



metropolregion hamburg



Leitprojekt der metropolregion hamburg

Masterplan - Röttiger-Kaserne
Standortübungsplatz Fischbeker Heide

Auftraggeber:

g.e.b.b. mbH -
Gesellschaft für
Entwicklung,
Beschaffung
und Betrieb
Ferdinand Porsche Straße 1a,
51149 Köln



Gesellschaft für
Entwicklung, Beschaffung
und Betrieb mbH

Dipl.-Ing. Martin Jürgens
Dipl.-Ing. Bauass. Ulrich Schildberg

unter Mitwirkung der Mitglieder des
Leitprojektes

■ Grün- und Freiraumkonzept, Stufe A,
Faunistische Bestandsaufnahme auf dem
Kasernengelände:

arbos Landschaftsarchitekten
Greis Köster Metzger
Danziger Straße 35a, 20099 Hamburg

Dipl.-Ing. Günter Greis
Dipl.-Ing. Anne Layer

Mitglieder des Leitprojektes:

Freie und Hansestadt Hamburg - Behörde
für Stadtentwicklung und Umwelt |
Bezirksamt Harburg | Ortsamt Süderelbe
Gemeinde Neu Wulmstorf
Landkreis Harburg
Niedersächsisches Landesamt für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Arbeitsgemeinschaft der §29-Verbände

■ Landschaftsplanerisches Fachgutachten,
Natur- und Umweltschutz, Stufe B, floristi-
sche und faunistische Bestandsaufnahme
auf dem Standortübungsplatz:

EGL Entwicklung und Gestaltung von
Landschaft GmbH
Unzerstraße 1-3, 22767 Hamburg

Dipl.-Ing. Christiane Buchwald
Dipl.-Ing. Ute Lützen

Bearbeiter:

■ Federführung, Teamkoordination,
Städtebauliche Voruntersuchung,
Rahmenplanung:

wrs architekten + stadtplaner
winckler röhr-kramer +
prof. stabenow
Donnerstraße 10, 22763 Hamburg

Prof. Wolfgang Stabenow
Dipl.-Ing. Stefan Röhr-Kramer
Dipl.-Ing. Beate Reichert

■ Verkehrsplanung,
Versorgungsinfrastruktur,
Ver- und Entsorgungskonzept:

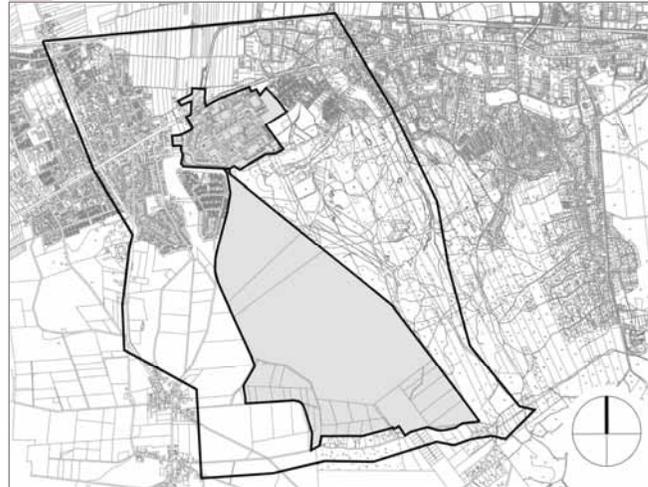
plan AG - Unabhängige Architekten
und Ingenieure
Haubachstraße 78, 22765 Hamburg

Dipl.-Ing. Paul von Drathen
Dipl.-Ing. Olaf Jansen

Wohnen, Arbeiten und Erholen in einer der reizvollsten Landschaften der Metropolregion Hamburg

Leitprojekt der Metropolregion Hamburg

Masterplan - Röttiger- Kaserne Standortübungsplatz Fischbeker Heide



Die Entwicklung der ehemaligen Röttiger-Kaserne mit dem angrenzenden Standortübungsplatz ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene länderübergreifende Kooperation und für das gute Zusammenwirken von Politik, Verwaltung und Naturschutzverbänden. Hervorzuheben ist die finanzielle und personelle Unterstützung des Bundes, vertreten durch die bundeseigene Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb (g.e.b.b.), für die betroffenen Gemeinden bei der Bewältigung der Folgewirkungen von Bundeswehrstandortschließungen.

Am südwestlichen Stadtrand Hamburgs gelegen, durch eine Bundesstraße verkehrlich gut erschlossen und umgeben von einer der reizvollsten Landschaften in der Metropolregion Hamburg liegen rund 300 Hektar Bundeswehrliegenschaften. Das Gebiet der Röttiger-Kaserne wurde bereits von der Stadt Hamburg erworben. Die künftige zivile Nutzung dieses Areals ist eine einmalige Chance für die Region. Daher wurde unter allen Beteiligten von Beginn an verabredet, die Flächen von Kaserne und Übungsplatz in enger Zusammenarbeit gemeinsam zu entwickeln.

So nimmt der Masterplan die bestehenden Erschließungsstrukturen auf, gleichzeitig werden jedoch neue Akzente gesetzt. Entlang der viel befahrenen Bundesstraße soll ein Gewerbestandort entstehen. Daran wird sich in einiger Entfernung ein neues Wohngebiet anschließen, das durch die Erhaltung der markanten Baumstrukturen und die Fortführung bereits bestehender Freizeit- und Sozialeinrichtungen seinen eigenen Charakter entfaltet.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Neu Wulmstorf in Niedersachsen soll eine Wohnsiedlung im Wald mit großen Grundstücken entstehen, die den Übergang in eine vielfältige Heide- und Waldlandschaft bildet. Im Süden ist die Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage mit den Schwerpunkten Golf und Reiten vorgesehen. Der mit einer Größe von 200 Hektar weitaus größte Teil dient dem Naturschutz und der naturnahen Erholung. Durch die Entwicklung einer Heidelandschaft wird die gewachsene Fischbeker Heide bis in die Mitte des ehemaligen Standortübungsplatzes fortgeführt. Die erlebbare Natur im Zentrum verleiht dem ganzen Quartier seinen besonderen Charme.

Die Masterplanung ist nun der erste Schritt zur gemeinsamen Entwicklung von Röttiger-Kaserne und Standortübungsplatz. Mit der vorliegenden Broschüre laden wir Sie ein, sich über ein Areal in der Metropolregion Hamburg zu informieren, das sich in den nächsten Jahrzehnten zu einem Musterbeispiel einer wachsenden Stadtlandschaft im Grünen entwickeln wird.

Dr. jur. Klaus Büttner

Joachim Bordt

Axel Gedaschko

Wolf-Egbert Rosenzweig

Bereichsleiter Immobilien
Mitglied der Geschäftsleitung
g.e.b.b. mbH

Landrat des
Landkreises Harburg

Senator für
Stadtentwicklung und
Umwelt, Hamburg

Bürgermeister der
Gemeinde Neu Wulmstorf

Die Röttiger-Kaserne befindet sich am südwestlichen Rand Hamburgs im Bezirk Harburg und geht nach Süden über in den Standortübungsplatz Fischbeker Heide, der bereits in Niedersachsen in der Gemeinde Neu Wulmstorf liegt. Kaserne und Standortübungsplatz waren jahrzehntelang die Heimat von Panzerartillerie und Panzergrenadieren, die hier ausgebildet wurden.

Mit der Entscheidung der Bundeswehr, den Kasernenstandort aufzulösen, wurde im Jahr 2002 auf der Basis der gemeinsamen Plattform der Metropolregion Hamburg eine Arbeitsgruppe zusammengestellt, die eine länderübergreifende Konzeption für eine zivile Nachnutzung entwickeln sollte. Zusammen mit dem Bund als Grundeigentümer wurden daher die Eckpunkte für die Zukunft des Areals festgelegt. Dieser beauftragte die g.e.b.b. mit der Wahrnehmung der Eigentümerinteressen und Projektsteuerung. Zugleich wurden im Auftrag des Bundes umfangreiche Grundlagenuntersuchungen, z. B. in Hinblick auf Altlasten und Gebäudeschadstoffe durchgeführt.

In einem beschränkten Auswahlverfahren wurden Planungs- und Ingenieurbüros, die bereits mit großen Konversionsprojekten positiv auf sich aufmerksam gemacht hatten, ausgewählt. Das Gebiet der Röttiger-Kaserne und des Standortübungsplatzes umfasst mehr als 200 ha. Dabei sollten Fragen wie die Nachnutzung von Kasernengebäuden und der Infrastruktur (Kindergärten, Blockheizkraftwerk, Sporthallen, ...) ebenso untersucht werden wie die Qualität der Landschaftsstrukturen und deren mögliche Aufwertung für Kompensationsmaßnahmen.

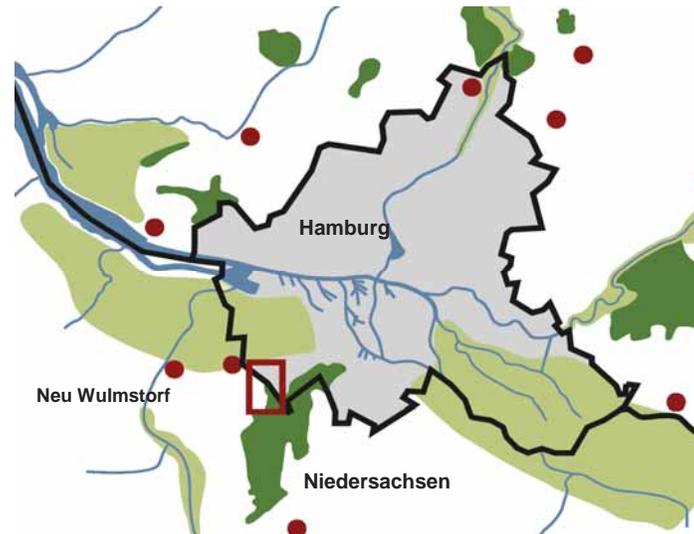
Der Auftrag wurde daher an eine Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern, Architekten, Grün- und Landschaftsplanern sowie Experten aus dem Tiefbau vergeben. Innerhalb eines Jahres wurden eine Bestandsaufnahme und eine Bestandsbewertung durchgeführt und daraus eine städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption entwickelt.

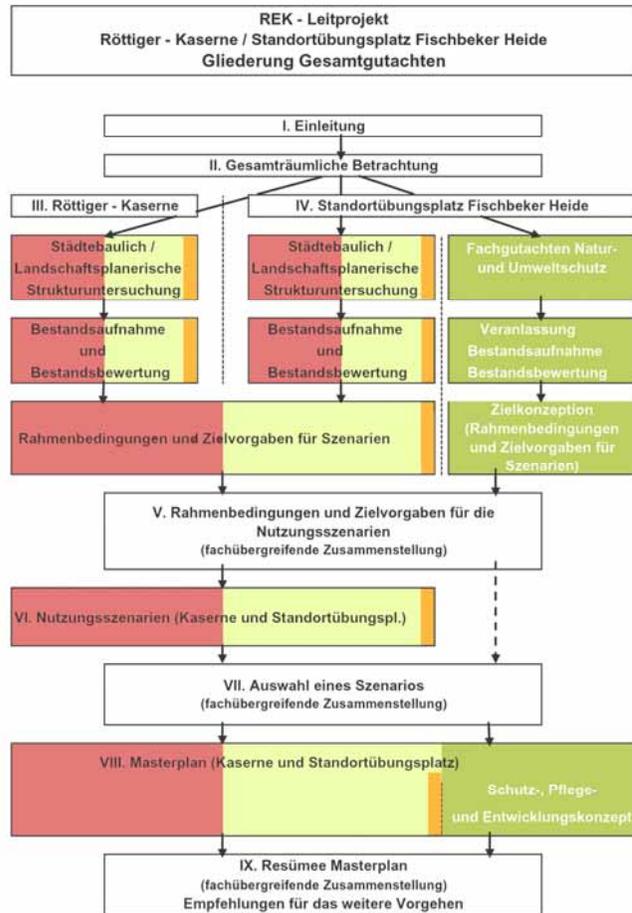
Der Planungsraum entwickelt sich dynamisch. Ab 2007 werden wenige Kilometer vom Kasernenbereich zwei neue S-Bahn-Haltestationen errichtet, von denen direkt die Hamburger City und die Städte Stade und Buxtehude sowie Hamburg-Harburg erreicht werden können. Die direkt benachbarten Versorgungsstrukturen in Neugraben und Neu Wulmstorf werden weiter ausgebaut.

Darüber hinaus ist der Süden Hamburgs einschließlich der niedersächsischen Randgemeinden weiterhin ein bevorzugtes Gebiet für den Woh-

nungsbau. In Neu Wulmstorf entstehen zur Zeit rund 430 Wohneinheiten im Gebiet des so genannten „Apfelgartens“, in Neugraben geht die „Gartenstadt“ mit 1200 Wohneinheiten an den Markt. Weitere Akzente sind der Bau der A 26 und die Neutrassierung der Bundesstraße B 3 als Verbindung zwischen der zentralen Lüneburger Heide und dem Alten Land. Damit wird der Raum Süderelbe auch immer interessanter für Gewerbeansiedlung im Ballungsraum - nicht zuletzt durch einen wachsenden Hafen und ein technologisch innovatives Umfeld eines Luftfahrtstandortes.

Die einzelnen Bausteine des Masterplanprozesses - Bestandsaufnahme und -bewertung, Entwicklung von Zielvorgaben und Nutzungsszenarien, ein städtebaulicher Rahmenplan mit Variante und einem Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzept für die Flächen des Standortübungsplatzes - wurden von der länderübergreifenden REK-Arbeitsgruppe inhaltlich begleitet und in regelmäßigen Treffen diskutiert (s. Abb. Seite 06). Das Ergebnis ist in der vorliegenden Broschüre zusammengefasst.





Ziele des Masterplans	07
Karte Bestand	08
Karte Masterplan	09
Wohnquartier Fischbeker Heide auf dem ehemaligen Kasernengelände	10
Städtebauliche Struktur	10
Umgang mit dem Baubestand	11
Nutzungskonzept und Dichte	12
Karte Masterplan Kaserne 25% Gewerbeflächen	13
Karte Masterplan Variante Kaserne 20% Gewerbeflächen	14
Realisierung in Bauabschnitten	15
Freiraumgestalt und Grünflächen	16
Eingriffsabschätzung Kasernengelände	17
Erschließung und technische Infrastruktur	17
Standortübungsplatz Fischbeker Heide	18
Nutzungskonzept	18
Natur und Landschaft	18
Karte Leitbilder und übergeordnete Ziele	19
Landschaftsbezogene Erholung und Naturschutz	20
Landschaftsgestalt	20
Freizeit- und Erholungsnutzung	21
Waldsiedlung Neu Wulmstorf	22
Golf- und Reitressort Fischbeker Heide	23
Eingriffsabschätzung Standortübungsplatz	24
Ausblick und weitere Planungsverfahren	26
Impressum	27

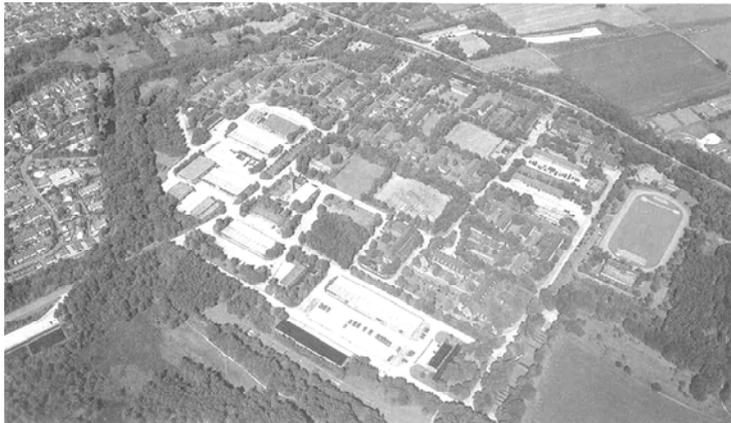
Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne - Wohnen und Arbeiten an der Fischbeker Heide

Das ehemalige Bundeswehrgelände grenzt im Norden an die stark befahrene B 73 (Hamburg - Cuxhaven). Hier befinden sich das Kasernengelände und der Standortübungsplatz in der Fischbeker Heide.

Das Kasernengelände soll zukünftig vorrangig als Wohnstandort mit einem Anteil an Gewerbeflächen entwickelt werden. Es sind vor allem Eigentumswohnformen – Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Stadtvillen – vorgesehen.

Aufgrund seiner Lage - umgeben von Grün- und Freiflächen mit hohem Natur- und Freizeitwert, in unmittelbarer Nachbarschaft von weiteren Wohngebieten - ist das Gelände als Wohnstandort und Flächenpotential im Rahmen des Programms "Wachsende Stadt" prädestiniert.

Entlang der viel befahrenen B 73 soll ein Gewerbegürtel entstehen, der etwa 20 - 25% der Fläche des ehemaligen Kasernenareals ausmachen soll. Die Grundlage der zukünftigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur bilden das vorhandene terrassierte Relief und die bestehenden Grünstrukturen, die den Standort wesentlich prägen und als seine Qualität weiterentwickelt werden sollen. In den raumbildenden und gliedernden Baubestand wird eine kleinteilige Baustruktur eingefügt.



Standortübungsplatz Fischbeker Heide - Naturschutz, Naherholung, Freizeit und Wohnen im Wald

Der Standortübungsplatz erstreckt sich nach Süden bis zur Wochenendsiedlung „Jungfrauenweg“ der Gemeinde Neu Wulmstorf. Im Osten befinden sich ein Segelfluggelände und das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide (Hamburg), im Westen die südlichen Ausläufer des Kernorts Neu Wulmstorf sowie die Feldfluren der zur Gemeinde Neu Wulmstorf gehörenden Dörfer Daerstorf und Wulmstorf.

Der Standortübungsplatz bleibt in weiten Teilen ein landschaftlich geprägter Raum. Das Gesamtgelände (295 ha) wird in Zonen mit verschiedenen Nutzungen bzw. Funktionen gegliedert. Der überwiegende Teil im zentralen Bereich des Standortübungsplatzes ist vorrangig für Naturschutz sowie landschaftsgebundene Erholungs- und Freizeitnutzungen bestimmt.

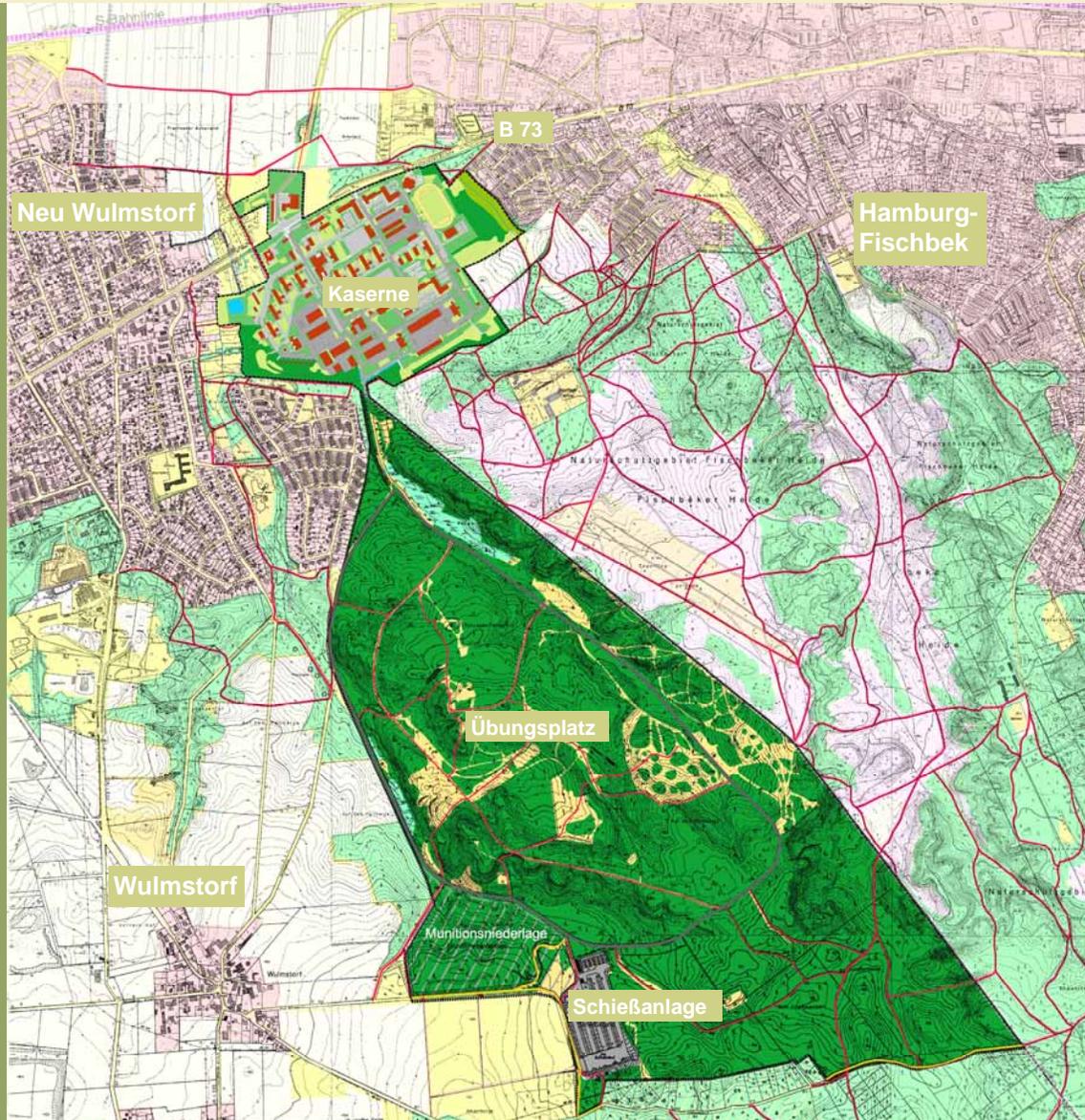
Auf der Basis des landschaftsplanerischen Fachgutachtens Natur- und Umweltschutz wird im Kernbereich eine Fläche von ca. 230 ha für den Naturschutz und für extensive landschaftsbezogene Erholungsformen entwickelt. Die Umsetzung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist in Form eines länderübergreifenden Flächenpools geplant, d.h. Maßnahmen sollen im Rahmen der Eingriffsregelung realisiert werden.

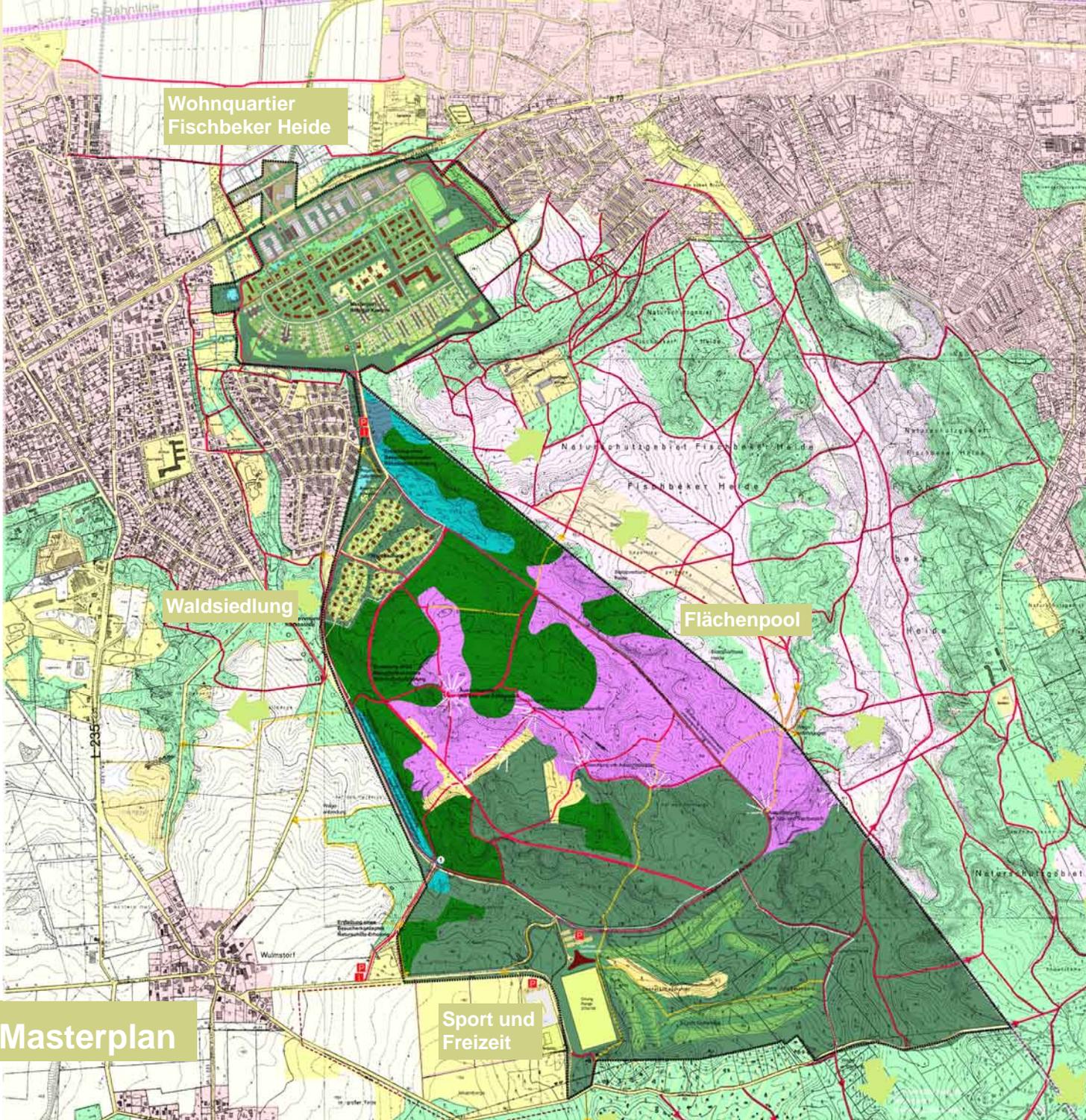
Teilbereiche im Süden (ca. 50 ha) sind für intensivere Freizeitnutzungen, beispielsweise als Golf- und Reitressort mit Hotel vorgesehen.

Im Norden des Geländes soll auf ca. 15 ha eine „Waldsiedlung“ mit ca. 60 Wohneinheiten entwickelt werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Reliefs sowie naturschutzfachlicher und waldrechtlicher Ziele wird hier die neue Nutzung integriert. Die vorhandene Panzerringstraße bleibt für den Radsport und das Landschaftserleben erhalten.



Luftbilder der Kaserne (1993) und des Standortübungsplatzes





Wohnquartier
Fischbeker Heide

Waldsiedlung

Flächenpool

Masterplan

Sport und
Freizeit



Städtebauliche Struktur - Baustruktur

Rahmenplanentwurf Wohnquartier Fischbeker Heide auf dem ehemaligen Kasernengelände

Städtebauliche Struktur Siedlungskörper in der Landschaft am Geesthang

Gliederungselemente für das neue Quartier sind die prägnante Grünstruktur bestehend aus dem umgebenden Waldbestand, Gehölzflächen und erhaltenen Einzelbäumen, das vorhandene, den Geesthang nachzeichnende Relief und die bestehenden orthogonal angeordneten Erschließungsstraßen.

Der Siedlungskörper behält auch nach der Konversion seine durch die Grünverbindungen Sandbektal und Bassental eingerahmte Lage in der Landschaft bei. Diese Grünzüge werden vollständig von Bebauung freigehalten.

Neue „Fischbeker Allee“ und Parkband mit Wasserflächen als grünes Kreuz

Das zukünftige Wohnquartier Fischbeker Heide wird von einer übergeordneten Wegeverbindung durchzogen, die von der geplanten S-Bahn-Haltestelle Fischbek im Norden über die Trasse des vorhandenen Panzerverladegleises und die neue „Fischbeker Allee“ nach Süden in das Naherholungsgebiet auf dem ehemaligen Standortübungsplatz führt. Diese Hauptverbindung nach Süden in die Wald- und Heideflächen und das Golf- und Reitressort wird als zweireihige Allee ausgebildet, um ihre Bedeutung hervorzuheben.

Das Grundgerüst des Entwurfs bildet ein „grünes Kreuz“, das aus der Fischbeker Allee und dem in Ost-West-Richtung verlaufenden „Parkband“ entsteht. Das Parkband nimmt einen Lärmschutzwall und Flächen zur Regenrückhaltung auf. Dieses „grüne Kreuz“ wird das Bild des Gebietes maßgeblich prägen. Die Gewerbebebauung entlang der B 73 schützt das dahinter liegende Wohngebiet vor dem Straßenverkehrslärm.

Im Rahmen des Masterplans wurden verschiedene Varianten für den Ge-

werbebereich erarbeitet. Die Unterscheidung besteht in der unterschiedlichen Erschließung, Bebauung und funktionalen Zuordnung der Flächen am Parkband. Bei einem Anteil von 20% Gewerbes verläuft das Parkband als geradliniger Grünzug zwischen den Stadtvillen und der Gewerbeerschließungsstraße vom Regenrückhaltebecken im Westen zum Sportplatz im Osten, im eigentlichen Masterplan (25 % Anteil GE-Flächen) verspringt der Grünzug und begleitet dann im Osten die Wohnerschließungsstraße.

Vier Zonen mit unterschiedlicher Baustruktur

Der Entwurf gliedert das Kasernengelände in vier Zonen, die sich in ihrer Nutzung, Dichte und Baustruktur unterscheiden und jeweils baulich akzentuiert werden.

Zone 1: Eingang als Landmarke und Gewerbe im Park

Beidseitig der Cuxhavener Straße (B73) sind Gewerbeflächen vorgesehen. An der Einmündung der „Fischbeker Allee“ sollen am Quartierseingang Nahversorgungseinrichtungen um einen Platz entstehen, der auch mit Bäumen überstandene Parkplätze beherbergt. Der Freiraum wird von höherer Bebauung gerahmt und durch das Herausgreifen der Bebauung über die Straße hinweg zum Gewerbegebiet nördlich der B73 akzentuiert. Es entsteht eine baulich geprägte Markierung des Eingangs nach Hamburg. Hierdurch wird verhindert, dass das Gebiet durch ein Gewerbegebiet nach außen wirkt. Der Gewebestreifen erhält jeweils eine höhere Bebauung entlang der B73 und der Straße im Süden. Hallen können so im mittleren Grundstücksbereich eingerahmt werden. Je nach Nutzungskonzept kann eine behutsame Nachverdichtung, der Teilerhalt oder der Ersatz der Gebäude sinnvoll sein.

Zone 2: Parkband und Villen im Grün

Das Parkband bildet die gestalterische und funktionale Trennung und Gliederung zwischen Wohnen und Gewerbe und integriert Flächen für den Lärmschutz sowie für eine offene Oberflächenentwässerung und eine öffentlich zugängliche grüne Wegeverbindung. Durch die parkartige Gestalt erhält dieser Bereich mit der Anlage von Sitzbereichen seine Aufenthaltsqualität für das Quartier. In diese west-östlich verlaufende Grünverbindung ragt von Norden eine kleinteilige Gewerbebebauung hinein. Von Süden her ragen wiederum Einzelbaukörper der Wohnbaufläche in das Parkband hinein. An der Allee bilden zwei Stadtvillen einen markanten Anfangspunkt der Wohnbebauung.

Zone 3: Hausgruppen und Stadt villen im terrassierten Gelände

Im Zentrum des Gesamtgebietes liegt eine Zone mit höherer Wohndichte (bis GFZ 0,70). Eine vorstädtische Baustruktur mit kleinen Hausgruppen und Doppelhäusern, die jeweils um eine Wohnstraße mit angerartiger Gestaltung gruppiert sind, ist in dieser Zone die tragende Bauform. Längere Hauszeilen fassen diese Cluster räumlich zur Straße und den Grünflächen. Die Stadt villen als Einzelbaukörper auf dem erhöht liegenden ehemaligen Exerzierplatz lassen dessen räumliche Fassung durch Baumbestand erlebbar werden. An der „Fischbeker Allee“ ist hier der zentrale Spielplatz geplant. Im Bedarfsfall kann eine Kindertagesstätte im Zentrum des Wohngebiets integriert werden.

Zone 4: Hochwertiges Einfamilienhausgebiet am Waldrand

In der südlichen Zone sollen großzügige Einfamilienhausgrundstücke mit Größen von 600 m² bis 1500 m² eine Ergänzung zur Waldsiedlung in Neu Wulmstorf bilden. Hier sind parkartige Waldgrundstücke an die gemeinsamen Wohnstraßen angebunden. Die Gruppierung der Einzelhäuser um diese Stichstraßen schafft jeweils eine Raumbildung und fördert die Nachbarschaft der zukünftigen Bewohner. An der „Fischbeker Allee“ bilden zwei Stadt villen als größere Baukörper den Abschluss des Quartiers und damit ein Pendant zum nördlichen „Zwilling“.

Clustersistem zur Realisierung des Quartiers in Baustufen

Die Gliederung in einzelne Cluster, die durch das vorhandene Großgrün vorgegeben wurden, ermöglichen eine Entwicklung in Bauabschnitten. In den einzelnen Baufeldern können unterschiedliche Hausgruppen angeordnet werden und bezüglich der Architektur abwechslungsreiche Nachbarschaften entstehen.

Als Ergänzung der von innen durch Stiche und Wohnhöfe erschlossenen Cluster schafft die höhere straßenbegleitende Bebauung eine Raumbildung entlang der wichtigen Straßenabschnitte und eine Überleitung bzw. Einbindung der höheren Altbauten.

Umgang mit erhaltenswertem Baubestand

Im Kasernenbereich befinden sich einige erhaltenswerte Gebäude. Sie wurden durch die Bundeswehr in einem Bauzustand hinterlassen, der eine zivile Nachnutzung im Grundsatz zulässt. Auch die Einbindung dieses erhaltenswerten Bestandes in die neue Baustruktur ermöglicht einen flexiblen Umgang mit dieser Bausubstanz.

Jeweils eines der beiden Ensembles aus den 1930er Jahren liegt im Ge-

werbegebiet und im Wohngebiet. Die mächtigen Gebäude prägen aufgrund ihres städtebaulichen Bezugs aufeinander das Bild der bestehenden Bebauung. Im Gewerbebereich ist wegen der zweibündigen Grundrissform eine Büronutzung zu empfehlen, im Süden bieten sich die Gebäude für Sonderwohnformen (Altenwohnen oder Studentenwohnheim) an.

Soldatenheim und Offizierskasino sind von Baumbestand umgeben und vom Kasernengelände aus kaum wahrnehmbar, die Bausubstanz rechtfertigt einen Erhalt nicht. Aus städtebaulichen Gründen ist der Neubau von Gewerbegebäuden hier als gleichwertig zu betrachten.

Für die Standortverwaltung jenseits der B73 ist je nach Bedarf sowohl der Erhalt als auch der Abbruch möglich. Die Gebäude im südlichen Bereich (Panzerhallen, Werkstatt- und Mannschaftsgebäude) sind weder erhaltenswert noch sinnvoll umnutzbar.

Das Heizkraftwerk könnte aus technischer Sicht für das Quartier weiter genutzt werden, in einem Gebiet mit ausschließlichem Wohneigentum ist diese gemeinschaftliche Energieversorgung jedoch erfahrungsgemäß nicht durchsetzbar.

Die Sporthalle mit Sportplatz sollte in Zukunft für das Wohngebiet erhalten bleiben und weiterhin genutzt werden. Um den Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung und Sportnutzung abzumildern, ist westlich des Sportplatzes ein Grünstreifen für die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen.



Erhaltenswerte 30er-Jahre-Ensembles



Erhaltenswerte Sporthalle





LEGENDE:

- WA geringe Dichte GFZ <0,25
- WA mittlere Dichte GFZ 0,25 - 0,5
- WA hohe Dichte GFZ 0,5 - 0,8
- Flächen für Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Mischgebiet
- Gebäude, I + D
- Gebäude, II + D
- Gebäude, III + D
- Verkehrsflächen und Fußwege
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Sportflächen und Spielplatzflächen
- Grünflächen

Nutzungskonzept und Dichte

Trennung der Nutzungszonen

Das Nutzungskonzept für die Röttiger-Kaserne sieht eine klare Trennung der Nutzungszonen vor.

Die gesamte nördliche Zone beidseitig der B73 soll als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet genutzt werden. Im Gewerbegebiet sind Grundstücksgrößen von 1500 bis 3000 m² mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,80 vorgesehen. In der südlichen Zone am Parkband bietet die offene Bauweise Entwicklungsmöglichkeiten für kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe, büroorientierte Nutzung oder Handwerkerhöfe. Das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten kann durch eine Verbindung einzelner Grundstücke durch eingeschossige Hallen erweitert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von durchschnittlich 2000 m². Hier ist eine zulässige

Grundflächenzahl von 0,70 vorgesehen.

Nach Süden abgestufte Dichte im Wohngebiet

In der Zone der Wohnbebauung mit höherer Dichte sind Stadtvillen (2+D oder 3+D) mit einer Dichte bis zu einer GFZ von 0,70 vorgesehen. Diese Wohnformen sind vor allem für generationengemischtes Wohnen, für Ältere und Bauherrengemeinschaften attraktiv. Das Bild für diese Bauweise ist das „Wohnen im Park“.

Im zentralen Bereich sind Reihenhäuser als familiengerechte Bauform und kostengünstiges Angebot für mittlere Einkommen vorgesehen. Mit einer GFZ bis 0,70 als Hausgruppen angeordnet, leisten sie gemischt mit Doppelhäusern einen Beitrag zur sozialen Durchmischung im Quartier.

In der Zone der hochwertigen Einfamilienhausgebiete mit mittleren bis geringen Dichten im südlichen Bereich mit einer GFZ von 0,15 bis 0,40 werden als Angebote an Bevölkerungsgruppen mit mittleren bis höheren Einkommen Einzelhausgrundstücke ab einer Größe von 500 m² bis 1500 m² im Übergang zum südlichen Waldrand entwickelt.

Es sind in allen Bereichen ausschließlich Wohnformen geplant, die eine Eigentumsbildung ermöglichen.

Wohnfolgeeinrichtungen

Aufgrund der Integration des Baugebietes in die bestehende Stadtstruktur stehen in der Umgebung ausreichend Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung. Am zentralen Spielplatz wird daher nur eine Optimalfläche für eine Kita vorgesehen.

Bilanz der Wohneinheiten im Neubau

Mit dem Masterplan mit einem Anteil von 25 % Gewerbeflächen können ca. 480 Wohneinheiten durch Neubau entstehen. Bei einem Anteil von 20 % Gewerbe und damit ca. 1,6 ha mehr Wohnbauland können ca. 540 Wohneinheiten durch Neubau entstehen. Hinzu kommen jeweils 16.500 m² Nutzfläche im vorhandenen südlichen Altbauensemble.

Masterplan 25 % GE (Anteil Gewerbe)

Einfamilienhäuser mit großem Grundstück (1200 – 1500 qm)	25	WE
Einfamilienhäuser (500 – 700 qm)	122	WE
Doppelhäuser	50	WE
Reihenhäuser	207	WE
Stadtvillen	76	WE
Gesamt:	480	WE

Variante 20 % GE (Anteil Gewerbe)

Einfamilienhäuser mit großem Grundstück (1200 – 1500 qm)	25	WE
Einfamilienhäuser (500 – 700 qm)	122	WE
Doppelhäuser	50	WE
Reihenhäuser	207	WE
Stadtvillen	136	WE
Gesamt:	540	WE

Im Falle eines Abrisses des 30er-Jahre-Ensembles im Südosten des Gebietes könnten hier noch einmal 30 Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit mittlerer Größe errichtet werden.



Legende

- Gebäude
- Wohngebäude
- Gewerbegebäude
- Gewerbehallen
- Verkehrsflächen
- Straßen, Stiche, Bügel
- Fuß- und Radwege
- Vernetzung der Wegebeziehungen
- Wasserflächen
- Strauch- und Gehölzflächen, Bestand
- Strauch- und Gehölzflächen, neu
- private Freiflächen
- Grünflächen
- Gewerbeflächen



Realisierung in Bauabschnitten

Basierend auf dem im Masterplanverfahren entwickelten Rahmenplan wurde ein Konzept zur Konversion in Baustufen entwickelt. Als notwendige Vorarbeiten müssen die Sicherung, die Zwischenvermietung und Entmietung der zu erhaltenden Gebäude bzw. der Abriss der abgängigen Gebäude abschnittsweise geplant und durchgeführt werden. Danach könnte die Neubebauung des Kasernengeländes erfolgen.

Erster Abschnitt – gute Adresse herstellen

Nach der Räumung der benötigten Flächen sollen die „Fischbeker Allee“ und deren Randbebauung hergestellt werden. Die „Fischbeker Allee“ fungiert sowohl als Erschließung als auch als übergeordnete Grünverbindung zum Naherholungsgebiet Fischbeker Heide und den dort liegenden Entwicklungsbereichen (Waldsiedlung und Golf-/ Reitressort). In ihr sollen auch die Hauptleitungen der technischen Infrastruktur liegen. Die ersten Baufelder werden von der Allee aus erschlossen, der Baustellenverkehr nutzt die Nebenzufahrten zum Gelände. Zur Erschließung werden die vorhandenen Trassen unter Erhalt der straßenbegleitenden Grünstrukturen genutzt. Im ersten Abschnitt werden überwiegend die hochwertigen Einzelhausgrundstücke und die straßenbegleitenden Hausgruppen erschlossen. Zeitgleich wird die Entwicklung des Mischgebietsclusters mit dem Eingangsplatz und der Nahversorgungseinrichtung erfolgen. Das Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung kann bei Bedarf zügig neu genutzt werden.

Zweiter Abschnitt – gemischte Bauformen anbieten

Es folgt die Ergänzung mit weiteren Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern. Dabei nimmt das Angebot der Einzelhausgrundstücke den größeren Flächenanteil ein. Hinzu kommen die Stadtvillen auf dem ehemaligen Exerzierplatz. Die notwendigen Erschließungsstraßen und Infrastrukturen werden zusammen mit den Bauclustern angelegt. Das Parkband entwickelt sich ebenfalls sukzessiv mit den fertig gestellten Baufeldern. Die Anlage der Kindertagesstätte - sofern notwendig - als erweiterungsfähiges Gebäude in einem frühen Abschnitt könnte als Investition und Magnet für die zukünftigen Bewohner des hochwertigen Quartiers an der Fischbeker Heide gesehen werden.

Dritter Abschnitt – Wohnquartier und Parkband vervollständigen

Abschließend werden die Wohnbauflächen im östlichen und westlichen Randbereich erschlossen, das Parkband fertig gestellt und die Infrastruktur und Erschließung ergänzt. Die Ergänzung der Gewerbeflächen erfolgt als nächstes in den Bestandsgebäuden des nördlichen 30er-Jahre-Ensembles und auf dem Gelände der ehemaligen Standortverwaltung.

Vierter Abschnitt – Gewerbequartier vervollständigen

Das Freimachen bzw. Ankaufen der benötigten Flächen und Vervollständigen der Bebauung der Gewerbeflächen nördlich und südlich der Cuxhavener Straße sind die letzten Schritte. Dazu gehören die Flächen des ehemaligen Offizierskasinos, des Soldatenheims und die östlichen Flächen für kleinteiliges Gewerbe am Parkband. In diesem Abschnitt könnte eine erweiterte Gewerbefläche nördlich der B 73 (nicht Gegenstand des Masterplangebiets) entwickelt und vermarktet werden. Allerdings müsste hierfür der Flächennutzungsplan geändert werden.



1





Grünstruktur

Freiraumgestalt und Grünflächen

Grundlage der zukünftigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur bildet das vorhandene terrassierte Relief und die bestehende Grünstruktur, die den Standort im Wesentlichen prägen und ihm sein besonderes, unverwechselbares und attraktives Erscheinungsbild geben. Das gesamte Areal ist als eigenständiger, deutlich abgegrenzter Siedlungskörper in der Landschaft ausgebildet. Die waldartige Einfassung des Geländes schafft einen abgeschirmten, prägnanten Innenraum mit deutlichen Raumkanten und schützt die angrenzenden Landschaftsräume und Landschaftsachsen vor Beeinträchtigungen. Die interne räumliche Gliederung zwischen Gewerbenutzung und Wohnbebauung wird im Konzept durch ein breites Parkband bestimmt, das parallel zu den Relief- und Grünstrukturen in Ost-West-Richtung verläuft und das auch die Regenwasserrückhaltung und Versickerung aufnimmt.

Die Wohnbebauung wird durch die Geländeterrassierungen und linearen Gehölzstrukturen in einzelne Teilräume und kleinere Nachbarschaften gegliedert.

Eingebettet in diese parallel zueinander verlaufenden Grundstrukturen sind kleine Plätze, Spiel- und Sportflächen sowie Versickerungs- und Rückhalteflächen. Neben den Erschließungsstraßen werden abseits des Kfz-Verkehrs Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen angelegt, die sowohl der internen als auch der externen Verbindung der einzelnen Funktionsbereiche und auch der Erschließung der Gartenbereiche dienen.

Der Exerzierplatz soll als besonderer Ort ablesbar bleiben. Der zentral gelegene Spielplatz bietet unterschiedliche Spiel- und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Wohnumfeldes. Die Größe des Spielplatzes liegt bei ca. 2160 m² (entsprechend den geplanten 480 WE mit im Schnitt 3 Personen pro WE und einem Flächenanspruch von 1,5 m² pro Person gem. LaPro).

Die Größe und Ausstattung kann aufgrund der Lage und der natürlichen Voraussetzungen flexibel den jeweiligen Erfordernissen und Veränderungen angepasst werden. Die Lage der Spielplatzfläche im zentralen Bereich des Kasernengeländes sowie die Anbindung und Vernetzung mit weiteren Freiräumen im neuen Quartier über Wege und Grünverbindungen stellt die Versorgung in angemessener Entfernung sicher. Die Sportnutzung soll schwerpunktmäßig auf den bestehenden Sportanlagen im Osten erfolgen. Diese Flächen sollen erhalten bleiben und den zukünftigen Nutzern des Kasernengeländes zur Verfügung gestellt werden.

Das hierarchische Erschließungssystem gliedert sich in Haupt- und Nebenstraßen sowie interne und übergeordnete Wege, die in unterschiedlichen Straßen- und Freiraumtypologien ausgebildet werden. So erhalten die einzelnen Bereiche u. a. durch eine besondere Straßenraumgestaltung ein individuelles Erscheinungsbild. Durch die neuen Grün- und Wegeverbindungen werden auch übergeordnete Wegebeziehungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung hergestellt, die notwendig, aber bislang aufgrund der militärischen Nutzung nicht möglich waren.

Der Schutz des angrenzenden FFH-Gebiets „Fischbeker Heide“ sowie benachbarter ökologisch wertvoller Bereiche wird durch eine Pufferzone, gebildet durch den umgebenden Waldmantel, und eine „Benutzersteuerung“ über das Wegesystem weitgehend gewährleistet. Die Abgrenzung zu diesen schützenswerten Bereichen wird zudem durch einen markanten Geländesprung und die bestehenden Geländemodellierungen unterstützt. Während in den Randbereichen ein Erhalt und gegebenenfalls eine Entwicklung der vorhandenen Vegetationsflächen nahezu vollständig möglich ist, können im Inneren des Kasernengeländes als Folge der Abwägung mit wirtschaftlichen Interessen außer der „grünen Grundstruktur“ - keine größeren Vegetationsflächen - in die zukünftige Gestaltung mit einbezogen werden.

Die vorhandenen Großbäume sowie einige Hecken und Teile des Straßenbegleitgrüns bleiben als „grüne Grundstruktur“ in dem als Wohn- und Gewerbegebiet gestalteten Bereich bestehen. Sie vermitteln den Bestandscharakter und tragen zur Erhaltung der Lebensraum- und Nahrungsfunktion für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bei. Weiterhin wird das vorhandene Relief mit den verschiedenen Plateaus erhalten. Aufwertend, insbesondere bezüglich des Bioklimas, wirkt die Entsiegelung der großen Beton- und Asphaltflächen.

Eingriffsabschätzung Kasernengelände

Hinsichtlich der Umweltgüter Klima und Landschaftsbild ist eine neutrale bis positive Bilanz zu erwarten. Bei dem Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt und in den Boden kann im Wesentlichen von einer Aufwertung bzw. von einem Aufwertungspotential ausgegangen werden. Hinsichtlich der Fauna (Fledermäuse, Nachtfalter, Tagfalter und Heuschrecken) ist die Ausgleichbarkeit des Eingriffes erst mit der Detailplanung abschließend zu bilanzieren.

Grundsätzlich sollten die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Randbereichen zu angrenzenden Landschaftsräumen und Schutzgebieten zum Schutz und zur Entwicklung derselben stattfinden. Als weitere Option könnten diese Maßnahmen im Bereich des geplanten Grünzugs im Rahmen der Stärkung von übergeordneten Grünverbindungen und der städtebaulichen internen Gliederung eingesetzt werden, vorausgesetzt, dass die ökologische Ausgleichswirkung nicht behindert oder eingeschränkt wird.

Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes soll über die beiden an der Cuxhavener Straße gelegenen Zufahrten erfolgen.

Die westliche Hauptzufahrt dient im Rahmenplanentwurf sowohl zur Erschließung des Gewerbegebietes parallel zur Cuxhavener Straße als auch zur Erschließung der südlich anschließenden Wohngebiete. Die östliche Nebenzufahrt soll ausschließlich als Erschließungsstraße für das o. g. Gewerbegebiet genutzt werden. Für die Knotenpunkte sind nach derzeitigem Planungsstand keine Umbaumaßnahmen erforderlich. Für beide Zufahrten sind auf der Cuxhavener Straße Linksabbiegespuren vorhanden. Der Knoten der Hauptzufahrt sollte weiterhin über eine Lichtsignalanlage gesteuert werden.

Eine Bushaltestelle ist im Gebiet vorerst nicht vorgesehen, da an der Cuxhavener Straße eine Haltestelle besteht.

Aufgrund der erforderlichen vollständigen Neuverlegungen der technischen Infrastruktur und des mangelhaften baulichen Zustandes der Fahrbahnoberflächen wird die komplette Erneuerung der Straßen vorgenommen werden müssen.

Für den Straßenober- bzw. -unterbau können nur bedingt Recyclingbaustoffe und/oder HVM-Asche verwendet werden, da sich das Kasernengelände im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch (Schutzzone III) befindet.

Technische Infrastruktur

In der Bestandsanalyse ist für die Trinkwasser-, Wärme-, Strom- und Fernmeldeversorgung eine komplette Erneuerung empfohlen worden. Dieses begründet sich im Wesentlichen durch die Lage der Leitungen, die größtenteils außerhalb der vorhandenen Straßenprofile liegen. Da für die zukünftige Nutzung im Wesentlichen die vorhandenen Wegenetze genutzt werden, wird die Neuverlegung in den neuen Straßenquerschnitten vorgesehen.

Schmutzwasser

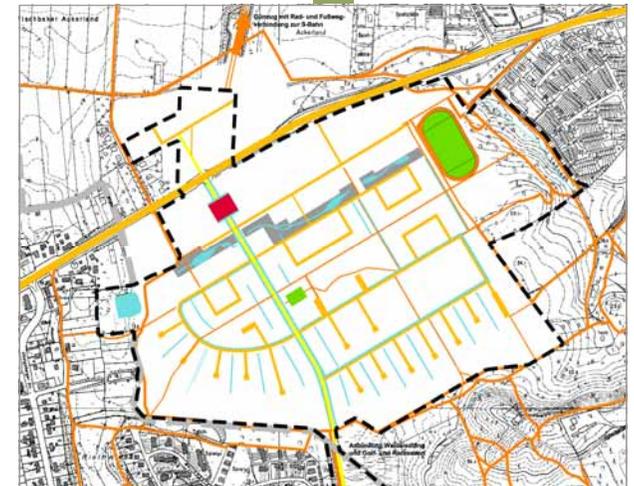
Das im Kasernengelände anfallende Schmutzwasser kann in Freigefällekanälen gesammelt werden. Die Schmutzwasserleitungen und Schächte werden im Straßenbereich verlegt. Der Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt Hamburg soll an der Cuxhavener Straße durch Einbindung in das Freigefällesystem der Stadt Hamburg erfolgen. Die derzeit noch vorhandene Einleitstelle des Kasernengeländes in das Schmutzwassernetz der Stadt Hamburg befindet sich nördlich des Offizierskasinos und kann weiterhin genutzt werden.

Regenwasser

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Hofflächen sollte durch geeignete Maßnahmen möglichst versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine verzögerte Abgabe in den Regenwasserkanal in den öffentlichen Flächen durch geeignete Entwässerungsbauwerke anzustreben.



Eingriffsabschätzung Kasernengelände



Öffentlicher Raum

Standortübungsplatz Fischbeker Heide

Nutzungskonzept

Der gesamte Standortübungsplatz soll unter dem Gesichtspunkt einer übergeordneten Vernetzung mit den angrenzenden Landschaftsräumen in Bezug auf Naturschutz sowie Freizeit und Erholung erhalten bzw. entwickelt werden. Der Standortübungsplatz ist gekennzeichnet durch eine 75-jährige militärische Nutzung. Im Gebiet befinden sich Reste des Verteidigungsringes von Hamburg aus dem zweiten Weltkrieg, diverse Schieß- und Depotanlagen aus unterschiedlichen Nutzungsepochen und eine markante neuartige Erschließungsstraße (sog. Panzerringstraße).

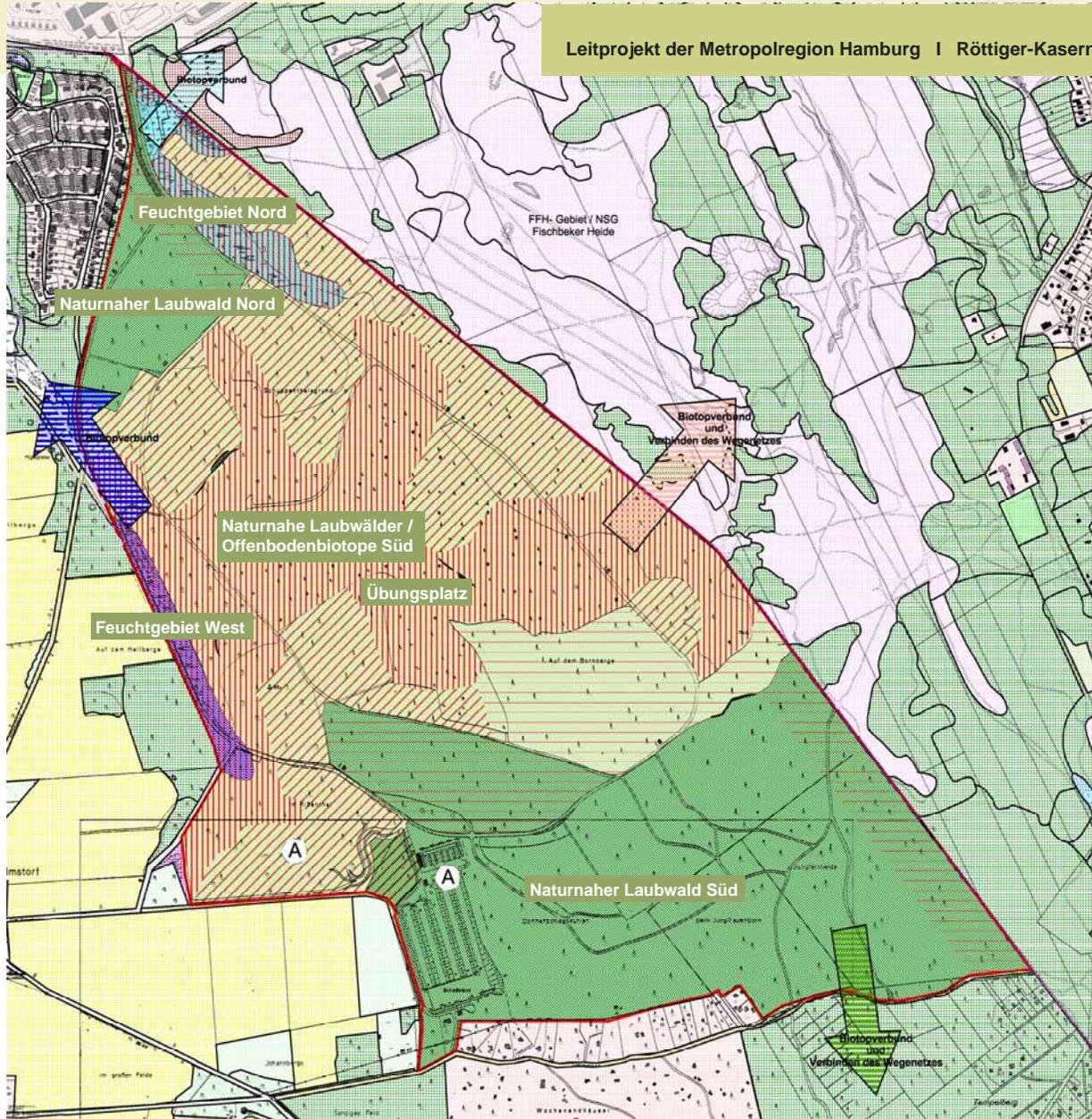
Das Gebiet weist Laubmischwälder, Nadelwälder und durch die militärische Nutzung Offenland und Heidebiotope auf. Damit unterscheidet es sich nicht wesentlich vom angrenzenden Naturschutzgebiet Fischbeker Heide auf Hamburger Stadtgebiet und soll entsprechend ebenfalls im Kernbereich unter Naturschutz gestellt werden.



Natur und Landschaft

Die Nachweise gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zeigen Häufungen im Bereich der Offenlandbiotope und innerhalb der nördlichen und westlichen Feuchtgebiete. Zum östlich angrenzenden NSG Fischbeker Heide und zum Riethbachtal bestehen wichtige Austauschbeziehungen. Hervorzuheben ist darüber hinaus das landschaftsprägende Relief mit seinen tief eingeschnittenen Kerbtälern. Bedingt durch die unterschiedlichen Expositionen ergeben sich auf kleinstem Raum verschiedene Klimabedingungen und damit kleinräumige Wechselwirkungen verschiedenster Lebensräume. Der Standortübungsplatz hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Öffnung auf Grund seiner Landschaftsbildqualität eine hohe Bedeutung für die Erholung und bildet ein wichtiges Bindeglied zu den angrenzenden Schutzgebieten. Auf Grundlage der Ergebnisse des Fachgutachtens Natur- und Umweltschutz sind die wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, um insbesondere die seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (z. B. die Heidelerche) und deren zum langfristigen Überleben notwendigen Lebensräume in ausreichender Größe zu sichern.





Leitbilder

- Feuchtgebiet Nord
- Naturnahe Laubwälder / Offenbiotope / Heide
- Feuchtgebiet West / Biotopverbund Riethbach
- Naturnaher Laubwald Süd
- Naturnahe Laubwald Nord

Zonierung

- Kernzone
- Pufferzone
- Randzone
- Biotopvernetzung
- Artenschutz
- Standortübungsplatz

In der nebenstehenden Abbildung werden demzufolge so genannte Kernzonen im zentralen Bereich des Standortübungsplatzes abgebildet (senkrechte Schraffur), in denen Schwerpunkte für den Schutz und die Entwicklung naturnaher Biotope darstellt werden.

Randbereiche (schräge Schraffur) sind von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und tragen zum Biotopverbund zwischen den jeweiligen Kernzonen bei.

Die Bedeutung der Pufferzonen (waagerechte Schraffur) liegt darin, die naturbetonten Lebensräume innerhalb des Gesamtgebietes gegenüber biotopschädigenden Einwirkungen abzupuffern.



Naturschutzfachliche Ziele

Die Darstellung der naturschutzfachlichen Ziele für den Standortübungsplatz umfasst fünf Teilräume. Hierbei ist das im Masterplan in einem gemeinsamen Planungsprozess entwickelte Nutzungsszenario, d.h. die Planung von intensiver Freizeinnutzung im Süden und die Wohnbebauung im Norden integriert.

Feuchtgebiet Nord

Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung von Feuchtbiotopen mit kleinflächig ausgebildetem Birken-Moorwald und feuchter Heide, die zu den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie zählen, sowie Gagelsumpfbüsch und feuchte Hochstaudenfluren.



Naturnahe Laubwälder / Offenbiotope / Heide

Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung von ungestörten, naturnahen Waldbiotopen mit vielfältigen Waldrändern und fließenden Übergängen zu ausreichend großen, zusammenhängenden Offenbiotopen, d.h. Heide- und Sandmagerrasenstadien und trockenen Ruderalfluren, einschließlich eines Biotopverbundes zur Fischbeker Heide.

Des Weiteren ist der Erhalt und die Entwicklung der landschaftsgebundenen Erholung einschließlich Maßnahmen der Besucherlenkung zu sichern. Der Erhalt und die Optimierung der Bunkeranlagen in ihrer besonderen Bedeutung für den Fledermausschutz ist anzustreben.

Feuchtgebiet West / Biotopverbund Riethbach

Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung einer natürlichen, feuchten Senke, die sich nordwestlich des Standortübungsplatzes im Riethbachtal fortsetzt und wertvolle Lebensräume für gefährdete Amphibien und Fledermäuse darstellt.



Naturnaher Laubwald Süd

Ziele sind der weitestgehende Erhalt und die Entwicklung von naturnahen, forstwirtschaftlich genutzten Laubwäldern als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und der besonderen Bedeutung ihrer Waldfunktionen. Bei der Umsetzung von intensiver Freizeinnutzung (wie Golf, Reiten, Hotelstandort) sind entsprechende Pufferzonen zu berücksichtigen.

Naturnaher Laubwald Nord

Ziel ist der weitgehende Erhalt und die Entwicklung von naturnahen, forstwirtschaftlich genutzten Laubwäldern als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und der besonderen Bedeutung ihrer Waldfunktionen. Bei der Umsetzung von Wohnbebauung sind entsprechende Pufferzonen zu berücksichtigen.

Landschaftsbezogene Erholung und Naturschutz

Landschaftsgestalt

Der Standortübungsplatz ist aufgrund seiner besonderen Ausprägung (Relief, Vegetationsstruktur, Offenbodenbereiche, Feuchtbiotope etc.) und im Zusammenhang mit seinem außergewöhnlichen Umfeld (Fischbeker Heide, Riethbach- und Sandbektal, Rosengarten etc.) ein gut geeigneter Landschaftsraum für die Wahrnehmung und Erfahrung von Natur und Landschaft sowie von Landschaftsgeschichte.

Aber nicht nur aufgrund seines unmittelbaren Umfeldes und seiner inneren Beschaffenheit, sondern auch durch die unmittelbare Nähe zu anderen Landschaftstypen (z. B. Marschlandschaft) werden an diesem Ort Landschaftszusammenhänge in eindrucksvoller Weise anschaulich. Diese Besonderheiten und Eigenschaften sollen auch weiterhin erhalten und entwickelt werden und tragen in hohem Maße zur Bedeutung des Standorts für die Freizeit und Erholung bei.

Die Landschaftsgestalt wird im Wesentlichen durch die Maßnahmen des Naturschutzes aufgewertet und geprägt. Die Beeinträchtigungen durch die vorhandenen baulichen Anlagen der Schießplatzanlage, inkl. der Nebengebäude und Verkehrsflächen, sowie die Zäune und Einfriedungen im Gesamtgebiet sollen beseitigt werden. Zusätzliche Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung erscheinen derzeit nicht erforderlich. Vielmehr ist darauf zu achten, dass neue Beeinträchtigungen vermieden und die angestrebten Entwicklungen umgesetzt werden.

Hervorzuheben ist, dass die vorhandene Panzerringstraße als besonderes Element der Landschaftsgestalt und Landschaftswahrnehmung fungiert. Aus diesem Grund soll die Panzerringstraße von Bebauung freigehalten werden und als eigenständiges, landschaftsprägendes Element erhalten bleiben und entwickelt werden. Beeinträchtigungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftserlebens erfolgen durch die Maßnahmen im Zuge der Entwicklung der Waldsiedlung sowie der Golf- und Hotelanlage und durch die Kfz-Nutzung der Panzerringstraße für die geplante Sportanlage.

Freizeit- und Erholungsnutzung

Das Gebiet bietet aus sich selbst heraus und im Zusammenhang mit den angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten ideale Voraussetzungen für die Entwicklung einer großräumigen, differenzierten Erholungslandschaft. Aufgrund der Landschaftsgestalt (und des Landschaftsbildes), die im Wesentlichen durch die vielfältigen Vegetationsstrukturen und das bewegte Relief gestaltet wird, sollen weite Bereiche den ruhigen, landschaftsbezogenen Formen der Erholung wie Wandern, Spazieren und Naturbeobachten vorbehalten bleiben. Die Attraktivität des Gebietes für diese Formen der Freizeitgestaltung entsteht vornehmlich durch die Maßnahmen des Natur- und Umweltschutzes. Durch die Etablierung von Erholungsnutzungen auf dem Standortübungsplatz wird eine Entlastung des stark frequentierten Naturschutzgebietes Fischbeker Heide angestrebt.

Als erste Maßnahme sollten zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Ausstattung an Arten- und Lebensräumen und der Landschaftsbildqualität angemessene Unterschutzstellungen erfolgen. Weitere vordringliche Aufgabe ist zur Lenkung der Erholungsnutzung (und damit zur Vermeidung von Eingriffen durch diese) ein geeignetes Wegenetz zu entwickeln. Nach der Umsetzung dieser Maßnahmen können die Zaunanlagen und Einfriedungen beseitigt und das Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Entwicklung eines internen Wegenetzes und die Einbindung in übergeordnete Wegesysteme machen die Qualitäten dieses besonderen Landschaftsraumes zugänglich und erlebbar. Hier ist besonders die enge Anbindung an die Fischbeker Heide, das Riethbachtal und die Sandbekeniederung und die angrenzenden Ortschaften und Siedlungsbereiche auszubilden.

Als weitere Bereicherung im Sinne der Landschaftserfahrung werden Aussichtspunkte auf den höchsten Geländekuppen errichtet und Sichtachsen und Blickbeziehungen freigehalten und angelegt.

Eine verbesserte Ausstattung mit erholungswirksamer Infrastruktur von Picknick-Plätzen bis zu gastronomischen Einrichtungen, Lehrpfaden und eine verbesserte individuelle Erreichbarkeit ist schrittweise anzustreben. Dies betrifft auch die Anbindung an die umgebenden Ortschaften und Siedlungsbereiche sowie die erholungsrelevanten Infrastruktureinrichtungen (Spiel- und Sportflächen, Freibäder, Segelflugplatz, Naturschutzhaus etc.) der Umgebung.

Die baulichen Anlagen der militärischen Nutzung, inkl. der Nebengebäude und Verkehrsflächen sollen bis auf die Bunker entfernt bzw. rückgebaut werden.

Die geplante Waldsiedlung bildet das Verbindungsglied zur bestehenden Ortslage Neu Wulmstorf. Allerdings sind durch die langjährige militärische Nutzung nur wenige Zuwegungslücken zur Altbebauung offen gehalten worden. Die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges durch die Waldsiedlung in ost-westlicher Richtung und eines Waldspielplatzes westlich der Panzerringstraße wirken sich aufgrund der besseren Anbindung und des erweiterten Freizeitangebotes positiv auf die Freizeit- und Erholungsnutzungen aus und mindern daher die Beeinträchtigungen.

Der südliche Abschnitt des Übungsplatzes (Zone 2b) lässt sich auch intensivere Formen der Erholung und Freizeitgestaltung zu. Hier könnte eine Golfanlage innerhalb des Waldgebietes entwickelt werden. Konflikte mit dem Landschaftsraum und anderen angestrebten Nutzungsformen können bei sehr sorgfältiger Planung vermindert, vielleicht sogar vermieden werden. Das Kfz-Verkehrsaufkommen der Waldsiedlung und der Golf- und Reitsportanlage stellt eine weitere Belastung für die Erholungsnutzung dar.

Die Reitnutzung dagegen lässt sich in diesem Bereich konfliktfreier entwickeln. Jedoch sollten Reitwege vorwiegend entlang bestehender Wege angelegt werden. Wiesen, Koppeln und Reitplätze lassen sich in die bestehende Landschaftsstruktur und auf den angrenzenden Ackerflächen ökologisch und landschaftsverträglich integrieren. Problematischer sind auch hier die Gebäude und eventuell Reithallen, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen können. Im zentralen Bereich, der dem Naturschutz vorbehalten ist, sollte der Reitsport möglichst nicht oder nur in geringem Umfang stattfinden. Auch die Wegeverbindungen sollen in diesem Bereich nur geringfügig ausgebaut werden.

Die Panzerringstraße soll weiterhin für die Radsport- und Skaternutzung erhalten und entwickelt werden. Darüber hinaus stellt die Panzerringstraße mit ihren Randstreifen ein besonderes, konstituierendes Element dieser Landschaft dar, das wesentlich zur Landschaftswahrnehmung des Raumes und der weiteren Umgebung beiträgt. Aus diesem Grund soll die Panzerringstraße von Bebauung freigehalten werden und als eigenständiges, landschaftsprägendes Element bestehen bleiben. Bestimmte, in Ansätzen vorhandene Nutzungsformen, wie Moto-Cross und Mountainbiking, sind mit den angestrebten Entwicklungszielen nicht vereinbar und sollten unterbunden werden.





Umgang mit dem Baubestand

Die wenigen Gebäude auf dem ehemaligen Standortübungsplatz werden als nicht erhaltenswert eingeschätzt. Als Anknüpfungspunkte sind sie jedoch Orte, an denen neue Nutzungen und Bebauung entstehen sollten. So liegen Golfhotel und Driving Range auf dem Areal der ehemaligen Standort-schießanlage. Alternativ könnte hier eine Reitanlage entwickelt werden. Die baulichen Anlagen der militärischen Nutzung, inkl. der Nebengebäude und Verkehrsflächen sollen bis auf die Bunker und die Panzerringstraße entfernt bzw. rückgebaut werden.

Waldsiedlung Neu Wulmstorf

Städtebauliche Struktur, Nutzungskonzept und Dichte

Das Gebiet der Waldsiedlung liegt im Norden des Standortübungsplatzes im Bereich von Flächen, die von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind. Hier sollen etwa 60 hochwertige Einzelhausgrundstücke entwickelt werden. Die Siedlung soll, abseits der Panzerringstraße, als geschlossene Anlage im Wald liegen. Dem Relief folgend sind die Wohninseln angeordnet, auf jedem Grundstück bleibt im hinteren Bereich

der Baumbestand erhalten bzw. wird neu angepflanzt. Die Bauflächen liegen innerhalb neu geschaffener Waldlichtungen und sind von dichtem Baumbestand umgeben. Die erforderlichen Spielplatzflächen sind im Waldbereich, westlich der ehemaligen Panzerringstraße untergebracht, in dem

auch eine 2.000 qm große Versickerungsmulde für das Straßenabwasser liegt. Ein öffentlicher Fußweg bindet die Haupterschließungsstraße in das vorhandene Wegenetz ein. Die Grundstücke sind mit 1500 bis 2000 m² im oberen Marktsegment anzusiedeln.

Zwischen der Zone, in der die baulichen Anlagen geplant sind und dem Wald im Sinne des Waldgesetzes wird auf privatem Grund ein Waldschutzstreifen ausgebildet. Dieser Bereich wird benötigt, um das Binnenklima des Waldes zu schützen und die Brandschutzanforderungen zu erfüllen.

Erschließung

Die Waldsiedlung soll ausschließlich über das Kasernengelände - also Hamburger Stadtgebiet - erschlossen werden. Hierfür wird der westliche Ast der Panzerringstraße genutzt. Eine bauliche Veränderung der ca. 10 m breiten Straße ist nicht vorgesehen.

Die Straßen der Waldsiedlung weisen - ohne gesonderte Fuß- und Radwege - eine Breite von 5,0 m auf. Auch auf eine Abgrenzung von Parkflächen wird verzichtet. An den Enden der Straßen werden Wendekreise in ausreichender Größe für Ver- und Entsorgungsfahrzeugen errichtet.

Zwischen der Heidesiedlung in Neu Wulmstorf und der Waldsiedlung wird in Höhe der Gubiner Straße eine Verbindung als Fuß- und Radweg und möglicher Flucht- und Rettungsweg vorgesehen werden.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der Topografie ist es in der Waldsiedlung südlich des Kasernengeländes erforderlich, das Schmutzwasser in einer Kombination aus Freigefälle- und Druckrohrleitungen abzuleiten. Die Schmutzentwässerung erfolgt über das Kasernengelände. Ein Anschluss an das Schmutzwassernetz der Gemeinde Neu Wulmstorf ist aufgrund von Überlastungen im Schmutzwassernetz westlich der Heidesiedlung nicht möglich.

Das auf den privaten Grundstücken der Waldsiedlung anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird in Muldensystemen versickert. Auf den öffentlichen Flächen wird das anfallende Oberflächenwasser in Rohrleitungen gesammelt, die das Oberflächenwasser in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken (RRB) westlich der Panzerringstraße leiten. Die Zuleitung zum Regenrückhaltebecken erfolgt entlang der Panzerringstraße in einem offenen Graben. Alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen werden über das Kasernengelände angebunden.

Golf- und Reitressort Fischbeker Heide

Städtebauliche Struktur, Nutzungskonzept und Dichte

Im Süden des Standortübungsplatzes sieht das Entwicklungskonzept einen Golfplatz mit Hotel und Gastronomie vor. Dieser kann mit einer Reitsportanlage westlich auf den Ackerflächen kombiniert werden.

Der Golfplatz wird im Masterplanentwurf als 9-Loch-Platz auf dem Gebiet des Standortübungsplatzes und bei Bedarf mit Erweiterungsflächen westlich der ehemaligen Schießanlage außerhalb des Plangebiets dargestellt. Die Bahnen liegen im bewegten Relief des Geländes und halten zur südlich angrenzenden Wochenendhaussiedlung und zum östlich und nördlich angrenzenden Wald einen angemessenen Abstand von mindestens 50 m, der als Waldrand ausgebildet wird. Zwischen den Bahnen bleiben Waldinseln erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt, um den Charakter eines Wald-Golfplatzes zu stärken.

Das Gebäude des Golfhotels soll sich mit seiner Architektur in die Landschaft einfügen. Es wird zur von einer Größeordnung von 130 Betten ausgegangen.

Das Gelände des Golfplatzes soll in das Wegenetz des umgebenden zukünftigen Freizeit- und Erholungsgebietes und die Flächen für Naturschutz eingebunden werden und somit auch öffentlich zugänglich sein.

Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung der Hotelanlage soll über den westlichen Ast der Panzerringstraße von der Röttiger-Kaserne kommend (Nordzufahrt), die der Golfanlage zusätzlich auch über den Ortsteil Wulmstorf (Westzufahrt) erfolgen.

Beide Erschließungsstraßen werden als Sackgassen ausgebildet und nur in Form einer Not- und Rettungszufahrt verbunden.

Auf der Hotel- und Freizeitanlage ist von maximal 500 Kfz-Bewegungen pro Tag auszugehen, so dass die tägliche Verkehrsmenge als sehr gering eingestuft werden kann.

Für die Trinkwasserversorgung kann, nach Auskunft des örtlich zuständigen Wasserbeschaffungsverbandes der bestehende Anschluss weiter verwendet werden. Im Hotel- und Freizeitareal sind neue Leitungen zu verlegen.

Für die Wärmeversorgung einer möglichen Hotel- und Freizeitanlage mit Erdgas wird vorgeschlagen, eine Druckrohrleitung parallel zu einer neu herzustellenden Schmutzwasserdruckrohrleitung (s. u.) aus dem Kasernenge-

lände parallel zur westlichen Seite der Panzerringstraße zu verlegen, alternativ kann die Gasversorgung dezentral über einen Gastank auf dem Gelände erfolgen.

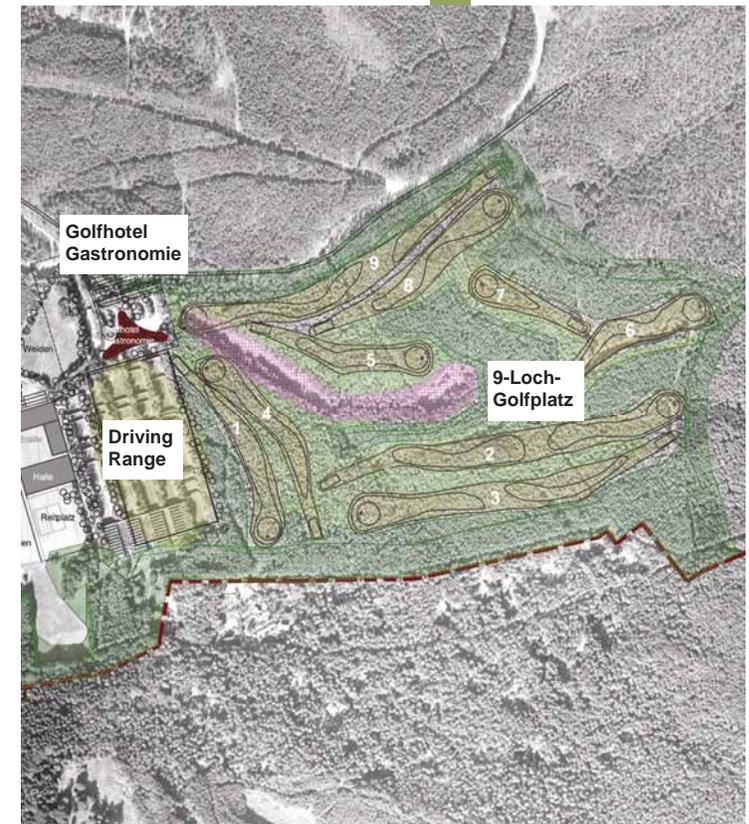
Nach Vorliegen konkreter Planungen zum Hotelkomplex ist zu prüfen, ob die bestehende 20-kV-Leitung südlich des Schießstandes für die Versorgung der Anlagen ausreicht.

Die Fernmeldeversorgung der Hotel- und Freizeitanlage kann über die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom in der südlich angrenzenden Wochenendhaussiedlung erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung der südlich des Standortübungsplatzes geplanten Hotel- und Freizeitanlage ist aufgrund der Höhenverhältnisse durch ein Pumpwerk mit angeschlossener Druckrohrleitung vorzusehen.

Der Anschluss der neu zu verlegenden Schmutzwasserdruckrohrleitung erfolgt an den Freigefällekanal im Bereich der Panzerringstraße, der die Waldsiedlung entwässert. Ein Anschluss an das Freigefällekanalnetz der Gemeinde Neu Wulmstorf im Bereich der Ortschaften Daerstorf bzw. Wulmstorf ist nicht möglich, da

das Schmutzwassernetz im Bereich des Bassentals bereits überlastet ist. Auf der Hotel- und Freizeitanlage wird aus landschaftsplanerischer Sicht vorgeschlagen, das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) in künstlich anzulegende Teich- und Grabenanlagen einzuleiten.



Eingriffsabschätzung Standortübungsplatz

Eingriffsabschätzung Landschaftsgestalt

Die künftigen baulichen Entwicklungen (Golf- und Reitsportanlagen sowie Waldsiedlung) tragen maßgeblich zur Veränderung der Landschaftsgestalt und - damit einhergehend - der Landschaftswahrnehmung und -erfahrung bei. Während die Reitnutzung noch relativ unproblematisch in das Landschaftsbild integriert werden kann, verändern die anderen baulichen Anlagen den gesamten Kontext des Landschaftsraumes, ohne ihn als Ganzes hinreichend neu zu bestimmen. Die oben bestimmten Erfahrungen sind nur noch rudimentär erlebbar. Die Bedeutung des Raumes wird für das Erleben von Landschaft deutlich reduziert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können diesen Effekt nur eingeschränkt mindern.

Waldsiedlung

Da die gesamten Flächen der geplanten Waldsiedlung mit Ausnahme der Panzerringstraße „Wald“ nach dem Niedersächsischen Waldgesetz sind, ist für die Fläche, auf der die Waldfunktionen verloren gehen, durch Neuaufforstung von ca. 14 ha gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Hierbei ist ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriffsort und Kompensationsflächen herzustellen.

Eine Neuaufforstung durch Laubwald ist anzustreben. Auf Grundlage der rechnerischen Eingriffsdifferenz ist darüber hinaus naturschutzfachliche Kompensation durch Waldumwandlung „Nadelwald in Laubwald“ auf einer Fläche von ca. 12 ha zu leisten.

Hieraus ergibt sich eine erforderliche Waldumwandlungsfläche (z. B. auf dem Standortübungsplatz) von ca. 12 ha.

Golf- und Reitressort

Für die Fläche von ca. 25 ha, auf der die Waldfunktionen verloren gehen, ist durch Neuaufforstung gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Demzufolge ist über die Neuaufforstung von 25 ha Wald hinaus weitere Kompensation durch Waldaufwertung „Nadelwald in Laubwald“ in einer Größe von ca. 46 ha zu leisten.

Ausblick und weitere Planungsverfahren

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das Areal grenzt unmittelbar an das Flora Fauna Habitat (FFH) Gebiet Fischbeker Heide auf Hamburger Gebiet an. Daher ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Nutzungsintensivierung in der nördlichen und der südlichen Zone zu erwarten sind.

Erfüllung einzelner Schutzgebietskriterien nach dem Naturschutzrecht

Derzeit sind auf dem Standortübungsplatz keine Schutzgebiete ausgewiesen. Für den zentralen Bereich einschließlich des Feuchtgebietes West und des Feuchtgebietes Nord ist aus naturschutzfachlichen Gründen eine Flächensicherung nach dem Naturschutzrecht anzustreben. Auf der Ebene der Regionalplanung bedeutet dies die Ausweisung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Empfehlungen zum Flächenankauf

Durch einen Flächenankauf wird die Möglichkeit geschaffen, zeitnah naturschutzfachliche Ziele umzusetzen und naturfern veränderte Standorte gezielt und nachhaltig zu renaturieren. Darüber hinaus stellen der Flächenankauf und die Organisation einer Trägerschaft eine Voraussetzung für einen Flächenpool dar. Angestrebt wird, dass sowohl die Freie und Hansestadt Hamburg als auch niedersächsische Gebietskörperschaften Flächen übernehmen sollten.

Der Schwerpunkt der 1. Ankaufspriorität liegt im Norden und im zentralen Bereich des Standortübungsplatzes, einschließlich der Munitionsniederlage. Den Teilraum I „Feuchtgebiet Nord“ wird aufgrund sehr hoher Schutzwürdigkeit und sehr hoher Schutzbedürftigkeit und der Naturschutzwürdigkeit die 1. Ankaufspriorität zugeordnet.

Im zentralen Bereich des Standortübungsplatzes ist die Entwicklung eines zusammenhängenden Heidekomplexes mit Sukzessionsstadien der Sandmagerrasen und trockenen Ruderalfluren und die Eigenentwicklung des Waldes vorgesehen, die keine forstwirtschaftliche Nutzung zulässt. Die Umsetzung der Ziele einschließlich erforderlicher Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist im Rahmen eines Flächenankaufs möglich. Ebenfalls mit erster Priorität und vordringlich anzukaufen sind die Flächen des westlichen Niederungsbereiches und die Munitionsniederlage, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen.

2. Ankaufspriorität haben angrenzende Bereiche des Standortübungsplatzes mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und einem hohen Entwicklungspotential, d. h. die Randbereiche des Riethbaches. Für die im Südosten stockenden Kiefernforste, die derzeit dem Bundesforst unterstellt sind, ist im landschaftsplanerischen Fachbeitrag langfristig die Umwandlung in naturnahe Laubwälder vorgesehen. Seit 1998 wird eine Unterpflanzung vom zuständigen Revierforst Hesedorf bereits durchgeführt. Der ökologische Waldumbau sollte hier fortgesetzt werden. Ein Flächenankauf hat hier 2. Priorität.

Flächenpool

Obwohl die zentrale Zone des Standortübungsplatzes bereits eine hohe naturschutzfachliche Qualität aufweist, können gerade die Beseitigung der militärischen Hinterlandschaften (Aufschüttungen, befestigte Abschussplattformen) und durch eine Entstehung von hochwertigen Heideflächen Aufwertungsmaßnahmen stattfinden. Dabei sind nicht nur die mit der Waldsiedlung und dem südlichen Freizeitgelände verbundene Eingriffe im Gebiet selbst zu kompensieren – soweit keine Neuaufforstungen erfolgen – sondern auf über 150 ha Fläche lassen sich Maßnahmen treffen, die als Ausgleichsflächen für Hamburg und sein südliches Umland fungieren können.

Als Möglichkeit für eine zeitnahe Umsetzung von Maßnahmen wird die Einrichtung eines länderübergreifenden Flächenpools angestrebt. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Flächen mit 1. und 2. Ankaufspriorität sind Eignungsflächen für einen länderübergreifenden Flächenpool.

Hinweise zu weiterem Untersuchungsbedarf

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Fachgutachtens Natur- und Umweltschutz wurde festgestellt, dass zu den folgenden Themen noch Untersuchungsbedarf besteht:

Besucherlenkungskonzept „Erholung - Naturschutz“

Die Umsetzung eines Lenkungskonzepts „Erholung - Naturschutz“ für den Landschaftsraum Fischbeker Heide / Standortübungsplatz / Rosengarten-Kiekeberg-Stuvenwald entspricht den Zielvorstellungen des Regionalen Entwicklungskonzeptes REK 2000, das den Raum sowohl für landschaftsgebundene Erholungsaktivitäten als auch als bedeutsamen Bereich für den Naturhaushalt kennzeichnet.

Gefördert von der Metropolregion soll der ehemalige Standortübungsplatz

Ausgangspunkt für einen Regionalpark Rosengarten / Harburger Berge / Estetal“ werden.

Renaturierungskonzept Panzerwaschanlage

Eine weitere Nutzung der Panzerwaschanlage ist ausgeschlossen. Innerhalb eines empfindlichen, natürlicherweise nährstoffarmen Feuchtbiotopkomplexes gelegen, sollte hier ein Renaturierungskonzept erstellt werden. Hierbei sollten Möglichkeiten für die Neuanlage von Kleingewässern einbezogen werden.

Einrichtung von Monitoringflächen

Zur Kontrolle der Vegetationsentwicklung und zur Beobachtung der Populationsentwicklung auf dem Standortübungsplatz ist die Einrichtung von Monitoringflächen im Bereich der Maßnahmenflächen anzustreben.

Pflegeplan Heideentwicklung

In einem Detailkonzept sollten in Abstimmung mit dem Pflegekonzept des NSG Fischbeker Heide die unterschiedlichen Pflegeeinheiten für die Heideentwicklung im M. 1:1000 räumlich konkretisiert und zeitlich festgelegt werden.



Stadtplanung, Städtebau und Erschließung

Der vorliegende Masterplan ist der erste Baustein im Konversionsverfahren der Röttiger-Kaserne und des Standortübungsplatzes Fischbeker Heide.

Zur weiteren Erarbeitung gestalterischer und konzeptioneller Vorgaben für das Wohnquartier Fischbeker Heide ist die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Im Rahmen der „Architektur-Olympiade“ Hamburg 2006 wird auch das Areal der Röttiger-Kaserne von mehreren Büros bearbeitet.

Das Masterplankonzept zusammen mit den folgenden Verfahren bilden somit die Grundlage der Bauleitplanung. Für die neuen Konzepte muss dann Planrecht geschaffen werden.

Für das Wohnquartier Fischbeker Heide auf dem zum Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg gehörenden ehemaligen Kasernengelände, ist der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Für die Entwicklungsbereiche auf dem Standortübungsplatz sind das Regionale Raumordnungsprogramm und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf fortzuschreiben und ebenfalls Bebauungspläne aufzustellen.

Zum Umgang mit den erhaltenswerten Bestandsgebäuden sollten Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Abgängige Gebäude und versiegelte Flächen werden abschnittsweise abgerissen bzw. rückgebaut. Soweit notwendig, werden in diesem Zusammenhang auch die Altlasten beseitigt. Gleichzeitig sollte eine Öffnung des Kasernengeländes, insbesondere die Herstellung der Wegeverbindungen in das Naherholungsgebiet Fischbeker Heide, zur Waldsiedlung Neu Wulmstorf und zum Golf- und Reitressort ermöglicht werden.



Röttiger-Kaserne : Ausschnitt Eingangsbereich mit Gewerbe, Parkband und Wohnbebauung

Impressum

Herausgeber

Landkreis Harburg
Stabstelle Kreisentwicklung /
Wirtschaftsförderung

Bearbeitung, Konzeption und Layout

wrs architekten und stadtplaner
Hamburg
Dipl.-Ing. Beate Reichert

Druck

A&O Fischer Gruppe Kommunikation
Winsen/Luhe

Auflage

150 Stück

Januar 2007

