

# Entwicklungskonzept Stadtkern

Vorbereitende Untersuchung +  
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

## Zwischenergebnisse

August 2015

# Inhalt

- Analyse von 11 Stadträumen
- Analysekarten Stadtkern
- Zusammenfassung Potenziale und Anknüpfungspunkte, Schwächen und Handlungsbedarfe
- 8 Entwicklungsziele für die Stadtkernentwicklung (Entwurf)
- Öffentlichkeitsbeteiligung

# Analyse - Stadträume



# 1. Rund um das Rathaus



# 1. Rund um das Rathaus



# 1. Rund um das Rathaus

## Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Hoher Anteil an öffentlicher Infrastruktur (u.a. Rathaus, Bürgerbüro, Sozialberatung) sowie Platzbedarfe der öffentlichen Infrastruktur und Stadtbücherei
- "Zwischennutzungen" in Gebäuden, dadurch kein Leerstand (u.a. Post= Verein Glücksgriff, ehem. Feuerwehr=Stadtbücherei)
- Neu gestalteter Holstenplatz
- Wochenmarkt ist wichtiger Frequenzbringer

## Schwächen und Handlungsbedarfe

- Fehlende städtebauliche Dichte und keine Raumkanten
- Leerstände und Sanierungsbedarfe
- Undefinierte Platz- und Straßenräume, denen es an Funktionen fehlt bzw. die diesen nicht gerecht werden
- Geringe Frequentierung durch fehlende Angebote
- Brachflächen an der LSE und am Osterbrooksweg
- Unattraktive Wegeführung und Anbindung der öffentlichen Infrastruktur
- Viele Barrieren im öffentlichen Raum

## 2. "Stadtzentrum Schenefeld"



## 2. "Stadtzentrum Schenefeld"

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Konzentration von Nutzungsmischungen "Innenstadt in einem Gebäude" (Handel, Gastronomie, Kultur und Freizeit, sowie Dienstleistungen)
- Gebäude wirkt von Innen wie Stadt mit unterschiedlichen Fassaden
- Attraktiver "Markplatz" als Mittelpunkt des Einkaufszentrum im sich kreuzenden Wegenetz
- Professionelles Center Management als Ansprechpartner und Organisator von Veranstaltungen
- Zunahme der Bedeutung von "Erlebnis und Events" im Einzelhandel

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Privater Raum und kein öffentlicher Raum (u.a. Reglementierung/ teilw. Ausschluss von Besuchern)
- Stark introvertiertes Gebäude und fehlende Öffnung zum Umfeld
- Einzelne Leerstände
- Unattraktive Übergangsbereiche zwischen innenliegendem "Markplatz" – Eingang - Stadtraum
- Fehlende Außengastronomie und keine Aufenthaltsqualitäten im Außenraum
- Unübersichtliches Parkplatzangebot (teilw. kostenfrei, Parkhaus, offene Stellplatzflächen mit hoher Versiegelung)
- Unattraktive Wegeverknüpfung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Düpenau Grünzug

### 3. LSE – Altonaer Chaussee



## 4. Kiebitzweg 16/20



## 3. LSE – Altonaer Chaussee

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Teilw. barrieregerecht gestaltete Bushaltestelle am "Stadtzentrum Schenefeld"
- Luninezbrücke markiert ein Tor und setzt einen Akzent im Stadtraum

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Hohe Verkehrsbelastung mit viel Durchgangsverkehr
- Breiter Straßenquerschnitt für eine innerörtliche Straße
- Unattraktive Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Luninezbrücke entspricht nicht den barrieregerechten Anforderungen und wird kaum genutzt
- Kein zentraler Umsteigepunkt (weit auseinanderliegende Bushaltestellen mit gleicher Richtung)
- Geringe bauliche Dichte und fehlende Raumkanten

## 4. Kiebitzweg 16/20

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Grundstücke öffnen sich rückwärtig zum Düpenau Grünzug
- Nachbarschaft zum "Stadtzentrum Schenefeld", Feuerwehr und Polizei sowie zum Unternehmen Harry Brot
- Markante Solitäräume

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Überwiegend Leerstand und hoher sehr Sanierungsbedarf
- Geringe Ausnutzung und fehlendes bauliche Volumen
- Hoher Versiegelungsgrad

## 5. Industriestraße



## 6. Osterbrooksweg



## 5. Industriestraße

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Grundstücke öffnen sich rückwärtig zum Düpenau Grünzug
- Potenzielle Wegeachse zwischen Stadtzentrum Schenefeld und dem Düpenau Grünzug (Planrecht)
- Nachbarschaft zum "Stadtzentrum Schenefeld"

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Gewerbliche Nutzung mit geringer städtebaulicher Dichte und keinen Stadtraumqualitäten (u.a. geringe Höhe, hoher Anteil Stellplätze vor den Gebäuden an der Straße)
- Keine adäquate Flankierung der "innenliegenden Fußgängerzone Schenefeld" hinsichtlich Nutzung und Erscheinungsbild
- Gegenüberliegende, unattraktive Anlieferzone vom "Stadtzentrum Schenefeld"
- Schmale Gehwege

## 6. Osterbrooksweg

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Grundstücke öffnen sich rückwärtig zum Düpenau Grünzug
- Gemischte Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe)

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Hoher Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden und teilweise Leerstand
- Geringe bauliche Dichte der Grundstücke bei Wohngebäuden
- Gewerbliche Nutzung ohne städtebauliche Qualitäten
- Osterbrooksweg ist Haupteinfahrstraße und stark befahren (u.a. Gewerbegebiet Osterbrooksweg)

# 7. Wohnquartier Borgfelde



## 8. Düpenau Grünzug



## 7. Wohnquartier Borgfelde

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Hoher Anteil an Wohnnutzung
- Gemischte Wohnraumangebote (Doppelhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser)
- Sanierete Bestandsgebäude Mehrfamilienwohnhäuser (SOKA Bau)

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Grundsätzlicher Sanierungsbedarf, insbesondere Doppelhäuser
- Teilweise Erneuerungsbedarf Straßenoberfläche

## 8. Düpenau Grünzug

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Wichtige Wegeachse und Grünvernetzung in die angrenzenden Landschaftsräume (Bornpark im Süden (HH), Friedrichshulde im Norden)
- Spielplatz "Robinson" grenzt direkt an nördlichen Bereich an (liegt jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes)
- Barrierearme Wege

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Keine durchgehende Wegeführung (Unterbrochen durch LSE-Altonaer Chaussee)
- Hoher Anteil an Buschwerk und teilweise zu dichter Baumbestand (fehlende Einsichtigkeit)
- Wenig attraktive Verweilangebote
- Fehlende/unzureichende Verknüpfung mit dem "Stadtzentrum Schenefeld" sowie mit der Bürgerwiese

## 9. Garten- und Landschaftsbaufäche



# 10. Bürgerwiese – Achter de Weiden



## 9. Garten- und Landschaftsbaufäche

### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Nachbarschaft zum "Stadtzentrum Schenefeld"

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Ungenutzte/mindergenutzte Freifläche
- Fehlende städtebauliche Dichte (Einfamilienhaus)
- Unattraktive Wegeführung und fehlende Orientierung (Zufahrt Parkplatz, Zugang Brücke, Fuß- und Radweg niveaugleicher Übergang LSE, Privatzufahrt)

## 10. Bürgerwiese – Achter de Weiden

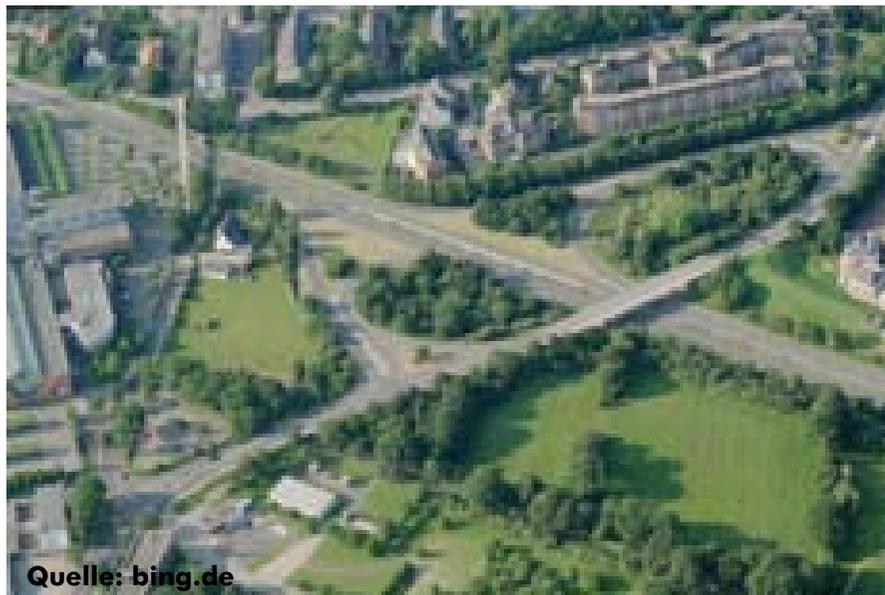
### Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Große innerstädtische, gestaltete Grünfläche (u.a. Grillplatz)
- Angebot Spielplatz "Achter de Weiden"
- Nähe zum Schulzentrum
- Wegeverbindung "Achter de Weiden" wird stark von Schülern frequentiert

### Schwächen und Handlungsbedarfe

- Fehlende Verknüpfung und Anbindung an das Umfeld
- Unattraktive Wegeführung vom "Stadtzentrum Schenefeld" – Unterführung – Achter de Weiden ohne Sichtbeziehungen
- Private Grünfläche wird als Brachfläche des Parks empfunden
- Fehlende Wahrnehmung des Parks in der Bevölkerung

# 11. Kreuzung LSE



# 11. Kreuzung LSE

## Potenziale und Anknüpfungspunkte

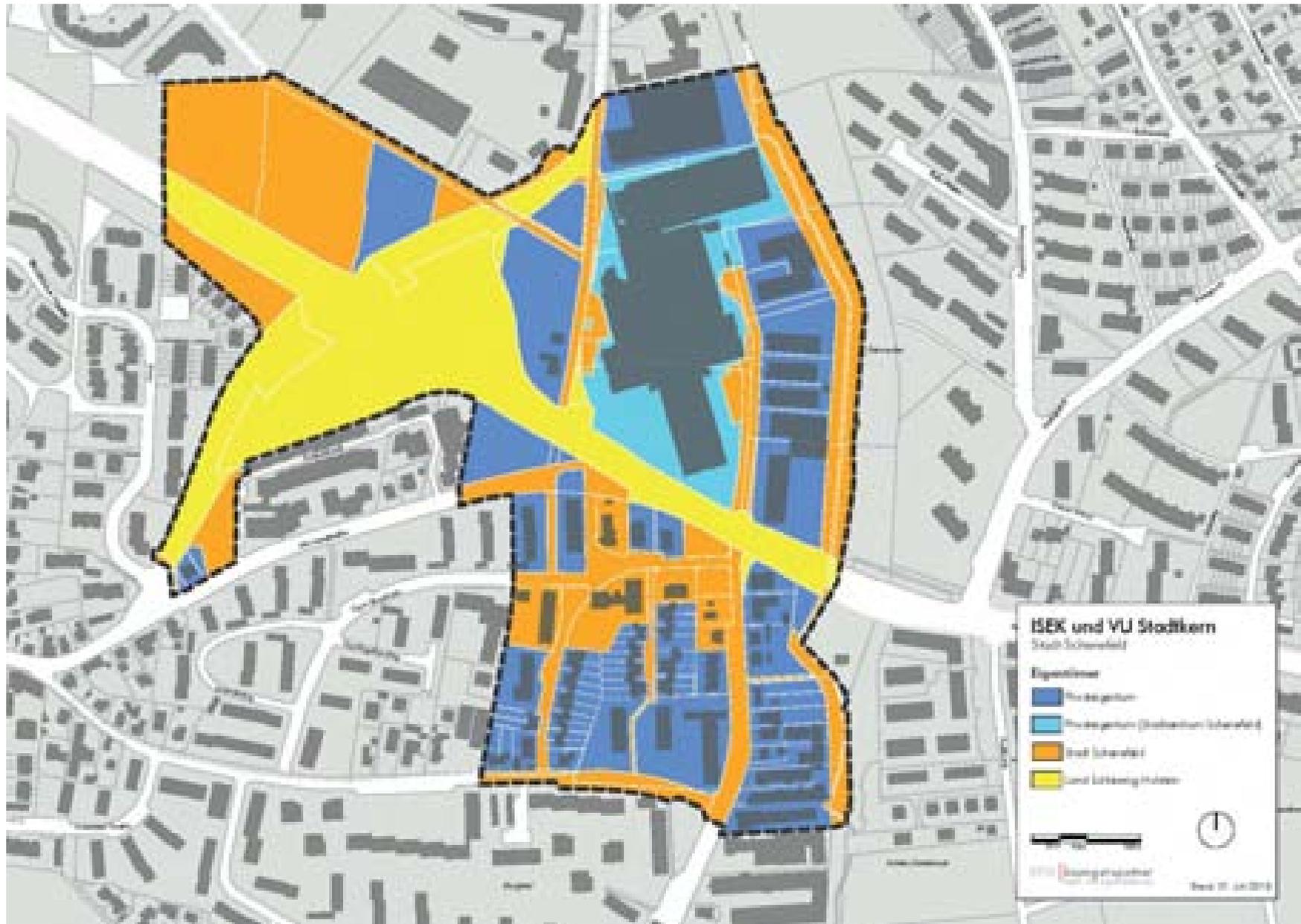
- Wichtige Verkehrsachsen  
Kiebitzweg/Hauptstraße als Nord-Süd  
Verbindung von Schenefeld sowie LSE als  
überregionale Ost-West Verbindung
- Brückenbauwerk weist keinen  
Sanierungsbedarf auf

## Schwächen und Handlungsbedarfe

- Hoher Flächenverbrauch für das  
Verkehrsbauwerk (Auf- und Abfahrten,  
ungenutzte Grünflächen)
- Stark trennende Barriere zwischen den  
einzelnen Quartieren
- Für Fußgänger und Radfahrer schlecht  
nutzbare Wegeverbindung



# Analyse – Eigentümer



# Analyse – Sanierungsbedarf Gebäude



# Analyse – Gebäudealter



# Analyse – Erschließung



# Analyse – Grünflächen und öffentl. Raum



# Analyse – Potenziale





# Zusammenfassende Analyse

## Potenziale und Anknüpfungspunkte

- Hohe Anzahl an öffentlichen und sozialen Einrichtungen mit Platzbedarfen bereits im Stadtkern verortet
- Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" als Treffpunkt und Einkaufsmagnet mit zunehmender Stärkung von ergänzenden Funktionen und Angeboten (Casino, Dienstleistungen etc.)
- Aktive Kunstszene mit regionaler Ausstrahlung
- Grünzug Düpenau bindet Stadtkern an die Landschaftsräume an
- Bürgerwiese ist ein neu gestalteter Park mit Kinderspielplatz (Nähe zum Schulzentrum)
- Im Stadtkern Süd gibt es bereits einen hohen Wohnanteil (u.a. sanierter Bestand SOKA Bau - Mehrfamilienhäuser)
- Öffentliche Hand hat hohen Eigentumsanteil und es gibt viele Eigennutzer (Doppelhäuser)
- Neue Wohnquartiersentwicklung in direkter Nähe zum Untersuchungsgebiet Fläßbarg
- Schenefeld liegt im Hamburger "Speckgürtel", daher hohe Nachfrage nach Wohnraum

## Schwächen und Handlungsbedarfe

- Geringe städtebauliche Dichte im gesamten Stadtkern – kein Gefühl von "Mitte", vereinzelter Leerstand und 65% der Gebäude weisen Sanierungsbedarf auf
- Fehlende Stadteingänge
- Hoher Anteil an öffentlichen und halb-öffentlichen Räumen ohne eindeutige Funktion und Aufenthaltsqualitäten
- Fragmentierte Nutzungen, die keine Stadtraumqualitäten und Stadtkernfunktionen entfalten (u.a. teilw. störendes Gewerbe)
- Brachgefallene und bislang nicht entwickelte Flächen, da eine Perspektive fehlt
- Trennende Wirkung der LSE
- Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" ist stark introvertiert
- Fehlende Angebote und Frequenz in den Abendstunden
- Gastronomieangebot beschränkt sich fast ausschließlich auf das Einkaufszentrum ohne wirkliche Außengastronomie
- Fehlende/ unattraktive Anbindung der Park- und Grünräume Bürgerwiese und Düpenau Grünzug (insbesondere im Norden)
- Zunahme der Nachfrage nach preisgünstigen und kleinen Wohnungen für Starterhaushalte und Senioren

# 8 Entwicklungsziele für den Stadtkern Schenefeld (Entwurf)



# Fachgespräche am 24. Juni (ergänzendes Protokoll)

Wohnen und Naherholung



Verkehr und Mobilität



Einzelhandel und Gewerbe



Soziale Infrastruktur

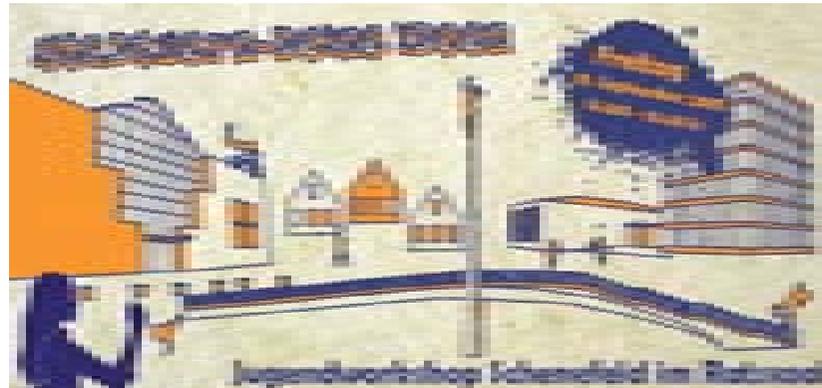


# Auftaktveranstaltung am 14. Juli (ergänzendes Protokoll)



# Weitere Öffentlichkeitsbeteiligung

**Jugendworkshop - Freitag 18. September**



**Bürgerwerkstatt - Mittwoch 23. September**

