

WERDE
OBER
BILL
WERDER

Stadtentwicklungs- ausschuss am 21.1.2021

→ Vorstellung der Flächenreduktion

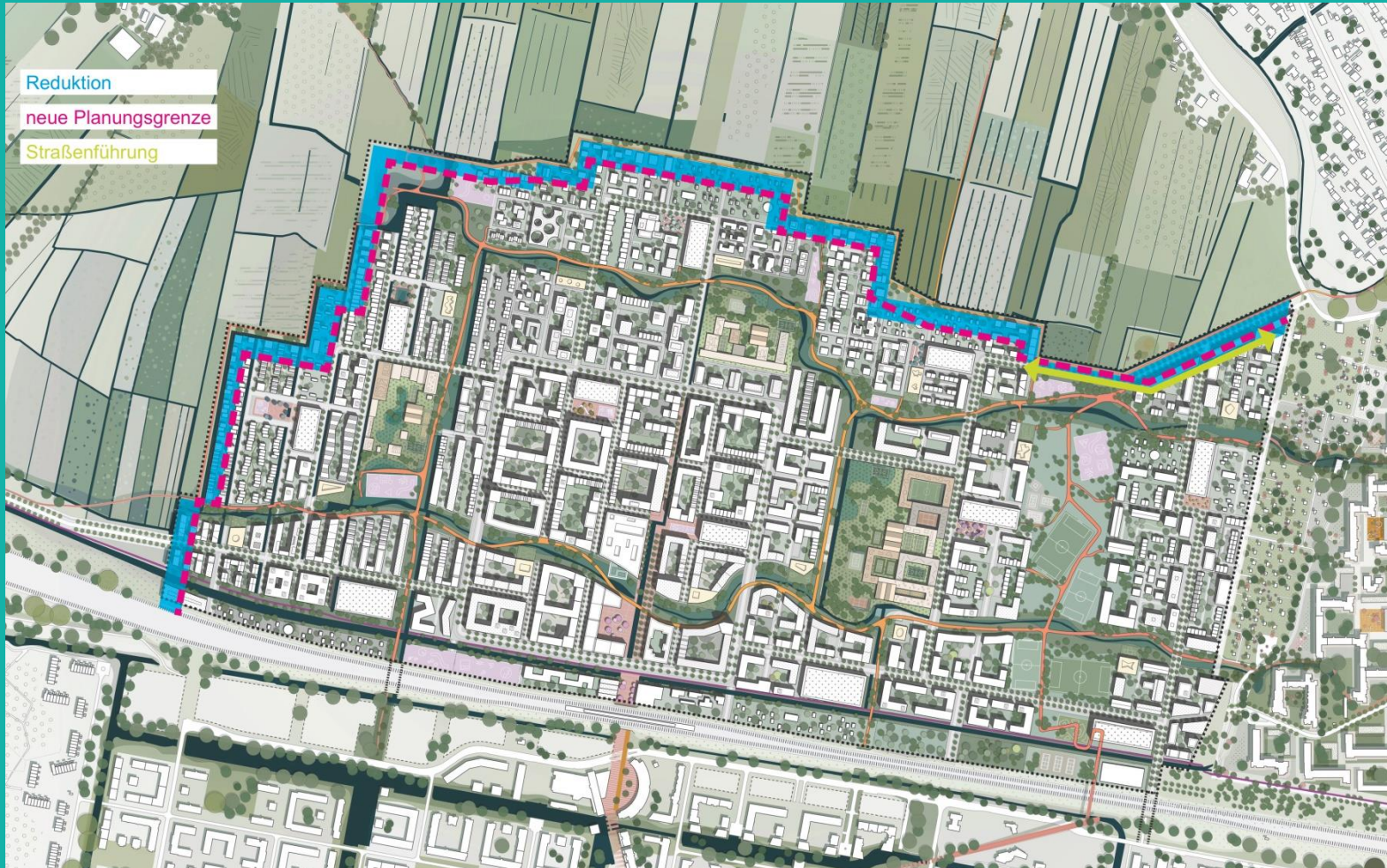
Sabine de Buhr,

Städtebauliche Leitung, IBA Hamburg GmbH

Koalitionsvertrag – Forderungen zur Flächenreduktion

1. Reduzierung der Entwicklungsfläche um 6 ha
2. Reduzierung um 35.000 qm BGF Wohnnutzung
3. Reduzierung im gesamten Entwicklungsgebiet und über alle Wohnformen
4. Keine Beeinträchtigung bzw. Veränderung der übergeordneten Systeme des Masterplans (Entwässerung, Verkehrserschließung, etc.) in negativer Form durch die Reduzierung

Flächenreduktion

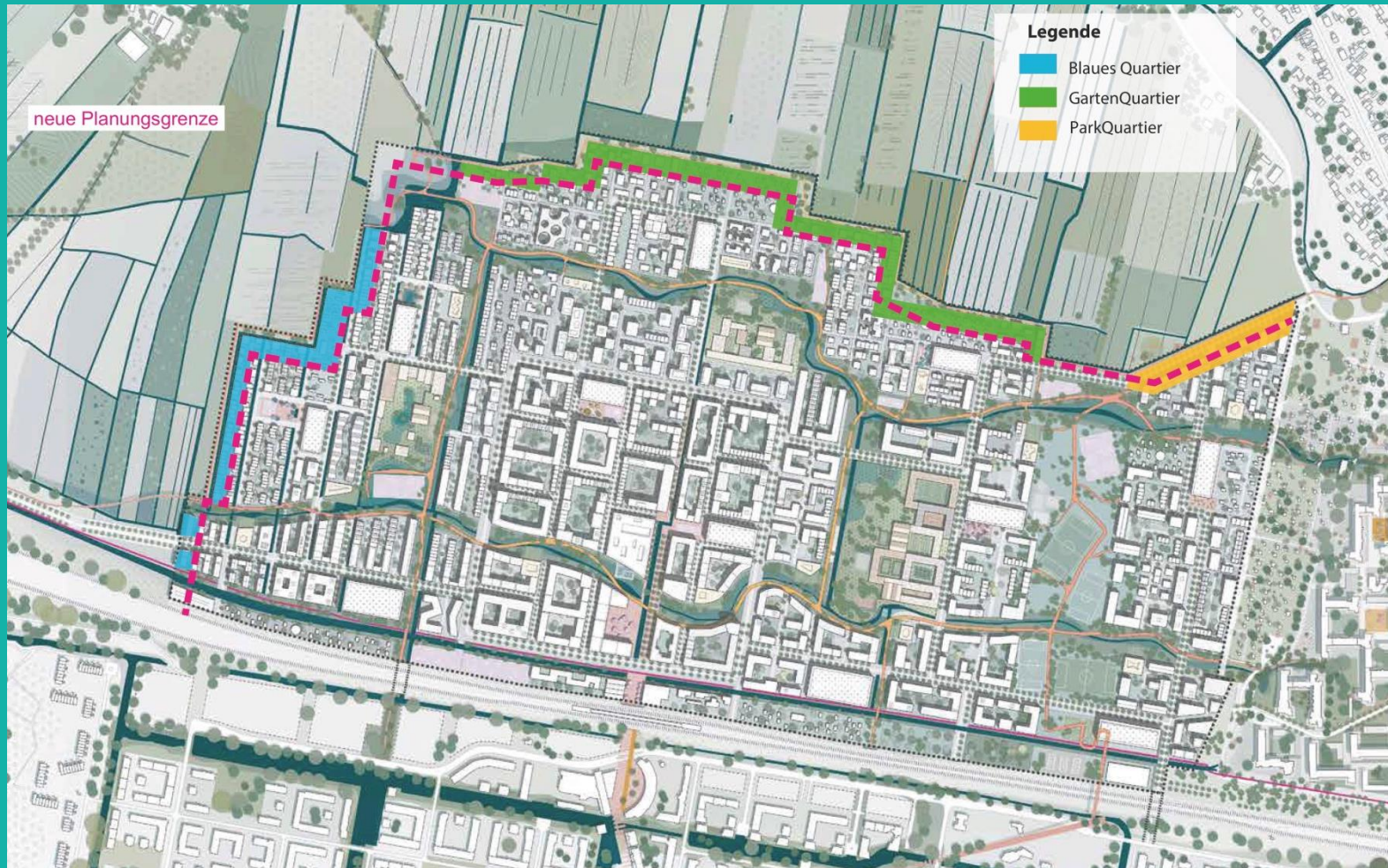


Reduktion um 6 ha
entlang der
Plangebietsgrenze

Reduzierung am Rand – Begründung

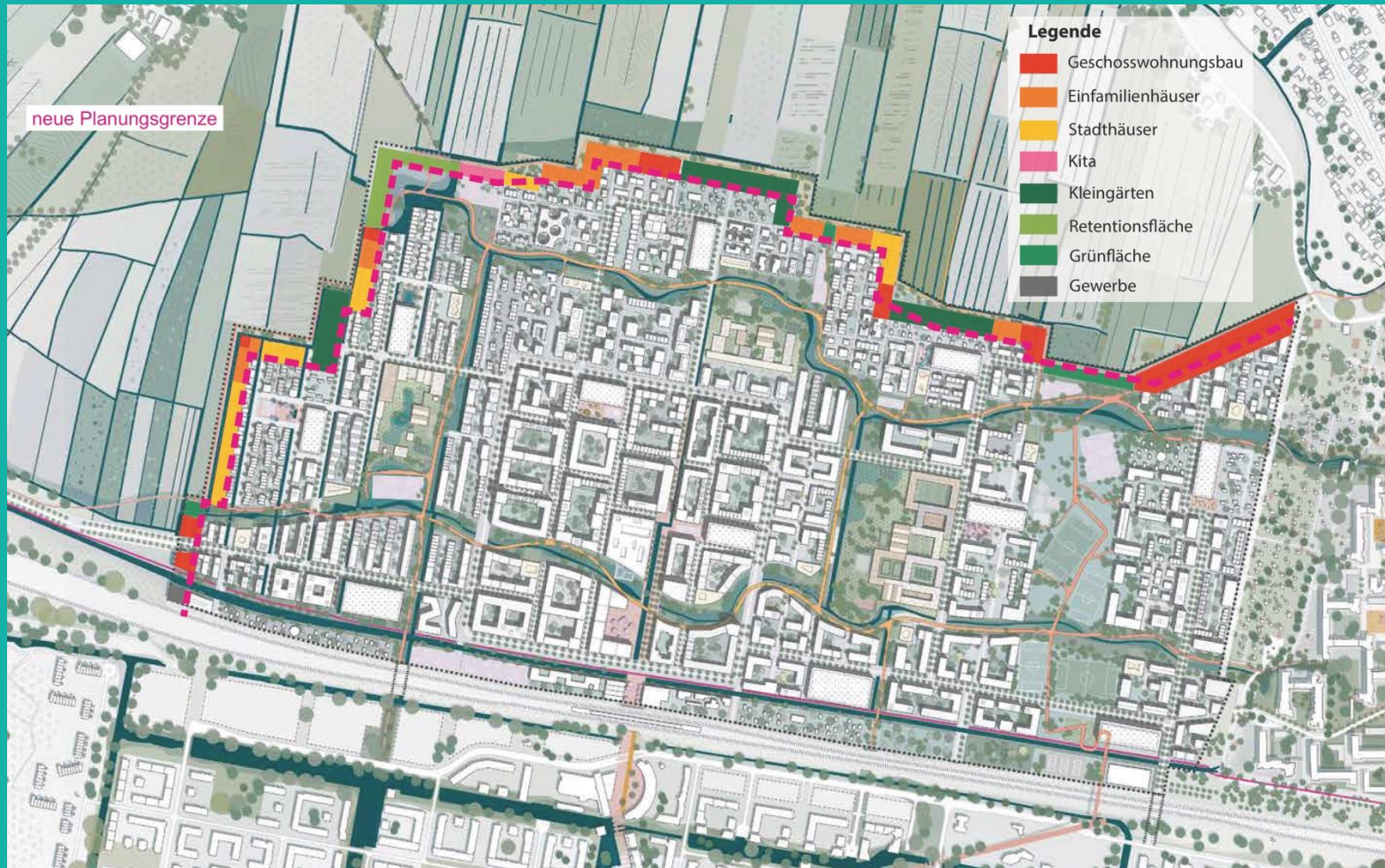
- das grundlegende Konzept des Masterplans bleibt erhalten
- der Übergang vom verdichteten BahnQuartier zur aufgelockerten Bebauung im GartenQuartier ist immer noch gegeben
- die Forderungen zur Reduktion der Entwicklungsfläche und zur Wohn-BGF können beide erfüllt werden
- geringster Eingriff in die technischen Systeme

Flächenreduktion



Reduktion verteilt auf
drei Quartiere

Flächenreduktion



Nutzungen gem.
Masterplan im Bereich
der Flächenreduktion

Zahlenwerk – Flächen

Plangebiet Masterplan		Reduktion Entwicklungsfläche
Freiflächen	28 ha	- 26.000 qm (davon 14.000 qm Kleingärten*)
Wasserflächen	5,7 ha	- 1.500 qm
Verkehrsflächen	15 ha	- 1.500 qm
Gemeinbedarf	13 ha	- 700 qm
Nettobauland	62 ha	- 30.300 qm
Summe	123,7 ha	- 60.000 qm (6 ha)

* Kleingärten: Bei einer Parzellengröße von 300 qm entspricht dies rd. 47 Kleingärten

Zahlenwerk – BGF

Reduktion Bruttogeschossfläche

Gewerbe:	- 1.500 qm
Wohnen:	- 35.000 qm
- davon Einfamilienhäuser	- 13.500 qm
- davon Stadthäuser	- 10.000 qm
- davon Geschosswohnungsbau	- 11.500 qm
Summe	- 36.500 qm (davon: 35.000 qm Wohnen)

Erfüllung der Anforderungen des Koalitionsvertrags

- ✓ 1. Reduzierung der Entwicklungsfläche um 6 ha
- ✓ 2. Reduzierung um 35.000 qm BGF Wohnnutzung
- ✓ 3. Reduzierung im gesamten Entwicklungsgebiet und über alle Wohnformen
 - Verteilung der Reduzierung auf drei Quartiere (Blaues Quartier, Garten Quartier, Park Quartier)
 - Gleichmäßige Verteilung auf die Wohntypologien:
 - Einfamilienhäuser: 13.500 qm (39%)
 - Stadthäuser: 10.000 qm (29%)
 - Geschosswohnungsbau: 11.500 qm (33%)

Erfüllung der Anforderungen des Koalitionsvertrags

- ✓ **4. Keine negative Beeinträchtigung bzw. Veränderung der übergeordneten Systeme des Masterplans (Entwässerung, Verkehrserschließung, etc.) durch die Reduzierung**
 - Verkehr: Weitgehend untergeordnetes Erschließungssystem betroffen; Ausnahme: erforderliche Umplanung der nord-östlichen Anbindung
 - Mobilität: Auswirkungen auf die Einzugsgebiete von fünf Mobility Hubs
 - Entwässerung: Das Entwässerungssystem hat weiterhin Bestand; die Dimensionierung der Retentionsfläche ist zu prüfen
 - Freiraum: Grüner Loop als zentraler Grünraum nur in Randbereichen tangiert
 - Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf eine Kita

Angepasster Masterplan



Schematische
Darstellung der
Flächenreduktion

→ Entwurfliche
Überplanung steht
noch aus

Entwurfliche Überarbeitung der Planung

- Genaue Lage der Gebietsgrenze
- Baugebietszuschnitte und Organisation von Grün- und Freiflächen
- Städtebauliche Anpassungen
- Lage und Größe der Mobility Hubs und der Quartiersplätze
- Lage von Straßen inkl. Vermeidung einseitiger Erschließung
- Nordöstliche Anbindung
- Gesamtes Entwässerungskonzept inkl. Retentionsbereich, Nördlicher Randgraben, Kanäle im Blauen Quartier
- Überarbeitung von Fachplanungen und Gutachten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

