalb sind die Rahmenbedingungen für alle verbindlich festzulegen.

H / SL sieht außerdem Konkretisierungsbedarf zum Umfang des genannten Bildungszentrums. Ein komplettes BGZ ist nicht finanzierbar.

BSB / B ist abschließend einverstanden, dass die Schulerweiterung nicht Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens ist.

#### **Zu Punkt 2.1.4 „Städtebauliches Umfeld“ Ordnungsziffer 01**

█ H / SL █ weist auf eine redaktionelle Änderung hin. Nach Rücksprache mit H / SR muss es heißen „...zwei Kitas im Bestand...“.

---

Zu Punkt 2.1.6 „Zentrenentwicklung“

█ H / SL █: der Hinweis auf das Nahversorgungszentrum Neu Wulmstorf wurde aufgenommen.

---

#### **Zu Punkt 2.2 Ordnungsziffer 07 „Städtebau und Erschließung“**

█ BWVI / VE █ teilt mit, dass die RAST 06 in Bezug auf den Bereich Radfahren und den Fußgängerverkehr veraltet ist. Von der BWVI wird folgender Textbaustein vorgeschlagen:

„Bei der Dimensionierung der Wege- und Straßenverbindungen sind die Angaben und Querschnitte der RAST 06 unter Beachtung der in Hamburg geltenden Regelwerke (aktuell PLAST, voraussichtlich ab Anfang 2017 abgelöst durch RESTRA) als Orientierungsrahmen heranzuziehen.“

█ Büro Luchterhandt begrüßt, dass diese Regelwerke für den Wettbewerb hier zusammengefasst sind. Es ist eine Erleichterung für das verfahrensbetreuende Büro, die Wettbewerbsteilnehmer und auch für die Sachverständigen im Kolloquium und im Preisgericht.

█ H / SL █: die Formulierung wird übernommen.

█ H / SL █ weist ergänzend zum Thema Gewerbe und Verkehr darauf hin, dass die Gewerbeerschließungsstraße einen Fahrradschutzstreifen erhalten soll.

█ BWVI / VE █ erläutert einige Unterschiede zwischen PLAST und RAST 06 z.B. bzgl. der dort angenommenen Fahrzeugbreiten. Ein allgemeingültiges Maß für Gewerbestraßen gibt es nicht. Hier muss eine Einzelfallentscheidung für die mit dem Wohnen eng verknüpfte Gemengelage getroffen werden.

Herr █: mit hoher Wahrscheinlichkeit wird am westlichen Knotenpunkt die zukünftige Erschließung sowohl für das Gewerbe- als auch für das Wohngebiet sein. Diese Zufahrt wird gleichermaßen erheblichen Fahrrad- als auch erheblichen LKW-Verkehr bewältigen müssen. Sinnvoll ist dann ein Schutzstreifen für die Fahrradfahrer.

■■■■■ BWVI / VE ■■■ weist darauf hin, dass die Unfallhäufigkeit auf Straßen mit Schutzstreifen höher ist als ohne. Eine Aussage darüber, ob der mit einer gestrichelten Linie auf der Fahrbahn abgetrennte Schutzstreifen ausreichend sicher ist, kann erst nach einer Verkehrszählung getroffen werden. Deshalb ist es ungünstig, den Schutzstreifen vorzugeben.

■■■■■ H / SL ■■■: Die Formulierung im Text soll lauten: „...Schutz- oder Radfahrstreifen.....“.

---

### **Zu Punkt 2.2 Ordnungsziffer 11 „öffentliche und private Freiräume“**

Sozialstatus, Image, Außenwirkungen

■■■■■ BWVI / WF ist mit der bisher vorgesehenen Formulierung nicht einverstanden: S. 16, 2. Absatz des Entwurfs Auslobung: „...in diesem Fall sollten die Gewerbeflächen waldartig eingegrünt werden...“. Sie bittet, diesen Passus zu streichen.

Gewerbe darf nicht versteckt werden, sondern muss sichtbar sein. Es braucht genauso wie Wohnungsbau eine Adressbildung. Diese Formulierung geht weit über eine im Einzelfall erforderliche Berankung von Fassaden z.B. in unmittelbarer Nähe zu landschaftlichen Erholungsräumen hinaus und meint die Schaffung eines waldartigen Ambientes. Ein Gewerbegrundstück mit diesen Eigenschaften ist nicht vermarktbar. Darüber hinaus wird sich erst im Wettbewerb herausstellen, ob die Gewerbegebiete überhaupt an der B 73 verortet werden können.

Herr ■■■■ entgegnet, dass der ganze Bereich entlang der B 73 am Ortseingang und -ausgang nach und von Neu Wulmstorf mit breitem Grün eingefasst ist. Die im Ausschreibungstext gewählte Formulierung zielt lediglich auf die Erhaltung dieses breiten Grünbereichs ab.

■■■■■ Büro Luchterhandt schlägt vor, das Konzept nicht vorzugeben, sondern dies den Wettbewerbsteilnehmern zu überlassen. Für den Fall, dass das Gewerbe an der B 73 ausgerichtet werden soll, ist eine Auseinandersetzung über die waldartige Situation zu führen. Die Diskussion wird dann vom Preisgericht zu führen sein.

■■■■■ BWVI / WF ist einverstanden.

■■■■■ H / SL ■■■ der Text wird entsprechend angepasst.

---

### **2.2 Ordnungsziffer 12 „Wirtschaftlichkeit“**

■■■■■ LIG schlägt vor, einen Hinweis für die Wettbewerbsteilnehmer aufzunehmen, dass die Entwürfe auch hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit bewertet werden.

Herr ■■■■ ergänzt, dass diesem Verfahren ein Entwickler (IBA) beigeordnet wird. Die IBA wird auch hier besonders auf die Wirtschaftlichkeit Wert legen.

■■■■■■■■■■ Büro Luchterhandt weist darauf hin, dass dies im Leistungsbild bereits enthalten ist.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ legt Wert auf eine genaue Flächenbilanz. Diese ist die Grundlage für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit.

■■■■■■■■■■ BWVI / WL Die Wirtschaftlichkeit ist neben der Qualität der Flächen ein wesentlicher Faktor für die Vermarktung.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■: der Textbaustein wird, wie in den Unterlagen vorgestellt, übernommen.

---

## 2.2 Ordnungsziffer 13 „Energiesparende Bauweise“

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ stellt den neuen Formulierungsvorschlag vor: „der Großteil des Geschosswohnungsbaus soll über ein BHKW....berücksichtigt werden.“ wird entsprechend übernommen.

■■■■■■■■■■ BUE / NGE hat keine Bedenken.

---

### 2.2.1 Thema private Stellplatzflächen

■■■■■■■■■■ BWVI / VE ■■■ plädiert für eine Anpassung des Anteils der Parkstände im öffentlichen Straßenraum.

Herr ■■■■■■■■■■ spricht sich für den Nachweis von zwei Stellplätzen pro frei stehendem EFH auf privatem Grundstück aus. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit soll es im öffentlichen Straßenraum nicht mehr als 15% Parkplätze der nach Wettbewerbsvorgabe auf den privaten Grundstücken geforderten Stellplätze geben.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ ergänzt, dass der Stellplatznachweis für Wohnen lt. HBauO nicht mehr existiert. Möglich ist allerdings eine Regulierung über die Kaufverträge.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ erklärt, dass dieser Hinweis aufgenommen wird.

---

### 2.2.2 Gewerbe Ordnungsziffer 01 „Grundstückszuschnitte“

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ alle Hinweise sind übernommen worden.

■■■■■■■■■■ BWVI / WF bittet ergänzend dazu um Berücksichtigung einer redaktionellen Änderung. Bei der Überarbeitung des Textes ist ein Satz versehentlich ausgelassen worden, der aber für das Verständnis insgesamt wesentlich ist.

Der Abschnitt 2.2.2 sollte mit dem Hinweis auf „...Die gewerblichen Flächen sollen durch die Schwerpunkte produktionsorientierte Technologiebetriebe und Handwerk geprägt sein...“ beginnen. Alle weiteren Bezüge und Verweise sind sonst nicht folgerichtig.

Nach Vorschlag von [REDACTED] Büro Luchterhandt wird die Formulierung betreffend das Nutzerprofil folgendermaßen erweitert: „...mit dem Schwerpunkt produktionsorientierte Technologiebetriebe und Handwerk resultieren vorwiegend die Grundstücksgrößen...“.

Herr [REDACTED] berichtet von einer Besprechung mit Staatsrat [REDACTED] und [REDACTED]. Dort wurde vereinbart, den Wohnungsbauinvestoren Gelegenheit zu geben, eigene Rahmenbedingungen zu definieren. Er bittet um entsprechende Ergänzung des Textes.

[REDACTED] BWVI / WF bittet hier aufgrund der Konkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe ebenfalls um Gelegenheit zur Überprüfung, da HWF und IBA die Vermarktung gemeinsam betreiben müssen.

---

[REDACTED] H / SL [REDACTED] erläutert den neuen Textbaustein der BSB / B 43 zum Schulbedarf.

[REDACTED] BSB / B [REDACTED] verweist ergänzend auf den Passus zu 2.2.1 (s. Seite 7 des Protokolls).

---

#### **2.2.4 Ordnungsziffer 4 Freiraumstrukturen**

[REDACTED] BWVI / WL [REDACTED] plädiert für die Erhaltung auch kleinerer Waldflächen, weil die naturräumlichen Qualitäten ein wesentlicher Eckpunkt dieses Projekts sind. Sie weist auf den Ersatz- und Folgebedarf hin.

[REDACTED] BWVI / WL [REDACTED] weist auf Engpässe an Ausgleichspotenzialen hin, wenn durch Umplanung Waldersatz zu leisten ist.

[REDACTED] BWVI / VE [REDACTED] hält dagegen, dass Straßenflächen für die Erschließung benötigt werden, wobei die Verortung noch nicht hinreichend geklärt ist. Sehr wahrscheinlich ist die Anbindung des Gebietes durch zwei Knoten.

Herr [REDACTED] : Der Erhalt des Waldstreifens ist zu berücksichtigen und wünschenswert, jedoch kein vorrangiges Ziel. Die verkehrliche Erschließung und die soziale Kontrolle sind ebenfalls wichtige Aspekte. Darüber hinaus sollen die Nutzungen, die teilweise bis an die B 73 heranreichen, auch von der B 73 sichtbar sein.

[REDACTED] H / SL [REDACTED] möchte möglichst viele Bäume erhalten. Die Straße soll daher möglichst dicht am Wald entlang führen. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist aber ein Sicherheitsabstand von der Straße zum Waldbestand einzuhalten. In Rede steht ein Streifen von 25 m, der jedoch nur für Gebäude gilt.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ schlägt vor, den Waldbelang stärker im Wettbewerbstext als Beurteilungskriterium hervorzuheben.

■■■■■■■■■■ Büro Luchterhandt: Dem Wettbewerbsteilnehmer müssen die unterschiedlichen Argumente aus verschiedenen Richtungen transparent gemacht werden. Nur so ist eine qualifizierte Empfehlung möglich.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ sagt zu, den Ausschreibungstext in diesem Punkt entsprechend zu modifizieren.

*Nachtrag ■■■■■■■■■ BUE/NGE ■■■: Die BUE möchte im Nachgang darauf hinweisen, dass sie in der Phase der Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen einen Übergang aus dem Plangebiet auf die Nordseite der S-Bahnlinie abgelehnt hat. Dennoch ist in den Wettbewerbsunterlagen auf S. 20 unter „Image und Außenwirkung“ das Stichwort „Brücke über die Bahn“ nach wie vor zu finden. Die BUE ist nach wie vor der Auffassung, dass die Übergänge an der S-Bahnhaltestelle Neugraben-Fischbek und in Neu Wulmstorf ausreichen und lehnt einen weiteren Übergang aus dem Plangebiet ab.*

---

## 2.2.6 Verkehrliche Erschließung

■■■■■■■■■■ BWVI / VE ■■■ teilt eine redaktionelle Änderung mit: S. 23 des Auslobungstextes „MIV und Gewerbeerschließung“ am Ende des 1. Absatzes „...Rechts-Abbiegemöglichkeit.“ bitte ändern in „....Rechts-rein-Rechts-raus-....“.

■■■■■■■■■■ H / SR ■■■ bittet um die Planung von Kurzzeitparkplätzen in der Quartiersmitte (S. 38 der Tabelle). Durch den steigenden online-Handel in Verbindung mit Kiosken und Paketstation werden diese häufiger angefahren. Dafür sollten Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■ nimmt diesen Hinweis für das weitere Verfahren auf. Für den Wettbewerb ist dieser Punkt jedoch nicht relevant.

Herr ■■■■■■■■■ gibt bekannt, dass für den Wettbewerb insgesamt mit einer stärkeren hochbaulichen Komponente zu rechnen ist. Die Wohnungsbauunternehmen sollen die Möglichkeit erhalten, hochbaulich verstärkt Einfluss nehmen zu können. Deshalb sollen die Wettbewerbsteilnehmer den Punkt Fahrraderreichbarkeit und –parken einplanen. Er bittet um entsprechende Aufnahme in den Auslobungstext.

Nach eingehender Diskussion wird die Tabelle im Auslobungstext auf S. 26 unter S 1 „Voßdrift“ umformuliert: „....Die Mischverkehrsfläche kann nur mit einer Übergangszone an die B 73 angeschlossen werden.....“.

---

## 2.2.7 Oberflächenentwässerung und Grundwasserschutz

■■■■■■■■■■ BUE / U ■■■ erläutert den Text auf S. 27 oben der Auslobung „....Auf Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken sollte möglichst verzichtet werden...“. Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken haben in der Regel keinen nachhalti-

gen Bestand, wenn es sich um Ableitungen von Stichstraßen aus Wohngebieten handelt. Diese werden im Laufe der Zeit zugebaut bzw. mit Hecken versehen (Beispiele im B-Plangebiet NF 65). Sie sind daher als Straßenabwasserleitung untauglich.

■■■■■■■■■■ H / MR ■■■■ weist auf die Folgen hin. Erfolgt die Ableitung per Leitung, werden tiefere Gräben oder eine Mindestüberdeckung erforderlich. Dies sei mit nicht unerheblichen Folgekosten verbunden.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ spricht sich dafür aus, diesen Satz deshalb zu streichen. Das Problem der offenen Oberflächenentwässerung wird auf anderem Weg einer Lösung zugeführt.

■■■■■■■■■■ BUE / U ■■■■ erklärt sich einverstanden.

---

### 2.2.10 Zielgruppen und Aspekte der Vermarktung

■■■■■■■■■■ BWVI / WF kündigt zu 2.2.10.2 des Auslobungstextes S. 30 „Gewerbe“ einen neuen Textbaustein an, der z.Zt. von der HWF überarbeitet wird.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ bestätigt, dass die SAGA ebenfalls einen anderen Textvorschlag senden wird.

■■■■■■■■■■ IBA kündigt hinsichtlich der Wohnbebauung einen modifizierten Textbaustein an, wobei im Rahmen der Vermarktung auch innovative Aspekte im Fokus stehen sollen.

---

### 3.6 Aufgabe

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ Zum Thema Teilnehmerfeld wurde angemerkt, dass fachliche Beratung im Rahmen der Verkehrskonzeption sinnvoll sei. Daraufhin wurde ARGUS aufgenommen. (*Nachtrag: im Rahmen des Wettbewerbs werden die Entwürfe durch das Büro Körting beurteilt werden.*) Die Landschaftsplanung ist über die Teilnahmeteams abgedeckt, die sich selbständig eine Landschaftsplanungsbüro suchen. Die Planungsteams selbst werden nicht erweitert.

---

### 3.7 Auswahlgremium

■■■■■■■■■■ BWVI / VE gibt einen redaktionellen Hinweis: die BWVI ist bei den Sachpreisrichtern nicht vertreten. Das ist zu streichen.

■■■■■■■■■■ BSB / B ■■■■ wird nicht im Auswahlgremium vertreten sein. Die Schule wird auf den Flächen am Ohrnsweg erweitert. Dies ist aber nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Herr ■■■■■■■■■■ gibt Nachmeldungen bekannt. Als Fachpreisrichter ist ■■■■■■■■■■ (Freier Landschaftsarchitekt / Büro Pohler aus Berlin) vorgesehen, Stellvertreterin ■■■■■■■■■■

█ (Freie Landschaftsarchitektin aus Hamburg). Das ist ein Vorschlag, der mit █ noch nicht abgestimmt ist.

---

## Diskussionspunkte

█ H / SL █ Es gibt südlich des Plangebiets noch 2 Grundstücke, die weder vom B-Plan NF 66 noch im NF 67 erfasst werden. Um einer unerwünschten Verdichtung durch eine Beurteilung gem. § 34 BauGB an dieser Stelle vorzubeugen, soll auch dieses Gebiet Teil des B-Plans werden. Die Ausweisung sollte bestandsbezogen mit dem Schwerpunkt Entwicklung der Landschaftsachse erfolgen. Die **genaue B-Planabgrenzung** wird erst zur öffentlichen Auslegung bzw. bis zum Aufstellungsbeschluss festgelegt. Bis dahin muss auch die Begrenzung im Osten im Bereich der Schule festgelegt werden.

█ H / MR ergänzt, dass der in Rede stehende östliche Bereich heute eine Fläche für Gemeinbedarf ist. Er gehört der Schule. MR betreibt darauf einen Spielplatz.

█ H / SL █ schlägt vor, die Diskussion um die Spielplatzangebote im Zusammenhang mit dem Sportplatz zurückzustellen. Das Ergebnis des Wettbewerbs bleibt zunächst abzuwarten.

█ H / SL █ weist darauf hin, dass die Parameter zur **Erschließungsplanung** ebenfalls später festgelegt werden.

█ BUE / NGE weist auf Potenziale an **Ausgleichsflächen** im Bereich der ehemaligen Gleise hin.

█ BWVI / WL bittet in diesem Zusammenhang um frühzeitige Beteiligung, da die in Rede stehenden Gebiete agrarwirtschaftlich sehr unterschiedlich zu betrachten sind.

█ H / SL █ Bislang schließt die B-Planabgrenzung südlich der Bahnlinie ab. Ob die nördlich der Bahnlinie gelegenen Flächen zum Ausgleich herangezogen werden können, wird im weiteren Verfahren geklärt.

█ BSW / LP momentan stellt der FNP im besagten Gebiet Wohnbauflächen dar. Es besteht die Möglichkeit, dies in landwirtschaftliche Flächen zu ändern.

█ H / SL █ spricht die Zielkonflikte um den Wald, die Erschließung und das **Freihalten der schützenswerten Böden** im Plangebiet an.

█ BUE / U █ weist auf die Fläche im nordöstlichen Bereich des vorgesehenen Plangebiets hin, in dem sich wertvolle Böden befinden. Dort muss im Bebauungsfall aufgehört werden (ca. 1m; Ergebnisse des Bodengutachtens sind abzuwarten). Im Aussickerungsgebiet soll eine Bebauung möglichst nicht stattfinden. Der Grundwasserabstand ist einzuhalten.

■■■■■■■■■■ BUE / U ■■■■ ergänzt, dass der Mutterbodenschutz bei großflächigen Bauvorhaben nicht außer Acht gelassen werden darf. Hier ist eine langfristige Vorplanung erforderlich, damit eine rechtzeitige Verwertungsmöglichkeit geschaffen werden kann gemäß § 202 BauGB.

■■■■■■■■■■ H / SL ■■■■ nimmt dies als Hinweis für die IBA im Rahmen der Umsetzung auf.

■■■■■■■■■■

**Bezirksamt Harburg**

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

04. April 2016

1. **Änderung des FNP, LAPRO, APro,**
2. **Bebauungsplanentwurf NF 67 (Sandbek West),**
3. **Erörterung des Auslobungsentwurfs für das Wettbewerbsverfahren**

**Teilnehmerliste Grobabstimmung mit Scoping**

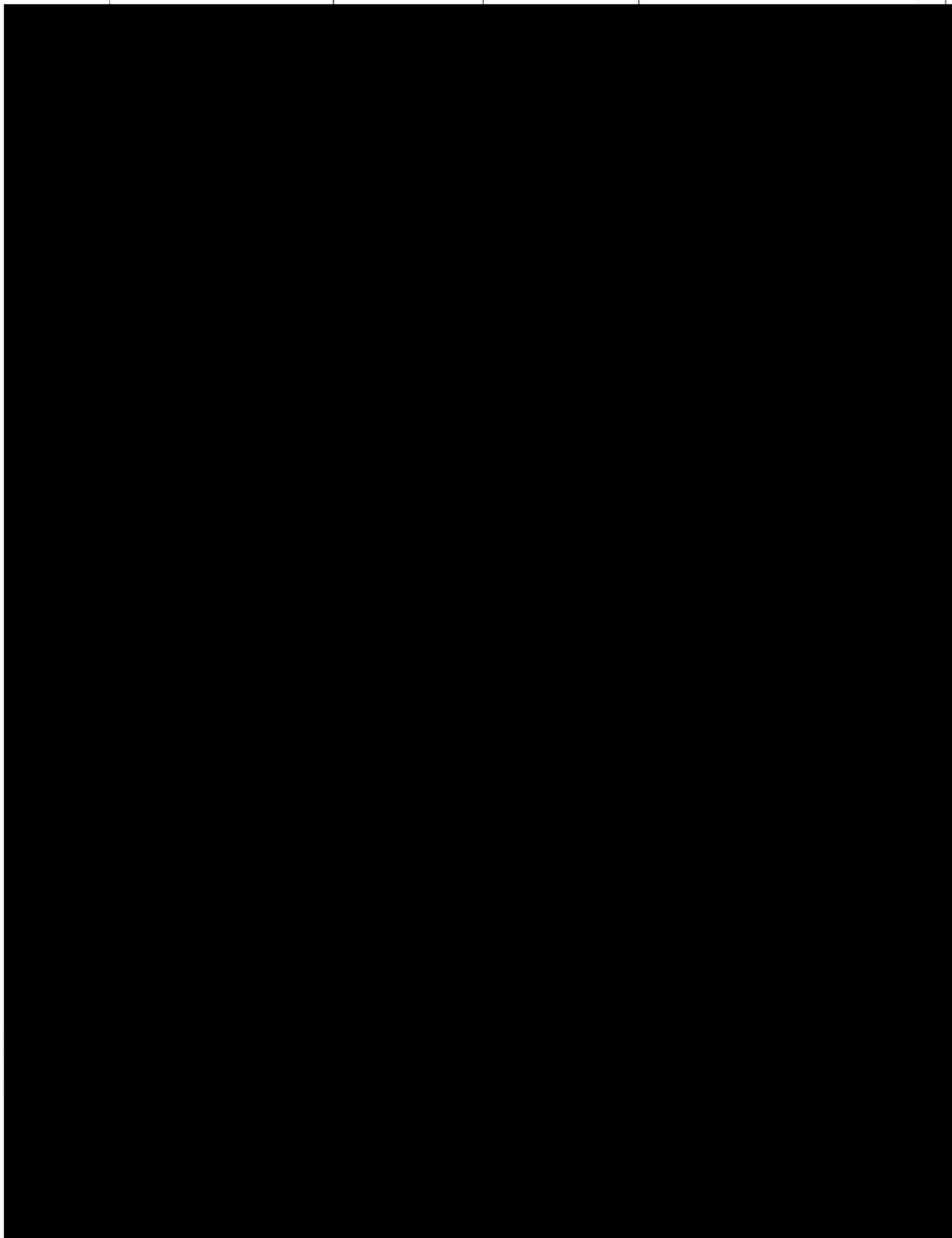
im Bezirksamt Harburg / Harburger Rathausforum 1, Mehrzweckraum SDZ (EG)

Beginn: 13.30 Uhr

Ende:

Name Vorname	Dienststelle	Telefon	
-----------------	--------------	---------	--

Name	Dienststelle	Telefon	
------	--------------	---------	--



6  
2  
e

