

## WSB-Positionen zum Stadtentwicklungsprojekt „Stuhrohrquartier“

Der Bezirk Bergedorf soll die Senatsvorgabe von jährlich 800 bis 1000 neu geschaffenen Wohnungen erfüllen. Zur Zielerreichung soll auch das ans Bergedorfer Zentrum grenzende Projekt „Stuhrohrquartier“ beitragen. Auf Grundlage des aktuell existierenden stadtplanerischen Entwurfs stellt der WSB folgende standortpolitische Forderungen auf, die aus Sicht der regionalen Wirtschaft Bergedorfs zwingend in den weiteren Planungsprozess aufgenommen werden sollen:

### Städtebauliche Dimension:

Geplant ist derzeit eine Geschosshöhe von 7-8 Geschossen in den vier Hauptblöcken des Quartiers, drei 12-geschossige Punkthäuser in der Mitte des Quartiers und ein mindestens 20-geschossiger Turm im Südosten des Areals.

- Grundsätzlich ist es richtig, dass an diesem zentrumsnahen Standort eine urbane und verhältnismäßig dichte Bebauung anzustreben ist. Die bisher vorliegenden Entwurfsplanungen gehen in den skizzierten Dimensionen jedoch (in Bezug auf Höhe und Dichte) über das für Bergedorf ortsübliche Maß weit hinaus. Die bisherigen Entwürfe lassen in ihrer Dimension **keine städtebauliche Anknüpfung an das übrige Bergedorfer Zentrum** erkennen. Das in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Projekt „Bergedorfer Tor“ sieht eine Blockbebauung von 6- bis 9-geschossigen Baukörpern vor. Das Stuhrohrquartier soll sich an diesen Planungen orientieren und in ähnlicher Weise realisiert werden, das heißt: keine Bebauung, die über diese Höhe hinausgeht. Auch die Blockrandbebauung soll nicht über die der Nachbarschaft hinausgehen.
- Aus Sicht des Stadtmarketings ist ein Wachstum der im Zentrum wohnenden Bevölkerung grundsätzlich zu begrüßen, da diese die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Bergedorfer City erhöhen. Die **Höhe und Dichte der bisherigen Planungen stören allerdings massiv das nach außen transportierte Image Bergedorfs**, wie es im 2010 beschlossenen Marketingplan für Bergedorf entworfen wurde („schöne Stadt im Garten Hamburg“, Hervorhebung der Eigenständigkeit Bergedorfs, Naherholungsziel für Hamburg etc.). Die Planungen für das Stuhrohrquartier müssen die Kernbotschaften von Bergedorfs Stadtmarketing berücksichtigen und sich an ihnen orientieren. Die bisherigen Planungen tun dies nicht.
- Aus den baulichen Dimensionen der bisherigen Planungen lässt sich eine für Bergedorf unübliche hohe Wohndichte errechnen. Dies birgt die **Gefahr einer Überlastung der bisherigen städtischen (Infra-)Struktur**. Eine adäquate Herabsetzung der Geschosshöhen würde diese Gefahr entschärfen.
- Damit das Stuhrohrquartier langfristig als attraktiv wahrgenommen wird, bedarf es etwas Besonderem. Ein **Alleinstellungsmerkmal**, welches sowohl für eine eigene Identität sorgt als auch andere Bergedorfer Einwohner in das Quartier zieht. Hier drängt sich eine besondere Nutzung der baulich geschützten **Stuhrohrhallen** auf. Die namensgebenden Hallen finden derzeit noch keine angemessene Würdigung im ersten Planungsentwurf.

### Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur:

Entlang der Entwicklungsachse Schleusengraben und weiteren Teilen Bergedorf (z.B. Oberbillwerder) entstehen derzeit und in naher Zukunft viele weitere Wohnquartiere mit insgesamt vielen tausend neuen Wohneinheiten. Dies wird die Verkehrsströme innerhalb Bergedorfs erheblich verändern und das Verkehrsaufkommen allgemein drastisch erhöhen.

- Es ist deshalb erforderlich, ein **Verkehrskonzept für den gesamten Bezirk** zu erstellen, welches alle bekannten Neubauprojekte einbezieht und verlässliche Prognosen über die Verkehrsbelastung des Straßennetzes Bergedorfs mit seinen neuralgischen Knotenpunkten entlang der zentrumsnahen Hauptstraßen liefern kann. Nur so wird es möglich sein, die tatsächlichen Ausbaumaßnahmen für die an das Stuhrohrquartier angrenzenden Straßenkreuzungen (Sander Damm/Weidenbaumsweg, Stuhrohrstraße/Weidenbaumsweg, B5/Weidenbaumsweg) zu definieren. Die daraus resultierenden straßenbaulichen Erfordernisse sind dann konsequent und rechtzeitig vor der Fertigstellung des Stuhrohrquartiers umzusetzen.
- Derzeit wird geplant, lediglich 0,5 bis 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit in den Tiefgaragen des Quartiers zu realisieren. Aus Sicht der Wirtschaft ist diese Quote zu niedrig angesetzt – zumal angestrebt ist, Teile des Areals gewerblich zu nutzen, was zusätzlich Kunden- und Lieferverkehre erzeugen wird. Angesichts der Tatsache, dass die Neubewohner eine starke Orientierung zum Hamburger Innenstadtbereich haben werden, muss von einem vergleichsweise hohen Anteil von motorisiertem Individualverkehr ausgegangen werden.

#### **Gewerbeflächen:**

Mit der Neugestaltung des Stuhrohrquartiers werden dort vorherige gewerbliche Nutzungsformen nicht mehr möglich sein. Reine Gewerbeflächen werden zu Wohnflächen umgewidmet.

- Auch wenn dies an diesem lokalen Standort aus Gründen der städtebaulichen Revitalisierung nachvollziehbar ist, bleibt dennoch offen, wie und an welcher Stelle Bergedorfs ein **Flächenausgleich für die regionale Wirtschaft** erfolgen soll. Im Zuge der Realisierung des Stuhrohrquartiers ist also auch über eine Kompensation bzw. Neuschaffung von gewerblich nutzbaren Flächen im Bezirk nachzudenken.
- Dies gilt insbesondere für den geplanten Wegfall der Flächen für den **großflächigen Facheinzelhandel**. Da dieser als sinnvolle Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels gesehen werden kann, muss geprüft werden, ob die bisherigen Fachgeschäfte wieder in das neue Quartier integriert werden können. Sollte dies nicht gelingen, müssen Ausweichflächen im zentrumsnahen Bereich von Bergedorf angeboten werden können.
- Die bisherigen Entwürfe sehen eine gewerbliche Nutzung von großen Teilen der Erd- und Sockelgeschosse in Form von Ladengeschäftsflächen vor. Da selbstverständlich laut geltendem Einzelhandelskonzept kein innenstadtrelevanter Einzelhandel im Quartier zulässig ist (und dies auch ausdrücklich berücksichtigt werden muss), bleibt die Frage, wie die gewerbliche Nutzung aussehen soll. Dazu muss ein konkretes **Nutzungskonzept** erarbeitet werden.
- Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass die zahlenmäßige Sicherung von 150 Arbeitsplätzen im Quartier festgeschrieben wird. Die Planungsbehörde sollte dies auch im Rahmen des Bebauungsplans festschreiben.

#### **Erwartungen an das weitere Planungsverfahren**

- Eine umfassende 3D-Visualisierung des Architektenentwurfs muss jetzt zeitnah erstellt werden, damit die tatsächlichen Dimensionen sichtbar und abschätzbar werden
- Es muss ein Verkehrskonzept mit entsprechenden Prognosen unter Einbeziehung aller Bergedorfer (Neubau-)Quartiere erstellt werden
- Das Gewerbeflächenkonzept des Bezirks muss zügig fortgeschrieben werden, damit ein Ausgleich für wegfallende Gewerbeflächen geschaffen werden kann.