

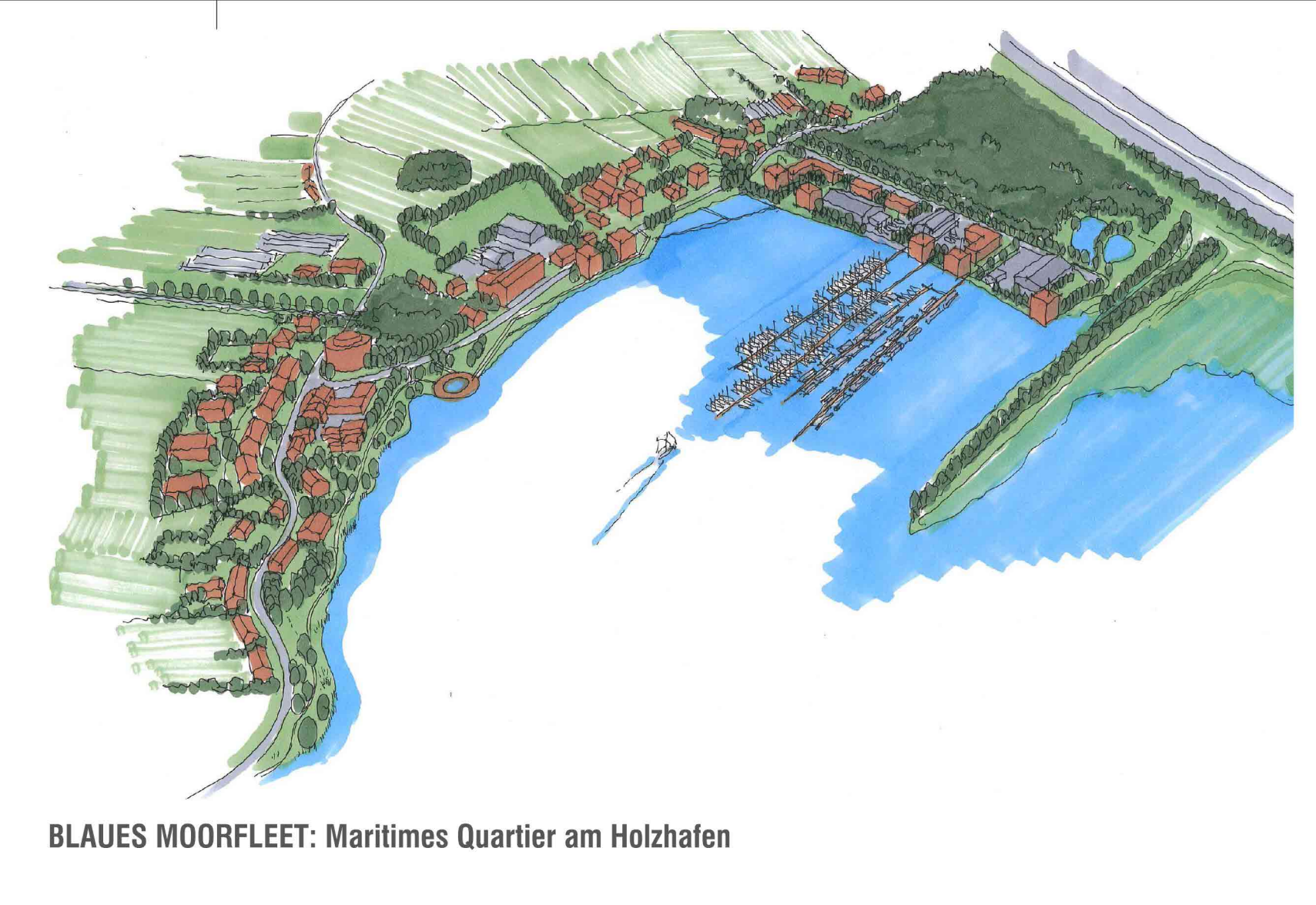
# ENTWICKLUNGSKONZEPT MOORFLEET



## ALTERNATIVVARIANTE GRÜNES MOORFLEET



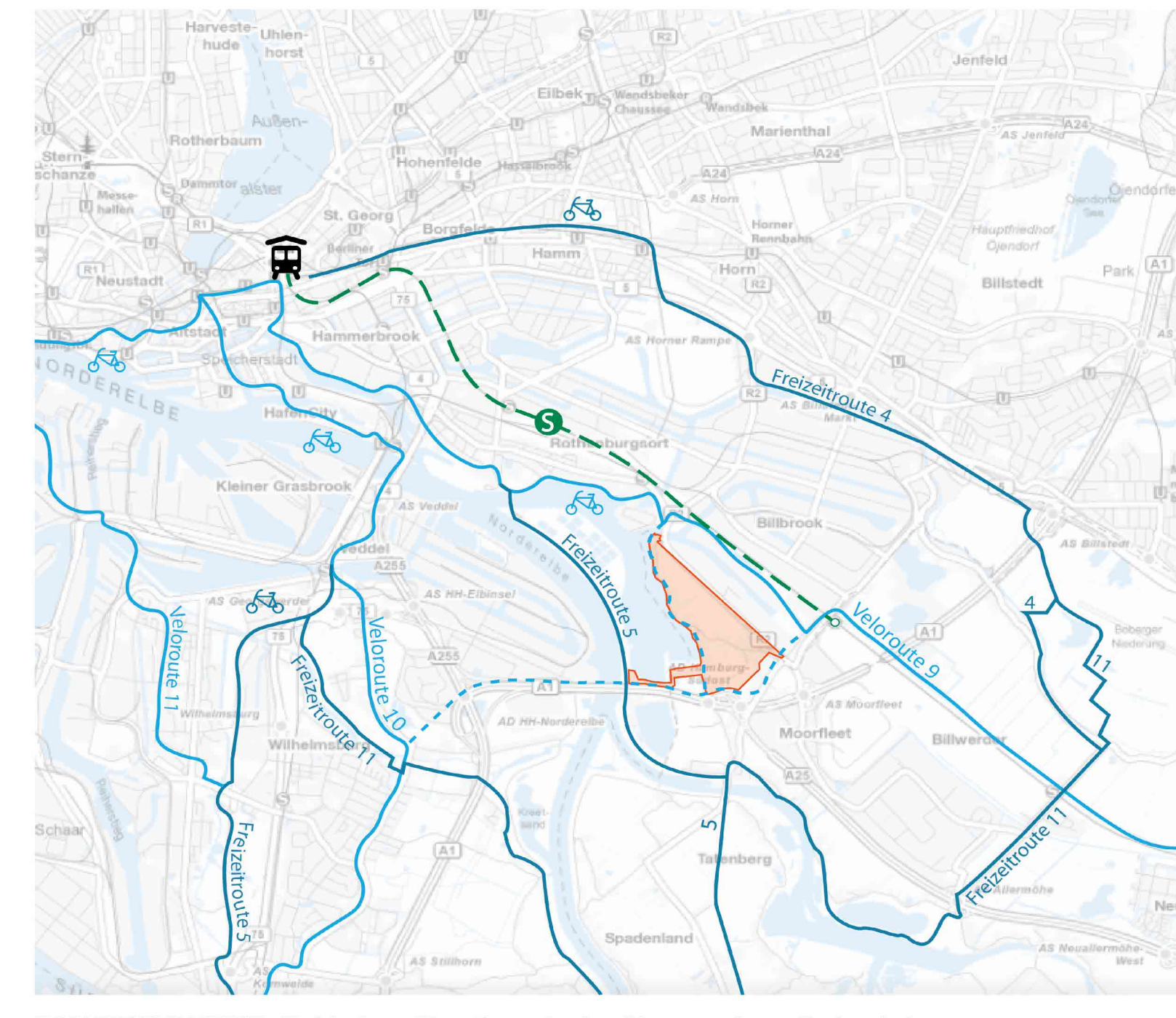
## VORZUGSVARIANTE BLAUES MOORFLEET



BLAUES MOORFLEET: Maritimes Quartier am Holzhafen



GRÜNES MOORFLEET: Maritimes Quartier an der Nordspitze



RADWEGEKONZEPT: Einbindung Moorfleets in das übergeordnete Radverkehrsnetz

**IDEEN FÜR MOORFLEET**

**Zeitgemäßes und „aufgeräumtes“ Dorf**  
Moorfleet soll behusamt und zeitgemäß entwickelt und als Wohnort gestärkt werden. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben, zugleich soll es eine moderne Prägung erhalten: die Nutzungsstruktur soll der urbanen und gleichzeitig naturnahem und historisch anspruchsvollen Lage angemessen weiterentwickelt, die Verkehrsprobleme gelöst und ein Nahversorgungs stabil werden. Eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen und Gebäude Typologien ist anzustreben. Die jeweils angemessenen Baumass und Wohnmehrfamilienhäuser in vertiefenden Verfahren im Einzelfall festzulegen. Der besondere Charakter Moorfleets ist dabei zu berücksichtigen.

**„Grünes Eingangstor“ in die Vier- und Marschlande**  
Moorfleet bildet die Nordwestspitze der einzigartigen Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande in seiner Lage am Wasser und der noch traditionell geräuschvoll genutzten Moorfleeter Wanne stellt der Stadtteil deren „Grünes Eingangstor“ dar. Diese Wirkung soll in Zukunft stärker herausgearbeitet und geleistet werden.

**„Maritimer“ innenstadtnaher Stadtteil**  
Diese zentrale Idee soll Moorfleets starkes neues Image werden. Die Lage am Wasser und die am Alleinstellungsmerkmal und liefern damit einen Ansatzpunkt für die Weiterentwicklung zu einem kraftvollen, innovativen und dennoch der historischen Situation angepassten Wassersportquartier mit entsprechenden gewerblichen sowie Freizeit- und Wohnangeboten.

**Vorzugsvariante „Blaues Moorfleet“**  
Vorwiegend soll der maritime Entwicklungsschwerpunkt am Holzhafen liegen. Dieses „blaue“ Moorfleet soll die dort vorhandenen Nutzungen ergänzen und integrieren, nicht verdrängen. Die Realisierung ist an die Befahrbarkeit des Holzhafens und der Alten Dove-Eibe mit Sportbooten gebunden, was wiederum die Ausbaggerung der Gewässer erfordert (siehe unten). Als grünes „Gegengewicht“ wurde die Nordspitze Moorfleets langfristig returnum gestaltet und Entwicklungsperspektive „Grünes Eingangstor“ in die Vier- und Marschlande“ gestärkt werden.

**Alternativvariante „Grünes Moorfleet“**  
Sollte die Ausbaggerung des Holzhafens nicht realisierbar sein, müssen die derzeitigen Nutzungen in wenigen Jahren eingestellt werden. In der Alternativvariante „grünes Moorfleet“ wird dafür vorgeschlagen, den „maritimen innenstadtnahen Stadtteil“ im Bereich der Grube Wert zu entwickeln und die am Holzhafen bestehenden Nutzungen hier zu integrieren. Der Holzhafen würde dem bestehenden „NSG Holzhafen“ angegliedert werden, das damit zu einem stärker „Grünen Eingangstor“ in die Vier- und Marschlande“ würde.

**Verbindungsstraße**  
Eine neue Straße zwischen Andreas-Meyer-Straße und Sandwisch bzw. Moorfleeter Deich kann die engen historischen Straßen insbesondere vom LKW-Verkehr entlasten. Sie ist ein Schlüsselprojekt und bildet die verkehrliche Grundlage für die weitere Entwicklung Moorfleets. Sie wird durch den Prozess kontrovers diskutiert. Die Realisierbarkeit und Erforderlichkeit ist vor dem Hintergrund des Vertrages für Hamburgs Stadtgrün und einer aktualisierten Verkehrsuntersuchung zu prüfen.

**Gewerbe**  
Das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe prägt Moorfleet und führt gleichzeitig zu nachbarschaftlichen Konflikten. Ein neues Gewerbegebiet an der Andreas-Meyer-Straße soll ausschließlich Moorfleeter Betrieben zur Verfügung zur Verfügung stehen, um an entscheidenden Stellen Freiräume für Wohnungsbau, touristische Nutzungen oder Grünflächen zu gewinnen. Dieses Gewerbegebiet wurde im Prozess kontrovers diskutiert. Die Realisierbarkeit ist vor dem Hintergrund des Vertrages für Hamburgs Stadtgrün zu prüfen. Nicht störendes Kleingewerbe und Handwerk soll auch zukünftig in der gewachsenen Dorfstruktur Bestand haben und in den neuen Bauflächen gefördert werden.

**Ausbaggerung des Holzhafens**  
Die am Holzhafen vorhandenen wasserbegünstigten Nutzungen stellen den Anknüpfungspunkt für das „maritime innenstadtnahen Quartier“ als wichtigster Ansatzpunkt für die beabsichtigte Aufwertung Moorfleets dar. Sie sind an die Erreichbarkeit von der Wassersseite gebunden, die allerdings schon heute aufgrund der Verschlickung nur eingeschränkt gegeben ist. Abhilfe kann allein eine zuträge und regelmäßig zu wiederholende Ausbaggerung gewährleisten. Die Ausbaggerung des Holzhafens wurde im Prozess einmündlich befürwortet. Die Finanzierbarkeit ist noch zu prüfen.

**VARIANTEN-UNABHÄNGIGE FOKUSRÄUME**

- Moorfleeter Wanne**  
Ideen:  
- Landschaftsbild durch Erhalt von Landwirtschaft und Gartenbau stärken  
- Rundweg durch die Moorfleeter Wanne unter Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen etablieren  
- Wassersseite, Deich und Wanne verknüpfen  
- Fremdnutzungen entfernen, unterstützende Nutzungen (Flächen für Kleintierhaltung, Insekten, Bienen, etc.) einführen.
- Deichband**  
Ideen:  
- bestehende Bebauung behusamt nachverdichten  
- Landschaftsfenster freihalten  
Typologien:  
- Reih-, Doppel- und Einzelhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser, auch Sonderbauformen, nicht störendes Kleingewerbe u. Dienstleistungen  
Volumen:  
- bis maximal ca. 50 WE zzgl. Gewerbe, bis zu II + Dachgeschoss
- Erschließungsstraße**  
Ideen:  
- Verbindung Andreas-Meyer-Straße – Sandwisch – evtl. Moorfleeter Deich zur vertikalen Entlastung des Stadtteils
- Gewerbe:**  
Idee:  
- Flächenpotenziale für ortsansässige Unternehmen  
Volumen:  
- ca. 1,8 Hektar, bis zu 70 Meter Tiefe von der Andreas-Meyer-Straße
- Kreuzung Moorfleeter Deich / Sandwisch: Hotel und Gastronomie**  
Idee:  
- Schaffung Beherbergungsangebot, Zusammenhang maritimer Stadtteil  
Volumen:  
- bis max. ca. 4.000 qm BGF, ca. 60 Zimmer, bis zu IV
- Kreuzung Moorfleeter Deich / Sandwisch: Wohnquartier**  
Idee:  
- wohnbauliche Nachnutzung des Gewerbebestandes  
Typologien:  
- Mehrfamilienhäuser, Sonderbauformen, Gewerbe und Dienstleistungen  
Volumen:  
- bis maximal ca. 50 WE zzgl. Gewerbe, bis zu II + Dachgeschoss
- Ostufer Holzhafen**  
Idee:  
- wohnbauliche Nachverdichtung des Bestandes  
Typologien:  
- Mehrfamilienhäuser, Sonderbauformen, Gewerbe und Dienstleistungen  
Volumen:  
- bis maximal ca. 50 WE, bis zu II + Dachgeschoss
- Südende Moorfleeter Deich / Kirchenweg**  
Idee:  
- gemischt genutzte Nachverdichtung, teilweise Verlagerung Gewerbe  
Typologien:  
- Reih-, Doppel-, Einzel-, Mehrfamilienhäuser, Gewerbe u. Dienstleistungen  
Volumen:  
- bis maximal ca. 80 WE zzgl. Gewerbe, bis zu II + Dachgeschoss
- Ehemalige Grundschule**  
Ideen:  
- verdichtete wohnbauliche Nachnutzung des Schulgeländes  
- Erhaltung der Turnhalle als Begegnungsraum  
- Umfeldgestaltung als öffentliche Park mit Wegevernetzung  
Typologien:  
- Mehrfamilienhäuser, Sonderbauformen, Gewerbe und Dienstleistungen  
Volumen:  
- bis maximal ca. 60 WE, bis zu II + Dachgeschoss
- Westlicher Rand des Ortskerns**  
Idee:  
- wohnbauliche Arrondierung des Ortskerns  
Typologien:  
- Doppel- und wenige Reihenhäuser  
Volumen:  
- bis maximal ca. 30 WE, I + Dachgeschoss

**Verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen**  
Maßnahmen:  
- Zone 30 nahezu im gesamten Betrachtungsraum umgesetzt  
- Halteverbotszone zwischen Sandwisch und Fa. Schlüter & Maack  
- rechts vor links an allen Kreuzungen und Einmündungen  
- Beschränkung Sandwisch auf 9 t zulässiges Gesamtgewicht

**Radverkehr**  
Ideen:  
- Moorfleet besser in das übergeordnete Radwegenetz einbinden  
- Verbindung zum Radschnellweg Hamburg - Gestacht herstellen  
- Rad- und Fußwegeverbindung parallel zur A1 Richtung Kattlohe und über die Eibe nach Wilhelmsburg herstellen (Konflikt mit NSG Holzhafen)  
- StadRad-Stationen an zentralen Orten errichten

**FOKUSRÄUME IN VARIANTEN**

- 11a) Blaues Moorfleet**  
maritimes Quartier am Holzhafen:  
Grundvoraussetzung: Schifffahrt durch regelmäßige Ausbaggerung  
Ideen:  
- Wassersportquartier mit Gewerbe-, Freizeit- und Wohnangeboten  
- Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven bestehender Betriebe  
- gestalter Uferbereich mit Wasserzugang und Steganlage  
Geschossbauten für Wohnraum oder Dienstleistung und Gewerbe  
Typologien:  
- bis maximal ca. 15.000 qm BGF, III + Staffgeschoss bzw. IV
- 12a) naturnahe Nordspitze:**  
Ideen:  
- Verlagerung des Gewerbebetriebs  
- Park an der Nordspitze mit Aussichtsturm und Wegenetz  
- Öffnung des Wertgeländes, Angebot von Hausbootliegeplätzen  
- Gestaltung eines naturnahen Ufers bis zum Rundweg
- 11b) Grünes Moorfleet**  
maritimes Quartier an der Nordspitze:  
Ideen:  
- Verlagerung des Gewerbebetriebs  
- Gestaltung eines naturnahen Parks mit Aussichtsturm und Wegenetz als Grünes Tor zu den Vier- und Marschlanden  
- Wassersportquartier mit Gewerbe-, Freizeit- und Wohnangeboten  
- Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven der bestehenden Wert  
- gestalter Uferbereich mit Wasserzugang und Steganlage  
Geschossbauten für Wohnraum oder Dienstleistung und Gewerbe  
Typologien:  
- bis maximal ca. 8.000 qm BGF, bis zu III + Staffgeschoss bzw. IV
- 12b) Holzhafen als NSG-Erweiterung:**  
Ideen:  
- Verlagerung der wasseraffinen Gewerbebetriebe an die Nordspitze  
- Erweiterung des NSG auf diese Flächen (Rückbau, Renaturierung)  
- Wegeverbindung nach Kattlohe mit Informationsmöglichkeiten zum NSG

**Projekt**  
STADTWERKSTATT MOORFLEET  
Maßstab  
1 : 2500  
Datum  
19.01.2022

**Auftraggeber**  
Bezirksamt Bergedorf  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Plangröße  
DIN A0

**Auftragnehmer**  
KONTOR 21  
WIRSIND  
ARCHITECTEN & STADTPLANER  
E G L