

Gebietsauswahldokument

Zentrum Bergedorf

**Problemaufriss und Handlungsbedarf in den
Statistischen Gebieten 75015, 75018, 75019, 76003, 76004, 76007,
76008, 76012, 76013, 76014**



Quelle: M.Kuntze

Bezirksamt Bergedorf
Fachamt Sozialraummanagement/ Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: 26. August 2020

Inhaltsverzeichnis

- A Anlass und Gebietsabgrenzung**
 - A 1 Anlass**
 - A 2 Lage und Gebietsabgrenzung**

- B Herausforderungen in Bezug auf die städtebauliche Struktur**
 - B 1 Städtebauliche Struktur und Erschließung**
 - B 2 Nutzungsstruktur und Funktionsräume**

- C Herausforderungen in Bezug auf die sozioökonomische Situation und die Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur**
 - C 1 Ausgewählte Indikatoren des Sozialmonitorings**
 - C 2 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

- D Fazit: Herausforderungen und mögliche Handlungsansätze für die Gebietsentwicklung**

- E Eignung des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung und Handlungsempfehlungen**
 - E 1 Vorschlag Gebietsabgrenzung**
 - E 2 Kostenschätzung**

Anlagen: Karten, Bilder

Hinweis:

Die im Dokument genannten Karten sind in der *Anlage 1 Karten* zusammengefasst.

Die Fotos befinden sich in der *Anlage 2 Fotos*.

Die im Dokument aufgelisteten Abbildungen befinden sich direkt im Dokument.

A Anlass und Gebietsabgrenzung

A 1 Anlass

Der Bezirk Bergedorf verfügt über ein gewachsenes Zentrum, welches sich über die beiden Stadtteile Bergedorf und Lohbrügge erstreckt. Charakteristisch sind der urbane und historisch gewachsene Stadtkern, der auch oberzentrale Bedeutung für das Umland übernimmt, sowie die bis an den Bergedorfer Stadtkern heranreichenden Wohn- und Gewerbegebiete unterschiedlicher Prägung, wie etwa das Villengebiet, die Lohbrügger Quartiere oder das Gewerbegebiet an der Kurt-A.-Körper-Chaussee mit wichtigen, in den Weltmarkt eingebundenen Betrieben. Nach Süden bzw. Südosten schließt sich ein sehr dynamischer Entwicklungsraum an, in dem seit rund zehn Jahren vielfältige städtebauliche Entwicklungen umgesetzt (Glasbläserhöfe, Wohnen am Schilfpark) bzw. planerisch vorbereitet werden (Stuhrohrquartier, Wohnen am Weidensteg, Quartier am Brookdeich Be111). Insgesamt sollen in diesem Raum bis zu 3.500 neue Wohnungen und 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Ein Großteil der Arbeitsplätze wird auf dem östlich der Straße Curslackner Neuer Deich gelegenen Gelände entstehen, das für die Realisierung eines Innovationsparks mit hochwertigem Gewerbe sowie voraussichtlich für den Neubau des Berufsgenossenschaftlichen Klinikums Hamburg (BG-Klinikum) vorgesehen ist. Begleitend zu diesen Entwicklungen wird zurzeit eine umfassende Rahmenplanung erarbeitet, die die unterschiedlichen Teilprojekte zusammenführen sowie Entwicklungsleitlinien und Rahmenseetzungen formulieren soll. Nachverdichtungspotenziale und Aufenthaltsqualitäten konnten jedoch im Bergedorfer Innenstadtbereich nicht im gleichen Maße aktiviert und entwickelt werden, wie in bestehenden und neu entstehenden Quartieren, sodass eine Vernetzung der laufenden und abgeschlossenen Maßnahmen in der Bergedorfer Innenstadt mit den angrenzenden Entwicklungsdynamiken fehlt.

Vor diesem Hintergrund besteht die Chance sowie das Erfordernis, die „Verwebung“ des Bergedorfer Zentrums mit dem sich dynamisch entwickelnden urbanen Süden Bergedorfs nutzungsstrukturell, verkehrlich und freiraumplanerisch vorzubereiten und umzusetzen. Damit sind erhebliche Anstrengungen und Erfordernisse beschrieben, die städtebaulich auf den urbanen Kernbereich einwirken.

Auf das Bergedorfer Zentrum selbst wirken zudem strukturelle Veränderungen des stationären Einzelhandels (bspw. Probleme des inhabergeführten Einzelhandels sowie Leerstandsproblematik u.a. aufgrund der drohenden Kaufhausschließungen), veränderte Bedürfnisse in der Außengastronomie und der Verteilung der öffentlichen Räume unter den verschiedenen Verkehrsteilnehmern (Nutzungsansprüche Rad, Fuß, fahrender und parkender Kfz-Verkehr) ein. In den Nachkriegsjahrzehnten sind zudem mit dem Durchbau der Bundesstraße 5 (B5) als trennende Hauptverkehrsstraße und der Errichtung großer Parkhäuser zahlreiche große Verkehrsinfrastrukturen entstanden, die heute in ihrer Dimensionierung und Funktion sowohl planerisch als auch seitens der Nutzer und bei den Parkhäusern seitens der Verfügungsberechtigten hinterfragt werden.¹

Auf Grundlage dieser Entwicklungen ergeben sich vielfältige Herausforderungen, um die Bergedorfer Innenstadt insgesamt den heutigen Anforderungen an ein attraktives und

¹ S. 17, 18 & 20 des Koalitionsvertrags zwischen SPD, DIE GRÜNEN und FDP für die Wahlperiode 2020 bis 2024 der Bezirksversammlung im Bezirk Bergedorf: <http://www.spd-fraktion-bergedorf.de/wp-content/uploads/2020/01/Koalitionsvertrag-SPD-Gru%CC%88ne-FDP.pdf>

lebendiges Zentrum anzupassen. Daneben übt die aktuelle Lage der Covid-19-Pandemie zusätzlichen hohen finanziellen/ wirtschaftlichen Druck auf die Geschäftsbereiche des Zentrums aus. Gleiches gilt für die Rahmenbedingungen im Bereich der Wochenmärkte (Besucherzahlen). Im Jahresverlauf ist dies auch für weitere Bereiche des Schaustellergewerbes zu erwarten (Stadtfest, Weihnachtsmarkt etc.).

Das Bezirksamt Bergedorf hält aus diesen Gründen die Festlegung eines neuen Fördergebiets „Zentrum Bergedorf“ im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) für sinnvoll, das sowohl wirtschaftsstabilisierende als auch städtebauliche Maßnahmen integrativ ermöglicht und die laufenden Fördergebiete „Bergedorfer/ Serrahn“ und „Bergedorf-Süd“ ergänzt bzw. mittelfristig ersetzt. Die aktuelle Aufteilung des Bergedorfer Zentrums in zwei Fördergebiete erschwert eine ganzheitliche Entwicklung.

Die Stärkung der lokalen Ökonomie könnte so für den gesamten Zentrumsbereich ganzheitlich und konzeptionell in den Blick genommen werden. Die Lesbarkeit und Funktionalität von Stadtraum und Wegebeziehungen könnten dabei weiter gestärkt und neue urbane Qualitäten in Wohnumfeld und öffentlichen Raum geschaffen werden.²

Gleichzeitig können politische Anliegen aufgegriffen und im Rahmen eines neuen Fördergebiets behandelt werden. So wären die Themen Stellplätze/ Baulasten sensibel zu behandeln³, die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs, die Umsetzung autoarmer Straßen und die Verlagerung von Durchgangsverkehren zu überprüfen⁴, Mobilitäts- und Infrastrukturangebote zu stärken und die Magistralenentwicklung⁵ weiterzudenken.⁶ Diese Anliegen werden auch im Koalitionsvertrag zwischen SPD, DIE GRÜNEN und FDP für die Wahlperiode 2020 bis 2024 der Bezirksversammlung im Bezirk Bergedorf thematisiert. Dort heißt es unter anderem: *„Wir wollen die bestehenden Zentren als lebenswerte Plätze bewahren [...]. Zusammen mit den relevanten Beteiligten wollen wir einen Plan entwickeln, wie wir die Bergedorfer Innenstadt als lebendigen historischen Kern erhalten können. Wir brauchen eine Verzahnung der Planungen und Projekte in einem ganzheitlichen Konzept "Zentrumsentwicklung Bergedorf", die Bergedorf vom Lohbrügger Markt bis zum Mohnhof für die Zukunft aufstellt.“*⁷

Außerdem kann der Klimaschutz als Querschnittsziel mit konkreten Projekten im Bergedorfer Zentrum bearbeitet werden und neue Impulse erhalten.⁸

² S. 30&31 des Koalitionsvertrags SPD-Grüne 2020: Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten: https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user_upload/Koalitionsvertrag2020.pdf

³ Beschluss zu Pkw-Stellplätzen in der Bergedorfer Innenstadt, Drucksachen-Nr.: 21-0300

⁴ Beschluss zur alternativen Verkehrsführung in der Bergedorfer Schloßstraße, Drucksachen-Nr.: 21-0295.01

⁵ Beschluss zum Wohnungsbau an Magistralen, Drucksache-Nr.: 21-0333

⁶ S. 4 & 17 des Koalitionsvertrags zwischen SPD, DIE GRÜNEN und FDP für die Wahlperiode 2020 bis 2024 der Bezirksversammlung im Bezirk Bergedorf: <http://www.spd-fraktion-bergedorf.de/wp-content/uploads/2020/01/Koalitionsvertrag-SPD-Gru%CC%88ne-FDP.pdf>

⁷ S. 5 des Koalitionsvertrags zwischen SPD, DIE GRÜNEN und FDP für die Wahlperiode 2020 bis 2024 der Bezirksversammlung im Bezirk Bergedorf: <http://www.spd-fraktion-bergedorf.de/wp-content/uploads/2020/01/Koalitionsvertrag-SPD-Gru%CC%88ne-FDP.pdf>

⁸ S. 23 des Koalitionsvertrags SPD-Grüne 2020: Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten: https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user_upload/Koalitionsvertrag2020.pdf

A 2 Lage und Gebietsabgrenzung

Als Untersuchungsgebiet wird ein Gebiet vorgeschlagen, das sich schwerpunktmäßig über den zentralen Versorgungs- und Zentrumsbereich Bergedorf/ Lohbrügge mit den Haupteinkaufsstraßen Alte Holstenstraße im Stadtteil Lohbrügge und Alte Holstenstraße/ Sachsenteer im Stadtteil Bergedorf erstreckt.

Im Norden definieren die Flächen Lohbrügger Markt und Sander Markt sowie der Bereich des Schulstandorts Leuschnerstraße die Grenze des Untersuchungsgebiets. Der Bereich zwischen Bergedorfer Straße und Sander Damm markiert im Westen die Gebietsabgrenzung. Im Süden wird das Untersuchungsgebiet durch den Frascatiplatz und Brookdeich sowie im Osten durch den Rathauspark und dem Haus im Park begrenzt (vgl. Abb. 1).

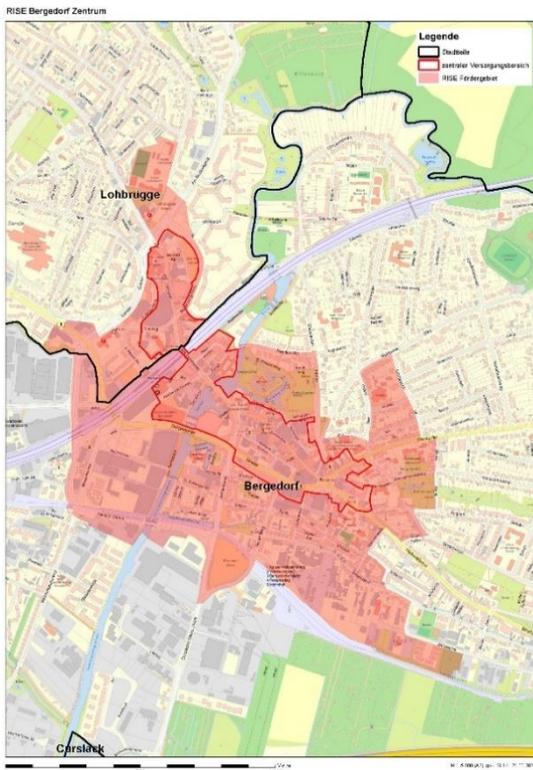


Abb. 1: Vorschlag Betrachtungsraum

Ggf. können weitere Flächen, die im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets liegen, wie das Schillerufer, noch mit einbezogen werden. Eine abschließende Bewertung wird in der Problem- und Potenzialanalyse vorgenommen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ein heterogenes Gebiet mit vielen unterschiedlichen Funktionen und Ansprüchen. Neben den Haupteinkaufsstraßen enthält der Raum den Bahnhof Bergedorf, den angrenzenden zentralen Busbahnhof, die historische Altstadt mit dem Bergedorfer Schloss, Teile des Entwicklungsraums am Schleusengraben und das historische Hafenbecken Serrahn, das historische Rathaus Bergedorf mit dem Bezirksamt Bergedorf, den Sander und Lohbrügger Markt sowie die Magistrale der B5 mit den angrenzenden funktionalen Räumen zwischen Sander Damm und Mohnhof (vgl. Karte 1).

Drei Teilbereiche des Untersuchungsgebiets sind ehemalige oder aktuelle Fördergebiete im Rahmenprogramm Integrierte

Stadtteilentwicklung (RISE) (vgl. Karte 4). Hier wird bzw. wurde mit Hilfe extern beauftragter Gebietsentwickler die Umsetzung der Gesamtmaßnahme auf Basis des jeweiligen Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) verfolgt.

Das Fördergebiet „Lohbrügge-Ost“ wurde von 2007 bis 2015 im Programmsegment „Soziale Stadt“ gefördert. Die Lawaetz Stiftung war hier mit der Gebietsentwicklung betraut. Herausragende Projekte sind die Neugestaltung der Fußgängerzone Alte Holstenstraße, die Etablierung des Kinderkulturhauses KiKu sowie die Neugestaltung des Wohnumfeldes im sog. Billebogen.

Seit 2011 ist „Bergedorf-Süd“ Fördergebiet im Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die steg Hamburg mbH ist als Gebietsentwickler vor Ort tätig. Gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 wird aktuell die Gebietsverlängerung im Programmsegment „Lebendige Zentren“ ohne eine weitere Betreuung durch einen Gebietsentwickler vorbereitet. Herausragende Projekte der Gebietsentwicklung sind der

künftige Neubau des Körberhauses und des Jugendclubs am Hohen Stege sowie die in Vorbereitung befindliche Sanierung und Modernisierung der Hasse-Aula.

Seit 2018 ist Bergedorf/ Serrahn als Fördergebiet im Programmsegment „Städtebaulicher Denkmalschutz“ festgelegt. Im Zuge der neuen Programstruktur der Städtebauförderung wird das Gebiet im Programmsegment „Lebendige Zentren“ bis 2025 weitergeführt. Auch hier ist die steg Hamburg mbH als Gebietsentwickler vor Ort tätig. Herausragende Projekte der Gebietsentwicklung sind der geplante Umbau der Uferbereiche des historischen Stadthafens mit der Serrahnstraße und die bereits erfolgte Umgestaltung der Kupferhofterrassen.

Das RISE-Fördergebiet „Bergedorf/ Serrahn“ gehört vollständig und das RISE-Fördergebiet „Bergedorf-Süd“ zu einem großen Teil zum Untersuchungsgebiet „Zentrum Bergedorf“ (vgl. Anlage 4).

B Herausforderungen in Bezug auf die städtebauliche Struktur

B1 Städtebauliche Struktur und Erschließung

Städtebauliche Struktur

Das Zentrum Bergedorf/Lohbrügge hat seinen Ursprung im historischen Kern Bergedorfs mit Kirchspiel, Schloss und umliegender Siedlung.

Die erste urkundliche Erwähnung stammt von 1162. Schon 1275 erhielt Bergedorf die Stadtrechte. Von 1420 bis 1867 wurde Bergedorf „beyderstädtisch“ von Hamburg und Lübeck verwaltet; Bergedorf gehörte seitdem zum Kirchspiel Alt-Hamburg. Von 1868 bis 1937 war Bergedorf „Freie Stadt im Staate Hamburg“. Erst mit dem „Groß-Hamburg-Gesetz“ von 1937 wurden Bergedorf und das Dorf Lohbrügge Teile von Hamburg und das gemeinsame Zentrum entwickelte sich.

Aus dem kleinen Landstädtchen des frühen 19. Jahrhunderts ist in wenigen Jahren eine Stadt herangewachsen, die durch die städtischen Kontraste von Fabriken und Arbeitersiedlungen im südlichen Bergedorf sowie dem Villenviertel am östlichen Stadtrand geprägt wurde. Insbesondere an der Kurt-A.-Körper-Chaussee (ehem. Kampchausee) und entlang des Schleusengrabens entstanden zahlreiche Fabrikanlagen, wie die Stuhlrohfabrik Sieverts.

Der ehemalige Siedlungskern rund um Schloss und Kirchspiel blieb dabei das Zentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Im 20. Jahrhundert wuchsen die ehemaligen getrennten Zentrenbereiche von Bergedorf und Lohbrügge über die Alte Holstenstraße zusammen.

Der im Untersuchungsgebiet befindliche Stadtraum des Stadtteils Lohbrügge umfasst neben der Einkaufsstraße Alte Holstenstraße mehrere - auch zu Marktzwecken genutzte - große Stellplatzanlagen im Norden, die weitere Funktionen einnehmen können. Der Stadtraum des Stadtteils Bergedorf wird neben der historischen Stadtmitte mit dem Sachsenentor als Einkaufsstraße, dem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum am Bahnhof und gemischt genutzten Baustrukturen entlang des Schleusengrabens durch gründerzeitliche Quartiere im Süden der Bergedorfer Straße/ B5 und dem Villengebiet im Osten geprägt. Hier bildet insbesondere die historische Stadtmitte mit deren Herausforderungen (Einzelhandelsschließungen, Attraktivitätsverlusten etc.) einen Handlungsschwerpunkt.

Die Bergedorfer Straße, die durch die historische Vorstadt in den 1950er-Jahren gelegt und im Sinne der aufgelockerten und autogerechten Stadt mit markanten Hochpunkten umgesetzt wurde, ist heute vor allem durch ein erhebliches Verkehrsaufkommen geprägt, welches zu einer Zerschneidung des Stadtteils führt. Die verkehrlichen Randbedingungen, allgemeine Entwicklungstrends und Folgenabschätzungen zu den in Planung resp. Umsetzung befindlichen Vorhaben und städtebaulichen Entwicklungen werden zurzeit fachgutachterlich untersucht.⁹ Hier werden weiterer Anpassungs- und Veränderungsdruck erwartet. Die Politik hat am 28.05.2020 zudem beschlossen, eine Ostumgehung zur Entlastung von radialen Verkehren zu prüfen.¹⁰

Der Schloßgarten bildet mit dem Rathauspark, dem Frascatiplatz und den Flussläufen der Bille und des Schleusengrabens mit dem Hafenbecken Serrahn größere Freiflächen im Untersuchungsgebiet.

Die Bahnstrecke Hamburg-Berlin durchkreuzt das Untersuchungsgebiet von West nach Ost und bildet die Grenze als auch eine signifikante Barriere zwischen den Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge. Die Bahnunterführung Alte Holstenstraße stellt die wichtige Verbindungsstraße zwischen den Einkaufszentren Alte Holstenstraße in Lohbrügge und Sachsenentor in Bergedorf dar, die jedoch in den letzten Jahren stark an Aufenthaltsqualität verloren hat. Die

⁹ Verkehrsentwicklungskonzept Urbanes Bergedorf Südost, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Stand 2020

¹⁰ Ostumgehung Bergedorf - Anschluss Wentorf Südring an die BAB 25 in Höhe Speckenweg, Drucksache 21-0387

Bahnanlagen im Süden gehören zur Bahnstrecke Geesthacht-Nettelburg und sind aktuell nicht mehr für den Personenbetrieb in Benutzung (vgl. Karte 1 & 2). Eine Ertüchtigung für den schienengebundenen Personenverkehr zur Anbindung von Geesthacht befindet sich derzeit in Prüfung.

Die vielen unterschiedlichen Funktionen (Wohnen, Kultur, Einzelhandel, zentraler Verkehrsknoten mit ZOB und Bahnhof etc.) wirken so beständig auf den Bereich des Untersuchungsgebiets ein und erfordern aktuell Handlungsbedarf in der Anpassung der städtebaulichen Strukturen, um Antworten auf den stetigen Bevölkerungszuwachs, Freiraumbedarfe zzgl. Aufenthaltsqualitäten und veränderte Mobilitätsverhalten geben zu können. Zudem bedarf es zur Bewältigung fragmentierter Strukturen und ökonomischen Veränderungen eine ganzheitliche Betrachtung und Anpassung der städtebaulichen Strukturen, Funktionen und Infrastruktureinrichtungen.

Erschließung, Anbindung, Verkehr und Mobilität

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine gute regionale verkehrliche Anbindung. Vom Bahnhof Bergedorf beträgt die Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof mit der Regionalbahn RE1 (Rostock-Hamburg) 10 Minuten, mit der S-Bahn 20 Minuten. Außerdem kommen in dem Gebiet die meisten Buslinien des Bezirks für Umsteigemöglichkeiten am Bergedorfer ZOB zusammen. Der Bergedorfer ZOB ist einer der meistfrequentiertesten in ganz Hamburg. Dieses dichte Busnetz ermöglicht schnelle und bequeme Verbindungen innerhalb des Untersuchungsgebiets, in angrenzende Quartiere und Stadtteile sowie ins schleswig-holsteinische Umland. Am Bahnhof Bergedorf besteht zudem ein Anschluss an die Velorouten 8 und 9 in Richtung Innenstadt und an weitere Bezirksrouten (vgl. Karte 3). Die Bundesstraßen B5 und B207 bilden die Hauptverkehrsstraßen und verbinden Bergedorf/Lohbrügge mit dem Hamburger Umland und dem Bezirk Hamburg-Mitte.

Das Gebiet ist vor allem durch Durchgangsverkehr auf den Hauptstraßen und demzufolge einem starken Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geprägt. So zählt die Bergedorfer Straße täglich etwa 33.250 Fahrten (vgl. Karte 10). Zudem erhöht sich der Verkehrsdruck weiterhin durch Neuerschließungen innerhalb und außerhalb des Betrachtungsraums. Es wird eine Zunahme um 4 - 9% erwartet, welches zeitnahe Maßnahmen (eine entsprechende Maßnahmenprüfung findet noch statt) notwendig macht.

Viele Rad- und Fußwege, Parks und Grünflächen im Untersuchungsgebiet weisen, wie die Bahnunterführung Alte Holstenstraße einen Investitionsrückstau auf, der sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und die Wegequalität im Bergedorfer Innenstadtbereich auswirkt. Zudem sind vermehrt Konflikte zwischen einzelnen Mobilitätsgruppen festzustellen, da die Organisation zur Erschließung/ Anbindung des Bergedorfer Zentrums sowohl nach innen als auch in die angrenzenden Quartiere beeinträchtigt ist.¹¹

Weiterhin fehlt es an qualitativ hochwertiger Vernetzung der laufenden/ abgeschlossenen städtebaulichen und hochbaulichen Maßnahmen innerhalb der Bergedorfer Innenstadt und mit den angrenzenden Entwicklungsdynamiken. Insbesondere in Bezug auf die südlichen Entwicklungsbereiche entlang des Schleusengrabens und zum Innovationspark und zum (BG-Klinikum), besteht Handlungsbedarf, die städtebaulichen Entwicklungsvorhaben verstärkt miteinander in Verbindung zu setzen sowie Übergänge und Wegeverbindungen in die angrenzende Quartiere zu verbessern. Auch den Anschluss der Neubauquartiere an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gilt es zu stärken.

Die bezirklichen Fachämter haben ein Ausstattungsdefizit an Radabstellanlagen in verschiedenen Bereichen identifiziert. Dies betrifft die Handelslagen ebenso wie den Bahnhofsbereich, aber auch andere Bereiche. Im Zuge erfolgter Neugestaltungen konnte ein Teil des Bedarfs zusätzlich gedeckt werden. Die Ausstattung ist zur Verbesserung der

¹¹ Verkehrsentwicklungskonzept Urbanes Bergedorf Südost, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Stand 2020

Aufenthaltsqualität, der Erreichbarkeit der Bergedorfer Innenstadt mit dem Rad und der intermodalen Verknüpfung auszubauen.

B2 Nutzungsstruktur und Funktionsräume

Wohnen und Wohnumfeld

Die Bergedorfer Innenstadt ist Wohn- und zugleich Arbeitsort für viele Bewohnerinnen und Bewohner des Bezirks Bergedorf oder der umliegenden Kommunen. So prägen sowohl Geschäftshäuser, reine Mehrfamilienhäuser, gemischte Wohn- und Bürostandorte als auch klassische Zentrenfunktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Tourismus das Zentrum.

Im Bereich der im Untersuchungsgebiet befindlichen Statistischen Gebiete leben 17.919 Einwohnerinnen und Einwohner. Genossenschaften und Wohnungsunternehmen haben keine nennenswerten Bestände. Der Wohnungsbestand befindet sich hauptsächlich in privatem Eigentum.

Aufgrund der heterogenen Stadtstruktur findet sich das Wohnen im Betrachtungsraum schwerpunktmäßig in gemischten Quartieren und mehrgeschossigem Mietwohnungsbau wieder. Ausnahme bildet hier der östliche Bereich, der Teil des prägnanten Villengebietes ist. Dieser Teil ist als reines Wohngebiet durch Ein- oder Mehrfamilienhäuser geprägt, vornehmlich aus der Gründerzeit. Neben dem Villengebiet und dem Hauptzentrum befinden sich weitere charakteristische Bereiche im Betrachtungsraum: der Bereich Bergedorf-Süd mit seinen Wohn- und Gewerbestandorten, der Bereich der Schleusengrabenachse, wo Wohnen und Arbeiten neu entstehen und der Magistralenraum entlang der Bergedorfer Straße (vgl. Karte 5).

In den letzten Jahren wurden verschiedene Flächen für den Wohnungsbau realisiert. Weitere Entwicklungen werden vorbereitet, insbesondere im Bereich des Rahmenplans **Schleusengraben** und **südliches Bergedorf** (vgl. Beschreibung auf Seite 3). Im Bereich **Bergedorf-Süd/ Brookdeich** wird ein gemischt genutztes urbanes Gebiet mit 560 Wohneinheiten, Nahversorgung und weiteren nicht-störenden gewerblichen Nutzungen entwickelt. Das Projekt **Bergedorfer Tor** sieht auf den ehemaligen Flächen der Deutschen Post am Bahnhof Bergedorf ein gemischt genutztes Kerngebiet mit rund 100 Wohneinheiten, Seniorenpflegeeinrichtung und Büronutzungen vor. Im Bereich **Stuhlrohrquartier** werden Wohnen, gewerbliche und soziale Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet (mit einer BGF von über 100.000 qm und rd. 800 bis 1.000 Wohneinheiten, rd. 15% Nichtwohnnutzungen). Städtebauliche/ hochbauliche Wettbewerbe finden aktuell zum **Lohbrügger Markt 4** und **Neuer Weg/ Rektor-Ritter-Straße** statt, die zentrumsnahes Wohnen vorsehen. Darüber hinaus gibt es kleinere Neubauvorhaben z.B. an der Wentorfer Str. und der Bleichertwiete mit einigen Dutzend Wohneinheiten (vgl. Karte 6).

Die Projekte erweitern und ergänzen das Wohnraumangebot im Betrachtungsraum und begründen damit einen entscheidenden Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren.

Die hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten und damit der Bevölkerungs- und Veränderungsdruck auf das Bergedorfer Zentrum hält damit zukünftig an. So kann der Bereich auch weiterhin ein wichtiger Entlastungsort für gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot sein. Eine gute Vernetzung in angrenzende Quartiere und zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ein attraktives Wohnumfeld erscheinen demnach erforderlich und angebracht.

Der Zuwachs der Bevölkerung wird jedoch weiter dazu führen, dass eine Optimierung der bestehenden Strukturen von Infrastruktur, Gebäudebestand und Freiflächen notwendig wird, um schon bestehende Engpässe im Wohnumfeld entgegen treten (Freiflächen, Schulen etc.), Kapazitäten aufbauen und städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten erhalten zu können. So müssen aktuell z.B. Verkehrsinfrastrukturen (Ausbau von Knotenpunkten, mehr Angebote für Radabstellanlagen, Wegeverbindungen etc.) und die soziale und kulturelle

Infrastruktur angepasst werden. Dies führt aktuell auch dazu, dass über neue Schulstandorte in zentralen Bereichen nachgedacht wird.

Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur inkl. Nahversorgung

Durch die Lage im Südosten der Freien und Hansestadt Hamburg wird das Einzugsgebiet des Einzelhandels und der Nahversorgungsfunktion des Zentrums Bergedorf in westlicher Richtung durch ausgeprägte Angebotsstrukturen in den angrenzenden Hamburger Bezirken begrenzt (v. a. Billstedt, Hamburger Innenstadt). Der Bezirk selbst, das angrenzende Umland sowie weitere Teile der schleswig-holsteinischen Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg bilden jedoch das wesentliche Einzugsgebiet für das im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg festgelegte „Hauptzentrum Bergedorf“. Dabei umfasst das Marktgebiet knapp 263.000 EW (vgl. Karte 7).

Das überörtliche Hauptzentrum Bergedorf setzt sich aus den Teilbereichen Lohbrügge und Bergedorf zusammen und hat sich in den letzten Jahren grundsätzlich positiv entwickelt, auch wenn innerhalb der beiden Teilbereiche unterschiedliche Entwicklungsdynamiken festzustellen sind. Das Hauptzentrum Bergedorf umfasst im Wesentlichen den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Straßen Alte Holstenstraße, Weidenbaumsweg/ Ernst-Mantius-Straße, Johan-Adolf-Hasse-Platz, Bergedorfer Schloßstraße, Bergedorfer Markt und Sachsenor mit den angrenzenden Stichstraßen. Der Schwerpunkt der Angebots- und Nachfragesituation liegt im mittelfristigen Bedarf (ca. 47 % der Verkaufsflächen, 92 Betriebe). Nicht nahversorgungsrelevante Geschäfte machen einen Anteil von 82 % der Verkaufsfläche aus.

Mit 260 Betrieben und über 60.000 m² Verkaufsfläche (VK) stellt das Hauptzentrum Bergedorf den Einzelhandelsschwerpunkt im Bezirk Bergedorf dar. Das Angebot konzentriert sich auf die beiden Fußgängerzonen Lohbrügge (Alte Holstenstraße) und Bergedorf (Sachsenor) sowie das City-Center Bergedorf (CCB). Magnetbetriebe sind v.a. im CCB und entlang der Straße Sachsenor zu finden. Den östlichen Anker bilden einzelne frequenzstarke Filialisten. Für besonders flächenintensive Großbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (u. a. Kaufland, Saturn) wurde außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) das CCB-Fachmarktzentrum südlich der B 5 errichtet (vgl. Karte 8).¹²

Der Strukturwandel im Einzelhandel führt auch im Hauptzentrum von Bergedorf zu Leerständen und ersten Ansätzen von **Trading-Down-Effekten**. Viele inhabergeführte Geschäfte schließen, eine qualitätsvolle Weitervermietung wird immer schwieriger und die Nachfrage nach kleineren Geschäftsflächen nimmt kontinuierlich ab. Es treten vermehrt Mieter von sog. 1 Euro-Shops, Handyläden sowie Pop-Up-Stores auf, die in leerfallende Geschäftslagen einziehen. Im Lohbrügger Teil werden häufiger Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Sportsbars angefragt, wobei diese durch die vorhandenen planungsrechtlichen Ausweisungen im Rahmen gehalten werden können.

Mit insgesamt 35 Objekten (ca. 6 % der Ladeneinheiten) ist der Anteil der **Leerstände** jedoch noch als verhältnismäßig unkritisch zu bewerten. Auch zeigt sich nur eine geringe räumliche Konzentration von Leerständen, da diese relativ gleichmäßig über den Zentrumsbereich verteilt sind. Problematisch ist vor allem, dass die Zusammenlegung kleinflächiger Ladeneinheiten aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur erschwert wird und dadurch die Flächenbedarfe ansiedlungswilliger Unternehmen oft nicht erfüllt werden können.¹³

Potenzialflächen finden sich vor allem in Lohbrügge. Gerade im Verbindungsbereich Alte Holstenstraße/ Ludwig-Rosenberg-Ring sind Leerstände und tlw. Mindernutzungen (z. B. Spielhalle) zu finden. Eine Entwicklung in diesem Bereich könnte auch zu einer besseren

¹² S. 109 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk Bergedorf:
<https://www.hamburg.de/contentblob/11892438/cb020d2dce0e89afdab29a39517be9ad/data/einzelhandels-und-nahversorgungskonzept-do.pdf>

¹³ S. 110 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk Bergedorf:
<https://www.hamburg.de/contentblob/11892438/cb020d2dce0e89afdab29a39517be9ad/data/einzelhandels-und-nahversorgungskonzept-do.pdf>

Verzahnung der beiden Zentrumsbereiche beitragen, da die Alte Holstenstraße die wichtigste Verbindung darstellt und dieser Funktion unmittelbar nördlich des Bahndamms auch städtebaulich kaum gerecht wird. Weiterhin stellt der Sander Markt eine Möglichkeit dar, das Zentrum westlich des Ludwig-Rosenberg-Rings zu arrondieren. Aktuell wird der Sander Markt hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Einige wenige Geschäfte sind bereits zum Sander Markt hin orientiert. Die Leerstände am Lohbrügger Markt und am Mohnhof (östlich Chrysanderstraße) stellen ebenfalls Flächenpotenziale am Rand der 1A-Lage dar (vgl. Karte 9).¹⁴

Ein relevantes Gremium für das Untersuchungsgebiet ist der Runde Tisch Einzelhandel (RT). Der RT Einzelhandel wurde von der Bergedorfer Politik per Drucksache als Forderung an die Verwaltung formuliert. Ziel dieses Formates soll es sein, gemeinsam mit unterschiedlichen Akteuren der Leerstandsproblematik entgegen zu wirken. Der RT setzt sich aus Vertretern der Politik, der Grundeigentümer bzw. des Business Improvement Districts (BID), des Vereins Wirtschaft und Stadtmarketing für die Region Bergedorf e.V. (WSB), der Gewerbetreibenden langjähriger Bestandsgeschäfte und Newcomer sowie Vertretern der Gastronomie zusammen. Im Rahmen eines best-practise-Austauschs wird externe Expertise zur Beratung dazu eingeladen. Der RT fokussiert sich räumlich in einem ersten Schritt auf das Sachsentor und die Nebenstraßen (analog zum laufenden RISE-Fördergebiet Bergedorf-Süd). Ziel ist es, den Standort zu sichern und zu stärken. Die Vertreter des BIDs Alte Holstenstraße werden regelmäßig informiert und sind stets eingeladen, an den Terminen teilzunehmen. In einem zweiten Schritt sollen Maßnahmen mit positiver Wirkung für den Standort auch für den Bereich Lohbrügge übernommen werden. Dieser Handlungsbedarf könnte im Zuge einer RISE-Gebietsentwicklung aufgegriffen werden. Eine der Maßnahmen des RT ist die temporäre Verkehrsberuhigung Bergedorfer Schloßstraße, die vom 22.6 – 15.10.2020 getestet wird.

Die weitere Entwicklung des Hauptzentrums Bergedorf dürfte indes zukünftig eine eher negative Tendenz aufweisen, wodurch sich die überregionale Zentrenfunktion weiter schwächen wird. Mit der zu erwartenden Schließung der beiden Karstadt-Warenhäuser fallen perspektivisch zwei großflächige Ankergeschäfte weg und die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie- sind noch nicht absehbar. Eine Covid-19-bedingte Schließungswelle ist bisher noch ausgeblieben. Erste Anzeichen deuten sich aber an. Daneben bestehen unzureichende rechtliche Möglichkeiten zur Steuerung von Gaststätten mit Geldspielgeräten und/ oder Wettterminals. Offizielle Vergnügungstätten wie Spielhallen und Wettbüros) sind hingegen durch ein Vergnügungstättenkonzept und B-Pläne gut steuerbar.

Der allgemeine Trend, mehr Freizeitnutzungen, Gastronomie und sonstige alternative Nutzungskonzepte als Treffpunkte in den Zentren anzusiedeln, ist bisher in Bergedorf eher zurückhaltend umgesetzt worden, könnte aber in Zukunft relevant werden, wenn die qualitative Vermietung von Ladenflächen weiter abnimmt.

Gewerbe / Wirtschaft / Arbeitsplätze

Neben den Einzelhandels- und Nahversorgungsbetrieben und dem Bezirksamt als Dienstleistungszentrum weist der Untersuchungsraum ein großes Hotel in der Straße Holzlude sowie verschiedene **Handwerks- und Gewerbebetriebe** im Bereich Brookdeich, Brookkehre und den Innenhöfen von Bergedorf-Süd auf. Daneben befindet sich am Serrahn ein Hotel in Bau. Das Gebiet ist stark durch Handel, Dienstleistungen und Gastronomiegewerbe geprägt.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die klassischen Gewerbebetriebe zugunsten einer Wohn- und Mischnutzung aus dem Bergedorfer Innenstadtbereich verlagern. Im Bereich Brookdeich sollen sie aber erhalten bleiben bzw. geprüft werden, ob im Rahmen einer Flächenrochade Verlagerungen zugunsten eines **Innovationsparks** möglich sind. Dies würde

¹⁴ S. 111 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk Bergedorf:
<https://www.hamburg.de/contentblob/11892438/cb020d2dce0e89afdab29a39517be9ad/data/einzelhandels-und-nahversorgungskonzept-do.pdf>

eine intensive und integrative städtebauliche wie auch freiraumplanerische Betreuung erfordern.

Die großen Arbeitgeber sind auch zukünftig im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor zu finden. Hier werden der Strukturwandel und damit verbundene Trading-Down-Effekte und die durch die Covid-19-Pandemie bedingte Krise, wie schon unter dem Punkt *Einzelhandel und Nahversorgung* beschrieben, die wirtschaftlichen Voraussetzungen in Zukunft mehr oder weniger strapazieren.

Leerstände und die damit verbundenen Umsatzeinbußen führen häufig dazu, dass eine Modernisierung und notwendige Anpassung an den Strukturwandel nicht vollzogen werden können, da die ökonomischen Herausforderungen zum Teil nicht mehr aufgefangen werden können. Maßnahmen zum Erhalt von Attraktivität und Arbeitsplätzen in der Bergedorfer Innenstadt erscheinen insofern notwendig. Nachnutzungsentwicklungen für die größeren Kaufhausschließungen müssen gefunden und städtebaulich begleitet werden. Daneben gilt es, bildungs- und freizeitbezogene Dienstleistungen und Angebote, Wohnungsangebote sowie touristische Angebote auszubauen bzw. zu fördern, um das Angebot im Bergedorfer Zentrum zu erhöhen und positiven Einfluss auf die bestehenden Betriebe aus Gastronomie, Einzelhandel und Freizeit nehmen zu können.

Öffentliche Grün- und Freiflächen, Spiel-, Sport- und Freizeitflächen/ Wegeverbindungen

Die öffentlichen **Grünflächen** im Betrachtungsraum weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Mit dem Schloßpark und dem Rathauspark gibt es zwei historische Grünanlagen mit angeschlossenen weiteren Grünräumen. Der Schloßpark bildet den Anschluss an die nord- und nordöstlich liegenden Grünräume des Billeltals. Insbesondere der Übergang zum Schillerufer, bzw. das Schillerufer selbst, könnte hierbei von einer Umgestaltung profitieren. Der Rathauspark bildet den Anschluss an die östlich gelegenen Grünräume nach Wentorf bei Hamburg. Der Spielplatz im Schloßpark wird aktuell im Zuge der RISE-Gebietsentwicklung im Fördergebiet Bergedorf-Süd erneuert, für den Spielplatz im Rathauspark ist eine Sanierung in den nächsten Jahren angedacht.

Des Weiteren wird es nach Fertigstellung auch Grünflächen rund um das gerade im Bau befindliche KörberHaus und das im Bau befindliche Haus der Jugend am Hohen Stege geben. Kleinere fragmentierte Grünflächen ergänzen das Angebot. Allgemein ist jedoch festzustellen, dass qualitativ hochwertige **Wegeverbindungen** der einzelnen Grünflächen innerhalb des Betrachtungsraums nicht gegeben sind.

Mit dem **Frascatiplatz** liegt eine großzügige Veranstaltungsfläche im Betrachtungsraum. Auf ihr finden u.a. die Bergedorfer Bautage, Jahrmärkte, Puppentheater oder auch Flohmärkte statt. Es gibt Überlegungen, im Nordteil der Fläche eine Skate- und Parcourfläche zu entwickeln.

Neben kleineren Anlagen für Individualsport, wie der Rollschuhbahn im Schloßgarten, befinden sich eine Ein-Feldhalle in der Schule in der Wentorfer Straße, eine Gymnastikhalle in der Rudolf-Steiner-Schule sowie eine Wassersportanlage in der Straße Holzhude1 des Trendsportvereins am Schiffwasser e.V. im Betrachtungsraum.

Trotz der Existenz der oben beschriebenen Grün-, Frei- und Freizeitflächen besteht aufgrund der Flächenkonkurrenz in den zentralen Lagen, insbesondere im südlichen Bergedorf, ein Freiraumdefizit. Als strategisches Ziel des Bezirks gilt es daher, die Aufenthalts- und Nutzungsqualität im öffentlichen Raum ganzheitlich zu betrachten, zu stärken und ggf. auszubauen. Hierbei sollen vor allem auch neue Nutzungsgewohnheiten von Bewohnerinnen und Bewohnern und demographische Entwicklungen berücksichtigt werden.

Potenziale eines Energetischen Quartierskonzepts

Das Gebiet des Bergedorfer Zentrums umfasst vielfältige gewerbliche Akteure (Einzelhandel der Einkaufsstrassen Sachsenor und Alte Holstenstraße, Einkaufszentrum CCB). Diese Struktur besteht ferner aus Wohngebäuden und Nichtwohngebäude bzw. gemischt genutzten Objekten. Einige der Nutzungsstrukturen und Baualtersklassen verschiedener Jahrzehnte bzw. Jahrhunderte lassen zum Teil einen höheren Sanierungsbedarf bzw. einen energetischen Optimierungsbedarf erwarten.

Da die historischen, häufig gemischten Nutzungsstrukturen bspw. mit Wohnungen über Ladengeschäften bei alter Bausubstanz sich gänzlich von z.B. großen Kaufhaus- bzw. Einkaufszentrumsstrukturen unterscheiden, ist von einer sehr heterogenen Bestandsstruktur auf der Ebene der Gebäude, der Energiekonsumption und der Entwicklungsbedarfe auszugehen. Aus energetischer und sanierungstechnischer Perspektive bestehen Potenziale der Energieeinsparung und der Optimierung der Verwendung regenerativer Energieträger. Inwieweit die heterogene Nutzungs- und Eigentumsstruktur, die mit Kaufkraftverlusten und Trading-Down-Effekten konfrontiert ist, hierfür aktuell geeignet ist, wird im Weiteren zu prüfen sein.

Der Betrachtungsraum bietet sich für eine nähere energetische Potenzialabschätzung (insbesondere Wärme- und Kälteversorgung, Sektorkopplung) im Rahmen einer Problem- und Potenzialanalyse (PPA) (Prüfauftrag) an, um die vorgenannten Akteure mit einer Potenzialabschätzung „abzuholen“.

Entwicklungsdynamiken im Untersuchungsgebiet

Folgender Auszug laufender städtebaulicher/ freiraumplanerischer Entwicklungen, die teilweise aus den RISE-Gebietsentwicklungen resultieren, befinden sich innerhalb der Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebiets:

- **Städtebauliche Entwicklungen in Lohbrügge:**

Entwicklungen am Lohbrügger Markt und Sander Markt, Prüfung einer Neubebauung des Parkhauses am Hein-Möller-Weg, Entwicklungsfläche Sander Damm und P+R-Palette

- **Städtebauliche Entwicklungen in Bergedorf:**

Bergedorfer Tor, KörberHaus, Stuhlrohrquartier, Sander Damm 5, Rektor-Ritter-Str./ Neuer Weg, Brookdeich, Haus im Park, Neubebauung im Bereich Hinterm Graben/ B5, Wohnbebauung am Mohnhof und der Wentorfer Str., und des Parkhauses in der Schloßstraße,

- **freiraumplanerische Überlegungen** zum Schleusengraben, KörberHaus, Frascatiplatz, Schloßgarten und Rathauspark,

- **verkehrsplanerische Überlegungen** zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Mohnhof/ Am Brink sowie Planungen zu einem Umbau des Kreuzungsbereichs Sander Damm/ Weidenbaumsweg mit einem Throughabout, Umgestaltung der Bergedorfer Straße (Magistrale/ Radverkehr) zwischen Vierlandenstraße und Mohnhof

C Herausforderungen in Bezug auf die sozioökonomische Situation und die Entwicklung der sozialen, nachbarschaftlichen und kulturellen Infrastruktur

C1 Ausgewählte Indikatoren des Sozialmonitorings

Die Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebiets deckt sich nicht exakt mit den Grenzen der Statistischen Gebiete. Bis auf das Statistische Gebiet 76004 sind immer nur Teilbereiche der Statistischen Gebiete innerhalb der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Die Statistischen Gebiete 76003, 76012 und 75015 finden in dieser Betrachtung keine Berücksichtigung, da es sich um kleine Teilflächen oder von Gewerbe geprägte Flächen handelt (vgl. Karte 11).

In den betroffenen Statistischen Gebieten leben 17.919 Personen. Der Statusindex ist überwiegend mittel mit einem stabilen Dynamikindex. Zwei der statistischen Gebiete weisen jedoch einen niedrigen Status auf und machen damit rund ein Drittel der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet aus (vgl. Abb. 2).

Stadtteil	Stat. Gebiet	Bevölkerung 31.12.2018	Statusindex	Dynamikindex	Statuswechsel
Lohbrügge	075 018	1.311	mittel	stabil	unverändert
Lohbrügge	075 019	4.247	niedrig	stabil	unverändert
Bergedorf	076 004	2.735	niedrig	stabil	niedrigerer Status
Bergedorf	076 007	2.393	mittel	stabil	unverändert
Bergedorf	076 008	1.894	hoch	stabil	unverändert
Bergedorf	076 013	3.683	mittel	stabil	unverändert
Bergedorf	076 014	1.656	mittel	stabil	unverändert

Abb.: 2 Statistische Gebiete (Quelle CoSI)

Wird auf die einzelnen Sozialindikatoren im Untersuchungsgebiet geblickt, weist der Indikator Kinder in Mindestsicherung auffällige Werte im Vergleich zum bezirklichen Durchschnitt und zum Hamburger Durchschnitt auf. Fast in allen Statistischen Gebieten gibt es hohe Anteile an nicht erwerbsfähigen Hilfebedürftigen unter 15 Jahren (vgl. Abb. 3). Nur die Statistischen Gebiete 76007 und 76008 zeigen hier auffällig niedrige Werte. Bei diesen handelt es sich um Gebiete deren städtebauliche Struktur von Einzelhäusern geprägt ist. In den übrigen, urbaner strukturierten Gebieten mit überwiegend Geschosswohnungsbau und einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten (vgl. Abb. 4) ist auch der soziale Status in der Tendenz niedriger und wie beschrieben auch mit Blick auf die materielle Situation der Familien evident.

Im Rahmen der weiteren Urbanisierung und Wohnungsbauentwicklung im Untersuchungsgebiet ist auf die Stärkung einer heterogenen Bevölkerungsstruktur zu achten. Der Stadtteil Bergedorf hatte in den letzten Jahren die stärksten Bevölkerungszuwächse im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen im Bezirk Bergedorf zu verbuchen. Bergedorf ist auch der Stadtteil mit den höchsten Fertigstellungszahlen für Wohnungen. Insbesondere im Bereich des Schleusengrabens lässt sich mit der Realisierung von insgesamt rd. 3.500 WE ein enormer Bevölkerungszuwachs prognostizieren. Hier lässt sich ein besonderer Bedarf für eine Begleitung der Entwicklung sozial ausgewogener neuer Nachbarschaften ableiten.

Nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige Anteil an unter 15-Jährigen

Statistisches Gebiet	75018	75019	76004	76007	76008	76013	76014	Bezirk	FHH
Anteil	28,5%	35,3%	32,8%	4,2%	1,8%	35,2%	23,5%	22,9%	19,9%

Abb.: 3 nEHb U15 (Quelle CoSI)

Einpersonenhaushalte

Statistisches Gebiet	75018	75019	76004	76007	76008	76013	76014	Bezirk	FHH
Anteil	54,3%	48,9%	66,2%	42,0%	42,0%	55,3%	56,2%	43,3%	54,5%

Abb.: 4 EPH (Quelle CoSI)

C2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Zwar ist der Statusindex im Untersuchungsgebiet überwiegend mittel mit einem stabilen Dynamikindex, aufgrund der zentralen Lage und der gesamtbezirklichen Bedeutung des Gebiets befindet sich aber im Betrachtungsraum ein umfangreiches Beratungsangebot verschiedenster sozialer Träger. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass mit den Freiwilligen Feuerwehren Bergedorf und Lohbrügge zwei Institutionen mit einer hohen sozial integrativen Wirkung im Gebiet verortet sind.

Gesundheit

Im Untersuchungsgebiet gibt es ein breites medizinisches Angebot vom Allgemeinmediziner bis zu einer Vielzahl von Fachärzten. Die meisten Praxen sind hierbei in der Nähe des Bahnhofs, im CCB sowie in der Alten Holstenstraße verortet. Des Weiteren befindet sich auch das Angebot des Jugendpsychiatrischen Dienstes und des Sozialpsychiatrischen Dienstes im Untersuchungsgebiet. Das medizinische Angebot wird bezirkswweit in Anspruch genommen und hat somit eine quartiersübergreifende Bedeutung, welche die Zentrumsfunktion des Gebiets weiter untermauert.

Eine Besonderheit bietet die forcierte Entwicklung der Liegenschaft des ehem. Haus im Park. Hier könnte ein Hospiz und Pflegezentrum das bezirkliche Angebotsspektrum an ganzheitlicher Gesundheitsversorgung in zentraler Lage ergänzen und bietet das Potential als inklusiven Begegnungsraum im Quartier entwickelt zu werden.

Bildung

Im Betrachtungsraum befindet sich mit der Rudolf-Steiner-Schule am Brink eine Privatschule. Das Gebäude der ehemaligen Beruflichen Schule für Büro- und Personalmanagement in der Wentorfer Straße befindet sich in Vorbereitung zu einer Umnutzung durch die Polizei. Aktuell wird, wie oben beschrieben, ein neuer Schulstandort am Sander Damm diskutiert. Des Weiteren befindet sich mit der städtischen Schule Leuschnerstraße eine Grundschule im Betrachtungsraum, die aktuell als Standort für die Ansiedlung einer Stadtteilschule planerisch vorbereitet wird sowie in der Chrysantherstraße die katholische Schule Bergedorf. Ergänzend befinden sich vier Kitas im Betrachtungsraum.

Kinder und Jugendliche

Neben Orten der verlässlichen Begegnung wie dem aktuell in einem Ausweichquartier befindlichen Haus der Jugend (HdJ) Lichtwarkhaus, wofür aktuell in der Straße Am Hohen Stege ein Neubau errichtet wird, dem selbstverwalteten Jugendzentrum Unser Haus e.V. und dem Treff der Freien Evangelischen Gemeinde Bergedorf ist die Jugendfeuerwehr der Freiwilligen Feuerwehr Lohbrügge im Betrachtungsraum verortet. Des Weiteren befinden sich Angebote der Hamburger Kinder- und Jugendhilfe, des Kinderkulturzentrums KiKu, der Bildungsabteilung Regionales Bildungs- und Beratungszentrum (ReBBz), der Jugendberufsagentur Hamburg-Bergedorf sowie die Beratungsangebote JuKO Bergedorf - Jugendsuchtberatung der KODROBS im Untersuchungsgebiet. Die Angebote werden bezirksübergreifend wahrgenommen. Es besteht eine gute Kooperation mit den Schulen.

Insgesamt gibt es, wie oben erwähnt, relativ wenig Freiflächen und Spielplätze für Kinder und Jugendliche.

Familien

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein breites Beratungsangebot von gesamtbezirklicher Bedeutung, welches hauptsächlich in der Nähe des Bahnhofs verortet ist. So ist ein Mütterzentrum, eine auf Gesundheit spezialisierte Mütterberatungsstelle, ein Eltern-Kind-Zentrum in der Kita Neuer Mohnhof, die Projekte Deliberatio und Familienkontor des Allgemeinen Sozialen Dienstes (ASD), das Kernkontor des Trägers Familienhelden, die Schuldnerberatung der Hamburger Arbeit Beschäftigungsgesellschaft mbH, die Eltern AG Bergedorf des Trägers Kernkontor, die TSB-Gruppe/ Trennung und Scheidung des Trägers HaKiJu, das Beratungs- und Begegnungszentrum Bergedorf des Trägers. Der Begleiter, die Soziale Beratungsstelle Bergedorf/ Billstedt, Beratungsangebote des Internationalen Bunds e.V. und das stadtweite Beratungsangebot von Zornrot e.V. im Untersuchungsgebiet verortet.

Mit dem KörberHaus gibt es einen Ort, der sich – neben dem bestehenden Angebot – zukünftig stärker auch als Begegnungsort für Familien profilieren lässt (insb. mit der Bücherhalle als Frequenzbringer). Insgesamt spielen Begegnungsorte für Familien eine besondere Rolle für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes. Familien wirken als Motoren und Multiplikatoren für das Entstehen neuer Nachbarschaften in wachsenden Quartieren. Hierfür muss es adäquate Begegnungsräume geben. Inwieweit das bestehende Angebot sich bedarfsadäquat nutzen lässt, muss eine vertiefte Untersuchung zeigen.

Seniorinnen und Senioren

Über dem gesamten Untersuchungsgebiet verteilen sich Angebote für Seniorinnen und Senioren. Neben den Treffs der Stiftung Haus im Park Hamburg-Bergedorf, der Freien evangelischen Gemeinde Hamburg-Bergedorf, der DITIB - Türkisch Islamische Gemeinde zu Hamburg e.V. und dem Seniorenclub Bergedorf der Arbeiterwohlfahrt (AWO) gibt es ein breites Beratungs- und Unterstützungsangebot wie den Besuchsdienst Haus im Park, das Projekt "Vertrauen im Alter" der AWO, die Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle Hamburg (ÖRA), das Angebot des Sozialverbands Deutschland e.V. (SoVD), das Angebot des Betreuungsvereins Bergedorf, das Beratungs- und Begegnungszentrum Bergedorf und das Begegnungszentrum Lohbrügge, Der Begleiter gGmbH, das Angebot des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) Palliativteam Hamburg-Bergedorf sowie das Angebot der DRK-Sozialstation Lohbrügge. Im Gegensatz zu den anderen hier beschriebenen Nutzergruppen werden die Angebote für Seniorinnen und Senioren allgemein wohnortnaher wahrgenommen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die bestehenden Angebote bisher sehr klar auf die spezifische Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren ausgerichtet sind. Stabile Quartiere und Nachbarschaften profitieren aber vor allem durch intergenerationale und interkulturelle Begegnungen. Inwieweit die Bedingungen für ein intergeneracionales und inklusives Gemeinwesen im Untersuchungsgebiet verbessert werden können, muss eine vertiefte Untersuchung zeigen.

Integration

Neben Angeboten in den Einrichtungen für Familien und Jugendliche sind die Projekte Flüchtlingskontor der Träger Familienhelden und Hakiju, der Jugendmigrationsdienst & Integrationszentrum der Caritas sowie ein Integrationsprojekt für junge Erwachsene des Internationalen Bunds im Untersuchungsgebiet verortet. Alle diese Angebote haben eine gesamtbezirkliche Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet befindet sich des Weiteren eine Flüchtlingsunterkunft (WUK) von fördern & wohnen (f&w) mit 440 Plätzen in der Straße Brookkehre.

Der Integrationstreff des Trägers mittendrin! in der Bleichertwiete bildet einen Ort der Begegnung für die Bewohnerinnen und Bewohner der WUK mit der Quartiersnachbarschaft. Diese Funktion als interkultureller Begegnungsort kann durch entsprechende räumliche Anpassungen zukünftig weiter gestärkt werden.

Menschen mit Behinderungen (Inklusion)

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Wohngemeinschaft des Vereins Leben mit Behinderung Hamburg e.V. sowie eine große Einrichtung der Der Begleiter GmbH. Angebote für Menschen mit Behinderungen werden allgemein im Untersuchungsgebiet im inklusiven Ansatz mit anderen sozialen Angeboten verknüpft. Generell würde durch eine Verbesserung der Wegebeziehung, verbunden mit der Stärkung der Barrierefreiheit und eine Abmilderung des Trading-Down-Effekts und damit Erhaltung der Erreichbarkeit des Einzelhandels insbesondere diese Bevölkerungsgruppe stark profitieren.

Nachbarschaft

Bisher sind außer dem Verein Südblick (Entstanden aus dem RISE-Prozess Bergedorf-Süd) keine Nachbarschaftsinitiativen im Untersuchungsgebiet bekannt. Insbesondere im Bereich des Schleusengrabens lässt sich mit der Realisierung von insgesamt rd. 3.500 WE ein enormer Bevölkerungszuwachs prognostizieren. Dieser Dynamik der sich dort neu bildenden Nachbarschaften ist auch durch Städtebau bedarfsgerecht Raum zu geben und muss durch die Begleitung eines achtsamen Quartiersmanagement Rechnung getragen werden, damit eine sozial verträgliche Entwicklung und das Entstehen starker, lebendiger Nachbarschaften forciert werden kann.

Kultur

Bergedorf bietet ein breites Spektrum an Kunst, Kultur und Musik im Bergedorfer Zentrum. Mit dem KörberHaus entsteht im Herzen des Untersuchungsgebiets ein neuer Leuchtturm der bezirklichen Kulturlandschaft. Die Bergedorfer Kunstszene hat außerdem mit dem „Alten Bahnhof“ einen weiteren Kristallisationspunkt für Theater und bildende Kunst im. Allerdings sind Atelierräume knapp. Inwieweit Trading-Down-Effekte in der Bergedorfer Innenstadt mit Zwischennutzungen durch Kunstschaffenden entgegengewirkt werden kann oder sich Potentialflächen für Ateliers oder Atelierwohnen schließen lassen, müsste weiter untersucht werden. Pop-Up-Stores von Kunstschaffenden in der Bergedorfer Schloßstraße haben sich in der Vergangenheit positiv auf Kundenfrequenzen ausgewirkt.

D Fazit: Herausforderungen und mögliche Handlungsansätze für die Gebietsentwicklung

Bisher wurden zahlreiche städtebauliche Projekte in und um die Bergedorfer Innenstadt realisiert: Es besteht aber weiterhin das Erfordernis, das Zentrum (Lohbrügge bis Mohnhof) **funktional zu stärken** und die **städttebaulichen Entwicklungsvorhaben verstärkt miteinander in Verbindung zu setzen** sowie Übergänge und **Wegeverbindungen** in angrenzende Quartiere zu verbessern. Die oben beschriebenen Entwicklungen zeugen von einer hohen Dynamik die große Potenziale für eine umfassende, zusammenhängende und integrative Planung bildet - insbesondere in Richtung des dynamischen Entwicklungsraums im Süden bzw. Südosten mit der Schleusengrabenachse und dem Innovationspark. Auch kann das Bezirkszentrum davon als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort für die Region profitieren.

Defizite/ Herausforderungen

- Wachsende Konflikte bestehen zwischen der Mobilitätsteilnehmern (insb. ruhender Verkehr (auch Parkhäuser), Radverkehr, Ziel- und Quellverkehr).
- Durchgängigkeit für Rad- und Fußverkehr im Gebiet und Übergänge in das Gebiet sind nicht gegeben bzw. suboptimal. Bekannte Defizite bestehen entlang der B 5 und Chrysanderstraße sowie entlang der Veloroute 8 im Bereich der Straße Alte Holstenstraße.
- Der aktuelle Bedarf an Radabstellanlagen im Gebiet kann nicht gedeckt werden.
- Aktuell bestehen signifikante Trading-Down-Effekte im lokalen Einzelhandel im Sachsentor und in anderen zentralen Bereichen, die durch die Covid-19 Pandemie zusätzlich erheblichen Druck auf inhabergeführte Geschäfte und auf Marktbesucher und das Schaustellergewerbe und damit die Belebung und Attraktivität der Bergedorfer Innenstadt ausüben.
- Leerstehende Ladenflächen schwächen den Einzelhandels- und Gastronomiestandort (siehe Karte).
- Ein Gastronomiekonzept fehlt und wird vom AK Einzelhandel gefordert.
- Der Bevölkerungsanstieg macht eine Optimierung der bestehenden Strukturen von Infrastruktur, Gebäudebestand und Freiflächen notwendig, um bestehende Engpässe im Wohnumfeld entgegen treten, Kapazitäten aufbauen und städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten erhalten bzw. ausbauen zu können.
- Es fehlt eine Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen und Aufenthaltsqualitäten im Innenstadtbereich.
- Es besteht ein negatives Erscheinungsbild des zentralen Verbindungsbereichs der beiden Haupteinkaufstraßen; die Bahnunterführung über die Straße Alte Holstenstraße weist keine Aufenthaltsqualität auf.
- Geschäftsbesatz und soziokulturelle Einrichtungen im zentralen Bereich benötigen Stärkung, Profilierung und teils bauliche Antworten auf konzeptionelle Fragen.
- Starke Wohnungsbauentwicklung stellt Herausforderung für Nachbarschaftsentwicklung dar.
- Fördergebietsgrenzen von Bergedorf-Süd und Bergedorf/ Serrahn führen zu Lücken in der Gebietskulisse in der Funktionseinheit urbaner Kern Bergedorf und verhindern eine ganzheitliche Entwicklung des Bergedorfer Zentrums.
- Eine Vernetzung der laufenden/ abgeschlossenen städtebaulichen und hochbaulichen Maßnahmen innerhalb des Hauptzentrums und mit angrenzenden Entwicklungsdynamiken fehlt., Insbesondere in Bezug auf die südlichen und südöstlichen Entwicklungsbereiche

entlang des Schleusengrabens und den Innovationspark und das Berufsgenossenschaftliche Klinikum Hamburg besteht der Bedarf einer städtebaulichen Vernetzung.

- Viele Rad- und Fußwege, Parks und Grünflächen im Untersuchungsgebiet weisen einen Investitionsrückstau auf. Eine Fußwegestrategie wird gefordert.¹⁵
- Es bestehen unterschiedliche und teils eingeschränkte Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten, die einer Belebung entgegenstehen.

Potenziale/ mögliche Handlungsansätze

- Bereitschaft bei einigen Investoren und Grundeigentümern, mindergenutzte Flächen konzeptionell zu überarbeiten.
- Angedachte Maßnahmen in den Straßen Reetwerder, Bergedorfer Schlossstraße¹⁶, Chrysantherstraße, Neuer Weg, Hassestraße und Alte Holstenstraße (Bergedorfer Teil) können Basis für weitere Entwicklungen bilden.
- Das Radwegenetz könnte umfassend verbunden werden, indem bezirkliche Fahrradrouten an Velorouten und an den Radschnellweg angeschlossen werden.
- Ein Innenstadtkonzept und ein neuer Umgang mit ruhendem Verkehr werden politisch unterstützt.^{17 18}
- Der nördliche Teil des Lohbrügger Zentrums wird im Rahmen eines Wettbewerbs überarbeitet. Die Ergebnisse können die Basis für weitere Entwicklungen bilden.
- Teilbereiche des Frascatiplatzes bilden Potenzial um Freiraum- und Freizeitdefizite, um durch die Schaffung von Skate- und Parcoursanlagen für Jugendliche, im Betrachtungsraum auszugleichen.
- Das übergeordnete Thema Magistralen kann im Betrachtungsraum vertieft bearbeitet und umgesetzt werden (Lohbrücke – Kreuzungsbereich B5/ Sander Damm (Esso, BMW, Feuerwehr, Flächen zwischen B5 und Sander Damm) als City-Eingang). Bereitschaft einzelner Grundeigentümer ist vorhanden.¹⁹
- Stärkung der Übergänge und Wegeverbindungen Richtung Süden zum Stuhrohrquartier und Bergedorf-Süd Innovationspark ermöglicht eine Vernetzung der urbanen Räume.
- Rahmenplan/ Funktionsplan: vernetztes Denken im District-Ansatz: "Einweben der tertiären Nutzungen und der urban-affinen Teile der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft (HIE)-Entwicklung in Bergedorf-Süd; Überprüfung/ Verlagerung störintensiver und standortunangemessener Gewerbenutzer (z.B. Buntmetallhändler) und Schaffung einer integrierten Stadtentwicklungsperspektive östlich Bebauungsplan B 111.
- Nachbarschaftsbildung in Quartieren mit starker Wohnungsbauentwicklung muss aktiv begleitet werden.

¹⁵ S. 18 des Koalitionsvertrags SPD-Grüne 2020: Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten: https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user_upload/Koalitionsvertrag2020.pdf

¹⁶ s.S.18 des Koalitionsvertrages „Verkehr in der Bergedorfer Innenstadt“ sowie Drs. 21-0295.01 „Alternative Verkehrsführung in der Bergedorfer Schloßstraße“; BV-Beschluss: 27.02.20: <https://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de/bi/tmp/tmp/45081036944435923/944435923/01154652/52.pdf>

¹⁷ s. S.5 des Koalitionsvertrages „Quartierszentren und Bergedorfer Innenstadt“

¹⁸ Drs. 21-0300 „PKW-Stellplätze in der Bergedorfer Innenstadt“; BV-Beschluss: 30.01.20: <https://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de/bi/tmp/tmp/45081036944435923/944435923/01152258/58.pdf>

¹⁹ Drs. 21-0333 „Wohnungsbau an Magistralen“; BV-Beschluss: 27.02.20: <https://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de/bi/tmp/tmp/45081036944435923/944435923/01154544/44.pdf>

- Entwicklung Lamprechtstraße/ Hospiz und Pflegezentrum im Park erweitert das soziostrukturelle Angebot im Untersuchungsgebiet.²⁰
- Qualitative wohnortnahe Freiraumentwicklung zur Reduzierung der Freiraumdefizite ist möglich z.B. Am Hohen Stege, Rathauspark, an der Alten Brookwetterung.
- Klimaschutz kann als Querschnittsziel mit konkreten Projekten im Bergedorfer Zentrum gestärkt werden.
- Infrastrukturelle Veränderungen und Vorhaben für die Mobilitätswende können im Zentrum ganzheitlich betrachtet und umgesetzt werden, insbesondere zur Stärkung des Radverkehrs und zur Stärkung intermodaler Angebote.²¹
- Der Verfügungsfonds kann eine Möglichkeit darstellen, mit Hilfe von kleinteiligen Projekten zur Unterstützung der Zentrenfunktion und somit zur Stärkung des Einzelhandels- und des Gastronomieangebots beizutragen; auch im Hinblick auf die durch die Covid-19 Pandemie verschärfte Situation.

E Eignung des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung und Handlungsempfehlungen

Die beschriebenen sowohl übergeordneten wie auch fachspezifischen, vor allem städtebaulichen und lokal-ökonomischen Problemlagen machen einen integrierten quartiersbezogenen Ansatz erforderlich, der eine verbindliche fachressortübergreifende Kooperation ermöglicht. Dieser kann durch das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung unterstützt werden.

Zwar weisen die Sozialindikatoren nicht auf akute Handlungsbedarfe hin, jedoch ist im Rahmen der weiteren Urbanisierung und intensiven Wohnungsbauentwicklung im Untersuchungsgebiet auf die Stärkung einer heterogenen Bevölkerungsstruktur zu achten. Der Stadtteil Bergedorf hatte in den letzten Jahren die stärksten Bevölkerungszuwächse im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen im Bezirk Bergedorf. Insbesondere im Bereich des Schleusengrabens wird sich dieser Trend mit der Realisierung von insgesamt rd. 3.500 WE sehr deutlich fortsetzen. Hier lässt sich ein besonderer Bedarf für eine Begleitung der Entwicklung sozial ausgewogener neuer Nachbarschaften ableiten. Zudem ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für den Gesamtbezirk und das Umland zu beachten. In diesem Kontext ist vor allem die Zentrenfunktion des Untersuchungsgebiets hervorzuheben, die eine Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen soll, die durch langanhaltende Trends und die aktuelle Situation in Gefahr gerät zu erodieren. Insofern lässt sich hier insgesamt ein präventiver Handlungsbedarf ableiten.

Teile des Untersuchungsgebiets sind zwar schon jetzt als RISE-Fördergebiete festgelegt, binden die städtebaulichen Entwicklungen in den angrenzenden Stadträumen noch nicht gezielt ein. Der integrierte strategische Ansatz eines möglichen neuen Fördergebiets ist ganzheitlich auf die aktuellen Herausforderungen für das Untersuchungsgebiet ausgerichtet und würde die Handlungsansätze der anderen RISE-Fördergebiete in einer umfassenden Gesamtstrategie aufgreifen. Durch eine RISE-Gebietsentwicklung können die erheblichen Defizite sowie der politische Wille angegangen und eine nachhaltige Verbesserung für die Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden.

Zur städtebaulichen Weiterentwicklung und langfristigen Stabilisierung des untersuchten Gebiets sowie zur Hebung der vorhandenen Potenziale strebt das Bezirksamt Bergedorf eine

²⁰ S.S.25 des Koalitionsvertrages „Soziales“

²¹ S. 19 des Koalitionsvertrags SPD-Grüne 2020: Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten: https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user_upload/Koalitionsvertrag2020.pdf

weiterführende Untersuchung in Form einer PPA an, um eine Festlegung als RISE-Fördergebiet zu erreichen.

Für das Untersuchungsgebiet wird auf Grundlage der skizzierten Herausforderungen das Programmsegment "Lebendige Zentren" als am geeignetsten angesehen, um den bestehenden Problemen und Herausforderungen wirksam zu begegnen und die Potenziale zu nutzen. Folgende Schwerpunkte sollen im Rahmen der PPA nach vorläufiger Einschätzung konkreter analysiert werden:

- Ganzheitliche und integrative Betrachtung und Vernetzung der baulichen, stadtgestalterischen und funktionalen Entwicklungen
- Schaffung eines integrativen, inhaltlichen und zeitlichen Orientierungsrahmens für die Entwicklung der Bergedorfer Innenstadt
- Herstellung neuer urbaner Qualitäten im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum durch funktionale Stärkung der Zentrenfunktion und städtebauliche Neuordnung
- Stärkung neu entstehender Nachbarschaften durch bedarfsorientierte Anpassung gesellschaftlicher Infrastruktur, Schaffung von Begegnungsräumen und Quartiersmanagement.
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie die Überprüfung der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs und des Ziel- und Quellverkehrs im Zuge der Mobilitätsentwicklung
- Stärkung von Wegebeziehungen und Anschlüssen des Zentrums in die Nachbarschaften durch Ausnutzung von Synergien der benachbarten Entwicklungsdynamiken, insbesondere in Richtung Schleusengraben und Bergedorf-Süd/Innovationspark
- Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur und der Gastronomie.

E 1 Vorschlag Gebietsabgrenzung für das Untersuchungsgebiet

Das im Dokument beschriebene Untersuchungsgebiet wird als geeignet angesehen, um in der PPA vertieft betrachtet zu werden.

E 2 Kostenschätzung/ Vorbereitende Projekte

Die Kosten für die Erstellung der PPA inkl. Öffentlichkeitsarbeit (Beteiligungsformat, Moderation und Dokumentation) betragen nach Einschätzung des Bezirksamts Bergedorf 60.000 Euro.

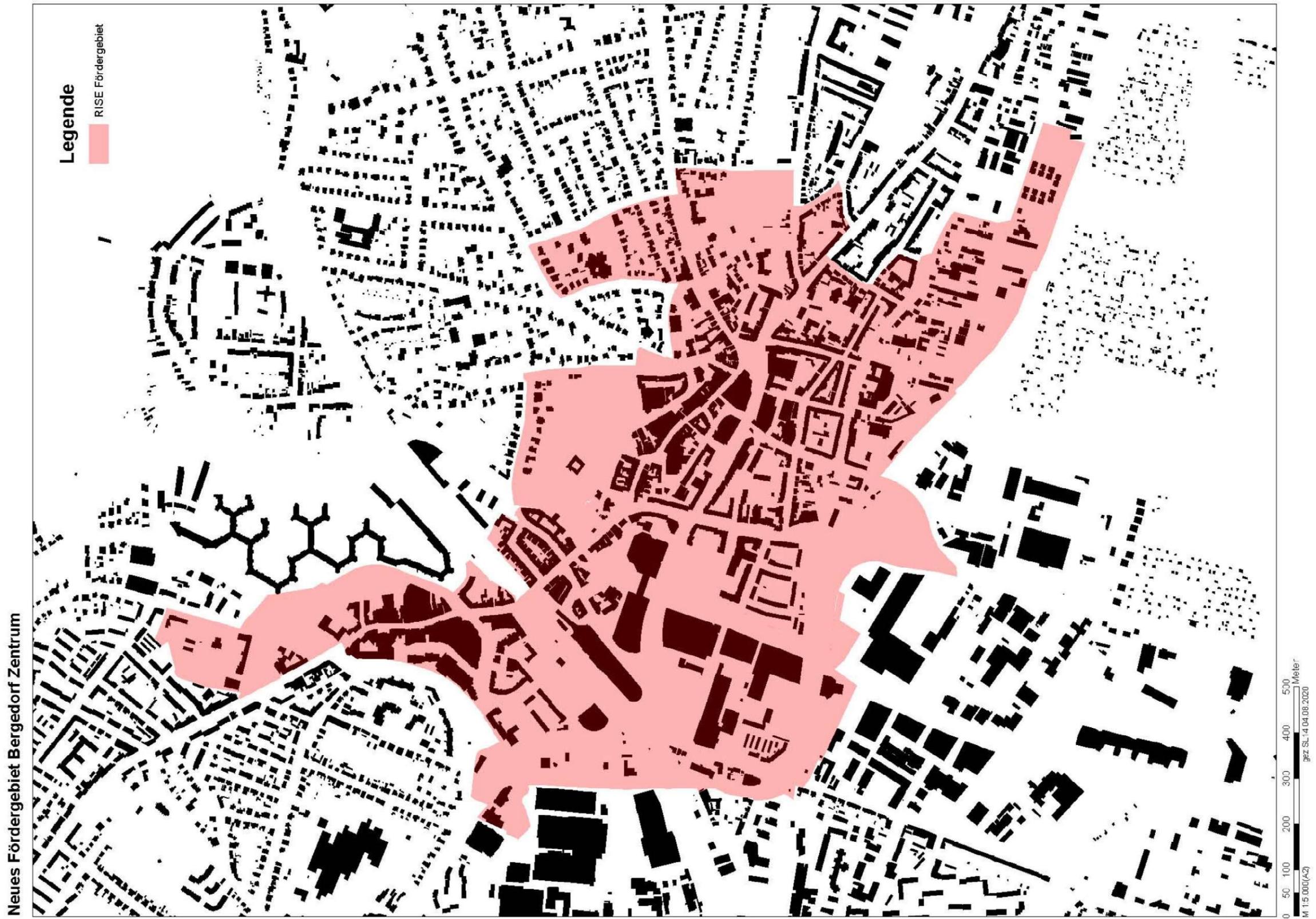
Des Weiteren werden folgende erste Projekte zur Vorbereitung der Gesamtmaßnahme vorgeschlagen:

- Bestandsaufnahme des ruhenden Verkehrs (inkl. Auslastung, Nutzeranalyse, Eigentums- und Planrechtssituation, öffentlicher und privater Raum sowie Baulasten).
- Planungsmittel/ kommunikative Begleitung Umgestaltung Schloßstraße
- Planungsmittel/ kommunikative Begleitung Umgestaltung Karstadt.
- Konzeptstudie für P&R-Parkpalette
- Analyse Radverkehrsmaßnahmen Ernst-Mantius-Straße/ Chrysanderstraße
- temporäre Projekte/ Starterprojekte Magistrale zwischen Esso-Tankstelle und Mohnhof (in Verbindung mit Event Eröffnung neues KörberHaus)
- Leerstandsmanagement im gesamten Untersuchungsgebiet
- Umgestaltung Bahnunterführung Alte Holstenstraße

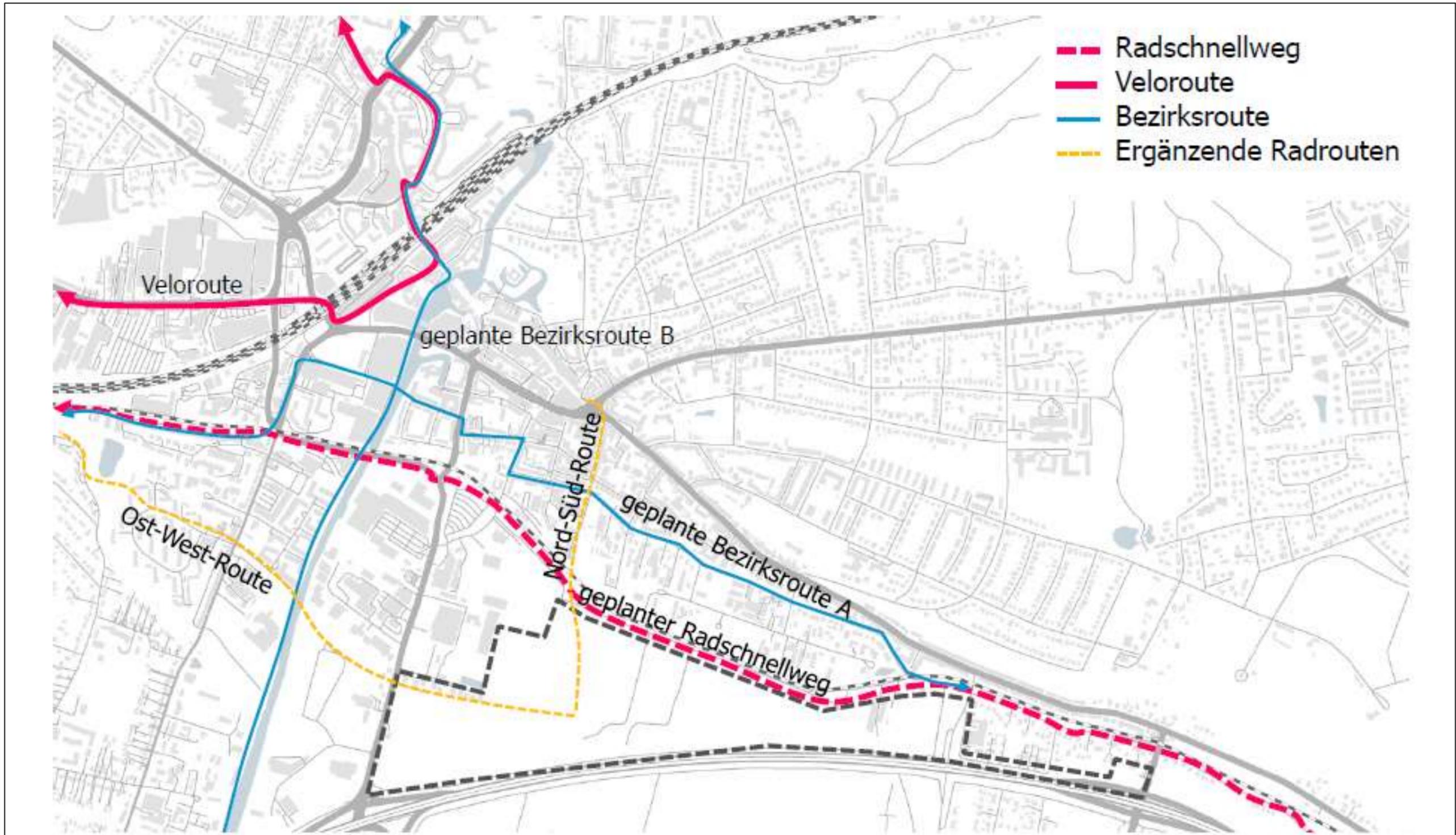
Anlagen



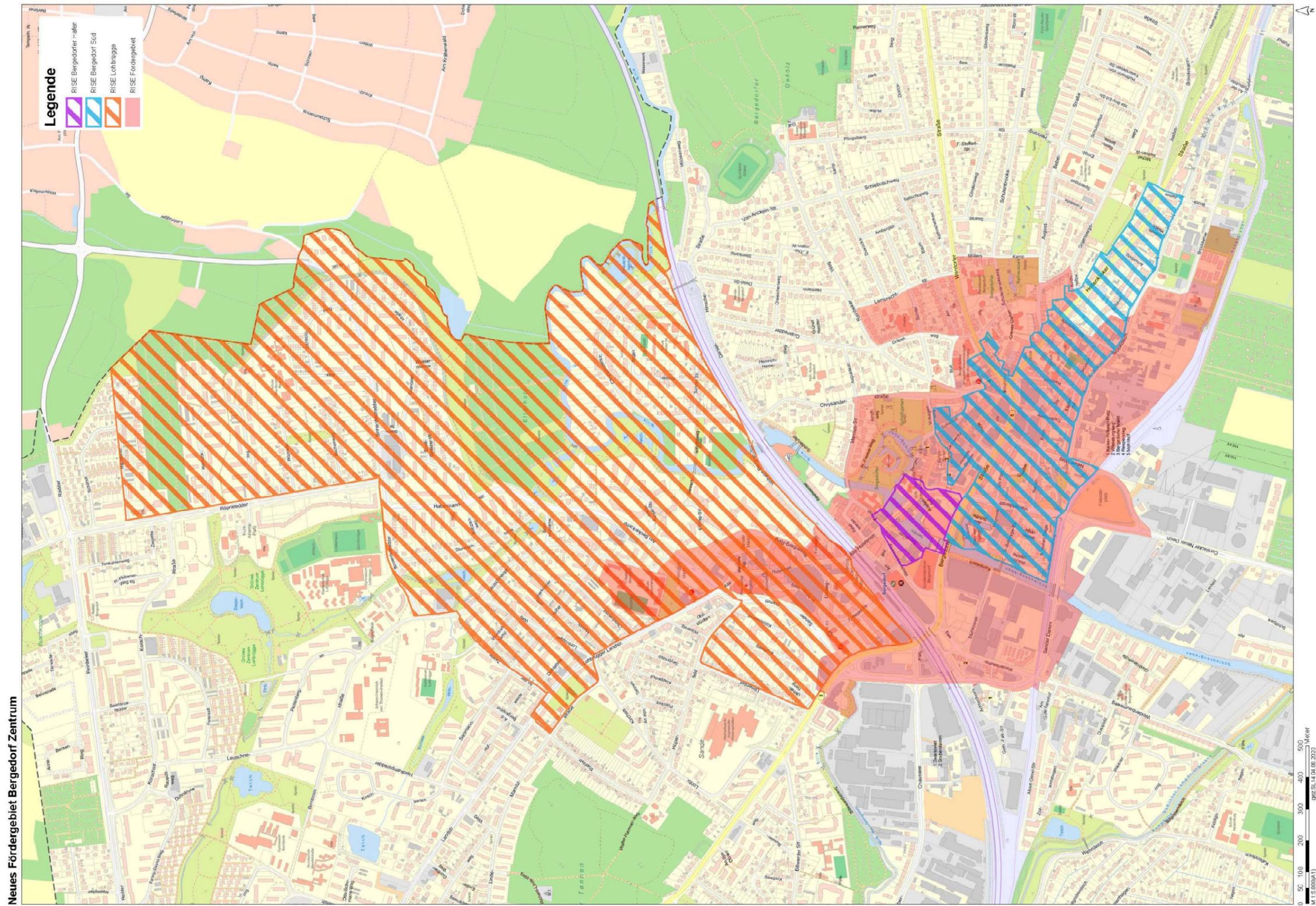
Karte 1: Charakteristik des Stadtraumes (Quelle: FHH-Atlas, eigene Darstellung)



Karte 2: Schwarzplan (Quelle: FHH-Atlas, eigene Darstellung)



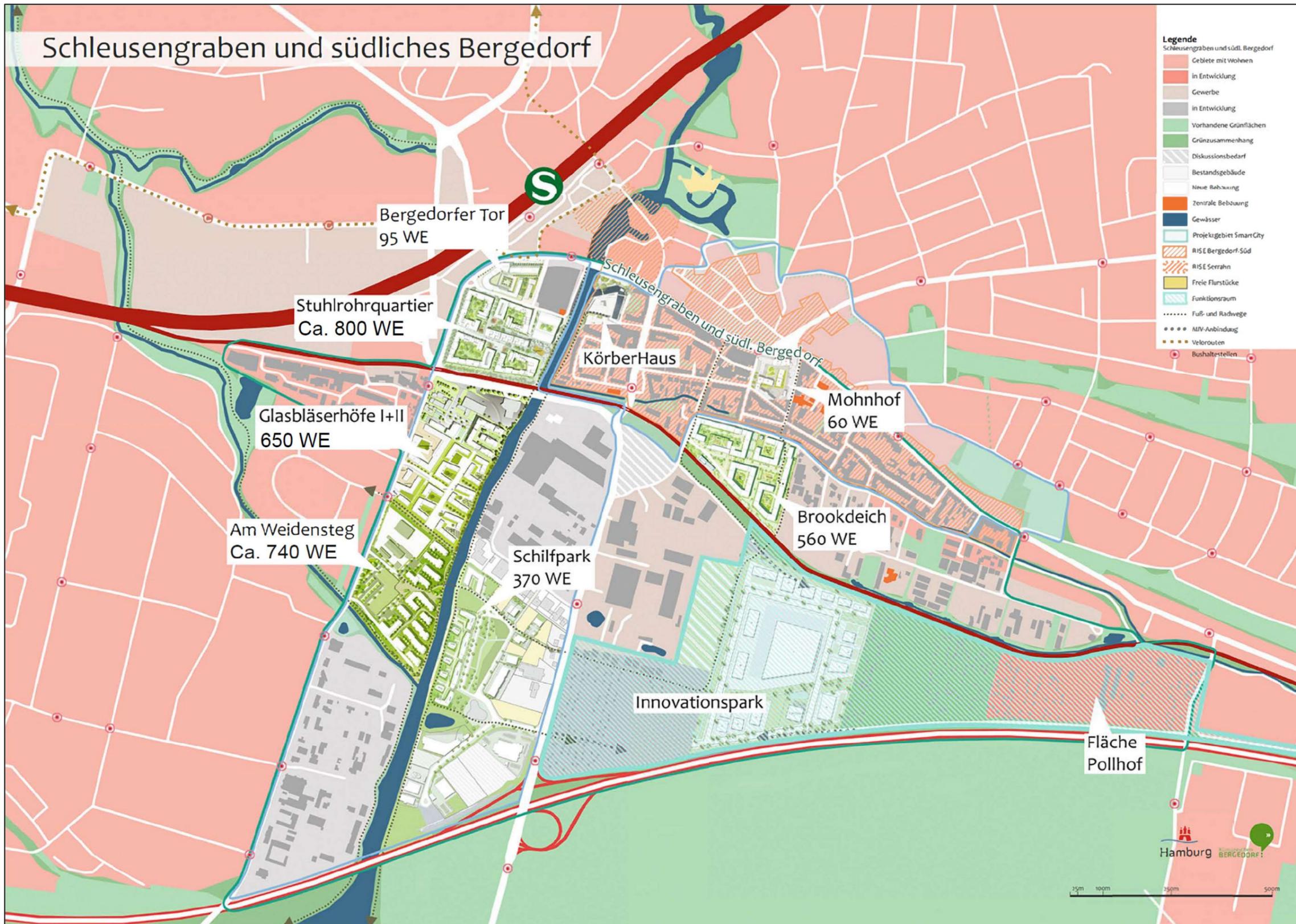
Karte 3: Radwegenetz (Quelle: ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB)



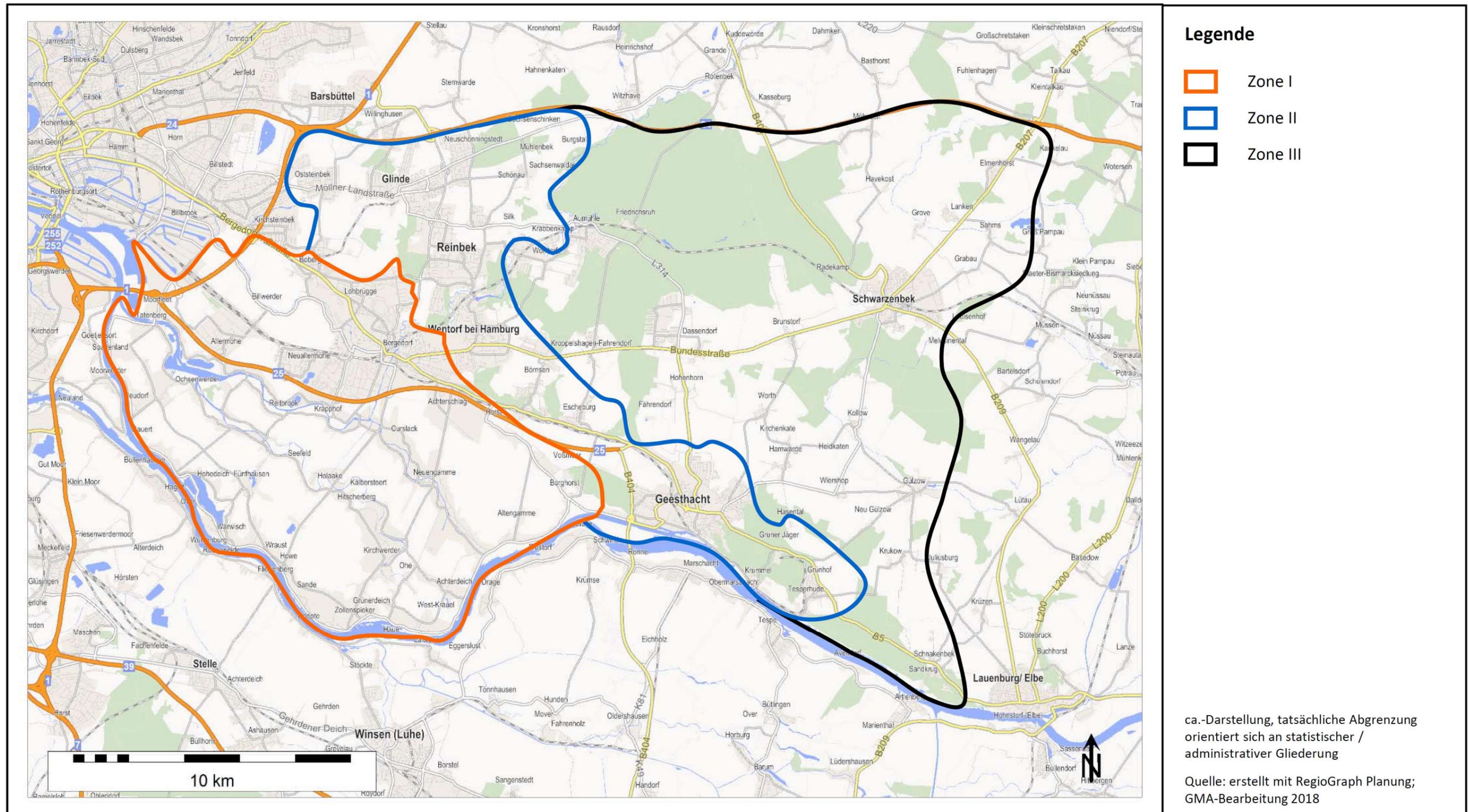
Karte 4: Betrachtungsraum in Nachbarschaft mit ehemaligen oder aktuellen Fördergebieten (Quelle: FHH-Atlas, eigene Darstellung)



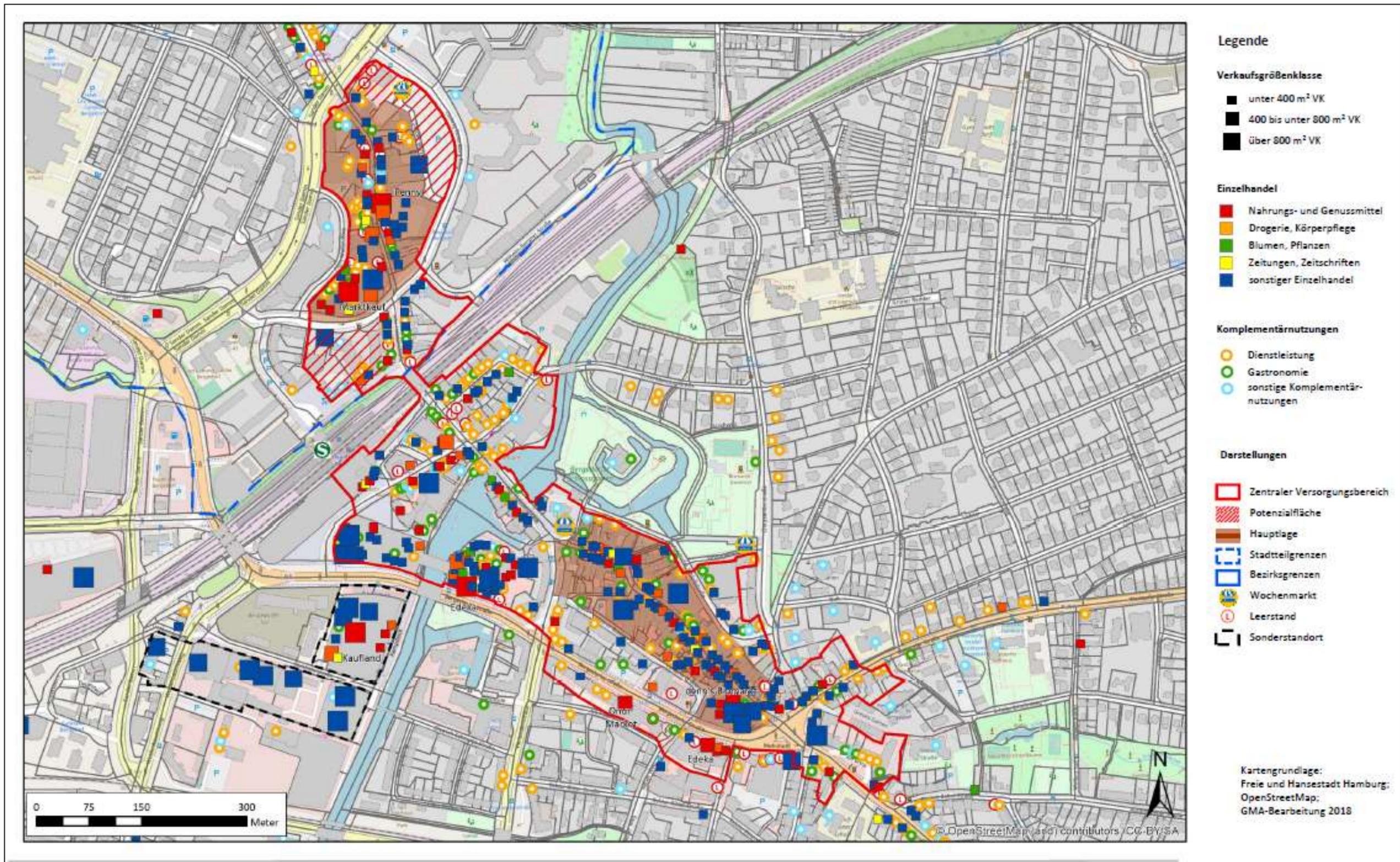
Karte 5: Zonen / Bereiche der Innenstadtquartiere (Quelle: FHH-Atlas, eigene Darstellung)



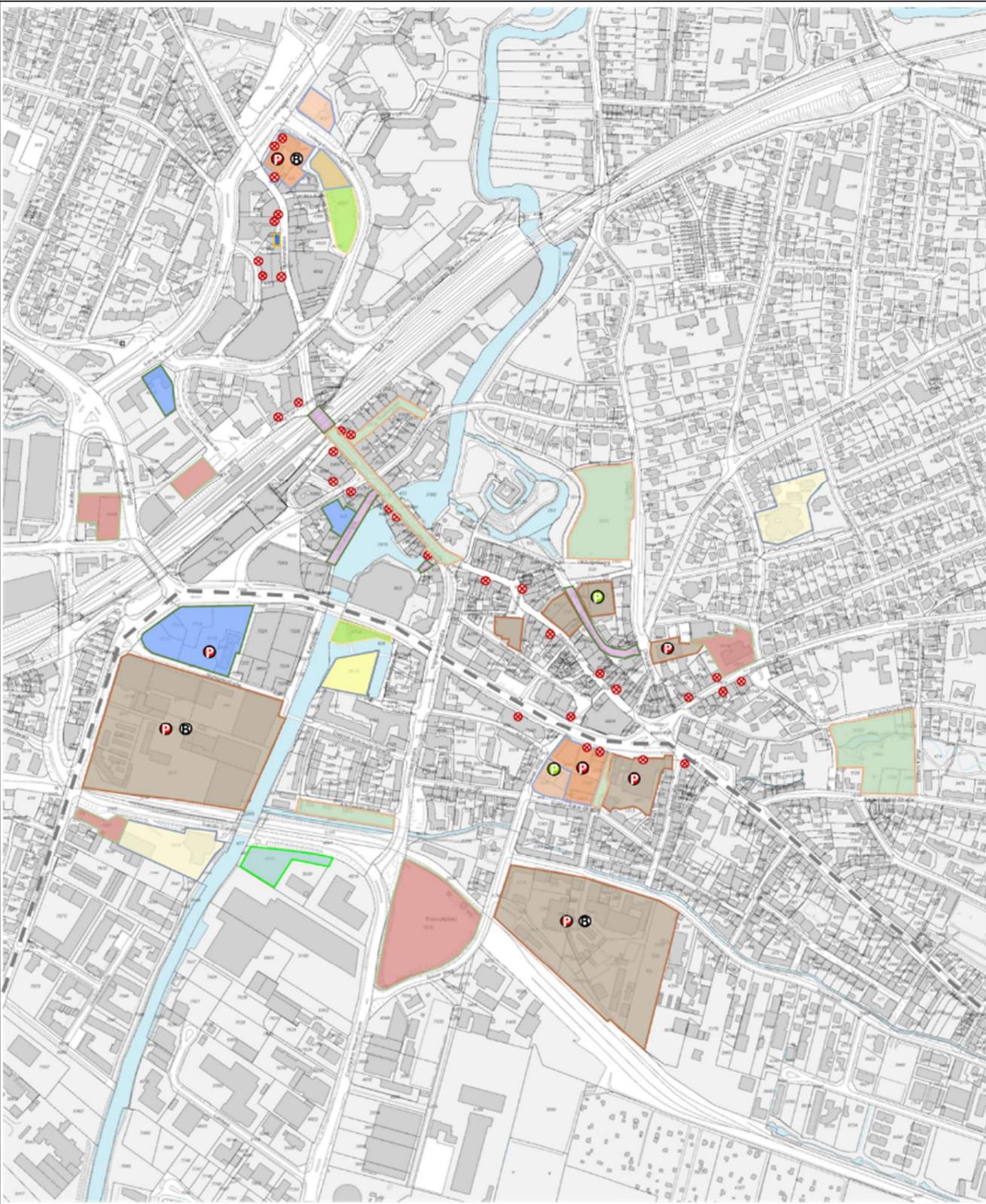
Karte 6: städtebauliche Entwicklungen Schleusenengraben und südliches Bergedorf (Quelle: BA Bergedorf)



Karte 7: Marktgebiet des Bezirks Bergedorf (Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018, Bezirk Bergedorf)



Karte 8: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge (Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018, Bezirk Bergedorf)



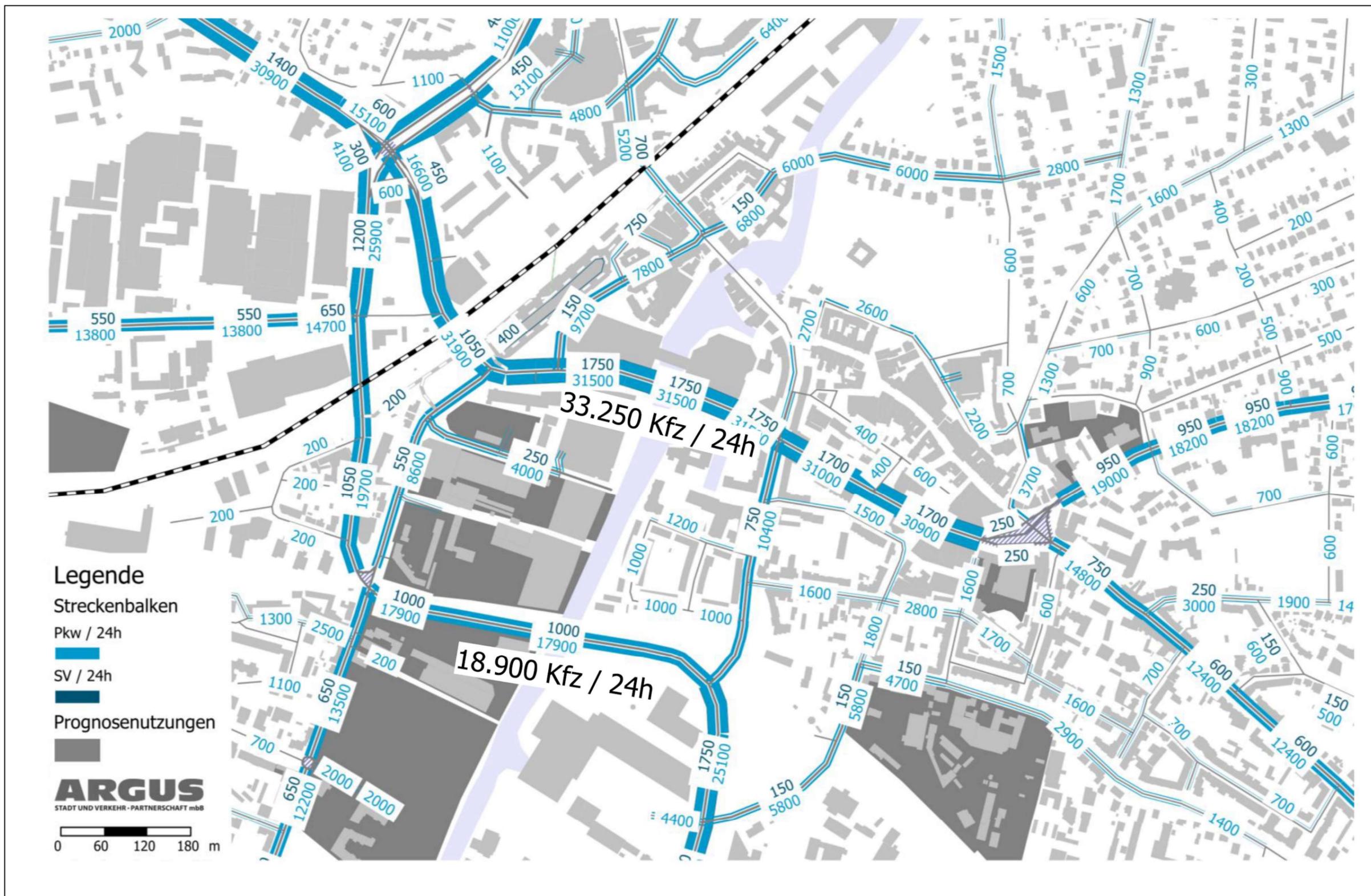
Zentrum Bergedorf/Lohbrücke - Städtebauliche Entwicklungen und Leerstände

- ⊗ Leerstand
- Ⓟ Wohnungsbaupotenzial aus Wohnungsbauprogramm
- Ⓢ Wohnungsbaupotenziale in Abstimmung
- Ⓟ B-Plan-Verfahren
- Ⓢ Umgestaltung öffentlicher Raum
- Ⓢ Aufwertung öffentliche Grünanlage / Freiraum
- Ⓢ Neubaumaßnahme in Umsetzung
- Ⓢ Städtebauliche Neuordnung mit Wettbewerb (Realisierungsteil)
- Ⓢ Städtebauliche Neuordnung mit Wettbewerb (Ideenteil)
- Ⓢ Entwicklungspotenzial (in Abstimmung)
- Ⓢ Temporäre Nutzung
- Ⓢ Entwicklung soziale Infrastruktur (Planung)
- Ⓢ Entwicklung soziale Infrastruktur (Neubau)
- Ⓢ Weitere Entwicklungspotenziale
- Ⓢ Entwicklungspotenzial öffentlicher Raum
- Ⓢ Umstrukturierungspotenzial
- Abgrenzung Rahmenplanung



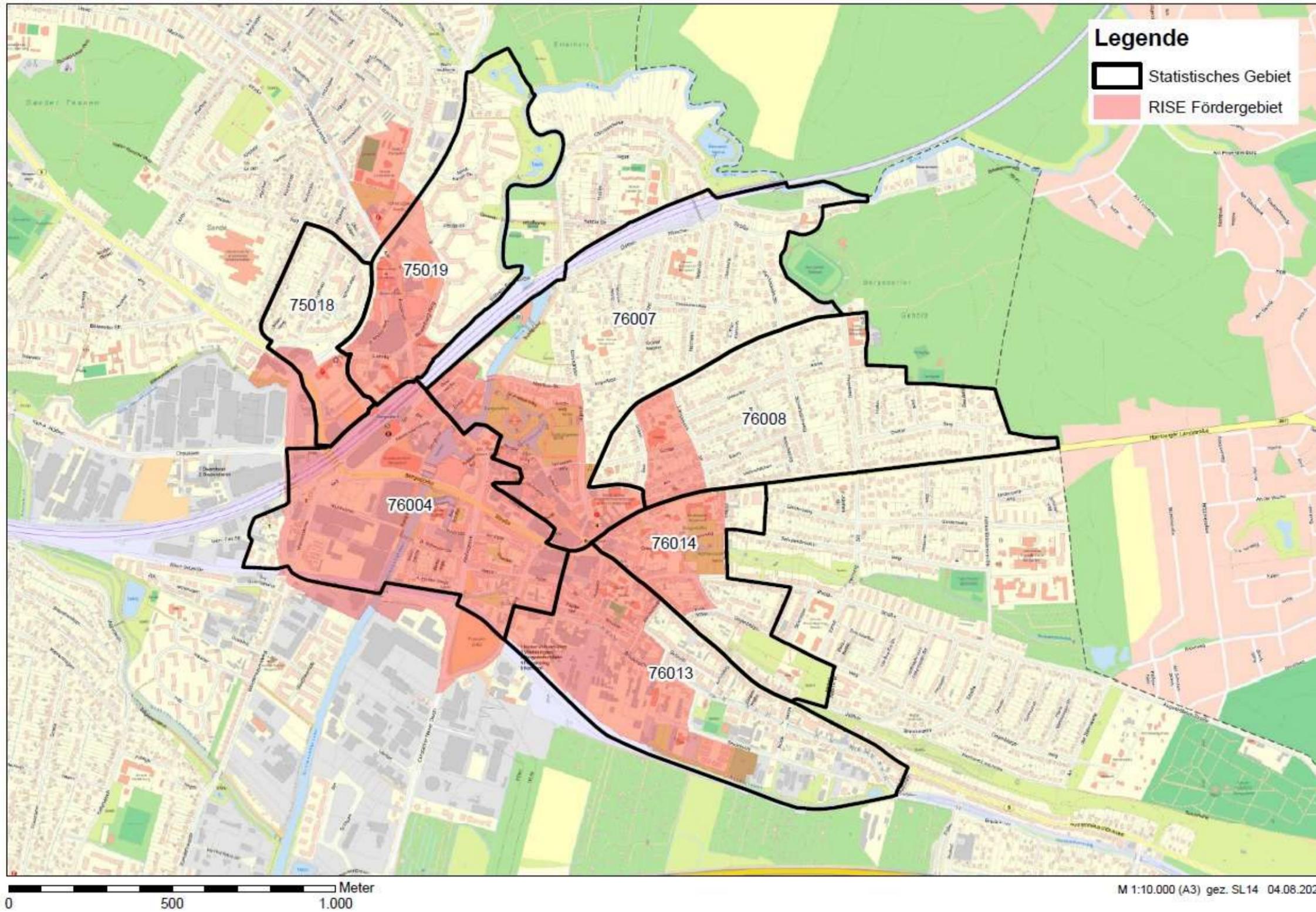
Bezirksamt Bergedorf
 Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
 Tim Leufker | SL 17
 02.07.2020
 Grundlage FHH-Atlas, eigene Darstellung

Karte 9: Zentrum Bergedorf/Lohbrücke – städtebauliche Entwicklungen und Leerstände (Quelle: FHH-Atlas, eigene Darstellung)



Karte 10: Verkehrsbelastungen (Quelle: ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB)

RISE Bergedorf Zentrum - Statistische Gebiete



Karte 11: Statistische Gebiete im Betrachtungsraum (Quelle: FHH-Atlas, eigene Darstellung)



Bild 1: Schrägluftbild von 1930



Bild 2: Alte Holstenstrasse (M. Kunze)



Bild 3: Aktuelles Schrägluftbild (C. Hübner)



Bild 4: Alte Holstenstraße 2018 (C. Möller)



Bild 5: Lohbrügger Markt 2018 (C. Möller)



Bild 6: Sachsentor 2018 (C. Möller)



Bild 7: Sachsentor mit Karstadtiliale (M. Kunze)



Bild 8: Weidenbaumsweg (M. Kunze)



Bild 9: Sander Damm (M. Kunze)



Bild 10: Serrahn (M. Kunze)



Bild 12: Bahnunterführung Alte Holstenstraße 2019 (HVV GmbH)



Bild 13: Leerstand Sachsentor (steg)