



# Integriertes Entwicklungskonzept Niendorf Nord



# Integriertes Entwicklungskonzept Niendorf Nord

## Auftraggeber

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
**Bezirksamt Eimsbüttel**  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Grindelberg 66  
20139 Hamburg

Ansprechpartner:  
Rolf Schuster, Tel. (040) 42801 – 3366  
Mareike Gärtner, Tel. (040) 42801 – 3427

## Auftragnehmer

 **BÜRO DÜSTERHÖFT**  
Architektur und Stadtplanung

**Büro Düsterhöft**  
**Architektur und Stadtplanung**  
Wittenbergstraße 24, 22761 Hamburg  
Tel.: (040) 881 684 – 30, [info@duesterhoeft-hh.de](mailto:info@duesterhoeft-hh.de)  
[www.duesterhoeft-hh.de](http://www.duesterhoeft-hh.de)  
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Roswitha Düsterhöft  
Dipl.-Ing. Annett Jähnig  
Dipl.-Ing. Johannes Bouchain

  
Gesellschaft für Stadt- und Regional-  
analysen und Projektentwicklung mbH

**Konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regional-  
analysen und Projektentwicklung mbH**  
Altonaer Poststraße 13, 22767 Hamburg  
Tel.: (040) 357 527 – 0, [info@konsalt.de](mailto:info@konsalt.de)  
[www.konsalt.de](http://www.konsalt.de)  
Bearbeitung:  
Dipl. Soz. Margit Bonacker  
Dipl.-Ing. Bastian Schröder  
Dipl.-Ing. Katharina Regenstein

April 2012





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass und Hintergrund	9
1.2	Aufgabe und Zielsetzung	9
1.3	Methodik	10
<b>2</b>	<b>Problem- und Potenzialanalyse</b>	<b>11</b>
2.1	Planerische Rahmenbedingungen	12
2.2	Städtebauliche Situation	15
2.3	Verkehr/Mobilität	21
2.4	Sozioökonomische Situation	23
2.5	Fazit – Ableitung der Handlungsfelder	28
2.6	Ziele	30
<b>3</b>	<b>Das integrierte Entwicklungskonzept</b>	<b>31</b>
3.1	Leitbild – Die Passage Niendorf Nord	33
3.2	Umsetzung Konzept	33
<b>4</b>	<b>Projekte nach Handlungsfeldern</b>	<b>35</b>
	Handlungsfeld Wohnumfeld und öffentlicher Raum	51
	Handlungsfeld Umwelt und Verkehr	53
	Handlungsfeld Lokale Ökonomie	55
	Handlungsfeld Gesundheit, Sport und Freizeit	59
	Handlungsfeld Familienförderung	59
<b>5</b>	<b>Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP)</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Nächste Schritte – Handlungsansätze</b>	<b>67</b>
6.1	Gebietsmanagement/ Gebietsentwickler	68
6.2	Einrichtung eines Verfügungsfonds	68
6.3	Vertiefende Planungen	68
<b>7</b>	<b>Verfahren und Beteiligung</b>	<b>69</b>
7.1	Vor- und Abstimmungsgespräche	70
7.2	Auftakt im Quartier	72
7.3	Konzeptwerkstatt	73
7.4	Ausblick	77
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>79</b>
8.1	Quellen- und Literaturverzeichnis	80
8.2	Abbildungsverzeichnis	80
8.3	Pläne	82
8.4	Weitere Anlagen	82



# 1 Einleitung

Abb. 1 Gebietsabgrenzung



## 1.1 Anlass und Hintergrund

Das Nahversorgungszentrum Niendorf Nord ist Teil einer genossenschaftlichen Großwohnsiedlung im Norden des Stadtteils Niendorf, entstanden in den 1980er Jahren im Zuge der Siedlungstätigkeit mehrerer Wohnbaugesellschaften. Das Zentrum erstreckt sich westlich des U-Bahnhofs Niendorf Nord zu beiden Seiten des Ernst-Mittelbach-Ringes, begrenzt vom Nordalbingerweg im Süden. Zum Einzugsbereich des Zentrums zählen etwa 20.000 Einwohner mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern.

Wie in vielen anderen Zentren auch führen zunehmend veränderte Ansprüche und Anforderungen im Einzelhandel, strukturelle Mängel und Modernisierungstau in den öffentlichen Räumen zu einer Abwärtsbewegung („Downgrading“) des Standortes. Angebot und Besatzstruktur, Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Orientierung, Vernetzung sind mangelhaft. Eine stadträumliche Identität und ein eigenständiges Profil des Zentrums fehlen.

Nicht nur vor dem Hintergrund einer stark alternierenden Bevölkerung ist die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort und Quartiersmittelpunkt von großer Bedeutung für die Lebensqualität der Bewohner, sondern auch für das Image des gesamten Wohnquartiers Niendorf Nord im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Im Januar 2010 wurde das Zentrum Niendorf Nord durch den Beschluss der Hamburger Senatskommission für Integrierte Stadtteilentwicklung in das Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Mit einer Laufzeit bis 2015 zielt das Programm auf die Revitalisierung von Stadt- und Ortsteilzentren, die wie Niendorf Nord von Funktionsverlusten und strukturellen Schwierigkeiten betroffen sind. Niendorf Nord ist damit auch ein Fördergebiet innerhalb des Hamburger Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE).

## 1.2 Aufgabe und Zielsetzung

Im Oktober 2010 wurden die Büros Düsterhöft und konsalt GmbH beauftragt, ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Zentrum Niendorf Nord gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB als Grundlage für alle weiteren Entwicklungen und Förderungen zu erarbeiten, welches den Anforderungen eines integrierten Entwicklungskonzeptes nach dem Rahmenprogramm integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) genügt. Neben der Überprüfung, Vertiefung und Visualisierung der bereits zahlreich vorhandenen Planungsansätze zu einer Verbesserung des Zentrums, ging es darum, in einem Beteiligungsprozess mit lokalen Akteuren entwickelte Maßnahmen und Vorschläge zu visualisieren und Strategien zur Umsetzung zu entwerfen, die eine nachhaltige Entwicklung des Zentrums gewährleisten würden. Das Spektrum geht dabei über die baulichen, räumlich-funktionalen und gestalterischen Ansätze hinaus. Es werden entsprechend der vorhandenen Handlungsbedarfe weitere Handlungsfelder aus dem Rahmenprogramm integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) hinzugezogen, wie Familienförderung oder Gewaltprävention und Sicherheit.

Das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept bildet somit den Einstieg in den weiteren Entwicklungsprozess. Entsprechend sind die Aktivierung und Einbindung der Akteure vor Ort als essenzieller Anteil der Bearbeitung zu sehen.

### 1.3 Methodik

Bereits 2007 wurde ein durch drei private Wohnungsunternehmen beauftragtes Quartiersentwicklungskonzept<sup>1</sup> insbesondere für die umliegende Wohnungsbaustruktur erarbeitet. In einem 2010 erstellten Einzelhandelsgutachten<sup>2</sup> lagen ebenfalls umfangreiche Analysen vor, so dass die für das Integrierte Entwicklungskonzept wesentlichen Elemente zum Teil lediglich aktualisiert und als Problem- und Potenzialanalyse zusammengefasst werden konnten.

Der Ansatz zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes basiert auf einer frühzeitigen Einbindung der Akteure vor Ort. In Vorgesprächen mit dem Einzelhandel sowie dem Projektträger von WiN (einfal GmbH) wurde auf das Wissen der Akteure vor Ort und der Wohnbevölkerung zurückgegriffen. Im Rahmen von zwei öffentlichen Aktions- und Informationsveranstaltungen direkt im Zentrum Niendorf Nord wurden anhand eines städtebaulichen Arbeitsmodells und bei einem gemeinsamen Rundgang durch das Zentrum die Anregungen und Hinweise der örtlichen Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen aufgenommen.

Erste Zwischenergebnisse wurden gemeinsam mit dem Bezirksamt Eimsbüttel den Wohnungsbaugenossenschaften im Umfeld und interessierten privaten Eigentümern des Zentrums vorgestellt und diskutiert. Vorhandene Konzeptideen wurden überprüft, weiterentwickelt und als drei Varianten in einer öffentlichen Konzeptwerkstatt vorgestellt. Insbesondere zur Thematik „Inanspruchnahme von Flächen für P+R und Bushaltestelle“ fand eine enge Abstimmung mit dem Auftraggeber und den entsprechenden Fachbehörden und Dienststellen – BWVI, Hamburger Hochbahn, Pinnerberger Verkehrsgesellschaft und P+R-Betreibergesellschaft statt.

Das Integrierte Entwicklungskonzept liegt hiermit als Bericht mit Plänen (Maßnahmenkonzept und Gestaltungsvorschläge) vor. Als Fazit der Problem- und Potenzialanalyse wurden die relevanten Handlungsfelder und Ziele benannt und zu ihrer Umsetzung eine Fülle von Projekten, einzelnen Projektideen und Maßnahmen erarbeitet. Diese werden nach Priorisierung in Projektblättern und einem ZMKP (Zeit-Maßnahmen-Kosten-Plan) mit einer Übersicht über Kosten, Finanzierung und Umsetzungsplanungen dargestellt.

1 Quartiersentwicklungskonzept Niendorf Nord, Huke-Schubert GbR (2007)

2 Stadt+Handel (2011): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel. Im Auftrag des Bezirksamts Eimsbüttel.

## **2 Problem- und Potenzialanalyse**



Aus den vorliegenden Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens für Eimsbüttel sowie des Quartiersentwicklungskonzeptes wurden für das Entwicklungskonzept wesentliche Elemente z.T. aktualisiert und als Problem- und Potenzialanalyse zusammengefasst.

## 2.1 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1.1 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Das gesamte Fördergebiet Niendorf Nord ist als Wohnbaufläche ausgewiesen (Flächennutzungsplan festgestellt 1997). Nördlich beginnt in ca. 250 m Entfernung ein großflächiger Grünraum, der Teil der Eimsbütteler Landschaftsachsen ist.

Es gelten die Bebauungspläne Niendorf 4 (festgestellt 1967), Niendorf 37 (festgestellt 1978) und Niendorf 88 (festgestellt 2010), die bis auf die nördlichen Teile des B-Planes 88 dem heutigen Bestand als reine bzw. all-

gemeine Wohngebiete, Grünanlagen und öffentliche Parkplatzfläche entsprechen.

Der Bebauungsplan Niendorf 88 zeigt die aktuelle Planung für den westlich an die Passage am Brunnen angrenzenden Bereich. Vorgesehen ist u.a. eine Verlängerung des Neubaus an der Straße Moorflagen nach Norden mit Überbauung der vorhandenen eingeschossigen Ladenzeile. Der Parkplatz am Wagrierweg ist als Mischgebiet und Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

### 2.1.2 Räumliches Leitbild Hamburg

Das Zentrum Niendorf Nord liegt im Äußeren Siedlungsraum (Entwurf zum Räumlichen Leitbild<sup>3</sup>), welcher für die Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen durch Nachverdichtung und Flächenentwicklung geeignet ist.

3 Räumliches Leitbild. Entwurf. Hrsg. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2007)



Abb. 2 Geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungspläne Niendorf 4, 37 und 88)



Dabei sind die Zentrumsbereiche zu sichern und zu stärken, um eine Versorgung der Wohnbevölkerung auch langfristig zu gewährleisten.

### 2.1.3 Quartiersentwicklungskonzept

Bereits 2007 wurde im Auftrag der ortsansässigen Wohnungsbaugenossenschaften (BGFG eG, BVE eG, FLUWOG-Nordmark eG), des Bezirksamts Eimsbüttel und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ein Quartiersentwicklungskonzept für die wesentlichen Bereiche der benachbarten Großwohnsiedlungen erstellt. Ziel war es u.a. Kooperationen verschiedener Akteure im Gebiet anzuregen und Synergieeffekte zu fördern, die Bewohner im Gebiet zu halten und neue Bewohnergruppen zu gewinnen.

Als ein wesentliches Ergebnis der Analyse zeigte sich der mit über 30 Prozent der Bevölkerung überdurchschnittliche Anteil älterer Menschen über 65 Jahre, bei einem gleichzeitigen unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen. Dies kann als Ergebnis

eines sogenannten „kollektiven Alterungsprozesses“ seit dem Bau der Siedlungen in den 1970er Jahren und einer gleichzeitig nur geringen Fluktuation in der Wohnbevölkerung gesehen werden. Daher lautet die Empfehlung, bei zukünftigen Planungen die Altersgruppe der über 65-Jährigen besonders zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wird im Quartiersentwicklungskonzept eine Konzentration von Maßnahmen und Ressourcen zugunsten der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im EKZ Niendorf Nord empfohlen. Hierzu sollten entsprechende Initiativen der Einzelhändler und der Interessengemeinschaft für eine verbesserte Außendarstellung des Zentrums ergriffen und durch die Wirtschaftsförderung des Bezirks Eimsbüttel und die Handelskammer Hamburg unterstützt werden (a.a.O., S. 105). Es fehle zudem ein gemeinsames Leitbild für das Zentrum, so die Autoren des Quartiersentwicklungskonzepts. Es wird außerdem die Gründung eines Business Improvement District (BID) als ein Zusammenschluss der Grundeigentümer im Umfeld des Zentrums angeregt.

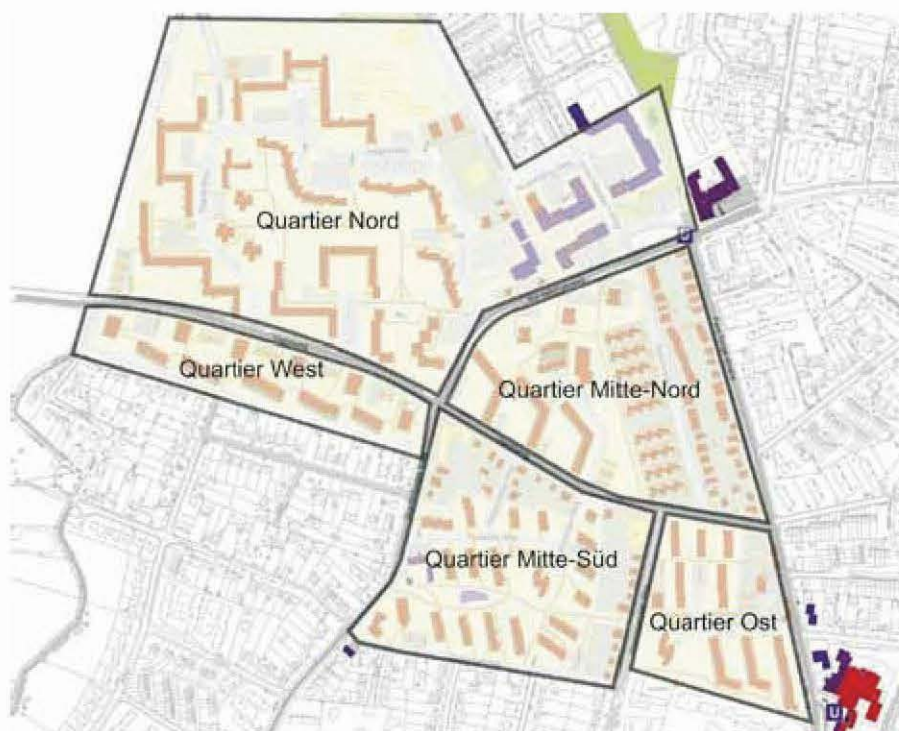


Abb. 3 Gebietsabgrenzung QUEK





Abb. 4 Stadträumliche Einbindung



Abb. 5 Geschosswohnungsbau am Wagrierweg



Abb. 6 Kursana-Residenz



## 2.2 Städtebauliche Situation

### 2.2.1 Stadträumliche Einbindung und Historie

Die Bebauung der ehemaligen Moor- und landwirtschaftlich genutzten Fläche begann in den 1960er Jahren mit dem Bau der ersten genossenschaftlichen Großwohnanlagen an den Straßen Vielohweg, Nordalbingerweg, Moorflagen und Wagrierweg und in der Folge mit der Errichtung der Kita Wagrierweg und der Grundschule Moorflagen in den 1970er Jahren.<sup>4</sup>

In den 1980er Jahren wurde Niendorf Nord nach Osten weiter gebaut mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, dem Einkaufszentrum NNZ, sowie der Altenwohnanlage Kursana-Residenz. Ein wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung war der 1991 fertig gestellte U-Bahnanschluss.

Im westlichen Teil des Gebietes befindet sich heute noch eine eingeschossige Ladenzeile aus den späten 1960er Jahren, durch die die Nahversorgung zu Beginn gewährleistet wurde. Eine zweite Ladenzeile wurde 2010 zurückgebaut und durch einen L-förmigen, fünfgeschossigen Wohnungsneubau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ersetzt.

Im Norden beginnt in ca. 250 m Entfernung ein großflächiger Grünraum – Teil der Eimsbütteler Landschaftsachsen – mit dem Landschaftsschutzgebiet Ohmoor an der Grenze zu Schleswig-Holstein, dem Freizeit- und Erholungsgebiet Schnelsener Feldmark und der daran anschließenden Kollauniederung.

4 Haspa (Hrsg.) (2002), S. 756ff



Abb. 7 Abschluss im Osten mit Handel im EG

Umgeben ist das Gebiet zum einen von den Großwohnsiedlungen der Genossenschaften mit bis zu zehngeschossigen Wohngebäuden, und zum anderen von Einfamilien-Reihenhäusern.

### 2.2.2 Städtebau und Raumstruktur

Die Grenzen des ca. 8,2 ha großen Fördergebietes verlaufen im Süden entlang des Nordalbingerweges, im Westen entlang des Wagrierweges, im Norden entlang des Rudolf-Klug-Weges und des Kurt-Schill-Weges. Teile des Grünzugs an der Kursana-Residenz und die Grenze des Flurstücks 10125, auf dem sich u.a. der REWE-Supermarkt befindet, bilden den Abschluss im Osten.

Das Fördergebiet ist geprägt durch die in den 1980er Jahren entstandene, heterogene Wohnbebauung. Die Passage am Brunnen wird durch fünfgeschossige Wohngebäude mit Geschäften im EG räumlich gefasst. Im Westen schließt ein fünfgeschossiger, L-förmiger Neubau und eine eingeschossige Ladenzeile an.

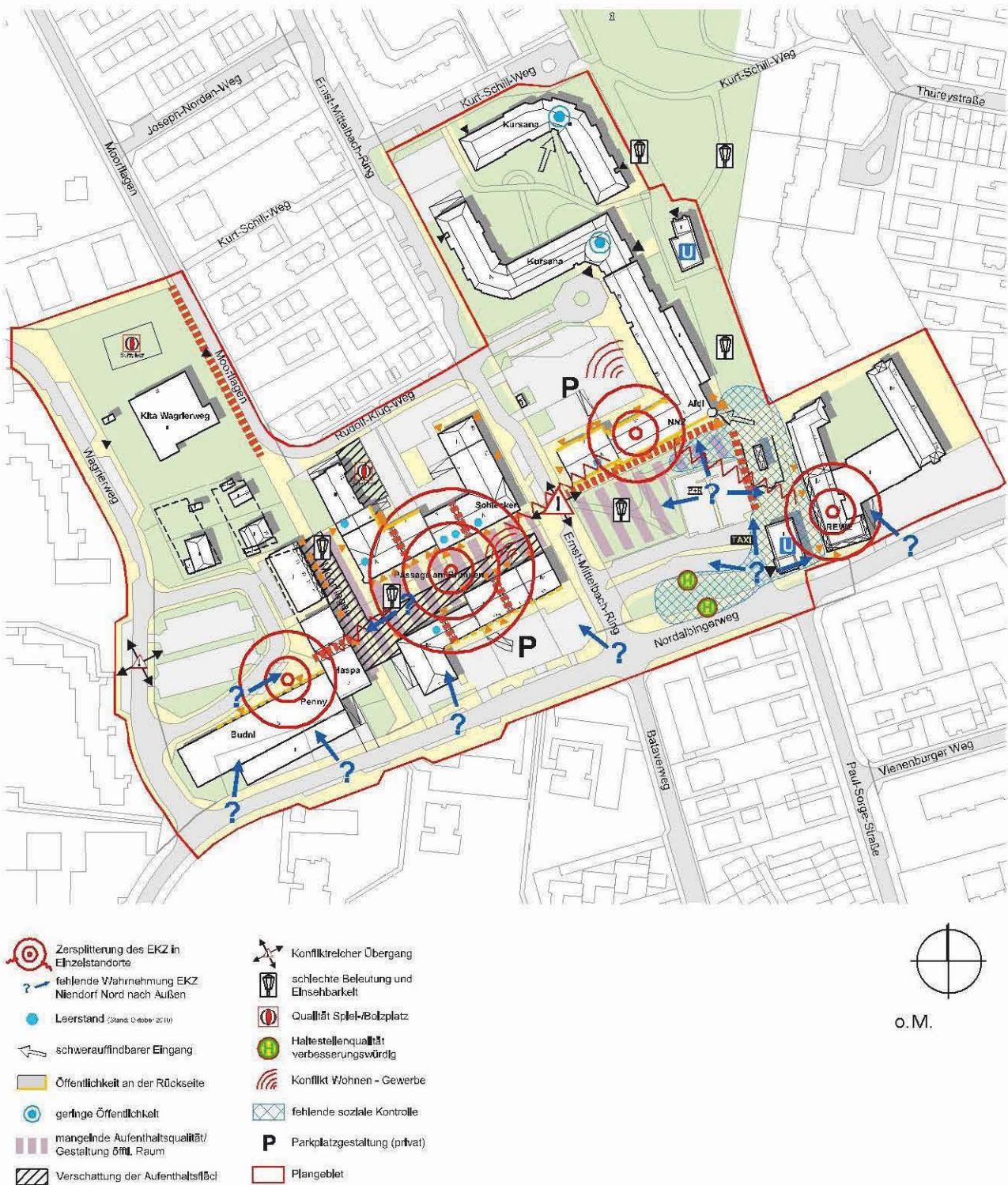
Die mäanderförmige vier- bis fünfgeschossige Kursana-Residenz beherbergt im südlichen Teil das NNZ, ein kleines Einkaufszentrum, das mit seinen kleinen Geschäftsflächen und schmalen Gängen nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Südöstlich davon befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung, die im Erdgeschoss ebenfalls gewerblich genutzt wird.



Abb. 8 Passage am Brunnen



## Konfliktplan



**Abb. 9** Konfliktplan

Der Plan ist im Originalmaßstab im Anhang 8.3 zu finden



Hauptproblem für die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums Niendorf Nord ist die Zersplitterung in vier Teilbereiche ohne erkennbaren Zusammenhalt. Der Ernst-Mittelbach-Ring teilt das Gebiet in den Westteil mit der Passage am Brunnen und den Neubau, der sich wiederum durch seine Ausrichtung von der Fußgängerzone abgrenzt, und in den Ostteil mit NNZ und REWE. Der REWE-Supermarkt und die benachbarten Geschäfte sind wiederum durch die Zugänge der U-Bahn räumlich vom restlichen Einkaufszentrum getrennt.

Das Fehlen von Hinweis- und Werbeschildern des EKZ und die durch die vorgelagerte Grünanlage und Parkplätze verstellte Sicht auf die Geschäfte erschweren die

Wahrnehmung von außen – vom Nordalbingerweg und vom Bahnhof. Hauptzugänge zum NNZ und auch zu öffentlichen Bereichen der Kursana-Residenz (z.B. zum Kurbad) sind nur schwer auffind- und erkennbar.

Die Vor- und Rückseiten der Ladenzonen sind häufig undefiniert, das heißt, Eingänge zu Geschäften befinden sich zum Teil an der Gebäuderückseite. An den scheinbaren Vorderseiten verstärken zugeklebte und ungestaltete Schaufenster den Eindruck einer (vernachlässigten) Rückseite.



Abb. 10 Im Westen: Passage am Brunnen



Abb. 12 Im Osten: NNZ



Abb. 11 Im Westen: Neubau mit Penny und Budnikowsky



Abb. 13 Im Osten: REWE-Supermarkt





Abb. 14 Grünfläche und Eingang NNZ



Abb. 15 Spielbereich Passage am Brunnen



Abb. 16 Am Grünzug zwischen den U-Bahn-Ausgängen

### 2.2.3 Nutzbarkeit des öffentlichen Raums

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist in allen Bereichen des Gebietes verbesserungsbedürftig.

Die Grünfläche vor dem NNZ wirkt ungepflegt, schlecht einsehbar und wird deshalb nur von wenigen Anwohnern und Passanten aufgesucht. Auch wildgewachsenes Grün unter den Großbäumen und der Aufenthalt alkoholisierten Gruppen im Park führen zu einem mangelnden Sicherheitsgefühl.

In der Passage am Brunnen vermitteln marode Sitzbänke, ein ungepflegter Sandkasten für Kinder und eine Schachbrettfläche eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung. Hinzu kommt eine starke Verschattung durch die Bebauung, die sich bei einem längeren Aufenthalt störend auswirkt.

Schlechte Beleuchtung in der Passage am Brunnen, in der Straße Moorflagen, in der Grünfläche vor dem NNZ sowie im Grünzug an der Kursana-Residenz führen zu mangelnder Sicherheit und fehlender sozialer Kontrolle.

Zudem sind die Durchgänge von den Parkplätzen am Rudolf-Klug-Weg und am Nordalbingenweg zur Passage am Brunnen sehr beengt und dunkel und dadurch wenig attraktiv.



Abb. 17 Durchgang zur Passage am Brunnen



Da es keine Treffpunkte für Jugendliche im Fördergebiet und dem direkten Umfeld gibt, nutzen viele Heranwachsende die Bushaltestelle und den Zugang der U-Bahn dafür. Das wiederum blockiert teilweise öffentliche Wegeverbindungen und viele Passanten fühlen sich dadurch verunsichert.

Nördlich an die Kita Wagrierweg angrenzend liegt ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz, der nach stärkeren Regenfällen wegen Überschwemmung nicht benutzbar ist.

#### 2.2.4 Grün und Naturschutz

Im Fördergebiet befindet sich im Bereich südlich des NNZ eine kleine öffentliche Grünanlage mit mehreren großkronigen, erhaltenswerten Bäumen. Die darin nistenden Krähen stellen insbesondere für in der Nähe wohnende Menschen eine erhebliche Belästigung dar.

Östlich geht der Park in einen Grünzug über, der durch eine mehrreihige Baumallee gebildet wird. Der Grünzug bildet eine wichtige Verbindung in die angrenzenden Wohngebiete und verläuft in Fortsetzung der U-Bahntrasse Richtung Norden.



Abb. 18 Busbahnhof/Eingang U-Bahn



Abb. 20 Park vor dem NNZ



Abb. 19 Rückseite Passage am Brunnen



Abb. 21 Grünzug

## Mobilität und Erschließung

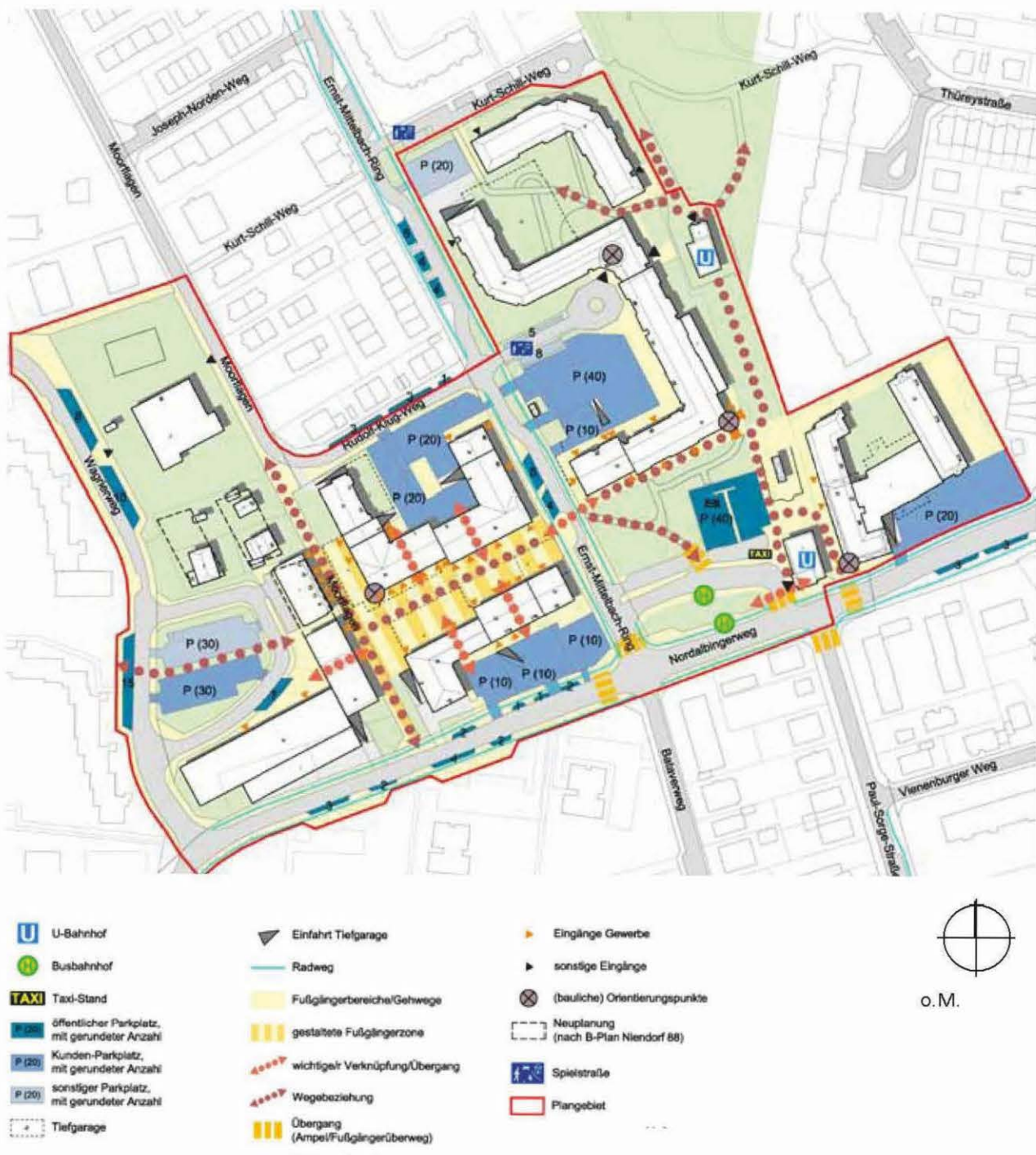


Abb. 22 Mobilität und Erschließung

Der Plan ist im Originalmaßstab im Anhang 8.3 zu finden



## 2.3 Verkehr/Mobilität

### 2.3.1 ÖPNV

Die Anbindung von Niendorf Nord an das ÖPNV-Netz ist sehr gut. Über die gleichnamige U-Bahn-Endstation der Linie U2 Richtung Mümmelmannsberg erreicht man im Zehn-Minuten-Takt den Hamburger Hauptbahnhof in 25 Minuten. An Werktagen verkehrt zwischen 24 und 3 Uhr ca. alle 30 Minuten ein Nachtbus. Am Wochenende ist das Plangebiet zwischen 1 und 4 Uhr nachts nur durch die Metrobuslinie 24 ab Niendorf Markt erreichbar.

Vier Buslinien, die Linien 195 (Bf. Pinneberg – U Garstedt), 21 (U Niendorf Nord – Teufelsbrück, Fähre), 24 (U Niendorf Markt – Bf. Rahlstedt) und die Linie 284 (U Niendorf Nord – Neißestraße), fahren Niendorf Nord an. Letztere ist eine wichtige Verbindung zum nur sieben Minuten entfernten Möbelhaus IKEA in Schnelsen.



Abb. 23 Busbahnhof mit Überliegerplätzen und P+R-Anlage



Abb. 24 Eingang U-Bahnhof Niendorf Nord

Niendorf Nord ist somit ein wichtiger Umsteigepunkt. Die Gestaltung der Haltestelleninsel mit Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten und 5 Überliegerplätzen ist jedoch nicht für die Vielzahl an Kunden (über 5000 Ein- und Aussteiger täglich) ausgelegt. Es mangelt u.a. bei schlechtem Wetter an Unterstellmöglichkeiten.

### 2.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Gebiet ist verkehrlich gut an den motorisierten Individualverkehr angebunden. Der Nordalbingerweg an der südlichen Grenze des Fördergebiets stellt eine überörtliche Verbindungsstraße zur ca. 3 km entfernten Autobahnauffahrt Schnelsen (BAB 7) dar.

Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 20 Fahrminuten zu erreichen und der Flughafen liegt nur etwa 10 Minuten weit entfernt.

Der Ernst-Mittelbach-Ring, der mittig durch das Gebiet Richtung Norden verläuft, und der Wagrierweg im Osten erschließen die umliegenden Wohngebiete. Beide sind Tempo-30-Zonen, was die Wohnqualität im Quartier begünstigt.

### 2.3.3 Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet gibt es ein ausreichendes Stellplatzangebot, jedoch sind die meisten Stellplätze als Kundenparkplätze zeitlich auf ein bis 2 Stunden begrenzt und werden nach Geschäftsschluss abgesperrt. Insgesamt stehen am Nordalbingerweg, am Ernst-Mittel-



Abb. 25 Kunden-Stellplätze hinter dem NNZ



bach-Ring, am Rudolf-Klug-Weg und am Wagrierweg rund 170 Parkplätze zur Verfügung.

Direkt am U-Bahnhof Niendorf Nord gibt es eine bezirkliche P+R-Anlage mit 49 Plätzen, die allerdings auch von Kunden und Angestellten benutzt wird. Sie bietet neben den ca. 85 straßenbegleitenden Parkplätzen die einzigen öffentlichen Stellplätze im Fördergebiet.

Die Stellplätze am Wagrierweg, hinter dem Neubau an der Straße Moorflagen, werden zum Teil privat an Bewohner der Bestände der BGFG eG vermietet bzw. sind Kundenstellplätze der Einzelhändler.

Auf dem Gelände der Kursana-Residenz gibt es ca. 35 Besucherparkplätze.

Alle privaten Stellplätze der Wohnungen im Gebiet sind in einzelnen Tiefgaragen untergebracht.

### 2.3.4 Fußgänger-/Radverkehr

Autoverkehrsfrei sind die Passage am Brunnen und Teile der Straße Moorflagen. Eine wichtige fußläufige Verbindung von diesem östlichen Teil des Einkaufszentrums führt über den Ernst-Mittelbach-Ring zum NNZ. An diesem Überweg ist für Passanten nicht eindeutig zu erkennen, dass der motorisierte Verkehr Vorrang hat, was häufig zu Konflikten zwischen PKW-Fahrern und Fußgängern führt. Auch die Oberflächengestaltung in Form von Rasensteingittern ist nicht barrierefrei

und erweist sich insbesondere für ältere Menschen als schwer passierbar.

Weitere Defizite in der Gehweggestaltung zeigen sich an der südlichen Seite des NNZ, wo der Weg zu schmal und uneben ist. Der Weg vom Eingang NNZ zum U-Bahn-Eingang am Nordalbingerweg ist besonders zu Zeiten, in denen Jugendliche den Ort als Treffpunkt nutzen, sehr beengt. Auch der Gehweg an der Straße Moorflagen, direkt vor der Kita Wagrierweg, ist vor allem für Eltern mit Kinderwagen zu schmal.

Im Bereich des Übergangs von der Wagriersiedlung zum EKZ Niendorf Nord besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Die Bewohner der westlich an das Fördergebiet angrenzenden Wohnsiedlung queren oft die Straße Wagrierweg, um zur Passage am Brunnen, zum NNZ oder zur U-Bahn zugelingen. Im Zusammenhang mit dem Neubau und dem zugehörigen Kundenparkplatz ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Wagrierweg auszugehen<sup>5</sup>, sodass eine gesicherte Querungshilfe zu empfehlen ist.

Die Fahrradwege entlang des Nordalbingerwegs sind gut ausgebaut. Am Ernst-Mittelbach-Ring gibt es sehr schmale Fahrradspuren, die zu Konflikten mit Fußgängern führen können. Alle anderen Straßen haben keine separaten Fahrradwege.

<sup>5</sup> vgl. Huke-Schubert GbR (2007), S. 59



Abb. 26 Überweg Ernst-Mittelbach-Ring



Abb. 27 Weg vor dem NNZ

## 2.4 Soziökonomische Situation

### 2.4.1 Bevölkerung und demografische Entwicklung

Der Stadtteil Niendorf hat ca. 39.390 Einwohner. Im weiteren Einzugsbereich des Zentrums Niendorf Nord leben rund 20.000 EW. Als unmittelbarer Einzugsbereich wird als Vergleichswert das Statistische Gebiet 40002 herangezogen, welches im Wesentlichen die Haushalte im direkten Umfeld des Zentrums Niendorf Nord erfasst. Von den insgesamt 1.640 Haushalten in diesem Bereich sind 26 % Haushalte mit Kindern, also im Vergleich zu Hamburg insgesamt ein überdurchschnittlicher Anteil (Hamburg insgesamt 18 %).

Die Altersstruktur 2010 weist demgegenüber einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren aus (14,9 % gegenüber 15,6 % in Hamburg insgesamt).<sup>6</sup> Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 19,7 % und liegt damit unter dem Niendorfer Durchschnitt, was möglicherweise bereits auf einen Generationenwechsel hinweist. Dem entspricht auch die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen gegenüber 1,8 Personen in Hamburg insgesamt:

Gebiet	Statist. Gebiet 40002	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg gesamt
Privat-Haushalte	1.640	141.545	952.205
Anteil Ein-Personen-Haushalte an Privat-Haushalten	33 %	55 %	52 %
Privat-Haushaltsdurchschnittsgröße	2,2	1,8	1,8
Anteil PrivatHaushalte mit Kindern an Privat-Haushalten	26 %	16 %	18 %

Tab. 1 Statistische Daten Privat-Haushalte<sup>7</sup>

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit beträgt im unmittelbaren Einzugsbereich 5,7 % an der gesamten Wohnbevölkerung, gegenüber 10,6 % im Bezirk und 13,6 % in Hamburg insgesamt.

Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist unterdurchschnittlich mit 20 % gegenüber 23 % im Bezirk und 28 % in Hamburg insgesamt.

Dementsprechend war die Familiensprache bei 85 % der Familien deutsch, gegenüber 83 % im Bezirk und 74 % in Hamburg insgesamt.

Ebenfalls gering war der Anteil der Arbeitslosen in Niendorf insgesamt mit 3,2 % an den 15- bis 65-Jährigen, im Einzugsbereich 3,1 % (Hamburg insgesamt 6,3 %).<sup>8</sup>

### 2.4.2 Eigentümerstruktur<sup>9</sup>

Die Gewerbeflächen der Gebäude an der Passage am Brunnen gehören drei privaten Eigentümern, alle Wohnungen darüber befinden sich in privatem Streubesitz. Die Fußgängerzone der Passage ist ebenfalls Privateigentum. Die Fläche des Neubaus westlich der Passage am Brunnen gehört der Eberhardt GmbH. Der noch bestehende Flachbau an der Straße Moorflagen und die Parkplätze am Wagrierweg sind Eigentum der Wohnungsgenossenschaft BGFG eG (Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG). Eigentümer des NNZ sowie der Kursana-Residenz ist die Sirius Erste GmbH. Der östliche Bereich mit REWE und weiteren kleineren Geschäften befindet sich in privatem Streubesitz.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2010/2011, S. 98.

<sup>9</sup> vgl. Huke-Schubert GbR (2007), S.44 und eigene Überprüfung 2010

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2010

<sup>7</sup> Quelle: Statistikamt Nord 2010



Öffentliche Flächen der Freien und Hansestadt Hamburg sind lediglich die Grünanlage südlich des NNZ, der P+R-Parkplatz sowie der Bereich der Bushaltestellen. Der Grünzug westlich der Kursana-Residenz und das Kita-Grundstück sind ebenfalls öffentlich.

Dadurch, dass sich also auch zentrale Freiflächen in privatem Besitz befinden, sind die direkten Handlungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand eingeschränkt. Die Mitwirkung der Eigentümer ist zudem eine essenzielle kritische Größe in der weiteren Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes aber vor allem auch im anschließend folgenden Entwicklungsprozess und bei der Umsetzung von Maßnahmen.

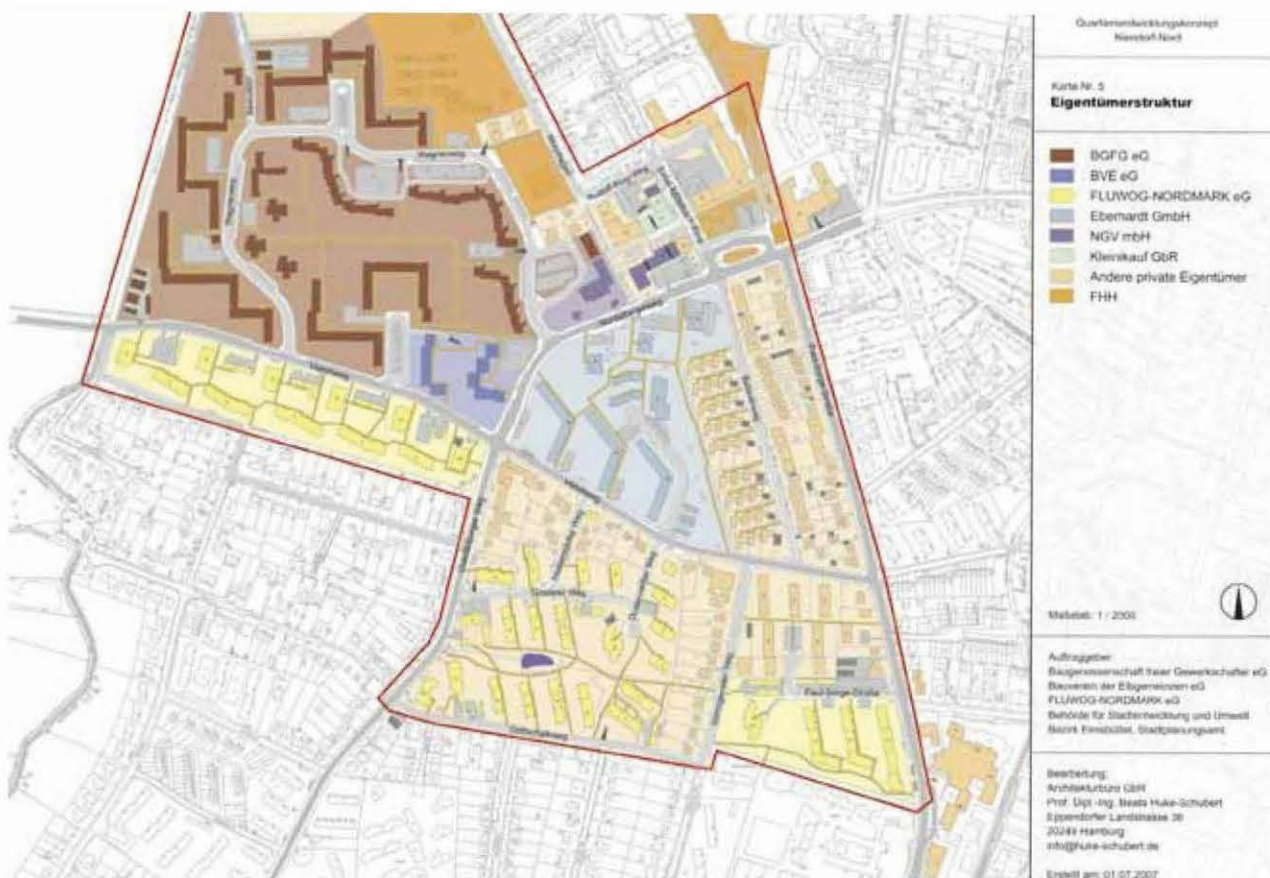


Abb. 28 Eigentümerplan aus dem Quartiersentwicklungskonzept von 2007 (o.M.)

pakte Nahversorgung eingestuft wird. Das heißt, dass das Zentrum im Schwerpunkt die Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich in einem Umkreis von etwa 500 Metern einnimmt. Ergänzend wird empfohlen, die Grünfläche zwischen Busbahnhof und NNZ gestalterisch aufzuwerten. Hinsichtlich der Ausstattung mit Verkaufsflächen je Einwohner verweist das Gutachten darauf, dass der Stadtteil Niendorf leicht unterversorgt ist und dass Kaufkraftabflüsse in andere Stadtteile zu beobachten sind (Stadt und Handel 2011, S. 47). Als positiv wird die starke Fokussierung der Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe auf die Zentren Niendorf-Markt, Joachim-Mähl-Straße und Niendorf Nord gesehen. Im Zentrum Niendorf Nord gehören dazu ein REWE-Supermarkt, ein ALDI-Discounter sowie ein Penny-Markt, die als Frequenzbringer die Stabilität des Zentrums begünstigen.

10 Stadt und Handel: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel, 2011, S. 131.

11 S.O.

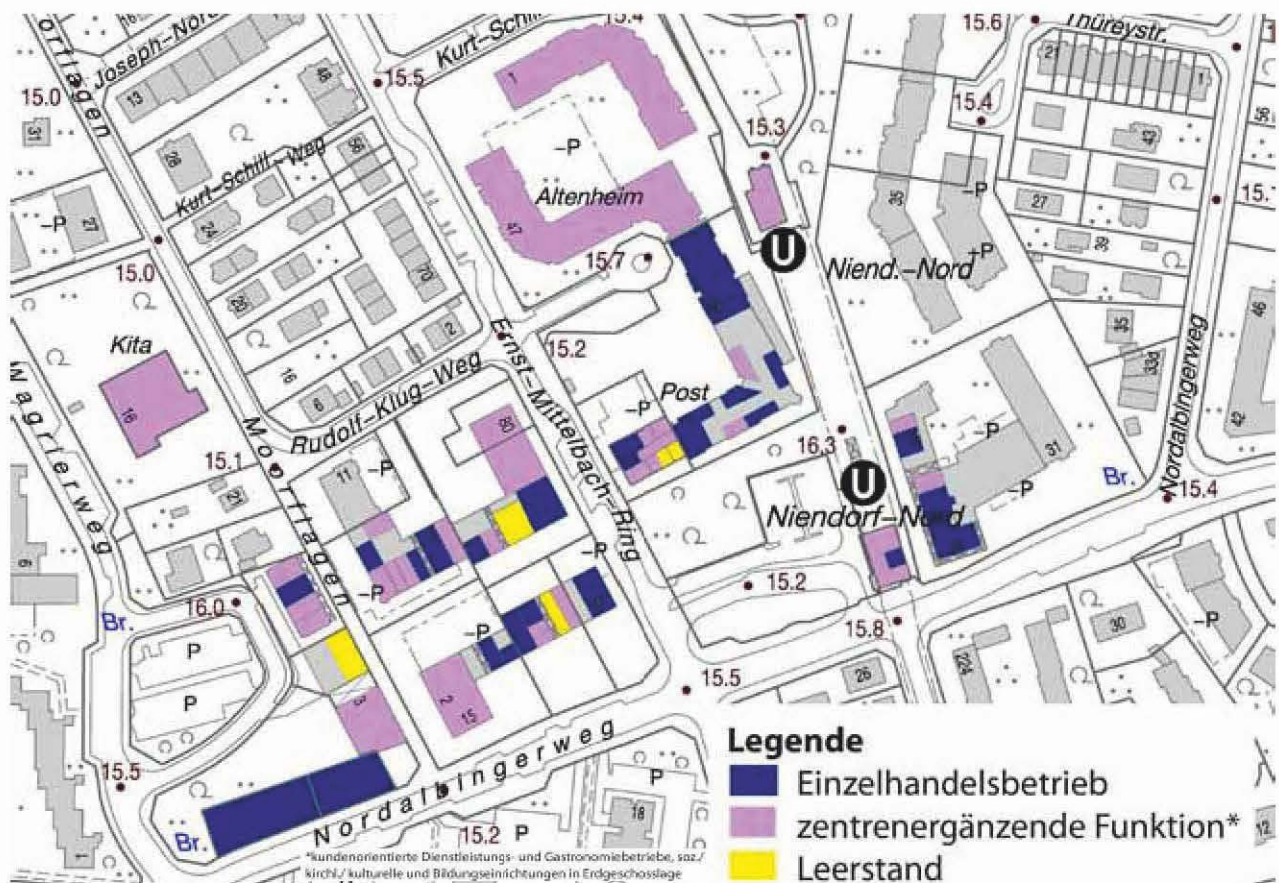


Abb. 29 Nutzungsplan (basierend auf Einzelhandelsbestandserh. Stadt + Handel 11/2009, aktualisiert konsalt 10/2010) (o.M.)





Abb. 30 Handel und Gewerbe in der Passage am Brunnen



Abb. 31 Innenansicht NNZ



Abb. 32 Neubau Nordalbingeweg

Insgesamt gibt es im Einzugsgebiet 30 Einzelhandelsbetriebe, das ist ein Anteil von 14% an allen Betrieben in Niendorf Nord. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 5.275 qm und hat demgegenüber nur einen Anteil von 12% am Verkaufsflächenaufkommen im Bezirk insgesamt, was auf vergleichsweise kleine Flächenanteile der einzelnen Betriebe hinweist. Nahe gelegene Zentren sind das B-Zentrum Tibarg sowie die Nahversorgungszentren Kiebitzcek und Schippelsweg. Ein Problem für den Einzelhandel scheint nach Aussagen aus verschiedenen Gesprächen das relativ hohe Gewerbemietniveau zu sein. So ist auch eine Fluktuation der Geschäfte und vereinzelter Leerstand zu beobachten.

Es gibt einen Wochenmarkt am Kiebitzcek auf der Fläche der dortigen Genossenschaft mit derzeit etwa fünf bis sechs Ständen. Da keine Standgebühren bezahlt werden, funktioniert der Markt auch noch, große Umsätze werden dort nicht gemacht. Verträge mit den angrenzenden Gewerbetreibenden werden nur noch mittelfristig (derzeit bis 2016) abgeschlossen, so dass in diesem Zeitraum eine Verlagerung sowohl des Marktes als auch des Einzelhandels in das Zentrum anzustreben wäre.<sup>12</sup>

Die Interessensgemeinschaft Niendorf Nord setzt sich für die Vermarktung des Standortes ein. Parallel zum Beginn der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts startete das Projekt WiN (Wir im Norden) des Beschäftigungsträgers einfal GmbH. Bei diesem Projekt geht es um die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten im Eimsbüttler Norden, also u.a. auch in Niendorf Nord.

<sup>12</sup> Gespräch mit Genossenschaften am 16.11.2010



#### 2.4.4 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur im Fördergebiet und im näheren Umfeld ist grundsätzlich als positiv zu bewerten. Dies gilt beispielsweise für die Versorgung mit Kindergartenplätzen (Kita Wagrierweg, Werningeroderweg, Evangelischer Kindergarten im Immanuelhaus, und an der Verheißungskirche, Kindergarten Die Moorrüben, Happy Land, Kinderhaus FlieWaTung), Spielangeboten (Spielhaus Wagrierweg) und Schulen (Grundschulen Moorflagen, Sachsenweg, Sethweg, Stadtteilschule Niendorf, Gymnasium Ohmoor). Rund um die Kursana-Residenz und dem dort vorhandenen Wohn- und Pflegeangebot für ältere Menschen gibt es eine Reihe weiterer Dienstleistungen, die sich auf diese Altersgruppe spezialisieren. Allerdings wird das Fehlen bestimmter medizinischer Einrichtungen und Dienstleistungen bemängelt. So fehlen insbesondere Fachärzte. Für Jugendliche sind Angebote im Haus der Jugend Niendorf vorhanden. Zu nennen ist außerdem die Kinder- und Jugendarbeit der Ev. Kirchengemeinde Niendorf sowie die Angebote des Immanuel-Hauses. Darüber hinaus gibt es allerdings wenige Angebote für diese Altersgruppe. Weitere Aktivitäten bieten der Niendorfer TSV von 1919 sowie das Nachbarhaus der BGFG. Der Kooperationsverbund Pro-NieNo ist ein Verbund von mehreren Einrichtungen aus Niendorf, der Kooperationsstrukturen und -projekte im Stadtteil initiiert und fördert sowie in einer Kontaktstelle direkt im Zentrum eine offene Sozialarbeit bietet.



Abb. 33 Auf dem Weg zur Kita Wagrierweg



Abb. 34 Kita Wagrierweg

### 2.5 Fazit – Ableitung der Handlungsfelder <sup>13</sup>

Die dargestellte Situation macht deutlich, dass Handlungsbedarf besteht und eine Vielzahl von unterschiedlichen Maßnahmen notwendig ist, um den Standort als Nahversorgungszentrum langfristig zu sichern und zu stärken.

Die Hauptprobleme liegen in der geringen Außenwahrnehmung, der Aufspaltung in mehrere Teilbereiche und diversen Mängeln im öffentlichen Raum. Es fehlen Geschäfte wie z.B. Elektrobedarf, Kleidung und ein Wochenmarkt. Ebenfalls problematisch ist die Leerstandssituation und Fluktuation. Die Handlungsspielräume sind begrenzt, wenige Flächen befinden sich in öffentlicher Hand, das Mietspektrum für Gewerbe scheint zu hoch. Eine Aktivierung und Einbindung der Eigentümer ist zwingend erforderlich.

Demgegenüber stehen erhebliche Potenziale mit einer guten Nahversorgung auch mit sozialer Infrastruktur und einem gutem ÖPNV-Angebot. Eine Verbesserung durch bauliche Umstrukturierung, Modernisierung und neue Angebote ist unter Nutzung der zentralen öffentlichen Flächen möglich.

Die vorhandene Situation benötigt strategische Vorgehensweisen in unterschiedlichen Handlungsfeldern. Die Auswahl der Handlungsfelder geht dabei aus den spezifischen Problemen und Potenzialen des Zentrums Niendorf Nord hervor. Diese sind dabei nicht segregiert zu betrachten, sondern als Teil einer integrierten Strategie. Eine zukünftige Bearbeitung erfolgt entsprechend ressortübergreifend mit dem Gebietsentwickler als Schnittstelle.

Das Entwicklungskonzept für Niendorf Nord setzt auf eine Reihe von Strategien und Projekten in fünf zentralen Handlungsfeldern:

#### Image und Städtebauliche Struktur

Mangelnde Außenwahrnehmung und fehlende bauliche Attraktivität sowie ein schwaches Image kennzeichnen die Situation des Fördergebietes. Durch baulich-gestalterische Veränderungen wird die visuelle Attraktivität und Nutzbarkeit vorhandener Gebäude und Freiräume erhöht und eine eigene Identität geschaffen. Verbunden mit neuen Nutzungsmöglichkeiten können Orte neu besetzt werden, erhalten Bedeutung, werden prä-senter, ihre Signifikanz wird betont und sie tragen so zu einer Imageverbesserung des Standortes bei.

#### Wohnumfeld und öffentlicher Raum

Diverse funktionale Mängel im öffentlichen Raum sind ein Problemschwerpunkt im Fördergebiet. Es gilt die Gestalt, den Zustand und die Nutzungsqualität des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume im Fördergebiet Niendorf Nord zu modernisieren, neu in Wert zu setzen sowie die öffentlichen Plätze zu beleben. So kann den Freizeit- und Kommunikationsbedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen Rechnung getragen werden. Parallel müssen die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum nachhaltig verbessert werden.

#### Umwelt und Verkehr

Eine gute, aber ausbaufähige ÖPNV Anbindung kennzeichnen das Fördergebiet ebenso, wie eine unübersichtliche Parkraumsituation und verkehrliche Probleme in wichtigen Verknüpfungsbereichen. Umweltbelastungen sowie Belastungen durch ruhenden und fließenden Verkehr sollen vermindert werden. Gleichzeitig muss die externe Anbindung und interne Erschließung des Fördergebietes Niendorf Nord insbesondere durch den ÖPNV weiter ausgebaut werden, um gerade die Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote für die nicht mobilen Gruppen zu gewährleisten. Dazu gehören die Qualitätssteigerung der gebietsbezogenen verkehrlichen Infrastruktur und die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

<sup>13</sup> Vgl. Drucksache19/3652 Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)



### Lokale Ökonomie

Fluktuation, Leerstandsituationen und fehlende Branchen auf der einen sowie langansässige Spezialanbieter und eine sehr gute Nahversorgungssituation auf der anderen Seite zeichnen die Situation des Einzelhandelsstandortes aus. Ziel der Integrierten Stadtteilentwicklung ist es, die lokale Ökonomie in den Fördergebieten zu stärken und so die Vielfalt und Qualität der Nahversorgungs- und Dienstleistungsstruktur als wichtigen Aspekt der Lebensqualität zu sichern. Wohnortnahe Arbeitsplätze, Qualifikations- und Einkommensmöglichkeiten sollen erhalten und geschaffen werden. In Niendorf Nord geht es dabei vor allem um die Sicherung der Funktion als Nahversorgungsstandort, den Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Kooperationsstrukturen und ggf. die Entwicklung einer Eigentümerstandortgemeinschaft. Darüber hinaus ist eine gemeinsame Außendarstellung mit einem gemeinsamen Marketing anzustreben.

Maßgebliche Handlungsfelder sind weiterhin Gesundheit, Sport und Freizeit, sowie Familienförderung, die vor allem im weiteren Gebietsentwicklungsprozess von Bedeutung sein werden. Hier werden flankierende Handlungsansätze und Projektideen formuliert.

### Gesundheit, Sport und Freizeit

Angesichts vorhandener gesundheitlicher Problemlagen einer älter werdenden Gesellschaft soll in Kooperation mit verschiedenen Institutionen und Akteuren der Gesundheitssport gestärkt werden. Wichtig im Entwicklungsprozess ist die Verknüpfung der Sportentwicklung mit der Freiraumplanung, um in Niendorf Nord öffentliche urbane Bewegungsräume zu schaffen. Dazu gehören auch die Unterstützung entsprechender lokaler selbstorganisierter Initiativen und die Schaffung von Sportangeboten für spezifische Bedarfe.

### Familienförderung

Maßnahmen der Familienförderung sollen helfen, eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen, Ansprüchen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden und deren Lebenssituation zu verbessern. Ein wichtiges Ziel ist darüber hinaus, behinderten Menschen eine gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten.



## 2.6 Ziele

### 2.6.1 Gebietsbezogenes Leitziel

#### Sicherung und Stärkung der Funktion als Nahversorgungszentrum

Die nachhaltige Sicherung und Stärkung von Niendorf Nord als Nahversorgungszentrum im Stadtteil ist das Leitziel für das Fördergebiet. Dabei stehen der Erhalt des kleinteiligen Einzelhandels mit seinem möglichst breitgefächerten Angebot und der Kundenmagneten Aldi, Rewe und Budnikowsky sowie die Belebung des Zentrums als attraktiver Kommunikations- und Aufenthaltsort im Vordergrund.

### 2.6.2 Handlungsfeldziele

Die Ziele zur Erreichung dieses Gebietsleitziels sind in der Regel handlungsfeldübergreifend und stehen jeweils für die Schwerpunktsetzung in mehreren Handlungsfeldern, die aus der Problem- und Potenzialanalyse abgeleitet wurden.

#### Entwicklung einer gemeinsamen Identität und verbesserten Außenwahrnehmung

Ziel ist, dass das Zentrum nach außen als eine Einheit besser wahrgenommen wird. Im Erhalt und der Stärkung der vorhandenen Kooperationsstrukturen soll eine gemeinsame Haltung und Identifikation der Akteure vor Ort gegenüber dem Zentrum entwickelt werden.

Diese Zielvorgabe ist leitend für die Handlungsfelder:

- Image und Städtebauliche Struktur
- Lokale Ökonomie
- Wohnumfeld und öffentlicher Raum

#### Verknüpfung der Teilbereiche des Zentrums

Ziel ist die Verbesserung der inneren und äußeren räumlichen Verknüpfungen des Zentrum Niendorf Nord. Hierbei sollen die vier Teilbereiche zu einer Einheit verschmelzen und Hindernisse abgebaut werden. Ziel ist darüber hinaus eine Verbesserung der Anbindung der umliegenden Wohnbereiche.

Diese Zielvorgabe ist leitend für die Handlungsfelder:

- Image und städtebauliche Struktur
- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Lokale Ökonomie

#### Lebensgerechte Gestaltung

Ziel ist, dass entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer des Zentrums Angebote und Treffpunkte geschaffen werden. Die öffentlichen Räume sollen entsprechend gestaltet, für alle nutzbar und nach Möglichkeit barrierefrei sein.

Diese Zielvorgabe ist leitend für die Handlungsfelder:

- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Gesundheit, Sport und Freizeit
- Familienförderung

#### Aufwertung des öffentlichen Raumes

Ziel ist die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und privaten Freiräumen, die Verbesserung der Außenwahrnehmung, Sichtbarkeit, Sicherheit und die Beseitigung städtebaulicher Mängel.

Diese Zielvorgabe ist leitend für die Handlungsfelder:

- Image und Städtebauliche Struktur
- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Umwelt und Verkehr

#### Förderung des ÖPNV

Ziel ist es, die Qualität der verkehrlichen Infrastruktur zu steigern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sodass das Nahversorgungszentrum (D-Zentren) wenn möglich auch ohne Auto sicher und bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden kann.

Diese Zielvorgabe ist leitend für die Handlungsfelder:

- Umwelt und Verkehr

## **3 Das integrierte Entwicklungskonzept**



## Maßnahmenkonzept

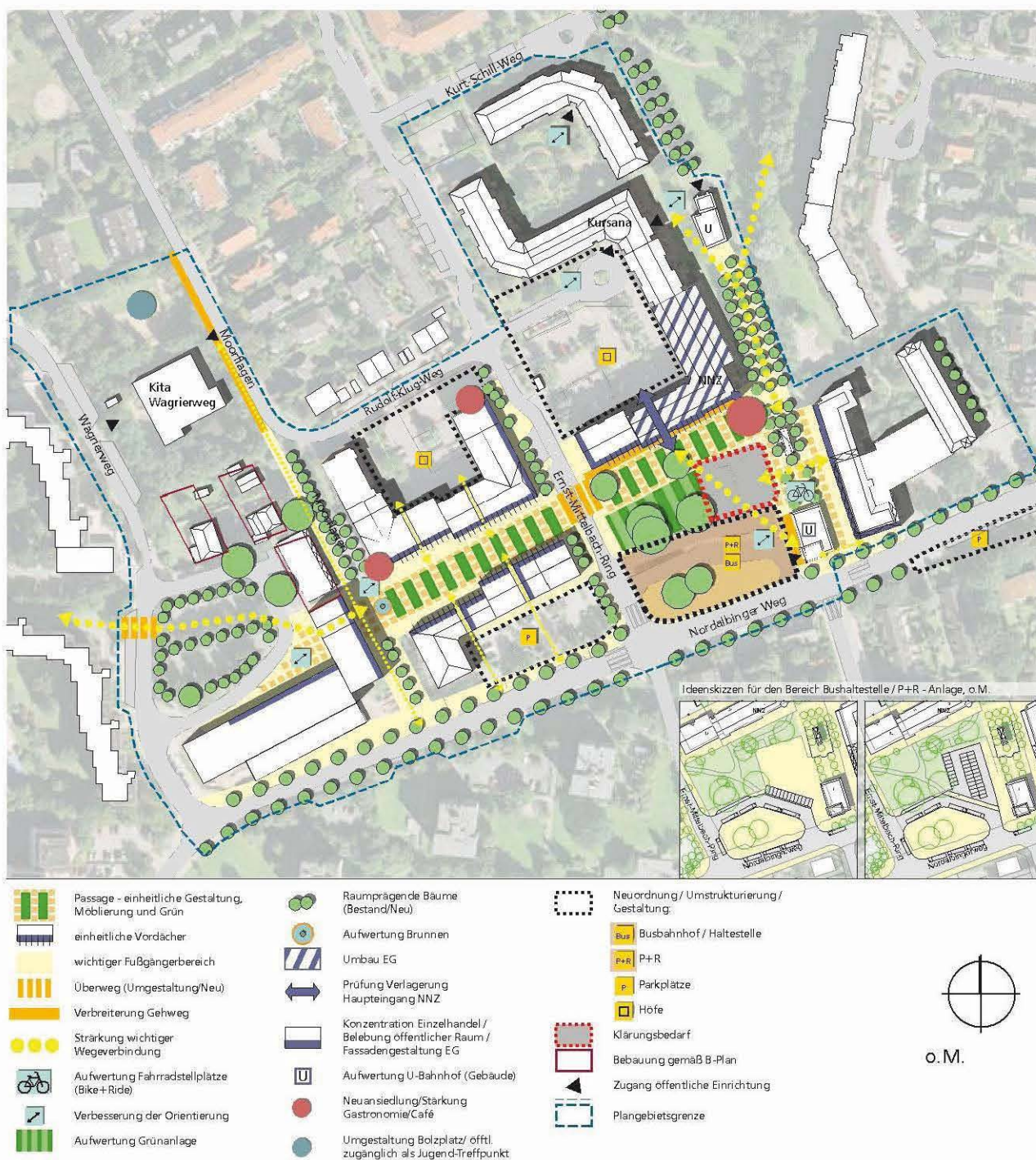


Abb. 35 Plan Maßnahmenkonzept

Der Plan ist im Originalmaßstab im Anhang 8.3 zu finden



### 3.1 Leitbild – Die Passage Niendorf Nord

Für den folgenden Umsetzungsprozess versinnbildlicht der Begriff „Passage Niendorf Nord – nah, direkt, persönlich...“ die Prioritätensetzung für das Entwicklungskonzept.

Dieses setzt auf eine Konzentration und Ergänzung der Einzelhandelsflächen entlang der Passage am Brunnen und auf der Südseite des NNZ bis in die Randbereiche um Rewe im Osten und Budnikowsky im Westen. Durch die Bündelung der Lauflagen entlang dieser Ost-West-Achse soll die Belebung des zentralen Bereichs begünstigt werden. Die auf den Gebäuderückseiten gelegenen, schwer wahrnehmbaren Einzelhandelsflächen sollten langfristig aufgegeben werden. Eine einheitliche, verbesserte Beleuchtung und Orientierung sorgt zudem für ein erhöhtes Sicherheitsempfinden.

Die Passage Niendorf Nord bildet das Verknüpfungselement der vier Teilbereiche. Es beschreibt zum einen das Zentrum als solches, wie auch die verknüpfende Freifläche zwischen Passage am Brunnen im Osten und NNZ, Rewe-Markt und U-Bahnhof im Westen. Die Passage Niendorf Nord bildet ein Zentrum, das auch als ein zusammenhängender Bereich nach außen wahrgenommen wird.

Maßnahmenswerpunkte sind daher die Modernisierung der Passage am Brunnen, und ihre Erweiterung nach Osten bis zum NNZ und zum Rewe-Markt mit einer neuen, einheitlichen Gestaltung und Möblierung.

Von zentraler Bedeutung sind auch die Flächen der P+R-Anlage, des Busbahnhofs und die Grünanlage als Entreebereich des Zentrums. Mit einer Umstrukturierung/Neuordnung sollen Wahrnehmung und Orientierung sowie die Einsehbarkeit von außen verbessert werden. Die Förderung des ÖPNV wird dabei unterstützt.

Eine weitere Maßnahme ist die Neuordnung der als Parkplätze genutzten Innenhöfe z.B. in Form einer Zusammenlegung von Kundenstellplätzen, um die Parkplatzsuche zu erleichtern und neue Aufenthaltsflächen für die Bewohner zu schaffen. Zudem gilt es wichtige Wegebeziehungen innerhalb des Zentrums und zu den umliegenden Wohngebieten zu stärken.

Die Passage Niendorf Nord ist ein familienfreundlicher und altersgerechter Kommunikationsort im Freiraum, auch entsprechende Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote machen die Passage Niendorf Nord zu einem Treffpunkt für alle Generationen.

Der Umgang mit bestehenden Leerständen u.a. durch kulturelle oder gemeinschaftliche Zwischennutzungen, deren Neuvermietung sowie die Stärkung einer gemeinsamen Einzelhandelsinitiative aller Teilbereiche sind weitere Bausteine des Konzeptes.

### 3.2 Umsetzung Konzept

Eine städtebauliche Umstrukturierung in den Kernbereichen des Zentrums kennzeichnet die beiden wichtigsten Maßnahmen – Umgestaltung und Erweiterung der Passage am Brunnen und Gestaltung des Entreebereiches. Sie setzen sich aus einer Reihe von Projektmodulen zusammen, die in kleineren Schritten realisiert werden könnten. Für eine Reihe dieser Maßnahmen sind bereits Ideen, Gestaltungsvorschläge und Beispiele skizziert worden, die fast immer weiteren Klärungsbedarf zu ihrer Einschätzung und Umsetzung sowohl in planerischer als auch organisatorischer Hinsicht erfordern.

Da ein Großteil der Maßnahmen öffentliche Räume in privatem Eigentum tangiert, bedarf es für die Umsetzung der Maßnahmen nun der besonderen Aktivierung der Akteure durch einen Gebietsentwickler.





## **4 Projekte nach Handlungsfeldern**



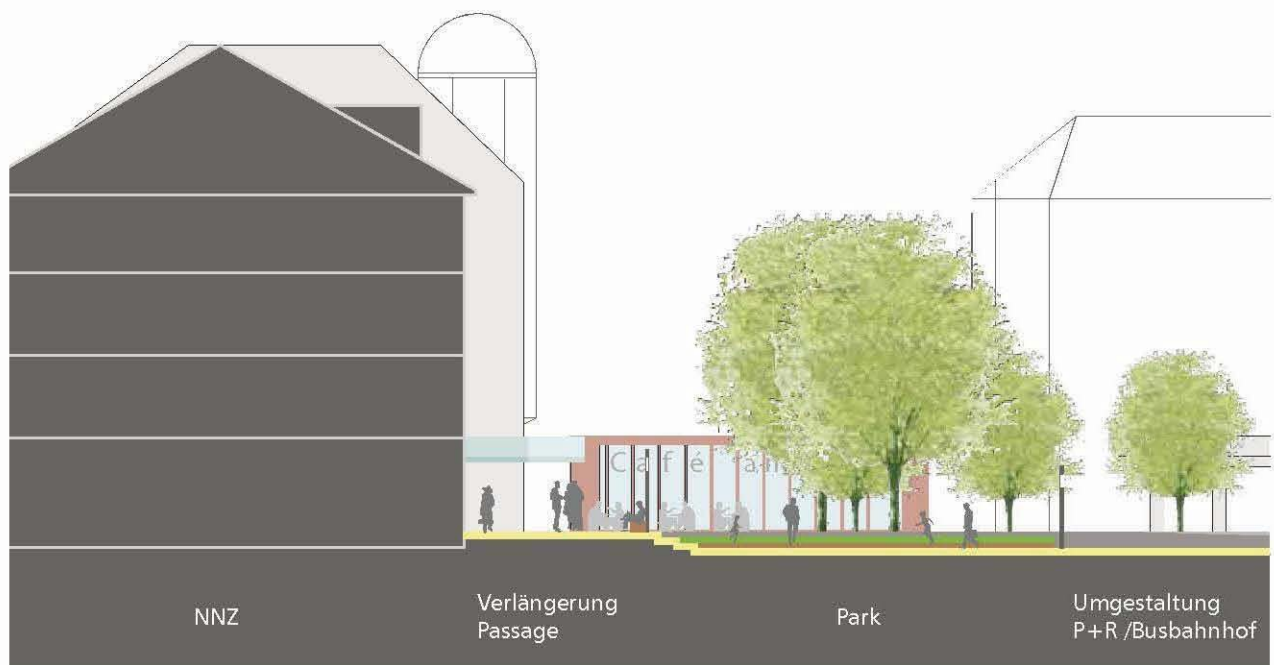


Abb. 36 Schnitt Passage Ost/NNZ (o.M.)



Abb. 37 Perspektive Passage Ost/NNZ

Siehe auch Anhang „Gestaltungsplan Passage Ost/NNZ“

Im Folgenden sind die Projekte und Projektideen entsprechend der einzelnen Handlungsfelder aufgeführt. Projekte, die sich auch im Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP) wiederfinden, sind tabellarisch dargestellt. Alle anderen Projekte bedürfen noch der weiteren Konkretisierung. Sogenannte Querschnittsthemen – Projekte, die mehrere Handlungsfelder berühren – sind entsprechend gekennzeichnet.

*Siehe auch Kapitel 5 „Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan“*

## HANDLUNGSFELD IMAGE UND STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Für das Handlungsfeld Image und Städtebauliche Struktur gelten folgende Handlungsfeldziele:

- **Entwicklung einer gemeinsamen Identität und verbesserten Außenwahrnehmung**
- **Verknüpfung der Teilbereiche des Zentrums**
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes**

### 4.1 Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten

Das Zentrum ist durch den Ernst-Mittelbach-Ring sowie durch bauliche Gegebenheiten in vier Teile getrennt. Durch eine baulich-gestalterische Aufwertung soll eine zentrale Achse geschaffen werden. Dies wird mittels der Umsetzung von Teilprojekten erreicht (siehe nachfolgende tabellarische Darstellung der Teilprojekte). Mit der Erweiterung der Passage am Brunnen auch nach Osten wird das NNZ in den Ost-West-Verlauf einbezogen. Voraussetzung sind eine deutliche Verbreiterung des Gehweges vor den Häusern des Ernst-Mittelbach-Rings Nr. 55 und 57 und die Integration eines Teils der vorhandenen Grünfläche in den Passagenraum mit einer urbanen Freiraumgestaltung. Für eine bessere Anbindung des angrenzenden Vorplatzes und Busbahnhofs sind Alternativen untersucht worden. (siehe Kapitel: 4.2)

Der Westteil der Passage – die Passage am Brunnen – wird modernisiert, neu geordnet und dem Ostteil gestalterisch angegliedert. Die Grünflächen um die Bäume werden, wenn möglich, rhythmisch vergrößert und mit neuen einheitlichen Sitzmöglichkeiten und integrierten Fahrradabstellmöglichkeiten versehen. Die Spielfläche wird mit mehr Aufenthaltsqualität neu gestaltet. Auch am Brunnen werden Sitzmöglichkeiten geschaffen.

Im Zuge der Erneuerung sind die Beseitigung von Stolperfallen und eine barrierefreie Gestaltung zu beachten. Dieses Projekt erfüllt auch die Ziele des Handlungsfeldes Wohnumfeld und öffentlicher Raum. Das in Kap. 4.5 beschriebene Projekt „Modernisierung der öffentlichen Räume“ baut auf dieses Projekt auf.

Durch dieses Projekt soll die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume sowie die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es soll eine durchgehende Passage als zentraler Treffpunkt für Niendorf Nord hergestellt werden. Damit sollen auch die Teilbereiche besser miteinander verbunden und verknüpft werden. Barrieren sollen physisch und visuell überwunden werden. Die Verkehrssicherheit soll erhöht und auch das subjektive Sicherheitsempfinden soll verbessert werden.

Die genannten Ziele sollen mittels der Umsetzung von Teilprojekten erreicht werden. Diese werden im Folgenden dargestellt.



## 4.1.1 Erstellung einer Planung

Projektübersicht	
Projekt	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten
Teilprojekt	Erstellung einer Planung
Projektträger	Munder und Erzepky Landschaftsarchitekten BDLA
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2012
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen / Bemerkungen	---
Beschreibung	Für die Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen soll eine übergreifende Planung erstellt werden, die vier räumlichen Teilbereiche sollen aufeinander abgestimmt gestaltet und modernisiert werden.
Ziele	
Leistungsziele	Erstellung einer Planung für die Erweiterung der Passage nach Osten und der Verbreiterung des Weges vor dem NNZ, für die Umgestaltung des Überwegs am Ernst-Mittelbach-Ring, für die Umgestaltung und Aufwertung der Grünanlage vor dem NNZ sowie für die einheitliche Gestaltung der Passage West am Brunnen von insgesamt 6.350 qm Fläche.
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2012: 131.290,24 Euro
Finanzierungspartner	BSU /RISE
	Beauftragung der LPH 1-4 zur Erreichung der Planungs- und Kostensicherheit sowie zur Sicherstellung der Umsetzung der Projekte innerhalb der Programm- /Projektlaufzeit. Anteilige Umlegung der Planungskosten (LPH1-4) auf die Kofinanzierer.
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur



Abb. 38 Passage am Brunnen (Ostteil)



Abb. 39 Geplante Erweiterung der Passage nach Westen

#### 4.1.2 Erweiterung der Passage nach Osten/Verbreiterung Gehweg vor NNZ (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten
Teilprojekt	Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten/Verbreiterung Gehweg vor NNZ (Realisierung)
Projektträger	noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	10.2012-12.2014
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Die Passage östlich des Ernst-Mittelbach-Rings soll umgebaut werden, um eine zentrale Achse bzw. die Verlängerung der Passage am Brunnen herzustellen.
Ziele	
Leistungsziele	Verbreiterung des Gehweges vor den Gebäuden Ernst-Mittelbach-Ring 55 und 57
	Integration eines Teils der Grünfläche in den Passagenraum mit urbaner Freiraumgestaltung.
	Zur Überwindung des Gefälles Einsatz von Hecken, Sitzstufen oder Begrenzungsmauern
	Umbau von insgesamt 1.700 qm Fläche
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2013: 340.000 Euro
Finanzierungspartner	BSU/RISE, Private, BA Eimsbüttel
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur



Abb. 40 Geplante Verbreiterung Gehweg



## 4.1.3 Umgestaltung Überweg Ernst-Mittelbach-Ring (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten
Teilprojekt	Umgestaltung Überweg Ernst-Mittelbach-Ring (Realisierung)
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	07.2012-12.2014
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen / Bemerkungen	---
Beschreibung	Der Übergang zwischen Ost- und Westteil des Zentrums stellt heute weniger eine Verbindung als eine Barriere dar. Die Querung soll als offizieller Fußgängerüberweg mit einem Zebrastreifen gestaltet werden, um einen eindeutigen Vorrang für Fußgänger zu schaffen. Voraussetzung hierfür ist die Verschiebung der an der Kreuzung Ernst-Mittelbach-Ring/Nordalbingerweg beginnenden Tempo-30-Zone hinter den Überweg, an die Ecke Ernst-Mittelbach-Ring/Rudolf-Klug-Weg.
Ziele	
Leistungsziele	Barrierefreie Gestaltung des Überwegs
	Herrichtung eines Zebrastreifens
	Herstellung eines neuen Straßenbelages
	Umbau von insgesamt 550 qm Straßenfläche
	Verschiebung der Tempo-30-Zone nördlich des Überwegs an die Ecke Ernst-Mittelbach-Ring / Rudolf-Klug-Weg
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2012: 55.000,00 Euro
	2013: 55.000,00 Euro
Finanzierungspartner	BSU/RISE, BA Eimsbüttel
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur
	Umwelt und Verkehr



Abb. 41 Überweg Ernst-Mittelbach-Ring

#### 4.1.4 Umgestaltung, Aufwertung der Grünanlage vor dem NNZ (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten
Teilprojekt	Umgestaltung, Aufwertung der Grünanlage vor dem NNZ (Realisierung)
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2015
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Der kleine Park vor dem NNZ stellt mit seinen großkronigen Bäumen eine identitätsprägende Grünfläche und einen potenziellen Erholungsraum innerhalb des Zentrums dar. Mit einer Auslichtung des wild gewachsenen Unterholzes, einer regelmäßigen Pflege der Großbäume, einer qualitätsvollen Umgestaltung der Grünanlage sowie einer guten Beleuchtung kann das Sicherheitsempfinden für Bewohner und Passanten wieder hergestellt und so ein Aufenthaltsraum für alle geschaffen werden. Darüber hinaus stärkt die unmittelbare Verknüpfung mit der erweiterten Passage die Öffentlichkeit dieses Raumes.
Ziele	
Leistungsziele	Neugestaltung der Grünfläche mit 1.100 qm
	Auslichtung des Parks
	Erhalt der Großbäume
	Einrichtung neuer Beleuchtung
	Schaffung von Sitzmöglichkeiten
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2014: 220.000,00 Euro
Finanzierungspartner	BSU / RISE, BA Eimsbüttel
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur
	Wohnumfeld und öffentlicher Raum



Abb. 42 Grünanlage vor dem NNZ



## 4.1.5 Modernisierung /Aufwertung der Passage West (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen nach Osten
Teilprojekt	Modernisierung, Aufwertung der Passage West am Brunnen (Realisierung)
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2013-12.2015
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Der westlich des Ernst-Mittelbach-Ringes gelegene Teil der Passage (am Brunnen) soll modernisiert und neu geordnet werden und sich an den umgestalteten östlichen Teil der Passage angliedern.
Ziele	
Leistungsziele	Insgesamt sollen 3.000 qm umgestaltet werden
	Herrichtung eines neuen Bodenbelages
	Vergrößerung der Grünflächen um die Bäume
	Schaffung von Sitzmöglichkeiten im Bereich der Bäume sowie am Brunnen
	Schaffung von integrierten Fahrradabstellmöglichkeiten
	Gestaltung der Spielfläche mit mehr Aufenthaltsqualität
	Umgestaltung der Querung Moorlagen
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2014: 600.000,00 Euro
Finanzierungspartner	BSU/RISE, Private, BA Eimsbüttel
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur



Abb. 43 Passage am Brunnen (Ostteil)



Abb. 44 Schnitt Passage am Brunnen (o.M.)

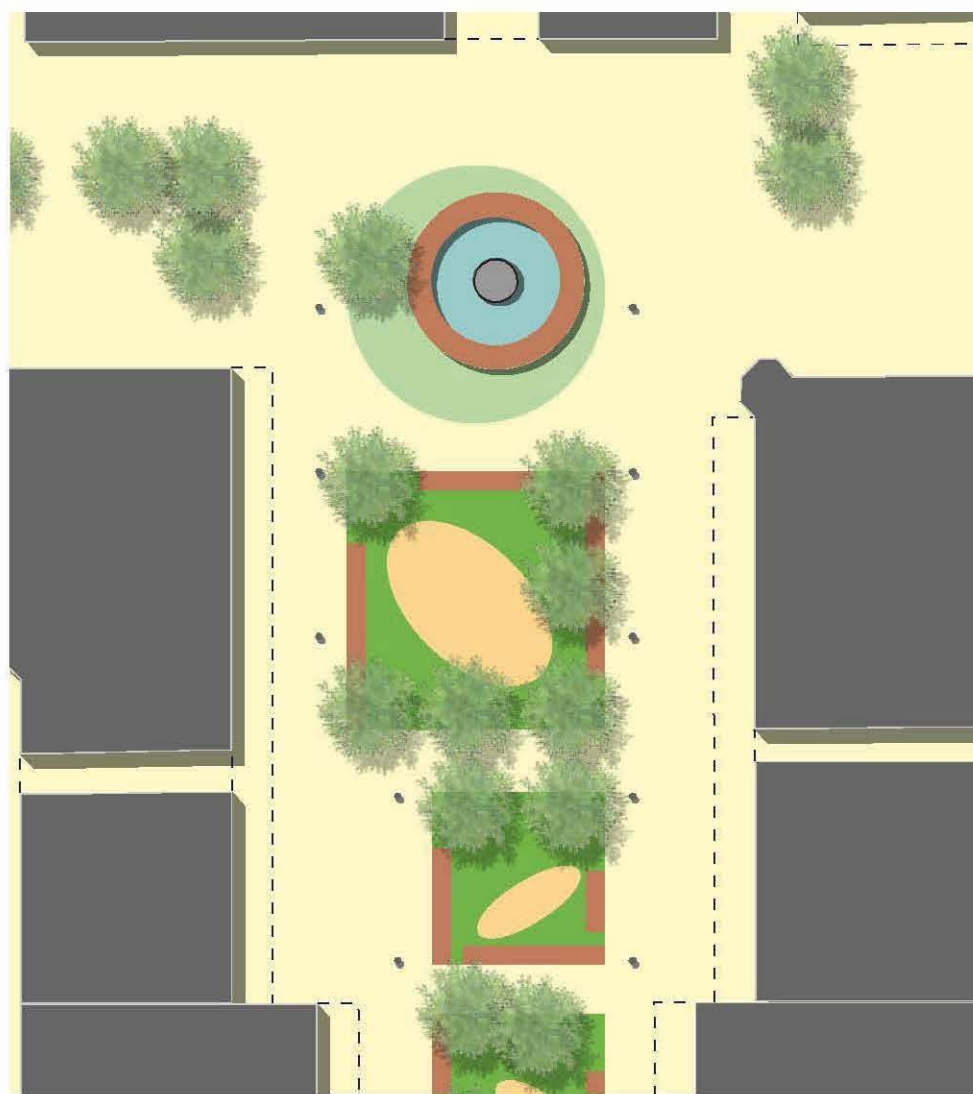


Abb. 45 Lageplan Passage am Brunnen (o.M.)

Siehe auch Anhang „Gestaltungsplan Passage am Brunnen/Passage West“



#### 4.1.6 Prüfung Vordachgestaltung

Weiterhin wäre im Rahmen der Gebietsentwicklung die Idee einer einheitlichen Gestaltung der Vordächer entlang der Passage zu diskutieren und ggf. zu konkretisieren. Als Regenschutz sind Vordächer kontinuierlich entlang der Passage vorzusehen. Gleichzeitig bilden sie auch einen Lärmschutz zu den darüberliegenden Wohnungen und sind Erkennungs- und Orientierungsmerkmal. Eine einheitliche Gestaltung im gesamten Zentrumsbereich ist anzustreben.

### 4.2 Neuordnung/Umbau des Bereichs P+R/Bushaltestelle/Park

Die Grundstücke der P+R-Anlage, der Bushaltestelle und des Parks gegenüber dem NNZ sowie die Grünfläche am U-Bahnhof befinden sich in öffentlichem Eigentum und bergen daher Potenzial für eine kurzfristige Realisierung von Maßnahmen. Die Flächen sind von zentraler Bedeutung für den Entreebereich des Zentrums und sollen umgestaltet werden, um den Charakter des Entreebereiches hervorzuheben.

Durch eine Umgestaltung bzw. Verlagerung von Teilfunktionen sollen in Verbindung mit der erweiterten Passage im Zentrum Niendorf Nord die Wahrnehmung und Orientierung zu den Handelsflächen des NNZ sowie die Einsehbarkeit deutlich verbessert werden.

Darüber hinaus sollen durch eine Verlagerung bzw. Verkleinerung des bezirklichen P+R-Parkplatzes neu hinzugewonnene Flächen multifunktional genutzt werden, z.B. für einen Wochenmarkt oder stadtteilbezogene temporäre Veranstaltungen. Neue Aufenthaltsflächen und zusätzliche Angebote im Bereich des U-Bahnhofes und der Bushaltestelle geben zudem auch mehr Sicherheit durch Frequenz und Belebung. Weiterer Raum könnte durch eine Zusammenlegung der Zufahrten zu Bushaltestellen und Parkplätzen geschaffen werden. (Siehe auch 7.3 Verfahren u. Beteiligung Konzeptwerkstatt)

Dabei gilt es, im Zuge einer möglichen Umgestaltung der Bushaltestelle den zukünftigen veränderten Anforderungen, insbesondere was den zunehmenden Einsatz von längeren (Gelenk-)Bussen betrifft, gerecht zu werden. Ein zukunftsfähiger Umbau/Ausbau erfordert somit auch eine Vergrößerung des Busbahnhofs.

Da die bezirkliche P+R-Anlage in ihrer jetzigen Größe durch die P+R-Gesellschaft nicht wirtschaftlich zu betreiben ist und ein Ausbau an dieser Stelle nicht möglich ist, stellt sich die Frage zum Fortbestand der Anlage. Ein Teil der Parkplätze könnte am Nordalbinerweg gegenüber dem Rewe-Markt ersetzt werden, indem die dort vorhandenen Längsparkstände senkrecht zur Straße angeordnet werden. Damit lassen sich an dieser Stelle mehr Parkplätze unterbringen.

Eine abschließende Klärung über die Frage der Aufgabe oder des Erhalts der P+R Fläche konnte im Rahmen der Konzepterarbeitung nicht erreicht werden. Es bestehen weiterhin Interessenskonflikte zwischen den verschiedenen Nutzungsoptionen. Diese Klärung ist im Rahmen der Planungsabstimmungen und des weiteren Gebietsentwicklungsprozesses noch herbeizuführen.

Mit den im Folgenden dargestellten Teilprojekten soll eine Erhöhung der Kundenfrequenz und Belebung des Zentrums sowie eine verbesserte Orientierung und Wahrnehmung erreicht werden. Durch den Umbau werden die Nutzbarkeit und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes gestärkt. Dadurch wird auch die Zufriedenheit der Nutzer erhöht und die Belebung der Flächen gefördert. Eine Stärkung des ÖPNV-Angebotes und Verbesserung der Rahmenbedingung tragen zur verstärkten Nutzung des ÖPNV bei.

#### 4.2.1 Erstellung einer Planung

Projektübersicht	
Projekt	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park
Teilprojekt	Erstellung einer Planung
Projektträger	Munder und Erzepky Landschaftsarchitekten BDLA
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2012
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Für die Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park soll eine übergreifende Planung erstellt werden, die zwei räumlichen Teilbereiche sollen auf einander abgestimmt umgebaut und gestaltet werden.
Ziele	
Leistungsziele	Erstellung einer übergeordneten und auf einander abgestimmten Planung für den Umbau/Neuordnung des Busbahnhofs und der P+R-Fläche sowie für die Gestaltung und Neuordnung der Grünfläche am U-Bahnhof über insgesamt 6.750 qm Fläche.
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2012: 139.411,29 Euro (BSU/RISE)
Finanzierungspartner	BSU/RISE
	Beauftragung der LPH 1-4 zur Erreichung der Planungs- und Kostensicherheit sowie zur Sicherstellung der Umsetzung der Projekte innerhalb der Programm-/Projektlaufzeit. Anteilige Umlegung der Planungskosten (LPH1-4) auf die Kofinanzierer.
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur

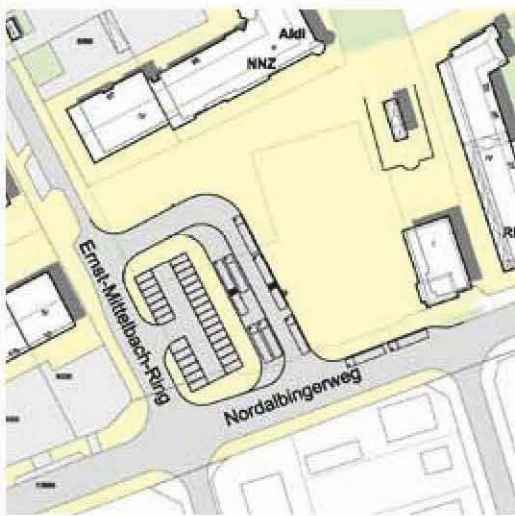


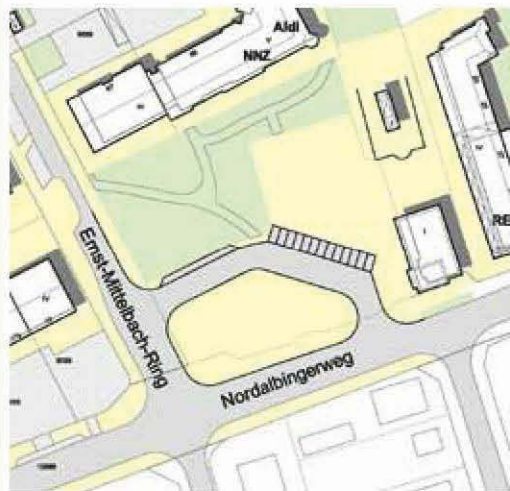
Abb. 46 Busbahnhof Niendorf Nord



## 4.2.2 Umbau/Neuordnung Busbahnhof und P+R-Fläche (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park
Teilprojekt	Umbau/Neuordnung Busbahnhof und P+R-Fläche (Realisierung)
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2012
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselpunkt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	<p>Für die Neuordnung wurden zunächst drei mögliche Varianten erarbeitet. Es handelt sich um drei Konzeptideen, die von einer Vergrößerung und Optimierung der Bushaltestelle und von einer Verlagerung bzw. Verkleinerung des P+R-Parkplatzes ausgehen. Ebenso ist eine Verbreiterung des Fußgängerbereichs vor dem U-Bahnausgang vorgesehen. Eine abschließende verkehrliche Prüfung der Vorschläge steht jetzt an. Im Rahmen der Abstimmung bzw. anschließend wird eine Variante weiter konkretisiert. Sowohl von Seiten der Fachplaner als auch von Seiten der Teilnehmer der Konzeptwerkstatt wird Variante 1 als sehr kritisch bewertet.</p> <p><b>Variante 1:</b></p> <p>Die bestehende P+R-Anlage wird aufgehoben, ein Teil der Parkplätze verlagert, die Bushaltestelle komplett neu organisiert und an den Ernst-Mittelbach-Ring verschoben. Durch den Umbau wird das Umsteigen von U-Bahn auf Bus ohne Querung einer Straße ermöglicht, indem u.a. die Busse entgegen der heutigen Fahrtrichtung in die Busspur hineinfahren. Dadurch wird die neue „Bushaltestellen-Insel“ nicht durch Haltestellen besetzt und kann ca. 25-30 neue Parkstände aufnehmen. Die Fläche des bestehenden Parkplatzes kann als öffentliche Platzfläche z.B. für einen Wochenmarkt, genutzt werden.</p> <p>Nachteil dieser Variante ist u.a. der umfangreiche Eingriff in die Grünanlage und den Großbaumbestand.</p>

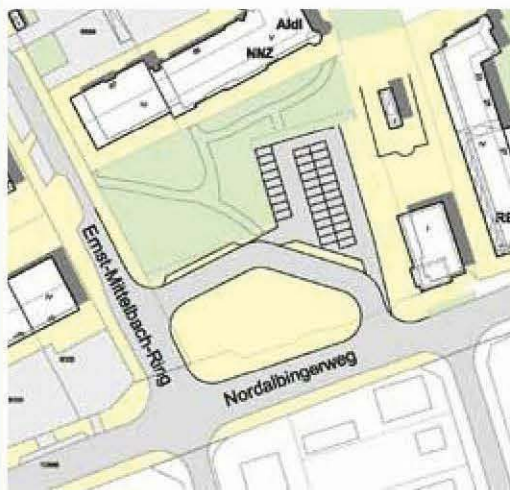




#### Variante 2:

Die Variante geht von einer Aufgabe der P+R-Anlage am jetzigen Standort aus. Die „Bushaltestellen-Insel“ wird nach Norden vergrößert, sodass die Einfahrt etwa auf Höhe der heutigen Zufahrt zum P+R-Parkplatz liegt. Senkrecht zur Busspur sind öffentliche Parkplätze angeordnet, längs dazu ist der bestehende Taxi-Stand untergebracht.

Die Grünanlage mit Baumbestand kann in vollem Umfang erhalten werden.



#### Variante 3:

Variante 3 ähnelt der Variante 2, jedoch bleibt die P+R-Anlage in reduzierter Form erhalten mit einer gemeinsamen Zufahrt für Busse und PKW. Dadurch kann die Bushaltestelle vergrößert werden. Für Fußgänger entsteht eine direkte Verbindung von der U-Bahnhaltestelle über die Grünanlage bis zum Überweg am Ernst-Mittelbach-Ring und zur Passage am Brunnen.

Die Grünanlage mit Baumbestand wird bei dieser Variante im vollen Umfang erhalten. Ein Wochenmarkt kann bei temporärer Nutzung des P+R-Parkplatzes dort untergebracht werden.

Die Neuordnung der Vorfläche des NNZ betrifft auch die Umgestaltung der Flächen am U-Bahnhof mit einer verbesserten Anbindung des Bereichs um Rewe an das Einkaufszentrum. In diesem Zusammenhang ist auch eine Aufwertung des U-Bahnhofsgebäudes anzustreben, bei der eine Öffnung Richtung Rewe zu prüfen ist. Das Aufstellen einer großen Uhr sowie das Anzeigen der Abfahrtszeiten am Gebäude verbessern die Nutzbarkeit des Bahnhofs.



Ziele	
Leistungsziele	Umbau von insgesamt 4.500 qm Fläche
-	Umsetzung / Konkretisierung einer der drei beschriebenen Varianten entsprechend den Planungsergebnissen (siehe Projekt 4.2.1)
-	
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2014: 900.000,00 Euro
Finanzierungspartner	BSU / RISE, BWVI-Amt V
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur

#### 4.2.3 Umgestaltung Flächen am U-Bahnhof (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park
Teilprojekt	Umgestaltung/Neuordnung der Flächen am U-Bahnhof (Realisierung)
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2012
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Die Gestaltung der Fläche am U-Bahnhof soll in Bezug auf die Umgestaltung der Passage und den Umbau der P+R-Fläche anpasst werden.
Ziele	
Leistungsziele	Umgestaltung von 2.250 qm Fläche
	Verbesserung der Beleuchtung
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2014: 225.000,00 Euro
Finanzierungspartner	BSU / RISE, BA Eimsbüttel
Handlungsfelder	
	Image und städtebauliche Struktur
	Wohnumfeld und öffentlicher Raum



Abb. 47 Bahnhofsgebäude

#### 4.2.4 Aufwertung Bahnhofsgebäude (Realisierung)

Das Bahnhofsgebäude hat mit Ausnahme seiner Südfassade geschlossene Seiten und wirkt so allein schon optisch als trennendes Element zwischen der Bushaltestelle und dem östlich gelegenen REWE-Supermarkt und seinen benachbarten Geschäften.

Im Zuge der Gebietsentwicklung soll geprüft werden, ob eine teilweise Öffnung bzw. Umgestaltung der Fassaden machbar ist. Zusätzlich besteht der Wunsch nach einer weithin sichtbaren Bahnhofsuhr und ggfs. belebender gastronomischer Nutzung. Umbau-/Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten in Abwägung mit anderen möglichen Standorten im Gebiet sind zu entwickeln und zu diskutieren.

#### 4.2.5 Ausbau Bike & Ride (Realisierung)

Projektübersicht	
Projekt	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park
Teilprojekt	Aufwertung/Ausbau Bike + Ride (Realisierung)
Projekträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2012
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Herstellung einer Anlage für Bike und Ride
Ziele	
Leistungsziele	Prüfung, ob Fahrradparkhaus bzw. abschließbare Anlage (z.B. Fahrradboxen) möglich ist
	Errichtung einer Fahrradabstellanlage oder eines Fahrradparkhauses
	Untersuchung der Standortmöglichkeiten
	Benötigte Fläche ca. 100-300 qm
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2013: 40.000,00 Euro
Finanzierungspartner	BWVI - Amt V
Handlungsfelder	
	Umwelt und Verkehr
	Image und städtebauliche Struktur



Abb. 48 Fahrradstellplätze neben dem U-Bahnhof



### 4.3 Umbau NNZ

Das NNZ ist mit seiner inneren kleinen Passage und Ladeneinheiten überwiegend nach innen orientiert und für Ortsunkundige von außen schwer auffindbar, z.B. sind Lagerflächen entlang des Fußweges angeordnet. Um die Sichtbarkeit des NNZ nach außen zu erhöhen, können verschiedene Maßnahmen zum Zuge kommen, die auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden müssen.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist zu prüfen, ob z.B. eine Verlegung des Mittelgangs nach außen mit einer Vergrößerung der Ladeneinheiten und/oder Umorganisation der Lagerflächen möglich ist. Um den Außenbereich vor den Geschäften auf der südlichen Seite des NNZ attraktiv zu gestalten, muss der private Gehweganteil zulasten öffentlicher Flächen erweitert werden. Das Umbauvolumen muss noch ermittelt werden.

Im Zuge eines Umbaus des NNZ ist auch eine Verlagerung und Umgestaltung des Haupteingangs vom östlichen Rand in die Gebäudemitte zu prüfen. Damit könnte die Vorderseite des NNZ direkt mit dem dahinterliegenden Kundenparkplatz verbunden werden und zur Verbesserung der Orientierung beitragen.

Die Installation von automatischen Türöffnern an den Eingängen trägt zur Barrierefreiheit und besseren Nutzbarkeit des Zentrums bei.

Die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit des NNZ wird verbessert. Auch die Attraktivität des Einkaufszentrums wird dadurch erhöht und der Kundenfluss verbessert. Die Orientierung des NNZ nach außen in Richtung Park und zur neuen Passage wird gestärkt.

### 4.4 Konzentration Einzelhandel/Vorder- und Rückseiten/Fassadengestaltung

Durch die derzeitige Verteilung der Geschäftsflächen im Zentrum entstehen undefinierte Vorder- und Rückseiten an den Gebäuden, bei denen sich Schaufenster, Lager- und Büroflächen abwechseln.

Geschäfte die auf Laufkundschaft angewiesen sind sowie Gastronomiebetriebe sollten sich für Passanten sichtbar zu den Laufwegen hin öffnen. Ggf. können Einzelhandelsflächen auch durch Zusammenlegung vergrößert werden. Büros und vor allem Lagerflächen sollten sich dagegen zu den ruhigeren Rückseiten hin orientieren. Durch eine entsprechende Fassadengestaltung der Erdgeschosse werden die Gebäudevorder- und -rückseiten klar definiert.

Mit diesem Projekt soll die Belegung des Zentrums gestärkt und die Lage der Geschäfte verbessert werden. Es soll geprüft werden, ob anteilig Einzelhandelsflächen im Bereich der Passage am Brunnen und am Ernst-Mittelbach-Ring zusammengelegt werden können (Rudolf-Klug-Weg 7: 6 Ladenlokale, Nordalbinerweg 17: 2 Ladenlokale, Ernst-Mittelbach-Ring 57: 3 kleine, südlich orientierte Ladenlokale). Zudem sollen rückseitig abgewandte Ladenlokale anderen Nutzungen zugeführt werden (Rudolf-Klug-Weg 7: 3 nördliche Ladenlokale). Beabsichtigt ist eine Konzentration der Verkaufsflächen des Einzelhandels entlang der neuen zusammenhängenden Passage.

Eine einheitliche Fassadengestaltung entlang der neuen zusammenhängenden Passage sollte geprüft und im Falle der Machbarkeit umgesetzt werden.

## HANDLUNGSFELD WOHNUMFELD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Für das Handlungsfeld Wohnumfeld und öffentlicher Raum gelten folgende Handlungsfeldziele:

- **Entwicklung einer gemeinsamen Identität und verbesserten Außenwahrnehmung**
- **Verknüpfung der Teilbereiche des Zentrums**
- **Lebensgerechte Gestaltung**
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes**

### 4.5 Modernisierung der öffentlichen Räume

Eine moderne einheitliche Gestaltung und Möblierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume verbunden mit einer Erhöhung der Barrierefreiheit sind die Grundlage für sämtliche Umgestaltungsmaßnahmen im Gebiet.

In allen Bereichen des Zentrums – der Passage am Brunnen und des P+R-Platzes/Bushaltestellen/Grünanlage sowie der übrigen Teilflächen – sollen Elemente und Merkmale Verwendung finden, die eine visuelle Gemeinsamkeit der Teilbereiche schaffen. Hierzu gehört die Entwicklung eines einheitlichen gestalterischen Konzeptes mit Vorschlägen zu:

- dem Umgang mit Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden
- neuen, einheitlichen Gestaltungs- und Möblierungselementen wie Bänke, Mülleimer, Fahrradständer etc.,
- einer durchgehenden, einheitlichen Pflasterung/Oberflächengestaltung,
- einem einheitlichen Beleuchtungskonzept.

Für die Verbesserung der Sicherheit und Orientierung im öffentlichen Raum sollen einheitliche Orientierungstafeln mit Hinweisen und Wegeführungen zu den Einkaufsbereichen (internes Wegweisersystem) und zur Kursana-Residenz (zentrale Informationstafel) entwickelt werden.

Für die Erhöhung der sozialen Kontrolle ist die Möglichkeit der Ansiedlung eines Treffpunkts (Café) z.B. am Park (siehe Projekt 4.15 im Handlungsfeld Lokale Ökonomie) zu prüfen.

Ziel ist die Schaffung einer gemeinsamen Identität und die Stärkung der Wahrnehmung des Zentrums nach außen. Es sollen angstfreie Räume entstehen, um das Sicherheitsempfinden zu stärken.

### 4.6 Neuordnung des Parkraums

Die derzeitige Situation der Innenhöfe zwischen der Passage am Brunnen und dem Rudolf-Klug-Weg, an der Kursana-Residenz/NNZ und am Nordalbingerweg ist wenig überschaubar. Es mangelt an Aufenthaltsqualität und die Flächen sind stark versiegelt. Durch eine gemeinsame Umstrukturierung und Neuordnung insbesondere der Stellplätze über die privaten Grundstücksgrenzen hinweg soll die Nutzbarkeit verbessert werden. Dies ist im Rahmen der Gebietsentwicklung zu prüfen.

#### Hof zwischen Passage am Brunnen/Rudolf-Klug-Weg:

Der Hof dient in erster Linie als Kundenparkplatz für das NNZ und die Geschäfte der Passage am Brunnen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind diese auf zwei von einander getrennte Anlagen verteilt, was sich erschwerend auf die Stellplatzsuche auswirkt. Die Zusammenlegung und Optimierung beider Stellplatzanlagen soll die Übersichtlichkeit erhöhen und zudem Platz für eine neue Freifläche schaffen. Diese kann z.B. als zusätzlicher Außenbereich vom Eiscafé an der Ecke Rudolf-Klug-Weg/Ernst-Mittelbach-Ring in Anspruch genommen werden.





Abb. 49 Schemaskizze Hofumgest. Passage am Brunnen

#### Hof Kursana / Kundenparkplatz NNZ:

Der Hof teilt sich in zwei Bereiche, die nicht klar von einander getrennt sind: der Kundenparkplatz des NNZ und die öffentliche Zufahrt zum Haupteingang der Kursana-Residenz. Gleichzeitig wird diese auch als sonniger Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Seniorenheims genutzt.

Bei einer Neuordnung sollen der Kundenparkplatz des NNZ und die Flächen der Kursana-Residenz klar voneinander getrennt und zusätzlich ein vergrößerter Aufenthaltsbereich für die Bewohner gestaltet werden. Dadurch wird sowohl die Aufenthaltsqualität erhöht als auch die Parkplatzsituation überschaubarer. Eine Fußwegeverbindung zwischen beiden Bereichen bleibt weiterhin bestehen.



Abb. 50 Schemaskizze Hofumgestaltung Kursana-Residenz

#### Kundenstellplatz Nordalbingerweg:

Aufgrund mehrerer Eigentümer gibt es auch hier keinen zentralen Parkplatz, sondern mehrere von einander getrennte Kundenstellplätze, mit eigenen Zufahrten, die für Ortsfremde nur schwer überschaubar sind. Eine Zusammenlegung und Neuordnung kann hier ebenfalls Abhilfe schaffen.

Für eine verbesserte Wahrnehmung der Passage am Brunnen sind die Durchgänge entsprechend aufzuwerten.

Die Planungen zur Neuordnung der einzelnen Höfe müssen unter Beteiligung der Eigentümer konkretisiert werden. Durch die Zusammenlegung und Konzentration der Stellplätze und Zufahrten werden neue Freiflächen geschaffen. Das umzubauende und dadurch entstehende Flächenvolumen muss ermittelt werden.

Ziel ist es eine verbesserte Parkraumsituation und eine erhöhte Aufenthaltsqualität zu schaffen.

## 4.7 Pflege und Nachsorge

Eine kritische Größe ist die Pflege und der Erhalt der Freiflächen und Grünanlagen. Die reguläre Pflege durch die bezirkliche Verwaltung ist angesichts der Begrenztheit der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel in der Regel nicht ausreichend. Entsprechend optimierbar ist die Situation hinsichtlich der Reinigung der öffentlichen Flächen. Hinzu kommen unterschiedliche Zuständigkeiten für die Flächen (privat, Bezirk, U-Bahn etc.). Um die Situation zu verbessern und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sind daher zusätzliche Mittel erforderlich.

So gibt es eine Reihe von einzelnen Maßnahmen, deren Umsetzung im Rahmen der Gebietsentwicklung zu prüfen und zu forcieren sind:

Durch eine verbesserte Koordination der Grünpflege zwischen öffentlicher Hand, privaten Eigentümern, HHA kann eine Optimierung der Pflege erzielt werden. Unerlässlich ist jedoch eine dauerhaft zusätzliche Pflege der Grünanlagen und Reinigungsmaßnahmen der öffentlichen Räume. Hierzu sollen Pflegepatenschaftsstrukturen (z.B. Beetpatenschaften) durch Initiierung des Gebietsentwicklers und unter Einbeziehung der Anwohner und Einzelhändler entwickelt werden. Auch die Prüfung der Einrichtung eines Housing Improvement District (HID) kann zielführend sein.

Angestrebt wird dadurch eine verbesserte Sauberkeit und erhöhte Aufenthaltsqualität in den Grün- und Freiflächen.

## HANDLUNGSFELD UMWELT UND VERKEHR

Für das Handlungsfeld Umwelt und Verkehr gelten folgende Handlungsfeldziele

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes**
- **Förderung des ÖPNV**

### 4.8 Fußgängerüberweg Wagrierweg

Für die Anbindung der Großwohnsiedlung am Wagrierweg an das Einkaufszentrum sowie an den Bus- und U-Bahnhof ist ein neuer Überweg über den Wagrierweg erforderlich um eine sichere Querung für Fußgänger zu ermöglichen.

Im Rahmen einer verkehrlichen Prüfung sollen die Umbaumöglichkeiten geprüft und konkretisiert werden.

Mit der Neuanlage eines Überwegs über den Wagrierweg wird eine verbesserte Anbindung der umliegenden Wohnbereiche an das Zentrum und eine erhöhte Verkehrssicherheit erreicht.

### 4.9 Gehweg Kita Moorflagen

Für das nördlich angrenzende Gebiet stellt die Straße Moorflagen eine wichtige fußläufige Verbindung ins Zentrum dar. Jedoch ist die Gehwegsituation insbesondere vor der Kita Wagrierweg und dem zugehörigen Bolzplatz derzeit unbefriedigend und lässt die Begegnung von zwei Passanten kaum zu. Eine notwendige Gehwegverbreiterung auf mindestens 2 m vor der Kita Moorflagen kann ohne Verringerung des Straßenquerschnitts unter Einbeziehung des Grünstreifens an der Kita erfolgen. Hierzu sind die Umbauerfordernisse – u.a. Neuanlage Zaun, Bepflanzung, Gehwegbefestigung – zu konkretisieren.

Mit der Maßnahme einer Optimierung der Gehwegsituation wird eine verbesserte Anbindung der umliegenden Wohnbereiche an das Zentrum und damit auch eine erhöhte Verkehrssicherheit erreicht.



#### 4.10 Förderung des ÖPNV

Verkehrlich ist das Nahversorgungszentrum gerade mit öffentlichen und schienengebundenen Verkehrsmitteln aus dem Umfeld gut angebunden. Die U2 verbindet Niendorf Nord in 25 Minuten mit der Innenstadt, die vier tangierenden Buslinien verbinden das Zentrum Niendorf Nord mit Niendorf-Markt, Rahlstedt, Pinneberg/Garstedt und Teufelsbrück. Fuß- und Radwegverbindungen sind sowohl überörtlich als auch im Nahbereich zahlreich vorhanden.

Genutzt wird das Zentrum u.a. von Familien aus den nahegelegenen Siedlungen der Wohnungsbaugenossenschaften und den zahlreichen älteren Bewohnern der Kursana-Residenz. Um den weniger mobilen Gruppen, aber auch neue Nutzer dazu zu gewinnen, soll das Angebot noch attraktiver gemacht werden. Dem soll mit einem Ausbau des ÖPNV-Angebotes und einer Erhöhung des Komforts (benutzerfreundliche Wartebereiche, Taktfrequenz, Anzeigen) Rechnung getragen werden.

Die Möglichkeiten für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Haltestellenbereich durch bauliche Umgestaltung müssen im Rahmen der Gebietsentwicklung weiter konkretisiert werden. Zur Aufwertung der Umsteigverbindungen Bus – Bahn könnten eine sichtbare Abfahrtsanzeige der U-Bahn sowie eine Bahnhofsuhr beitragen. Von Seiten der Bewohner wird eine Erweiterung des ÖPNV-Angebotes gewünscht. Dazu gehört u.a. die U-Bahn-Taktung insbesondere in den Abendstunden.

#### 4.11 Einheitliche Parkraumbewirtschaftung

In Niendorf Nord gibt es Parkplätze mit unterschiedlichen Öffnungszeiten. Im Vergleich zu vielen anderen Standorten sind die Parkplätze kostenfrei, aber unterschiedlich zeitlich begrenzt, so dass für Parkplatzsuchende Unsicherheit über die jeweiligen Bedingungen herrscht. Empfehlenswert wäre eine abgestimmte Parkplatzbewirtschaftung, so dass Langzeitparken auf Kundenparkplätzen unterbunden werden kann, auf der anderen Seite aber Sicherheit über die Bedingungen des Parkens sichtbar wird.

Es ist erforderlich zu prüfen, ob und wie eine einheitliche Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden kann. Mit dieser Maßnahme kann eine verbesserte Erreichbarkeit für Kunden mit PKW erzielt werden.

## HANDLUNGSFELD LOKALE ÖKONOMIE

Für das Handlungsfeld Lokale Ökonomie gelten folgende Handlungsfeldziele:

- Entwicklung einer gemeinsamen Identität und verbesserten Außenwahrnehmung
- Verknüpfung der Teilbereiche des Zentrums

### 4.12 Gemeinsames Marketingkonzept

Projektübersicht	
Projekt	Gemeinsames Marketingkonzept
Teilprojekt	
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2015
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Die Außendarstellung des Zentrums folgt bislang keiner einheitlichen Linie. Die verschiedenen Teilbereiche und einzelnen Geschäfte agieren eigenständig, aber nicht im Rahmen einer Gesamtstrategie. Die vorhandene gemeinsame Website und der Slogan „Niendorf Nord Wohnen, Einkaufen, Leben“ weist auf die in der Vergangenheit immer wieder angegangenen Versuche, ein gemeinsames Marketing auf die Beine zu stellen. Im Rahmen des Entwicklungsprozesses bietet sich die Möglichkeit, diesen angefangenen Schritt weiterzuführen und ein gemeinsames Herangehen von Einzelhändlern und Dienstleistern vor Ort zu unterstützen.
Ziele	
Leistungsziele	Entwicklung eines gemeinsamen Marketingkonzeptes und Webauftritts (ggf. auf Basis der bestehenden Seite des NNZ)
	Überarbeitung oder Neuentwicklung eines gemeinsamen Slogans
	Erarbeitung von Werbeanlagen
	Erarbeitung eines gemeinsamen Printmediums z.B. als Einkaufsführer
Wirkungsziele	Belebung des Zentrums durch erhöhte Kundenfrequenz und Aufenthaltsdauer im Zentrum
	Erhöhung der Wahrnehmbarkeit des Zentrums für potenzielle lokale und regionale Kunden und in lokalen Medien
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2012: 10.000 Euro
Finanzierungspartner	BSU/RISE, Private
Handlungsfelder	
	Lokale Ökonomie



## 4.13 Ausbau von Kooperationsstrukturen

Projektübersicht	
Projekt	Ausbau von Kooperationsstrukturen
Teilprojekt	
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2015
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselpunkt	Ja, mit hoher zeitlicher Priorität
Anmerkungen/Bemerkungen	---
Beschreibung	Es soll eine funktionierende und nachhaltig wirkende Kooperationsstruktur aufgebaut werden. Da ein Großteil der Maßnahmen öffentliche Räume in privatem Eigentum tangiert, bedarf es für die Umsetzung der Maßnahmen in jedem Fall der besonderen Aktivierung der Akteure und privater Investitionen begleitet durch den Gebietsentwickler.
Ziele	
Leistungsziele	Schwerpunkte dieser Arbeit mit dem Ziel der Akquirierung von privaten Mitteln für (Ko-)Finanzierung von investiven Maßnahmen und nachhaltiger Pflege sind:
	Die Entwicklung einer Eigentümerkooperationsstruktur langfristig ggf. als BID,
	Die Stärkung einer gemeinsamen Einzelhandelsinitiative aller Teilbereiche zur Bündelung von Marketingaktivitäten,
	Verbesserung von Kooperation und Kommunikation zwischen Eigentümern und (Geschäfts-)Mieterinnen,
	Entwicklung eines gemeinsamen Verständnisses für den Standort zwischen den Eigentümern
	Entwicklung einer Belegungsstrategie, Branchenmix-Verbesserung, Café mit Außenbereich im Grünen,
	Durchführung und Finanzierung gemeinsamer Projekte, z.B. Weihnachtsbeleuchtung .
	Zwischennutzung von Leerständen für kulturelle Angebote und lokale Kulturarbeit
	Aufbau einer Kooperationsstruktur von Einzelhandel und Grundeigentümern für das gesamte Zentrum
Wirkungsziele	Verbesserung des Angebotes, Sicherung des Einzelhandelsstandortes. Etablierung einer Kooperationsstruktur, die auch nach dem Förderzeitraum funktioniert.
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2013: 35.000 Euro
Finanzierungspartner	BSU/RISE, Private
Handlungsfelder	
	Lokale Ökonomie

#### 4.14 Wochenmarkt

Projektübersicht	
Projekt	Wochenmarkt
Teilprojekt	Planung
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2015
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselprojekt	---
Anmerkungen/Bemerkungen	---
<b>Beschreibung:</b>  Zurzeit findet am Kiebitzsee (am Quedlinburger Weg, zw. Goslarer Weg/Gottschalk Weg) einmal pro Woche ein Wochenmarkt statt. Dieser sollte langfristig im Sinne einer Konzentration der Nahversorgung ins Einkaufszentrum Niendorf Nord verlagert werden. Für den Standort Niendorf Nord stellt ein Wochenmarkt ein zusätzliches Angebot zum bereits vorhandenen Branchenmix dar. Aufgabe ist hier die Klärung der Rahmenbedingungen für eine Verlagerung des Wochenmarktes. Die Marktzeiten müssen mit denen der umliegenden Wochenmärkte abgestimmt werden, um Konkurrenz zu verhindern und so liegen, dass auch berufstätige Kundschaft das Angebot nutzen kann. Es sollte sich um einen privaten Wochenmarkt handeln, der nachmittags stattfindet.  Zudem müssen entsprechende Flächen bereitgestellt werden. Zwei mögliche Standorte sind vorstellbar:  <b>Bereich P+R/Busbahnhof:</b> Bei einer Aufgabe bzw. Verlagerung der P+R-Anlage wird die Fläche frei für die Nutzung als Multifunktionsfläche, auf der ein Wochenmarkt in direkter Nähe zu NNZ und U-Bahn stattfinden kann.  <b>Passage am Brunnen:</b> Die Passage am Brunnen ist trotz bestehender Anschlüsse für Strom und Wasser nur bedingt geeignet. Ursache sind zum einen mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung, zum anderen die fehlende Einsehbarkeit von außen.	
Ziele	
Leistungsziele	Prüfung der Alternativstandorte für einen Wochenmarkt
	Prüfung, ob temporärer Wochenmarkt auf einer Multifunktionsfläche oder feste Marktfläche hergestellt werden sollte.
	Ermittlung des Umbauvolumens
	Umbau der Fläche/Herstellung von Anschlüssen
	Umsiedlung des Wochenmarktes ins Zentrum
Wirkungsziele	Belebung des Zentrums durch erhöhte Kundenfrequenz und Aufenthaltsdauer im Zentrum
	Stärkung des vorhandenen Einzelhandels, Steigerung der Umsatzzahlen
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2013:20.000 Euro
Finanzierungspartner	Bezirksamt Eimsbüttel
Handlungsfelder	
	Lokale Ökonomie



## 4.15 Stärkung des gastronomischen Angebots – Café

Projektübersicht	
Projekt	Stärkung / Ansiedlung Gastronomie / Café
Teilprojekt	Planung
Projektträger	Noch offen
Ansprechpartner im Bezirksamt	Rolf Schuster, Mareike Gärtner
Zeitraum	01.2012-12.2015
Projektadresse	Zentrum Niendorf Nord
Schlüsselpunkt	---
Anmerkungen / Bemerkungen	---
Beschreibung	<p>Der Wunsch nach einem Treffpunkt in Form eines Cafés oder einer Gastronomieeinrichtung wurde von Bewohnern und Nutzern des Zentrums innerhalb der Diskussionsrunden mehrfach geäußert. Die Ansiedlung eines solchen Treffpunktes soll zusätzlich am Wochenende und nach Ladenschluss zur Belebung des Gebietes beitragen und die Attraktivität des Zentrums erhöhen.</p> <p>Prinzipiell sind mehrere Orte im Zentrum hierfür geeignet: Aufgrund der guten Einsehbarkeit und Frequentierung, auch durch ÖPNV-Nutzer, empfiehlt sich insbesondere ein Standort im Bereich vor dem NNZ. Denkbar wäre die Unterbringung eines Cafés im NNZ mit Öffnung zur Außen-Passage und Erweiterung der Erdgeschosszone nach Süden. Das Dach könnte als Terrasse für die Kursana-Residenz genutzt werden. Möglich ist auch ein pavillonartiger Neubau zwischen U-Bahnhof und NNZ, der zugleich als Landmark oder Orientierungspunkt fungiert. Gastronomieeinrichtungen mit Außenbereich sind im gesamten Passagenbereich wünschenswert, jedoch aufgrund der durch Lärm entstehenden Konflikte mit darüber liegenden Wohnungen und Privateigentümern auch problematisch.</p>
Ziele	
Leistungsziele	Prüfung / Suche eines geeigneten Standortes
	Ermittlung des vorhandenen Angebotes / Bedarfes
	Beteiligung der Anlieger
	Ansiedlung zusätzliche gastronomischer Angebote
Wirkungsziele	Belebung des Zentrums durch erhöhte Kundenfrequenz und Aufenthaltsdauer im Zentrum
	Etablierung eines Treffpunktes für das direkte Wohnumfeld
Finanzierungsübersicht	
Jahresplanung	2014: 50.000 Euro
Finanzierungspartner	BSU / RISE, Private
Handlungsfelder	
	Lokale Ökonomie

## HANDLUNGSFELD GESUNDHEIT, SPORT UND FREIZEIT

und

## HANDLUNGSFELD FAMILIENFÖRDERUNG

Für die Handlungsfelder Gesundheit, Sport und Freizeit sowie Familienförderung werden erste Projektideen skizziert. Für beide Handlungsfelder gilt dabei das Handlungsfeldziel Lebensgerechte Gestaltung.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung sollen folgende noch weitgefaste Projektideen konkretisiert und ggf. umgesetzt werden:

### Projektideen Gesundheit, Sport und Freizeit

- Spielplatz Wagrierweg. Der Bolzplatz an der Kita Wagrierweg ist insbesondere nach stärkeren Regenfällen nicht mehr nutzbar und bedarf dementsprechend einer Verbesserung der Oberflächengestaltung. In diesem Zusammenhang ist auch eine stärkere Öffnung des Platzes nach außen vorzusehen um ihn einer breiteren Nutzergruppe zugänglich zu machen.
- Ziel ist hierbei die Verbesserung und der Ausbau des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche durch die Modernisierung des Bolz-/Spielplatzes an der Kita Wagrierweg und die Verbesserung seiner Zugänglichkeit. Schaffung zusätzlicher Spiel- und Aufenthaltsangebote für Jugendliche,
- Schaffung von Bewegungsangeboten im Freiraum für unterschiedliche Altersgruppen,
- Ansiedlung weiterer Gesundheitsangebote im Zentrum Niendorf Nord
- Verbesserung der Facharztversorgung.

### Projektideen Familienförderung

- Entwicklung von generationsübergreifenden Angeboten und Treffpunkten unter Einbindung des Seniorentreffs der Kursana,
- Kulturangebote der Kursana für den Stadtteil (weiter) öffnen
- Informelle Treffpunkte, Aufenthalts- und Beschäftigungsangebot für Jugendliche fördern,
- Angebote für junge Familien (z.B. Elterncafé, Eltern-Kind-Angebote) im Zentrum Niendorf Nord anbieten z.B. in leerstehenden Ladenlokalen,
- Einrichtung funktionaler Behindertenparkplätze.





## **5 Zeit-Maßnahme- Kosten-Plan (ZMKP)**



Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP) - Teil 1 - Finanzierung gesichert -												Stand: 08.05.2012	
Fördergebiet:		Niendorf-Nord Zentrum											
Handlungsfeld: Image und städtebauliche Struktur													
Finanzierungsplanung													
Lfd. Nr.	Projektangaben:	Gesamtkosten (Aufwendungen)	Art der Leistung		Finanzierung:	Anteil je Finanzierungs-partner (Erlöse)	Jahresplanung						
			investiv	nicht-investiv			2011	2012	2013	2014	2015	2016	
4.1.1	Projektname:	131.290,24 €	x		Gesamtkosten	131.290,24 €	0,00 €	131.290,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen				BSU / RISE	131.290,24 €	0,00 €	131.290,24 €					
	Teilprojekt (Vorgang):												
	Erstellung einer Planung LPH1-4												
	Projekträger:												
	noch offen												
4.2.1	Projektname:	139.411,29 €	x		Gesamtkosten	139.411,29 €	0,00 €	139.411,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park				BSU / RISE	139.411,29 €		139.411,29 €					
	Teilprojekt (Vorgang):												
	Erstellung einer Planung LPH1-4												
	Projekträger:												
	noch offen												
Summe im Handlungsfeld:		270.701,53 €				270.701,53 €	0,00 €	270.701,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Handlungsfeld: Gebietsentwicklungsprozess													
Finanzierungsplanung													
Lfd. Nr.	Projektangaben:	Gesamtkosten (Aufwendungen)	Art der Leistung		Finanzierung:	Anteil je Finanzierungs-partner (Erlöse)	Jahresplanung						
			investiv	nicht-investiv			2011	2012	2013	2014	2015	2016	
4.16	Projektname:	354.750,60 €	x		Gesamtkosten	354.750,60 €	25.358,90 €	70.950,12 €	70.950,12 €	70.950,12 €	70.950,12 €	45.591,22 €	
	Gebietsentwickler				BSU / RISE	354.750,60 €	25.358,90 €	70.950,12 €	70.950,12 €	70.950,12 €	70.950,12 €	45.591,22 €	
	Teilprojekt (Vorgang):												
	Vergütung												
	Projekträger:												
	BIG STÄDTEBAU												
4.17	Projektname:	78.000,00 €	x		Gesamtkosten	78.000,00 €	5.200,00 €	15.600,00 €	15.600,00 €	15.600,00 €	15.600,00 €	10.400,00 €	
	Gebietsentwickler				BSU / RISE	78.000,00 €	5.200,00 €	15.600,00 €	15.600,00 €	15.600,00 €	15.600,00 €	10.400,00 €	
	Teilprojekt (Vorgang):												
	Stadtteillbüro												
	Projekträger:												
	BIG STÄDTEBAU												

4.18	Projektname:	100.000,00 €	x		Gesamtkosten	100.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
	Gebietsentwickler				BSU / RISE	50.000,00 €		10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
	Teilprojekt (Vorgang):				privat	50.000,00 €		10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
	Verfügungsfonds											
	Projekträger:											
	BIG STÄDTEBAU											
Summe im Handlungsfeld:		532.750,60 €				532.750,60 €	30.558,90 €	106.550,12 €	106.550,12 €	106.550,12 €	106.550,12 €	75.991,22 €
Gesamtkosten Fördergebiet						803.452,13 €	30.558,90 €	377.251,65 €	106.550,12 €	106.550,12 €	106.550,12 €	75.991,22 €
Finanzierungsanteil RISE						753.452,13 €	30.558,90 €	367.251,65 €	96.550,12 €	96.550,12 €	96.550,12 €	65.991,22 €
Finanzierungsanteil Bezirksamt Eimsbüttel						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP) - Teil 2 - Finanzierung nicht gesichert												Stand: 08.05.2012
Fördergebiet:		Niendorf-Nord Zentrum										
Handlungsfeld:		Image und städtebauliche Struktur										
Finanzierungsplanung												
Lfd. Nr.	Projektangaben:	Gesamtkosten (Aufwendungen)	Art der Leistung		Finanzierung:	Anteil je Finanzierungs- partner (Erlöse)	Jahresplanung					
			investiv	nicht- investiv			2011	2012	2013	2014	2015	2016
4.1.2	Projektname:	340.000,00 €	x		Gesamtkosten	340.000,00 €	0,00 €	0,00 €	340.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen				BSU / RISE	170.000,00 €			170.000,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):				Privat	68.000,00 €			68.000,00 €			
	Umbau Passage Ost vor NNZ und Verbreiterung Weg vor NNZ (Realisierung LPH 5-9)											
	Projekträger:											
	noch offen				BA Eimsbüttel	102.000,00 €			102.000,00 €			
4.1.3	Projektname:	110.000,00 €	x		Gesamtkosten	110.000,00 €	0,00 €	55.000,00 €	55.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen				BSU / RISE	55.000,00 €		27.500,00 €	27.500,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):											
	Umgestaltung Überweg Ernst- Mittelbach-Ring (Realisierung LPH 5-9)											
	Projekträger:											
	noch offen				BA Eimsbüttel	55.000,00 €		27.500,00 €	27.500,00 €			



Handlungsfeld:		Image und städtebauliche Struktur										
Finanzierungsplanung												
Lfd. Nr.	Projektangaben:	Gesamtkosten (Aufwendungen)	Art der Leistung		Finanzierung:	Anteil je Finanzierungs- partner (Erlöse)	Jahresplanung					
			investiv	nicht-investiv			2011	2012	2013	2014	2015	2016
4.1.4	Projektname:	220.000,00 €	x		Gesamtkosten	220.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	220.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen				BSU / RISE	110.000,00 €			110.000,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):											
	Umgestaltung/Aufwertung der Grünanlage vor dem NNZ (Realisierung LPH 5-9)											
	Projektträger:											
	noch offen				BA Eimsbüttel	110.000,00 €			110.000,00 €			
4.1.5	Projektname:	600.000,00 €	x		Gesamtkosten	600.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	600.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen				BSU / RISE	252.000,00 €			252.000,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):				Privat	300.000,00 €			300.000,00 €			
	Modernisierung Passage West am Brunnen (Realisierung LPH 5-9)											
	Projektträger:											
	noch offen				BA Eimsbüttel	48.000,00 €			48.000,00 €			
4.2.2	Projektname:	900.000,00 €	x		Gesamtkosten	900.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	900.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park				BSU / RISE	450.000,00 €			450.000,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):											
	Umbau/Neuordnung Busbahnhof & P+R-Fläche (Realisierung LPH 5-9)				BWVI - Amt V	450.000,00 €			450.000,00 €			
	Projektträger:											
	noch offen											
4.2.3	Projektname:	225.000,00 €	x		Gesamtkosten	225.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	225.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Bushaltestelle/Park				BSU / RISE	112.500,00 €			112.500,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):											
	Gestaltung/Neuordnung der Flächen am U-Bahnhof (Realisierung LPH 5-9)											
	Projektträger:											
	noch offen				BA Eimsbüttel	112.500,00 €			112.500,00 €			

4.2.5	<b>Projektname:</b>	40.000,00 €	x		<b>Gesamtkosten</b>	40.000,00 €	0,00 €	0,00 €	40.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Neuordnung/Umbau des Bereichs P+R/Bushaltestelle/Park											
	<b>Teilprojekt (Vorgang):</b>											
	Aufwertung/Ausbau Bike+Ride				BWWI - Amt V	40.000,00 €			40.000,00 €			
	<b>Projektträger:</b>											
	noch offen											
<b>Summe im Handlungsfeld:</b>		2.435.000,00 €				2.435.000,00 €	0,00 €	55.000,00 €	435.000,00 €	1.945.000,00 €	0,00 €	0,00 €

Handlungsfeld:		Lokale Ökonomie										
Finanzierungsplanung												
Lfd. Nr.	Projektangaben:	Gesamtkosten (Aufwendungen)	Art der Leistung		Finanzierung:	Anteil je Finanzierungs- partner (Erlöse)	Jahresplanung					
			investiv	nicht- investiv			2011	2012	2013	2014	2015	2016
4.12	Projektname:	10.000,00 €	x		Gesamtkosten	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Marketingkonzept				BSU / RISE	5.000,00 €		5.000,00 €				
	Teilprojekt (Vorgang):				Privat	5.000,00 €		5.000,00 €				
	Planung und Umsetzung											
	Projektträger:											
	noch offen											
4.13	Projektname:	35.000,00 €	x		Gesamtkosten	35.000,00 €	0,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Aufbau einer Kooperationsstruktur/Ausbau Interessensgemeinschaft				BSU / RISE	17.500,00 €			17.500,00 €			
	Teilprojekt (Vorgang):				Privat	17.500,00 €			17.500,00 €			
	Planung und Umsetzung											
	Projektträger:											
	noch offen											
4.14	Projektname:	20.000,00 €	x		Gesamtkosten	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Wochenmarkt installieren											
	Teilprojekt (Vorgang):											
	Planung und Umsetzung											
	Projektträger:											
	noch offen				Bezirksamt Eimsbüttel	20.000,00 €			20.000,00 €			
4.15	Projektname:	50.000,00 €	x		Gesamtkosten	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Stärkung/Ansiedlung Gastronomie/Café				BSU / RISE	25.000,00 €				25.000,00 €		
	Teilprojekt (Vorgang):				Privat	25.000,00 €				25.000,00 €		
	Planung und Umsetzung											
	Projektträger:											
	noch offen											
Summe im Handlungsfeld:		115.000,00 €				115.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	55.000,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €



## Teil 2: Finanzierung nicht gesichert

Gesamtkosten Fördergebiet	2.550.000,00 €	0,00 €	65.000,00 €	490.000,00 €	1.995.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzierungsanteil RISE	1.197.000,00 €	0,00 €	32.500,00 €	215.000,00 €	949.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzierungsanteil Bezirksamt Eimsbüttel	447.500,00 €	0,00 €	27.500,00 €	149.500,00 €	270.500,00 €	0,00 €	0,00 €

## Teil 1: Finanzierung gesichert

Gesamtkosten Fördergebiet	803.452,13 €	30.558,90 €	377.251,65 €	106.550,12 €	106.550,12 €	106.550,12 €	75.991,22 €
Finanzierungsanteil RISE	753.452,13 €	30.558,90 €	367.251,65 €	96.550,12 €	96.550,12 €	96.550,12 €	65.991,22 €
Finanzierungsanteil Bezirksamt Eimsbüttel	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

## SUMME Teil 1 und Teil 2

Gesamtkosten Fördergebiet	3.353.452,13 €	30.558,90 €	442.251,65 €	596.550,12 €	2.101.550,12 €	106.550,12 €	75.991,22 €
Finanzierungsanteil RISE	1.950.452,13 €	30.558,90 €	399.751,65 €	311.550,12 €	1.046.050,12 €	96.550,12 €	65.991,22 €
Finanzierungsanteil Bezirksamt Eimsbüttel	447.500,00 €	0,00 €	27.500,00 €	149.500,00 €	270.500,00 €	0,00 €	0,00 €

## **6 Nächste Schritte – Handlungsansätze**



## 6.1 Gebietsmanagement/ Gebietsentwickler

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wird im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ ein Gebietsmanagement installiert.

Wesentlicher Akteur ist der Gebietsentwickler. Er dient als Schnittstelle und Bindeglied zwischen Politik und Verwaltung und dem Gebiet selbst, also den Akteuren vor Ort. Er ist somit Anlaufstelle für die unterschiedlichen Akteure innerhalb des Quartiers, er geht aber auch aktiv auf die einzelnen Akteursgruppen zu.

Der Gebietsentwickler steuert und initiiert den Entwicklungsprozess vor Ort und koordiniert die verschiedenen möglichen städtebaulich-freiraumplanerischen und sozialräumlichen Maßnahmen und Initiativen der unterschiedlichen Akteure in Niendorf Nord. Er unterstützt die bestehenden Kooperationsstrukturen bei ihrer Weiterentwicklung. Darüber hinaus müssen neue Kooperationsstrukturen, z.B. zu Grundeigentümern, entwickelt werden. Im Rahmen von stadtweiten Foren und Aktivitäten, wie auch bei der Einwerbung von Fördermitteln fungiert der Gebietsentwickler zudem als Interessensvertretung des Zentrums Niendorf Nord.

Der Gebietsentwickler hat im Oktober 2011 die Arbeit aufgenommen. Erste Schritte der Arbeit vor Ort sind die Anmietung eines Kontaktbüros sowie Gespräche mit Eigentümern und Gewerbetreibenden.

## 6.2 Einrichtung eines Verfügungsfonds

Im Rahmen des Förderprogramms kann ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Die Fördersumme ist dabei abhängig von einer mindestens 50-prozentigen Kofinanzierung aus privaten Mitteln. Pro Euro aus privatem Kapital kommt somit ein Euro öffentliche Förderung hinzu. Der Verfügungsfonds kann kleinere Maßnahmen im Entwicklungsgebiet finanzieren und fördern, die den Aufwertungs- und Entwicklungsprozess unterstützen. Hierfür eignen sich insbesondere der Ausbau bestehender und die Entwicklung neuer Veranstaltungsformen der IG mit dem Ziel, den Aktivitätsbereich auf das gesamte Fördergebiet zu erweitern, an.

Hierzu müssen entsprechende Strukturen zur Verwaltung des Verfügungsfonds vor Ort geschaffen und die privaten Kofinanzierungsmittel eingeworben werden.

## 6.3 Vertiefende Planungen

Die im Entwicklungskonzept dargestellten Projekte sind als Planungsansätze ausgearbeitet und z.T. skizzenhaft visualisiert. Daher gibt es weiteren Klärungs- und Planungsbedarf zur Konkretisierung bei einer Vielzahl von Projekten.

Folgende Projekte sind auf der Ebene der Objektplanung zu konkretisieren, zu prüfen und fortzuentwickeln:

- Projekt: Umgestaltung Überweg Ernst-Mittelbach-Ring (Objektplanung)
- Projekt: Modernisierung und Erweiterung der Passage am Brunnen (Objektplanung)
- Projekt: Neuordnung/Umbau des Bereich P+R/Busbahnhof/Park (u.a. Verkehrliche Prüfung, Objektplanung)

## **7 Verfahren und Beteiligung**



Im Rahmen des Verfahrens für das Entwicklungskonzept Niendorf Nord wurden mehrere moderierte Gespräche, ein Auftakt im Quartier mit Aktions- und Informationsständen sowie eine Konzeptwerkstatt und ein Abschlussforum durchgeführt.

## 7.1 Vor- und Abstimmungsgespräche

Die Gespräche bildeten dabei die Grundlage der Konzeptentwicklung in Vorbereitung auf die Konzeptwerkstatt sowie bei der Ausarbeitung des Konzeptes. Es fand eine regelmäßige Abstimmung mit dem Auftraggeber statt. Darüber hinaus wurde am 13.10.2010 ein Gespräch mit der einfal GmbH zur Abstimmung der Projekte, und Vorbereitung des gemeinsamen Workshops durchgeführt.

### 7.1.1 Gespräch Einzelhandel

Den ersten Schritt im Verfahren bildete ein Gespräch mit Akteuren des Einzelhandels am 28. Oktober 2010 in der Kursana in Zusammenarbeit mit der einfal GmbH (Projekt WiN). Hierzu waren die lokalen Einzelhändler eingeladen. Sie sollten zum einen Probleme und Risiken und sowie Potenziale des Standortes benennen und zum anderen auch Ideen für Maßnahmen entwickeln.

Wichtige Themen waren u.a. der Branchenmix, die Trennung des Gebietes (räumlich aber auch in der Zusammenarbeit der Einzelhändler), ein möglicher Wochenmarkt, die Außenwahrnehmung des Zentrums, Sicherheit, Treffpunkte, (Außen-) Gastronomie und der Umgang mit den vielen Eigentümern im Zentrum.



Abb. 51 Ablaufschema Beteiligungsverfahren

Dabei wurde deutlich, dass auch innerhalb des Einzelhandels sehr unterschiedliche Einschätzungen der Situation und der zukünftigen Entwicklung auffindbar sind.

*Siehe auch Anlage „Protokoll Gespräch Einzelhandel 2011-10-28“*

#### 7.1.2 Runder Tisch Eigentümer

Nach dem Auftakt im Quartier und vor der Konzeptwerkstatt fand der Runde Tisch Eigentümer statt. Hierzu waren alle Einzeleigentümer postalisch eingeladen worden. An dem Gespräch nahmen etwa 30 Personen teil. Der Runde Tisch war zudem Einstieg in einen Prozess der Aktivierung der Grundeigentümer, die als wichtige Akteure im weiteren Verfahren zu sehen sind. Wichtige Themen waren hier u.a. der empfundene Rückgang der Qualität des Branchenmix, die Probleme in der Pflege der Freiräume, die Sorge um zukünftige Lärmbelästigung durch Nutzungen im Quartier.

*Siehe auch Anlage „Protokoll Runder Tisch Eigentümer 2011-02-07“*

#### 7.1.3 Gespräch mit den Wohnungsbaugenossenschaften

Die örtlich ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften hatten bereits 2007 ein Quartiersentwicklungskonzept für gesamt Niendorf Nord in Auftrag gegeben. Entsprechend waren sie frühzeitig Ansprechpartner zur Klärung der gemeinsamen Zielsetzung. Am Gespräch nahmen Vertreter folgender Genossenschaften teil: BGFG eG, BVE eG, FLUWOG-Nordmark eG.

Die Genossenschaften sehen ihre Aufgabe die Bestände den aktuellen Bedingungen anzupassen und sind damit genügend gefordert. Eine Kofinanzierung von Maßnahmen im Zentrum Niendorf Nord ist entsprechend nicht möglich.

*Siehe auch Anlage „Protokoll Auftaktgespräch Genossenschaften 2010-11-16“*

#### 7.1.4 Weitere Gesprächsrunden P+R

Insbesondere zur Thematik „Inanspruchnahme von Flächen für P+R und Bushaltestelle“ fand eine enge Abstimmung mit dem Auftraggeber, den entsprechenden Fachbehörden und weiteren Akteuren statt. Dazu wurden vier Gesprächsrunden (20.12.2010, 17.03.2011, 16.05.2011, 07.07.2011) mit Vertretern der Hochbahn und Verantwortlichen für P+R auf Senats- und Bezirksebenen durchgeführt. Beteiligt waren folgende Fachbehörden und Organisationen: MR, BWVI, P+R-Betriebsgesellschaft mbH, Hamburger Hochbahn AG, VHH PVG (Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG und Pinneberger Verkehrsgesellschaft mbH).

*Siehe auch Anlagen „Protokoll Gespräch Hamburger Hochbahn AG 2010-12-20“ sowie „Protokoll Gespräch P+R und Busbahnhof 2011-07-7“*



### 7.2 Auftakt im Quartier

Der Auftakt im Quartier war der Einstieg in das Verfahren zur Beteiligung der lokalen Öffentlichkeit. Mit dem Ziel möglichst viele Nutzer des Zentrums anzusprechen wurden an zwei Tagen Aktions- und Informationsstände im Zentrum aufgebaut und betreut, am 19. November 2010 im NNZ und am 27. November 2010 in der Passage am Brunnen in einem leerstehenden Ladenlokal. Anhand von Modell und Plänen konnten hier alle Interessierten über das Zentrum diskutieren, seine Probleme benennen, Ideen für Maßnahmen entwickeln aber auch räumlich gestalten. Für Kinder gab es eigene kreative Angebote sowie eine Rallye. Am 19. November fand darüber hinaus auch ein Rundgang durch das Zentrum statt, bei dem für wichtige Orte noch einmal Probleme und Potenziale benannt worden.



Abb. 54 Sammlung von Hinweisen und Wünschen



Abb. 52 Diskussion



Abb. 55 Rundgang durch das Quartier



Abb. 53 Diskussion am Modell



Abb. 56 Beteiligungsangebot für Kinder



Im Rahmen des Auftakts sind zahlreiche Vorschläge und gestalterische Ideen für das Zentrum Niendorf Nord entstanden. Der Auftakt bildete somit ebenfalls eine Grundlage für die Konzeptentwicklung und zur Aktivierung der lokalen Öffentlichkeit. Es konnten Kontaktdaten von mehr als 70 Personen, die Interesse am weiteren Verfahrenen hatten, gewonnen werden.

Beworben wurde diese Veranstaltung durch eine Postkarte sowie Plakate, die im Zentrum und dem direkten Umfeld verteilt wurden. Die Ergebnisse wurden in einer Dokumentation zusammengefasst.

*Siehe auch Anhang „Dokumentation Auftakt im Quartier“*

### 7.3 Konzeptwerkstatt

Am 12. Februar 2011 fand die Konzeptwerkstatt Zukunft Niendorf Nord statt. Zu diesem öffentlichen Workshop waren Eigentümer, Einzelhändler, Politik sowie Institutionen und weitere Interessierte aus dem Stadtteil eingeladen.

Für diese Veranstaltung wurden vorab drei Konzeptvarianten für den Schwerpunktbereich Passage – Bahnhofsumfeld entwickelt, anhand derer an Planungstischen gearbeitet werden konnte.



Abb. 57 Konzeptwerkstatt: Diskussion an den Plänen



Abb. 59 Präsentation der Konzeptideen



Abb. 58 Moderation



Abb. 60 Arbeitsgruppe

**Variante 1: Ergänzung Bestand** orientiert sich am Bestand um diesen zu optimieren. Dies führt zu einer leichten Vergrößerung der Bushaltestelle (in Richtung NNZ). Anstelle der P+R-Anlage tritt eine Multifunktionsfläche, die temporär als Kundenparkplätze vor dem NNZ und gleichzeitig für einen Wochenmarkt nutzbar ist. Die Grünfläche wird weitestgehend erhalten, der Weg vor dem NNZ verbreitert. Eine einheitliche Überdachung von der Passage bis zum NNZ dient als durchgängiges Gestaltungselement (Dächer, Vordächer). Ein Café/Außergastronomie wird am NNZ angesiedelt, der Haupteingang verlagert.



Abb. 61 Konzeptskizze Variante 1: Ergänzung Bestand (o.M.)



Durch eine diagonale Teilung der öffentlichen Fläche wird in **Variante 2: Parkcenter Niendorf Nord** eine direkte Verbindung vom U-Bahnhof zur Passage am Brunnen erreicht. Die neue Grünanlage ist durchlässig mit Aufenthaltsqualität. Der Weg vor dem NNZ wird verbreitert. Die vergrößerte Bushaltestellen-Insel bietet ausreichend Platz für ein Café, Kiosk o.ä. (z.B. wie in Othmarschen, Blankenese), das als Landmark gestaltet werden kann und mehr Platz vor dem U-Bahnhof bringt. Die Parkplätze werden in der Busschleife angeordnet. Der Wochenmarkt findet in der Passage am Brunnen statt.

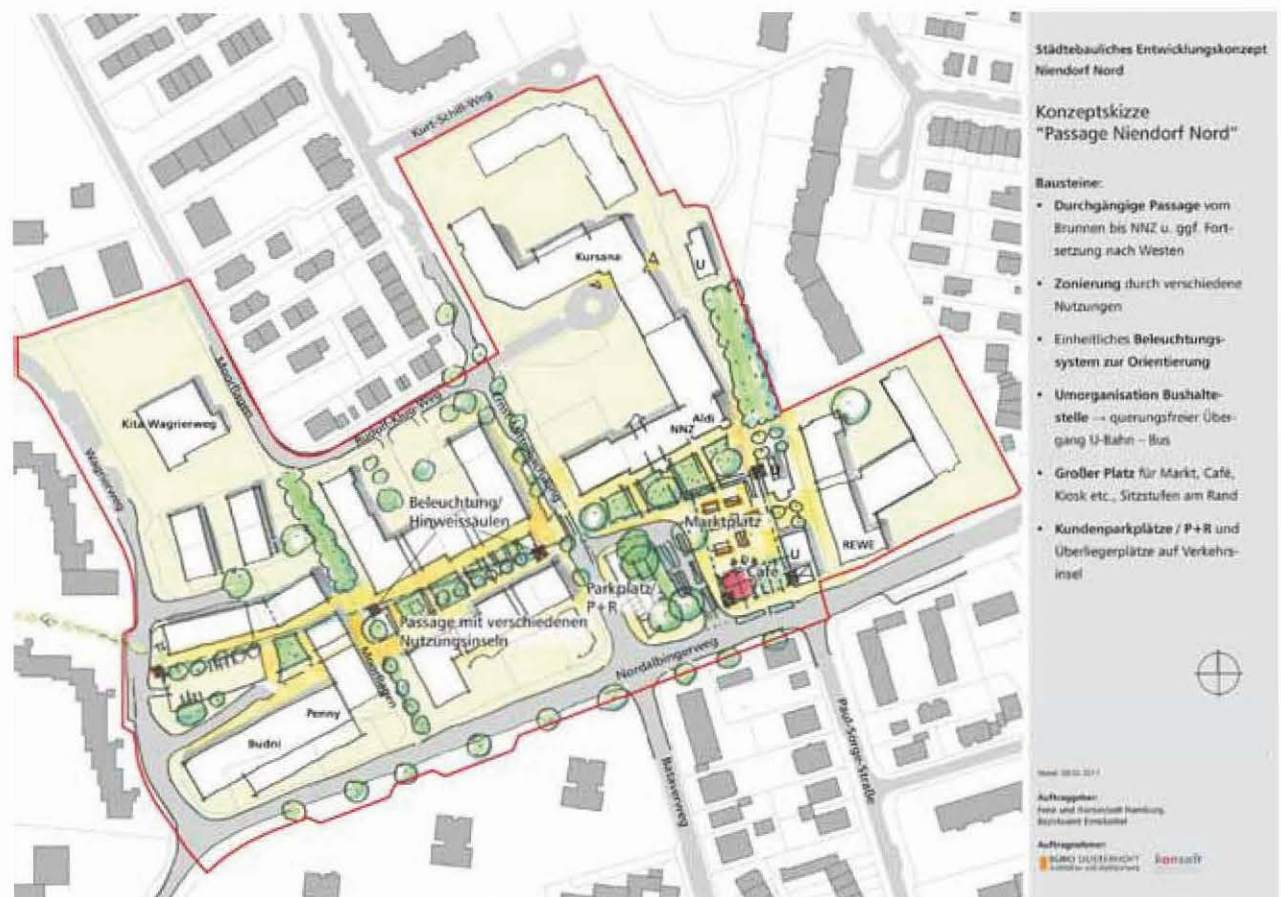


Abb. 62 Konzeptskizze Variante 2: Parkcenter Niendorf Nord (o.M.)



In **Variante 3: Passage Niendorf Nord** wird eine durchgängige Passage vom Brunnen bis zum Haupteingang des NNZ gebildet. Diese Passage wird durch verschiedene Nutzungen (Spielfläche, Grün, Platzartige Gestaltung, Sitzgruppe etc.) zoniert, der Weg vor dem NNZ verbreitert. Ein einheitliches Beleuchtungssystem verbessert die Außenwahrnehmung, Orientierung und Sicherheit, auch in Kombination mit Wegweisern und Hinweistafeln. Die Bushaltestelle wird umorganisiert, der Übergang von U-Bahnhof zu Bus ist ohne Straßenquerung möglich, optimal für ÖPNV-Nutzer (Busse fahren anders herum in die Schleife). Ein großer Platz entsteht (für Markt, Café, Kiosk etc.) mit Sitzstufen am Rand, eine markante Gestaltung ist möglich. Auf der Verkehrsinsel ist die Unterbringung von Kundenparkplätzen oder einer verkleinerten P+R-Anlage möglich.

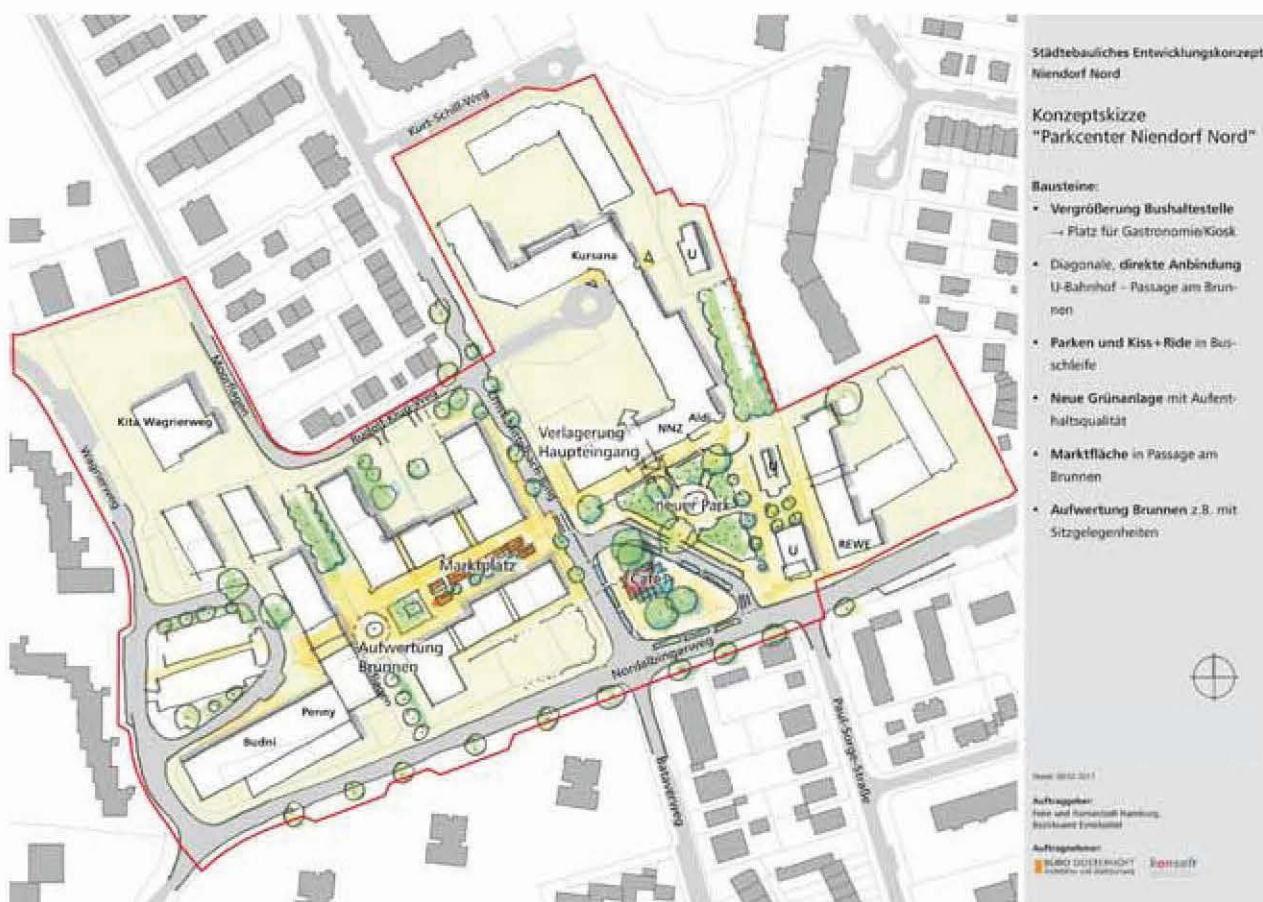


Abb. 63 Konzeptskizze Variante 3: Passage Niendorf Nord (o.M.)

## 7.4 Ausblick

Mit Stift, Schere und Papier wurde im Verlaufe des Nachmittags kreativ an der zukünftigen Gestaltung des Zentrums gearbeitet. Darüber hinaus wurde über wichtige Themen und Nutzungsbedarfe, die im Rahmen des Auftakts im Quartier benannt worden waren, diskutiert und ein Leitbild und Slogans für das Quartier entwickelt. An der Konzeptwerkstatt Niendorf Nord nahmen etwa 60 Personen (vor allem Anwohnende, Eigentümer und auch Einzelhändler) teil.

*Siehe auch Anhang „Protokoll der Konzeptwerkstatt Niendorf Nord“*

Die abschließende Erstellung des Konzeptes fand in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt und Landschaftsplanung sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg statt. Darüber hinaus wurden weitere Einzelgespräche und Gesprächsrunden geführt, insbesondere zur Klärung der Entwicklung des P+R-Parkplatzes.

Als erstes Zwischenergebnis wurde der Entwurf des Entwicklungskonzeptes im öffentlichen Teil der Sitzung des Regionalausschuss Lokstedt am 10.10.2011 vorgestellt. Eine abschließende Vorstellung des Konzeptes in den politischen Gremien ist für das Frühjahr 2012 vorgesehen.

Die weitere Programmumsetzung wird durch einen Gebietsentwickler durchgeführt, der bereits im Oktober 2011 seine Tätigkeit im Zentrum Niendorf Nord aufgenommen hat.

Hamburg im Januar 2012

R. Düsterhöft/B. Schröder





## 8 Anhang

## 8.1 Quellen- und Literaturverzeichnis

Architekturbüro Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert GbR (2007): Quartiersentwicklungskonzept Niendorf Nord, Stand: August 2007.

Bezirksamt Eimsbüttel (2008): Bezirkliche Entwicklungsplanung (BEP) Eimsbüttel 2008.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BBSR) (Hrsg.) (2009): Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Stand: September 2009.

Freie und Hansestadt Hamburg (1997): Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung vom Oktober 1997).

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2007): Räumliches Leitbild – Entwurf, Stand: Februar 2007.

Haspa (Hrsg.) (2002): Hamburg von Altona bis Zollenspieker – Das Haspa-Handbuch für alle Stadtteile der Hansestadt, 2002.

Stadt+Handel, Dipl.-Ing. Beckmann und Föhrer GbR (2011): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel, Februar 2011.

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg (2009): Drucksache 19/3652 Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE).

### 8.1.1 Internetquellen

<http://www.niendorfnord.de>

<http://www.aktivezentren.de>

<http://www.wachsende-stadt.hamburg.de>

## 8.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gebietsabgrenzung.....	8
Abb. 2	Geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungspläne Niendorf 4, 37 und 88) ...	12
Abb. 3	Gebietsabgrenzung QUEK.....	13
Abb. 4	Stadträumliche Einbindung.....	14

Abb. 5	Geschosswohnungsbau am Wagrierweg ...	14
Abb. 6	Kursana-Residenz.....	14
Abb. 7	Abschluss im Osten mit Handel im EG.....	15
Abb. 8	Passage am Brunnen.....	15
Abb. 9	Konfliktplan.....	16
Abb. 10	Im Westen: Passage am Brunnen .....	17
Abb. 11	Im Westen: Neubau mit Penny und Budnikowsky .....	17
Abb. 12	Im Osten: NNZ.....	17
Abb. 13	Im Osten: REWE-Supermarkt.....	17
Abb. 14	Grünfläche und Eingang NNZ.....	18
Abb. 15	Spielbereich Passage am Brunnen.....	18
Abb. 16	Am Grünzug zwischen den U-Bahn- Ausgängen .....	18
Abb. 17	Durchgang zur Passage am Brunnen.....	18
Abb. 18	Busbahnhof/ Eingang U-Bahn .....	19
Abb. 19	Rückseite Passage am Brunnen .....	19
Abb. 20	Park vor dem NNZ .....	19
Abb. 21	Grünzug .....	19
Abb. 22	Mobilität und Erschließung.....	20
Abb. 23	Busbahnhof mit Überliegerplätzen und P+R-Anlage.....	21
Abb. 24	Eingang U-Bahnhof Niendorf Nord.....	21
Abb. 25	Kunden-Stellplätze hinter dem NNZ.....	21
Abb. 26	Überweg Ernst-Mittelbach-Ring.....	22
Abb. 27	Weg vor dem NNZ.....	22
Abb. 28	Eigentümerplan aus dem Quar- tiersentwicklungskonzept von 2007 (o.M.)	24
Abb. 29	Nutzungsplan (basierend auf Einzel- handelsbestandserh. Stadt + Handel 11/2009, aktualisiert konsalt 10/2010) (o.M.).....	25

Abb. 30	Handel und Gewerbe in der Passage am Brunnen.....	26	Abb. 57	Konzeptwerkstatt: Diskussion an den Plänen .....	73
Abb. 31	Innenansicht NNZ.....	26	Abb. 58	Moderation .....	73
Abb. 32	Neubau Nordalbingerweg.....	26	Abb. 59	Präsentation der Konzeptideen .....	73
Abb. 33	Auf dem Weg zur Kita Wagrierweg.....	27	Abb. 60	Arbeitsgruppe .....	73
Abb. 34	Kita Wagrierweg .....	27	Abb. 61	Konzeptskizze Variante 1: Ergänzung Bestand (o.M.).....	74
Abb. 35	Plan Maßnahmenkonzept.....	32	Abb. 62	Konzeptskizze Variante 2: Parkcenter Niendorf Nord (o.M.).....	75
Abb. 36	Schnitt Passage Ost/NNZ (o.M.).....	36	Abb. 63	Konzeptskizze Variante 3: Passage Niendorf Nord (o.M.).....	76
Abb. 37	Perspektive Passage Ost/NNZ .....	36			
Abb. 38	Passage am Brunnen (Ostteil).....	38			
Abb. 39	Geplante Erweiterung der Passage nach Westen.....	38			
Abb. 40	Geplante Verbreiterung Gehweg .....	39			
Abb. 41	Überweg Ernst-Mittelbach-Ring.....	40			
Abb. 42	Grünanlage vor dem NNZ.....	41			
Abb. 43	Passage am Brunnen (Ostteil).....	42			
Abb. 44	Schnitt Passage am Brunnen (o.M.).....	43			
Abb. 45	Lageplan Passage am Brunnen (o.M.) .....	43			
Abb. 46	Busbahnhof Niendorf Nord .....	45			
Abb. 47	Bahnhofsgebäude .....	48			
Abb. 48	Fahrradstellplätze neben dem U-Bahnhof..	49			
Abb. 49	Schemaskizze Hofumgest. Passage am Brunnen.....	51			
Abb. 50	Schemaskizze Hofumgestaltung Kursana-Residenz .....	52			
Abb. 51	Ablaufschema Beteiligungsverfahren.....	70			
Abb. 52	Diskussion .....	72			
Abb. 53	Diskussion am Modell .....	72			
Abb. 54	Sammlung von Hinweisen und Wünschen .	72			
Abb. 55	Rundgang durch das Quartier .....	72			
Abb. 56	Beteiligungsangebot für Kinder .....	72			



### 8.3 Pläne

- Konfliktplan
- Plan Mobilität und Erschließung
- Plan Maßnahmenkonzept
- Gestaltungsplan Passage Ost/NNZ
- Gestaltungsplan Passage am Brunnen/Passage West

### 8.4 Weitere Anlagen

- Protokoll Gespräch Einzelhandel 2011-10-28
- Protokoll Runder Tisch Eigentümer 2011-02-07
- Protokoll Auftaktgespräch Genossenschaften 2010-11-16
- Protokoll Gespräch Hamburger Hochbahn AG 2010-12-20
- Protokoll Gespräch P+R und Busbahnhof 2011-07-07
- Dokumentation Auftakt im Quartier
- Protokoll Konzeptwerkstatt Niendorf Nord 2011-02-12