

STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN JENFELD ZENTRUM

Konzept zur Aufwertung des zentralen Bereiches im RISE-Fördergebiet Jenfeld-Zentrum

Hamburg

Impressum

Beauftragt durch:
Freie Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek,
Fachamt Soziaraummanagement, Abteilung Integrierte Stadtentwicklung
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitet durch:
Yellow Z Urbanism Architecture (Abel Bormann Koch GmbH)
Oliver Bormann
Lore Hauck

Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg
Gerko Schröder
Franziska Dehm
Nils Kreynhop

ARGUS Stadt und Verkehr
Christoph Ludwig

Unter Mitwirkung von:
Fachamt Soziaraummanagement
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
steg Hamburg

Fotos:
Yellow Z und Treibhaus Landschaftsarchitektur

Oktober 2022

Konzept zur Aufwertung

STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN

JENFELD ZENTRALER BEREICH

Konzept zur Aufwertung des zentralen Bereiches im RISE-Fördergebiet Jenfeld-Zentrum

Inhalt

1. Einführung
1.1 Vorwort 1
1.2 Anlass und Zielsetzung 2
1.3 Prozess-Struktur 6

2. Ausgangslage 12
2.1 Makro-Analyse 14
2.2 Mikro-Analyse 24
2.3 Fazit 30

3. Handlungsfelder und Entwicklungsziele 32
3.1 Attraktive und klimaaktive Freiräume 34
3.2 Starkes Zentrum 35
3.3 Lebendige Nachbarschaften 36
3.4 Nachhaltige Mobilität 37

4. Städtebauliche Prinzipien und Kennzahlen 38
4.1 Zielbild 40
4.2 Städtebauliche Prinzipien 42
4.3 Städtebauliche Kennzahlen 46

5. Entwicklungsphasen 50
5.1 Kurzfristige Entwicklung und Maßnahmen 54
5.2 Mittelfristige Entwicklung und Maßnahmen 70
5.3 Langfristige Entwicklung und Maßnahmen 94

6. Weitere Prozessgestaltung 108
6.1 Zeitplan Maßnahmen 110
6.2 Ausblick 114

1. Einführung

1.1 Vorwort

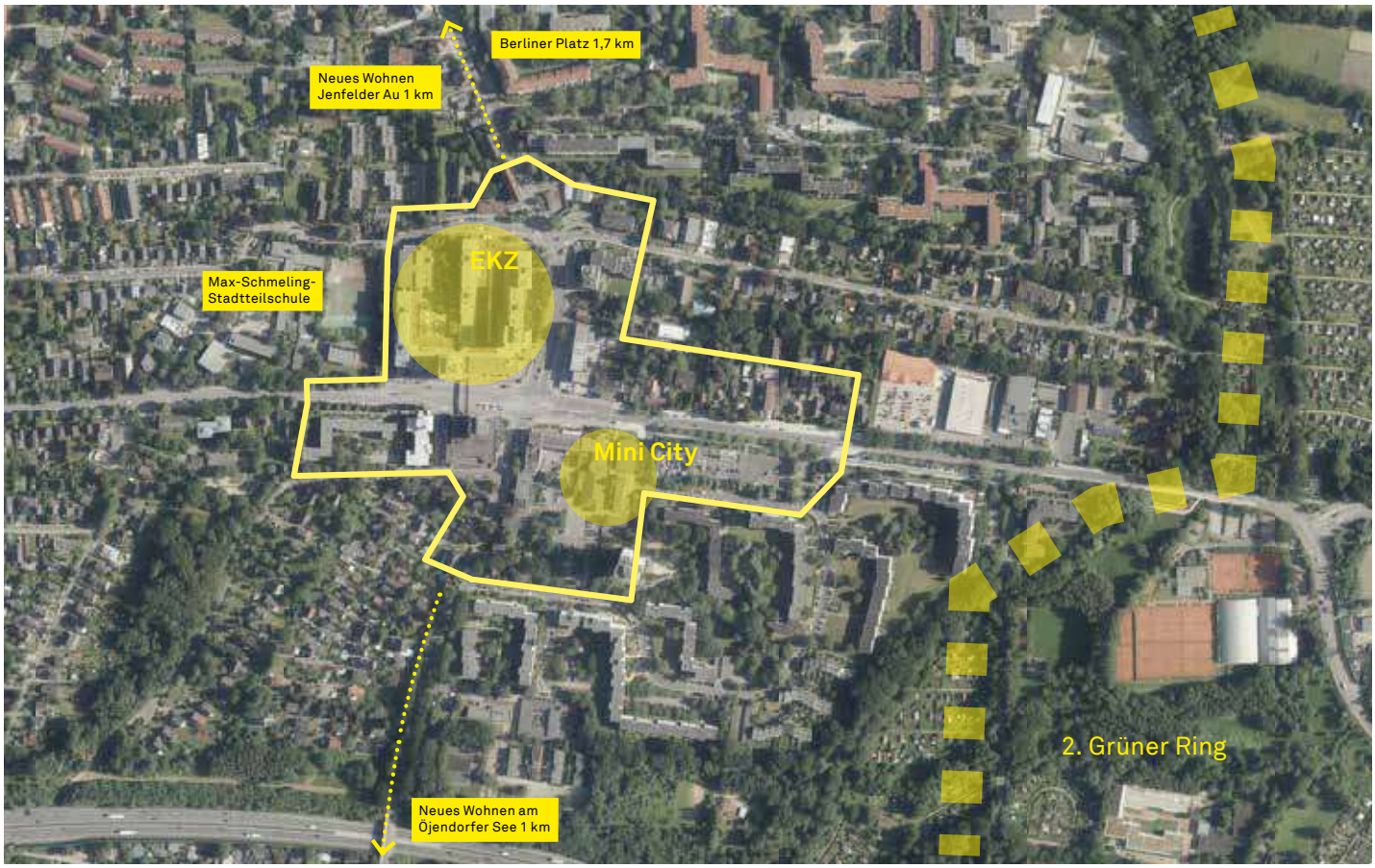
Liebe Jenfelderinnen und Jenfelder,

„Lebendige Zentren“ lautet der Programmtitel, mit dem die Stadt Hamburg und das Bezirksamt Wandsbek das Jenfelder Zentrum als RISE-Gebiet fördert. Das hat seinen Grund: Lebendige Zentren sind ein wichtiger Baustein für lebenswerte Stadtteile und für die Alltagsbedürfnisse der Menschen im Stadtteil. Die beiden Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Sozialraummanagement haben gemein-sam dieses städtebauliche Gutachten für das Jenfelder Zentrum beauftragt. Fragen des Städtebaus, der Organisation des Verkehrs und die Qualität der Freiräume wurden seit August 2021 beleuchtet. Bewohnerinnen und Bewohner, Grundeigentümer sowie Fachleute waren eingeladen, um auf Begehungen, Workshops und Zukunftsforen die Arbeit des Gutachterteams zu begleiten und Erfahrungen aus dem Alltag vor Ort einzubringen.
Die Ergebnisse liegen nun vor und bilden Entwicklungsperspektiven für diesen zentralen Bereich von Jenfeld. Die Entwürfe bieten eine vielversprechende Grundlage auch für den weiteren RISE-Prozess. Neben der Analyse der aktuellen Ausgangslage finden Sie ganz unterschiedliche Ideen und Anregungen, die in weiteren Arbeitsschritten zu konkretisieren, konstruktiv zu hinterfragen und weiterzuentwickeln sind. Erfahren Sie auf den kommenden Seiten mehr über die gutachterlichen Erkenntnisse und Empfehlungen.
Ich freue mich, wenn Sie den Prozess weiterhin unterstützen, als Eigentümerin, Gewerbetreibender oder Bewohnerin und Bewohner. Gestalten Sie mit uns die Perspektiven für ein lebendiges, vielfältiges und attraktives Jenfelder Zentrum.

Christian Obst

Leiter Fachamt Sozialraummanagement
Bezirksamt Wandsbek

1.2 Anlass und Zielsetzung



Untersuchungsgebiet, Luftbild; Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung FHH

Lage Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet mit einer Flächengröße von ca. 15 ha liegt nordöstlich des Hamburger Stadtzentrums und umfasst den Zentralen Bereich des Stadtteils Jenfeld am südlichen Rand des Bezirks Wandsbek.

Mittig im Gebiet befindet sich am Verkehrsknotenpunkt Rodigallee / Öjendorfer Damm das baulich dominierenden Einkaufszentrum EKZ Jenfeld. Im südlichen Rückraum liegt mit der Mini City Jenfeld ein weiterer kleiner Versorgungsbereich, der weitgehend aus seiner Nutzung gefallen ist. In direkter Nachbarschaft grenzt westlich die Max-Schmeling-Stadtteilschule direkt an das Untersuchungsgebiet an.

Die nähere Umgebung ist geprägt von einer heterogenen Ansammlung ausgedehnter Einfamilienhausgebiete, Zeilenbauten der 1960er Jahre, vielgeschossigen Mehrfamilienhäuser und mäandernden Großstrukturen aus den 1970er Jahren mit bis zu 12 Geschossen. Dazwischen kennzeichnen großflächige Stellplatzanlagen die Straßenansichten.

In ca. 1,7 km Entfernung liegt nördlich mit dem Berliner Platz ein weiterer Versorgungsbereich, welcher in den kommenden Jahren städtebaulich gesamthaft neu entwickelt werden wird und dadurch durchaus in Konkurrenz zum Zentralen Bereich Jenfeld gesehen werden muss. Im Norden entsteht außerdem auf 35 qm das neue Stadtquartier ‚Jenfelder Au'. Im Süden entstehen über die A24 mit den ‚Haferblöcken' weitere 113 Wohnungen am Öjendorfer See. Die dynamischen Entwicklungen im Umfeld werden sich auch auf den Zen-

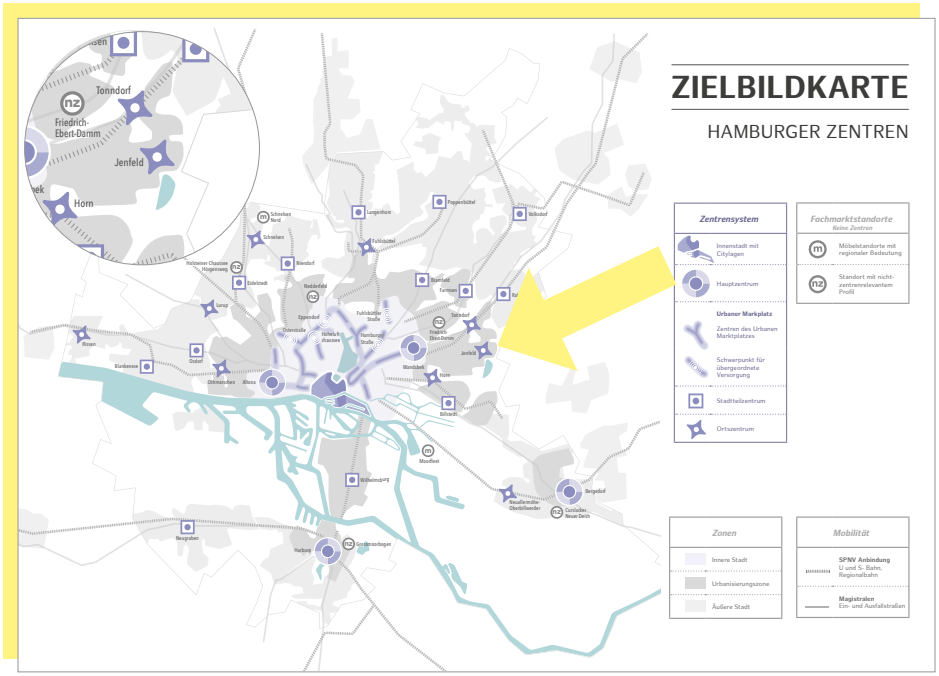
tralen Versorgungsbereich auswirken. Er steht dadurch vor großen Herausforderungen, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsstandort gerecht zu werden. Das Jenfelder Zentrum muss sich gegenüber anderen Standorten behaupten können und den Bewohner*innen ein attraktives, lebenswertes Umfeld bieten.

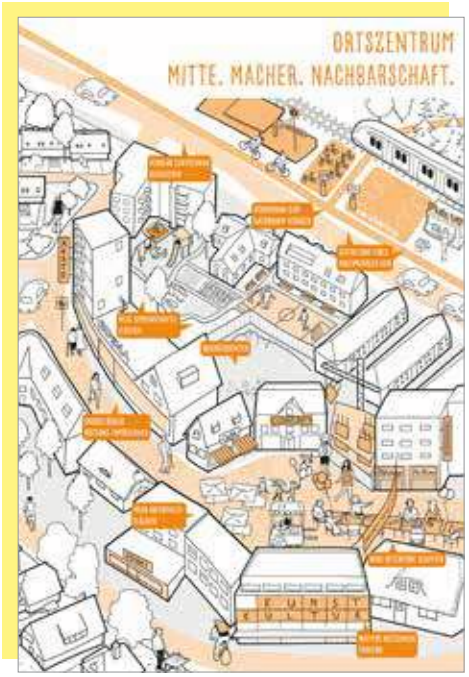
Hochstufung zum Ortszentrum

Das Jenfelder Zentrum wurde im Zuge des Hamburger Zentrenkonzepts zum "Ortszentrum" hochgestuft. Das Konzept definiert die Funktion von Ortszentren wie folgt: „Die Versorgungsfunktion der Ortszentren beschränkt sich auf den eigenen Stadtteil. Nur in einzelnen Angebotsbereichen erreicht die infrastrukturelle Ausstattung der Zentren einen Einzugsbereich, der über den eigenen Stadtteil hinausgeht. Gleichwohl besteht auch hier eine im gesamtstädtischen Kontext wahrnehmbare Bedeutung der Zentren als wichtige Identifikationsorte im Bereich der Äußeren Stadt. (...) Im Gegensatz zu den Stadtteilzentren liegt der Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel dabei (mit wenigen Ausnahmen) im periodischen Bedarfsbereich" (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2019) S.39). Zusätzlich wurde das Jenfelder Zentrum auch im bezirklichen Nahversorgungskonzept als übergeordnetes Zentrum eingestuft und muss dieser Rolle künftig gerecht werden.

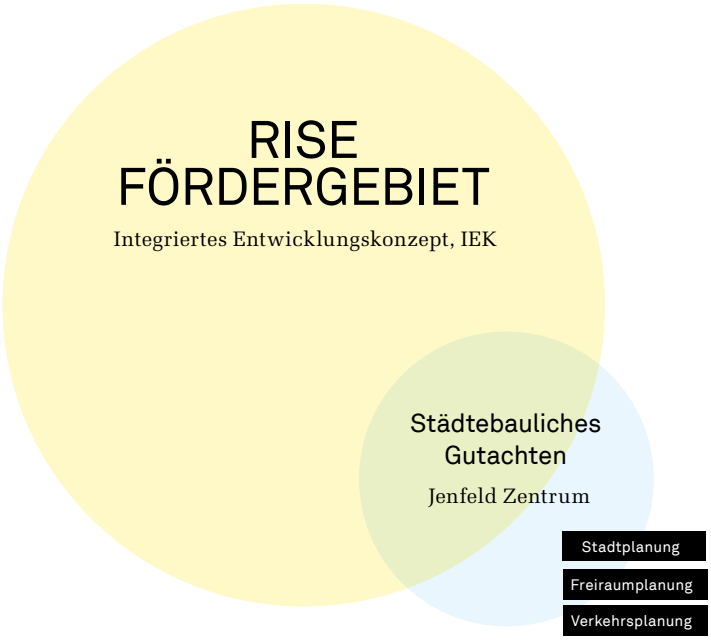
Räumlich dominiert der Gebäudekomplex des EKZ den Kreuzungsbereich und er ist außerdem als sozialer Treffpunkt und „Stadtteilmitte" von großer Bedeutung. Umso mehr fallen vorhandene städtebauliche Defizite, wie eine starke Innenorientierung des EKZ Jenfeld, fehlende öffentliche Räume und funktionale Schwächen ins Gewicht. Auch bei der Qualität und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen besteht Handlungsbedarf. Seiner (qualitativen) Rolle eines zentralen Versorgungsbereichs wird das Gebiet derzeit nicht gerecht.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Zentren – Raum für urbanes Leben! Zentrenkonzept.





beide Abbildungen: Hamburger Zentrenkonzept, Urban Catalyst, 2014



RISE Fördergebiet

Zur Bewältigung dieser Herausforderungen ist Jenfeld-Zentrum seit 2019 und bis mindestens 2026 als Fördergebiet in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) in das Programmsegment Lebendige Zentren aufgenommen. Die steg Hamburg GmbH ist dazu seit 2020 als Gebietsentwicklerin vom Bezirksamt Wandsbek beauftragt und hat ein Integriertes Entwicklungskonzept für das gesamte Fördergebiet erstellt.

Vor diesem Hintergrund wurde der Zentrale Bereich rund um das EKZ im Zuge des hier vorliegenden städtebaulichen Gutachtens tiefergehend betrachtet. Mit umsetzungsorientierten und aufeinander abgestimmten, städtebaulichen, verkehrs- und freiraumplanerischen Entwürfen wird das Gutachten als Basis für das zukünftige Verwaltungshandeln dienen.

Zielsetzung

Im Zentralen Bereich Jenfeld finden sich derzeit zahlreiche städtebauliche, sozialräumliche, freiräumliche und verkehrliche Problemlagen und Missstände. Eine heterogene Eigentümer*innenstruktur in überwiegend privater Hand erschwert die Entwicklung der Flächen und erlaubt nur bedingt, konkrete Planungen anzustoßen. Diese Rahmenbedingung wird zu einer gravierende Herausforderung für die Entwicklung des Zentralen Bereichs. Daher gilt es, prozesshafte und flexible Entwicklungsoptionen aufzuzeigen, Anreize zu schaffen, Wege zur Umsetzung zu benennen und gleichzeitig eine Bereitschaft zum Dialog und Hilfestellung zu signalisieren. Eine weitere Herausforderung wird sein, privatwirtschaftliche Interessen und gesellschaftlichen Mehrwert bei der Flächenentwicklung in Einklang zu bringen.

Die bereits in Planung befindlichen verkehrlichen Veränderungen am Knoten Rodigallee / Öjendorfer Damm stellen dabei eine Chance dar, um neben einer verbesserten Integration der Fuß- und Radwegeverbindungen eine zukunftsfähige städtebaulich-freiräumliche Neuordnung der Randbereiche einzuleiten. Ziel ist es, den öffentlichen Raum attraktiv und sicher zu gestalten und durch geeignete angrenzenden Nutzungen zu einer Belebung des Zentrums beizutragen.
Eine weitere Aufgabe ist es, eine geeignete Fläche für den bislang im Gebiet fehlenden Quartiersplatz zu benennen, die als Treffpunkt im Stadtteil dienen und zukünftig auch den Wochenmarkt beherbergen kann.

Der konstant hohe Bedarf an Wohnraum ist ebenso Thema in Jenfeld. Eine Vielzahl untergenutzter Flächen und großflächige Leerstände bieten sich für eine Nachverdichtung bis hin zu Schaffung ganzer neuer Stadtquartiere an, wie zum Beispiel im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets in der ‚Mini City Jenfeld'. Außerdem soll mit dem Gutachten

eine Aussage zum weiteren Umgang mit der „Blauen Brücke“ am EKZ getroffen werden, die für das Jenfelder Zentrum ein charakteristisches Element mit Wiedererkennungswert darstellt. Da sie aktuell aus ihrer Funktion gefallen ist, stellt sich die Frage nach Sanierung oder Abriss.

Im Zentralen Bereich Jenfeld befinden sich drei Parkhäuser oder Parkpaletten, die aktuell nicht voll ausgelastet sind oder sogar komplett leer stehen. Als sanierungsbedürftige, abweisend wirkende Baukörper prägen sie das Stadtbild im negativen Sinne. Es ist zu prüfen, ob sich, unter Berücksichtigung der Stellplatzbedarfe im Gebiet, andere flexible Nutzungskonzepte für die Gebäude anbieten oder ein Abriss und Neubebauung in Frage kommen.

Auch die Versorgungsfunktion und der Einzelhandel des Zentralen Bereichs Jenfeld sind bedroht.

Verstärkt durch die Covid-Pandemie, die sich gravierend u.a. auf Einzelhandel, Gastronomie und andere Bereiche auswirkt, steht auch das Einkaufszentrum Jenfeld in naher Zukunft vor zusätzlichen Veränderungen. Die durch die aktuelle Situation noch beschleunigten übergeordneten Trends wie E-Commerce bzw. Online-Handel führen zunehmend zu Leerstand und trading-down Effekten in Versorgungszentren und stellen damit die gewohnte Nutzungsmischung in Frage. Daher gilt es, prozesshafte Entwicklungsoptionen und Wege zur Umsetzung aufzuzeigen.



Öjendorfer Damm & Rödigallee; Foto: YZ/TH

1.3 Prozess-Struktur

Methodische Herangehensweise
Zu Beginn der Erarbeitung des Städtebaulichen Gutachtens erfolgte ein fachöffentlicher Stadtteilspaziergang mit zuständigen Vertreter*innen der Verwaltung und Schlüsselakteur*innen. Dabei wurde das Gebiet, seine Bestände und seine Ränder mit unvoreingenommenem Blick untersucht und räumliche wie funktionale Strukturen und Qualitäten kartiert. In Vor-Ort-Gesprächen mit ansässigen Institutionen und Gewerbetreibenden konnte zusätzlich ein Stimmungsbild über das Alltagsgeschehen eingefangen werden.

Die für Jenfeld vorhandenen Daten sowie übergeordnete Planungen und Konzepte wurden gesichtet und ausgewertet. So entstand eine Übersicht der Potentiale, Mängel, Chancen und Risiken als Grundlage der konzeptionellen Planung.

Das Städtebauliche Gutachten für das Jenfelder Zentrum wurde vom Bearbeitungsteam in enger Zusammenarbeit zwischen der Auftraggeberin, Fachämtern, Schlüsselakteur*innen und der interessierten Öffentlichkeit entwickelt. In unterschiedlichen Formaten wurden diese am Bearbeitungsprozess über den gesamten Zeitraum beteiligt. Der Arbeitsprozess sowie bedeutende Zwischenergebnisse wurden kontinuierlich mit der Auftraggeberin abgestimmt und zentrale Ergebnisse in mehreren Abstimmungsrunden mit einem Kreis von Vertreter*innen der Fachämter und den Gebietsentwickler*innen, steg Hamburg präsentiert.

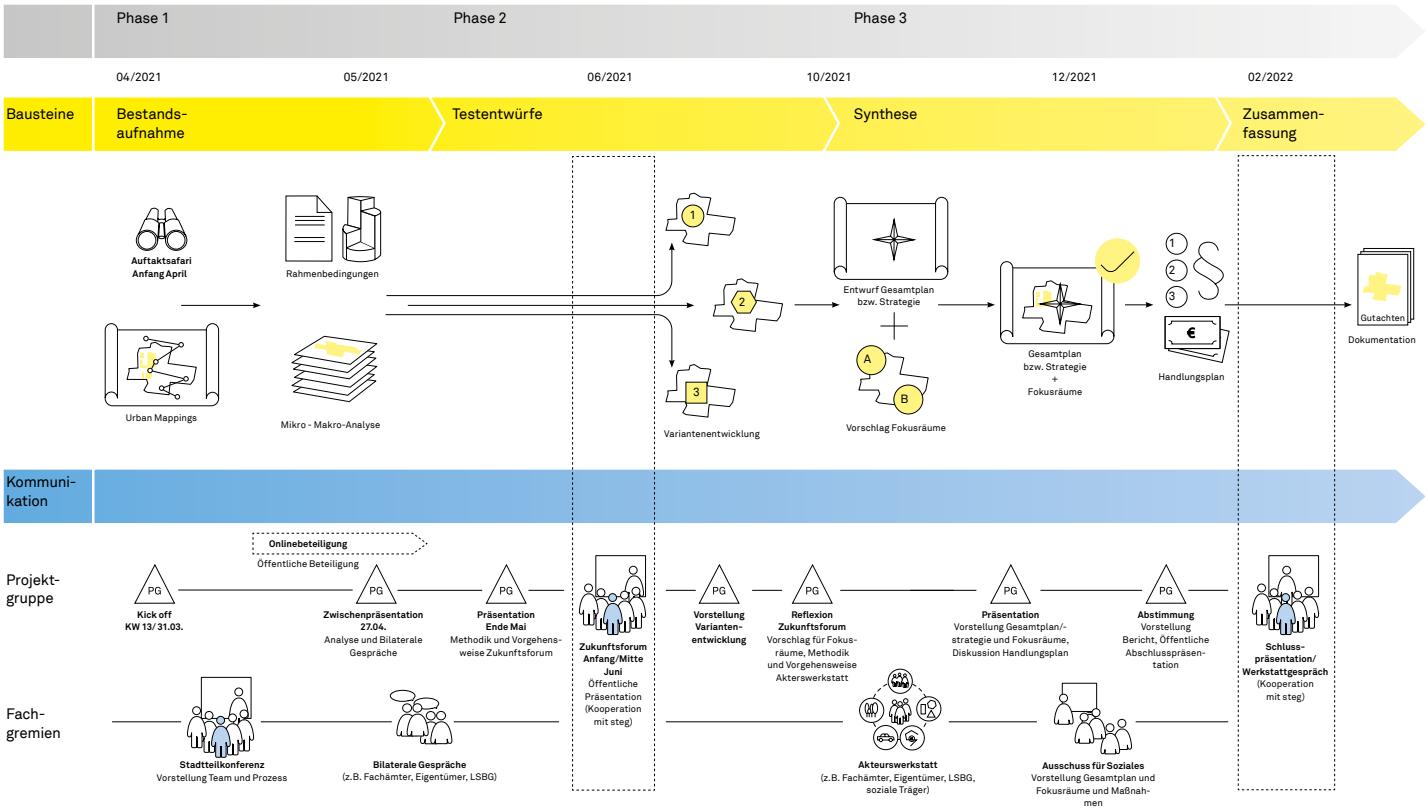
In unterschiedlichen digitalen Beteiligungsformaten wurden Handlungsbedarfe, Schlüsselthemen und „drückende Schuhe“ gemeinsam diskutiert. Die hier gesammelten Informationen und Diskussionsbeiträge sowie die eigenen Anschauungen und Recherchen bilden die Grundlage für die Entwicklung strategischer Überlegungen und räumlicher Konzepte.

Dabei wurden räumliche Einordnung, Bezüge, Verteilung von Nutzungen, bauliche Dichte und Raumeindruck wie verkehrliche Ausgangslage und Freiraumstrukturen herausgearbeitet.

Durch bilateral geführte Eigentümer*innengespräche wurden die teils sehr unterschiedlichen Veränderungserwartungen deutlich. Daraus ergab sich das Bild einzelner ‚Transformationsinseln‘, welche zeitlich unabhängig voneinander zu entwickeln sind.

Nachfolgend wurden für den Zentralen Bereich in Jenfeld strategische Handlungsfelder definiert und darin Ziele formuliert, um das Zentrum Jenfelds zukunftsfähig und lebenswert zu entwickeln. Dieses Zielbild bildet die Grundlage für den anschließenden städtebaulich-freiräumlichen Entwurf.

Durch eine Vielzahl an ‚Testentwürfen‘ wurden im Sinne einer Abwägungsgrundlage wesentliche Abhängigkeiten und Entwicklungschancen aufgezeigt. Sie illustrieren die Chancen der Profilierung auf der Nutzungsebene, die Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung sowie strategische Wenn-Dann-Aussagen. Zwei räumliche Ausschnitte von strategischer Relevanz und mit akutem Handlungsbedarf werden in ‚Fokusräumen‘ näher untersucht und konkretisiert. Da bei der Umgestaltung und Weiterentwicklung des Jenfelder Zentrums von einem längeren schrittweisen Prozess auszugehen ist, wird die Planung in 3 Entwicklungsphasen aufgezeigt. Die dargestellten Pläne sind dabei als Lösungsvorschlag zu verstehen, der in den kommenden Jahren im Rahmen weiterer vertiefender Planungen ggf. anzupassen und zu präzisieren ist.



Prozessplan

Abschließend wurde das finalisierte Gutachten im Rahmen einer öffentlichen Abschlussveranstaltung präsentiert und im Ausschuss für Soziales in Anwesenheit des Planungsausschusses vorgestellt. Die vorliegende Broschüre soll als Leitfaden und Kommunikationsbasis für weitere Entscheidungen und Handlungsschritte dienen.

Beteiligungsformate

Der Beteiligung der breiten Öffentlichkeit kommt eine besondere Bedeutung zu, da sich hier wertvolles lokales Wissen bündelt. Dabei ging es darum die Sichtweisen von Anwohner*innen, involvierten Akteur*innen und Gewerbetreibenden zu hören und so neue Erkenntnisse aus den Beteiligungsformaten in den Prozess aufzunehmen. Ziel war es außerdem, Diskussions- und Entscheidungsprozesse transparent und nachvollziehbar zu machen sowie festzuhalten, wo Konsens besteht und wo mit Dissens weitergearbeitet werden muss. Über möglichst niedrigschwellige digitale Formate wurde eine breite Gruppe von Akteur*innen in den Bearbeitungsprozess integriert, um ein Produkt mit hoher Akzeptanz zu schaffen. Durch die spezifischen Beteiligungsformate wurde ein Rahmen geschaffen, in dem die künftigen Herausforderungen zur Nutzung und städtebaulichen-freiraumplanerischen und verkehrlichen Gestaltung des Zentralen Bereichs in Jenfeld ergebnisoffen bearbeitet und gestaltet werden können. Die Beteiligung erfolgte eingebettet in den RISE-Prozess, auch um in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit als Teilprojekt des RISE Förderprogramms wahrgenommen zu werden.

Auftakt in Stadtteilkonferenz

Die Stadtteilkonferenz ist ein Gremium aus engagierten Bewohner*innen und Akteur*innen, welches regelmäßig zusammenkommt und sich mit der Zukunft Jenfelds auseinandersetzt. Direkt zu Beginn der Projektphase am 12. April hat sich das Bearbeitungsteam im Rahmen der Stadtteilkonferenz vorgestellt und Ausgangssituation, Prozessablauf und Zielstellung der Rahmenplanung erläutert.

Digitale Planungswerkstatt

Die erste Gelegenheit für die breite Öffentlichkeit sich aktiv am Prozess der städtebaulichen Studie zu beteiligen fand im Rahmen einer Onlinebeteiligung statt. Vom 14. Mai bis 06. Juni



Flyer der Gebietsentwickler, steg Hamburg

2021 waren die Bürger*innen aufgerufen ihre eigene Wahrnehmung sowie Ideen und Vorschläge zur Weiterentwicklung einzubringen und die städtebauliche Situation im Zentralen Bereich Jenfeld zu bewerten. Die Umfrage wurde über Newsletter und mittels Flyern beworben und konnte über den Internetauftritt der Gebietsentwicklung www.jenfeld-zentrum.info aufgerufen werden. Auf einer Gebietskarte wurden im Vorfeld zehn einschlägige Orte identifiziert zu denen die Teilnehmer*innen Stellung nehmen konnten. Zu jedem Ort wurden drei Fragestellungen aufgeworfen. 1. Wie ist Ihre Wahrnehmung der aktuellen Situation? Welche Ideen haben Sie zur kurzfristigen Steigerung der Attraktivität an diesem Ort? 3. Wie könnte dieser Ort in 10 Jahren aussehen? Das Gebiet wurde von den Teilnehmenden überwiegend als mangelhaft, trist und defizitär wahrgenommen. Als Gründe wurden vor allem Leerstände, Brachflächen, unsanierte Gebäude und unternutzte großflächige Stellplatzanlagen genannt. Das Erscheinungsbild des EKZ Jenfeld wurde, aufgrund eines mangelhaften Sanierungszustandes und fehlenden attraktiven Angeboten (Vollsortimenter), negativ wahrgenommen. Ebenso mangelt es den Teilnehmenden an öffentlichen Begegnungsorten mit Aufenthaltsqualität, die Angebote für alle Altersgruppen bieten. Es wurde angemerkt, dass Orte der Begegnung auch schon kurzfristig auf Brachflächen und wenig genutzten Parkdecks umsetzbar seien. In diesem Zusammenhang wurde auch der Wunsch nach einem Quartiersplatz immer wieder geäußert und die mangelhafte Rad- und Gehwegeinfrastruktur genannt, die allen Verkehrsteilnehmenden sichere und qualitätsvolle Wegeverbindungen ermöglicht. Insgesamt nahmen 47 Personen teil. Die vielen interessanten Kommentare wurden anschließend diskutiert und ausgewertet und sind in den weiteren Bearbeitungsprozess eingeflossen.



Projektübersicht, www.jenfeld-zentrum.info, steg Hamburg

Zukunftsforum

Im Anschluss an die pandemiebedingt digitale Planungswerkstatt fand am 10. Juni 2021, im Rahmen eines regelmäßig stattfindenden Werkstattgesprächs durch die Gebietsentwicklung, ein öffentliches Zukunftsforum per Videokonferenz statt. Auf Grundlage der bisherigen Analyse wurden identifizierte Flächenpotenziale präsentiert und der Prozess hin zu neuen Entwicklungsperspektiven dargelegt. Dabei wurde aufgrund der komplexen, unwägbaren Ausgangssituation eine stufenweise Entwicklung vorgeschlagen und analog zur Onlinebeteiligung eine kurzfristige-, eine mittelfristige Perspektive und schließlich eine mögliche städtebauliche Neuordnung mittels Best-Practice Beispielen veranschaulicht.
In drei Themenräumen wurde anschließend über die unterschiedlichen Perspektiven offen diskutiert und dabei Ideen und Vorschläge zu denkbaren Maßnahmen gesammelt. Gewünschte und nicht gewünschte Entwicklungsrichtungen mit sich daraus ergebenden Zielkonflikten und Synergien konnten in diesem Rahmen diskutiert werden.

Bilaterale Fachgespräche

Parallel zur Ermittlung der Ausgangslage und den ersten Beteiligungsformaten fand eine Reihe von 4-Augen-Gesprächen statt. Dabei wurden Sachbestände und Wünsche, aber auch mögliche Interessenskonflikte aus der vielfältigen Eigentümerschaft offengelegt, um mögliche Entwicklungspotenziale auszuloten und möglichst umsetzbare städtebauliche Perspektiven im weiteren Verlauf der Bearbeitung erstellen zu können.

Akteurswerkstatt

Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen der vorangegangenen Beteiligungen wurden das in drei Entwicklungsphasen unterteilte Konzept weiter präzisiert. Es zeigt als kompakte Übersicht die Hauptentwicklungsrichtungen für wichtige räumliche Situationen wie Mini-City Jenfeld, EKZ Jenfeld und die angegliederten Vorzonen sowie die Straßenräume und das Freiraumnetz.

In der Akteurswerkstatt am 8. Dezember 2022 trafen Vertreter*innen der Stadtverwaltung, Schulbau Hamburg, die LSBG, Eigentümer*innen und Gewerbetreibende in einem Online-Austauschformat aufeinander, um den Arbeitsstand gemeinsam in Workshoprunden zu diskutieren. In Untergruppen wurde über weitergehende, flächenscharfe Aussagen und konkrete Maßnahmen für die Fokusräume gesprochen. Im Vordergrund der Diskussion zu einem neuen Wohnquartier rund um die Mini City Jenfeld stand die Frage, inwiefern eine gesamthafte Umsetzung des Zielbildes planungsrechtlich erwirkt werden kann und welche Entwicklungsoptionen es aufgrund einer kleinteiligen Eigentümer*innenstruktur geben kann. Die Vorstellung des geplanten Quartiersplatzes fand viel Zustimmung, wohingegen bei der Diskussion zur Durchwegung und Öffnung des Schulgeländes auch Bedenken bezüglich der Umsetzbarkeit geäußert wurden.

Politische Gremien

Am 14. Februar 2022 wurde die städtebauliche Studie im Ausschuss für Soziales vorgestellt. Anwesend waren dazu auch Vertreter*innen des Planungsausschusses. Im Nachgang zur Präsentation fand eine konstruktive Diskussion und Austausch mit allen Anwesenden statt.

Abschlusspräsentation

Im Rahmen eines analogen Werkstattgesprächs des RISE-Prozesses wurde der finale Stand am 29. März der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Anschluss an die 20-minütige Präsentation wurden die Anwesenden mittels Mentimeter befragt, wie zufrieden Sie mit den Ergebnissen der städtebaulichen Studie sind. Die überwiegende Mehrheit gab dabei „eher zufrieden“ an. In einer weiteren Frage wurde nach Erwartungen und Anliegen bezogen auf die weitere Entwicklung des Zentralen Bereichs Jenfeld gefragt. Hier wurden vielfältige Wünsche geäußert, wie bspw. attraktive Grünräume, Treffpunkte für alle Bevölkerungsgruppen, Umgestaltungswille der Eigentümer*innen. In einer anschließenden Diskussion wurden besonders die Spielräume des städtischen Handelns diskutiert.



Jenfeld Safari – Stadtteilspaziergang der Projektgruppe; Foto: YZ/TH

2. Ausgangslage

Mit der Analyse der Ausgangslage wird das Fundament gelegt für die nachfolgende Konzeption von Entwicklungsphasen und Maßnahmen für eine umfassende Qualifizierung des Zentralen Bereichs Jenfeld. Die vielfältigen Rahmenbedingungen wurden in Übersicht gebracht, Chancen und Potenziale der Entwicklung aufgezeigt, Missstände und Zielkonflikte offengelegt, um den Raum mit seinen spezifischen Begebenheiten zu verstehen.

In der Analyse wurden sowohl die übergeordneten Zusammenhänge wie städtebauliche und freiräumliche Strukturen und die verkehrliche Erschließungssituation als auch die lokalen Bedingungen im Zentralen Bereich Jenfeld sektoral betrachtet und die Kernaussagen in Hinblick auf die konzeptionelle Weiterarbeit zusammengefasst. Die eigene Begehung und Anschauung vor Ort waren Grundlage zur Entwicklung einer eigene „Lesart“ des Raumes und Einschätzung vorhandener Handlungsbedarfe.
Eine umfassende Bestandsaufnahme des gesamten RISE-Fördergebiets erfolgte außerdem in der Problem- und Potenzialanalyse durch die Gebietsentwickler steg Hamburg mbH, auf welche sich das vorliegende Gutachten wesentlich stützt.

2.1 Makro-Analyse
Historische Entwicklung

Jenfelder Geschichte

Die Geschichte Jenfeld ist typisch für den Wandel eines Dorfes mit Gehöften, Scheunen und Landhäusern zu einer Vorstadtgemeinde und schließlich zum einem urbanen Stadtteil. 1781 wurde das Dorfgebiet vermessen, mit Wegenetzen versehen und in Ackerland und Wiesen aufgeteilt unter den Bauern, was die Entwicklung des Dorfes für die weiteren 150 Jahren maßgeblich prägte (Schmook 2013). Laut der Volkszählung hatte Jenfeld um 1900 424 Einwohner*innen, 449 Obstbäume und drei Gastwirtschaften (ebd.). Damals konnte man das Dorf in vier bis fünf Minuten durchqueren, so schrieb es ein damaliger Lehrer in der Schulchronik. Der Erste Weltkrieg unterbrach die Dorfentwicklung und Bautätigkeiten. 1927 wurden die anliegenden Gemarkungen Tonndorf und Jenfeld in die Stadt Wandsbek eingemeindet und 1955 der Baustufenplan verfasst. 1943 flüchteten ausgebombte Hamburger*innen nach Jenfeld, wo Bauern Pachtland für Behelfsheime zur Verfügung stellten. Etliche Siedlungen entstanden dort binnen kurzer Zeit aus großer Not heraus (ebd.) 1954 bekam Jenfeld eine Straßenbahn, die schon sechs Jahre später wieder verschwand (ebd.).



Wohnturm EKZ

Foto: YZ/TH



Graffiti anlässlich des 700jährigen Jubiläum von Jenfeld

Foto: YZ/TH

Geltendes Planrecht

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich von Baustufen- bzw. Bebauungsplänen, die überwiegend in den 1960er und 1970er Jahre erstellt wurden und weiterhin Gültigkeit haben. Ein Blick auf die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im zentralen Bereich von Jenfeld macht die kleinteilige und uneinheitliche planungsrechtliche Festsetzung in diesem Bereich deutlich. Die Bebauungspläne für den Geschosswohnungsbau zeigen sich in ihren Baugrenzen und dem Maß der baulichen Nutzung fast ausschließlich bestandsorientiert.

Aufgrund der Regelungstiefe der Pläne muss angenommen werden, dass Nachverdichtungen zugunsten Wohnen und eine weitreichende Umnutzung auf den gewerblich genutzten Grundstücken an der Gubener Straße nicht mit dem geltenden Planungsrecht ermöglicht werden können. Hier bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung von bezirklichen Dienststellen ggf. zusammen mit großen Grundeigentümern und anderen immobilienwirtschaftlichen Akteuren zur Gestaltung künftiger Entwicklungsspielräume (steg (2019): S. 34).



1969: B-Plan Jenfeld 8
Wohngebäude am Öjendorfer Damm
Quelle: BA Wandsbek



1969: B-Plan Jenfeld 7
Wohngebäude am Gleitwitzer Bogen
+ 1. Änderung 2010 mit Einzelhandelsauschluss im Gewerbegebiet
Quelle: BA Wandsbek



1973: B-Plan Jenfeld 2
Einkaufszentrum JEN
Quelle: BA Wandsbek

Schmook (2013): Jenfeld wie es früher war, Hamburger Abendblatt. online.

steg (2019): Problem- und Potenzialanalyse Jenfeld-Zentrum, S 34.

2.1 Makro-Analyse Transformation im Umfeld

Neue Stadtquartiere im Umfeld

Die Auswirkungen von Hamburg, als einer noch immer wachsenden Stadt machen sich auch in Jenfeld bemerkbar. Im unmittelbaren Umfeld entstehen zwei neue Stadtquartiere. Im Norden auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne entsteht auf dem 35 ha großen Areal ein neues Stadtquartier mit mehr als 1.200 Wohneinheiten. Hier werden - teils im Eigentum - Stadthäuser und Geschosswohnungsbau realisiert, von denen bereits viele fertiggestellt sind. Im Süden, über die A24, entsteht ebenfalls mit den Haferblöcken unweit des Öjendorfer Sees ein weiteres Wohnquartier als genossenschaftliches Bauprojekt mit 113 neuen Wohneinheiten.



Jenfelder Au – Ausstellung Bezirk Wandsbek; Quelle: BA Wandsbek

Konkurrenz Berliner Platz

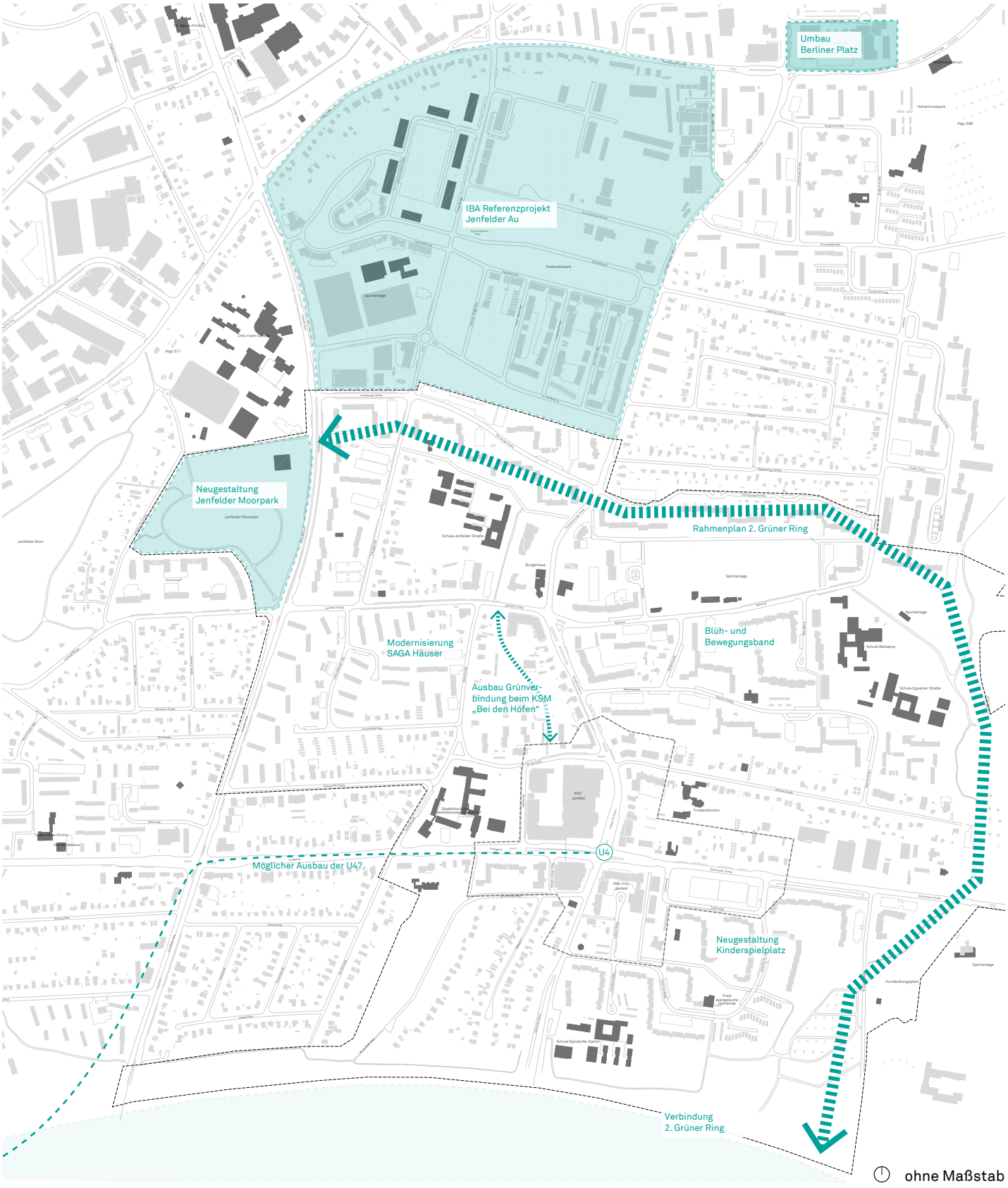
Direkt an die Jenfelder Au schließt sich mit 1,7 km Entfernung zum Zentralen Bereich in Jenfeld der Berliner Platz als Versorgungszentrum an. Die Planung für den Berliner Platz wurde im Jahr 2020 im Rahmen eines kooperativen hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs qualifiziert. Die Wettbewerbsgewinner haas cook zemmrich STUDIO 2050 sehen ein Ensemble mit öffentlichen und halböffentlichen Plätzen vor und achten stark auf eine Öffnung der Fassaden und Belebung der Vorzonen und der öffentlichen Räume. Nach Fertigstellung wird das EKZ am Berliner Platz eine starke Konkurrenz für das EKZ im zentralen Bereich von Jenfeld darstellen.



Wettbewerbsgewinner – Berliner Platz; Quelle: BA Wandsbek

Verkehrliche Vernetzung

Einige übergeordnete Infrastrukturlinien verkehren im Umfeld. Es besteht Anschluss an die A24 als schnelle Verbindung aus der Stadt. Außerdem verkehrt ein dichtes Netz an Buslinien ins Jenfelder Zentrum und sorgt so für eine gute Erreichbarkeit und Vernetzung in die Stadt. Der Zentrale Bereich liegt auch in der Nähe zum 2. Grünen Ring. Die Grünzug entlang der A24 soll eine Aufwertung durch eine Neugestaltung erfahren. Ebenso der Jenfelder Moorpark, der Teil des 2. Grünen Rings ist um daran im Norden anschließt und einen wichtigen Grünraum in Jenfeld darstellt.



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

2.1 Makro-Analyse Städtebau

Unterschiedliche Typologien im Umfeld

Im zentralen Bereich Jenfeld treffen unterschiedliche Gebäudetypologien aus verschiedenen Epochen der Stadtentwicklung unmittelbar aufeinander. Im direkten Umfeld finden sich meist Einfamilienhäuser mit umlaufenden Gartengrundstücken, im Süden grenzen großflächige Geschosswohnungsbauten der SAGA mit großzügigen Grünräumen an das Zentrum an.

Der zentrale Kreuzungsbereich wird städtebaulich dominiert durch das mächtige Gebäudeensembles des EKZ aus den 70er-Jahren. Der weitgehend geschlossene Sockel mit wenigen, eher unscheinbaren Eingängen wirkt nach außen hin abweisend und abgeriegelt. Rückseitig wirkende Ansichten, defekte Treppenaufgänge und Anlieferzonen prägen das Erscheinungsbild. Auch die aufsitzenden Wohntürme mit bis zu zwölf Geschossen und nebenstehender Parkgarage machen einen in die Jahre gekommenen und sanierungsbedürftigen Eindruck.

Die weiter Bebauung rund um die Kreuzung ist eine Mischung aus vier bis fünfgeschossigem Zeilenbauten und freistehenden Häuser von ca. zwei Geschossen. Der Neubau auf der Ecke Barsbütteler Straße Ecke Öjendorfer Damm sticht als funktionierende Ladenzeile mit größeren Geschäftsflächen und Dienstleistungsangeboten in den Obergeschossen heraus. Er deutet als jüngstes im Umfeld realisiertes Projekt einen städtebaulichen Paradigmenwechsel an, da er sich durch Kompaktheit, Definition der Straßenflucht und Orientierung der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum zum Leitbild der „Europäischen Stadt“ bekennt.



Einfamilienhäuser entlang der Görlitzer Straße; Foto: YZ/TH



Geschosswohnungsbau der SAGA am Gleitwitzer Bogen; Foto: YZ/TH



Wohnturm am Gleitwitzer Bogen; Foto: YZ/TH

Die Blaue Brücke verbindet das Ensemble über die Straße hinweg. Sie bildet ein einprägsames Eingangstor für den Zentralen Bereich, hat ihre Funktion jedoch inzwischen verloren. Aufgrund der zu erwartenden hohen Sanierungskosten stellt sich jedoch aktuell die Frage, ob die Brücke langfristig instandgesetzt oder abgerissen werden soll.



„Blaue Brücke“ an der Rodigallee am EKZ; Foto: YZ/TH



Wohn- und Geschäftshaus Barsbüttler Straße / Öjendorfer Damm; Foto YZ/TH

2.1 Makro-Analyse Freiraum

Unterversorgung im Zentrum

Aus der überwiegend aufgelockerten städtebaulichen Struktur und Stadtrandlage befinden sich unterschiedlichen Freiraumtypen im Untersuchungsgebiet. Nahe des Wohnungsbestands der SAGA gibt es weitläufige halböffentliche Grünflächen mit Spielbereichen. Der zentrale Bereich um das EKZ und den Straßenknotenpunkt, ist ausschließlich befestigt, wirkt grau und lädt nicht zum Aufhalten, Verweilen oder Spielen ein und ist generell in einem unbefriedigenden Zustand. Der Außenraum wird seiner Funktion als Kern des Stadtteils und Treffpunkt der Bewohner*innen nicht gerecht; es fehlt ein zentraler Quartiersplatz. Es gibt kaum Öffnungen im Erdgeschoss, sodass die Zone leer und abweisend wirkt. Es besteht Qualifizierungsbedarf in der Einrichtung neuer Grünflächen und im Unterhalt der bestehenden wenigen Pflanzbereiche. Die mitunter mangelnde Pflege der Außenbereiche trägt zu einem negativen Erscheinungsbild bei.



Vorzone EKZ am Öjendorfer Damm; Foto: YZ/TH

Die öffentlichen und privaten Spielplätze im zentralen Bereich haben einen mangelhaften Zustand und wirken verwahrlost, beschädigt oder nicht zugänglich. Das momentane Angebot richtet sich ausschließlich an jüngere Altersgruppen und ist nicht bedarfsgerecht. Es sollte in Betracht gezogen werden, Angebote zu schaffen, die einladend sind und die die Aufenthaltsqualität für vielfältige Zielgruppen, wie zum Beispiel Jugendliche, fördern. Der Schulhof ist nur eingeschränkt nutzbar und hat eine mangelnde Aufenthaltsqualität.



Weg zum 2. Grünen Ring; Foto YZ/TH

Lückenhafte Wegeverbindung

Sobald man sich etwas aus dem Zentrumsbereich bewegt, befindet man sich mitten im Grünen. Allerdings fällt beim genaueren Blick auf die Karte und vor Ort auf, dass die Wegeverbindungen zwischen den unterschiedlichen Grünräumen nicht optimal sind. Aus der Weiterentwicklung der öffentlichen und privaten Freiräume ergibt sich die Chance einer stärkeren Verbindung der Wohnquartiere untereinander sowie eine stringentere Anbindung in die Landschaftsachsen und Flächen des 2. Grünen Rings. Ganz konkret ist die Fortführung einer Nord-Süd-Achse entlang des zentralen Bereichs wünschenswert. Dieser Lückenschluss würde zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs dienen und die Freiraumqualität des gesamten Gebiets verbessern.

Fehlende Straßenbäume

Im Kreuzungsbereichs des Öjendorfer Damm und Rodigallee gibt es kaum, bishin zu keinen straßenbegleitenden Baumbestand. Dieser stark MIV belasteten Straßenraum sollte hinsichtlich der Klimaschutzziele, Umweltverträglichkeit und Überhitzung der Städte verbessert und mit Flächenreduzierung im Straßenraum, Flächen für Begrünung gewonnen werden.

Legende

- angedachte Nord-Süd Verbindung
- Radroute
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- 2. Grüner Ring

Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

Karte Freiraum



2.1 Makro-Analyse Verkehr

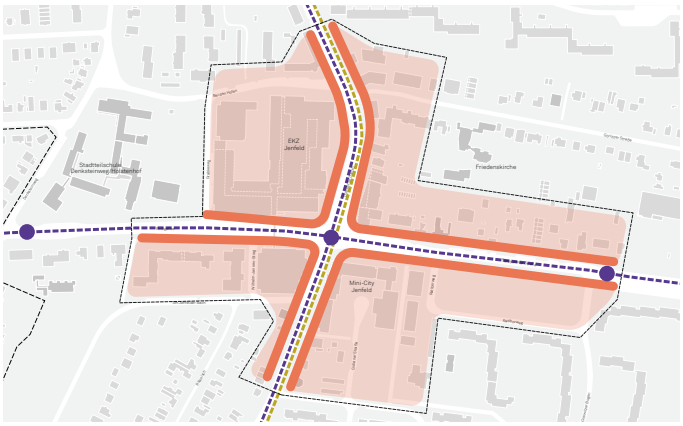


Kreuzung Rodigallee / Öjendorfer Damm/ Barsbütteler Str; Foto: YZ/TH

Straße als Barriere

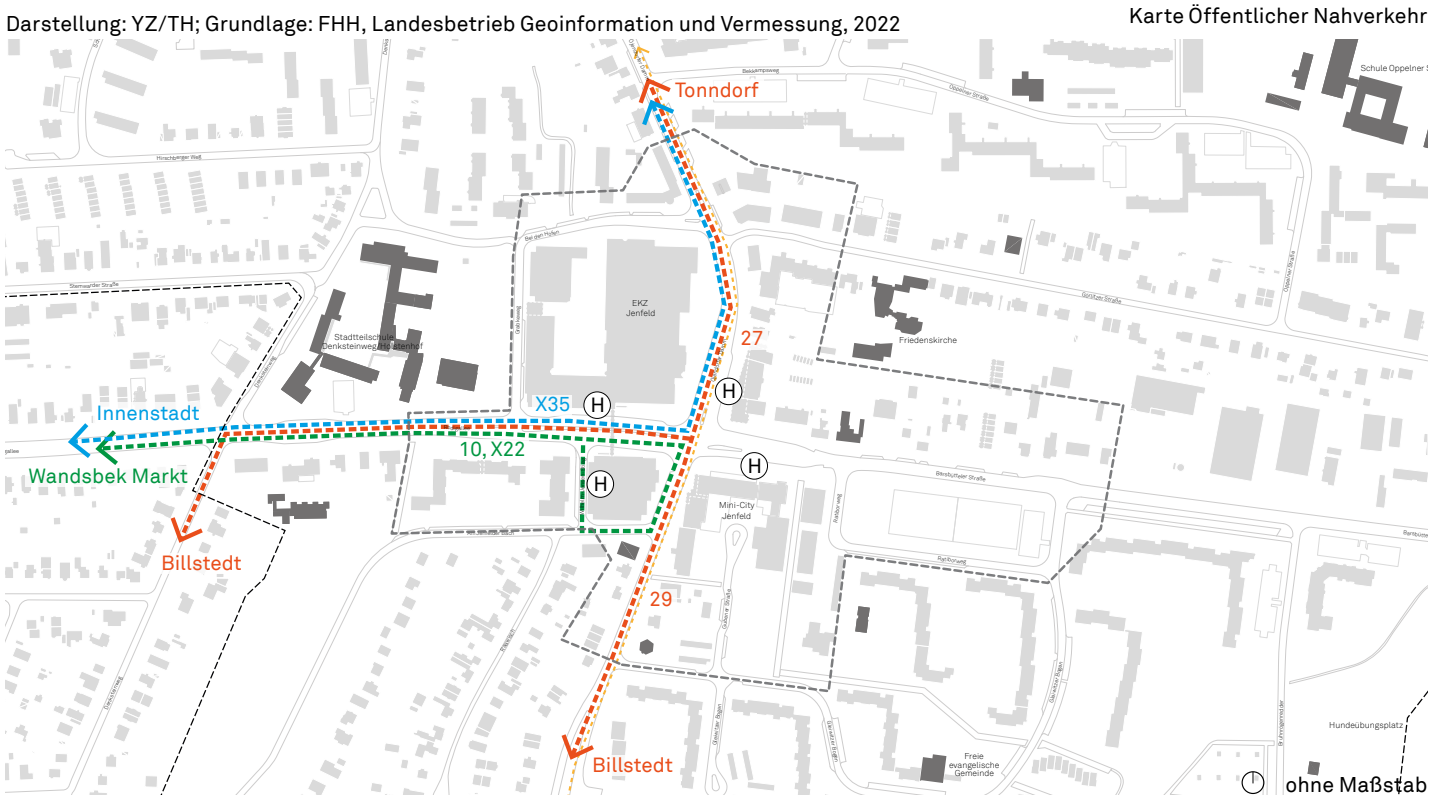
Der zentrale Bereich Jenfelds bildet für den Verkehr einen wichtigen Knotenpunkt, an dem sich die Rodigallee und der Öjendorfer Damm kreuzen. Die Rodigallee wird als Hauptverkehrsstraße an Werktagen von etwa 23.000 Kfz/24h östlich der Jenfelder Allee bzw. etwa 17.000 Kfz/24h östlich des Öjendorfer Damms befahren (Werte von 2020). Der Kreuzungsbereich bzw. der Straßenraum ist dementsprechend für den Kfz-Verkehr leistungsfähig ausgebaut. Dabei ist zudem die wesentliche Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als Ein-, Aus- und Umstiegsort für zahlreiche Buslinien zu berücksichtigen. Hervorzuheben sind die hochgetakteten Express- und Metrobuslinien 10 und X22, die „Jenfeld Zentrum“ als Endhaltestelle bedienen und mit dem Wandsbek Markt verbinden. Darüber hinaus bildet die Expressbuslinie X25 eine direkte Verbindung Richtung Innenstadt sowie die Metrobuslinien 27, 29 und X35 direkte Verbindungen nach Billstedt und Tonndorf. Dabei ist zu erwähnen, dass Tonndorf als Bahnstation aufgrund des geplanten Ausbaus der S4 zukünftig voraussichtlich an Bedeutung gewinnen wird. Ergänzt wird das Angebot durch Stadtbus- und Nachtlinien. Hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs ist die starke Barrierewirkung zu erwähnen, die das Queren der Straßenräume erschwert und das Jenfelder Zentrum im Grundsatz in vier „Inseln“ trennt. Am Knotenpunkt ist die gesicherte Querung aufgrund der Ampelanlage möglich. Eine Querung im Bereich des Grabkewegs ist im

Bestand nicht möglich. Unabhängig davon ist der Öjendorfer Damm als Radroute (Veloroute 14 mit Anbindung an die Veloroute 7 in/ aus Richtung Wandsbek Markt) definiert. Im Sinne der gesamtstädtisch angestrebten Radverkehrsförderung bildet jedoch ebenso die Rodigallee eine wichtige Verbindung für den Radverkehr. Zusammengefasst erscheinen die Straßenräume im Zentrum Jenfeld im Bestand KFZ-orientiert, mit entsprechenden Nachteilen für das Quartier bzw. den Rad- und Fußverkehr. Im Hinblick auf die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit sind jedoch Potenziale zu sehen, dass einzelne Fahrstreifen für den Kfz-Verkehr anders genutzt werden könnten, z.B. für eine bessere Radverkehrsinfrastruktur oder breitere Nebenflächen für den Fußverkehr. Da die Rodigallee im Rahmen des gesamtstädtischen Erhaltungsmanagements für Straßen ohnehin in den nächsten Jahren saniert werden soll und entsprechende Planungen bereits laufen.



Barrierewirkung der Kreuzung

Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022



Karte Öffentlicher Nahverkehr

Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

2.2 Mikro-Analyse Nutzungen



Wohnnutzungen



Gewerbenutzungen

Wohnnutzungen

Bei der Betrachtung der Nutzungen im Zentralen Bereich kann positiv herausgestellt werden, dass auf den ersten Blick eine robuste Mischung von Wohnen und Versorgung besteht.

Wie zuvor beschrieben, findet sich im Zentrum ein vielfältiges Wohnungsangebot von Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau, Zeilenbauten und Hochhäusern. Im Bereich des EKZ ist die Bebauung sehr dicht, im südöstlichen Bereich um die Mini City Jenfeld allerdings besteht aufgrund von Leerständen und niedriggeschossigen, unternutzen Gebäuden und Flächen eine eher geringe Dichte an Wohnraum.

Gewerbenutzungen

Das EKZ Jenfeld bietet ein breites Versorgungsangebot am zentralen Kreuzungsbereich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang des Öjendorfer Damms finden sich eine Ladenzeile mit Einzelhändlern, Imbissen, Dienstleistungsanbietern sowie eine Apotheke. Die Apotheke ist Teil eines Ärztehauses, welches auf der Ecke Öjendorfer Damm, Barsbütteler Straße sitzt. Generell bietet diese Ausgangssituation in den Erdgeschossen grundrissbedingt meist nur kleine bis mittlere Geschäftsflächen, was dazu führt, dass ein großflächiger Vollsortimenter sich aktuell nicht im Jenfelder Zentrum ansiedeln kann. Darüber hinaus befinden sich kleine Läden südöstlich vom EKZ in der „Mini City“.

Soziale Infrastrukturen

Jenfeld ist mit Angeboten sozialer Infrastruktur insgesamt gut ausgestattet. Jedoch befinden sich die Einrichtungen überwiegend zumeist nicht im Zentralen Bereich, oder nur an dessen Rändern. Kurze Laufwege und Synergien mit Einzelhandel/ Versorgungseinrichtungen bleiben daher aus. Mit der Max-Schmeling Stadtteilschule grenzt eine große Bildungseinrichtung direkt an das Zentrum. Die großzügigen Außenanlagen, die theoretisch auch nicht-schulischen Nutzer*innen der anliegenden Quartiere zu Gute kommen könnten, sind allerdings aktuell außerhalb der Schulzeiten nicht zugänglich. Weiterhin bildet das Stadtteilbüro Jenfeld eine Anlaufstelle zur Unterstützung bei Belangen der Bewohner*innen jeglicher Art. Außerdem stellt das Jugendhaus der Friedenskirche Jenfeld einen wichtig Anlaufpunkt für Kinder- und Jugendliche im Zentrum dar. Entlang des Gleitwitzer Bogens



Soziale Nutzungen



Stellplatzanlagen

befindet sich eine weitere Räumlichkeit, die Vereinen etc. zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Es besteht ganz besonders bei Kindern und Jugendlichen eine große Nachfrage und ein hoher Bedarf an Anlaufstellen für Freizeitaktivitäten, Hausaufgabenbetreuung etc.. Aktuell können die bestehenden Angebote und räumlichen Kapazitäten den Bedarf an Innen- und Außenräumen nicht abdecken.

Stellplatzanlagen

Auffällig für den Zentralen Bereich ist die Präsenz einer Vielzahl an Stellplatzanlagen. Rund um das EKZ Jenfeld befinden sich zwei Parkhäuser und Anlieferungszonen. Im Bereich der Mini City Jenfeld steht eine Parkpalette mit vielen Einzeleigentümer*innen, sowie ein Parkplatz der SAGA und eine eingezäunte Parkplatzfläche des ehemaligen ALDI Nord Marktes. Insgesamt sind einige dieser Stellplatzanlagen momentan nicht ausgenutzt oder stehen komplett leer. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf das Stadtbild und das Image aus.

alle Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

Legende Wohnnutzungen

- Einzel- und Reihenhäuser
- Geschosswohnungsbau
- Hochhäuser und Großwohnsiedlung

Legende Gewerbenutzungen

- Versorgung und Dienstleistung
- Gastronomie

Legende Soziale Infrastrukturen

- Schule und Kite
- Glaubeneinrichtungen
- Soziale Institutionen

Legende Stellplatzanlagen

- Versiegelte Stellplatzanlagen (öffentlich, privat, geschlossen, vermietet)
- Tiefgaragen (privat)

2.2 Mikro-Analyse
Grünräume und Freiflächen



Grünverbindungen und Wegenetz



potentiell nutzbare Dachflächen

beide Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

Grünverbindung und Wegenetz

Der zentrale Bereich weist wenig bis fast keine grüne Freiflächen auf. Die wohnungsnahen Grünräume befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiet und sollten mit einer Wegeverbindung zusammen geführt werden. Hier ergibt sich für das Verfahren ein großer Handlungsbedarf zur Umnutzung versiegelter Flächen.



Spielplatz im Grünen; Foto: YZ/TH/

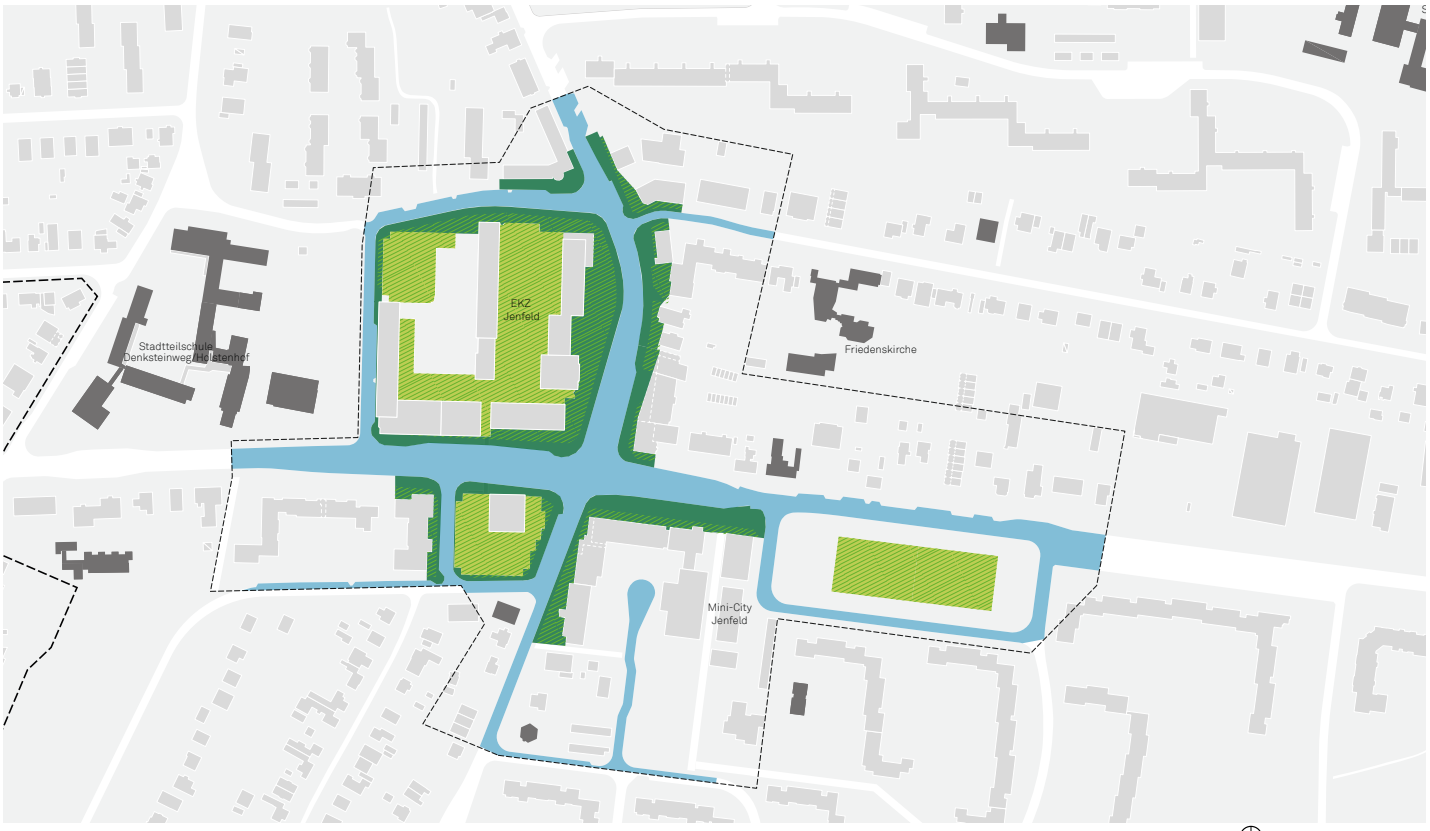
Potentiell nutzbare Dachflächen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich viele Flachdächer, die wenig genutzt werden. Sie sind potentiell nutzbar und könnten begrünt werden, wenn sich die privaten Eigentümer*innen darauf einlassen. Insbesondere die Dachfläche des EKZ macht hier einen besonders großen Flächenanteil aus.

Straßenräume und Vorzonen

Im Hinblick auf die zukünftige Umgestaltung des zentralen Kreuzungsbereich gibt es ein enormes Reduktionspotenzial der Fahrspuren, die zu straßenbegleitenden Baumpflanzungen und einer Verbreitung des Gehwegs dienen könnten. Auch in den Seitenstraßen wird eine Verkehrsberuhigung und Flächeneinsparung als sinnvoll erachtet.

2.2 Mikro-Analyse
Freiräume Potenzialflächen



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende Grünräume

- Übergeordnete Wegeverbindung
- Durchwegung
- Grünräume

Legende Potenzialflächen Freiräume

- Flachdächer mit Begrünungspotenzial
- Öffentliche Vorzonen mit Qualifizierungs- und Begrünungspotenzial
- Private Vorzonen Qualifizierungs- und Begrünungspotenzial
- Straßenräume mit Reduktionspotenzial bzw. Verkehrsberuhigung



Mögliche Flächeneinsparung im Kreuzungsbereich; Foto: YZ/TH

2.2 Mikro-Analyse Erdgeschosszonen



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022 ohne Maßstab

Geschlossene Erdgeschosszonen

Das Gesicht des Zentralen Bereichs Jenfeld wird maßgeblich auch durch seine Erdgeschosszonen bestimmt, da sie unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen und dessen Qualität stark beeinflussen. Das EKZ Jenfeld ist als klassische Shoppingmall konzipiert und hält dementsprechend einen hohen Ladenanteil im Gebäudeinneren bereit, während nach außen geschlossene Fassaden und unscheinbaren Eingänge das Bild prägen. Lediglich die beiden Haupteingänge im Süden und Norden sind architektonisch hervorgehoben und flankiert von einem kurzen geöffnetem Fassadenabschnitt. Die überwiegenden Bereiche der geschlossenen, nicht weiter gestalteten Sockelfassaden des EKZ wirken sich negativ auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum aus. Vorgelagerte Anlieferungszonen und Lagerstellen für Verpackungsabfälle sind an diesen Stellen prägend und bieten keinerlei Aufenthaltsqualität. Dies betrifft ebenso die Erdgeschosszone im Innenhof des EKZ; auch hier gibt es keine nach außen hin adressierten Fassaden. Veranstaltungen im Innenhof, wie der Wochenmarkt, leiden unter der wenig einladenden Atmosphäre und sind in Ihrer Existenz bedroht. Ähnlich verhält es sich mit dem Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Rodigallee. Die Erdgeschosse sind nur zu kleinen Teilen durch zudem publikumsschwache Nutzungen, belebt. Ein anderes Bild zeigt sich auf der östlichen Seite der Barsbütteler Straße. Hier reihen sich öffentliche Nutzungen wie Ärztehaus, Café, Lebensmittelanbieter, Friseursalon und Imbisse aneinander und bilden eine kommunikative Erdgeschosszone und Vorzonen. Die Verkaufsflächen sind jedoch meist klein, was zur Folge hat, dass benötigte Geschäftsflächen für größere Anbieter*innen sehr limitiert sind.

2.2 Mikro-Analyse
Unternutzte Flächen



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende Erdgeschosszonen

- aktive Erdgeschosse
- teilaktive Erdgeschosse
- inaktive Erdgeschosse

Legende Unternutzte Flächen

- unternutzte Flächen
- Leerstand

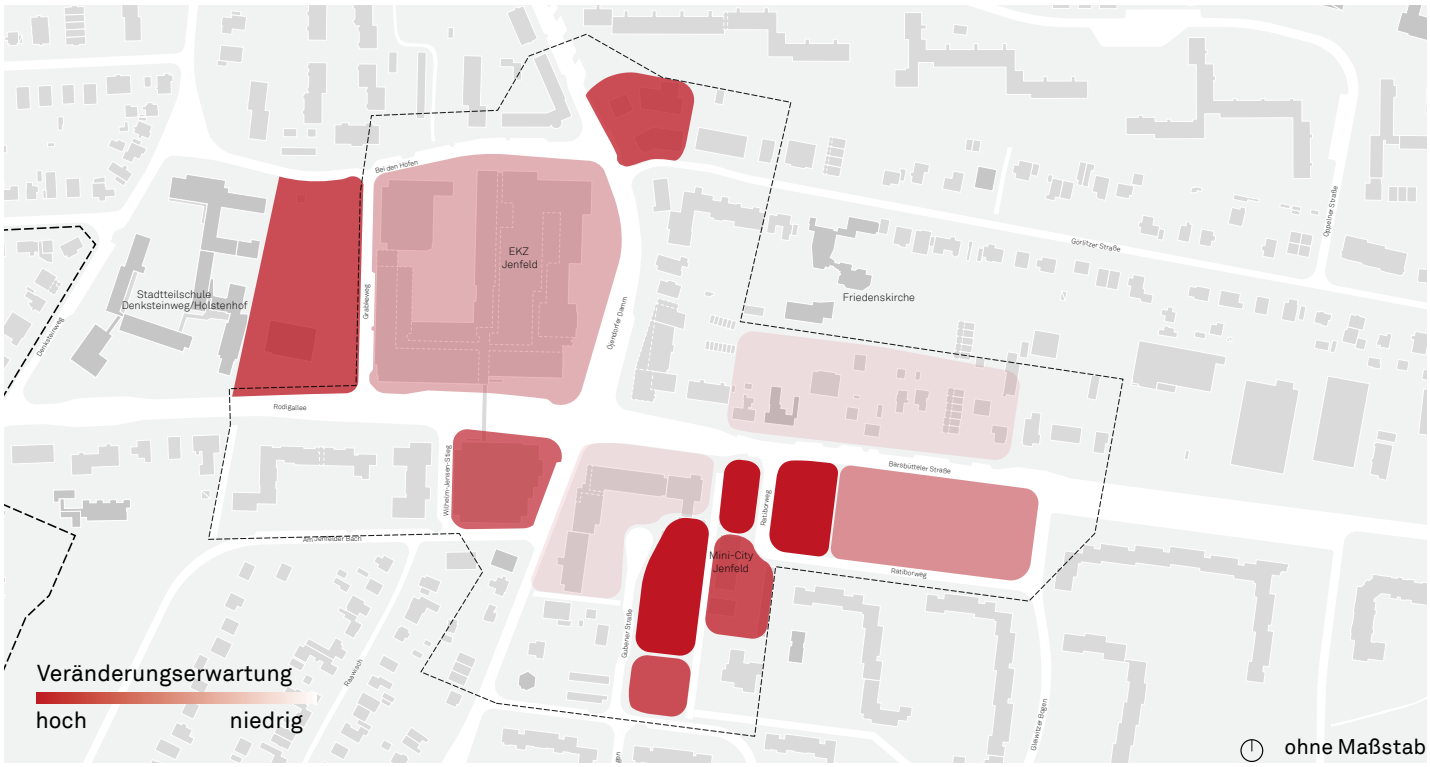
Unternutzte Flächen durch Leerstand

Besonders negativ herauszustellen ist der Bereich der Mini City. Neben der Aufgabe des ALDI Marktes dominieren noch weitere Leerstände und Mindernutzungen das Gebiet. Insgesamt ergibt sich hier ein konfliktbehafteter Ort, der ohne Nutzungsangebote und soziale Kontrolle zum „Angstraum“ wird. Weitere untergenutzte Flächen und Mindernutzung mancher Grundstücke, etwa durch Autohändler und Sportbars finden sich in der Nachbarschaft. Großflächige Stellplatzanlagen mit geringer Auslastung direkt im Zentrum nehmen ebenfalls große Flächen ein. Umgekehrt kann die Vielzahl schlecht ausgenutzter Flächen im Untersuchungsraum als großes Entwicklungspotenzial und Ausgangspunkt einer umfassenden Neuordnung des Zentrums Jenfeld gelesen werden.



Geschlossen Fassade EKZ Jenfeld; Foto: YZ/TH

2.3 Fazit
Transformationsinseln



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

Transformationsinseln

Die Zukunft des Zentralen Bereich Jenfelds ist von vielen Faktoren abhängig. Es besteht eine kleinteilige Struktur privater Einzeleigentümer*innen mit unterschiedlichsten Interessen und Entwicklungsabsichten. Nach mehreren bilateralen Gesprächen mit Eigentümer*innen konnten die jeweiligen Standpunkte teilweise ausgemacht und erstes Bild bezüglich erwartbaren Veränderungen der unterschiedlichen Lagen und Liegenschaften im Zentralen Bereich aufgezeigt werden.

Die Kartendarstellung zeigt die Unterteilung des Untersuchungsgebiets in „Transformationsinseln“ mit unterschiedlichen Veränderungsdynamiken an. Je dunkler eine Transformationsinsel eingefärbt ist, desto eher sind Entwicklungen an dieser Stelle, zum jetzigen Zeitpunkt, wahrscheinlich. Aktuell ist anzunehmen, dass ernsthafte Entwicklungsinteressen im Bereich rund um die Mini City Jenfeld bestehen. Dieser Bereich ist aktuell besonders von Leerstand und unternutzten Flächen betroffen und bieten viel Potenzial zur neuen Entwicklung. Für die weitere Bearbeitung der Studie und der Entwicklung von städtebaulichen Perspektiven dient die Transformationskarte als Anhaltspunkt für eine stufenweise Entwicklung, damit sich einzelne Bereiche unabhängig entwickeln können.



Leerstand ehemaliger Aldi-Nord; Foto: YZ/TH

Die Einschätzungen beruhen auf Gesprächen mit Eigentümer*innen, der Kleinteiligkeit der Liegenschaften, der planungsrechtlichen Ausgangssituationen und (wirtschaftlichen) Entwicklungsdynamiken im Umfeld. Diese Situation kann sich jedoch laufend ändern und muss daher regelmäßig geprüft und angepasst werden.

Aus privatwirtschaftlichen Interessen und dem geltenden Planungsrecht ergeben sich für die weitere Planung viele Abhängigkeiten und Unwägbarkeiten, die bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Studie nicht abschließend bewertet werden konnten. Es wird deutlich, dass eine ganzheitliche Entwicklung des Zentralen Bereichs Jenfeld ein komplexes Verfahren darstellt, welches in der Folge nur prozesshaft gedacht werden kann. Aufgrund weniger stadteigener Flächen kann der Bezirk nur bedingt zur Entwicklung beitragen. Daher ist es umso wichtiger, gewünschte Entwicklungstendenzen aus bezirklicher Sicht gezielt voranzutreiben, einen stetigen Dialog mit den Eigentümer*innen zu pflegen und planungsrechtliche Schritte einzuleiten. Dazu können Austauschformate angeboten werden, um im regelmäßigen Kontakt mit den Eigentümer*innen zu stehen, eventuelle Hürden abzubauen und Hilfestellung zu leisten. Für private Eigentümer*innen können die Hürden aufgrund fehlenden Kapitals, Erfahrungen und Wissen rund um bauliche Entwicklungen sehr hoch sein. Erfahrungsgemäß stiften (bürgerschaftlich unterstützte) Initialprojekte im direkten Umfeld Anreize und Motivation für weitere Entwicklungen. Diese Dynamiken sollten vom Bezirk zu unterstützt werden.



Leerstand ehemaliger Aldi Nord (hinten) und Mini City; Foto: YZ/TH

3. Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Auf Basis der vorausgegangenen Analyse, Hinweisen aus der Verwaltung und der Gebietsentwickler sowie beteiligter Akteur*innen und Bewohner*innen verfolgt die Planung vier zentrale Handlungsfelder. Jedes dieser Handlungsfelder zeigt aus einem eigenen thematischen Blickwinkel die räumlichen und programmatischen Schwerpunkte auf. Die Handlungsfelder definieren klare Ziele als zukunftsfähige Orientierungsrahmen der Stadtentwicklung. Sie setzen begründet an den beschriebenen Mängeln an und wirken auf eine umfassende, integrale Qualifizierung des Zentralen Bereichs und im angrenzenden Umfeld hin. Dabei werden auch querschnittsorientierte Themen wie die Umsetzung von Klimaschutzzielen, Umweltgerechtigkeit, Sozialraumgestaltung und Kultur berücksichtigt.



Attraktive und klimaaktive Freiräume

Starkes Zentrum

Lebendige Nachbarschaft



Nachhaltige Mobilität

3.1 Attraktive und klimaaktive Freiräume

Ziele

- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern
- Entsiegelung und Baumpflanzungen im Zentrum fördern
- Klimaaktive Gebäudestrukturen bei Neubau
- Multifunktionale öffentliche Räume ermöglichen
- Flächen für Sport- und Freizeitangebote bereitstellen
- Außenräume barrierefrei und inklusiv gestalten (design for all)



Das Handlungsfeld ‚Attraktive und klimaaktive Freiräume“ umfasst die Themenfelder zum öffentlichen Raum, städtischen Grün und Klimaanpassung. Um die Stadt langfristig attraktiv und lebenswert zu gestalten ist es maßgeblich sich den Herausforderungen des Klimaschutz vor Ort zu stellen und gleichzeitig lebendige Treffpunkte im Quartier zu schaffen. Der öffentliche Raum ist hier der Schlüssel. Mehr Aufenthaltsqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen können Treiber für eine Verkehrswende sein.

Der öffentliche Raum soll multifunktional und von diversen Personengruppen genutzt werden können. Mit dem Stichwort ‚design for all‘ ist eine Planungsansatz gemeint, der ausnahmslos alle Personengruppen mit einbezieht und allen auf unterschiedliche Weise gerecht wird. Außenräume müssen barrierefrei zugänglich sein und sollten inklusiv gestaltet werden. Sie sollen über Flächen für Bewegung, Sport- und Freizeitangebote verfügen, sowie zum Verweilen und Ausruhen einladen und die aktive Nachbarschaft fördern.

Die Entsiegelung von Flächen und deren Begrünung und Pflanzung neuer Bäume trägt zur Hitzeprävention bei, verbessert das Kleinklima und fördert die Lebens- und Wohnqualität der Anwohner*innen.

3.2 Starkes Zentrum

Ziele

- robuste Nutzungsmischung etablieren
- Öffentlicher Raum ist gesellschaftliche Mitte
- Handwerk + Produktion ins Zentrum integrieren
- Wochenmarkt und saisonale Events ermöglichen
- Aktive Erdgeschosse vielfältig bespielen
- Kultur-, Freizeit- und soziale Einrichtungen integrieren
- Identitätsstiftende bauliche Ergänzung schaffen
- Einzelhandelsstandort stärken
- große Verkaufsflächen bereitstellen
- Digitalisierung als Chance begreifen

Das Handlungsfeld ‚Starkes Zentrum' betrachtet umfassend die Aspekte eines wirtschaftlich robusten Ortszentrums und gesellschaftlichen Zusammenlebens. Es bildet vielfältige Bedarfe von Nahversorgung, Einzelhandel, soziale und kulturelle Infrastrukturen sowie die Ansprüche an identitätsstiftende öffentliche Räume ab.

Bestehende Geschäfte und Betriebe sollen, sofern sie keine Mindernutzung darstellen, am Standort gehalten und ggf. gestärkt werden. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung des Einzelhandels bedarf es der Ansiedlung zukunftsfähiger Geschäftsfelder wie digitale Arbeit, Co-Working Angebote und stadtverträglicher urbane Produktion im Zentrum. Generell besteht ein hoher Bedarf an größeren Verkaufsflächen, um auch attraktiv für größere Versorgungsanbieter und Unternehmen zu sein und eine robuste Nutzungsmischung im Zentrum herzustellen. Leerstehende Gebäude und unternutzte Flächen bieten dafür ein großes Potenzial. Somit geht es zum einen um die Aktivierung/ Neuentwicklung von Potenzialflächen und zum anderen um die (Wieder-) belebung der Erdgeschosszonen für ein lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität.

3.3 Lebendige Nachbarschaften

Ziele

- Nachverdichtungspotenziale effizient nutzen
- Spektrum erweitern/ alternative Wohnformen
- Alters- und sozialgemischte Bewohnerschaft anstreben
- Bestände energetisch sanieren und aufwerten
- Attraktives Wohnumfeld für alles Altersgruppen schaffen
- Treffpunkte und Räume für Jugendliche anbieten

Das Handlungsfeld ‚Lebendige Nachbarschaften' umfasst die Stärkung und Entwicklung von ganzheitlichen Wohnquartieren im Zentralen Bereich, unter Berücksichtigung sozialräumlicher und infrastruktureller Fragestellungen. Als Ortsteilzentrum ist der zentrale Bereich in Jenfeld auch ein attraktiver Wohnstandort. Als solches muss er zukünftig verstärkt zeitgemäße und differenzierte Wohnangebote bereitstellen. Insbesondere die Übergänge zwischen Wohnquartieren und Versorgungszentrum sollen langfristig baulich in diese Richtung profiliert werden und bieten noch wertvolle Nachverdichtungspotenziale. Die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen für junge Familien, Studenten, Senior*innen und Migrant*innen sollte berücksichtigt werden, wie ebenfalls die Integration besonderer Wohnformen wie betreutes Wohnen oder Mehrgenartionenhaus. Grundsätzlich wird eine Durchmischung der sozialen Strukturen angestrebt. Nachbarschaftsorientierte Angebote sollen im Wohnumfeld gefördert werden und das Zusammenleben in lebendigen Quartieren unterstützen.

Von Beginn an können die aktuellen Leerstände und Freiflächen durch temporäre Zwischennutzungen, idealerweise unter Beteiligung der Bewohner*innen, deutlich aufgewertet werden.

3.4 Nachhaltige Mobilität

Ziele

- Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) stärken
- Rad- und Fußverkehr in der Aufteilung und Nutzung des öffentlichen Raumes berücksichtigen (Flächengerechtigkeit)
- geeignete Straßen gezielt beruhigen, Stellplatzflächen umwidmen
- Vernetzung stärken, neue (grünbegleitete) Wege schaffen
- Barrierefreiheit herstellen



Nachhaltige Mobilität im Sinne einer Förderung des ÖPNV, des Rad- und Fußverkehrs und einer damit einhergehenden Reduzierung des Kfz-Verkehrs ist ein übergeordnetes, gesamtstädtisches Ziel, das auch in der Rahmenplanung zum Jenfelder Zentrum als wichtiges Handlungsfeld verstanden wird. Die Belange des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) sollen bei der Umgestaltung der Straßenräume besonders berücksichtigt werden.

Den Schwerpunkt bildet dabei die Reduzierung der Barrierewirkung der übergeordneten Straßen (Rodigallee und Öjendorfer Damm), die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Nebenflächen sowie der Ausbau qualitätvoller und sicherer Radverkehrsinfrastrukturen.

Darüber hinaus gilt es, das Jenfelder Zentrum als attraktiven Ein-/Aus- und Umstiegsort für den Busverkehr zu stärken. In allen Maßnahmen ist eine umfassende Barrierefreiheit umzusetzen und Aspekte des ‚design for all' zu berücksichtigen In den Erschließungsstraßen wird der Fuß- und Radverkehr in den Fokus gerückt und neue bzw. attraktivere Wegeverbindungen etabliert.

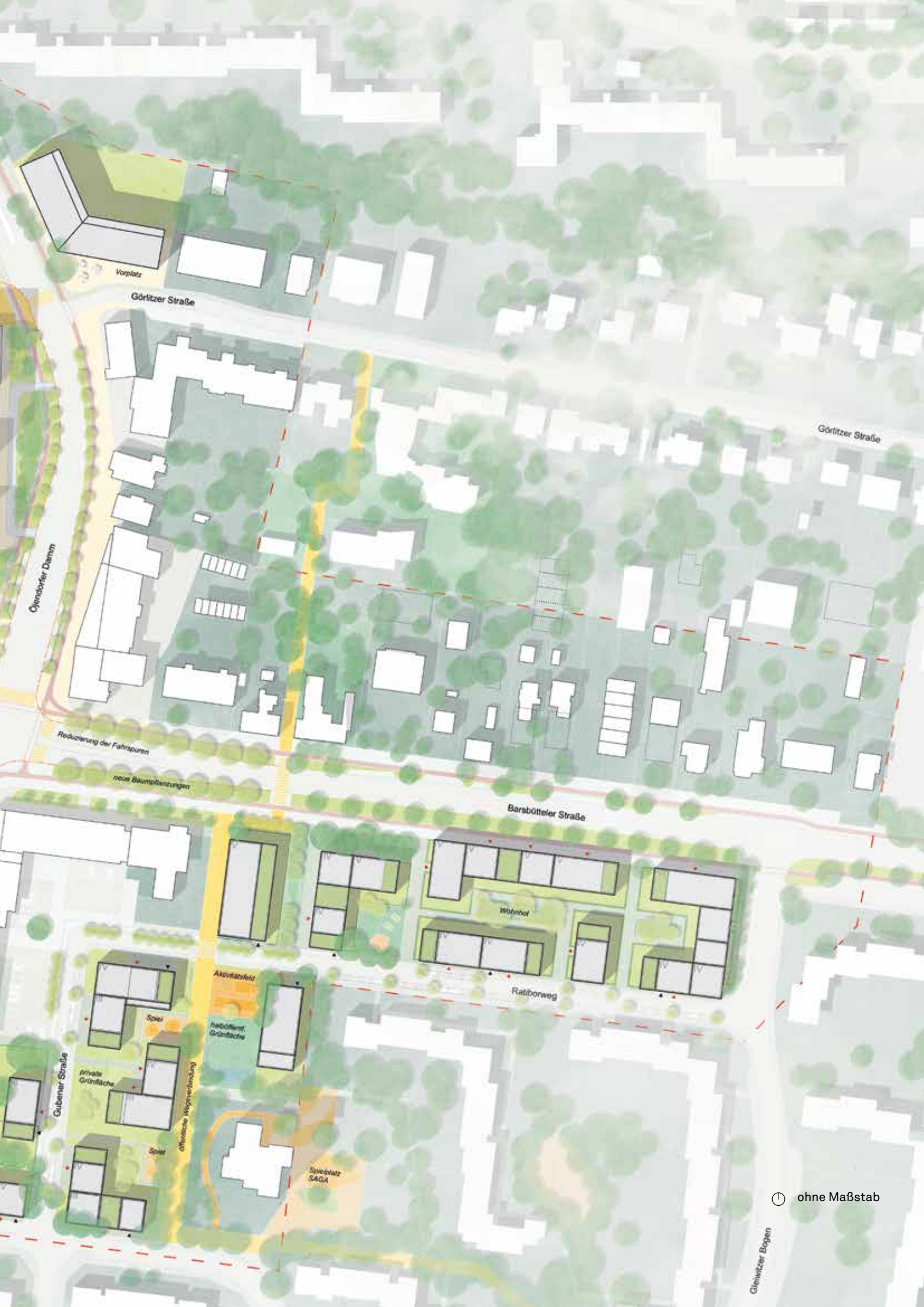
4. Zielbild & Städtebauliche Prinzipien

Anhand des Zielbilds werden im Folgenden die zugrunde liegenden städtebaulichen Prinzipien und Zielstellungen, wie aktive Erdgeschosse und grüne Achsen näher erläutert und dargestellt. Diese städtebaulichen Prinzipien greifen teilweise ineinander, ergänzen oder überlappen sich. Je nach Nähe zum zentralen Kreuzungspunkt verändern sich die Anforderungen an den Raum und andere städtebauliche Zielstellungen greifen.
Eine Übersicht städtebaulicher Kennzahlen macht die Potenziale z.B. im Wohnungsbau anhand von Zahlen deutlich. Diese sind in der weiteren Diskussion mit allen Akteur*innen ein wichtiges Instrument. Anhand von Varianten wie z.B. bei der Frage der Stellplatzbereitstellung werden unterschiedliche Optionen beziffert.

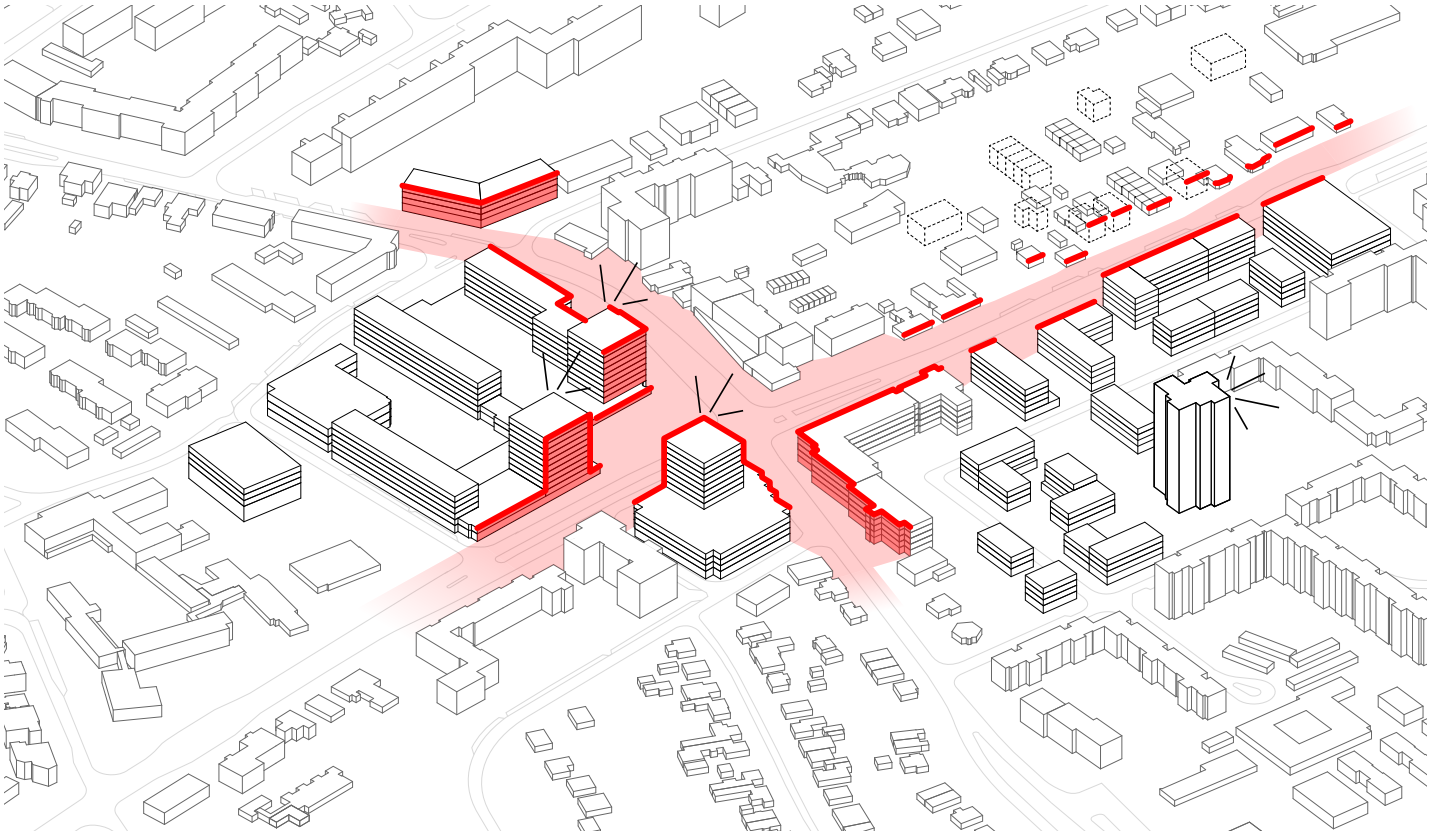
4.1 Zielbild



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022


Vorplatz
Görlitzer Straße
Görlitzer Straße
Ojendorfer Damm
Reduzierung der Fahrspuren
neue Baumpflanzungen
Barsbütteler Straße
Wohnhof
Aktivitätsfeld
Spiel
halböffentl. Grünfläche
Ratiborweg
Gubener Straße
private Grünfläche
öffentliche Wegeverbindung
Spiel
Spielplatz SAGA
ohne Maßstab
Gleiwitzer Bogen

4.2 Städtebauliche Prinzipien Höhenentwicklung und Raumkanten



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende Höhenentwicklung

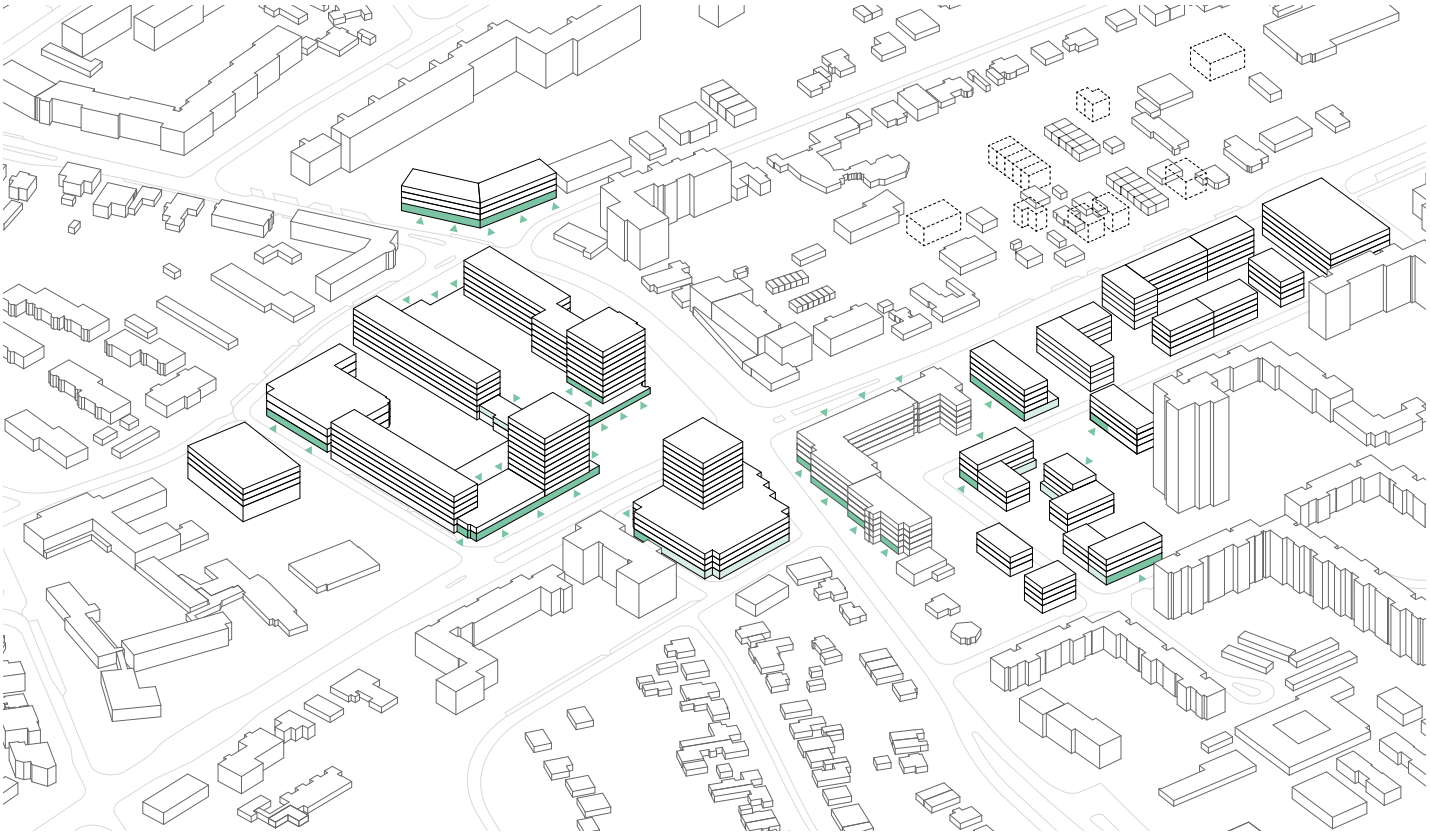
- Straßenraum
- Traufkante
- Hochpunkt

Höhenentwicklung

Die Silhouette der Hochpunkte am EKZ sowie der SAGA kennzeichnen das Jenfelder Zentrum, markieren es im Stadtraum als zentralen Ort und schaffen hier bereits eine städtische Dichte.

Neubauten und Nachverdichtungen sind entlang der ausfallenden Straßenachsen vorgesehen. Hier soll durch eine an die Straßenkante heranrückende kompakte Bebauung eine deutliche Raumkante ausgebildet werden. Zudem können so repräsentative Vorderseiten und kleinteiligere, nachbarschaftsorientierte Rückräume definiert werden, was die Klärung der gesamträumlichen Situation verbessert.

4.2 Städtebauliche Prinzipien
Aktive Erdgeschosse



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende Aktive Erdgeschosse

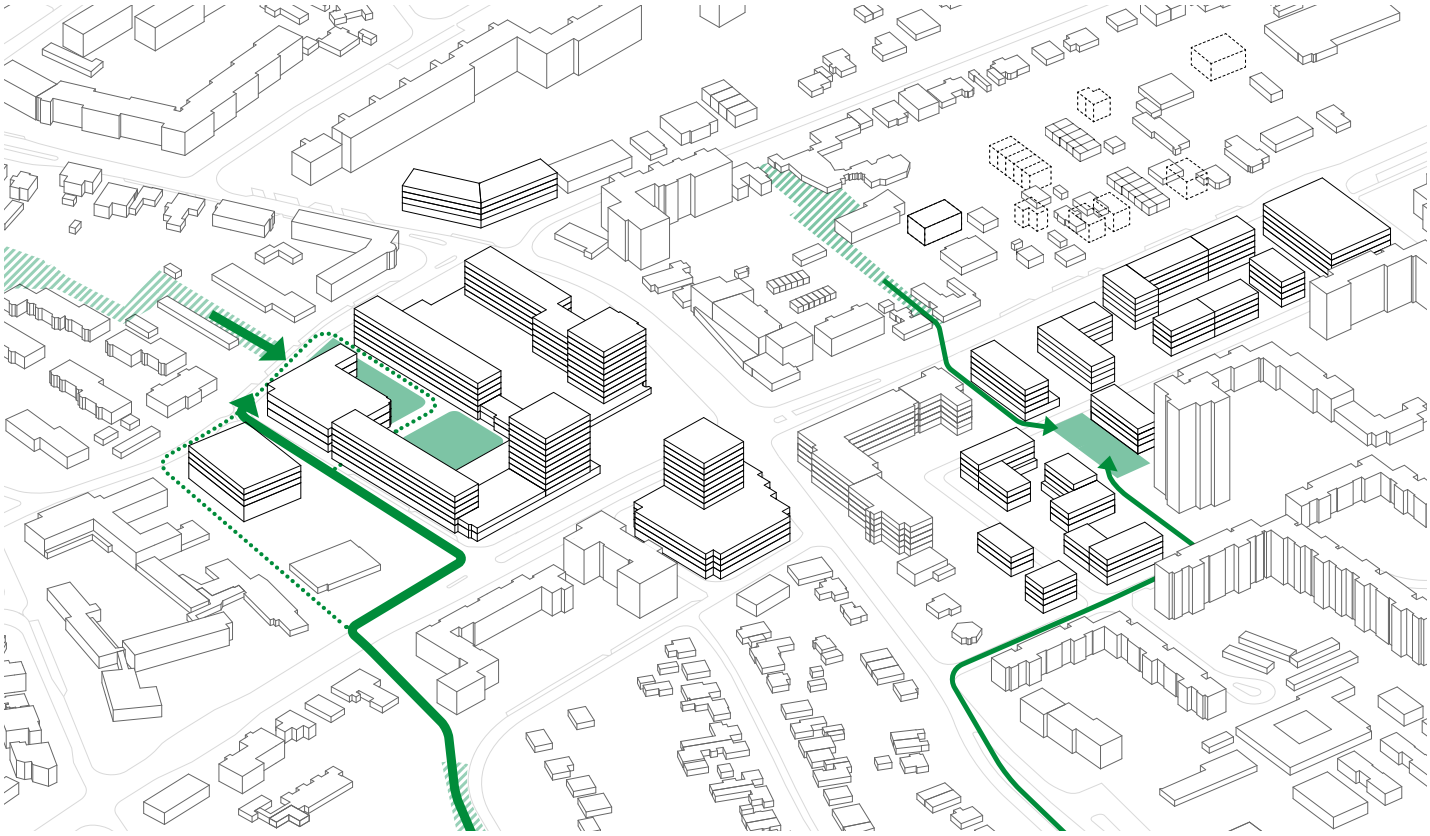
Geöffnete Erdgeschossflächen

Eingänge

Aktive Erdgeschosse

Anders als von einem Ortsteilzentrum erwartbar, zeichnet sich insbesondere der Zentrumsteil westlich des Öjendorfer Damms aktuell nicht durch aktive Erdgeschosszonen aus, welche für die Belebung des öffentlichen Raumes eine wesentliche Rolle spielen. Ziel der Umgestaltung in den nächsten Jahren soll es sein, die Erdgeschosse nach außen zu öffnen und mit publikumswirksamen Nutzungen zu belegen. Dazu gehören neben Angeboten des täglichen Bedarfs auch gastronomische Angebote, die mit Außengastronomie auch die Vorzonen der Straßenräume bespielen – auch temporäre Nutzungen sind denkbar . Im Austausch mit den Gewerbetreibenden vor Ort soll ein gemeinsames Interesse geweckt werden, die Eingänge erkenntlich und einladend zu gestalten, um zur Aufwertung des Zentrums beizutragen.

4.2 Städtebauliche Prinzipien
Grüne Achsen



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende Grüne Achsen

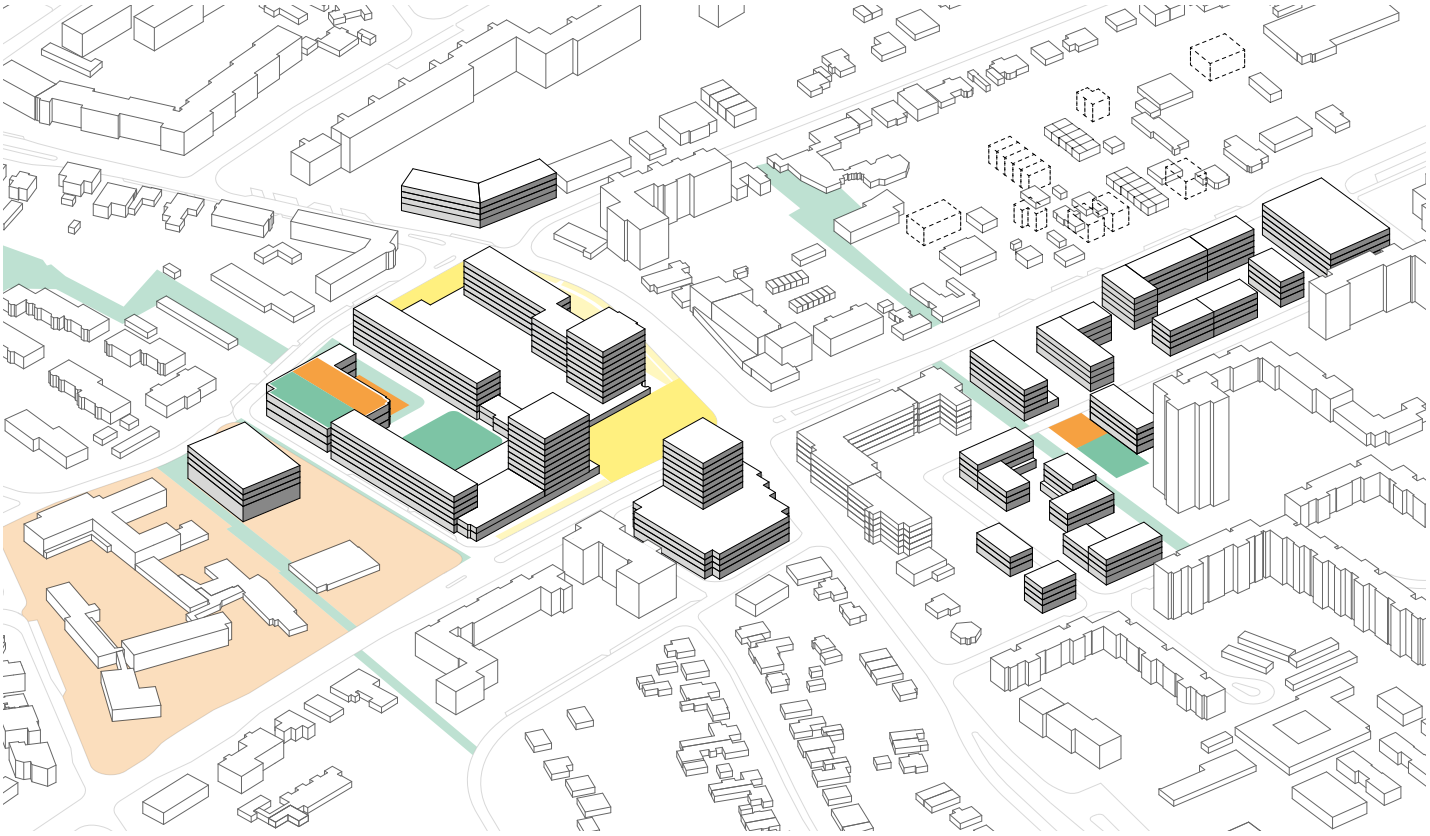
- Grünfläche
- Bestehende grüne Wegeverbindung
- Neue grüne Wegeverbindung
- Grüne Durchwegungen

Grüne Wegeverbindungen

Für die weitere Entwicklung soll Ziel sein, zwei öffentliche grüne Nord-Süd Wegeverbindungen zu schaffen. Diese verknüpfen die Wohngebiete mit dem übergeordneten Grünen Ring und Wegen und schließen die Lücke zwischen den bestehenden Grünflächen.

An erster Stelle steht die (Teil-)Öffnung und Querungsmöglichkeit des Schulgeländes. Alternativ wäre eine Attraktivierung des Grabkewegs denkbar. Dafür würde die Fahrspur des Grabkeweg verschmalert werden und so Platz für die Wegeverbindung gewonnen.

4.2 Städtebauliche Prinzipien Freiflächen



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende Freiflächen

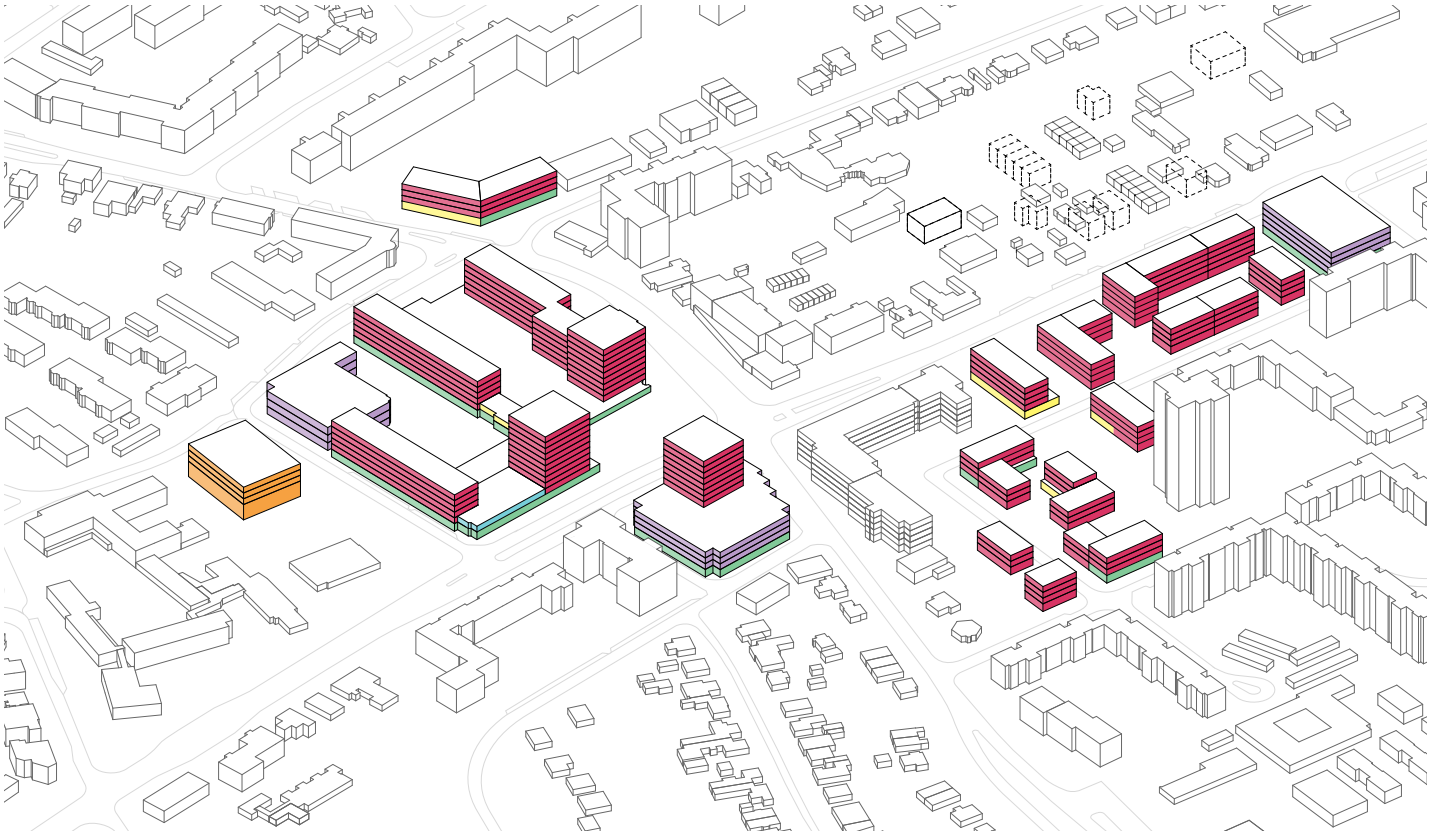
- Grünfläche
- Grüne Wegeverbindung
- Quartiersplatz
- Freizeitnutzung

Quartiersplatz und Freiraumangebot

Das Freiraumangebot soll durch die Aktivierung der Erdgeschosszonen des EKZ und der Schaffung eines zentralen Quartierplatz an der Ecke Öjendorfer Damm und Rodigallee maßgeblich erweitert werden. Das Potenzial des Innenhof des EKZ und der Dachflächen soll nach und nach zugänglich gemacht und begrünt werden.

Für die Entwicklung werden weitere öffentliche Flächen für Freizeitnutzung und Begrünung vorgesehen, die sich entlang der Grünen Achsen einreihen.

4.3 Städtebauliche Kennzahlen Nutzungen



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Legende

- Wohnen
- Versorgung, Dienstleistung, Gastronomie
- Büro, urbane Produktion
- Soziale Einrichtungen
- Sport- und Bildungseinrichtungen
- Quartiersgarage

Nutzungsmischung

Das Gebäudeensemble EKZ Jenfeld bildet, trotz erheblicher qualitativer Mängel, nach städtebaulichen Kennzahlen eine gute Nutzungsdurchmischung ab und stellt eine große Zahl an Wohneinheiten bereit. Auch bei Neubauvorhaben soll eine Nutzungsmischung von aktiven Erdgeschosszonen und Wohnangeboten in den Obergeschossen eingehalten werden. So sind besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen, aber auch der großen öffentlichen grünen Wegeverbindungen lebendige Erdgeschosszonen vorgesehen. Diese können sowohl mit Versorgungsangeboten ausgestattet sein, als auch soziale Einrichtungen, Co-Working Angebote oder sogar urbane Produktionsstandorte darstellen. Der Schwerpunkt soll in den Obergeschossen aufgrund des hohen Bedarfs auf Wohnnutzungen gelegt werden.



Russischer Lebensmittelgeschäft - Mini City Jenfeld; Foto: YZ/TH



Glaserei Plätzlich – Parkgarage Rodigallee; Foto: YZ/TH

4.3 Städtebauliche Kennzahlen Geschossigkeit



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Die Kartendarstellung zeigt, die höhere Bebauung entlang der Straßenkanten der Hauptverkehrsstraßen mit vier und hauptsächlich fünf Geschossen, um diese Hauptachsen künftig stärker zu betonen. Im Rückraum der Barsbütteler Straße, dem Bereich der Mini City Jenfeld, wird die Bebauung nicht nur kleinteiliger, sondern auch niedriger mit drei bis vier Geschossen, um eine verträgliche Dichte zu gewährleisten. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung könnte somit die BGF im Südosten erheblich gesteigert werden und große Wohnbaupotenziale freigesetzt werden.

Legende

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

Kennzahlen

Teilraum Nordost 2.912 qm

BGF aktuell: 1.327 qm

BGF neu: 4.743 qm

Teilraum Nordwest 21.150 qm

BGF aktuell: 38.988 qm

BGF neu: 36.788 qm (Abriss Ecke Südost EKZ)

Teilraum Südost 22.969 qm

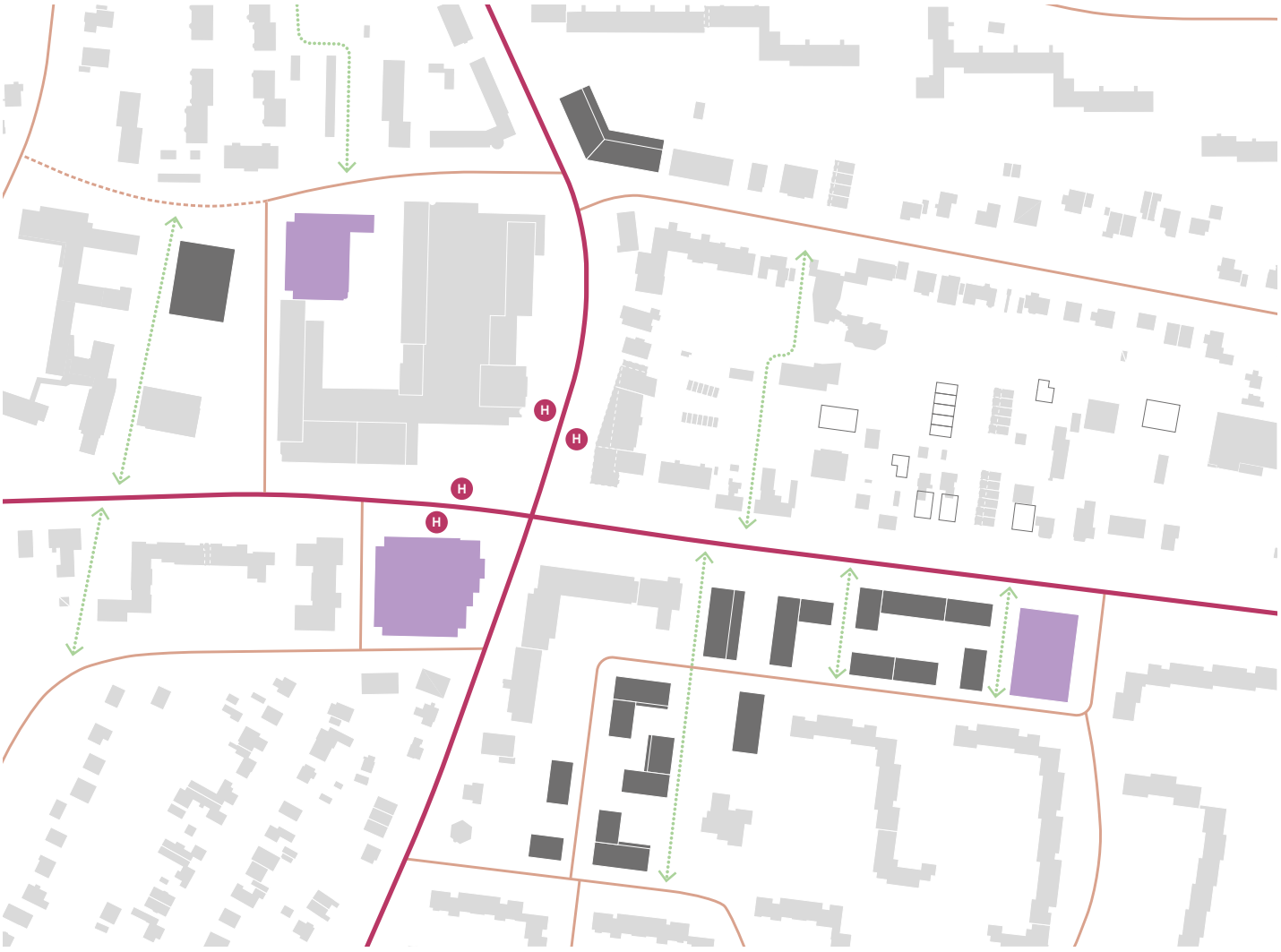
BGF aktuell: 2.873 qm

BGF neu: 30.538 qm

Teilraum Südwest 2.828 qm

BGF aktuell: 15.953 qm

4.3 Städtebauliche Kennzahlen Erschließung und Stellplatzorganisation



Darstellung: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Das Netz innerhalb der Straßenräume bleibt im Grundsatz bestehen. Um die Erreichbarkeit der geplanten Wohnungen auf kurzen Wegen zu ermöglichen wird jedoch angestrebt, die Gubener Straße und den Ratiborweg zu verbinden. Dabei wären beide Straßen mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen umzugestalten (z.B. Querungen für Fußgänger oder wechselseitiges Parken), um eine höhere Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu ermöglichen und Durchgangsverkehre zu vermeiden.

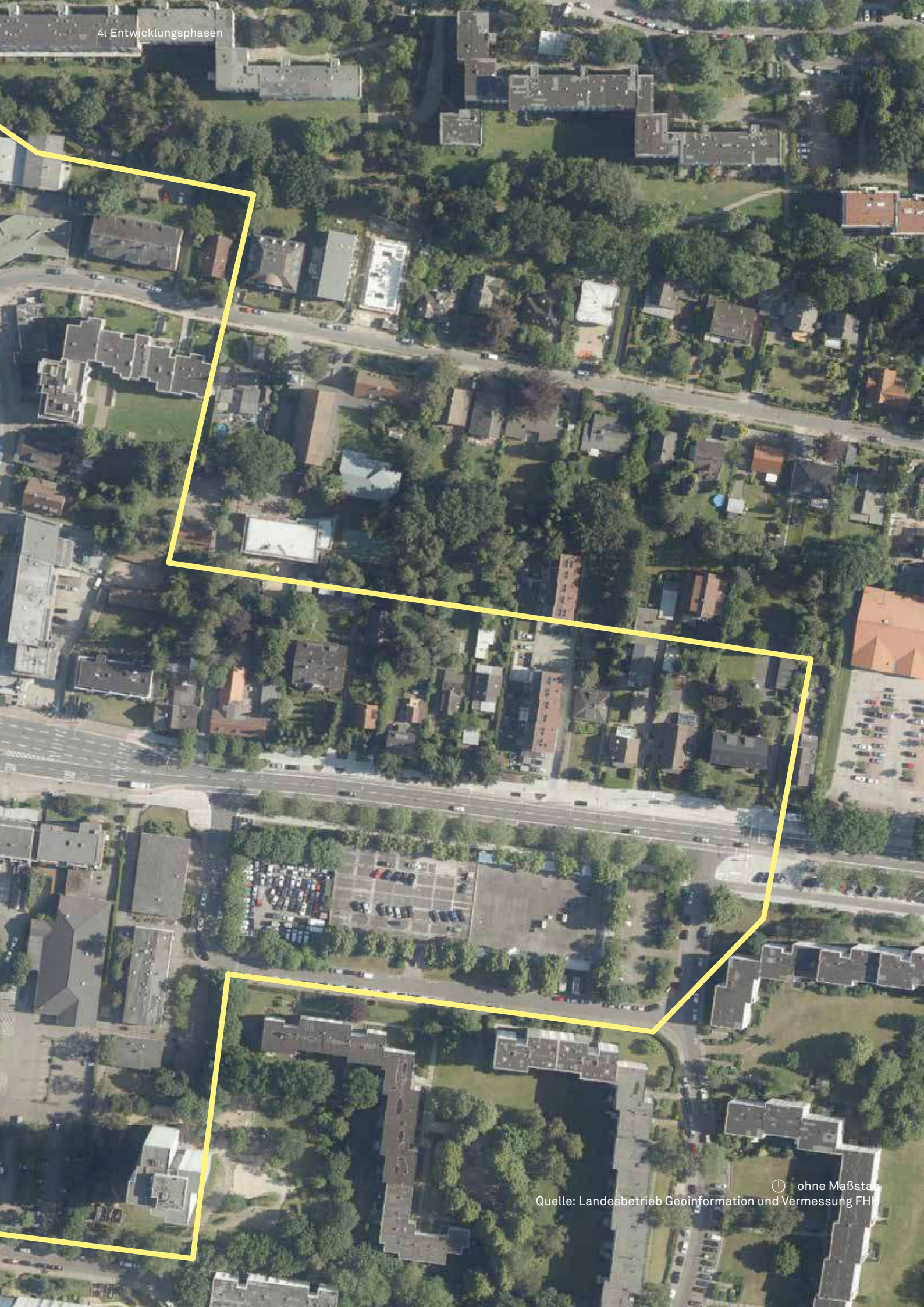
Legende

- Hauptverkehrsstraße
- Anliegerstraße/ Innenerschließung
- Fuß- und Radwegeverbindung
- H Haltestelle
- Quartiersgarage
- Tiefgarage
- Neubau
- Bestandsgebäude

5. Entwicklungsphasen

Die dargestellten Entwicklungsperspektiven geben Antworten auf die drängenden Herausforderungen und Zukunftsfragen im Untersuchungsgebiet. Sie wirken an der Schnittstelle von verschiedenen Zielen, Themen und Disziplinen und setzen integriertes Handeln im Bezirk voraus. Außerdem sind besonders im Zentralen Bereich Jenfeld Entwicklungsabsichten der einzelnen Eigentümer*innen essentiell. Es werden im Folgenden Aussagen zu Verdichtungspotenzialen, Flächennutzungen, Wegeverbindungen, öffentlichen Begegnungszonen und Raumkanten getroffen. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur und vielfältigen Unwägbarkeiten werden die Entwicklungsperspektiven in drei Phasen aufgezeigt: eine Initialphase mit überwiegend temporären Maßnahmen, eine Phase der erwartbaren baulichen Entwicklung und eine spätere „Langfristperspektive“, die auch einzelne, ggf. spekulativere Maßnahmen aufzeigt. Für Teilbereiche wurden zusätzlich unterschiedliche Bebauungsvarianten zur weiteren Diskussion erarbeitet. Die Fokusräume „Quartiersplatz bei den Höfen“ und „Umfeld Mini City Jenfeld“ wurden vertiefend betrachtet und konkrete räumliche, funktionale und atmosphärische Aussagen getroffen.

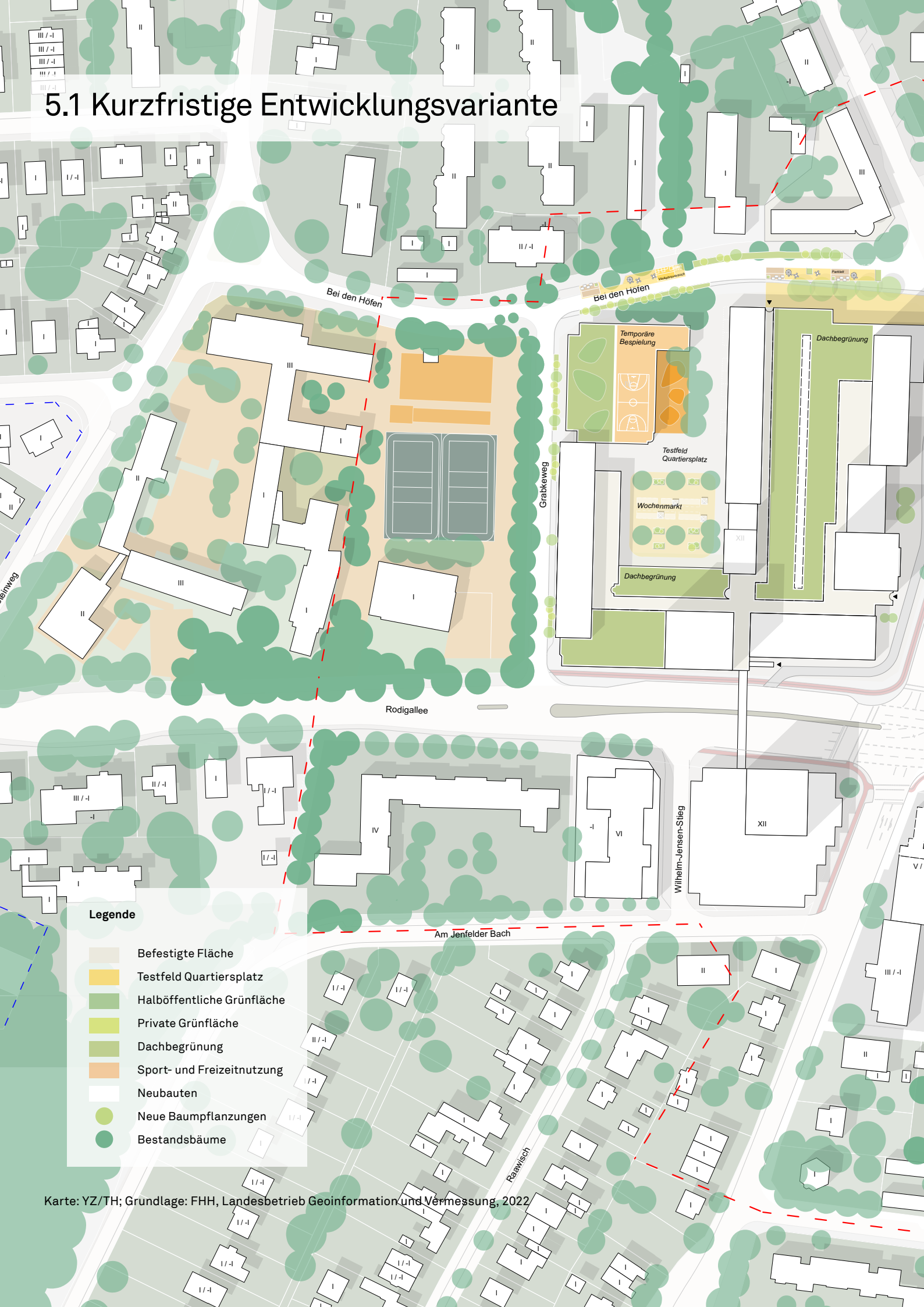

Ausgangslage



ohne Maßstab

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung FHH

5.1 Kurzfristige Entwicklungsvariante



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022


Görlitzer Straße
Görlitzer Straße
Öjendorfer Damm
Barsbütteler Straße
Ratiborweg
Gubener Straße
Gleiwitzer Bogen
Temporäre Zwischennutzung
Temporäre Zwischennutzung
ohne Maßstab

5.1 Kurzfristige Entwicklungsphase

Auf dem Weg hin zu einer verbesserten und funktionierenden Stadtstruktur im Zentralen Bereich Jenfelds bedarf es für große Eingriffe und Umbauten oftmals einen langen Atem aller beteiligten Akteur*innen. Der Umbau bestehender städtischer Strukturen ist vielschichtig und oftmals langwierig. Bei offensichtlichen drängenden Problemen und Schieflagen kann dies besonders für die Bevölkerung vor Ort demotivierend sein und die weitere Verschärfung von Konflikten bedeuten, wenn keine schnellen Verbesserungen und Veränderungen sichtbar werden. Die Eingriffe bedürfen einen langen Planungsvorlauf und daher ist es allgemein wichtig die laufenden Prozesse mit den Stakeholder*innen immer wieder transparent zu kommunizieren. Im Zuge des RISE Prozesses wurde begleitend eine Website erstellt und das wiederkehrende Format der Werkstattgespräche ins Leben gerufen. Dies bietet eine geeignete Plattform um über den Prozess laufend zu berichten.

Temporäre Zwischennutzungen

Für die Phase I der Entwicklung wurden Maßnahmen herausgearbeitet, die mit geringem Aufwand und wenig finanziellen Mitteln einen schnellen und möglichst wirkungsvollen Effekt erzielen können. Dabei spielt auch die Flächenverfügbarkeit eine große Rolle. Die erste Phase konzentriert sich daher überwiegend auf vorübergehende Zwischennutzungen und den Eingriff in bezirkseigene Flächen. Die Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer*innen der Flächen ist Voraussetzung dafür. Temporäre Zwischennutzungen sind ein wirkungsvolles Werkzeug, um aktuelle Leerstände und ungenutzte Freiflächen wieder zu beleben und zu programmieren. Damit kann einerseits Effekten von Leerstand entgegengewirkt werden, andererseits werden Räume damit zurück ins Bewusstsein geholt und die Aufmerksamkeit auf den Ort gelenkt. Aufgrund von geringem Mitteleinsatz können Testfelder installiert werden, um gemeinsam mit den Eigentümer*innen, Bürger*innen und Akteur*innen zu erproben, welche Bedarfe an Nutzungen an diesem Ort bestehen, sich also für den Ort eignen und Akzeptanz sowie Zustimmung finden.

Quartiersplatz

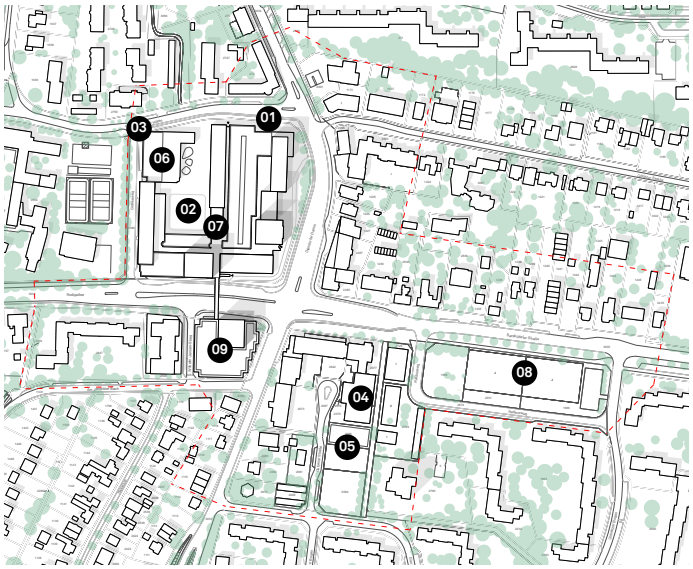
Zielstellung der Studie ist es unter anderem, eine geeignete Fläche für einen zentralen Quartiersplatz auszumachen. Das EKZ stellt, trotz erheblicher städtebaulicher Mängel, das Herzstück des Zentrums dar, weshalb eine Angliederung des Quartiersplatzes an das EKZ sinnvoll ist. Als realistische und schnell verfügbare Option wurde im Zuge der Studie die Vorzone am nördlichen Eingang des EKZ entlang der Straße Bei den Höfen vorgeschlagen. Hier bestehen bereits eine gewisse Frequentierung, ein Imbiss mit Außengastronomie als Anlaufstellen und ein Aufgang zu den Dachflächen des EKZ. Mit dem Stadtteilbüro Jenfeld, befindet sich ein wichtiger sozialer Träger direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Langfristiges Ziel ist die Umgestaltung des Straßenzugs Bei den Höfen und Grabkeweg als verkehrsberuhigtes Umfeld mit Aufenthaltsqualität und mehr Grün. Bevor langfristige Umbaumaßnahmen ergriffen werden soll in der ersten Entwicklungsphase mittels temporärer Strukturen ein Quartiersplatz angelegt werden und ein Verkehrsversuch an dieser Stelle soll prüfen inwieweit Stellplätze reduziert, Fuß- und Radwege ausgeweitet, der Straßenquerschnitt reduziert werden kann und grüne Inseln in Form von Parklets Raum für Erholung und Biodiversität stiften können.

Zukünftig kann auch der Wochenmarkt auf dem neuen Quartiersplatzes stattfinden,

um einen zentraleren Standort zu erhalten. Während der Testphase soll der Wochenmarkt allerdings erst im Innenhof des EKZ stabilisiert werden, bevor er an einen neuen Standort umzieht.

Eine weitere Option für einen möglich Quartiersplatz auf dem Öjendorfer Damm, die auch großen Anklang in der Bevölkerung fand lässt sich aus folgenden Gründen zunächst nicht realisieren. Eine dauerhafte Sperrung des nördlichen Abschnitts im Öjendorfer Damm zwischen Bei den Höfen und Rodigallee für den MIV und Busverkehr würde zur Folge haben, dass insbesondere der Busverkehr durch die Straßen „bei den Höfen“ und „Grabkeweg“ geführt werden müsste, diese jedoch deutlich geringere Straßenraumquerschnitte aufweisen. Einerseits müssten diese Straßenräume daher im Querschnitt angepasst werden, um insbesondere den Bedarfen des Busverkehrs (z.B. im Begegnungsfall) gerecht zu werden. Andererseits würde dies aber vor allem einen großmaßstäblichen Ausbau der Knotenpunkte an diesen Straßen bedeuten, da aufgrund der hinzukommenden Verkehrsmengen die Linksabbieger der Rodigallee in den Grabkeweg sowie der Linksabbieger der Straße Bei den Höfen in den Öjendorfer Damm entsprechend angepasst werden müssten. Durch diese angepasste Verkehrsführung würde der gesamte Verkehr von und nach Norden nun hierüber geführt werden und somit voraussichtlich dann auch die Zufahrt zum Parkhaus des Zentrums sowie die Anlieferung beeinflussen.

Darüber hinaus wären auch wesentliche Einschränkungen im Busverkehr die Folge, da die vorhandenen Haltestellen der Buslinien von und nach Norden so nicht bestehen bleiben könnten und die wichtigen Umsteigevor-



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

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

gänge somit nicht mehr so einfach möglich wären. Um dieses Problem zu lösen könnte man zwar alternativ den Öjendorfer Damm lediglich für den MIV sperren, jedoch würden sich hierdurch in der Rodigallee zwei Knotenpunkte nebeneinander (MIV über Bei den Höfen und Busverkehr über Öjendorfer Damm) ergeben, was im Hinblick auf die erforderlichen Rückstaulängen voraussichtlich nicht funktionieren wird.

Aldi Parkplatz

Für den Leerstand des ehemaligen Aldi-Marktes samt Parkplatz und das zu großen Teilen wenig genutzte Parkdeck im Südosten des Untersuchungsgebiets bietet sich eine schnelle Entschärfung der Konfliktsituation durch temporäre Bespielungen an. Diese sollen möglichst durch Initiativen und Akteur*innen vor Ort initiiert werden. Im Rahmen des RISE Förderprogramms können dafür finanzielle Mittel für Anschubfinanzierungen bereitgestellt werden. Mittel- bis langfristiges Ziel soll das Gebiet rund um die Mini City zu einem neuen Wohnquartier in Nachbarschaft zu den SAGA-Bauten entwickelt werden. Aufgrund der vielfältigen Eigentümer*innenstruktur sind dazu im Vorfeld weitere Gespräche und Abstimmungen mit allen Eigentümer*innen zu führen, um möglichst eine gemeinsame Entwicklung zu initiieren.

Standort Vollsortimenter

Eine weitere zentrale Fragestellung im Zuge der Studie ist die Suche nach einem geeigneten Standort für einen Vollsortimenter. In Vorgesprächen mit Eigentümer*in und Anbieter*in hat sich bereits die Erdgeschossfläche des Parkhauses südlich der Rodigallee als möglicher Standort herausgestellt. Die Eignung der Immobilie soll im nächsten Schritt mittels eines Gutachtens geprüft werden.

01 Testfeld Quartiersplatz Eingang Nord EKZ Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept wurde der begründete Bedarf eines Quartiersplatzes aufgezeigt und seine Entwicklung 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 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 würde.

Zielstellung

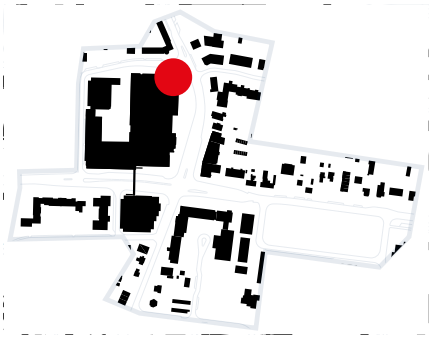
> Überprüfung der Eignung des Standortes als Quartiersplatz mit geringen Investitionskosten

> Anstoß zur Schaffung einer identitätsstiftenden Stadtteilmitte zur Stärkung der Zentrumsfunktion

Voraussetzungen: Kooperation der Grundstückseigentümer*in



Eingang Nord EKZ; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Testfeld

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

02 Stärkung Wochenmarkt

Maßnahmenbeschreibung

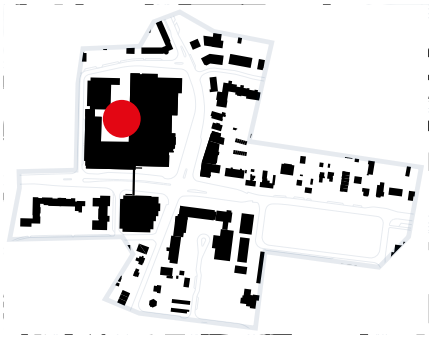
Im Innenhof des EKZ ist der Standort des Wochenmarkts. Aufgrund der geringen Nachfrage und Umsätzen findet er nur noch freitags statt. Als zusätzliches Versorgungsangebot und Ort der Begegnung ist es ein Anliegen den Wochenmarkt wieder zu stärken. Dabei besteht die Option den Wochenmarkt am bisherigen Standort zu stabilisieren und neue Händler zu gewinnen. Eine weitere Option zur Wiederbelebung ist die Verlegung des Wochenmarktes auf den zukünftigen Quartiersplatz am Eingang Nord des EKZ Jenfeld. Dies bietet nicht nur für den Wochenmarkt die Chance auf eine neue Identität, es stärkt auch den zukünftigen Quartiersplatz durch ein weiteres Nutzungsangebot.

Zielstellung

> Wiederbelebung, Stabilisierung und nachhaltige Sicherung des Wochenmarktes

> Mögliche Synergieeffekte mit dem zukünftigen Quartiersplatz am Eingang Nord des EKZ Jenfeld

Voraussetzungen: Interessierte Marktbeschicker



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
mittel

Umfang der Maßnahme
S M L XL
S

Art der Maßnahme
Veranstaltung

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Innenhof EKZ; Foto: YZ/TH

03 Umgestaltung Bei den Höfen/ Grabkeweg (ggf. als Verkehrsversuch)

Maßnahmenbeschreibung

Die Straßen Bei den Höfen und Grabkeweg hat keine übergeordnete Bedeutung im örtlichen Verkehrsnetz und bietet daher Potenzial den MIV einzudämmen. Besonders entlang des Grabkewegs dominiert der ruhende Verkehr. Fuß- und Radwegeverbindungen sind hingehen nicht ausreichend vorhanden oder qualifiziert. Im Zuge einer temporären Umgestaltung (ggf. als Verkehrsversuch) soll untersucht werden, inwieweit der Verkehr eingedämmt werden kann, Stellplätze reduziert werden können und an dessen Stelle eine grüne Fußwegeverbindung entstehen kann.

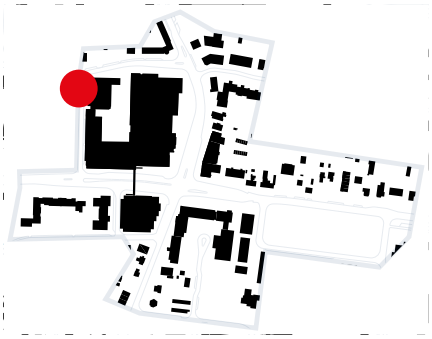
Zielstellung

> Voraussetzung um einen Bereich für das Testfeld Quartiersplatz festzulegen

> Stärkung der grünen Wegeverbindung, um einen Lückenschluss zwischen Am Jenfelder Bach und Spielplatz Öjendorfer Damm zu erreichen

> Steigerung der Aufenthaltsqualität und mehr grüne Räume im Zentrum

Voraussetzungen: keine



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
mittel

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Testfeld/ Verkehrsversuch

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität



Grabkeweg; Foto: YZ/TH

04 Temporäre Zwischennutzung Leerstand Aldi Nord-Gebäude

Maßnahmenbeschreibung

Der eingeschossige Aldi-Markt im Blockinnenbereich entlang der Gubener Straße wurde 2019 aufgegeben. Das Gebäude erfährt seitdem keine öffentlichkeitswirksame Nutzung mehr. Dies wirkt sich negativ auf das Umfeld aus. Bis eine bauliche Neuentwicklung umgesetzt wird, empfiehlt es sich der Situation schon kurzfristig mit einer temporären Zwischennutzung entgegenzuwirken. Eine Nutzung des Gebäudes wirkt sich nicht nur stabilisierend auf die Nachbarschaft aus, sie eröffnet auch Vereinen, Institutionen und weiteren Akteur*innen im Umfeld die Möglichkeit in zentraler Lage Räume zu bespielen. Es kann als Initialzündung bestanden werden, um weitere soziale und nachbarschaftliche Nutzungen und Angebote im Zentrum auch langfristig zu etablieren.

Zielstellung

> Belebung des Ortes

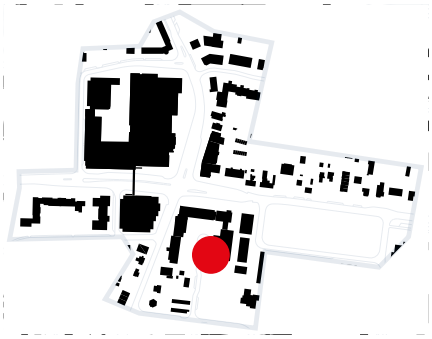
> Verwahrlosung und Kriminalisierung entgegenwirken

> Etablierung sozialer und nachbarschaftlicher Angebote im Zentrum

Voraussetzungen: Kooperation der Eigentümer*in, interessierte Vereine etc.



Leerstand Aldi Nord Gebäude; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Temporäre Zwischennutzung

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften

05 Temporäre Zwischennutzung ehemaliger Parkplatz Aldi Nord

Maßnahmenbeschreibung

Ebenso wie das Gebäude des leerstehenden Aldi-Marktes erfährt auch die vorgelagerte Parkplatzfläche aktuell keine Nutzung. Dies wirkt sich negativ auf das Umfeld aus. Dem entgegen steht ein hoher Bedarf an Freiflächen für Freizeit- und Sportnutzungen im Zentralen Bereich Jenfelds. Bis zu einer baulichen Neuentwicklung wird eine temporäre Zwischennutzung der Fläche empfohlen, um Freiraumdefiziten im Zentralen Bereich Jenfelds entgegenzuwirken und nachbarschaftliche und lebendige Ortes des Austausches mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Es bietet sich an die Flächen in Kooperation mit Vereinen und sozialen Institutionen zu bespielen. Mögliche Nutzungen können sein: Gemeinschaftsgarten, Bolzplatz, Pop-Up-Café mit Lesungen und Konzerten oder Open Air Kino.

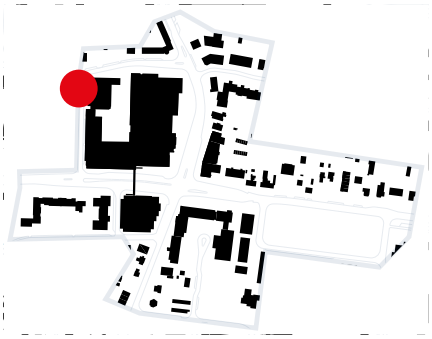
Zielstellung

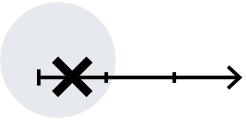
> Belebung des Ortes

> Stärkung der Nachbarschaft und Identität im Quartier

> Aufwertung der Aufenthaltsqualität

Voraussetzungen: Kooperation der Grundstückseigentümer*in, engagierte Initiativen und Sozialverbände





Umsetzungszeitraum
kurzfristig



Handlungsbedarf
hoch

S M L XL
Umfang der Maßnahme
S



Art der Maßnahme
Temporäre Zwischennutzung

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Parkplatz Aldi Nord Grundstück; Foto: YZ/TH

06 Temporäre Aktivierung der Dachfläche des Parkhauses Nord des EKZs Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

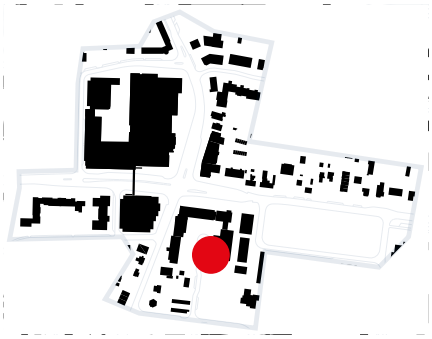
Das Parkhaus des EKZ Jenfeld erfährt aktuell keine volle Auslastung. Gleichzeitig fehlt es direkt im Zentrum Jenfelds an Begegnungsorten. Die Umnutzung der Dachfläche des Parkhauses bietet sich als Ort mit besonderem Charakter an, z.B. für Freizeit und Sportnutzungen wie Nachbarschaftsgärten, Basketballplatz, Rooftop-Bar. Im Zuge einer temporären Aktivierung kann dies in einem niedrigschwelligen Rahmen erprobt werden. Erweisen sich die Angebote als nachhaltig interessant und bieten einen tatsächlichen Mehrwert für das nachbarschaftliche Umfeld, so ist als Ziel hier sicherlich die Verstetigung der Angebote mit Maßnahmen für eine längerfristige Umnutzung zu nennen.

Zielstellung

> Freizeitangebote im zentralen Bereich bereitstellen

> Aufenthaltsorte mit hoher Aufenthaltsqualität eröffnen

Voraussetzungen: Kooperation der Eigentümer*in, engagierte Initiativen und Akteur*innen



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
mittel

Umfang der Maßnahme
S

Art der Maßnahme
Temporäre Aktivierung

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Dachfläche Parkhaus Nord am EKZ; Foto: YZ/TH

07 Aktivierung Leerstand der ehem. Bücherhalle auf dem Dach des EKZ Jenfeld

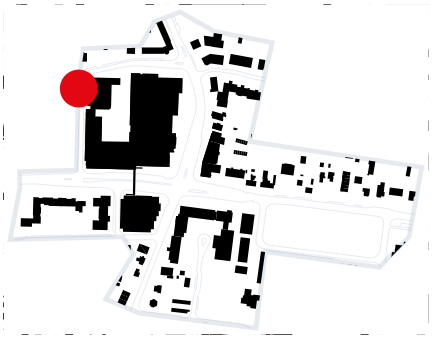
Maßnahmenbeschreibung

Seit das Angebot der Bücherhalle vor einigen Jahren aus den Räumlichkeiten auf dem Dach des EKZ Jenfeld ausgezogen ist, steht das Ladenlokal leer. Die Räumlichkeiten befindet sich an zentraler Position auf den begehbaren Dachflächen des EKZ Jenfeld und bietet damit ein großes Potenzial an Sichtbarkeit und Strahlkraft auf die Nutzung der Dachflächen. Aus diesem Grund ist eine Wiederbelebung durch eine neue Nutzung sehr zu empfehlen. Gegenseitige Synergieeffekte können durch eine Sanierung und Aufwertung der Dachflächen und einer neuen Ankernutzung entstehen, um zukünftig das Raumpotenzial als ein dringend benötigtes Aufenthaltsangebot wieder ins Bewusstsein der Bewohner*innen zu rücken und attraktiv zu gestalten.

Zielstellung

> Mögliche Ankerfunktion zur Belebung der öffentlichen Dachflächen des EKZ Jenfeld

Voraussetzungen: Kooperation zwischen bezirklichen Flächen und privatwirtschaftlichen Flächen



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
mittel

Umfang der Maßnahme
S

Art der Maßnahme
Testfeld

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Dachfläche EKZ; Foto: YZ/TH

08 Temporäre Zwischennutzung Dachflächen Parkpalette Barsbütteler Straße

Maßnahmenbeschreibung

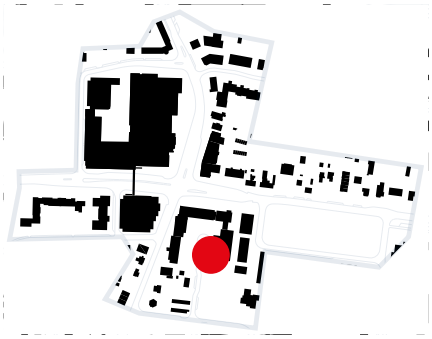
Die Parkpalette entlang der Barsbütteler Straße erfährt aktuell keine volle Auslastung. Gleichzeitig fehlt es im Zentralen Bereich Jenfelds an Begegnungsorten. Die Umnutzung einer Teilfläche des Parkdecks bietet Potenzial zum Beispiel für Sportnutzungen wie Skaten oder Parcours („Hindernisbahn“), oder aber gärtnerische Nutzung, zum Beispiel als nachbarschaftsorientierter „Gewächshaus-Garten“ mit kleinem Café. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind nur als vorübergehende Maßnahmen angedacht. Langfristig gesehen bietet die Parkpalette wenig funktionale oder optische städtebauliche Qualität. Aufgrund der Zentralität der Lage soll die Parkpalette langfristig einer attraktiveren Nutzung weichen, um das bestehende Raumpotenzial besser auszuschöpfen.

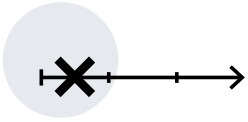
Zielstellung

> Freizeitangebote im zentralen Bereich Jenfeld schaffen

> Zwischennutzung ungenutzter Raumpotenziale

Voraussetzungen: Kooperation der Eigentümer*innen, engagierte Initiativen und Sozialverbände





Umsetzungszeitraum
kurzfristig



Handlungsbedarf
mittel

S M L XL
Umfang der Maßnahme
S



Art der Maßnahme
Temporäre Aktivierung



Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften



Parkpalette Barsbütteler Straße; Foto: YZ/TH

09 Prüfauftrag Nutzung des EG im Parkhaus Rodigallee für Vollsortimenter

Maßnahmenbeschreibung

Das Parkhaus Rodigallee Süd mit einem Gewerbebetrieb im Erdgeschoss und einem aufsitzenden Wohnturm ist seit einigen Jahren als Parkhaus weitestgehend ungenutzt. Dem gegenüber steht ein großer Bedarf nach einem Vollsortimenter. Die Flächenzuschnitte im EKZ Jenfeld können die benötigten Platzbedarfe dafür nicht abdecken. Die Nutzung der Erdgeschossfläche des Parkhauses durch einen Vollsortimenter würde auch der Hochstufung des Zentralen Bereich Jenfelds zum Ortszentrum gerecht werden und den Kreuzungsbereich aufwerten. In Abstimmung mit der Eigentümerin des Parkhauses soll ein Gutachten untersuchen, inwiefern die Erdgeschossflächen sich für die Etablierung eines Vollsortimenters eignen.

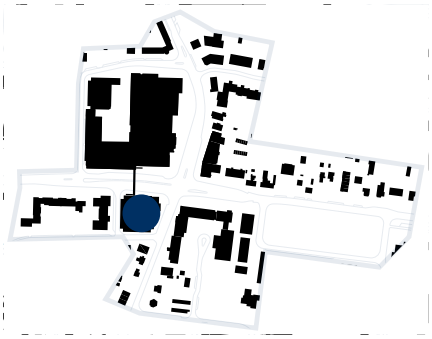
Zielstellung

> Vollsortimenter im Zentralen Bereich Jenfeld verorten

> Bedeutung als Ortsteilzentrum gerecht werden

> Belebung der Kreuzungssituation

Voraussetzungen: Kooperation des Eigentümers mit interessierten Handelsunternehmen



Umsetzungszeitraum
kurzfristig

Handlungsbedarf
hoch

Umfang der Maßnahme
S (M L XL)

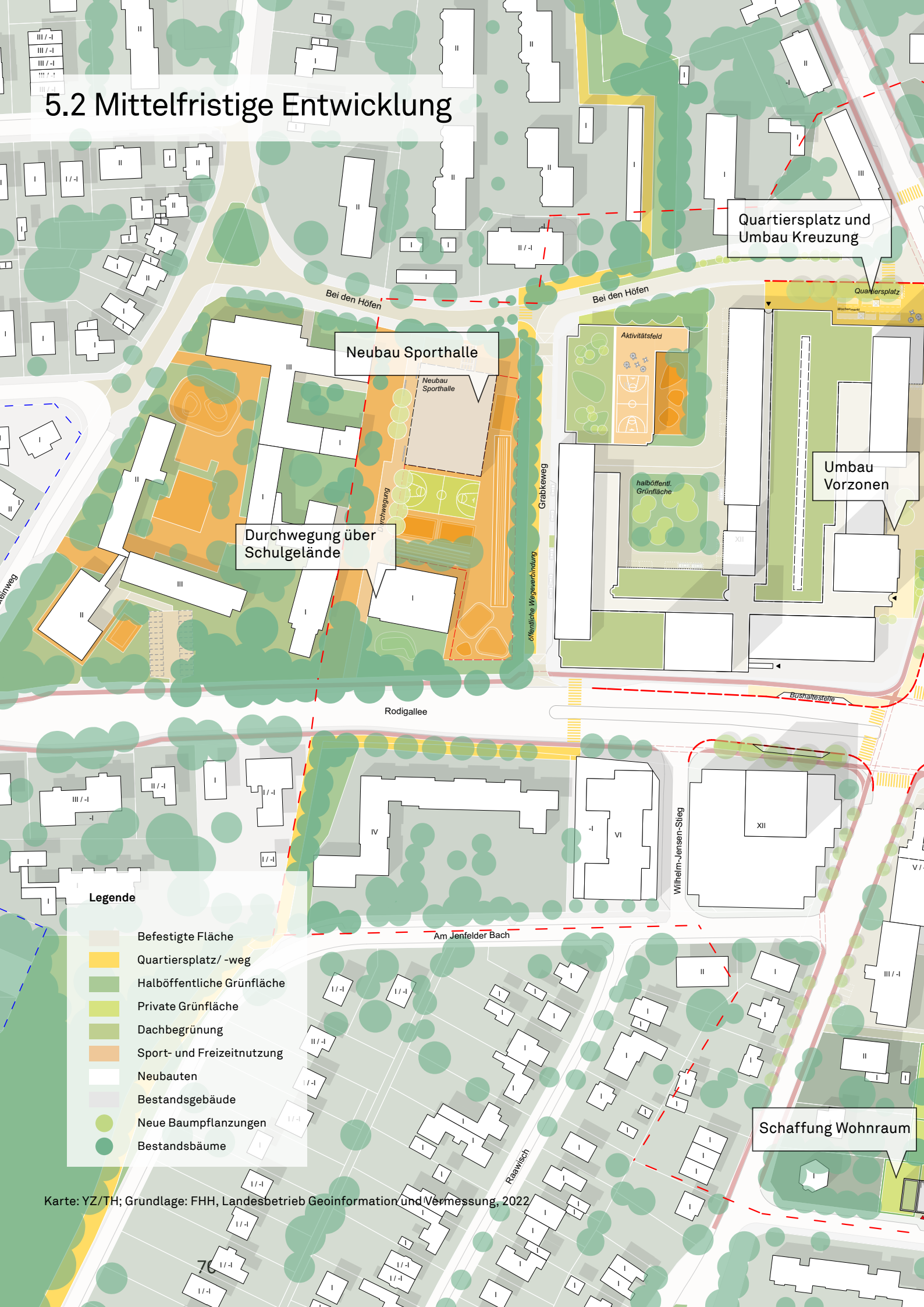
Art der Maßnahme
Machbarkeitsstudie

Handlungsfelder
Starkes Zentrum



Parkhaus Rodigallee; Foto: YZ/TH

5.2 Mittelfristige Entwicklung



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022


Görlitzer Straße
Görlitzer Straße
Öjendorfer Damm
Umbau Kreuzung
Reduzierung der Fahrspuren
Barsbütteler Straße
Grünflächen und Aktivitätsfeld entlang der Wegeverbindung
Aktivitätsfeld
Spiel
halböffentl. Grünfläche
halböffentl. Grünfläche
öffentliche Wegeverbindung
Gubener Straße
Ratiborweg
Gleiwitzer Bogen
ohne Maßstab

5.2 Mittelfristige Entwicklungsphase

Mittelfristige Entwicklungsphase
Aus der Initialphase lassen sich Rückschlüsse und Erkenntnisse über bewährte Nutzungen und die Akzeptanz neuer Angebote ziehen. Daraus können im nächsten Schritt Maßnahmen für einen langfristigen Umbau abgeleitet werden. Mittelfristig sollen die in Phase I erprobten Testfelder, Verkehrsversuche und Zwischennutzungen verstetigt bzw. dauerhaft baulich umgesetzt werden.

Diese prozesshafte Gebietsentwicklung ermöglicht Anpassungen und „Nachjustieren" der angestrebten Maßnahmen.

So wird auch der im Vorfeld stattgefundene Verkehrsversuch zur Verkehrsberuhigung im Bereich Grabkeweg und Bei den Höfen nochmals konkrete Erkenntnisse liefern, wie ein zukünftiger Umbau im Detail aussehen soll. Der Straßenquerschnitt soll verschmälert und die Stellplatzanzahl deutlich reduziert werden, sodass alternativ die bestehenden Parkhäuser wieder eine höhere Nutzung erfahren. Die Umgestaltung zur Fußgänger*innen- und Radfahrer*innenfreundlichen Wegeverbindung bringt auch den Lückenschluss der im Landschaftsprogramm dargestellten grünen Wegeverbindung zwischen Jenfelder Bach im Süden und Moorpark im Norden mit sich.
In den Wandel hin zu mehr Begrünung und Verkehrsberuhigung sollen auch die weiteren angrenzen Freiflächen des EKZ eingebunden werden. Dies betrifft den Innenhof, wo heute schon ein hoher Nutzungsdruck auf die kleine Spielplatzfläche herrscht, was dem erheblichen Mangel an Grünflächen und öffentlichen Aufenthaltsbereichen im Zentralen Bereich geschuldet ist. Durch die Reduktion von Stellplätzen und Anlieferungszonen an die Ränder des Innenhofes kann die Mittelinsel als Grünraum entwickelt werden und neben Aufenthaltsqualität auch klimawirksame Effekte bringen.

Auch das oberste Parkdeck des Parkhauses am EKZ soll in das Freiflächenkonzept einbezogen werden. Es bietet sich als Freizeit- und Bewegungsfläche an und könnte ein Angebot besonders für Jugendliche schaffen.

Angrenzend an den Grabkeweg befindet sich das Schulgelände der Max-Schmeling Stadtteilschule. Hier ist im Zuge des Neubaus einer Sporthalle und neuer Unterrichtsräume auch die Schaffung einer öffentliche Durchwegung über das Schulgelände als alternative Wegeführung parallel zum Grabkeweg anzustreben. Zudem wäre aufgrund des Mangels an öffentlichen Freiflächen eine Öffnung des Schulgeländes zum Zentralen Bereich hin wünschenswert, auch Konzepte über eine zeitweise Öffnung sind vorstellbar. Hierzu müssen alle beteiligten Akteur*innen im Austausch bleiben und die finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten ausloten, zum Beispiel in Form eines öffentlichen Wegerechts, das gebunden an die Öffnung und Schließung des Schulgeländes ist.

Der Quartiersplatz an der Nordseite des EKZ soll mit einer hohen Aufenthaltsqualität, Sitzmöglichkeiten, Neupflanzungen und Versickerungs-, wie Verdunstungsflächen langfristig umgestaltet werden. Dazu kann der Straßenquerschnitt an der Ausfahrt Bei den Höfen auf den Öjendorfer Damm um die Abbiegespur verringert werden und Raum für den Quartiersplatz gewonnen werden. Da Teile der Grundfläche sowohl der Eigentümer*in des EKZ Jenfeld, als auch dem Bezirk gehören, müssen hier gemeinsame Lösungen im Dialog entwickelt werden. Im Zuge der dauerhaften Etablierung soll, wenn nicht bereits erfolgt, auch der Wochenmarkt auf den neuen Quartiersplatz verlegt werden.



Blaue Brücke; Foto: YZ/TH

Aktuell stellt die Blaue Brücke ein markantes Bauwerk als Überweg zwischen den beiden Gebäudeteilen über die Rodigallee dar. In Ihrer ursprünglichen Funktion hat die Blaue Brücke den Fußgängerübergang zwischen Parkhaus und EKZ mit den aufsitzenden Wohnungen abseits der Straße geschaffen. Inzwischen hat die Brücke erheblichen Sanierungsbedarf und aufgrund des stillgelegten Parkhauses keine Funktion mehr.

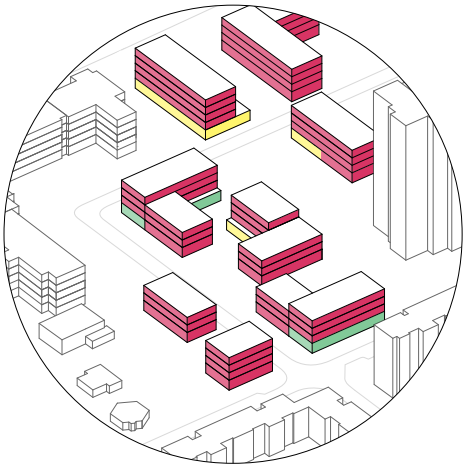
Es stellt sich daher die Frage, wie hoch der Wert des identitätsstiftenden Bauwerks für das Jenfelder Zentrum und dessen Bewohnerschaft ist, und ob sich in diesem Falle tragfähige Konzepte für eine Umnutzung oder Weiternutzung finden. Zu beachten ist die geteilte Eigentümerschaft der Brücke/ der Brückenauflager, was schwierige Voraussetzungen bei den hohen, gemeinsam zu tragenden Investitionen mit sich brächte. Es steht bislang noch keine Entscheidung, ob das anzubindende Parkhaus langfristig wieder aktiviert werden kann. Die Straßenkreuzung wird in den kommenden Jahren mit großem Aufwand saniert, auch um den Straßenquerschnitt zu verschmälern und komfortablere und sichere Übergänge an geeigneter Position herzustellen. Insofern verbessert sich an dieser Stelle auch der Überweg über die Straße bzw. Kreuzung und hebt dadurch ein Stück weit die ursprüngliche Notwendigkeit der Blauen Brücke auf.

Aus den genannten Gründen sieht das vorliegende Konzept keinen Erhalt der Brücke vor, sondern empfiehlt, andere Gestaltungsansätze zu entwickeln, um Identität und Charakter des Zentralen Bereichs zu stärken.

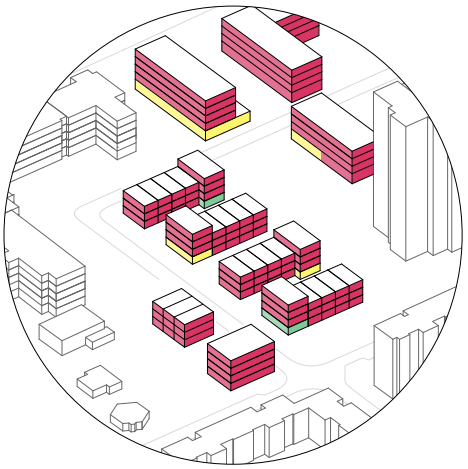
5.2 Mittelfristige Entwicklungsvariante

Im Südosten im Bereich der Mini City befinden sich aktuell viele unternutzte Flächen. Zukünftig bietet sich hier großes Potenzial der Nachverdichtung, besseren Flächennutzung und Schaffung von Wohnraum.

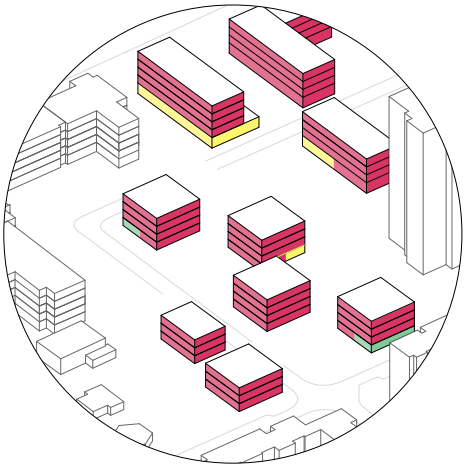
Die heutige, im B-Plan festgeschriebenen Nutzungen als Gewerbegebiet, Sondergebiet für Ladennutzungen und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sollen perspektivisch hierbei aufgegeben und eine Wohnraumentwicklung in Nachbarschaft der SAGA Bauten angestoßen werden. Dabei soll einerseits ein gelungenes Gleichgewicht zwischen verträglicher Dichte und Wirtschaftlichkeit gefunden werden, anderseits bei der programmatischen Ausrichtung auf eine Nutzungsanreicherung des kleinen Quartiers geachtet werden, die in den Erdgeschossen auch soziale Anlaufstellen und gastronomische Angebote bereithält. Das Quartier soll sich in Nord-Süd Richtung an einer großzügigen, grünen Wegeverbindung ausrichten. Im Süden besteht Anschluss ins Grüne, in den Öjendorfer Park und im Norden führt die Verbindung über die Barsbütteler Str. durch die Grünräume der Arche. Die grüne Wegeverbindung kann durch angelagerte Frei- und Spielflächen angereicht werden. Die Ausgestaltung der Freiraumangebote soll möglichst vielfältig ausfallen und sowohl Möglichkeiten zum Aufenthalt, als auch zur Freizeitnutzung wie Tischtennisplatten, Boule-Spiel und einen Kinderspielplatz bereitstellen. Für die Wohnbebauung werden zur weiteren Diskussion unterschiedliche Typologien vorgeschlagen. Sie bieten jeweils unterschiedliche Vorzüge, kleinteiligere, private Innenhöfe, oder großzügigere durchlässigere Arrangements. Je nach Zielsetzung und Ausrichtung der Eigentümer*innen können unterschiedliche Varianten gewählt werden.



Variante 1: Winkelbauten



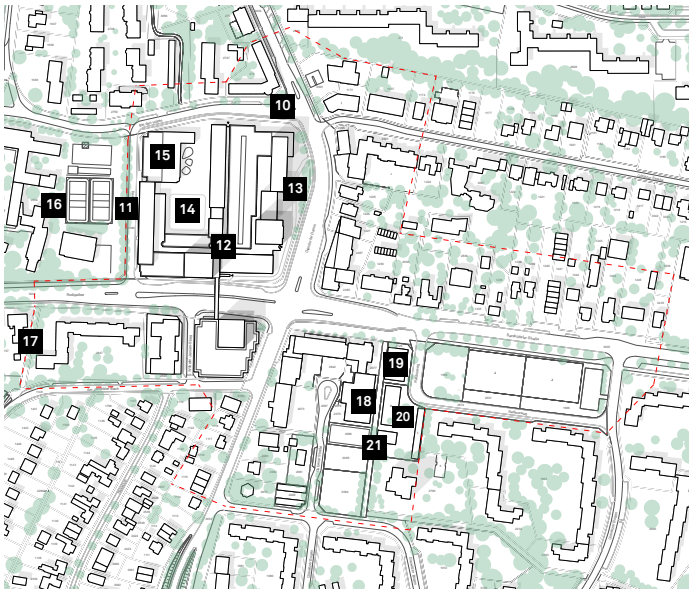
Variante 2: Zeilenbauten



Variante 3: Punktbauten

Darstellungen: YZ/TH

Während kurzfristig aktuelle Maßnahmen die Räume wiederbeleben sollten für eine mittel- und langfristige Entwicklung Vorkehrungen durch Abstimmungen aller Akteur*innen und planungsrechtliche Schritte eingeleitet werden. Aktuell kann abgeschätzt werden, dass im Bereich der Mini City Jenfeld zu Teilen bereits ein Entwicklungsinteresse der Eigentümerschaft besteht. Dies umfasst die Grundstücke von Aldi Nord, sowie die Grundstücke der Mini City Jenfeld. Das Interesse sollte von Seiten des Bezirks in Form von Informationsangeboten, Planrechtschaffung und angestoßenem Austausch zwischen den Eigentümer*innen unterstützt werden.



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

Mittelfristige Maßnahmen

10 Umbau Quartiersplatz und Ausfahrt Bei den Höfen

11 Umbau Grabkeweg zur Grünwegeverbindung

12 Sanierung begehbare Dachflächen EKZ Jenfeld

13 Neugestaltung der Vorzonen rund um das EKZ Jenfeld

14 Aufwertung Innenhof EKZ in der Mitte

15 Verstetigung und Umbau Parkdeck EKZ Jenfeld zum Freizeitpark/ Grünanlage

16 Durchwegung über Schulgelände herstellen

17 Aufwertung grüne Wegeverbindung zwischen Am Jenfelder Bach und Rodigallee

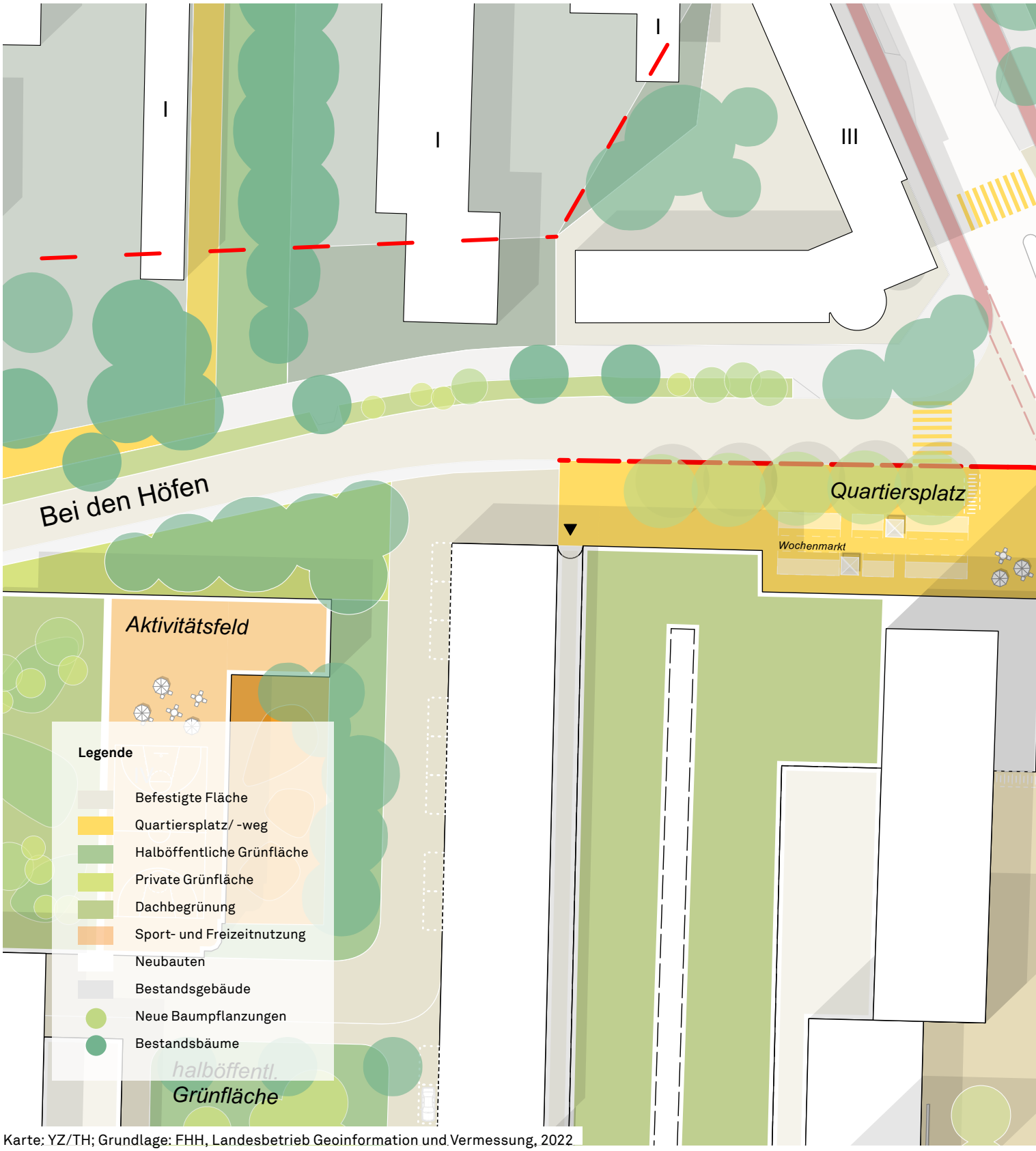
18 Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Umfeld der Mini City Jenfeld

19 Integration besonderer Wohnformen in neues Wohnquartier

20 Öffentlicher Grünfläche und Bolzplatz entlang Gubener Straße und Ratiborweg

21 Grüne Wegeverbindung ausbauen und stärken entlang Mini City Jenfeld

5.2 Mittelfristige Entwicklung
Fokusraum Nord – Quartiersplatz bei den Höfen



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022



Mit der Platzgestaltung am EKZ wird im Jenfelder Zentrum ein neuer Quartiersplatz geschaffen und damit einem breiten Bedürfnis aus der Bevölkerung entsprochen. Durch die Verschmälerung des Straßenquerschnitts gewinnt die Vorzoane des EKZ an dieser Stelle genug Raum für ein nutzbare und gestaltbare Fläche für Wochenmarkt, kleine Events und Außengastronomie.

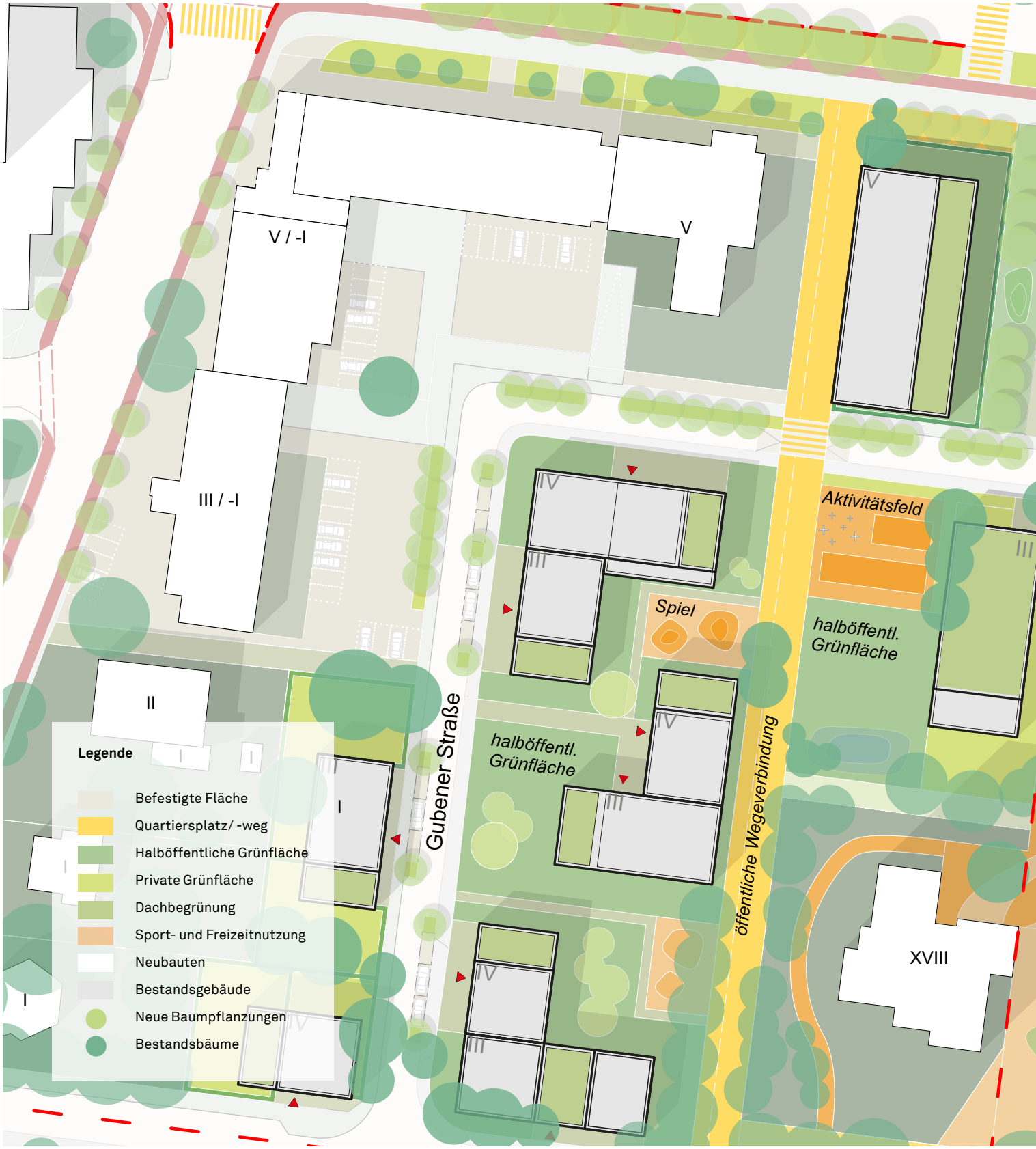
Neue Querungsmöglichkeiten binden die Fläche in die Umgebung ein. Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Neubebauung der gegenüberliegenden Seite den Straßenraum definieren und im EG eine frequenzbringende und belebende Nutzung anbieten. So kann ein Nutzungsanker und öffentlicher Raum abseits des stark verkehrsdominierten Knotenpunkts im Süden des EKZs Jenfeld entstehen.

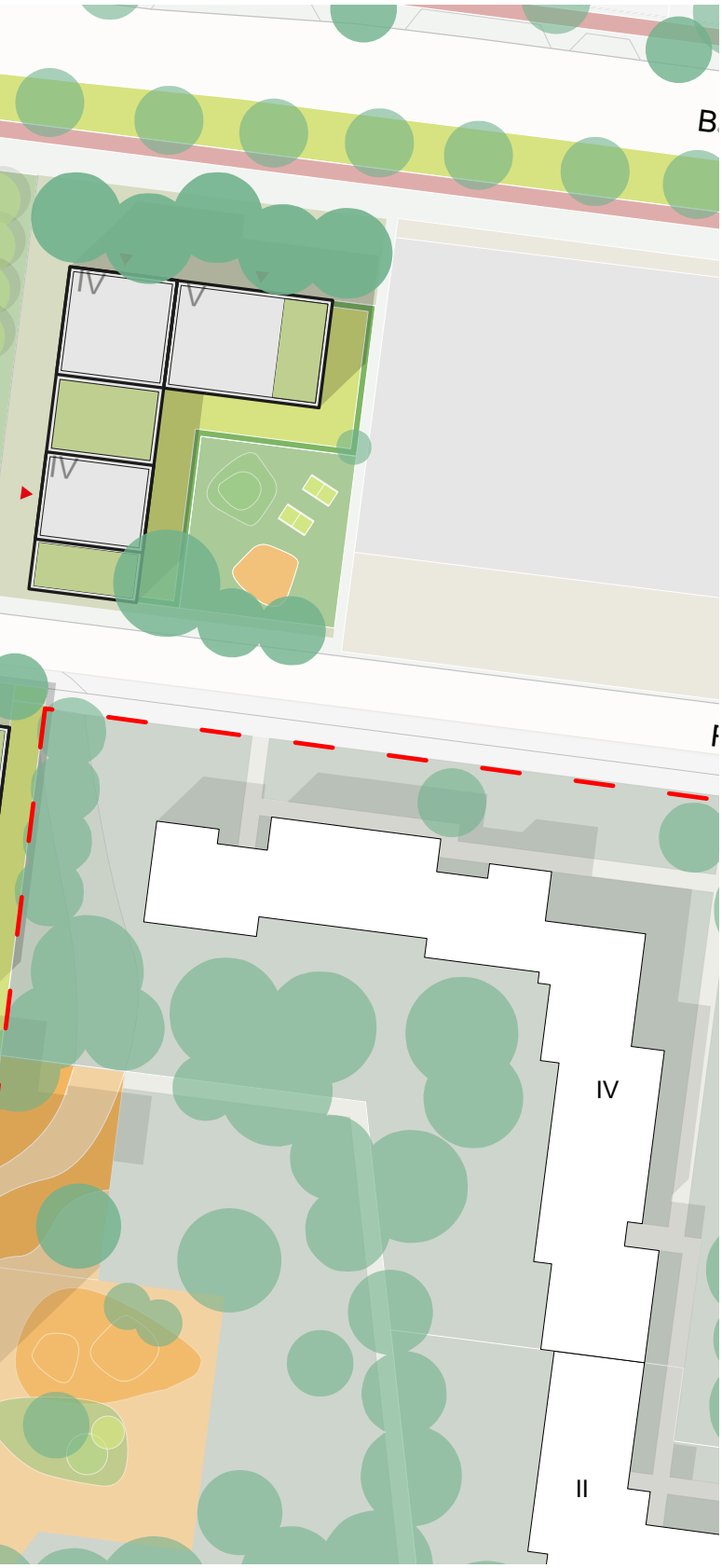
Die Idee, die aus der Bevölkerung in einem Werkstattgespräch aufkam, den nördlichen Abschnitt des Öjendorfer Damms zwischen „Bei den Höfen“ und „Rodigallee“ für MIV und Busverkehr gänzlich zu sperren und zum Quartiersplatz umzufunktionieren gestaltet sich schwierig. Eine dauerhafte Sperrung würde zur Folge haben, dass insbesondere der Busverkehr durch die Straßen „Bei den Höfen“ und „Grabkeweg“ geführt werden müsste, diese jedoch deutlich geringere Straßenraumquerschnitte aufweisen. Einerseits müssten diese Straßenräume daher im Querschnitt angepasst werden, um insbesondere den Bedarfen des Busverkehrs (z. B. im Begegnungsfall) gerecht zu werden. Andererseits würde dies aber vor allem einen großmaßstäblichen Ausbau der Knotenpunkte an diesen Straßen bedeuten, da aufgrund der hinzukommenden Verkehrsmengen die Linksabbieger der Rodigallee in den Grabkeweg sowie der Linksabbieger der Straße Bei den Höfen in den Öjen-

dorfer Damm entsprechend angepasst werden müssten. Durch diese angepasste Verkehrsführung würde der gesamte Verkehr von und nach Norden nun hierüber geführt werden und somit voraussichtlich dann auch die Zufahrt zum Parkhaus des Zentrums sowie die Anlieferung beeinflussen.

Darüber hinaus wären auch wesentliche Einschränkungen im Busverkehr die Folge, da die vorhandenen Haltestellen der Buslinien von und nach Norden so nicht bestehen bleiben könnten und die wichtigen Umsteigevorgänge somit nicht mehr so einfach möglich wären. Um dieses Problem zu lösen könnte man zwar alternativ den Öjendorfer Damm lediglich für den MIV sperren, jedoch würden sich hierdurch in der Rodigallee zwei Knotenpunkte nebeneinander (MIV über Bei den Höfen und Busverkehr über Öjendorfer Damm) ergeben, was im Hinblick auf die erforderlichen Rückstaulängen voraussichtlich nicht funktionieren wird.

5.2 Mittelfristige Entwicklung
Fokusraum – Umfeld Mini City Jenfeld





Mit der Entwicklung des kleinen Wohnquartiers an der heutigen Mini City soll auch die Erschließungssituation neu geordnet werden. Das neue Quartier wird durch zwei Verkehrswege erschlossen: eine öffentliche Wegeverbindung bindet es nach Norden und Süden in den größeren Kontext ein. Der angelagerte Pocketpark mit kleinen Spiel- und Freizeitangeboten ist Dreh- und Angelpunkt und bildet eine Schnittstelle zur Wohnsiedlung der SAGA.

Die MIV Erschließung erfolgt mittels einer durchgehenden Wohnstraße als Begegnungszone mit Tempo 30 und wechselseitigem Parken. Dadurch kann sowohl auf den Wendehammer am Ende der Gubener Straße verzichtet werden, als auch auf die zweite Ausfahrt auf die Barsbütteler Straße.

Die Begegnung von Pkw und Fahrrad soll zu jedem Zeitpunkt möglich sein, was eine Straßenbreite von ca. 4m bedeutet. Eine Einbahnstraße würde an dieser Stelle zu Umwegen führen und teilweise zu schnelleren Geschwindigkeiten verleiten. Zur weiteren Reduzierung der Geschwindigkeit bieten sich auf der Höhe von Gebäudeeingängen und am Übergang der öffentlichen Wegeverbindung Aufpflasterungen und Fahrbahnverengung durch erweiterte begrünte Seitenräume an. Schleichverkehre sind an dieser Stelle dadurch nicht zu befürchten.

ohne Maßstab

Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

10 Umbau Quartiersplatz und Ausfahrt Bei den Höfen

Maßnahmenbeschreibung

Ausgehend von einem vorgeschalteten Verkehrsversuch entlang der Straße Bei den Höfen und Grabkeweg können wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden, welche langfristigen und baulichen Maßnahmen angebracht und machbar sind, um einen Quartiersplatz am nördlichen Ausgang des EKZ Jenfeld langfristig zu verorten. Aus den Erkenntnissen des Verkehrsversuchs lassen sich konkrete Baumaßnahmen planen und umsetzten, die sowohl die Reduktion um einen Fahrstreifen an der Ausfahrt Bei den Höfen auf den Öjendorfer Damm beinhalten, als auch die freiraumplanerische Aufgabe des Umbaus der Vorzone des EKZ Jenfeld an dieser Stelle zu einem Quartiersplatz. Auch geeignete Bodenbeschaffenheit und Platzbedarfe für Marktstände sollen dabei berücksichtigt werden.

Zielstellung

> Langfristige Etablierung eines Quartiersplatzes

> Schaffung einer zentralen Anlaufstelle im Quartier

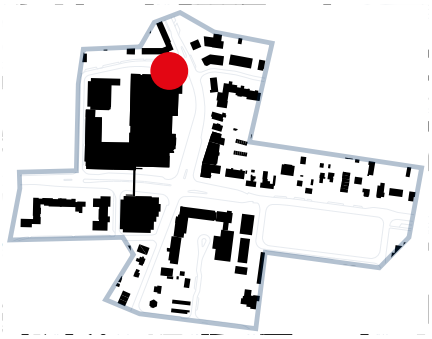
> Stärkung der Identität im Quartier

> Aufwertung der Aufenthaltsqualität

Voraussetzungen: Erkenntnisse aus temporärer Testphase/ Verkehrsversuch, Kooperation der Eigentümer*in



Ausfahrt Bei den Höfen; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische/ Hochbauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

11 Umbau Grabkeweg zur grünen Wegeverbindung

Maßnahmenbeschreibung

Der Grabkeweg ist eine wenig befahrene, vom ruhenden Verkehr dominierte Erschließungsstraße. Im Anschluss an den Verkehrsversuch können qualifizierte Aussagen getroffen, wie ein nachhaltiger Umbau der Straße aussehen kann. Priorität soll dabei auf einer qualitätvollen Fortführung der grünen Wegeverbindung liegen. Damit einher geht die Reduktion von Stellplatzflächen, geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen und Begrünungsmaßnahmen. Der Anschluss bzw. Übergang an die westlich angrenzenden Schulhofflächen soll dabei ebenso bedacht und in die Planungen integriert werden. Der Einbezug von Aufenthaltsbereichen wie Sitzgelegenheiten oder Tischtennisplatten ist ebenso mitzudenken.

Zielstellung

> Lückenschluss der im Landschaftsprogramm dargestellten grünen Wegeverbindung

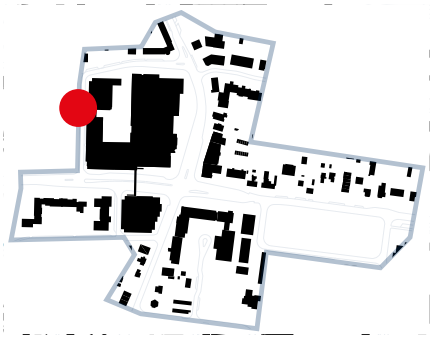
> Aufwertung der Aufenthaltsqualität

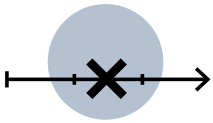
> Reduktion des ruhenden Verkehrs/ Umorganisation des ruhenden Verkehrs

Voraussetzungen: Erkenntnisse aus der temporären Testphase/ Verkehrsversuch



Grabkeweg; Foto: YZ/TH





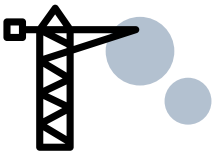
Umsetzungszeitraum
mittelfristig



Handlungsbedarf
hoch

S M **L** XL

Umfang der Maßnahme
L



Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme



Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

12 Sanierung begehbare Dachflächen EKZ Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

Die begehbare Dachfläche des EKZ erfährt momentan nur eine sehr geringe Nutzung. Dies ist auf die schlechte Zugänglichkeit (u.a. defekte Aufgänge) und mangelnde Angebote zurückzuführen. Die Dachfläche bietet allerdings dringend benötigte Flächenpotenziale zum Austausch und zur Begegnung direkt im Zentralen Bereich Jenfeld. Eine umfassende Aufwertung der Dachflächen inkl. Belag und Begrünung, sowie die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten sollen im Zusammenhang künftig einen Ort für die Nachbarschaft abseits des Konsums bieten. Beachtet werden muss dabei der Zielkonflikt bezüglich Lärmentwicklung für die Anwohner*innen.

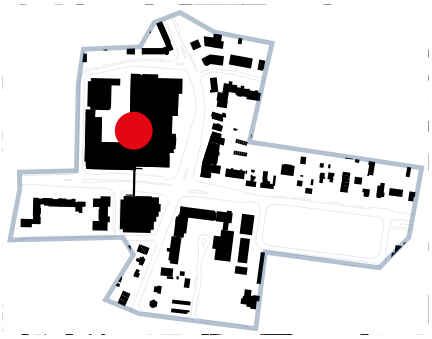
Zielstellung

> Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft im Zentrum abseits des Konsums herstellen

Voraussetzungen: Kooperation der Grundstückseigentümer*in



Dachfläche EKZ, Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
mittel

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften

13 Neugestaltung der Vorzonen rund um das EKZ Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

Bisher bieten die Vorzonen des EKZ Jenfelds wenig Aufenthaltsqualität. Geschlossene, graue Fassaden, unscheinbare Eingänge, ausgelagerte Mülllagerflächen, umlaufende Anlieferungszonen und ein hoher Versiegelungsgrad prägen das Bild. Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität können die Wahrnehmung des Jenfelder Zentrums in positiver Weise stark beeinflussen. Zukünftig sollen Anlieferungszonen stärker in qualitätvolle Aufenthaltsbereiche integriert werden, Entsiegelung und eine stärkere Begrünung, auch durch Baumpflanzungen, vorangetrieben werden und soweit wie möglich eine Orientierung des EKZ Jenfelds zum Außenraum gestärkt werden. Ebenfalls ist eine deutlichere, gestalterische Markierung der Eingänge wünschenswert, sowie Maßnahmen die eine höhere Aufenthaltsqualität herstellen. Die Maßnahmen sollen in Hinblick auf einen späteren Umbau der Straßenkreuzung durch die LSBG erfolgen.

Zielstellung

> Steigerung der Aufenthaltsqualität

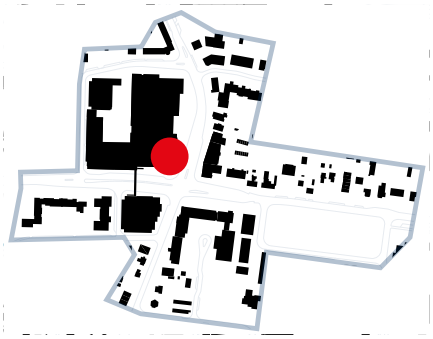
> Umfeldverschönerung des EKZ Jenfelds

> Verschönerung des Stadtbilds des Zentralen Bereich Jenfelds

Voraussetzungen: Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer*in



Vorzonen EKZ; Foto YZ/TH



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften

14 Aufwertung Innenhof EKZ

Maßnahmenbeschreibung

Der Innenhof des EKZ Jenfelds weist bisher wenig Aufenthaltsqualität auf, er wird als Parkplatz und zur Anlieferung genutzt. Der Wochenmarkt an diesem Standort, hat nur noch wenige Marktstände. Der kleine Spielplatzbereich am Eingang des Innenhofs erfährt hingegen einen großen Zuspruch. Dem Bedarf an Freizeit- und Begegnungsorten im Quartier soll an dieser Stelle zukünftig mehr Rechnung getragen werden. Die mittig befestigte Fläche bietet Potenzial zur Entsiegelung und Begrünung sowie zur Aufwertung des Platzes mit mehr Aufenthaltsqualität. Dies bewirkt ebenso die Möglichkeiten der Versickerung und Verdunstung von Regenwasser und trägt zu einem angenehmeren Klima bei. Eine Anlieferungszone mit Kurzzeit- und barrierearmen Stellplätzen soll an den Rändern erhalten bleiben. Eine weitere Option des Umgangs mit dem Innenhof ist die Erweiterung der Geschäftsfläche im Erdgeschoss. Aktuell sind die Geschäftsflächen des EKZ Jenfelds relativ klein bemessen. Dadurch sind die Geschäftsflächen für größere Vollsortimenter oder Drogeriemärkte nicht relevant. Dem kann durch eine Erweiterung der Geschäftsflächen entgegengesteuert werden. In diesem Zuge soll auch eine Begrünung und Zugänglichkeit der neu entstehenden Dachfläche in Betracht gezogen werden.

Zielstellung

> Qualifizierung der Situation im Innenhof des EKZ Jenfelds

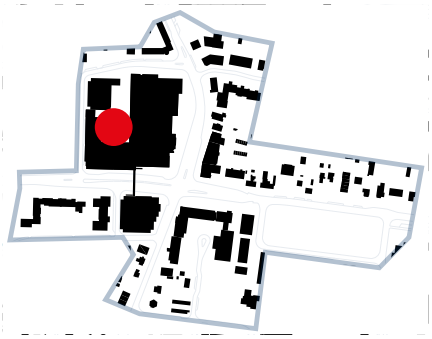
> Reduzierung der Stellplatzflächen

> (Teil-)Entsiegelung des Innenhofs

Voraussetzungen: Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer*in



Innenhof EKZ; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
mittel

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften

15 Verstetigung und Umbau Parkdeck EKZ Jenfeld zum Freizeitpark/ Grünanlage

Maßnahmenbeschreibung

Das Parkhaus des EKZ Jenfeld erfährt aktuell keine volle Auslastung. Gleichzeitig fehlt es direkt im Zentrum Jenfelds an Begegnungsorten. Die Umnutzung der Dachfläche des Parkhauses bietet sich, als Ort mit besonderem Charakter, für Freizeitnutzungen, wie Gemeinschaftsgarten, Bolzplatz, Pop-Up-Café mit Lesungen und Konzerten oder Open Air Kino an. Im Anschluss an die Erprobung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten in Form temporärer Maßnahmen sollen geeignete Nutzungen verstetigt werden.

Die langfristige Nutzung des Parkdecks als Freizeitpark oder Grünanlage soll in diesem Zuge auch mit nötigen baulichen Maßnahmen einhergehen.

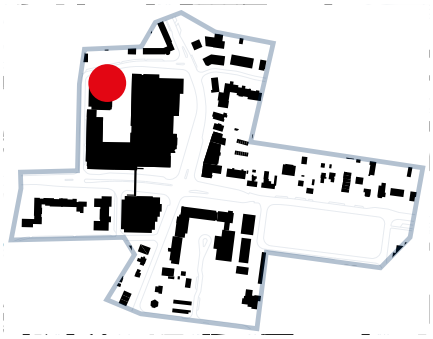
Eine weitere Option des Umgang mit dem Parkhaus des EKZ Jenfelds ist die Aufstockung um ein- bis zwei Geschosse Wohnungsbau mit begehbarer Dachflächen.

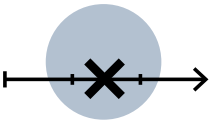
Zielstellung

> Freizeitangebote im zentralen Bereich Jenfelds bereitstellen

> Aufenthaltsorte mit hoher Aufenthaltsqualität eröffnen

Voraussetzungen: Erkenntnisse aus temporärer Zwischennutzung





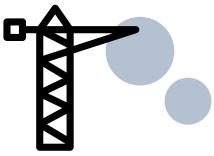
Umsetzungszeitraum
mittelfristig



Handlungsbedarf
mittel

S **M** L XL

Umfang der Maßnahme
M



Art der Maßnahme
Freiraumplanerische und hochbauliche Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Dachfläche Parkhaus Nord am EKZ; Foto: YZ/TH

16 Öffentliche Nutzung von ausgewählten Freiflächen der Max-Schmeling-Stadtteilschule

Maßnahmenbeschreibung

Das Schulgelände bietet großzügige Freiräume, die bisher nur für Schüler*innen während der Schulzeiten zur Verfügung stehen. Zukünftig soll ein Teilbereich der Freiflächen umfassend umgestaltet und außerhalb der Schulzeiten öffentlich nutzbar werden, um die vorhandenen Freiraumpotenziale stärker zu nutzen und einer größeren Nutzergruppe davon profitieren zu lassen. Diese Umgestaltung kann neben dem Grabkeweg als alternative Fortführung der Grünachse vom Jenfelder Bach Richtung Norden entwickelt werden. Die Modalitäten der (Teil-)Öffnung müssen im Verlauf der Umsetzung der Maßnahme mit den beteiligten Akteur*innen näher definiert werden.

Zielstellung

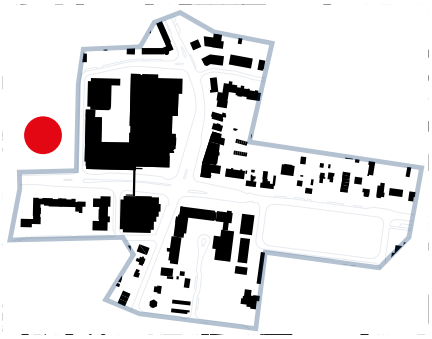
> Qualitätvolle Grünachse herstellen

> (Teil-)Öffnung des Schulhofgeländes für Bewohnerschaft

Voraussetzungen: Kooperation der Grundstückseigentümer*in



Freianlagen Schule; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
mittel

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

17 Aufwertung grünen Wegeverbindung zwischen Am Jenfelder Bach und Rodigallee

Maßnahmenbeschreibung

Die Wegeführung der Grünverbindung ins Jenfelder Zentrum von Am Jenfelder Bach befindet sich in einem maroden Zustand. Um eine barrierefreie und sichere Wegeverbindung herzustellen bedarf es einer Aufwertung des Bodenbelags, bessere Ausleuchtung in der Nacht und Pflege des Grünbestands an den Rändern. Weiterhin soll die Ausschilderung der Wegeverbindung präsenter gestaltet werden. Dabei ist es ebenso wichtig eine sichere Querungsmöglichkeit über die Rodigallee für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen herzustellen, um zur grünen Wegeverbindung zu gelangen.

Zielstellung

> Aufwertung und Stärkung der grünen Wegeverbindung ins Zentrum und aus dem Zentrum heraus

Voraussetzungen: Querungsverbindung über die Rodigallee in Höhe Grabkeweg



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
niedrig

S **M** L XL

Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume



Grüne Wegeverbindung; Foto: YZ/TH

18 Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Umfeld der Mini City Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

Das vorliegende städtebauliche Gutachten empfiehlt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entlang des Gubener Wegs und Ratiborweg. Die bestehenden Gebäude befinden sich in einem maroden Zustand und sind zu großen Teilen bereits aus der planungsrechtlich beabsichtigten Nutzung gefallen. Mit dem Bau eines neuen Quartiers kann eine neue Nachbarschaft entstehen, die in unmittelbarer Nähe zum Zentrum liegt und die angrenzende Zeilenbebauung an das Zentrum anschließt. Aufgrund der vielfältigen Eigentümer*innenstrukturen 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, diese sind möglicherweise im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs näher zu bestimmen. Die Entwicklung kann durch einen Großinvestor und oder in Phasen erfolgen wobei Anreize für weitere Entwicklungen geschaffen werden können.

Zielstellung

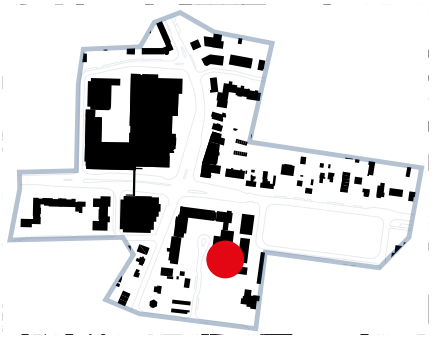
> Unternutze Flächenpotenziale reaktivieren

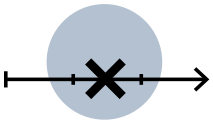
> Neuen Wohnraum schaffen

> Identitätsstiftendes Wohnquartier

> Initialbauprojekte unterstützen, um weitere Grundstückseigentümer*innen zu aktivieren

Voraussetzungen: Bereitschaft der Eigentümer*innen, Investor*in, Änderung des Planrechts





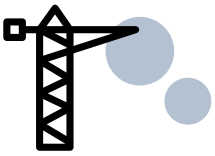
Umsetzungszeitraum
mittelfristig



Handlungsbedarf
hoch

S M **L** XL

Umfang der Maßnahme
mittel



Art der Maßnahme
Baumaßnahme

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften

19 Integration besonderer Wohnformen in neues Wohnquartier

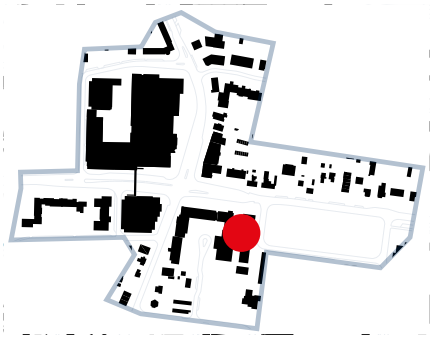
Maßnahmenbeschreibung

Im Zuge der Entstehung eines neuen Wohnquartiers rund um die Mini City Jenfeld sollen neben einer Vielzahl an neuen Wohnungen auch Wohnformen integriert werden, die besonderen Bedürfnissen an das Wohnen nachkommen. Dies kann bspw. sein: Betreutes Wohnen, Studentenwohnheime oder Mehrgenerationenwohnen. Ziel soll es sein allen Bedarfen an Wohnformen Platz zu geben und das Zusammenleben einer vielfältigen Gesellschaft im Quartier zu ermöglichen.

Zielstellung

> Vielfältige Wohnungsangebote für individuelle Wohnbedürfnisse

Voraussetzungen: Kooperation der Grundstückseigentümer*innen



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
mittel

S M **L** XL
Umfang der Maßnahme
mittel

Art der Maßnahme
Anpassung Bebauungsplan,
Hochbauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Lebendige Nachbarschaften

20 Grünflächen inkl. Freizeit- und Begegnungsfläche entlang Gubener Straße und Mini City

Maßnahmenbeschreibung

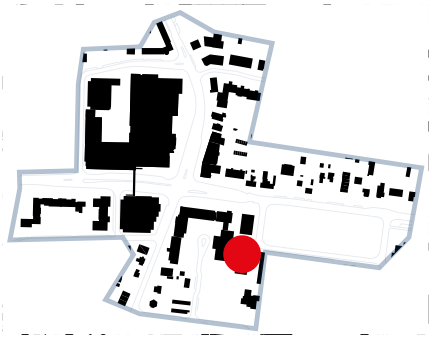
Einhergehend mit der Planung eines neuen Wohnquartiers im Bereich der Gubener Straße und Mini City Jenfeld sollen auch neue (öffentliche) Grünflächen inkl. Freizeit- und Bewegungsangeboten mitgeplant werden. Ausgehend von einem generellen Defizit an Grünräumen im Zentralen Bereich Jenfeld ist der Bedarf dieser Maßnahme hoch anzusetzen. Hierzu sollen gemeinsam mit den Eigentümer*innen Flächenoptionen und Finanzierungsmodelle erörtert werden.

Zielstellung

> Ausgleich des Defizits an (öffentlichen) Grünräumen im Zentrum Jenfeld

> Steigerung der Attraktivität des neuen Wohngebiets

Voraussetzungen: Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen, Finanzierungsmöglichkeiten, Änderung des Planrechts



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische/ Hochbauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften

21 Wegeverbindung ausbauen und stärken entlang Mini City Jenfeld

Maßnahmenbeschreibung

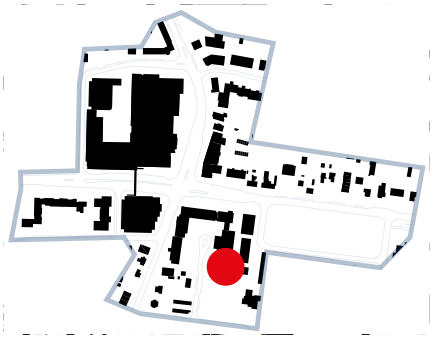
Das entstehende neue Wohnquartier im Inneren Bereich der Gubener Straße und Mini City soll entlang der bestehenden Wegeverbindung ausgerichtet werden. Diese soll dabei eine Aufweitung und Qualifizierung erfahren und noch stärker als Fuß- und Radwegeverbindung ins Bewusstsein der Bewohner*innen gerückt werden. Angrenzend sollen sich öffentliche Grünflächen, soziale Einrichtungen und kleine Versorgungsstandorte ansiedeln, um eine lebendige Nachbarschaft entlang der grünen Achse zu formen.

Zielstellung

> Ausbau der Wegeverbindung

> Lebendige grüne Achse durch das neue Wohnquartier etablieren

Voraussetzungen: Kooperation der Grundstückseigentümer*innen, Interesse soziale Einrichtungen und kleiner Versorgungsanbieter*innen



Umsetzungszeitraum
mittelfristig

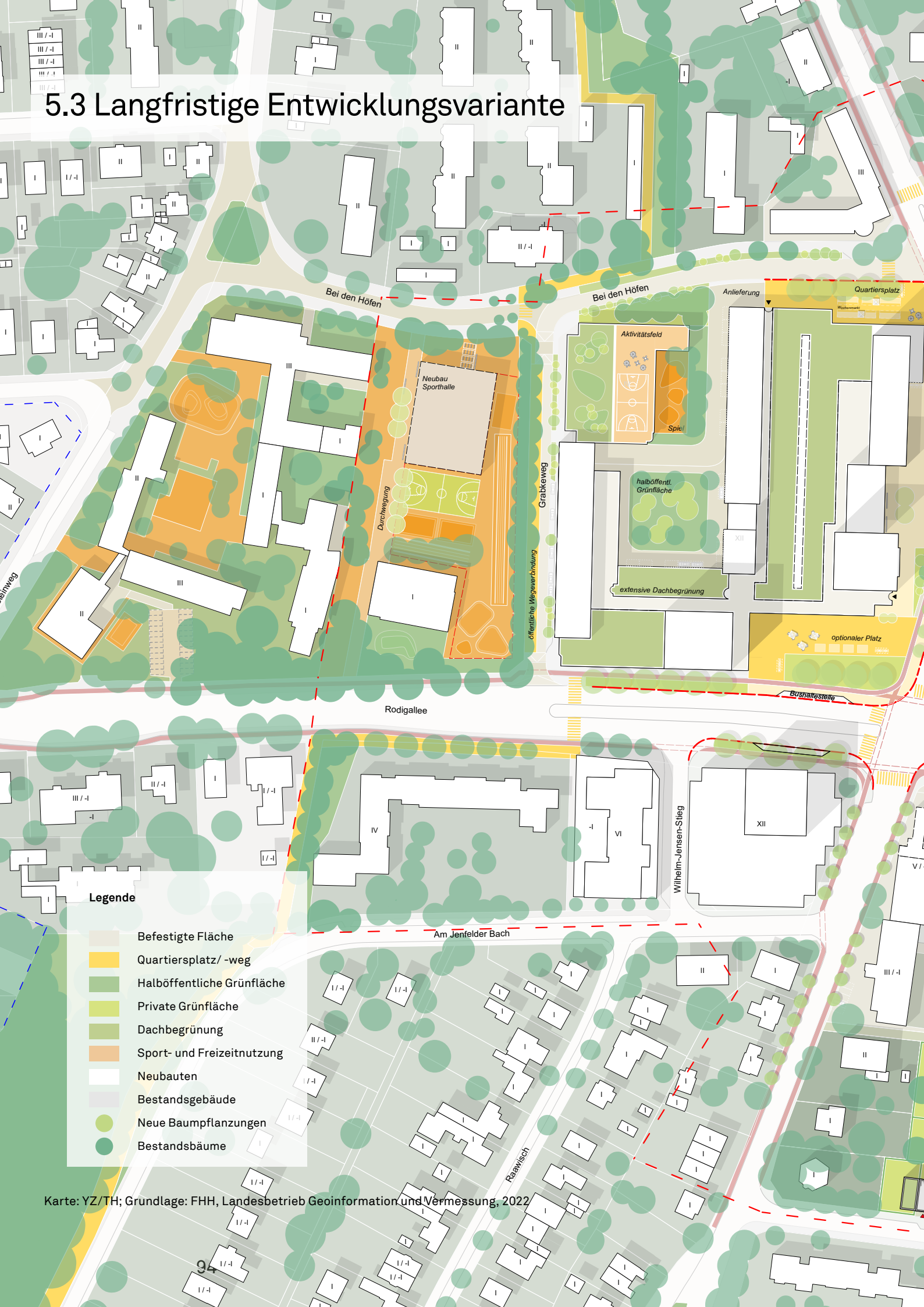
Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Freiraumplanerische Baumaßnahme, städtebauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

5.3 Langfristige Entwicklungsvariante



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022


Straße
Vorplatz
Görlitzer Straße
Görlitzer Straße
Öjendorfer Damm
Reduzierung der Fahrspuren
neue Baumpflanzungen
Barsbütteler Straße
Wohnhof
Ratiborweg
Aktivitätsfeld
Spiel
halböffentl. Grünfläche
halböffentl. Grünfläche
Spiel
öffentliche Wegeverbindung
Gubener Straße
Spielplatz SAGA
Gleiwitzer Bogen
ohne Maßstab

5.3 Langfristige Entwicklungsphase

Langfristige Entwicklungsphase
Die dritte Entwicklungsphase beschreibt einen Ausblick mit Maßnahmen, die aufgrund eines hohen Abstimmungsaufwands längere Vorlaufzeit benötigen, oder weil der Zugriff auf benötigte Flächen derzeit noch unwägbar ist.

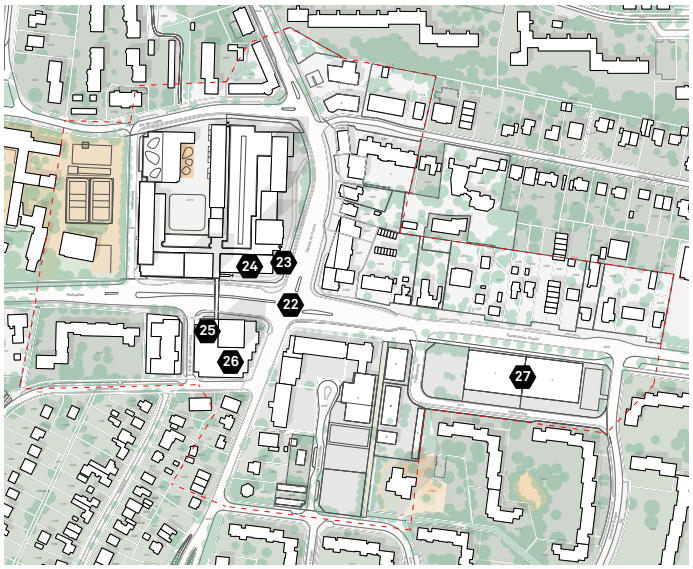
Zur Qualifizierung des Zentralen Bereichs soll auch die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs beitragen. Im Zuge der Studie werden Potenziale der Umgestaltung aufgezeigt. Eine differenziertere Ausgestaltung erfolgt im weiteren Verlauf durch die LSBG. Die breiten Verkehrsachsen mit mangelhaften Querungsmöglichkeiten zerschneiden den zentralen Bereich in vier einzelne Teilräume. Der Kreuzungsbereich wird auch zukünftig ein durch unterschiedliche Verkehrsströme stark beeinflusster Raum sein, die Frequenz der Bustaktung wird in den nächsten Jahren sogar noch zunehmen. Auf den Belangen der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen soll jedoch künftig deutlich mehr Gewicht liegen. Potenziale liegen bei der Verschmälerung der Fahrstreifen durch Einsparung und Verzicht von Abbiegestreifen und einer Neuordnung der Spuren. Der Straßenquerschnitt könnte zukünftig 18m reine Fahrspuren betragen. Im Gegenzug sollen sichere Radwege durchgängig hergestellt werden. Auch die Querungsmöglichkeiten sollen verbessert und evtl. verlegt werden, um direktere Wegeverbindungen und Anschlüsse zu ermöglichen. Die Bushaltestellen sollen im Zuge des Umbaus, soweit verkehrstechnisch möglich, näher an die Kreuzung heranrücken.

Auch die Neugestaltung der Vorzonen soll durch attraktivere Gestaltung und punktuelle Begrünung wieder Anlaufpunkte für öffentliches Leben ermöglichen. Zweidrittel der Vorzonen sind private Flächen. Anliegende Gewerbetreibende haben Bedarf an besserer Infrastruktur und auch ein Interesse an Mitsprache bzw. Mitgestaltung der Flächen. Die (Re-)Aktivierung der EG-Zonen mit publikumswirksamen Nutzungen soll durch Kooperationen zur gemeinsamen Entwicklung zwischen Bezirk, Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden frühzeitig angestoßen werden. Hier kann das Gewerbemanagement vor Ort als Vermittler und Initiator agieren. Besonders die Umgestaltung des Bereichs entlang der westlichen Fassade des EKZ birgt großes Verbesserungspotenzial. Als Gegenspieler zur gegenüberliegenden lebendigen Ladenzeile fällt sie extrem ab. Aktuell dominieren hier großflächige Anlieferungsbereiche und wenig effizient angelegte Stellplätze. Um gestaltbaren Raum freizuspielen können die Nebenfahrbahnen für Anlieferung und Rettung kann als kleinere Schleife neu angeordnet und die Anlieferungsflächen auf das Nötigste reduziert werden. Ein- und Ausfahrt rücken näher zusammen, damit diese sich die Anlieferung nicht über die gesamte Fassadenlänge erstreckt. Mittels durchgängiger Bodenbeläge und Pflanzinseln kann ein deutlich attraktiverer ‚shared space' entstehen, der sowohl Anlieferungszone als auch Aufenthaltsort sein kann und eine dem Standort angemessenere Außenwirkung entfaltet.

Davon ausgehend, dass das EKZ Jenfeld in seiner Grundausrichtung und Funktionsweise im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben soll, wird optional vorgeschlagen, über einen Teilabriss des Gebäudes an der Ecke zur Kreuzung Öjendorfer Damm/ Rodigallee mit der Eigentümerin in den Austausch zu gehen und Realisierungsmöglichkeiten abzuwägen. Dieser vergleichsweise kleine bauliche Eingriff böte die Chance, eine größere Fläche

an zentraler Stelle neu anzulegen und damit dem vielgehegten Wunsch nach einem urbanen Stadtplatz zu entsprechen. Hier könnte das EKZ eine einladende Eingangssituation mit mehr Präsenz umsetzen, die EG-Zone zum Platzraum öffnen, sodass insgesamt eine „neue Adresse“ mit deutlichem Mehrwert für Jenfeld geschaffen würde. Darüber hinaus wird empfohlen, eine Sanierungen im Innenraum und an der Fassade, weitere Teilabrisse oder Aufstockungen, Fassadenöffnungen und Durchwegungsoptionen zu prüfen, um anstelle rein „kosmetischer“ Verschönerungen eine zukunftsfähige Transformation des EKZ anzustreben. Die genannten Maßnahmen zur Integration des EKZ in den öffentlichen Raum können die Attraktivität der Mall und ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber z.B. dem Berliner Platz langfristig erhöhen. Dies setzt jedoch immer eine statische/ bautechnische Eignung voraus, die zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann.

Als finaler Baustein am nördlichen Quartierplatz erfolgt die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Tankstelle und des nebenstehenden Grundstücks auf der Ecke Öjendorfer Damm/ Barsbütteler Straße. Damit wird auch eine Verlängerung der bestehenden Geschäftszeile geschaffen und der Straßenraum baulich gefasst. Hier können auch größere Geschäftsflächen umgesetzt und neue Versorgungsanbieter angeworben werden. Außerdem entsteht durch die vorgeschlagene städtebauliche Setzung eine breite Vorzone, welche sich z.B. für gastronomische Angebote eignet und in direkter Nachbarschaft zum Quartiersplatz zukünftig mehr Publikumsverkehr anzieht. Somit entsteht viel Potenzial für eine lebendige Mischung an Angeboten und Anlaufstellen, auch das Stadtteilbüro Jenfeld erhält dadurch eine neue Präsenz im Stadtraum.



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022

ohne Maßstab

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 Barbütteler Str. Süd

Im Zuge der langfristigen Entwicklungsphase soll auch das Quartier südlich der Rodigallee umfänglich saniert und aufgewertet werden. Aktuell finden sich in Teilen des EGs wenig publikumswirksame Geschäfte. Es ist zu prüfen, ob der seit Langem gewünschte Vollsortimenter an diesem Standort einen Platz finden kann, zumal sich derzeit keine anderweitigen Standortoptionen abzeichnen. Für das leerstehende Parkhaus in den Obergeschossen sollen Möglichkeiten zur Reaktivierung oder zur Umnutzung geprüft werden. Eine Umnutzungen beispielsweise als Büros, öffentliche Einrichtungen, Co-Working oder urbane Produktion ist wünschenswert, muss jedoch hinsichtlich der Eignung des Bestandsgebäudes geprüft werden.

Die Diskussion um den Umgang mit der Stellplatzversorgung betrifft den gesamten Zentralen Bereich. Eine weitere nur zweigeschossige Parkpalette im Osten der Barsbütteler Straße, welche aktuell nicht voll ausgelastet ist, bietet erhebliche Potenziale zur Erweiterung des angrenzenden neuen Wohngebietes. Aufgrund vieler Einzeleigentümer*innen besteht jedoch ein hoher Abstimmungsbedarf. Im Falle einer Neubebauung des Areals müssen sowohl die dadurch neu entstehende Stellplatzbedarfe abgedeckt werden, als auch die entfallenden zumindest teilweise kompensiert werden. Daher bietet sich in diesem Zuge der Bau einer kompakten und effizienten Quartiersgarage über mehrere Geschosse an, alternativ die Unterbauung mit Tiefgaragen. Durch die Reaktivierung des Parkhauses südlich der Rodigallee könnten jedoch auch dort benötigte Parkplätze bereitgestellt werden.

Aktuell wird mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant, perspektivisch sollte der Stell-



Variante 1: Quartiersgarage



Variante 3: Tiefgarage

Darstellungen: YZ/TH

platzschlüssel jedoch auf 0,6 reduziert und flankierende Mobilitätsangebote bereitgestellt werden.

Gegenüber der heutigen Parkplatte schließt an die Barsbütteler Straße ein Einfamilienhausgebiet an. Aktuell zeichnet sich dies durch eine lockere Bebauung und eine fehlende einheitliche Raumkante entlang der Straße aus. Hier kann durch Aufzonung und die Ermöglichung von Nachverdichtung im Rückraum der Grundstücke langfristig eine bessere Ausnutzung wertvoller Bauflächen in dieser gut erschlossenen Lage angestrebt werden. Bei Neubauvorhaben soll zukünftig ebenso wie auf der Südseite der Barsbüttler Straße darauf geachtet werden, die Raumkante durch präzise Setzung von etwas höheren Gebäuden stärker zu formulieren.

Vertiefung: Quartiersgaragen

Aufgrund der hohen Präsenz von sanierungsbedürftigen und unternutzten Parkhäusern und Parkpaletten besteht die Frage nach einem möglichen Umgang und Zukünften der Bauwerke. Vorteile von Parkhäusern sind im Allgemeinen die räumliche Bündelung von Stellplätzen an wenigen Standorten. Im Hinblick auf eine allgemeine Flächenknappheit in Zentren wird damit außerdem der Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum generell minimiert. Werden Parkhäuser zu Quartiersgaragen weiterentwickelt, dann können weitere Mobilitätsangebote, wie z.B. eine Fahrradstation integriert werden und Mobilitätsdrehscheiben entstehen. Im Folgenden werden anhand von Best-Practice Beispielen einige Vorgehensweisen dargestellt.

Freifläche auf dem Dach

Auch ohne hochbauliche Maßnahmen können bestehende Parkhäuser durch die Umnutzung einzelner Ebenen z.B. Parkdeck aufgewertet werden und stärker ins Zentrum der öffentlichen Wahrnehmung rücken bzw. eine Qualität für die Nachbarschaft entfalten.

Aufstockung

Auch wenn die Parkhäuser heute nicht voll ausgelastet sind, muss die Stellplatznachfrage zukünftig abgedeckt sein. Im Zuge geplanter Stellplatzwegnahme zur Verkehrsberuhigung und einem gleichzeitigen Wohnungsneubau soll der ruhende Verkehr zukünftig wieder verstärkt auf die Parkhäuser gelenkt werden und diese daher auch langfristig bestehen bleiben. Ggf. ist eine Subventionierung der Stellplatzmieten durch die öffentliche Hand denkbar. Nach Prüfung zur Eignung besteht die Möglichkeit zur Aufstockung, um zusätzliche Nutzungen zu integrieren. Um diese Raumpotenziale umsetzten zu können, können z.B. Bau und Betrieb durch eine Auftragnehmer*in erfolgen. Weitere Dienste können ggf. eigenwirtschaftlich betrieben werden. Beispiel hierfür ist die Aufstockung des Parkhauses in der Südstadt Nürnbergs an der Ecke Bulmann-/Wölckernstraße durch eine Kita. Diese wird durch das Bayerische Rote Kreuz betrieben.

Umnutzung Parkhaus

Entlang der Rodigallee ist es diskutabel, ob hier aufgrund der zentralen Lage langfristig ein Parkhaus bestehend soll. Am Beispiel des Gröninger Hofs in Hamburg kann mitverfolgt werden, wie ein Parkhaus durch eine Genossenschaft zu einem Wohnhaus umgeplant wird.

Neubau Quartiersgarage

Im Falle einer Neuentwicklung bietet sich als Ersatz der Stellplätze eine kompakte Quartiersgarage an, in der auch E-Ladestationen für Pkw, Sharing-Angebote, sowie Fahrrad-Reparaturmöglichkeiten integriert werden können. Da ein wirtschaftlicher Betrieb hohe Stellplatzmieten erfordert sollte ggf. eine Subventionierung erfolgen, oder durch weitere Nutzungen eine Querfinanzierung mitgedacht werden. Neugebaute Quartiersgaragen besitzen durchaus eine architektonische Qualität und Attraktivität: Beispiele hierfür sind das Parkhaus Lüders sowie das Parkhaus Eljer Bille aus Kopenhagen und die sieben Quartiersgaragen in der Seestadt Aspern am Wiener Stadtrand, eine schrittweise Realisierung ist bis 2029 geplant, Bau und Betrieb erfolgt durch einen externen Dienstleister (Wiark Garagen GmbH).

22 Umbau zentraler Kreuzungsbereich Rodigallee/ Barsbütteler Str. und Öjendorfer Damm

Maßnahmenbeschreibung

Der Kreuzungsbereich von Rodigallee/ Barsbütteler Str. und Öjendorfer Damm stellt eine große Barrierewirkung zwischen den einzelnen angrenzenden Teilgebieten dar. Die aktuellen Ausmaße sind nach heutigen und ganz besonders nach zukünftigen Ansprüchen überdimensioniert. Teilweise kann die Fahrbahnbreite um Fahrstreifen reduziert werden. Durch den Wegfall von Fahrstreifen kann dem Fuß-, Rad- und Busverkehr eine höhere Priorität zugeteilt werden. Außerdem können Anpassungen an Fußgängerüberwegen und die Verlegung von Bushaltestellen näher an die Kreuzung vorgenommen werden. Im Zuge der Umgestaltung und Optimierung der Situation für alle Verkehrsteilnehmer*innen soll ebenfalls eine qualitätvolle Gestaltung der Nebenflächen inkl. der Vorzonen angrenzender Geschäftsflächen insbesondere des EKZ´s mitbedacht werden. Der LSBG ist mit einer neuen Straßenplanung für den Kreuzungsbereich beauftragt.

Zielstellung

> Verschmälerung der Fahrbahnbreite

> Optimierung der Ausnutzung der Nebenflächen

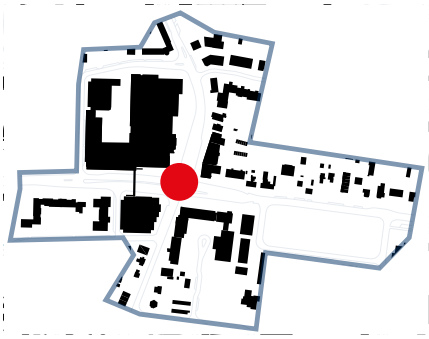
> Barrierewirkung durch Straßenkreuzung mildern

> Ganzheitliche Umgestaltung der privaten und öffentlichen Flächen im Bereich des EKZ

Voraussetzungen: hohe Abstimmung und frühzeitige Einbindung aller Akteure in die Planungen



Kreuzungsbereich; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
langfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Verkehrsplanerische Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Nachhaltige Mobilität

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

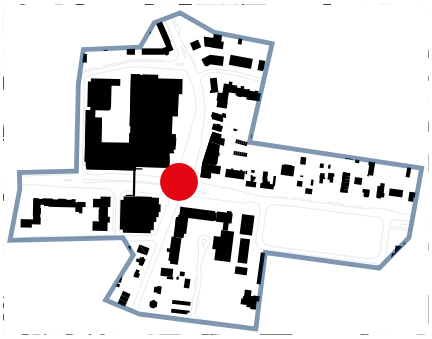
> Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Zentrum Jenfelds

> Schaffung eines lebendigen und attraktiven Zentrums

Voraussetzungen: Kooperation der Eigentümer*innen, frühzeitige Abstimmung der Planungen



Kreuzungsbereich; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
langfristig

Handlungsbedarf
hoch

S M L XL
Umfang der Maßnahme
mittel

Art der Maßnahme
Baumaßnahme

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

24 Abriss Teilgebäude EKZ Jenfeld, Umbau zum großen Quartiersplatz

Maßnahmenbeschreibung

Das zweigeschossige Teilgebäude an der süd-östlichen Ecke könnte einem Quartiersplatz weichen, der sich mitten im Zentrum anordnet und ein Stadtteilentrée an prominenter Stelle schafft. Mit dem Eingriff in die Gebäudestruktur des EKZ Jenfelds kann auch eine Öffnung der Fassade des EKZ Jenfelds rund um den Platz gelingen. Eine Fassade die sich zum Platz öffnet kann dem EKZ Jenfeld eine ganz neue Qualität und Verzahnung mit der Stadt ermöglichen.

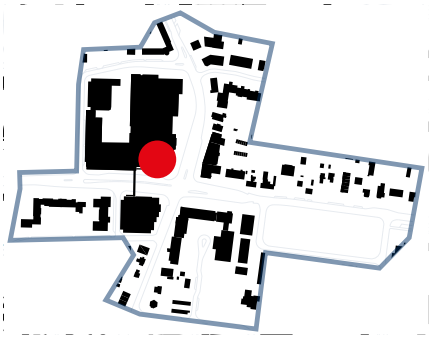
Die Maßnahme ist auch abhängig von der Etablierung des Quartiersplatzes am nördlichen Eingang des EKZs Jenfeld.

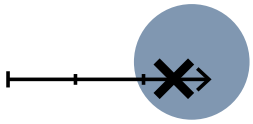
Zielstellung

> Schaffung eines großen Quartiersplatzes im Zentrum Jenfelds

> Öffnung des EKZ Jenfelds ins Stadtzentrum

Voraussetzungen: Kooperationsbereitschaft und Investitionswille der Eigentümer*in, Finanzierungsmöglichkeiten





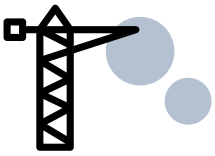
Umsetzungszeitraum
langfristig



Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL

Umfang der Maßnahme
M



Art der Maßnahme
Städtebauliche Maßnahme, Freiraumplanerische Bauaufgabe

Handlungsfelder
Attraktive & klimaaktive Freiräume
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften



Kreuzungsbereich; Foto: YZ/TH

25 Etablierung Vollsortimenter im EG von Parkhaus Rodigallee

Maßnahmenbeschreibung

Im Zuge eines vorhergehenden Gutachtens soll geklärt werden, inwiefern die Umsetzbarkeit eines Vollsortimenters im EG des bestehenden Parkhauses entlang der Rodigallee baulich möglich erscheint. Ist die Etablierung eines Vollsortimenters denkbar, soll in weiteren Schritten, Finanzierung und bauliche Maßnahmen zur Umsetzung eingeleitet werden. Ein Vollsortimenter auf der Ecke Rodigallee und Öjendorfer Damm würde die Attraktivität des gesamten Kreuzungsbereichs stärken und besonders der Straßenecke des Parkhauses eine ganz neue Identität verleihen.

Zielstellung

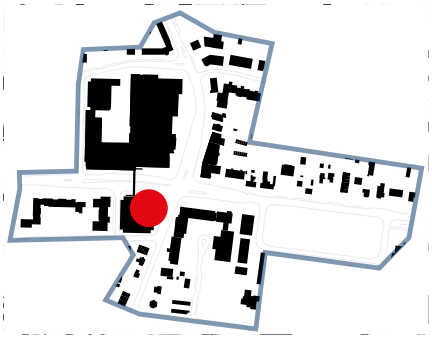
> Etablierung eines Vollsortimenters im zentralen Bereich von Jenfeld

> Schaffung einer neuen Identität der Straßenecke

Voraussetzungen: Kooperation der Eigentümer*in mit Anbieter



Parkhaus Rodigallee; Foto: YZ/TH



Umsetzungszeitraum
langfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Hochbauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Starkes Zentrum

26 Reaktivierung Parkhaus an Rodigallee Süd, Aufwertung zur Quartiersgarage

Maßnahmenbeschreibung

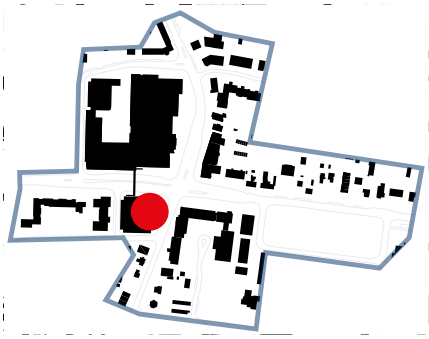
Aktuell steht das Parkhaus aufgrund von Sanierungsbedarf an der Rodigallee Süd weitestgehend leer und wirkt sich damit negativ auf die Zentrenidentität aus. Mit dem Bau eines neuen Wohnquartiers wird der Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen steigen. Durch eine Reaktivierung und Sanierung des Parkhauses kann der zusätzliche Bedarf an Stellplätzen teilweise abgefangen werden. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit ist eine Sanierung sinnvoller, als der Neubau einer Quartiersgarage an anderer Stelle. Um die Funktionalität und die Attraktivität des Parkhauses zu steigern, sollen E-Ladestationen, Fahrradabstellmöglichkeiten und einer Fahrradreparatur-Station in ein neues Konzept integriert werden.

Zielstellung

> Wiederbelebung des Parkhauses durch Sanierung

> Steigerung der Nutzungsvielfalt

Voraussetzungen: Investitionswille der Eigentümer*in



Umsetzungszeitraum
langfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

Art der Maßnahme
Hochbauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Nachhaltige Mobilität



Parkhaus Rodigallee; Foto: YZ/TH

27 Abriss Parkpalette und Wohnungsneubau inkl. Quartiersgarage Barsbütteler Str. Süd

Maßnahmenbeschreibung

Die Parkpalette entlang des Ratiborwegs ist nicht voll ausgelastet und nimmt als zweigeschossige Parkfläche viel Raum in Anspruch, der dadurch eine Unternutzung erfährt. Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage im Wohngebiet zur Entwicklung von Wohnungsbau. Der Bedarf an Stellplätzen kann dabei in effizient geplanten Quartiersgarage oder wahlweise durch Tiefgaragen abgedeckt werden und dadurch zukünftig keine so dominante Rolle mehr im Stadtbild darstellen. Zusätzlich würde mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Barsbütteler Straße eine wichtige Fassung des Straßenzugs gelingen. Die Wohnungsbauentwicklung rund um die Mini City Jenfeld kann dazu wichtige Impulse liefern.

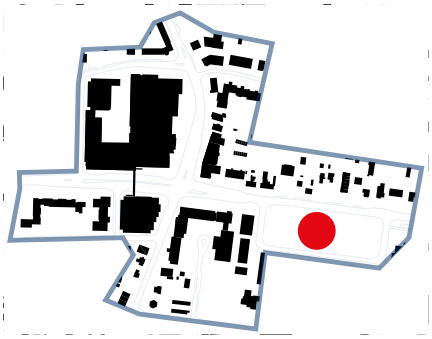
Zielstellung

> Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum

> Reduzierung des Flächenverbrauchs für Stellplatzanlagen

> Bildung einer Raumkante entlang der Barsbütteler Str.

Voraussetzungen: Gemeinsamer Veränderungswille aller Einzeleigentümer*innen, neues Planrecht



Umsetzungszeitraum
langfristig

Handlungsbedarf
hoch

S **M** L XL
Umfang der Maßnahme
M

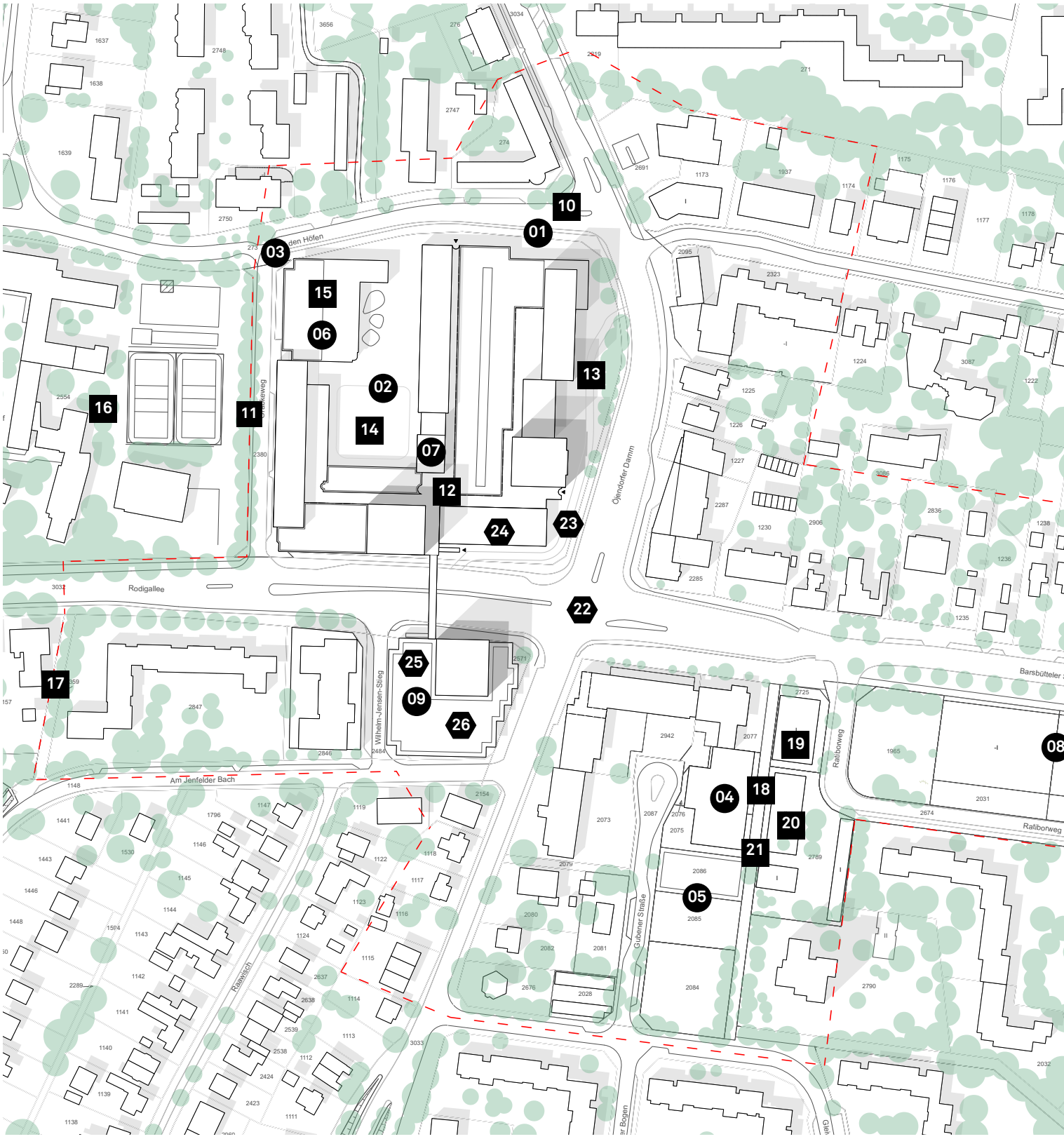
Art der Maßnahme
Hochbauliche Maßnahme

Handlungsfelder
Starkes Zentrum
Lebendige Nachbarschaften
Nachhaltige Mobilität

6. Weitere Prozessgestaltung

Die auf den vorhergehenden Seiten beschriebenen Maßnahmen wurden in einem wechselseitigen Bearbeitungsprozess ermittelt und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit bewertet und priorisiert. Es werden kurz-, mittel und langfristige Konzepte und Projekte unterschieden und besonders wirkungsvolle oder drängende Maßnahmen herausgehoben.
Die im vorliegenden Aktionsplan aufgeführten Maßnahmen sind den vier Handlungsfeldern zugewiesen und fokussieren jeweils zentrale Themen der Stadtentwicklung. Aufgrund vieler Unwägbarkeiten zum Zeitpunkt der Fertigstellung der städtebaulichen Studie ist der Aktionsplan stetig zu prüfen und anzupassen, sollten sich wesentliche Rahmenbedingungen ändern oder besondere Chancenfenster der Entwicklung eröffnen.

6.1 Maßnahmenübersicht



Karte: YZ/TH; Grundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2022



Untersuchungsgebiet

Kurzfristige Maßnahmen

01 Testfeld Quartiersplatz Eingang Nord EKZ Jenfeld

02 Stärkung Wochenmarkt

03 Umgestaltung Bei den Höfen/ Grabkeweg (ggf. als Verkehrsversuch)

04 Temporäre Zwischennutzung Leerstand Aldi Nord-Gebäude

05 Temporäre Zwischennutzung ehemaliger Parkplatz Aldi Nord

06 Temporäre Aktivierung der Dachfläche des Parkhauses Nord des EKZs Jenfeld

07 Aktivierung Leerstand der ehem. Bücherhalle auf dem Dach des EKZ Jenfeld

08 Temporäre Zwischennutzung Dachflächen Parkpalette Barsbütteler Straße

09 Prüfauftrag Nutzung des EG im Parkhaus Rodigallee für Vollsortimenter

Mittelfristige Maßnahmen

10 Umbau Quartiersplatz und Ausfahrt Bei den Höfen

11 Umbau Grabkeweg zur Grünwegeverbindung

12 Aufwertung begehbare Dachflächen EKZ Jenfeld

13 Neugestaltung der Vorzonen rund um das EKZ Jenfeld

14 Aufwertung Innenhof EKZ

15 Verstetigung und Umbau Parkdeck EKZ Jenfeld zum Freizeitpark/ Grünanlage

16 Öffentliche Nutzung von ausgewählten Freiflächen der Max-Schmeling-Stadtteilschule

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 Grünflächen inkl. Freizeit- und Begegnungsfläche entlang Gubener Straße und Mini City

21 Wegeverbindung ausbauen und stärken entlang Mini City Jenfeld

Langfristige Maßnahmen

22 Umbau zentraler Kreuzungsbereich Rodigallee/ Barsbütteler Str. und Öjendorfer Damm

23 Neugestaltung der Vorzonen im Zuge des Kreuzungsumbaus

24 Abriss Teilgebäude EKZ Jenfeld, Umbau zum großen Quartiersplatz

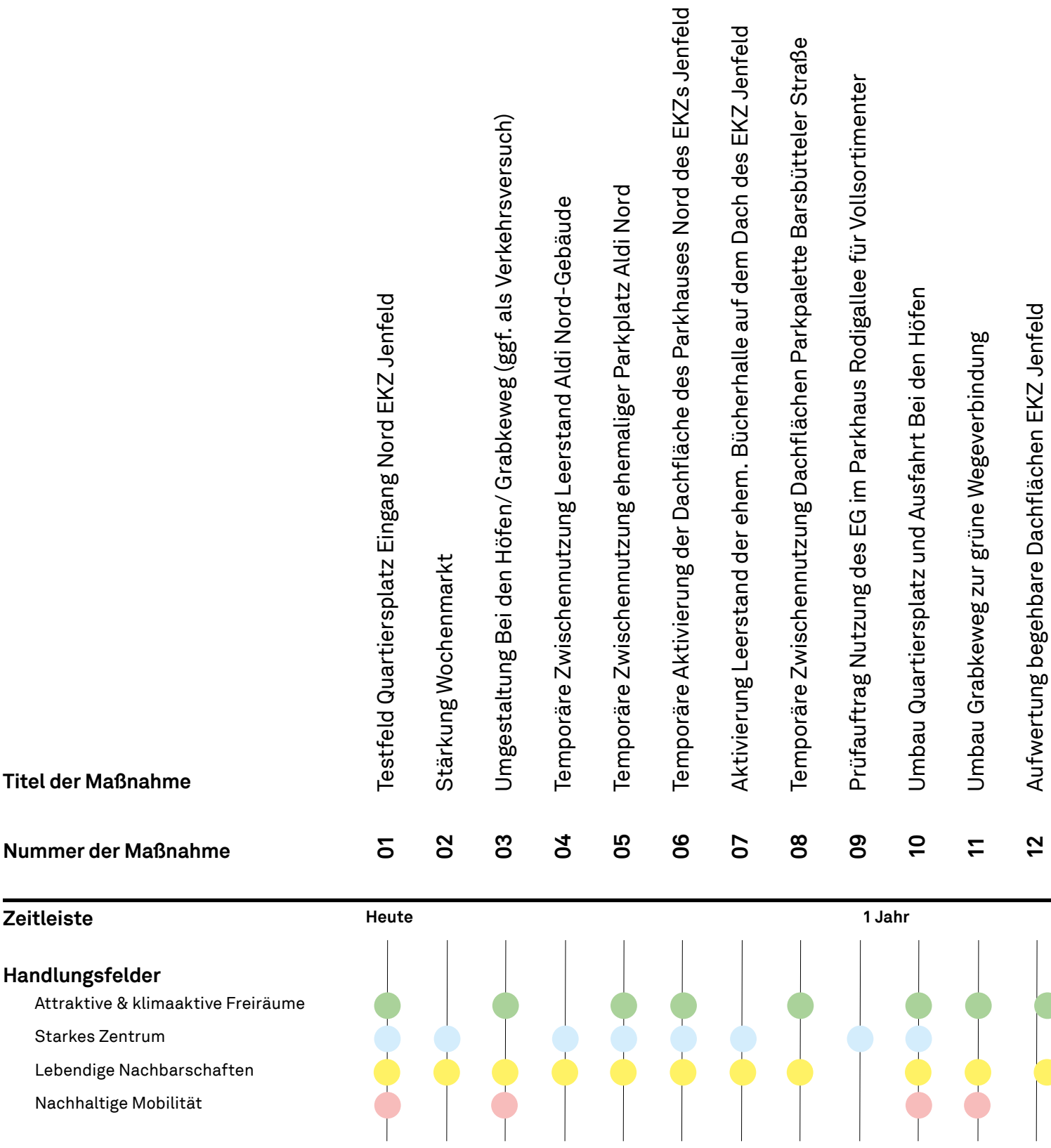
25 Etablierung Vollsortimenter im EG von Parkhaus Rodigallee

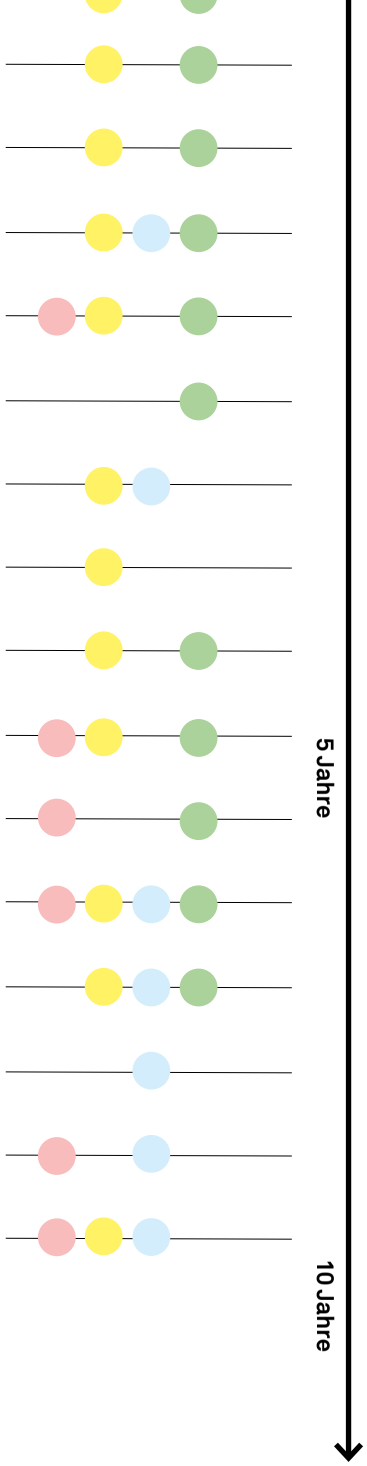
26 Reaktivierung Parkhaus an Rodigallee Süd in den Obergeschossen Aufwertung zur Quartiersgarage

27 Abriss Parkpalette und Wohnungsneubau inkl. Quartiersgarage Barsbütteler Str. Süd

Hinweis: In gelb markiert sind besonders wirkungsvolle bzw. dringende Maßnahmen

6.1 Zeitachse





13 Neugestaltung der Vorzonen rund um das EKZ Jenfeld

14 Aufwertung Innenhof EKZ

15 Verstetigung und Umbau Parkdeck EKZ Jenfeld zum Freizeitpark/ Grünanlage

16 Öffentliche Nutzung von ausgewählten Freiflächen der Max-Schmeling-Stadtteilschule

17 Aufwertung der grünen Wegeverbindung 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 Grünflächen inkl. Freizeit- und Begegnungsfläche entlang Gubener Straße und Mini City

21 Wegeverbindung ausbauen und stärken entlang Mini City Jenfeld

22 Umbau zentraler 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 von Parkhaus Rodigallee

26 Reaktivierung Parkhaus an Rodigallee Süd, Aufwertung zur Quartiersgarage

27 Abriss Parkpalette und Wohnungsneubau inkl. Quartiersgarage Barsbütteler Str. Süd

6.2 Ausblick

Alle zukünftigen Veränderungen stellen große Herausforderungen dar und fordern Ressourcen des Bezirks Wandsbek, der betroffenen Eigentümer*innen und aller beteiligten Akteur*innen und Bewohner*innen im Zentralen Bereich Jenfelds. Hierfür braucht es eine gute Kommunikation, Mut und die Offenheit festzustellen, dass Veränderungen auch Chancen und Treiber für eine nachhaltige Entwicklung sind. Die vorliegende städtebauliche Studie ist hierfür ein Orientierungs- und Kommunikationswerkzeug, welches jederzeit zur Beratung herangezogen werden kann.

Die Umsetzung der Handlungsfelder und Strategien wurde im Prozess stets mitgedacht, muss jedoch weiterhin systematisch auf Relevanz und Umsetzbarkeit geprüft und ggf. feinjustiert werden. Es ist zu prüfen, wo sich Maßnahmen durch Kooperationen schließen lassen, Synergieeffekte genutzt werden und der Ressourceneinsatz effizient gestaltet werden kann.
Im Zuge der Erarbeitung konnten wichtige Verständigungen über Ziele und Maßnahmen erfolgen.
Die weitere kontinuierliche Einbeziehung von Akteur*innen aus der Verwaltung, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und sozialen Institutionen vor Ort in die

Weiterentwicklung der städtebaulichen Studie zielte darauf ab, sowohl Akzeptanz in der Stadtgesellschaft zu schaffen, als auch Akteur*innen vor Ort zu einer aktiven Rolle zu motivieren an der weiteren Umsetzung mitzuwirken.

Es gilt an diesen Prozess anzuknüpfen und weiter mit allen Stakeholdern im Gespräch zu bleiben.
Wichtig wird auch in Zukunft, den Wandel durch Trends wie Digitalisierung, Klimawandel und Verkehrswende wachsam wahrzunehmen und im öffentlichen Diskurs zum Thema zu machen, unterschiedliche Positionen transparent darzustellen und einzelne Entwicklungsvorhaben immer auch in den Kontext der übergeordneten Zielstellungen zu setzen. Dazu zählt, ortsspezifische Charakteristika herauszustellen und einen identitätsstiftenden Zentralen Bereich Jenfeld zu gestalten.