

Sanierungsgebiet „Hafen-Ost“, Rahmenplan-Entwurf

Stand: Juni 2022
Textliche Ergänzung

1. Leitbild „Hafenband +“

maritim

Uferkante und Silhouette als prägende Räume des Hafen-Ost

grün

Grüne Fugen verknüpfen Wasser und Volkspark

gemeinschaftlich

Hafen für alle! vielfältige öffentliche Räume und nicht-kommerzielle Angebote, Sharing-Infrastruktur und neue Wohn- & Arbeitsformen

2. Strukturkonzept

- vielfältige & markante Silhouette aus Speicher-Gebäuden und neuen Nutzungsbausteinen am Uferbereich
- Vielfalt an Baufeldgrößen und -lagen; angepasst an den jeweiligen Nutzungsschwerpunkt
- Zentrales Element im Freiraum ist das „Hafenband“ am Wasser; die Uferkante wird durch Stege, Pontons & Treppen erweitert.
- Im Quartier strukturieren grün-blaue Fugen das Gebiet in Ost-West-Richtung und vernetzen mit dem Volkspark.
- Die Harniskaispitze ist nutzungsoffen als Treffpunkt mit gesamtstädtischer Ausstrahlungskraft gestaltet.
- Grün-blaue Fugen mit kühlender Wirkung sowie sonnige, warme Plätze und Promenadenabschnitte lassen die Entstehung verschiedener Mikroklimata erwarten.
- Umbau Ballastbrücke + Kielseng: zweistreifig mit richtungstreuem Radweg
- Parken in Mobilitätsstationen mit Leih-Angeboten u. weiteren öffentlichen & gewerblichen Services

3. Städtebauliches Konzept

- Rahmung des Hafenbands und der Platzräume durch die denkmalgeschützten Speicher und neue Gebäude (bis 8 Geschosse)
- Höhenstaffelung am Hafenband schafft auch in der „zweiten Reihe“ einen Wasserbezug
- Akzentuierungen entlang Ballastbrücke /Kielseng markieren Zugänge ins Quartier Hafen-Ost (bis 6 Geschosse)
- durchschnittliche Geschossigkeit von 3 bis 5 Geschossen

Es werden vier Teilbereiche gebildet:

Maritimes Zentrum:

großflächige Strukturen für Gewerbe/Winterlager; öfftl. wirksame Nutzungen an der Harniskaispitze

Kielseng:

Gebäude/Baufelder östlich des Freihafens öffnen sich mit ihren Innenhöfen zum Wasser

Ballastbrücke Nord / Harnis:

gemischte Wohnbebauung mit gemeinschaftlichen Höfen und vielfältig genutzten Erdgeschosszonen

Ballastbrücke Süd / Ballastkai:

Fassung des Straßenraums Ballastbrücke durch gemischte Wohnbebauung; bauliche Ergänzungen der östlichen Bestandsbebauung

4. Nutzungskonzept

funktional + sozial gemischtes „Quartier der kurzen Wege“ mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten / Teilbereichen und lebendigen Erdgeschosszonen (öffentl. & gemeinschaftlichen Nutzungen)

Maritimes Zentrum mit Harniskaispitze

- Segel- / Wassersport, (kleinteiliges) maritimes Gewerbe, Kultur-, Kreativ- und Gründerszene
- Klettern, Hostel, Gastronomie im Harniskai-Speicher
- Harniskaispitze mit öffentlich wirksamen Gebäuden

Kielseng

- Hochschulstandort als nördlicher Auftakt des Hafens-Ost
- Handwerk, Gewerbe, Büro an Kielseng
- Mischnutzung & Wohnen im südlichen Teilbereich

„Mitte“ am Stadtspeicher + Harnis

- Läden, Gastronomie, Treffs an der grünen Fuge
- Kultur, Büros, Gewerbe (Robbe+Berkling, Stadtspeicher)
- Wohnen an grünen Gemeinschaftshöfen und am Wasser
- Handwerk, Gewerbe und Wohnen am Harnis

Ballastbrücke-Süd / Ballastkai

- Ballastkai-Speicher als öffentl. genutztes Gebäude
- Integration Werft-Kontor in das Hafenband
- gemischtes Wohnen zwischen Wasser und Volkspark

5. Freiraumplanerisches Konzept

Wasser als Ressource: Wasserbezug, Hochwasserschutz, naturnahes Regenwassermanagement und Wasserkreisläufe

Multifunktionalität und Mehrfachnutzung: funktionsgemischt und für unterschiedliche Menschen und Ansprüche gestaltet und entwickelt

universelles Design: teilhabeförderlich, barrierefrei, zugänglich für alle

angenehmes Mikroklima: möglichst wenig versiegelt, grün, biodivers und gesund

5.1 Öffentliche Räume

Hafenband

- breite Promenade zum Flanieren, Radfahren, Sitzen, Beobachten, Abendsonne genießen & Aufhalten ohne Konsumzwang
- Wassererlebnis und Sport (Schwimmen, Paddeln, Kanu mieten)
- Außengastronomie
- schattige, „grün-blaue“ Plätze zum Abkühlen und Verweilen

Grüne Fugen

- Freiräume für die Nachbarschaft: Sport, Spiel, Treffen
- Kühlwirkung und Biodiversität

Harniskaispitze

- Treffpunkt von gesamtstädtischer Ausstrahlungskraft
- Ort für Veranstaltungen

Straßenräume

- von Bäumen gesäumte Straßen
- aufgeteilt für alle Mobilitätsarten
- mit Sitzgelegenheiten und Radabstellmöglichkeiten

5.2 Klimaanpassungsmaßnahmen

Thermische Orte & Mikroklimata

- warme Plätze entlang der Promenade
- z. T. mit schattenspendenden Pergolen
- kühle, strukturreich begrünte Flächen

Minimaler Grad der Versiegelung

- möglichst viele Grünflächen
- schwachversiegelte, versickerungsfähige Beläge
- begrünte Dächer

Naturnaher Regenwasserkreislauf

- dezentrale und oberirdische Regenwasserrückhalteflächen mit Verdunstung und Kühlwirkung
- Wiederverwendung Wasser zur Bewässerung
- Schaffung von (Feucht-)Lebensräumen

Hochwasserschutz

- Meeresspiegelanstieg als Herausforderung für das Gesamtgebiet
- notwendige bauliche Maßnahmen im südlichen Bereich
- überflutbare grün-blaue Plätze entlang der Promenade

6. Mobilitätskonzept

Fokus auf Nahmobilität und Umweltverbund

- Im Inneren des Quartiers wird die Mobilität auf den Fuß- und Fahrradverkehr ausgerichtet.
- Im Inneren des Quartiers dienen die Straßenräume vorwiegend als Aufenthalts- und Begegnungsräume; Flächen für Ladetätigkeiten sind in die Gestaltung integriert.
- Parkstände werden nur in den Mobilitätsstationen (oder im Bestand auf privaten Flächen) angeboten.

Optimierte ÖPNV-Anbindung

- Die bestehende Buslinie 5 wird auf 15-Minuten-Takt verdichtet und mit einer weiteren Buslinie ins Quartier überlagert: Zwischen Innenstadt und Hafen-Ost entsteht ein attraktiver 7,5 Minuten Takt, der den Blick in den Fahrplan erspart.
- Eine Förde-Fähre bindet an den Hafen-West an.
- Die Pendelfähre am Freihafen verkürzt Wegezeiten.
- leichtes Umsteigen: Mobilitätsstationen in Kombi mit Bushaltestellen

6.1 Mobilitätsstation

Mobilitätsstationen als Kristallisationspunkt für die Verkehrswende

- Die Mobilitätsstationen halten eine breite Flotte von Fahrzeugen bereit, die genauso leicht zugänglich sind wie der eigene Pkw: Fahrräder, E-Lastenräder, Einsitzer, Zweisitzer, Pkw, Reise-Kombi, Transporter oder Kleinbusse.
- Es entsteht mit wenigen Pkw-Stellplätzen ein vielfältiges Angebot, welches gleichzeitig die nachhaltige Mobilität fördert.
- Ergänzende Nutzungen im EG & OG integrieren die Mobilitätsstationen als aktive Bausteine ins Stadtgefüge.
- Bündelung von Infrastruktur (öffentl. WC, Mikrodepot, Paketstation, Umkleiden & Spinde) und Versorgungsfunktionen (Energiespeicher, E-Ladestationen)
- zugängliche Dachflächen für Sport, Spiel & Gartennutzung sowie zur Energieerzeugung durch PV-Anlagen

7. Entwicklungsschritte & Prozess

- Rahmenplan als Grundlage für einen langfristigen Entwicklungsprozess
- Rahmenplan illustriert ein Entwicklungsszenario basierend auf den Leitlinien und Planungsprinzipien
- Freiraum, Infrastruktur, Bebauung werden schrittweise entwickelt
- Zeithorizont von ca. 10-15 Jahren
- Bestandsgebäude/-freiräume und temporäre Nutzungen können Impulsgeber sein

Phase 1

- Entwicklungsschwerpunkt Harniskaihalbinsel: Impulse ausgehend von Harniskaispitze und -Speicher

- Entwicklungsbeginn des Maritimen Zentrums
- Einrichten der Buslinien zur Harniskaispitze
- Mitte: Impuls ausgehend vom Stadt-Speicher
- Herstellung von Teilbereichen der Uferpromenade/Hafenband (Harniskai und Ballastkai)
- Einrichten Bauteil-/Recyclingstation (z. B. Europawiese) für Rückbauprojekte
- Bau Mobilitätsstation am Maritimen Zentrum

Phase 2

- Entwicklungsschwerpunkt: Ballastkai / Harniskai Süd
- Entwicklungsbeginn Ballastbrücke mit Misch- und Wohnnutzung
- Umnutzung Ballastkai-Speicher
- Herstellung Uferpromenade und Schaffung einer durchgängigen Wegeverbindung am Wasser
- Anbindung an den Volkspark über Brücke oder öfftl. zugängliches Gebäudedach
- Einrichten Bauteil-/Recyclingstation im Bereich Kielseng für Rückbauprojekte
- Testphase Shuttle-Fähre im Freihafen
- Bau Mobilitätsstation an der Ballastbrücke

Phase 3

- Entwicklungsschwerpunkt: Kielseng / Auftakt Süd
- Entwicklungsbeginn Kielseng mit Gewerbe- und Mischnutzung
- Wohnbebauung im Bereich um die Straße Am Industriebahnhof
- Stärkung der Anbindung an den Volkspark & quartiersinterne Grünverbindungen
- Umgestaltung Kielseng
- Bau Mobilitätsstation Kielseng
- Überbauung des südlichen Auftakts mit öfftl. wirksamer Nutzung und dem Bau einer Mobilitätsstation am Lautrupsbach

Phase 4

- Entwicklungsschwerpunkt: Ballastbrücke Süd / Harnis
- Beginn mit baulicher Ergänzung im Bereich Ballastbrücke Süd mit Wohn- Mischnutzung
- Nachverdichtung im Bereich Harnis mit Gewerbe- und Mischbebauung
- Umgestaltung Straße Ballastbrücke
- Umgestaltung Straße Harnis