

Kurzfassung Integriertes Entwicklungskonzept für das Fördergebiet Langenhorn Markt

Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
unter dem Dach des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

ENTWURFSFASSUNG

Stand: 5. Juni 2012

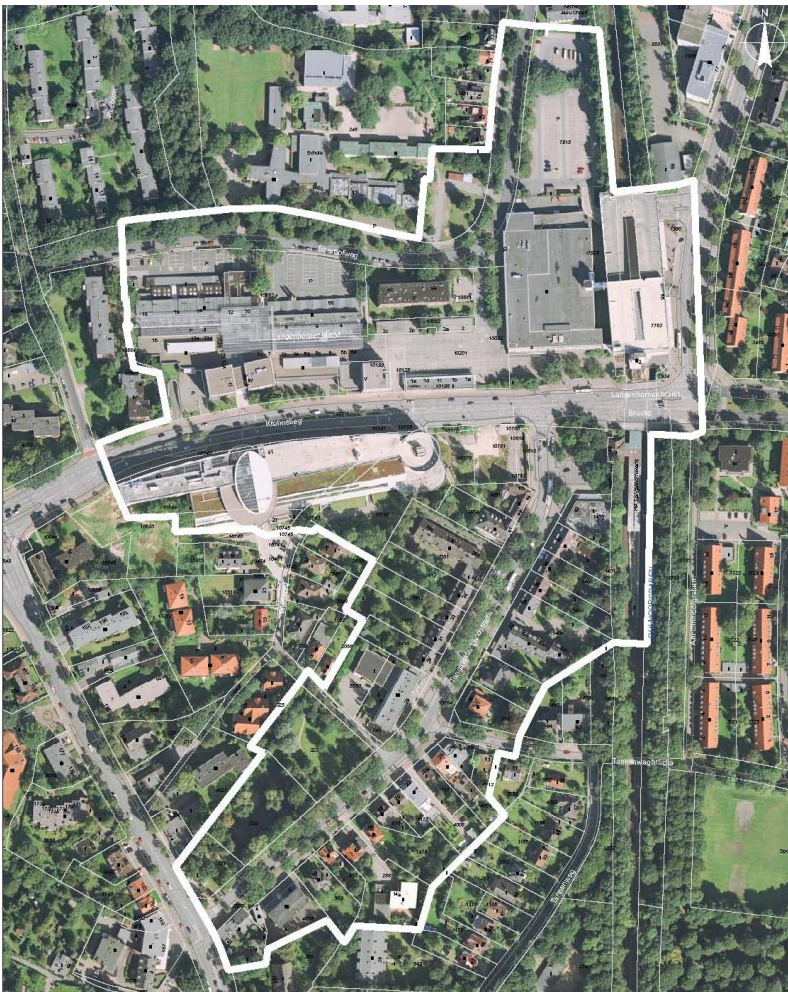


Abbildung 1: Fördergebietsgrenze Langenhorn Markt

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Auftraggeberin:
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Auftragnehmerin:
steg Hamburg mbH in Kooperation mit BBE Handelsberatung GmbH



Bezirksamt Hamburg-Nord



Anmerkung:

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, wird in den nachfolgenden Texten bei der Personenbezeichnung die männliche Form verwandt. Selbstverständlich sind jeweils weibliche und männliche Personen gemeint.

A Anlass und Auftrag

Der Langenhorner Markt ist gesellschaftlicher Mittelpunkt des am Hamburger Stadtrand gelegenen Stadtteils Langenhorn und ein wichtiges Versorgungszentrum im Norden des Bezirks Hamburg-Nord.

Das durch das Bezirksamt Hamburg-Nord in 2008/2009 in Auftrag gegebene städtebauliche, frei-raum- und verkehrsplanerische Gutachten- und Beteiligungsverfahren hatte erhebliche Funktionsverluste des Bezirksentlastungszentrums sowie bedeutende städtebauliche, stadtgestalterische und funktionale Mängel im gesamten Gebiet aufgezeigt. Das Gutachten umfasste auch eine Stärken-Schwächen-Analyse, die der im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) vorgesehenen Problem- und Potenzialanalyse entspricht. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse und der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung wurde durch Beschluss der Senatskommission Integrierte Stadtteilentwicklung (SENKO-Drucksache Nr. 100128/02.0) am 28.01.2010 das Fördergebiet „Langenhorn Markt“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) unter dem Dach von (RISE) angemeldet. Die Gesamtdauer der Programmförderung ist nach derzeitigem Stand befristet bis 31.12.2014.

Gutachten und Beteiligungsverfahren 2008/2009

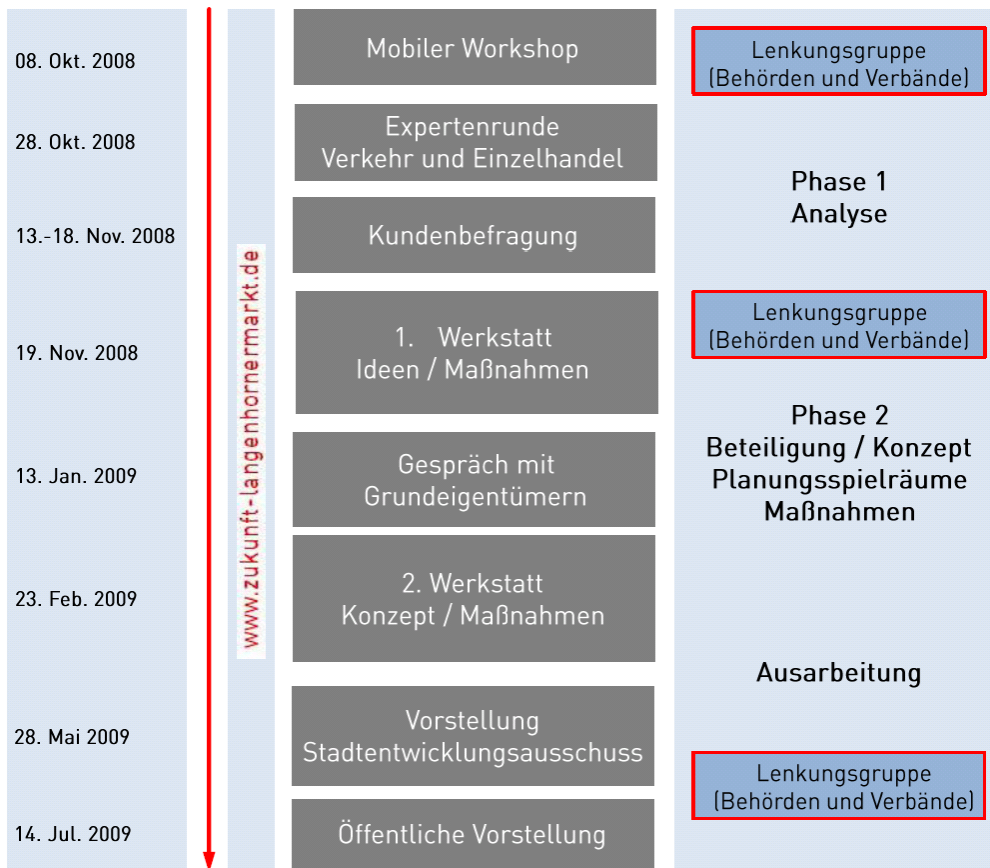


Abbildung 2: Chronik der Arbeitsphasen im Gutachten und Beteiligungsverfahren 2008-2009, ursprüngliche Darstellung: Konsalt

Im Anschluss an das Gutachten- und Beteiligungsverfahren setzte das Bezirksamt Hamburg-Nord in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und den Trägern öffentlicher Belange die Planung zur Umgestaltung und Aufwertung der Verkehrsflächen und des öffentlichen Raumes fort. Zum 1. Juli 2011 hat das Bezirksamt nach einer europaweiten Ausschreibung die steg Hamburg mbH in Kooperation mit der BBE Handelsberatung GmbH als Gebietsentwickler beauftragt.

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) ist das zentrale Steuerungsinstrument im Gebietsentwicklungsprozess Langenhorn Markt. Es dient allen Beteiligten im festgelegten Förderzeitraum als Handlungsgrundlage. Das IEK wurde von der steg in Kooperation mit der BBE Handelsberatung auf

der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen, freiraum- und verkehrsplanerischen Gutachtens und Beteiligungsverfahrens mit Stand Mai 2009 erarbeitet. Diese Ergebnisse wurden mittels einer zwischen August und Dezember 2011 durchgeführten Besatzaufnahme und -analyse der gewerblichen Situation sowie weiterer Arbeitsergebnisse im Rahmen der Tätigkeiten des Gebietsentwicklers seit Juli 2011 ergänzt und aktualisiert.

B Integriertes Entwicklungskonzept – Strategischer Teil

Ausgangssituation

Der Langenhorner Markt ist im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg als Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) eingestuft. Bezirksentlastungszentren haben nach dem Hamburger Zentrenkonzept einen Einzugsbereich von ca. 100.000 Einwohnern und die Funktion, neben der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs überwiegend eine Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu sichern (60-80%). Sie sollen die Nachfrage in den äußeren Stadtgebieten decken.¹ Im B2-Zentrum Langenhorn Markt liegt das Angebot im aperiodischen Bedarf nach der Schließung von Hertie bei unter 30%. Darüber hinaus verfügt das Kerneinzugsgebiet des Standortes Langenhorn Markt nach den Erkenntnissen der BBE lediglich über einen Einzugsbereich von rund 20.000 Einwohnern. Als erweitertes Einzugsgebiet kann der Stadtteil Langenhorn (41.459 Einwohner²) definiert werden, in dem die Kaufkraft leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt. Es finden am Langenhorner Markt jedoch Kaufkraftabflüsse in andere Einzelhandelsstandorte statt, darunter in das in der Nähe gelegene Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel (auch B2-Zentrum).

Mit einem Anteil von 30% Dienstleistungen ist der Langenhorner Markt jedoch ein wichtiger Dienstleistungsstandort für den gesamten Stadtteil. Vor allem in der Südlichen Tangstedter Landstraße befinden sich in der Erdgeschossnutzung mittlerweile mehr Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe als Einzelhandelsgeschäfte.

Im Fördergebiet leben unter 1.000 Einwohner, wobei insbesondere nördlich des Krohnstiegs die Wohnfunktion eine untergeordnete Rolle hat. Der Sektor Freizeit ist im Zentrum Langenhorner Markt ebenfalls unterrepräsentiert. Es gibt bis auf die Angebote für Senioren im Bürgerhaus keine kulturellen Angebote.

Das Fördergebiet Langenhorn Markt ist darüber hinaus gekennzeichnet durch vier Teilbereiche des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums mit jeweils unterschiedlichem Charakter und zusätzlich durch die räumliche Trennung des Krohnstiegs (Ring 3).

Zusammenfassung der Entwicklungspotenziale im Fördergebiet

Die **städtebaulichen Strukturen** bieten gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung und eine qualitätsvolle Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume sowie eine gute Erreichbarkeit des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums Langenhorn Markt.

Die **funktionalen Strukturen** bieten gute Voraussetzungen für eine Aufwertung und Intensivierung der vorhandenen Nutzungen im öffentlichen Raum sowie für eine Aneignung durch die Anwohner und täglichen Besucher.

Die **ökonomischen Strukturen** bieten gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes, wenngleich der gesamte Standort aufgrund der derzeitigen Strukturen und Größen der Verkaufsflächen auch zukünftig nicht der Funktion als Bezirksentlastungszentrum im gewünschten Maße gerecht werden kann.

¹ Definition B2 Zentren: Einzugsgebiet ca. 100.000 Einwohner in FHH: Auszug Erläuterung zum Flächennutzungsplan, Bekanntmachung 10/1997, www.hamburg.de/start-zentren/ (Zugriff 24.02.2012).

² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2011

Gebietsbezogene Leitziele und Ziele in den relevanten Handlungsfeldern

Zielvorstellung

Die Teilräume nördlich und südlich des Krohnstiegs sind gut miteinander verknüpft und verfügen über **attraktive und gut zugängliche öffentliche Räume** mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie bilden gemeinsam das **wirtschaftlich leistungsstarke sowie attraktive Versorgungszentrum** Langenhorn Markt mit einer zeitgemäßen und vielfältigen Angebotsstruktur im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen für die umliegenden Wohnstandorte. Die Geschäftsleute im Gebiet sind vernetzt und führen gemeinsam erfolgreich Maßnahmen zum **Standortmarketing** durch.

Da es erklärtes Ziel des Gebietsentwicklungsprozesses ist, die Teilräume sowohl baulich als auch strukturell besser miteinander zu verknüpfen, werden ausdrücklich keine teilraumbezogenen Ziele formuliert.

Relevante Handlungsfelder nach RISE	Ziele nach Handlungsfeldern (Auszug)
Wohnumfeld und Öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der räumlichen Verbindung der Teilräume und Entwicklung einer gemeinsamen städtebaulichen Identität ▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
Städtebauliche Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubauten auf Brachflächen, z.B. ehemaliger Poststandort
Umwelt und Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minderung von Nutzungskonflikten im öffentlichen Raum aufgrund von Raumansprüche unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer ▪ Ausnutzung des vorhandenen Parkplatzangebotes sowie der Auffindbarkeit von Kundenstellplätzen
Lokale Ökonomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Kompetenzzwerpunktes Nahversorgung, ohne diesen zu erweitern bei gleichzeitigem Ausbau der Angebote des aperiodischen Bedarfs sowie des Wochenmarktes und von Themenmärkten ▪ Standortsicherung vorhandener Betriebe: Prüfung der Möglichkeiten zur Flächenanpassung an heute marktübliche Größenordnungen (Aldi, Netto) ▪ Ausbau der Angebote für den mittelfristigen Bedarf als Ergänzung zum Kernbesatz: Neue Ankermieter/ Frequenzbringer für den Standort Langenhorn Markt (z.B. Spielwaren, Sportartikel, Unterhaltungselektronik) ▪ Schaffung einer gemeinsamen Dachmarke
Image	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinsame konsequente Werbestrategie bzw. Vermarktungskonzept und regelmäßige gemeinsame Aktivitäten der Teilbereiche ▪ Verbesserung der Außenwahrnehmung, mehr Signifikanz, Standortmarketing
Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der subjektiven Sicherheit an unsicher empfundenen Orten ▪ Entwicklung einer lokalen Strategie für Trinkertreff am Bahnhof (unter Mitwirkung des PK 34)
Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften, Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Kommunikation und Kooperation der örtlichen Akteure, v.a. der Einzelhändler ▪ Gewinnung von Akteuren zur Mitarbeit in lokalen Partnerschaften und zur Umsetzung von Projekten
Wohnen, Modernisierung, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von Potenzialen zur Nachverdichtung im Wohnungsbau, Unterstützung der Eigentümer
Kultur im Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung und Umsetzung von Konzepten und Projekten zur intensiveren Nutzung der öffentlichen Räume, insbes. der Marktfläche und des Bahnhofsvorplatzes

Begleitende Instrumente der Gebietsentwicklung, u.a.

- Steuerung der Gebietsentwicklung im Sinne der Programmausrichtung
- Aufbau von nachhaltigen Netzwerken und Vor-Ort Strukturen

Strukturen zur Kommunikation, Beteiligung und Aktivierung

Kommunikationsstruktur Fördergebiet Langenhorn Markt

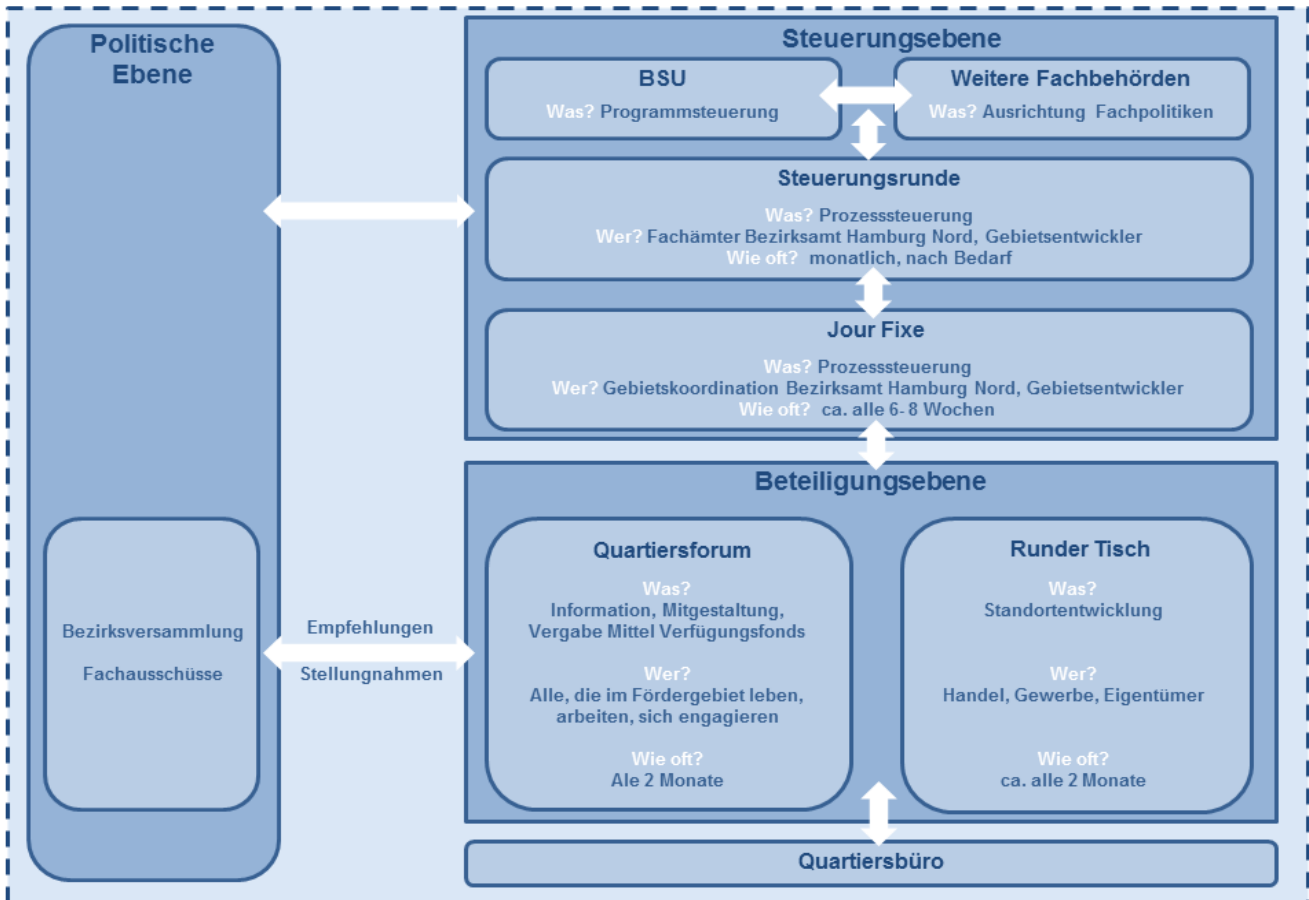


Abbildung 3: Kommunikations- und Beteiligungsstruktur

Der projektbezogenen Steuerungsebene ist der Leitungsausschuss für Programmsteuerung (LAP) unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) übergeordnet, in dem behörden- und bezirksübergreifend die strategische Steuerung von RISE erfolgt.

Weitere Elemente der Beteiligungs- und Aktivierungsstrukturen sind:

- **Internetseite:** www.langenhorner-markt.hamburg.de
- **Quartierszeitung:** Wir vom Langenhorn Markt
- **Newsletter:** ... rund um den Langenhorner Markt
- **Quartiersbüro:** in sehr zentraler Lage im Einkaufszentrum, drei Öffnungszeiten pro Woche durch Quartiersmanagement und zusätzlich stadtteilbezogene Mitnutzer
- **Verfügungsfonds:** Unterstützung von Projekten, die die Attraktivität des Zentrums Langenhorner Markt stärken und dem Fördergebiet insgesamt zu Gute kommen; in der Regel Gewährung eines Zuschuss in Höhe von 50% der Kosten pro Einzelmaßnahme

Wichtige Stationen im Gebietsentwicklungsprozess

Januar 2010	▪ Anmeldung des Gebietes als RISE-Fördergebiet
Juli 2011	▪ Beauftragung der Gebietsentwicklerin steg Hamburg mbH in Kooperation mit der BBE Handelsberatung
September 2011	▪ Beginn der Umbaumaßnahmen mit dem Park am Dorfteich

Oktober bis Dezember 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einsetzen der Beteiligungsgremien Quartiersforum und Runder Tisch ▪ Onlineschaltung der Projektwebsite
Januar 2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eröffnung des Quartiersbüros und Beginn regelmäßiger Öffnungszeiten
Februar 2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Präsentation und Diskussion des Entwurfs des Integrierten Entwicklungskonzepts im Quartiersforum Langenhorn Markt
April 2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fertigstellung des Entwurfs des Integrierten Entwicklungskonzeptes, Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Zukünftige wichtige Stationen des Gebietsentwicklungsprozess (Auszug):

Ab 2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisation und Durchführung gemeinsamer Marketingaktionen durch die Einzelhändler und Gewerbetreibenden im Fördergebiet ▪ Aufbau von Netzwerkstrukturen zwischen den Gewerbetreibenden und Grundeigentümern
Sommer 2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestätigung des Integrierten Entwicklungskonzeptes durch die Bezirksversammlung und den LAP als Grundlage für die weitere Umsetzung
2012/2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meilensteine während der Umbaumaßnahmen, jeweils Baubeginn und Abschluss der Bauabschnitte: Südliche Tangstedter Landstraße (2012), barrierefreie Anbindung Marktplatz - südliche Tangstedter Landstraße über Ring 3 (2012), Bahnhofsvorplatz und Fußgängertunnel (2012/13) sowie Marktplatz mit Marktmeisterhaus (2013)
2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einführung einer gemeinsamen Dachmarke
Ab 2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der aufgewerteten öffentlichen Plätze Bahnhofsvorplatz und Marktplatz außerhalb der Markttag sowie Einbeziehung des Parks am Dorfteich
2014	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung der Verkaufsflächen für den Einzelhandel im Einkaufszentrum durch Ausnutzung des vorhandenen Planrechts
2014	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bilanzierung des Gebietsentwicklungsprozesses durch den Gebietsentwickler und Erstellung des Abschlussberichtes sowie der Schlussabrechnung

C Integriertes Entwicklungskonzept – Operativer Teil

Projekte und Maßnahmen in der Planungs- und Umsetzungsphase inkl. Schlüsselprojekte (SP)

- Kosten und Finanzierungsplan liegt vor/Finanzierung gesichert –

Nr. in Plan 05 (Bezeichnung in ZMKP)	Bezeichnung	Zentrale Handlungsfelder
A	Bauliche Maßnahmen	
1 (ZEN400117)	Neugestaltung Park am Dorfteich	Wohnumfeld und öffentlicher Raum; Städtebauliche Strukturen; Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften und Vernetzung
2 (SP) (ZEN400107)	Neugestaltung Bahnhofsvorplatz und Tangstedter Landstraße	Wohnumfeld und öffentlicher Raum; Städtebauliche Strukturen; Umwelt und Verkehr; Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention; Image; Lokale Ökonomie
3 (SP)	Straßenumbau Tangstedter	Wohnumfeld und öffentlicher Raum; Städtebauliche Struktu-

(ZEN400111)	Landstraße und Querung Krohnstieg	ren; Umwelt und Verkehr; Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention; Image; Lokale Ökonomie
4 (SP) (ZEN400112)	Bau Treppen- und Rampenanlage, Neubau Markmeisterbüro inkl. WC-Anlage und Umgestaltung Fußgängertunnel	Wohnumfeld und öffentlicher Raum ; Städtebauliche Strukturen; Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention; Image; Lokale Ökonomie
5 (SP) (ZEN400104)	Umgestaltung Marktfläche Langenhorn Markt - Aufwertung Marktfläche - Umbau Treppenanlage vor Kaufland - Aufwertung Entree Nord (Flächen vor Kaufland) - Deckelung des U-Bahnschachtes, Installation einer Fahrradabstellanlage	Wohnumfeld und öffentlicher Raum ; Städtebauliche Strukturen; Umwelt und Verkehr; Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention; Image; Lokale Ökonomie
6 (ZEN400105)	Erneuerung Marktinfrastruktur Langenhorner Markt	Wohnumfeld und öffentlicher Raum
7 (ZEN/221)	Endgültige Herstellung Timmweg	Wohnumfeld und öffentlicher Raum
B	Begleitende konzeptionelle Maßnahmen	
8 (ZEN400114)	Quartiersmanagement Langenhorn Markt	Gebietsentwicklungsprozess ; Beteiligung, Aktivierung und lokale Partnerschaften; Vernetzung; Image; Lokale Ökonomie
9 (ZEN400115)	Verfügungsfonds	Gebietsentwicklungsprozess ; Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften und Vernetzung; Image; Lokale Ökonomie
10 (ZEN400119)	Öffentlichkeitsarbeit	Gebietsentwicklungsprozess ; Image; Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften und Vernetzung
11 (ZEN400103)	Verkehrsplanung für Umbaumaßnahmen	Wohnumfeld und öffentlicher Raum ; Städtebauliche Strukturen; Umwelt und Verkehr; Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention; Image; Lokale Ökonomie
12 (ZEN 400102)	Vorbereitende Maßnahme 2009: Gutachten- und Beteiligungsverfahren	Gebietsentwicklungsprozess ; Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften und Vernetzung; Wohnumfeld und öffentlicher Raum; Städtebauliche Strukturen; Umwelt und Verkehr; Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention; Image; Lokale Ökonomie

Abbildung 4: Projekte und Maßnahmen in der Planungs- und Umsetzungsphase und Schlüsselprojekte (SP)

Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP)

Die Aufstellung eines Zeit-Maßnahme-Kosten-Plans (ZMKP) für das Gebiet Langenhorn Markt dient der verbindlichen Disponierung und Mittelzusage als Voraussetzung für die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Gebietsentwicklungsprozesses und ist als Anlage des Integrierten Entwicklungskonzept einzusehen. Der ZMKP wird in der Regel alle 2 Jahre fortgeschrieben und angepasst.

Nach derzeitigem Sachstand belaufen sich die Kosten der für den Zeitraum der gebietsbezogenen Förderung (2011-2014) vorgesehenen Maßnahmen auf insgesamt **9,26 Mio. EUR**. Davon entfallen ca. **8,4 Mio. EUR** auf Maßnahmen mit einer bereits gesicherten Finanzierung (ZMKP Teil 1) und einem RISE-Anteil von **5,2 Mio. EUR**.