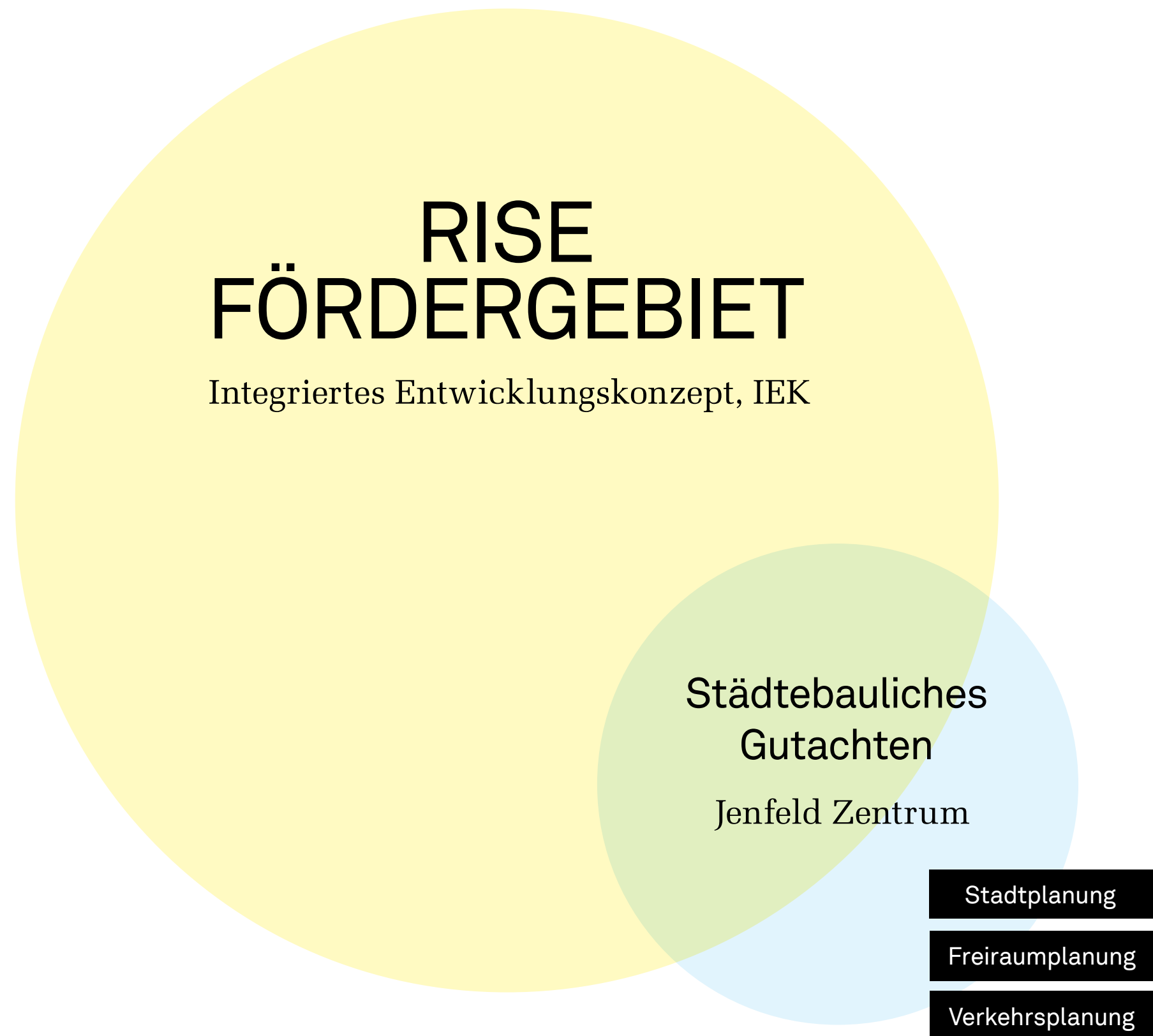


Städtebauliche Entwicklungsstudie Zentraler Bereich Jenfeld

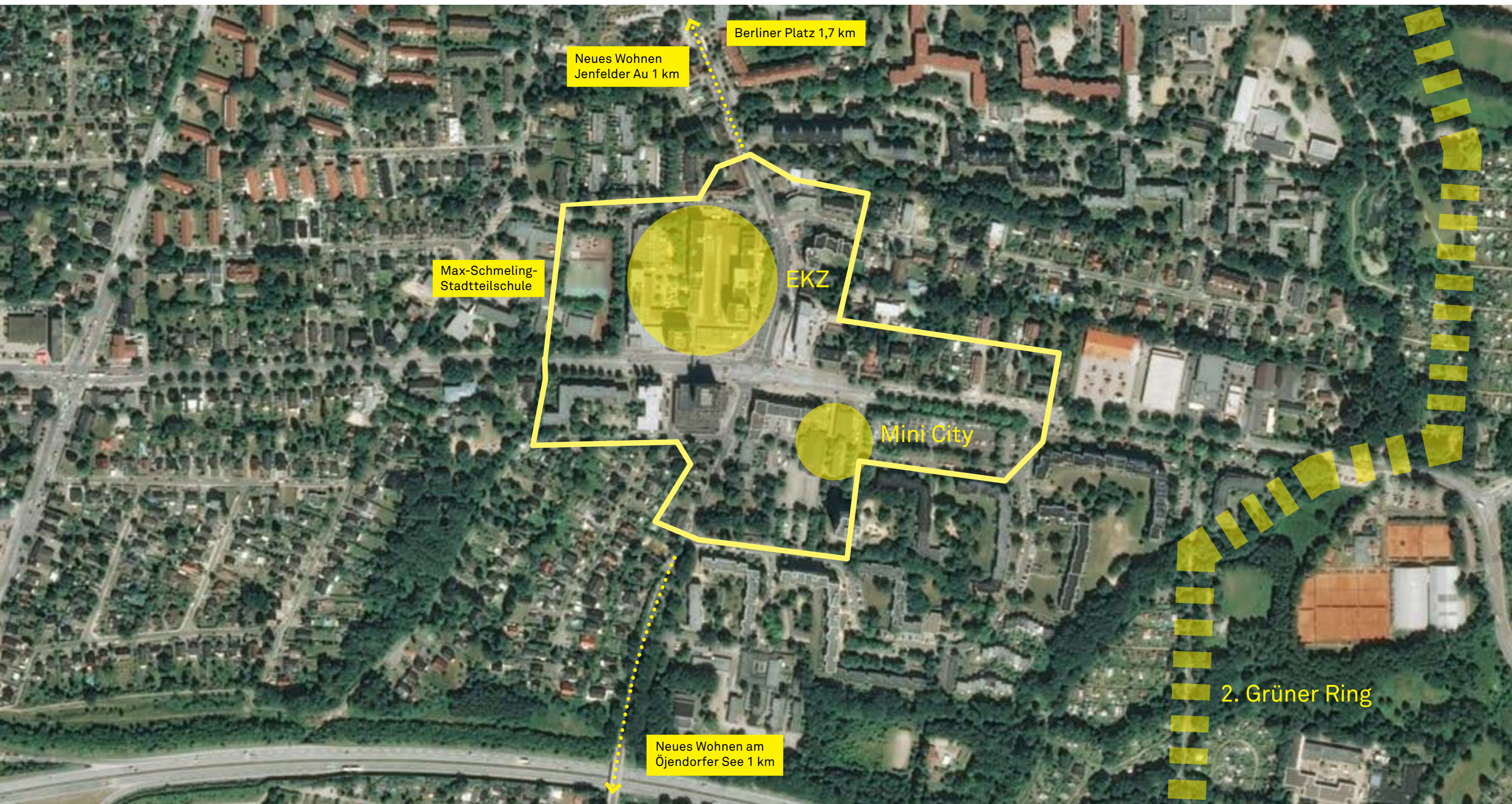
Ausschuss für Soziales
14. Februar 2022

Yellow Z
Treibhaus
Argus

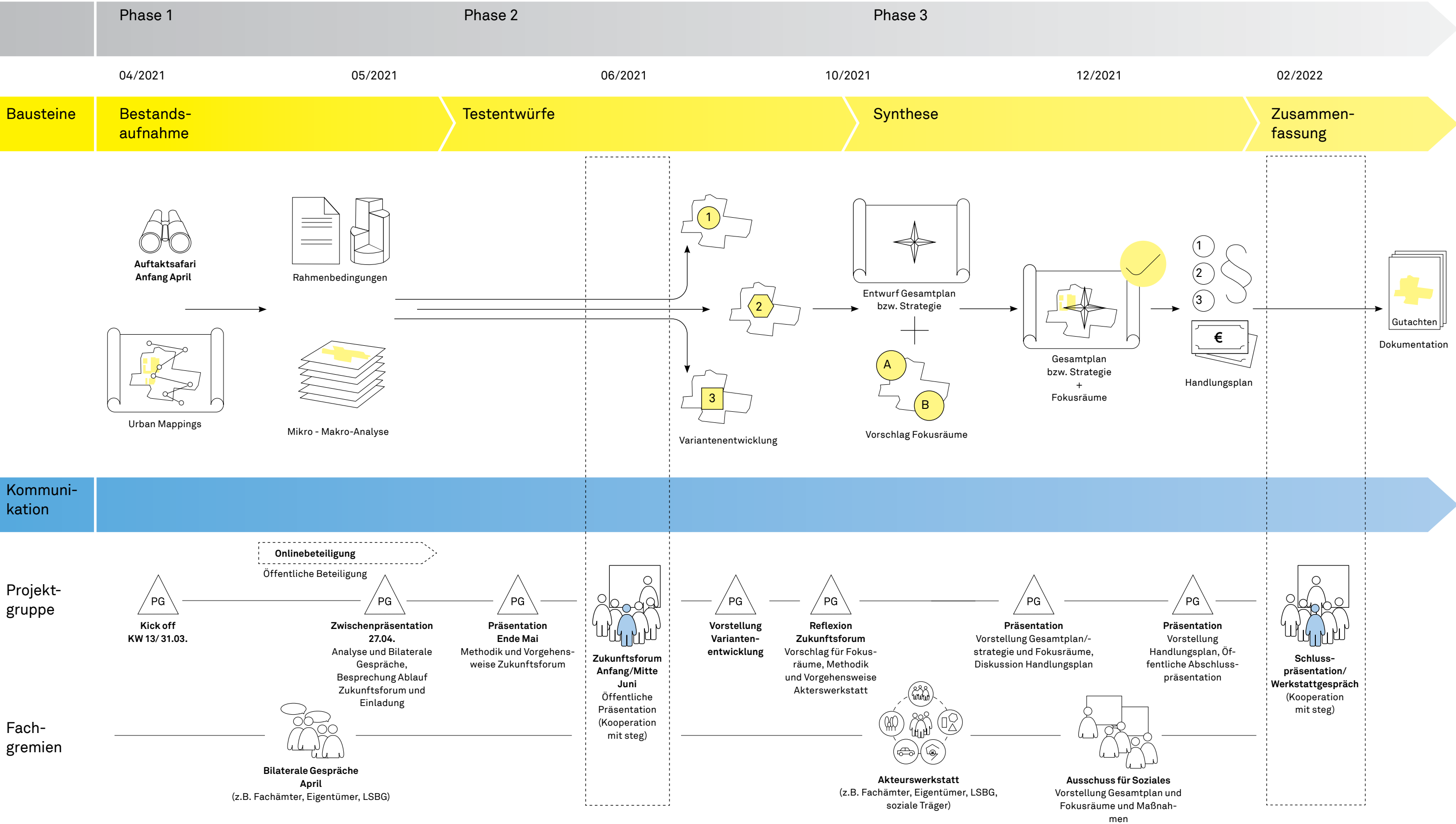
Ein Projekt des RISE Fördergebiet



Untersuchungsgebiet Zentrum Jenfeld



Prozessplan



Ausschuss für Soziales

Ablauf

01
Ausgangs-
lage

02
Entwicklungs-
phasen
+
Fokusräume

03
Städtebauliche
Prinzipien
und
Kennzahlen

04
Maßnahmen

01 Ausgangslage

Ausgangslage

Unterschiedliche Typologien



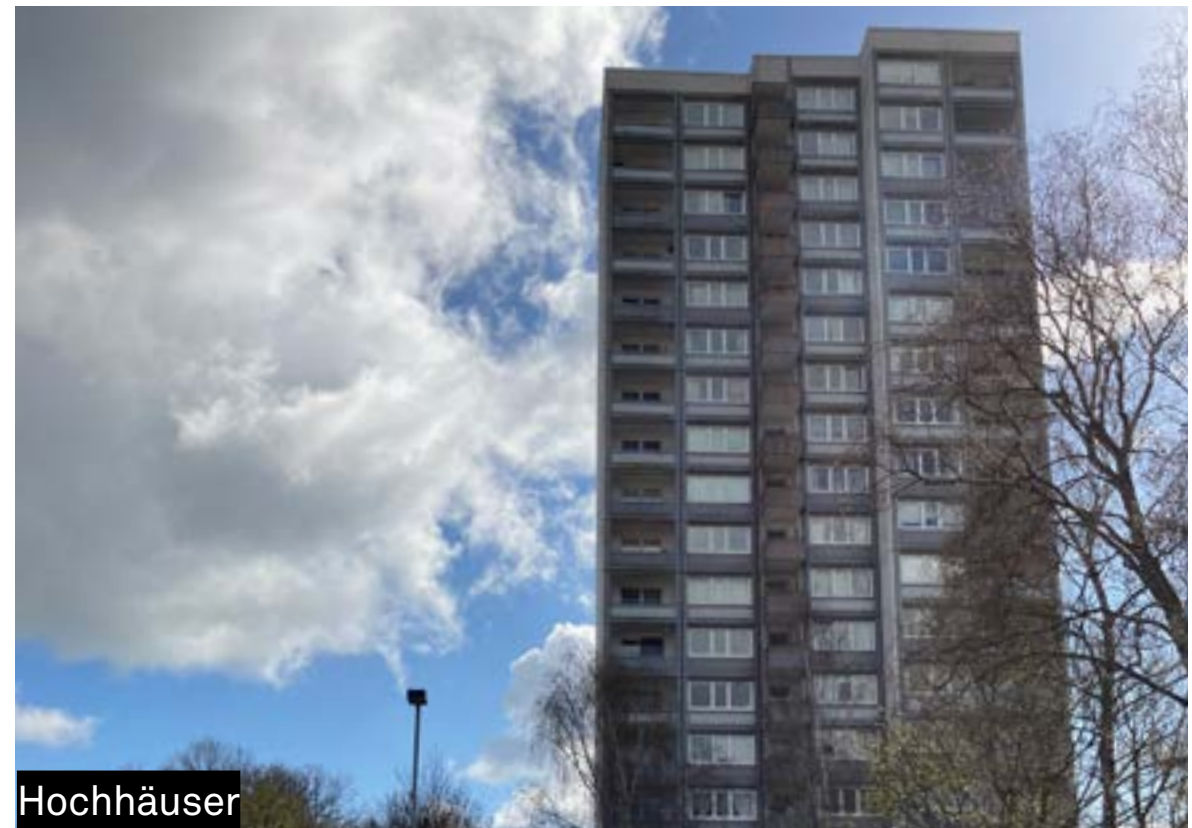
Parkhäuser



Flachbauten



Geschossbauten



Hochhäuser

Ausgangslage Transitraum/Barriere



Kreuzung Öjendorfer Damm/ Rodigallee

Ausgangslage

Identitätsstiftendes oder nutzloses Bauwerke?



Straßenansicht



Übergang Dachfläche EKZ



Aufgang



Übergang ehemaliges Parkhaus

Ausgangslage

Rückseiten und Nebenräume



Leerstand ehem. ALDI-Markt



Außenraum EKZ Jenfeld



Innenhof EKZ



Parkpalette

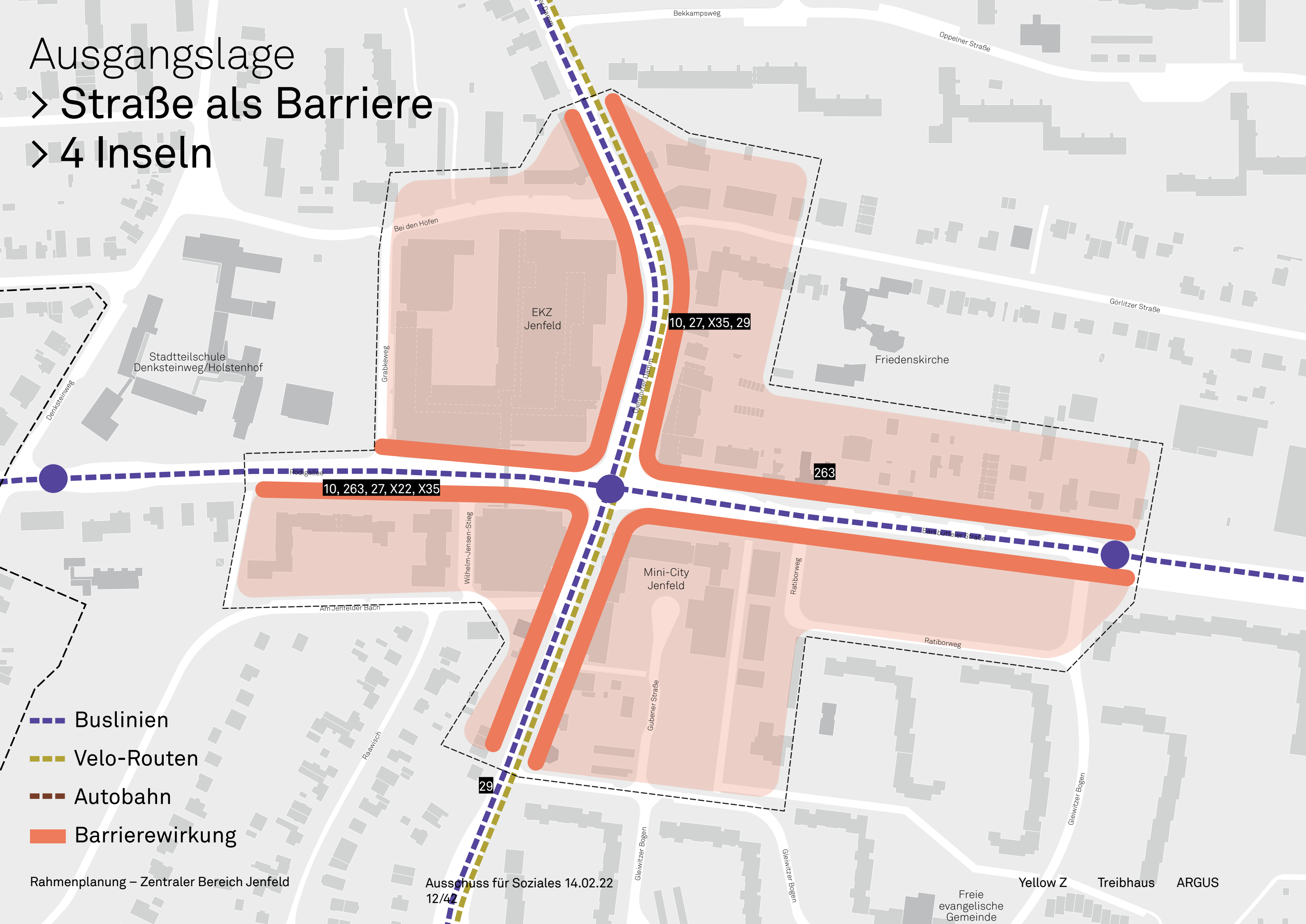
Ausgangslage

- › Unterversorgung an Grün im Zentrum
- › Lückenhafte Grünverbindung
- › Fehlende Straßenbäume



Ausgangslage

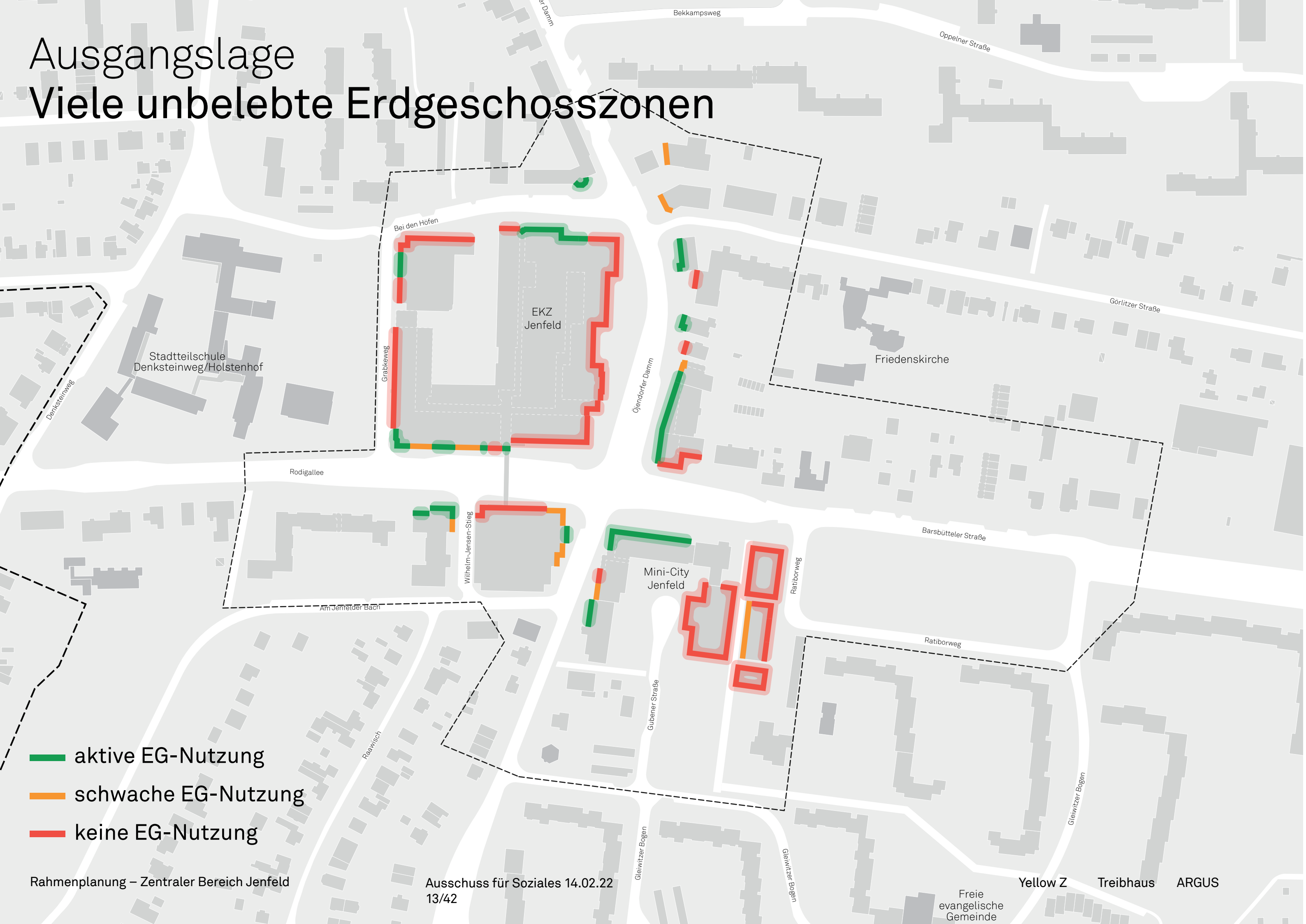
- > Straße als Barriere
- > 4 Inseln



- Buslinien
- Velo-Routen
- Autobahn
- Barrierewirkung

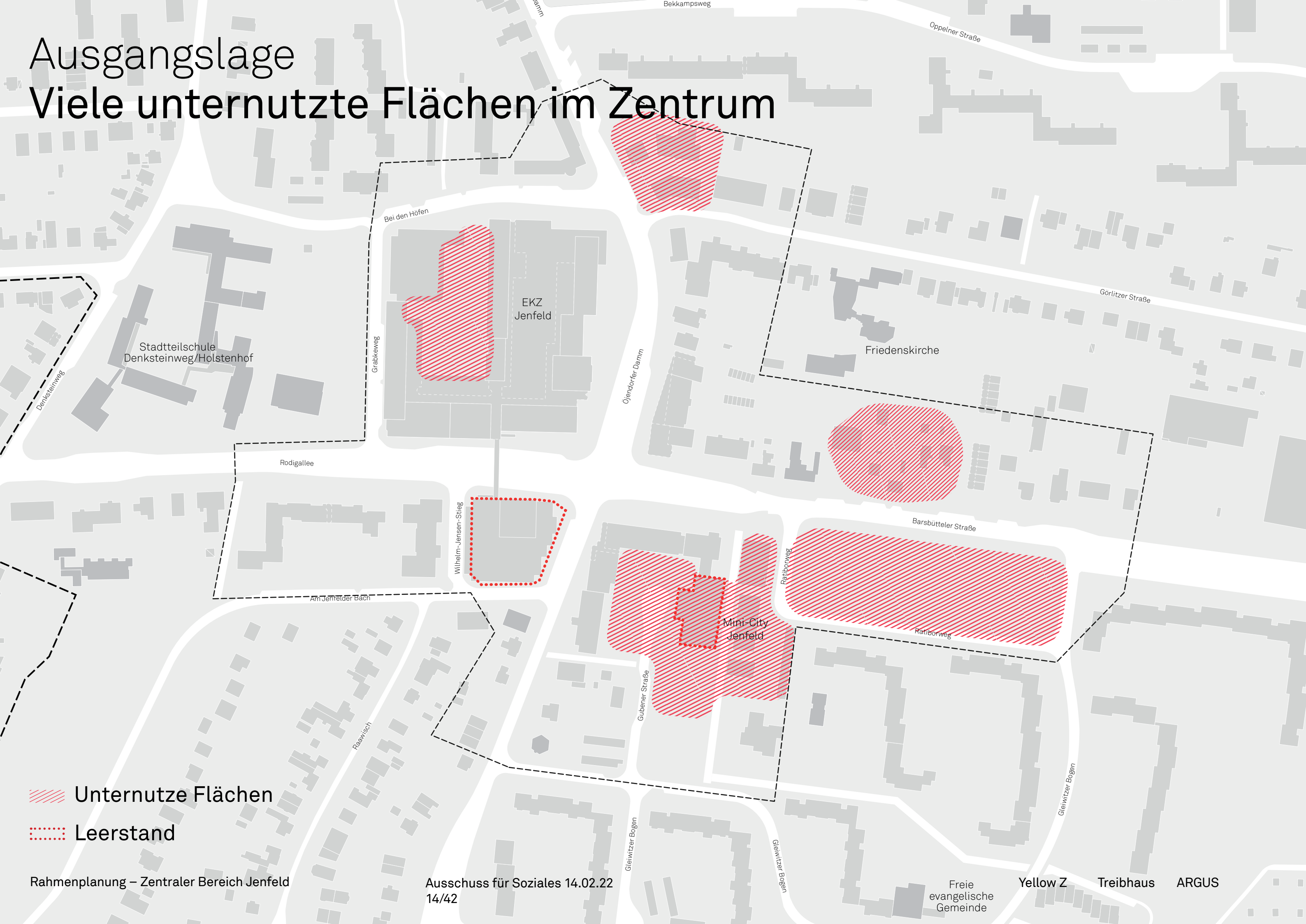
Ausgangslage

Viele unbelebte Erdgeschosszonen



Ausgangslage

Viele unternutzte Flächen im Zentrum



Unternutze Flächen

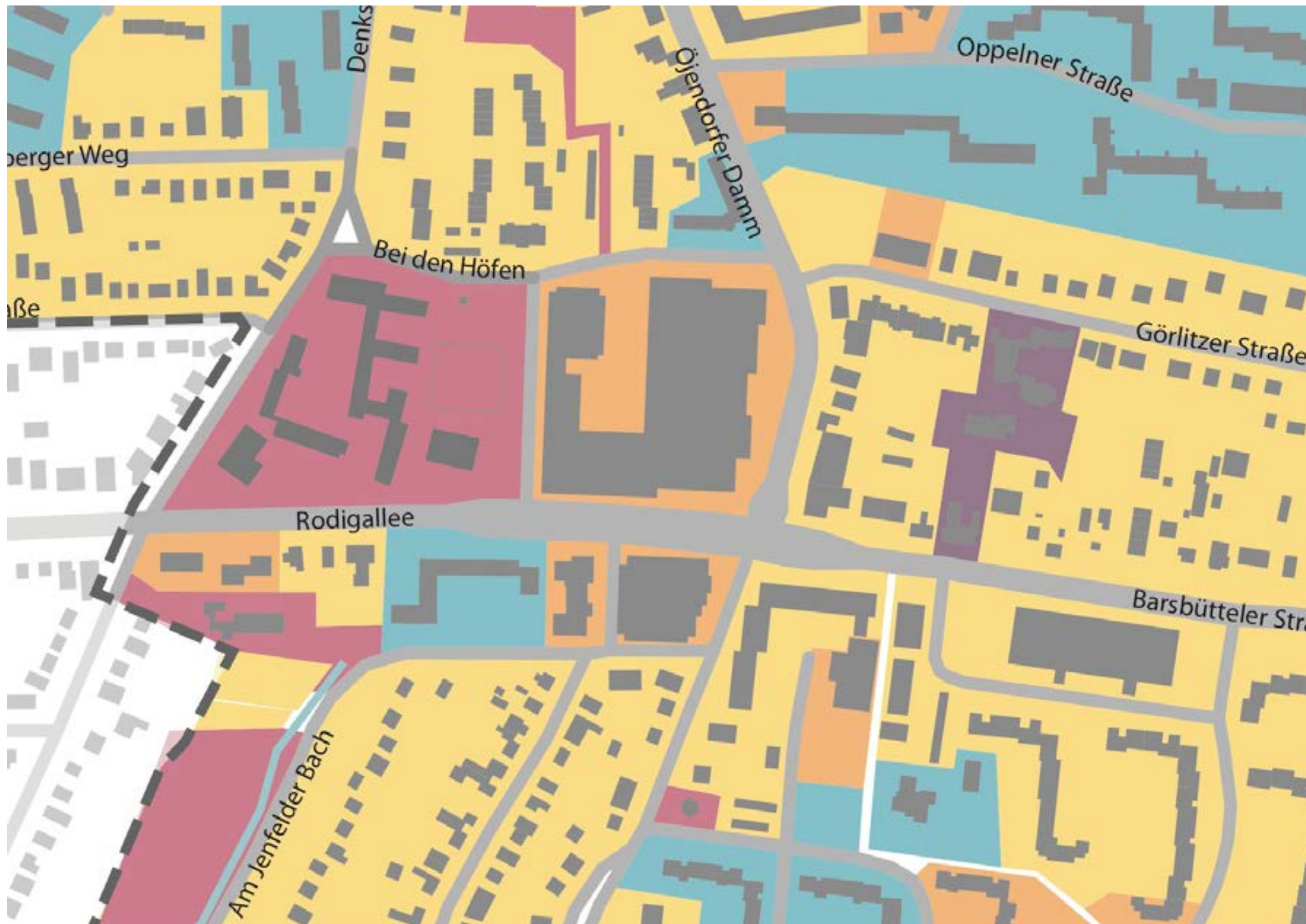
Leerstand

Rahmenplanung – Zentraler Bereich Jenfeld

Ausschuss für Soziales 14.02.22
14/42

Ausgangslage

Rahmenbedingungen – viele Eigentümer*innen



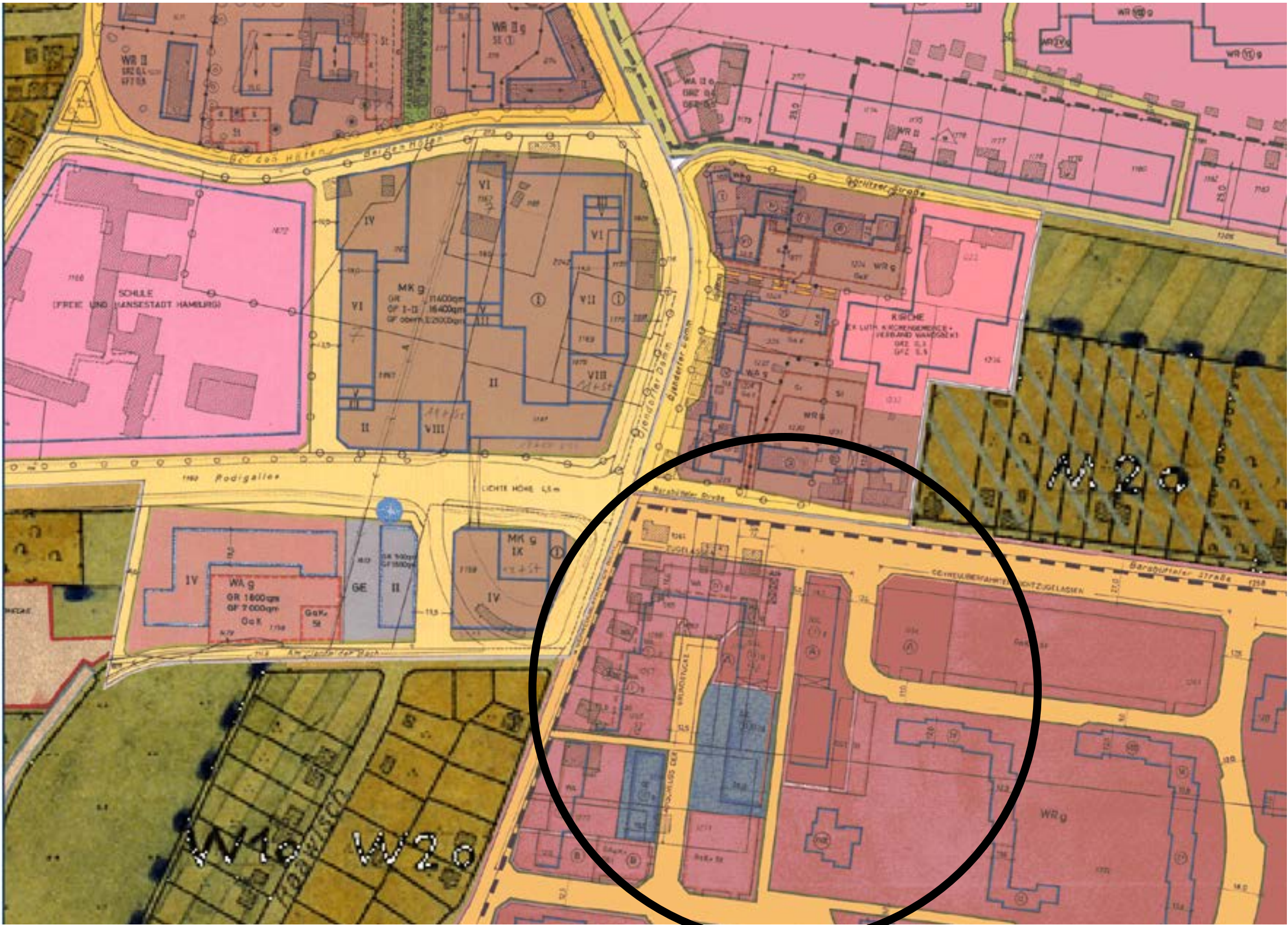
Legende

- SAGA Unternehmensgruppe
- Wohnungsgenossenschaften
- Privatsch. Unternehmen
- sonstige Einzeleigentümer
- FHH
- Kirche

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage FHH,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Stand: Februar 2019

Ausgangslage

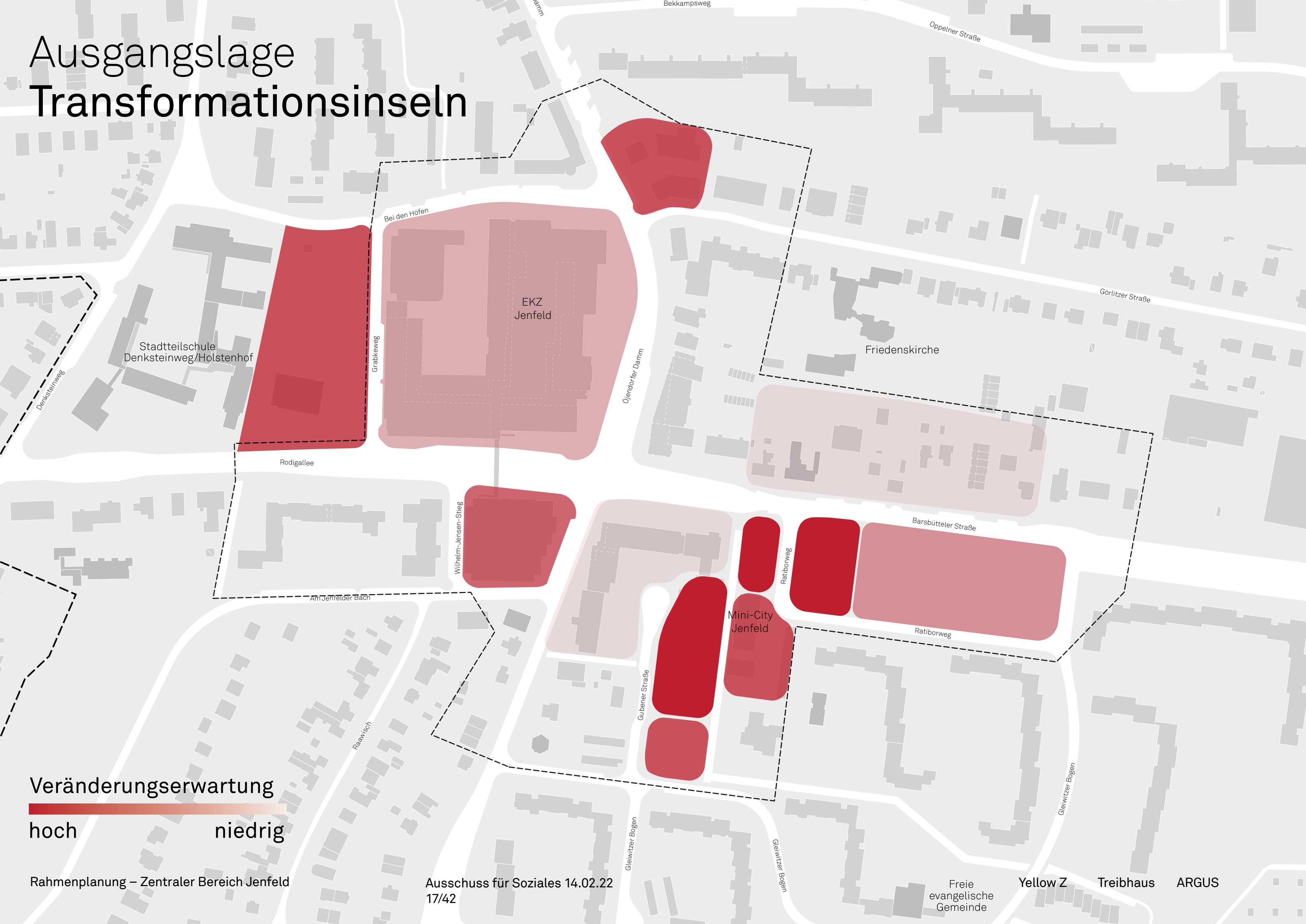
Rahmenbedingungen – überholte B-Pläne



GRANZE DES RÄUMLICHEN GESTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
BAUWEGE	
BAUGRENZE	
STRASSENABGRENZUNGSLINIE - BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN	
SONSTIGE ABGRENZUNG	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
DURCHGÄNGE	
ARKADEN	
REINE WOHNBEZIRKE	
ALLGEMEINE WOHNBEZIRKE	
GEWERBEBEZIRKE	
SONDERBEZIRKE	
LADENBEZIRKE	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWISCHEN	
BESCHLOSSENE BAUWEISE	
LADENARTIGE GESTALTUNG REIHENHAUS	
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
STRASSENHÖHEN IN METERN BEZOGEN AUF NORMALNÜLL	
GRÜNPLÄTZE	
FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ	
FLÄCHEN FÜR GARAGEN UNTER ERDÖBLICHE	
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ	
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN UNTER ERDÖBLICHE	
UMORDNUNG DER GRUNDSTÜCKE FÜR DIE ÖÖK UND GÖK BESTIMMT SIND	
ZUGRUNDUNG ZUSAMMENGEHÖRIGER FLÄCHEN	
MIT EINEM ÖÖK-UND-FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
VORHANDENE WASSERFLÄCHEN	
VORGESCHENES BODENORDNUNGSBEZIRK	
VORHANDENE BAUTEN	

Ausgangslage

Transformationsinseln



Veränderungserwartung

hoch

niedrig

Rahmenplanung – Zentraler Bereich Jenfeld

Ausschuss für Soziales 14.02.22
17/42

Freie
evangelische
Gemeinde

Yellow Z

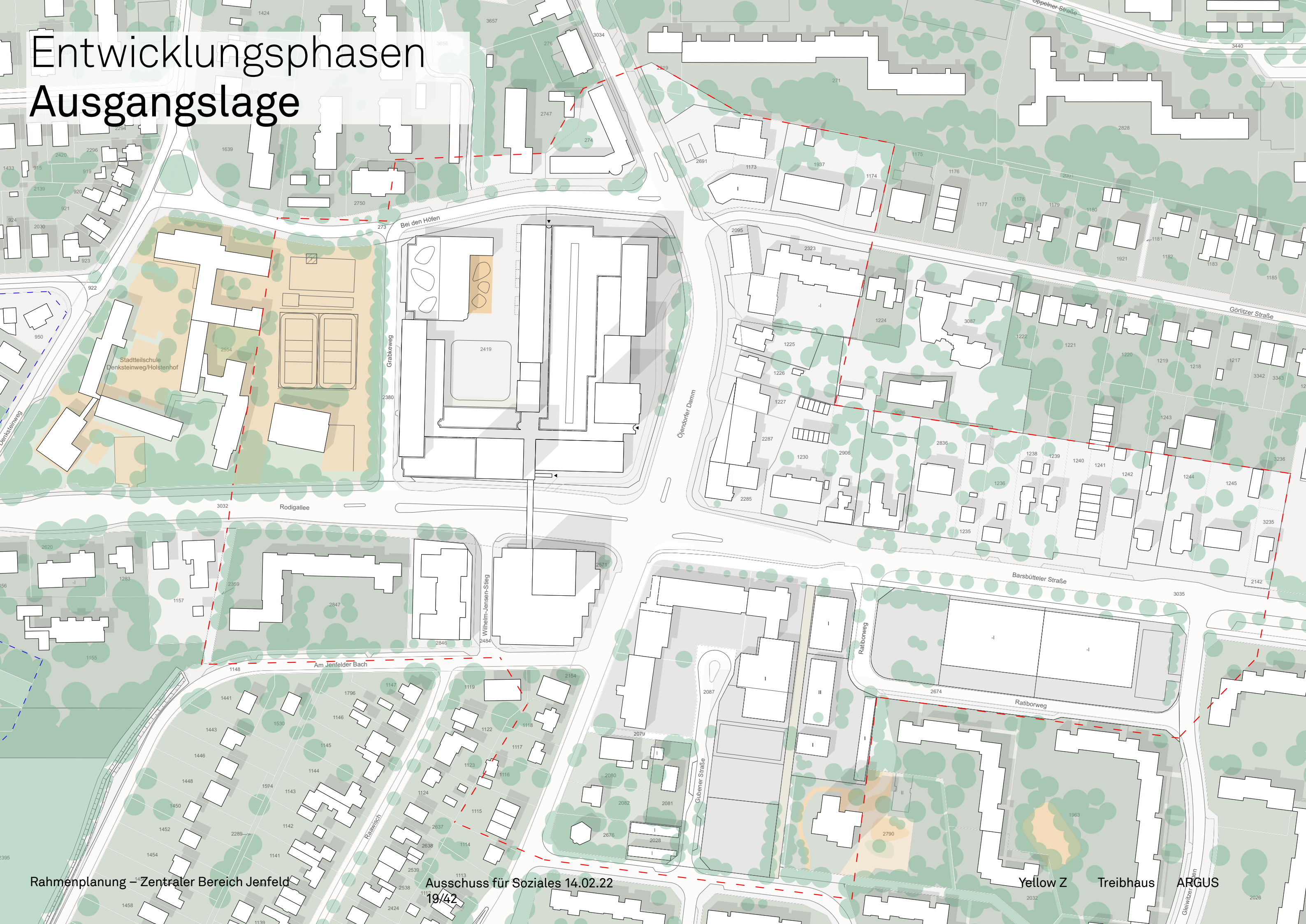
Treibhaus

ARGUS

02 Entwicklungsphasen

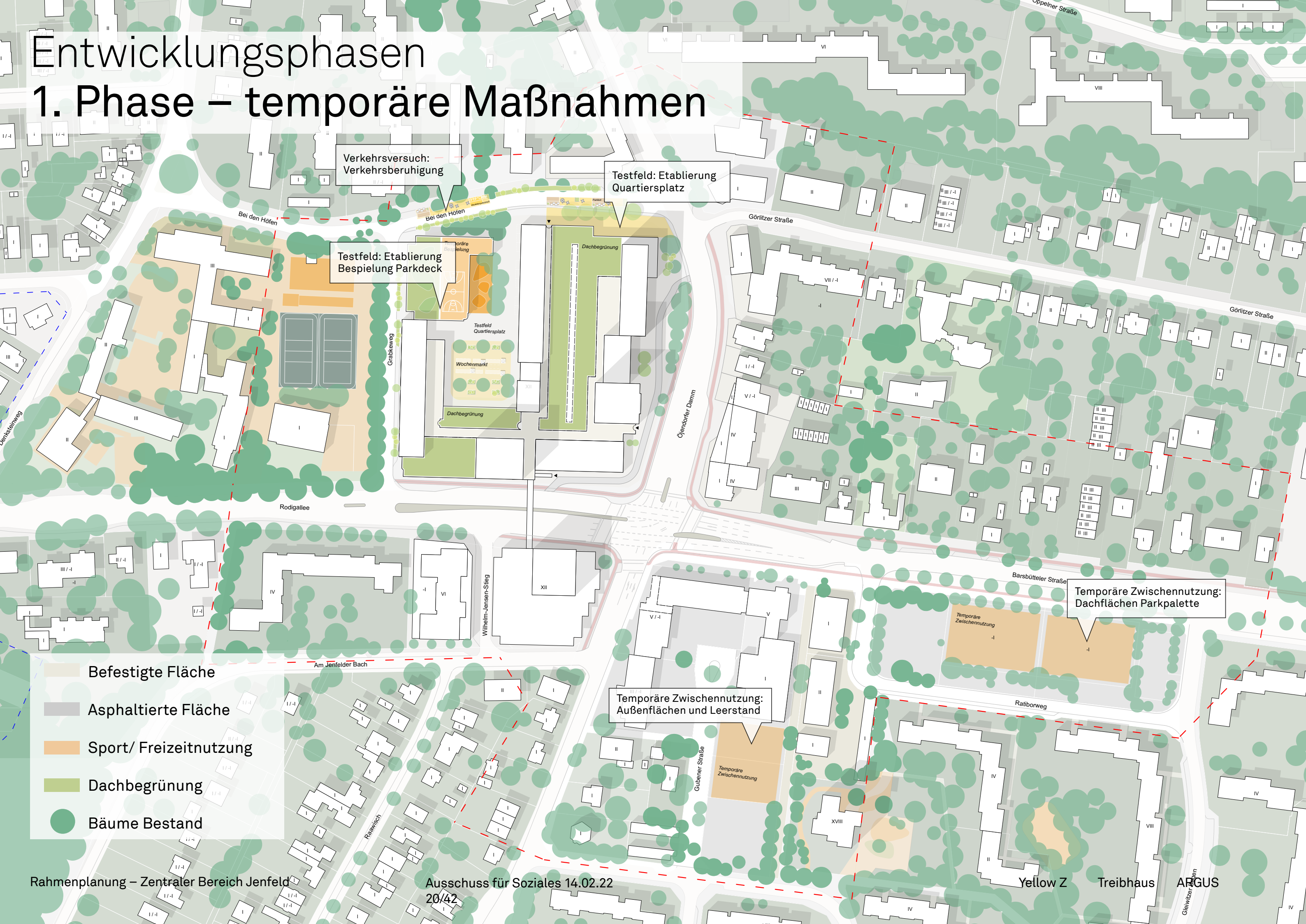
Entwicklungsphasen

Ausgangslage



Entwicklungsphasen

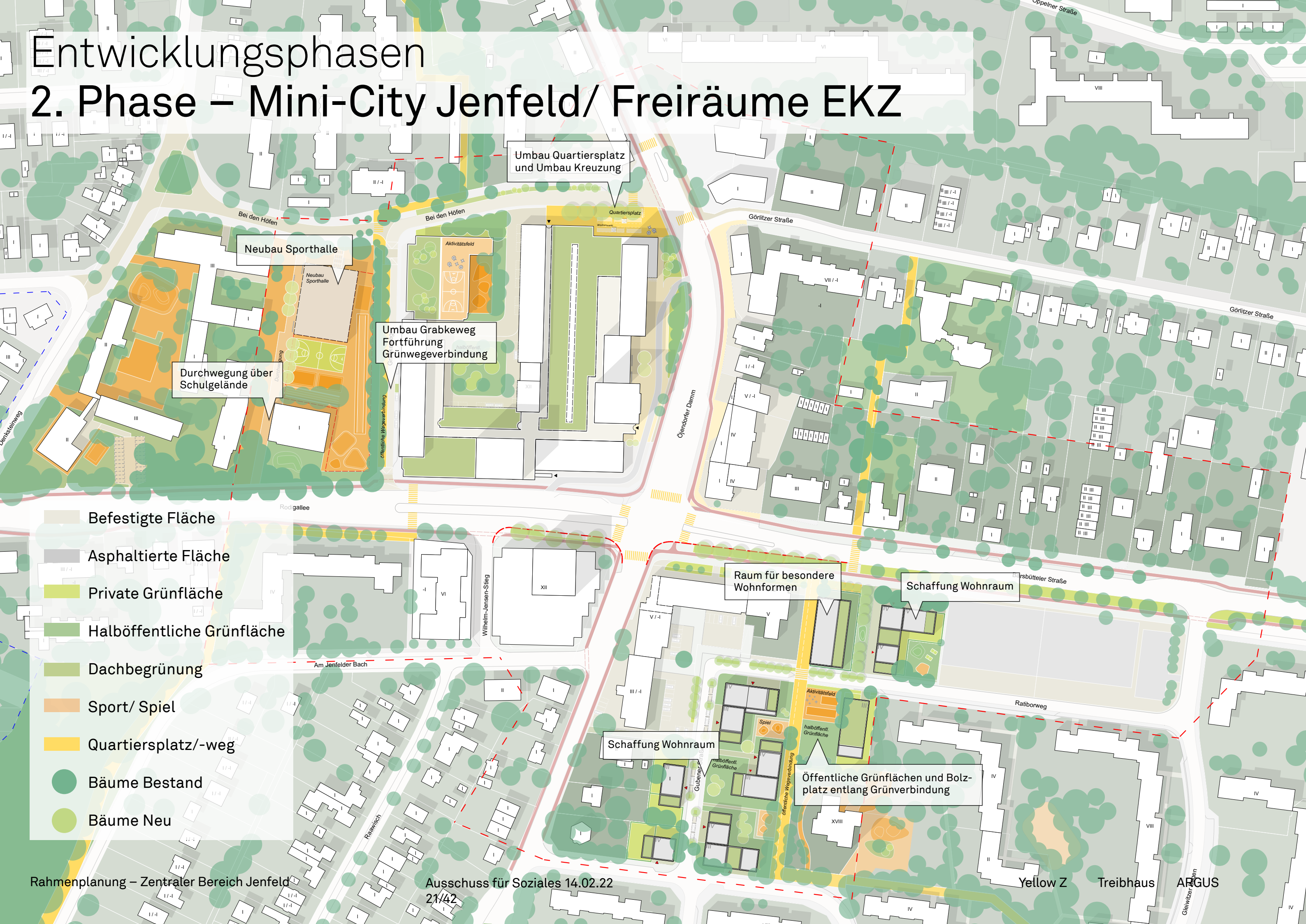
1. Phase – temporäre Maßnahmen



- Befestigte Fläche
- Asphaltierte Fläche
- Sport/ Freizeitnutzung
- Dachbegrünung
- Bäume Bestand

Entwicklungsphasen

2. Phase – Mini-City Jenfeld/ Freiräume EKZ



Fokusraum Nord

Quartiersplatz bei den Höfen



Fokusraum Süd

Grünverbindung Mini City Jenfeld



Entwicklungsphasen

2. Phase – Bebauungsvarianten



Winkelbauten



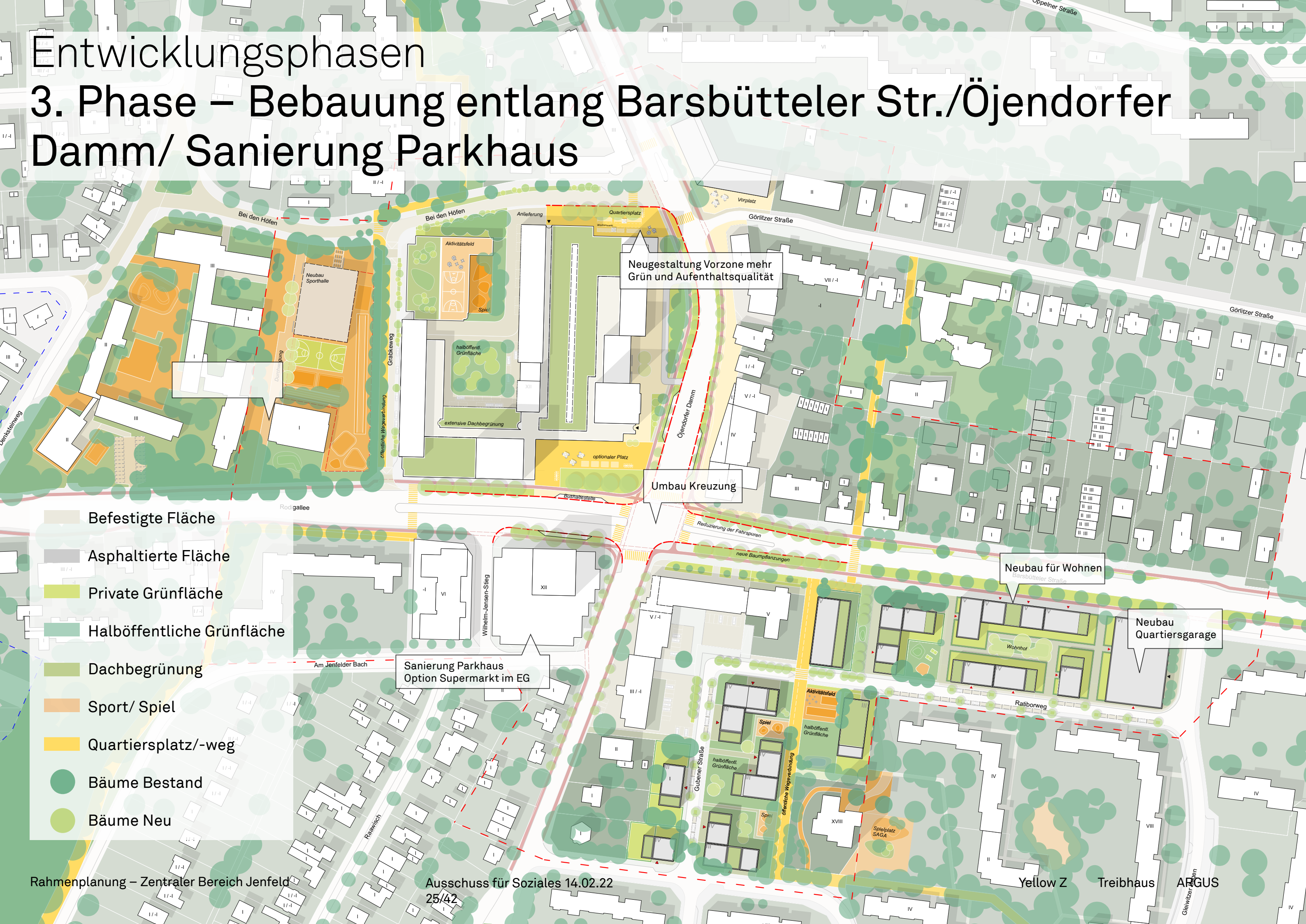
Reihenhäuser



Punkthäuser

Entwicklungsphasen

3. Phase – Bebauung entlang Barsbütteler Str./Öjendorfer Damm/ Sanierung Parkhaus



Entwicklungsphasen

3. Phase – Varianten Nachweis Stellplätze



Variante 1: Quartiersgarage



Variante 2: Tiefgaragen

Entwicklungsphasen Zielbild

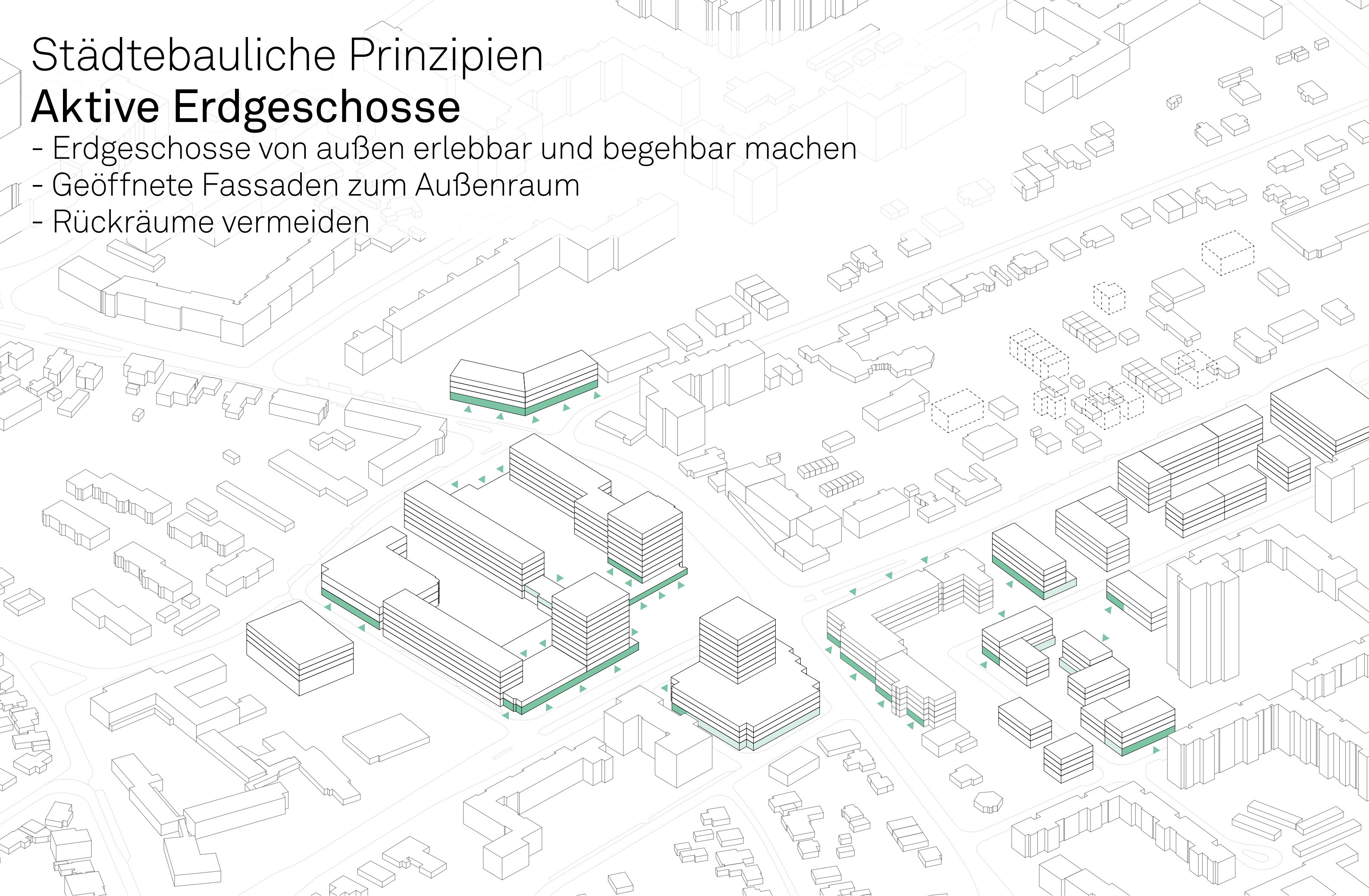


03 Städtebauliche Prinzipien und Kennzahlen

Städtebauliche Prinzipien

Aktive Erdgeschoss

- Erdgeschoss von außen erlebbar und begehbar machen
- Geöffnete Fassaden zum Außenraum
- Rückräume vermeiden



Städtebauliche Prinzipien

Raumbildung und Höhenentwicklung

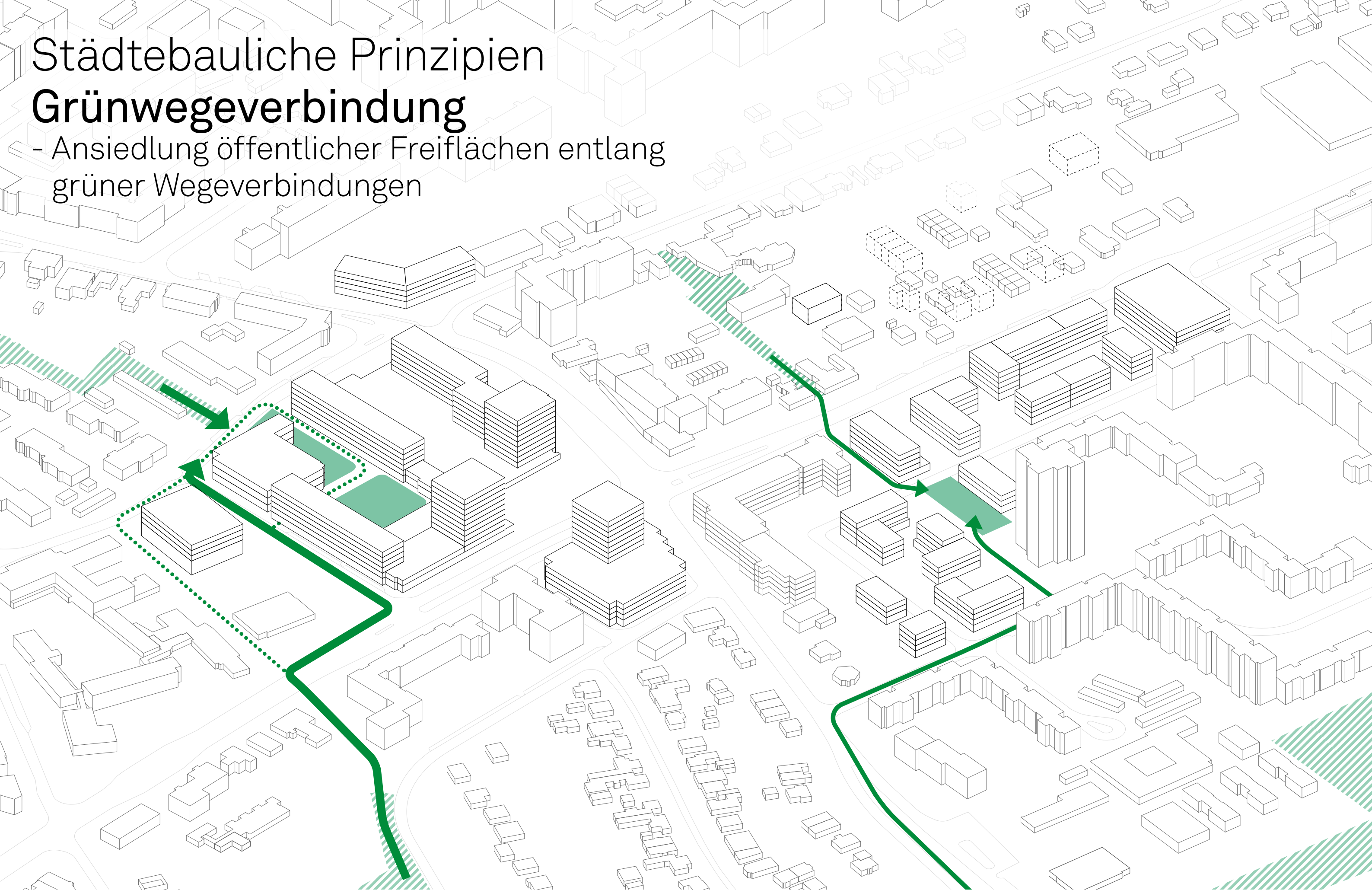
- klare Raumkanten
- Lärmschutz mittels Geschossbauweise
- Kleinteiligere Bebauung in den Rückräumen



Städtebauliche Prinzipien

Grünwegeverbindung

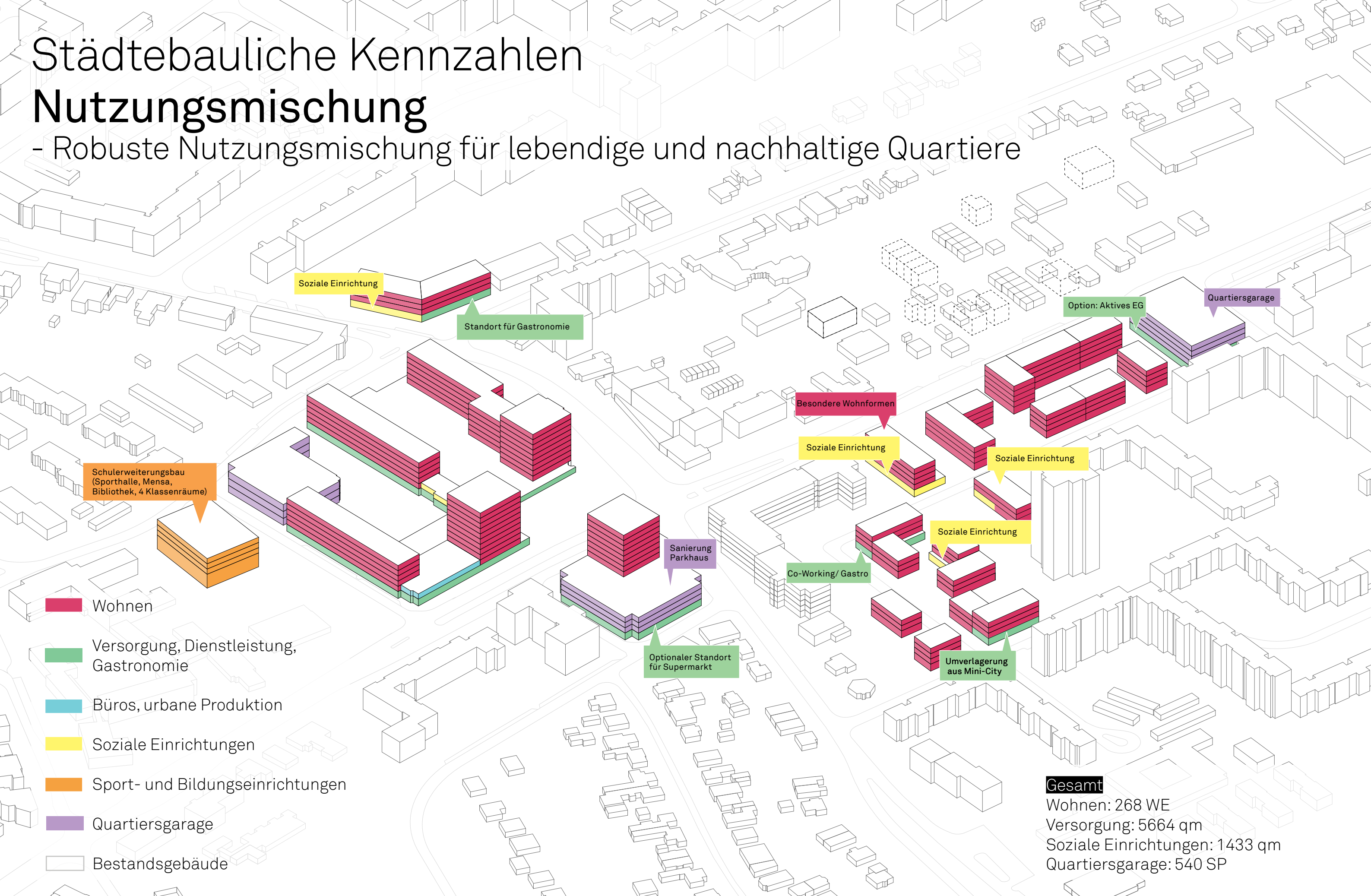
- Ansiedlung öffentlicher Freiflächen entlang grüner Wegeverbindungen



Städtebauliche Kennzahlen

Nutzungsmischung

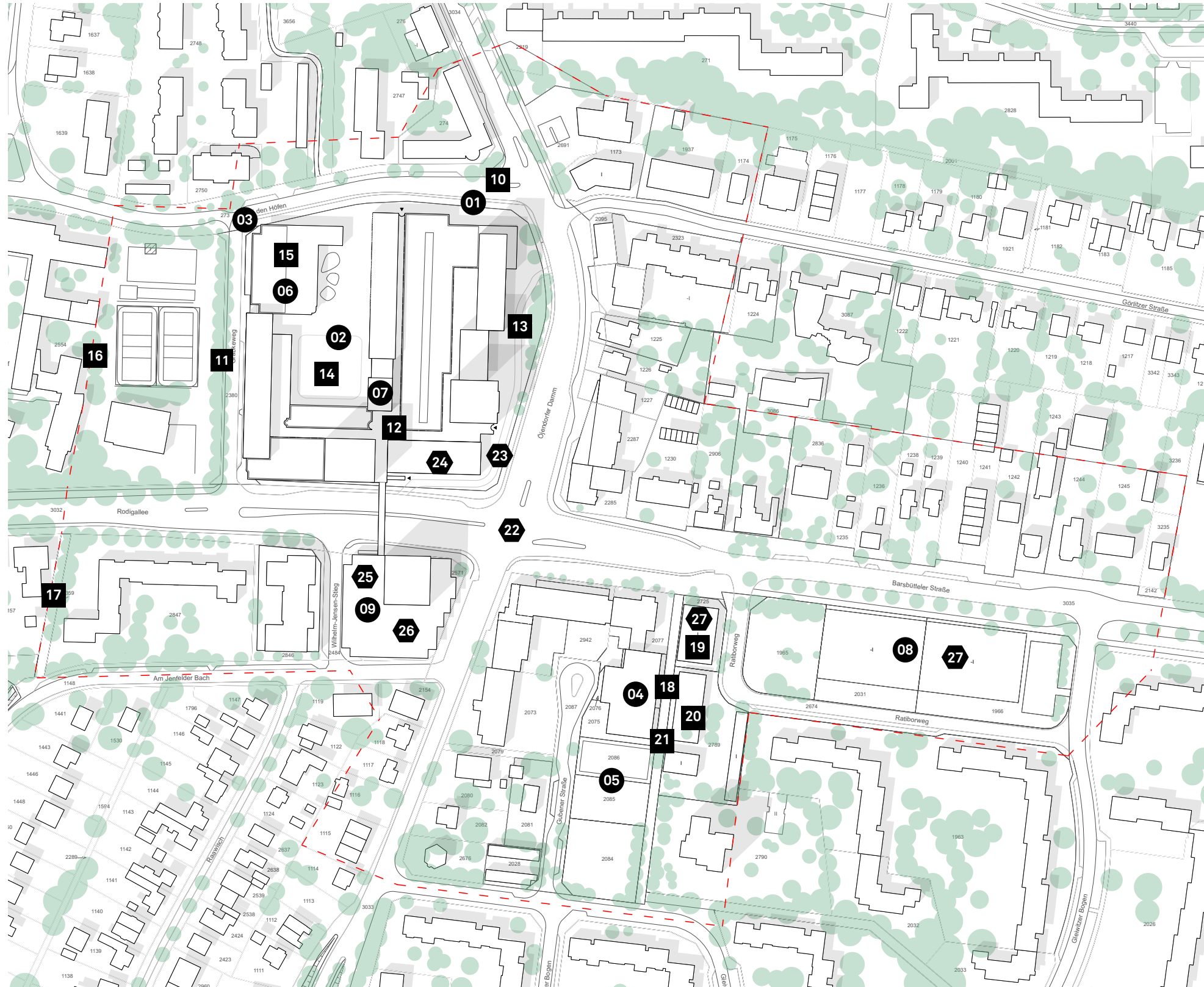
- Robuste Nutzungsmischung für lebendige und nachhaltige Quartiere



04 Maßnahmen

- > Kurzfristig
- > Mittelfristig
- > Langfristig

Maßnahmen Übersicht



Kurzfristige Maßnahmen

- 01 Testfeld Quartiersplatz Bei den Höfen/ Eingang Nord EKZ Jenfeld
- 02 Stabilisierung und Ausbau Wochenmarkt
- 03 Verkehrsversuch Bei den Höfen/ Grabkeweg
- 04 Temporäre Zwischennutzung Leerstand Aldi Nord-Gebäude
- 05 Temporäre Bespielung ehemaliger Parkplatz Aldi Nord
- 06 Temporäre Bespielung Parkdeck EKZ Jenfeld mit Freizeitnutzungen
- 07 Aktivierung Leerstand der ehem. Bücherhalle auf dem Dach des EKZ Jenfeld
- 08 Temporäre Aktivierung Dachflächen Parkdeck Barsbütteler Str.
- 09 Prüfauftrag Nutzung EG Parkhaus Rodigallee Süd für Vollsortimenter

Mittelfristige Maßnahmen

- 10 Umbau Quartiersplatz und Ausfahrt Bei den Höfen
- 11 Umbau Grabkeweg zur Grünwegeverbindung
- 12 Sanierung begehbarer Dachflächen EKZ Jenfeld
- 13 Neugestaltung der Vorzonen rund um das EKZ Jenfeld
- 14 Aufwertung Innenhof EKZ in der Mitte
- 15 Verstärkung und Umbau Parkdeck EKZ Jenfeld zum Freizeitpark/ Grünanlage
- 16 Durchwegung über Schulgelände herstellen
- 17 Aufwertung Grünwegeverbindung zwischen Am Jenfelder Bach und Rodigallee
- 18 Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Umfeld der Mini City Jenfeld
- 19 Integration besonderer Wohnformen in neues Wohnquartier
- 20 Öffentlicher Grünfläche und Bolzplatz entlang Gubener Straße und Ratiborweg
- 21 Grünwegeverbindung ausbauen und stärken entlang Mini City Jenfeld

Langfristige Maßnahmen

- 22 Umbau Kreuzungsbereich Rodigallee/ Barsbütteler Str. und Öjendorfer Damm
- 23 Neugestaltung der Vorzonen im Zuge des Kreuzungsumbaus
- 24 Abriss Teilgebäude EKZ Jenfeld, Umbau zum großen Quartiersplatz
- 25 Etablierung Vollsortimenter im EG Parkhaus Rodigallee Süd
- 26 Reaktivierung Parkhaus an Rodigallee Süd in den OGs/ Aufwertung zum Mobility Hub
- 27 Abriss Parkpalette und Wohnungsneubau inkl. Quartiersgarage Barsbütteler Str. Süd

Maßnahmen

Beispielhafte Steckbriefe

Kurzfristig

01 Testfeld Quartiersplatz Eingang Nord EKZ Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept wurde bereits der begründete Bedarf eines Quartiersplatzes beschlossen. Auf der Suche nach einem geeigneten Standort in zentraler Lage, der an Laufwege und städtische Strukturen angeschlossen ist wird der Standort am nördlichen Eingang des EKZ Jenfeld empfohlen. Um einen Quartiersplatz erfolgreich an dieser Stelle zu etablieren, soll im ersten Schritt ein temporäres Testfeld aufgebaut werden, um sowohl die Eignung des Standortes, als auch die Aufenthaltsqualität zu testen. Langfristiges Ziel ist die Verstetigung und der temporären Maßnahme mit dem Umbau der Vorzone inkl. Straßenverlauf zu einem Quartiersplatz. Die Verlegung des Wochenmarkts an diese Stelle soll geprüft werden, da dies den Quartiersplatz in seiner Funktion und Identität stärken kann.

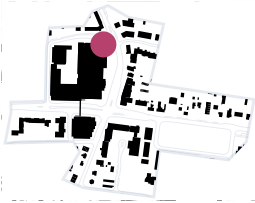
Zielstellung

- > Überprüfung der Eignung des Standortes als Quartiersplatz mit geringen Investitionskosten
- > Anstoß zur Schaffung einer identitätsstiftenden Stadtteilmitte zur Stärkung der Zentrumsfunktion

Beteiligte Akteure: Grundstückseigentümer / BA Wandsbek Fachamt MR / BA Wandsbek Fachamt SL / LSBG

Voraussetzungen: Kooperation zwischen bezirklichen Flächen und privatwirtschaftlichen Flächen

Fördermöglichkeiten: RISE-Mittel



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
hoch

Umfang der Maßnahme
mittel

Art der Maßnahme
Testfeld

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität



Mittelfristig

18 Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Umfeld der Mini City Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

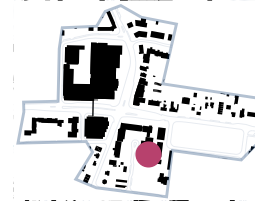
Das vorliegende städtebauliche Gutachten empfiehlt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Inneren entlang des Grabkewegs und rund um die Mini City Jenfeld. Die bestehenden Gebäude befinden sich in einem maroden Zustand und sind zu großen Teilen bereits aus der Nutzung gefallen. Mit dem Bau eines neuen Quartiers entstehen große Potenziale für eine neue Nachbarschaft in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und einem Anschluss der Zeilenbebauung an das Zentrum. Aufgrund der vielfältigen Eigentümerstrukturen soll im ersten Schritt eine Eigentümer*innenbefragung durchgeführt werden, um Entwicklungsoptionen und Synergien auszuloten. Im Anschluß müssen planungsrechtliche Voraussetzungen für ein lebendiges Wohnquartier geschaffen werden, dies ist evtl. im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs näher zu bestimmen. Evtl. ist eine Entwicklung in Phasen eine Option, um der Entwicklung einen Anstoß zu geben und Anreize für weitere Entwicklungen zu schaffen.

Zielstellung

- > Unternutze Flächenpotenziale reaktivieren
- > Neuen Wohnraum schaffen
- > Initialbauprojekte unterstützen, um weitere Grundstückseigentümer*innen zu aktivieren

Beteiligte Akteure: Grundstückseigentümer*in / BA Wandsbek Fachamt SL

Voraussetzungen: Bereitschaft der Eigentümer*innen, Ände-



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
hoch

Umfang der Maßnahme
mittel

Art der Maßnahme
Baumaßnahme

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Langfristig

23 Neugestaltung der Vorzonen im Zuge des Kreuzungsumbaus

Maßnahmenbeschreibung

Im Zuge des Umbaus des Kreuzungsbereichs werden auch die Vorzonen neu definiert. Dies ist als Chance zu begreifen, um neben der Neuorganisation der Verkehrsflächen auch die Gehwegbereiche und Vorzonen der Geschäftsbereiche neu zu gestalten. Hier soll neben der Funktionalität der Fokus auf Entsiegelung, Begrünung und Steigerung der Aufenthaltsqualität gelegt werden. Baumalleen sollen zukünftig entlang der Straße bis ins Zentrum gepflanzt werden. Bisher treten diese im Kreuzungsbereich nur vereinzelt auf. Neben Aufenthaltsgelegenheiten wie Parkbänken ohne Konsumzwang sollen auch Flächen für Außengastronomie mitgeplant werden, die auch ein lebendiges Zentrum ausmachen. Um diesen Prozess erfolgreich zu bestreiten und Nutzerangepasste Lösungen zu entwickeln sollen ansässigen Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden bereits in den Planungsprozess der LSBG einbezogen werden.

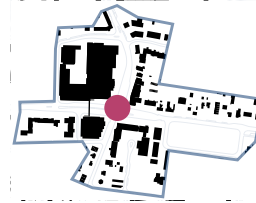
Zielstellung

- > Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Zentrums Jenfelds
- > Schaffung eines lebendigen und attraktiven Zentrums

Beteiligte Akteure: Grundstückseigentümer / BA Wandsbek Fachamt Grün

Voraussetzungen: Kooperation der Eigentümer*innen

Fördermöglichkeiten: RISE-Mittel



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
hoch

Umfang der Maßnahme
mittel

Art der Maßnahme
Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

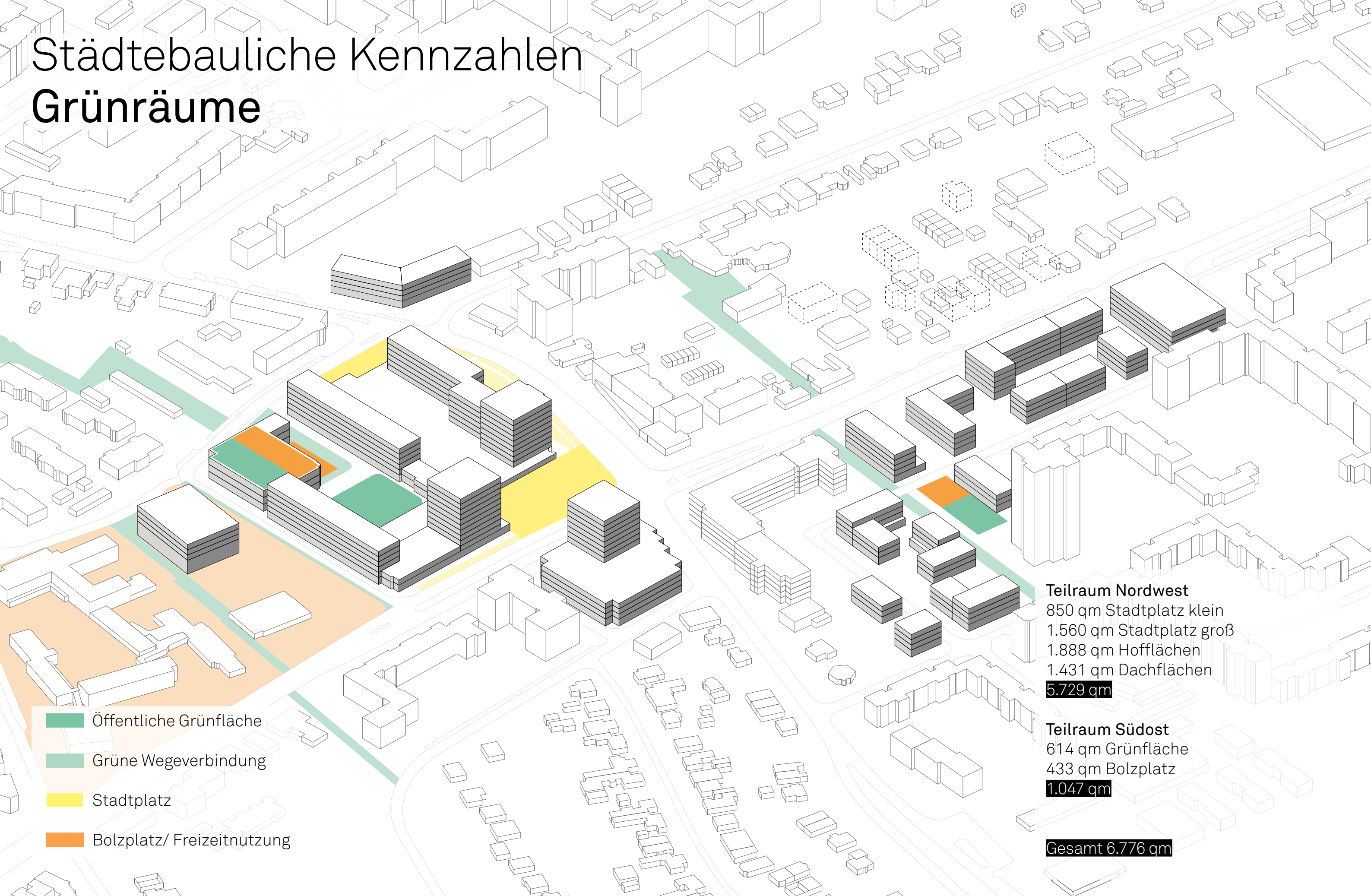
Yellow Z

Treibhaus

Argus

Städtebauliche Kennzahlen

Grünräume



Städtebauliche Kennzahlen

Nutzungsmischung

- Robuste Nutzungsmischung für lebendige und nachhaltige Quartiere



Städtebauliche Kennzahlen

Geschossigkeit

Teilraum Nordost 2.912 qm
(exkl. Barsbütteler Str.)
BGF 4.743 qm
aktuell: 1.327 qm

Teilraum Northwest 21.150 qm
aktuell: 38.988 qm
-2.200 qm (Abriss Ecke Südost)

Teilraum Südost 22.969 qm
BGF 30.538 qm
aktuell: 2.873 qm

Teilraum Südwest 2.828 qm
aktuell: 15.953 qm

- 1 Geschoss
- 3 Geschosse
- 4 Geschosse
- 5 Geschosse
- Bestandsgebäude



Städtebauliche Kennzahlen

Geschossigkeit

- im Bereich der Mini-City Jenfeld

Hofstrukturen

BGF 32.636 qm



Reihenhäuser

BGF 31.081 qm



Punkthäuser

BGF 30.785 qm



Städtebauliche Kennzahlen

Erschließung

Versorgungsangebote im Erdgeschoss

Quartiersgarage im OG

4.262 qm/ 112 SP (NW)

7.560 qm/ 204 SP (SO)

8.511 qm/ 223 SP (SW)

Gesamt 20.333 qm (ca. 540 SP)

(Annahme 0,8 Stellplätzen / WE)

Die bisherige Parkpalette im 58 Eigentümer*innen muss bei der Stellplatzberechnung berücksichtigt werden.

 Hauptverkehrsstraße

 Anliegerstraße/
Innenerschließung

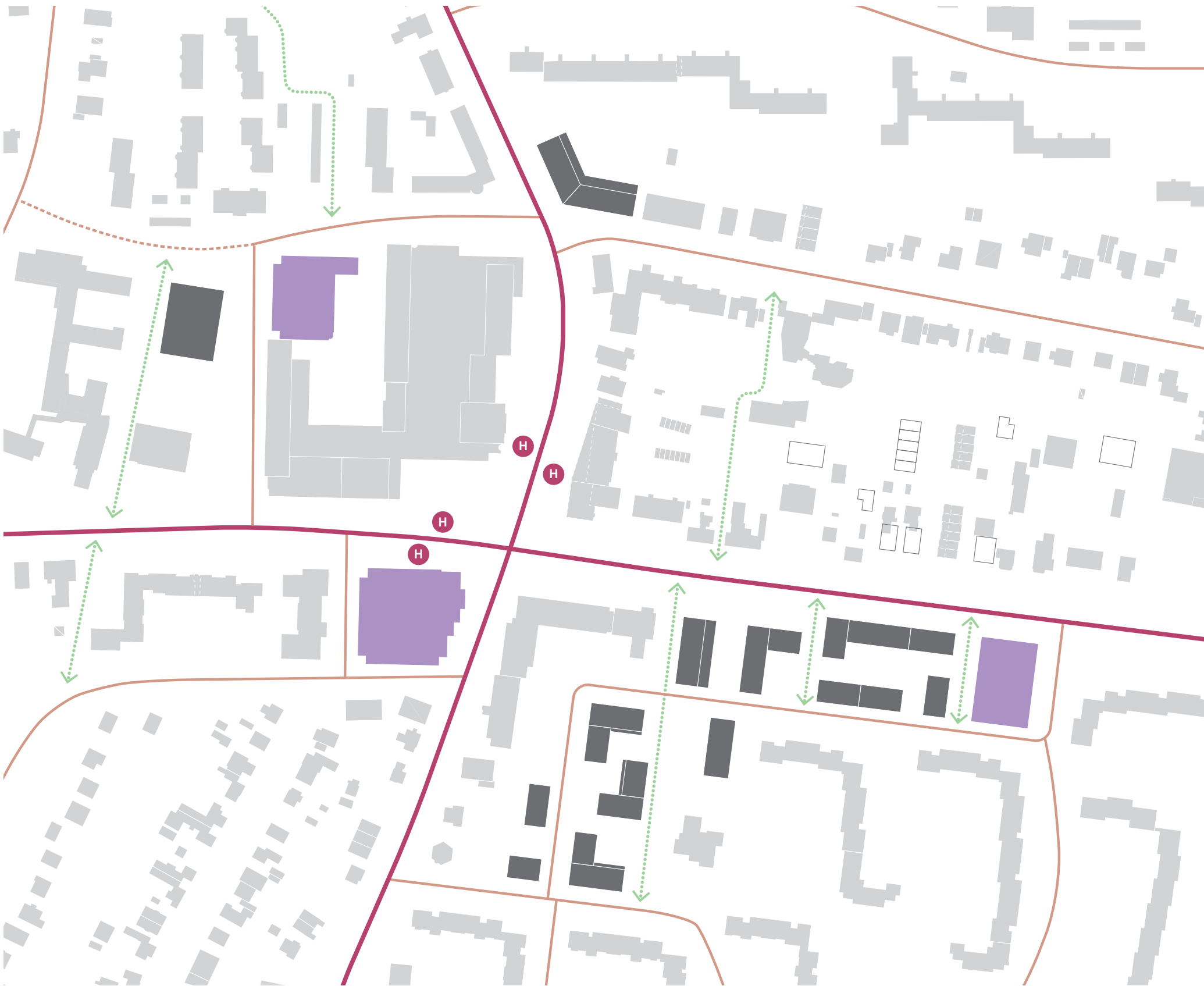
 Fuß- und Radwege-
verbindungen

 Haltestelle

 Quartiersgarage

 Neubau

 Bestandsgebäude



Städtebauliche Kennzahlen

Erschließung

Versorgungsangebote im Erdgeschoss

Quartiersgarage im OG

4.262 qm/ 112 SP (NW)

7.560 qm/ 204 SP (SO)

Gesamt 11.822 qm (ca. 316 SP)

(Annahme 0,8 Stellplätze / WE)

Potenzialfläche Tiefgarage im SW

14.958 qm /404 SP

(Annahme 37 qm/ Stellplatz)

 Hauptverkehrsstraße

 Anliegerstraße/
Innenerschließung

 Fuß- und Radwege-
verbindungen

 Haltestelle

 Tiefgarage

 Quartiersgarage

 Neubau

 Bestandsgebäude

