

NEUGRABEN-FISCHBEK (NF67) UND QUARTIER SANDBEK

Städtebauliche und freiräumliche
Entwicklung zwischen den Fischbeker
Reethen und der Grundschule
Ohrnsweg



Quelle: KCAP mit Kunst + Herbert | 2021

H/SL

H/SL und

H/SR

8. Mai 2023 | Hamburg

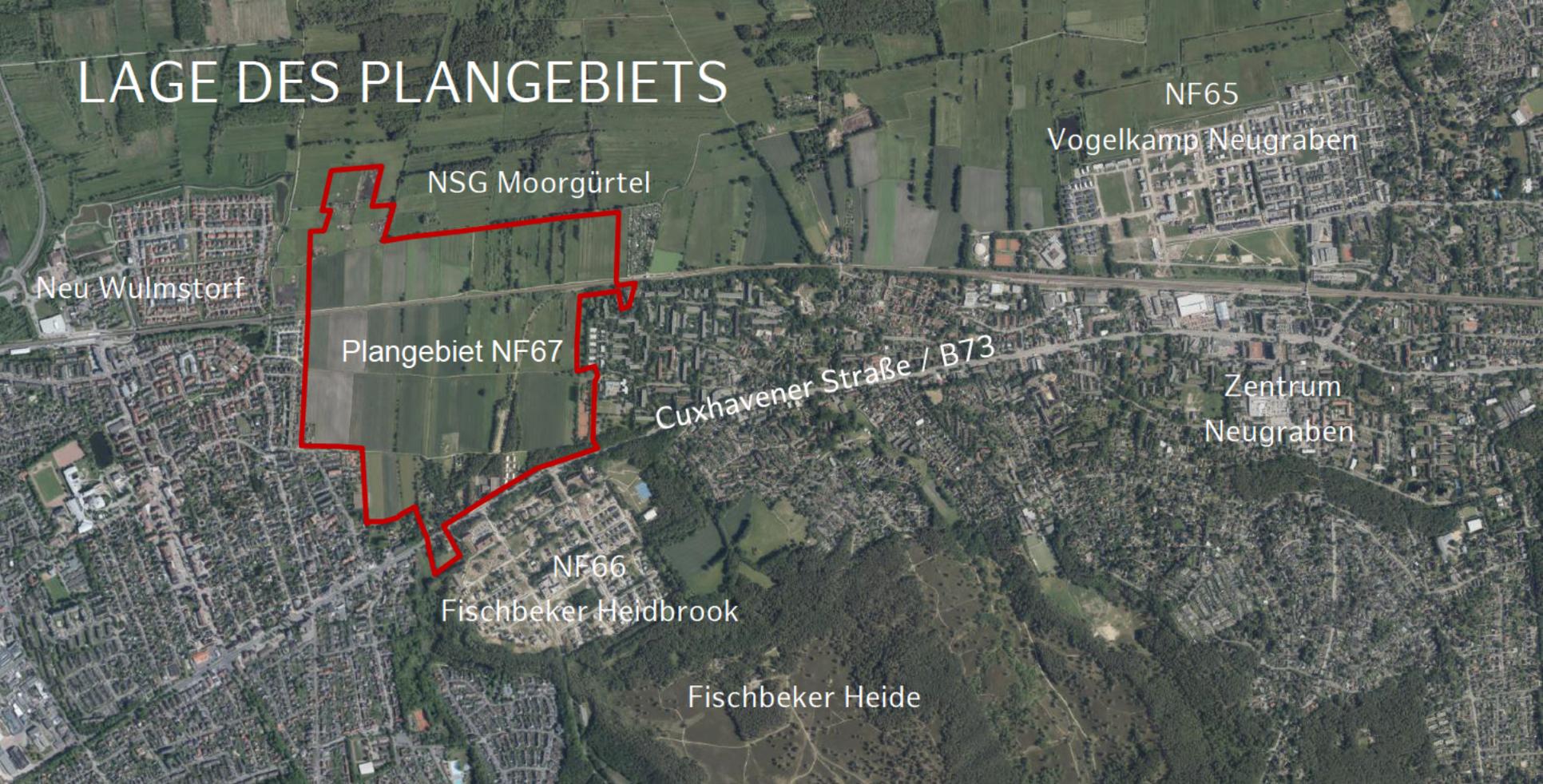
AGENDA

- 01 Allg. Einführung in das Projekt Fischbeker Reethen
- 02 Städtebauliche und freiräumliche Entwicklung zw. NF67 und GS Ohrnsweg
- 03 Neuordnung QZ Ohrnsweg
- 04 Rückfragen und Diskussion

ALLG. EINFÜHRUNG IN
DAS PROJEKT
FISCHBEKER REETHEN



LAGE DES PLANGEBIETS



PROJEKT - FISCHBEKER REETHEN

- Gesamtfläche 70 ha
ca. 20 ha Wohnen (Nettobauland)
ca. 10 ha Gewerbe (Nettobauland)
- Wohneinheiten 2.300
- Freiraum 18 ha
- 100% Erneuerbare Energie bei der Wärmeversorgung



Städtebauliche u. freiräumliche Entwicklung zw. NF67 u. GS Ohrnsweg

Quelle: bloomimages / IBA Hamburg GmbH

FUNKTIONSPLANUNG

- 2021 erfolgte eine Fortschreibung
- neuer Schulstandort, an dieser Stelle ging Wohnungsbau verloren
- Ausgleich der WE durch Nachverdichtung im übrigen Plangebiet



BEBAUUNGSPLANENTWURF (STAND APRIL 2023)

- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 28.4.23 – 09.06.23
- Öffentlich Auslegung vsl. 2. Quartal 2024
- Vorwegenehmigungsreife nach § 33 (1) BauGB vsl. 4. Quartal 2024
- Hochbaureife vsl. 2026



STÄDTEBAULICHE UND
FREIRÄUMLICHE
ENTWICKLUNG ZWISCHEN
NF67 UND GS OHRNSWEG



LAPRO-ÄNDERUNGEN / INHALTE



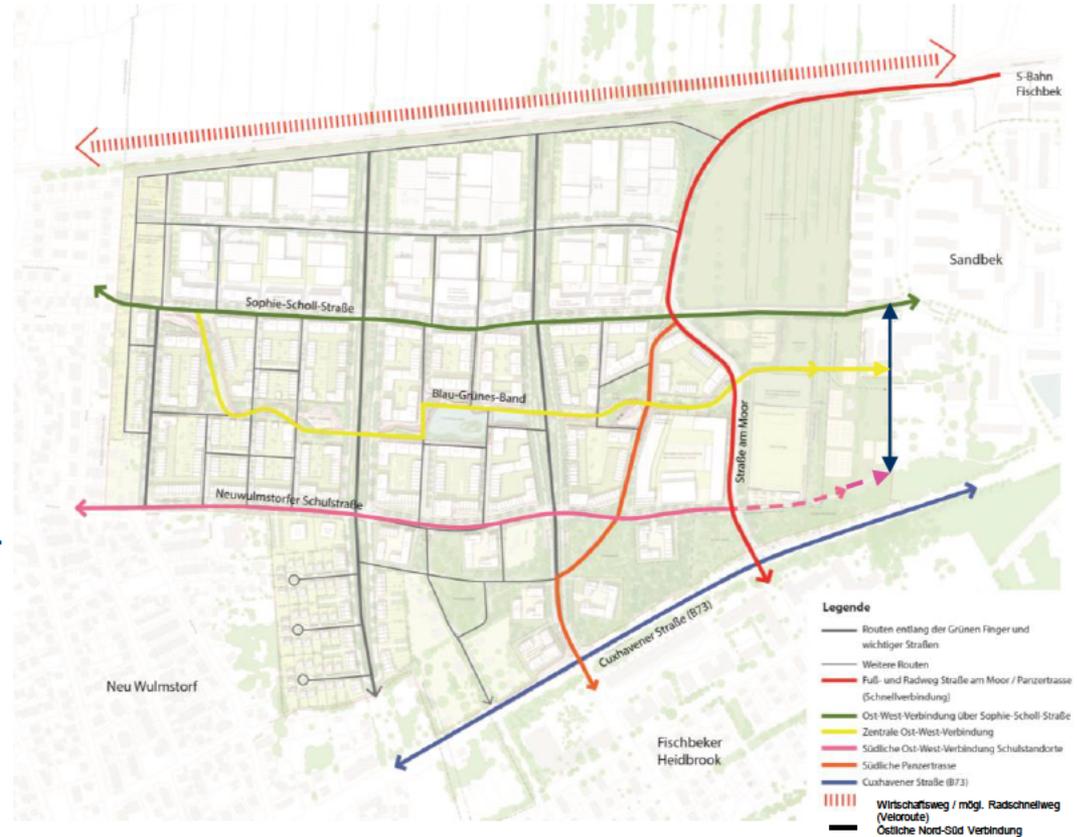
AKTUELLES
LANDSCHAFTSPROGRAMM

GEÄNDERTES
LANDSCHAFTSPROGRAMM (ENTWURF)



DURCHWEGUNG FUßGÄNGER UND RADFAHRER

- Insg. 8 Wegeverbindungen (7 geplante u. 1 bestehende), die künftig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können
→ Entsprechende Verteilung der Nutzerströme
- Trasse der ehemaligen Panzerrampe als Hauptweg / Schnellverbindung für Radfahrer zur S-Bahnstation Fischbek
- Feinmaschige innere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer



AKTUELLES LUFTBILD

S-FISCHBEK

FISCHBEKER
REETHEN

SANDBEKER REDDER

SIEDLUNG
SANDBEK

QUARTIERSZENTRUM
OHRNSWEG

B 73

Quelle FHH-Atlas (eig. Darstellung H/SL) | 2023

BEBAUUNGSPLANENTWURF (STAND APRIL 2023)



Städtebauliche u. freiräumliche Entwicklung zw. NF67 u. GS Ohrnsweg

Quelle: Bezirksamt Harburg, H/SL | 2023



NEUORDNUNG
QZ OHRNSWEG

03

VERLAGERUNG TENNISPLATZ

- Wegeverbindung Fischbeker Reethen zum Quartiersplatz
- Flächen- und Nutzungskonzept gemeinsam in Studie Ohrnsweg abgestimmt
- Tennisplatz (blau) liegt auf geplanter Verkehrsfläche für Ver- und Entsorgung Quartierszentrum
- Ohne Verlagerung Tennisplatz wäre Erschließungsplanung mit Neubauten des TV Fischbek und des Hamburger Schulvereins hinfällig



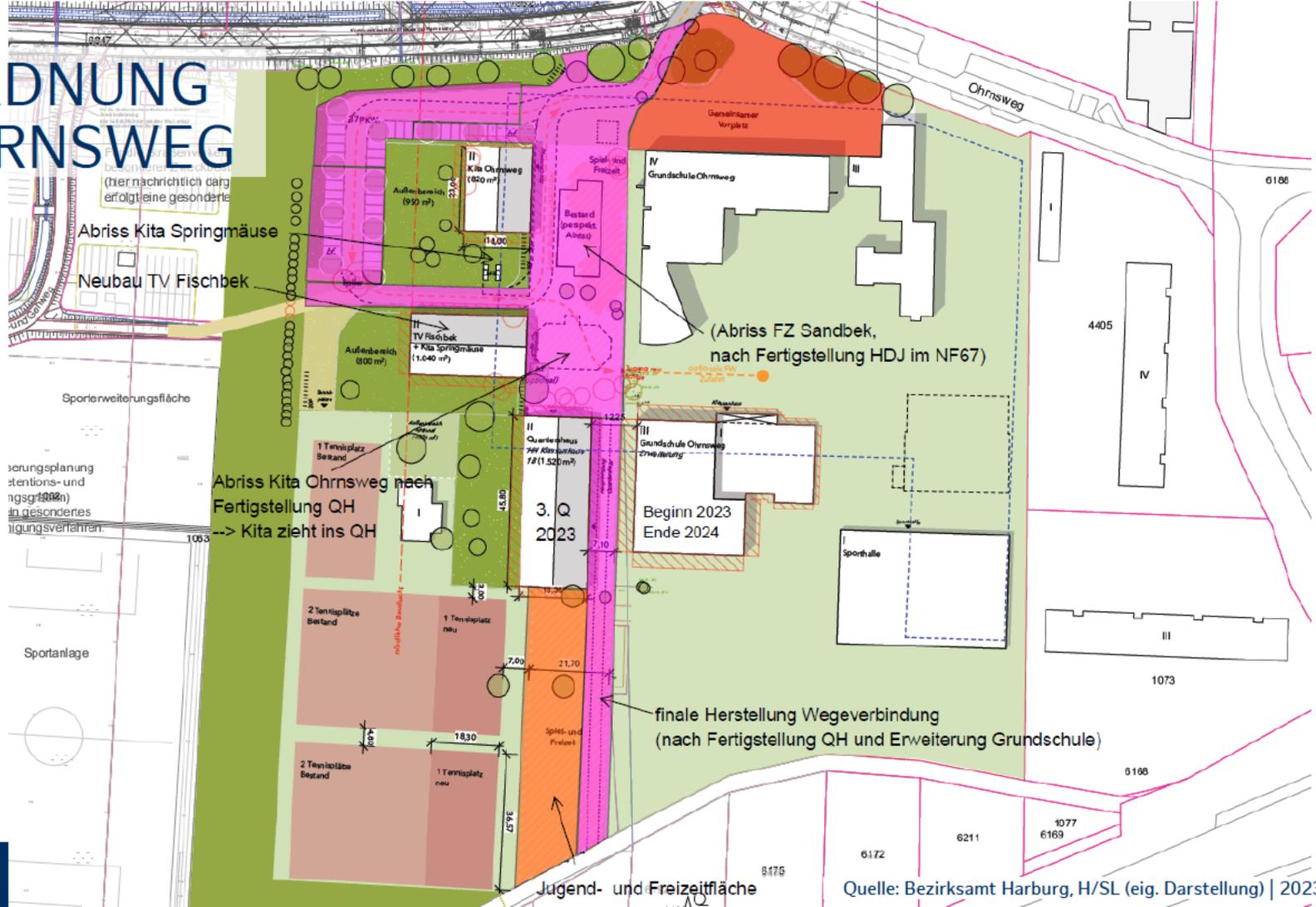
STUDIE OHRNSWEG



Städtebauliche u. freiräumliche Entwicklung zw. NF67 u. GS Ohrnsweg

Quelle: coido architects | 2021

NEUORDNUNG QZ OHRNSWEG



(hier nachrichtlich dargestellt erfolgt eine gesonderte

Abris Kita Springmause

Neubau TV Fischbek

Sporterweiterungsflache

Sportanlage
Sportplatz
Sportplatz

Abris Kita Ohrnschweg nach
Fertigstellung QH
-> Kita zieht ins QH

(Abris FZ Sandbek,
nach Fertigstellung HDJ im NF67)

Beginn 2023
Ende 2024

finale Herstellung Wegeverbindung
(nach Fertigstellung QH und Erweiterung Grundschule)

Jugend- und Freizeitflache

Quelle: Bezirksamt Harburg, H/SL (eig. Darstellung) | 2023

RÜCKFRAGEN UND DISKUSSION



VIELEN DANK FÜR
IHRE
AUFMERKSAMKEIT



Quelle: KCAP mit Kunst + Herbert | 2021



Hamburg

AKTUELLES LUFTBILD



VERLAGERUNG TENNISPLATZ - CHRONOLOGIE

- Mai 2017, Drucks. 20-2895: Antrag SPD und CDU betr. soziale Infrastruktur in Neugraben-Fischbek stärken: Konzept für den Standort Ohrnsweg entwickeln
- August 2017: Auftakt „Studie Ohrnsweg“ für ein Flächen- und Nutzungskonzept mit Darstellung von Optimierungspotenzialen
- 18.10.2017: Vorstellung Arbeitstand Studie Ohrnsweg mit Varianten zur Optimierung sozialer Infrastruktur und Grün-/Freiflächen im Regionalaus. Süderelbe
- 24.10.2018: Öffentl. Bekanntgabe Senator Rabe: Keine Campusschule am Ohrnsweg
- 2018: Studie Ohrnsweg ruht; alle Varianten beinhalten die Verlagerung des nördlichen Tennisplatzes
- 2019: Abschluss Studie Ohrnsweg mit Erschließungsplanung, die die Verlagerung des Tennisplatzes enthält
- Mai/Juni 2021: Vorstellung Planungsstand im Regio Süderelbe, SEA und Beirat NF

SOZIALE INFRASTRUKTUR



Städtebauliche u. freiräumliche Entwicklung zw. NF67 u. GS Ohrnschweg

Quelle: IBA Hamburg, 2023



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Harburg

Protokollauszug

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.05.2023

Ö 2 Fischbeker Reethen (NF67) und Quartier Sandbek: Städtebauliche und freiräumliche Entwicklung zwischen der Grundschule Ohrnsweg und den Fischbeker Reethen 21-2982

Herr [REDACTED] geht unter Zuhilfenahme einer Präsentation auf die Lage des Plangebiets Fischbeker Reethen (Neugraben-Fischbek 67) ein und zeigt die Nähe zu den Quartieren Heidbrook (Neugraben-Fischbek 66) und Vogelkamp (Neugraben-Fischbek 65) auf.

Für das neue Stadtgebiet NF 67 mit einer Gesamtfläche von 70 Hektar (ha) seien ca. 2.300 Wohneinheiten (ca. 20 ha) mit einem Freiraum von ca. 18 ha vorgesehen. Zentraler Freiraumbestandteil sei das Blau-Grüne-Band. An den „Moorweiden“ solle kommunale Sportfläche entwickelt werden. Weiterhin gebe es noch die Nord-Süd-Achse, die der Erholung dienen soll. Das Quartier werde zu 100 % mit Erneuerbarer Energie bei der Wärmeversorgung ausgestattet. Dazu habe es einen Konzessionsvertrag gegeben.

Die Funktionsplanung sei 2021 fortgeschrieben worden. Der neue Schulstandort sei von Nordosten (Gewerbegebiet) in das Wohngebiet im Südosten verlegt worden. Das führte zu einem Verlust von Wohnungsbau, der punktuell an anderer Stelle des Quartiers kompensiert werden konnte.

Im Zuge der weiteren Planung sei die Erschließungsplanung im Gebiet angepasst. Man habe sich mit der Entwässerungsplanung auseinandergesetzt. Dazu seien Starkregenanalysen durchgeführt worden. Gleichzeitig habe es Diskussionen zu dem Radschnellweg Stade – Hamburg gegeben. Hier sei entschieden worden, ein separates Bebauungsplanverfahren durchzuführen, jedoch würden bereits im Bebauungsplan Fischbeker Reethen entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Die weitere Zeitplanung für den Bebauungsplanentwurf (Stand April 2023) sei:

- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern 28.04.23 – 09.06.23
- Öffentliche Auslegung voraussichtlich 2. Quartal 2024
- Vorweggenehmigungsreife nach § 33 (1) Baugesetzbuch voraussichtlich 4. Quartal 2024
- Hochbaureife voraussichtlich 2026

Herr [REDACTED] erläutert mit Hilfe einer Präsentation Änderungen des Landschaftsprogramms und stellt das aktuelle dem Entwurf des geänderten Landschaftsprogramms gegenüber. Das planerische Ziel sei, Sektionen für den Nord-Süd-Verbund freizuhalten, was im Plan-Entwurf wie folgt umgesetzt worden sei:

Im Osten des Gebiets gebe es eine Verbreiterung der Nord-Süd-Verbindung.

Im Westen, zur Grenze nach Niedersachsen sei die Nord-Süd-Verbindung zurückgenommen worden und es würden nun Kleingartenparzellen vorgesehen und kleinere Gehölzbestände erhalten.

In dem Plangebiet seien sehr große Anforderungen des Artenschutzes zu erfüllen. Die umfangreichen Kartierungen aus den Jahren 2015 bis 2017 seien aufgrund ihres Alters und der zwischenzeitlich erfolgten Landschaftsveränderungen (unbewirtschaftete Ackerflächen) in diesem Jahr für Brutvögel und Fledermäuse neu aufgelegt worden. Es müssten vor dem Eingriff in die Fläche, vorgezogene artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Dazu müsse die Rethenbek für die Oberflächenentwässerung aus dem Gebiet, als einer der Vorfluter, aktiviert werden. Weiterhin Erhalt der Bestandsbäume, um eine bestimmte Vegetationsprägung vorsehen zu können und für einen Lebensraum für Fledermäuse zu sorgen. Im Weiteren zeigt er die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche, die Wiesenschafstelze, den Turmfalken und den Stieglitz auf.

Er geht anschließend ausführlich auf die Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartieres ein, für die die alte, historische Wegeverbindungen (alte Feldwegestruktur) aufgenommen worden seien.

- Insgesamt seien 8 Wegeverbindungen vorgesehen (7 geplante und 1 bestehende), die künftig von Fußgänger und Radfahrern genutzt werden können. – Entsprechende Verteilung der Nutzerströme
- Trasse des ehemaligen Panzerverladegleises sei ausschließlich als Schnellverbindung für Radfahrer zur S-Bahnstation Fischbek vorgesehen.
- Stadtteilverbindung zum Quartierszentrum, inklusive Schule

Mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes erläutert Herr [REDACTED] einen Bereich angrenzend an Sandbek im Osten und südlich der Bahnstrecke mit hohen ökologischen Qualitäten, der von der Gesamtbebauung ausgenommen worden sei. Diese Flächen entwickelten sich zunehmend mit Strauchweiden sowie Gehölzen und hätten einen extrem hohen Grundwasserstand mit Aussickerungen, der eine große Reinigungswirkung zur Folge habe. Beabsichtigt sei, zukünftig entstehendes Oberflächenwasser in diese Richtung zu leiten, um die Fläche weiter zu vernässen. 30 % der Fläche würden initial mit typischen Gehölzen des Hochwaldes bepflanzt, um die Bruchwaldentwicklung zu etablieren.

Der Sandbeker Redder werde als 6 Meter breite attraktive Fuß- und Rad-Wegeverbindung ausgebildet, um die rechts und links befindlichen Gehölzbestände erhalten zu können. Im östlichen Teil werde er auf 5 Meter Breite verjüngt. Damit sei eine Busverbindung an dieser Stelle nicht möglich. Auch der Kfz-Verkehr werde ausgeschlossen. Die Fläche werde gepflastert und durchgehend beleuchtet.

Weiterhin geht Herr [REDACTED] auf nachfolgende Planungen entlang der Wegeverbindungen ein:

- Fahrradabstellplätze
- Wassertank
- Der Topographie entsprechend angepasster ausgebildeter Spielplatz
- Sprunginseln über die Haupteinschließung, nördlich des Schulgrundstückes
- Regionale-Sportanlage mit Wettkampfspielfeld inkl. Flutlichtanlage. Die Spielfeldfläche sei mit Kunstrasen ausgestattet. Eine Umlaufbahn sei nicht beabsichtigt. Am Rande jedoch Einrichtungen für Leichtathletik. Für die Sportanlage sei eine kleine Stellplatzfläche mit 20 – 26 Stellplätzen vorgesehen sowie eine Baufläche für das Umkleide- und Vereinshaus.
- Verlängerung der Neu Wulmstorfer Schulstraße werde als Fuß- und Radweg ausgebildet
- Aufnahme der Wegeverbindung von dem ehemaligen Freizeitzentrum Sandbek zum neuen Quartiersplatz
- Ausgleich des Waldbestandes entlang der B73 durch den geplanten Bruchwald

Zu beachten sei auch die ökologische Empfindlichkeit auf der Fläche des

Bebauungsplangebietes, als auch auf der Fläche des Vogelschutzgebietes im Norden. Im Vorweg sei eine Verträglichkeitsprüfung durch anerkannte Gutachter und der BUKEA durchgeführt worden, um zu untersuchen, wie die Entwicklung der Wohnbauflächen in diesem Umfang mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes vereinbar sei. Sollte die Verträglichkeit bescheinigt werden, müssten nachfolgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Dauerhaftes Führen von Wasser in dem vorhandenen Vogelschutzgraben, um das Eindringen von Haustieren in das Vogelschutzgebiet zu verhindern.
- Zwischen Lärmschutzwand in Neu Wulmstorf und Wasserschutzgraben sowie am Ende des Wasserschutzgrabens im Bereich S-Bahnhof Fischbek würden Zaunelemente notwendig.
- Einbringen von Vergrümungsanlagen im Bereich der Untertunnelung der Rethenbek und des S-Bahnhof Fischbek
- Der „Pufferstreifen“ habe die Funktion, den Besucherverkehr in die Richtung nördlich der Bahn zu lenken, um dann im Vogelschutzgebiet die vorhandenen Wege zu nutzen.
- Die Nordkante des Gewerbegebietes werde nur sehr zurückhaltend beleuchtet, um Einträge in das Vogelschutzgebiet zu vermeiden.
- Schaffung einer eigenen Rangerstelle für den Moorgürtel.

Frau [REDACTED] berichtet über die Neuordnung des Quartierszentrums Ohrnsweg in 3 Bauabschnitten für die Siedlung Sandbek, das Neubaugebiet Heidbrook sowie Fischbeker Reethen, um soziale und sportliche Infrastruktur anzusiedeln.

Das Quartiershaus befinde sich zurzeit im Bau und sei voraussichtlich im September 2023 fertiggestellt. Entgegen der ursprünglichen Planung werde das Quartiershaus nunmehr an einem Ort errichtet, an dem es gemäß bestehendem Bebauungsplan rechtlich gesichert sei. Die Kindertagesstätte Margaretenhort, die Straßensozialarbeit und das Stadtteilbüro der Stadtteilentwicklungsgesellschaft (Steg) würden in das Gebäude einziehen. Gleichzeitig werde es erweiterte Angebote in dem Haus für Familien geben. Temporär werde im Erdgeschoss die Kindertagesstätte des Hamburger Schulvereins untergebracht, da der jetzige Ort für die Weiterentwicklung des Quartierszentrum in Anspruch genommen werden müsse.

Die Verlagerung eines Tennisplatzes des TV-Fischbek sei erforderlich, da diese Fläche als Verkehrsfläche für die Ver- und Entsorgung des Quartierszentrums notwendig sei. Auch um die Erschließung für die Neubauten des TV-Fischbek und des Hamburger Schulvereins ermöglichen zu können. Die Verlagerung eines 2. Tennisplatzes werde durch den TV-Fischbek in Eigenregie durchgeführt.

Frau [REDACTED] geht anschließend auf das Planungskonzept mit den für die Realisierung unbedingten Zwischennutzungen ein und teilt mit, dass zwischenzeitlich der Quartiersplatz hergestellt werde.

Ergänzend fügt sie hinzu, dass in dem Gebiet des Quartierszentrums ein Biotopverbund von der BUKEA verbreitert worden sei. Die noch vorhandene Flutlichtanlage und Sitzplätze müssten verlagert werden, um die Flugaktivitäten der Fledermäuse an der Stelle nicht zu irritieren.

Herr [REDACTED] weist auf den Quartiersplatz hin, der mit dem nach hinten gerückten Quartiershaus hervorgehoben werde und eine wichtige Schaltfunktion mit der direkten Zugänglichkeit zur Grundschule für die Kinder aus den Fischbeker Reethen und Sandbek habe.

Erst wenn die Schule im Fischbeker Reethen hergestellt werde, könne das Freizeithaus umziehen und der Quartiersplatz voll ausgebildet werden. Allerdings könne mit der Herstellung sukzessive begonnen werden. Der Prozess werde nunmehr mit der Auswahl eines Freiraumplaners begonnen, der die Platzgestaltung und ein funktionierendes Miteinander mit dem Schulgelände planen werde.

Im Anschluss an die Vorträge werden Fragen der Ausschussmitglieder wie folgt beantwortet:

- Sämtliche Ausgleichsflächen konnten nachgewiesen werden und es hätte mit dem niedersächsischen Umland Einigung erzielt werden können.
- Die beabsichtigte Fläche sei in Absprache mit der IBA für das Kombibad im Bebauungsplan reserviert. Es sei jedoch ungewiss, ob die städtischen Akteure eine Finanzierung ermöglichen. Das Bezirksamt Harburg versuche zurzeit gemeinsam mit Neu Wulmstorf einen letter of intent zu erstellen. Es gebe auch Gespräche mit Bäderland und der BUKEA als Aufsichtsbehörde. Weitere wichtige Institutionen seien die Wirtschaftsbehörde und die HIE, die für die Vermarktung der Fläche zuständig seien. Die Fläche sei aus der Vermarktung herausgenommen worden, bis feststehe, ob das Kombibad tatsächlich realisiert wird bzw. bis die anderen Gewerbeflächen vermarktet seien.
Ein Kombibad sei in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Man habe jedoch bereits im Vorgriff eine Lärmtechnische Untersuchung und eine Untersuchung der Verkehrsströme durchgeführt.
- Die AWO werde mit in das Quartierszentrum integriert.
- Der Nord-Süd-Korridor fungiere auch als Leitstruktur und Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vogelarten. Fledermäuse seien sehr fixiert auf Gehölzränder als Orientierungshilfe.
- Die BVM präferiere die Trasse für den Radschnellweg nördlich der Bahn, der aus der Machbarkeitsstudie hervorgegangen sei. Aus dem Gebiet heraus werde es keine zusätzliche Querung im Bereich des Plangebietes über die Bahngleise geben. Sinnvoll sei die vorhandene Unterführung am S-Bahnhof Fischbek zu verbreitern.
- Nach der erneuten Kartierung in 2022 habe man sich darauf verständigt, eine bodenschonende landwirtschaftliche Nutzung zunächst wieder aufzunehmen, um keine möglichen neuen artenschutzrechtlichen Fakten zu schaffen. Dies sei in Abstimmung mit der BUKEA erfolgt.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.