

Anlage 5 : zur Vorlage Nr. : B10 / 0535, Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.12.2010 und Stadtvertretung am 14.12.2010

Betreff: Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und Festlegung des Fördergebiets „Schmuggelstieg“

hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit (anonymisiert)

Norderstedt, 26. Oktober 2010

Ulzburger Straße 12a
22850 Norderstedt
0176 646 97 96

6013 Hz
Ulzburger Straße
amt. 91
28. Okt. 2010
III

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Team Stadtplanung
Herrn Thomas Bosse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

**Städtebauliches Entwicklungskonzept Schmuggelstieg
Stellungnahme bzgl. Teilfläche 1 (Ulzburger Str./Segeberger Chaussee)**

Sehr geehrter Herr Bosse,

Bezug nehmend auf die Informationsveranstaltung vom 6. Oktober 2010 in den Räumen der Kirchengemeinde St. Annen sowie dem im Internet bereitgestellten Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Schmuggelstieg, habe ich folgende Anmerkungen:

Ein Ergebnis der von Ihnen durchgeführten Passantenbefragung war, dass die Kunden des Schmuggelstiegs die Heterogenität des Areals hervorgehoben haben. Diese äußert sich durch den unterschiedlichen Baustil der einzelnen Gebäude sowie durch die großzügige aber hinsichtlich der Geschoszahl gleichzeitig auch maßvolle Bebauung. Darüber hinaus vermitteln die dazugehörigen Grünanlagen eine angenehme Atmosphäre.

Diesen Charakter des Areals beziehe ich ausdrücklich nicht nur auf den Kern des Schmuggelstiegs (Teilbereiche 3 und 4), sondern auch auf den angrenzenden Bereich der Ulzburger Straße (Teilbereich 1). Zwischen der Ulzburger Straße und dem Kabels Stieg hat sich mit der vorwiegenden Bebauung von Einzelhäusern/Reihenhäusern und den dazugehörigen Grünflächen ein dörflicher Charakter behauptet.

Auf Basis des o.g. Entwurfs sehe ich diesen im Wege der geplanten Bebauung der Flurgrundstücke 130/117, 130/96, 130/97, 130/27, 131/5, 130/67 und 130/95 (Ulzburger Straße 8a+8b bzw. 10a+10b) nun gefährdet. Durch die vorgesehene dichte Bebauung von mehrgeschossigen Wohnblocks und dem damit verbundenen Verlust von Grünflächen und Sonneneinstrahlung für die davon südlich/westlich gelegenen Grundstücke wird die Wohnqualität im erheblichen Maße reduziert.

Weder für die Bestandsimmobilien noch für die Nutzer der Neubebauung stellt diese enge Bebauung Wohnqualität dar. Der Wohnraum sollte in den aufgestockten Häusern entlang der Segeberger Chaussee und der Ulzburger Straße geschaffen werden, mit Balkonen zur staßenabgewandten Seite mit Blick in die grünen Gärten der Ulzburger Straße 8a+8b bzw. 10a+10b.

Der Verlust von Wohnqualität bedingt durch eine enge Bebauung wird in Norderstedt-Mitte deutlich, obwohl dort ausreichend Platz für eine großzügige Bebauung mit viel Grün möglich gewesen wäre.

Des Weiteren soll der Kabels Stieg als Zufahrtstraße für Rettungsfahrzeuge, Müll und Anlieferung ausgebaut werden. Demzufolge ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Kabels Stieg zu erwarten, welches durch den Ausbau des bereits bestehenden Parkplatzangebots auf 70 Stellplätze zzgl. Tiefgarage noch weiter verstärkt wird. Die dadurch bedingte Lärm- und Abgasbelastung mindert die Lebens- und Wohnqualität erheblich. Des Weiterhin wird auf diese Weise auch der Grüngürtel um die Tarpen zusätzlich, neben der bereits bestehenden Umweltbeeinträchtigung durch die Schleswig-Holstein-Straße, einer weiteren starken Belastung ausgesetzt, so dass das ökologisch Gleichgewicht gefährdet ist.

Daher sollte alternativ erwogen werden die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte ausschließlich über den bereits vorhandenen Parkplatz Ulzburger Straße 6 zu führen, welcher sich im Eigentum der Stadt Norderstedt befindet.

Zusammenfassend bitte ich Sie, aufgrund der dargelegten Bedenken, auf die Bebauung der oben genannten Flurgrundstücke sowie der Anbindung des Kabels Stiags als Zufahrtstraße zu verzichten und den geplanten Teilbereich 1 entsprechend zu verkleinern.

Als Nachweis dafür, dass es sich hierbei nicht um eine einzelne Meinung handelt, lasse ich Ihnen anbei eine Unterschriftenliste zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

A large, dark, irregular redaction mark covering the signature area, with a small handwritten mark below it.

Anlage:

- Unterschriftenliste

Ulzburger Straße 24
22850 Norderstedt
28.10.2010

601
6017-12

SEC
TF

sl

Herrn Oberbürgermeister der Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Team Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

sl


**Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Fördergebiet „Schmuggelstieg“
Öffentliche Auslegung des Entwurfs anal. §3 Abs 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes „Schmuggelstieg“ nehme ich zusammen mit den Grundstückseigentümern [redacted] und [redacted] und [redacted] und [redacted] (Ohechaussee 10-12, Görlitzer Weg 10 und 12) Stellung:

Die Aufstellung des Entwicklungskonzeptes für den im Plan dargestellten Bereich begrüßen wir im Grundsatz, da auch wir mit Sorge sehen, dass durch den erfolgten Ausbau der B 432 mit höherer Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Begleiterscheinungen eine verstärkte Abtrennung des Bereiches nördlich der Ohechaussee vom Einkaufsgebiet Schmuggelstieg /Tarpenufer erfolgt ist und auch noch weiter erfolgen wird.

Das Ziel des Konzeptes, für die **Sicherung und den Ausbau der Erreichbarkeit** des Fördergebietes zu sorgen, wird durch die vorgelegte Planung jedoch unseres Erachtens **nicht erreicht**.

Die B 432 als trennendes Element zwischen dem nördlichen Bereich des Plangebietes (Teilflächen 1,2 und 5) und dem Einkaufsbereich Schmuggelstieg (Teilbereich 3 und 4) wird unverändert nur durch 3 Fußgängerüberwege und einen Fußgängertunnel im Bereich des künftigen Kreisels gequert.

Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer sind sicherlich aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht möglich.
Die vorgeschlagenen Ampeln mit einem Hinweis, wie lange man noch warten muss, beseitigen das Problem des langen Weges über die 4-spurige Fahrbahn nicht.

Um die Außenwirkung des Straßenzuges zu verbessern, wird im Entwurf eine Weihnachtsbeleuchtung vorgeschlagen und der Austausch von Fahrradständern! Diese Maßnahmen sind unnötig und würden sicherlich nicht ausreichen, um eine nachhaltige Verbesserung des Straßenbildes zu erreichen!

Das Pflanzen von Alleebäumen oder ein bepflanzter Mittelstreifen wäre hilfreicher, scheitert aber an den beengten Platzverhältnissen.

Die fehlenden Pkw-Stellplätze entlang der Ohechaussee erweisen sich als großes Problem, zur Zeit wird auf den Fuß - und Radwegen geparkt.

Stellungnahme zu den Teilgebieten 1 und 2 nördlicher der Ohechaussee:

Die Umgestaltung des südlichsten Teiles der Ulzburger Straße (Anpflanzen von Straßenbäumen u.a.) ist begrüßenswert.

Ob die Ansiedlung von Stadthausvillen in direkter Nähe zum Kreisel an der Schleswig-Holstein-Straße aufgrund der Lärm- und Luftbelastung sinnvoll ist, wird bezweifelt. Die Anbindung der Pkw-Stellplätze an den Kabels Stieg sollte ebenfalls überdacht werden.

Die vorgeschlagene fußläufige Verbindung vom Görlitzer Weg zur Ulzburger Straße verläuft über unser privates Gartengelände und steht nicht zur Verfügung. Hier hat das ungestörte Wohnen im Innenbereich Vorrang, der Nutzen einer Querverbindung wird nicht gesehen.

Zum Ziel **Sicherung und Stärkung** der zentralen Versorgungsfunktion und **des Einzelhandelsstandortes** nehmen wir als langjährige Nutzer und Verbraucher Stellung:

Charakteristisch für den „Schmuggelstieg“ ist die Verbindung von Einkaufsmöglichkeiten mit persönlicher Ansprache in einem Gebiet, das einen wohltuend dörflichen Charakter hat mit seinen Grünflächen, dem Wäldchen und der Tarpenbek.

Blickt man von der Kreuzung Ochsenzoller Straße / Ohechaussee in den Straßenzug *Tarpenufer*, ist diese Charakteristik deutlich zu sehen: Der Kirchturm St. Annen ragt über die Grünsilhouette der Tarpenbekniederung mit ihrem Baumbewuchs. (Die eingeschossige Bebauung des Woolworthgebäudes verdeckt diesen Eindruck allerdings teilweise.)

Diese Besonderheit des Gebietes gilt es zu erhalten und wenn möglich noch deutlicher darzustellen, da uns kein anderes Einkaufsgebiet bekannt ist, dass diese Qualitäten aufzuweisen hat.

Die im Entwurf mehrmals vorgeschlagene 3- 4- geschossige Neubebauung anstelle vorhandener eingeschossiger Bauten verstellt wichtige Sichtbeziehungen auf Kirchturm und Grünflächen und zerstört den Maßstab des Gebietes. Eine 3-4 geschossige Bebauung entlang der Tarpenbek auf Norderstedter und auch auf Hamburger Seite wäre zu großmaßstäblich. Pkw-Stellplätze und die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit entsprechendem Anlieferverkehr direkt am Gewässer sind nicht wünschenswert !

Wollte man hier verändern, sollte eine Sicht- und Wegeverbindung und eine Nutzung der Südseite zum Gewässer angestrebt werden, so z. B. durch eingeschossige Pavillonbauten.

Die Aufweitung des jetzigen Marktplatzes zur Tarpenbek begrüßen wir, der natürliche Charakter des Wäldchens und die Grüneinfassung der Tarpenbek sollten dabei unbedingt erhalten werden.

Die vorhandenen Gebäude im gesamten Planungsgebiet zeigen die Geschichte des „Ochsenszolls“. Die typischen Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bauzeit sollten erhalten werden, da auch sie zum Charakter des Gebietes gehören. Eine Sanierung entsprechend der typischen Gestaltung und auch Erweiterungen sind möglich, wie das gelungene Beispiel der ehemaligen Vermittlungsstelle am Tarpenufer zeigt.

Weitere Vorschläge zum Gebiet 3 und 4 im Einzelnen sind

- Das vorh. Parkdeck am Tarpenufer mit einer zusätzlichen Treppe zum Schmuggelstieg versehen.
- Cafenutzung im Erdgeschoss mit Garten zur Tarpenbek
- Begrünung des Parkdecks

Abschließend wünschen wir uns von allen Planenden, dass über die Landesgrenze hinaus gemeinsam und aufeinander abgestimmt geplant wird. Der U-Bahnhof Ochsenszoll ist hierbei ein wichtiger Punkt, an den das Zentrum „Schmuggelstieg“ verstärkt angebunden werden sollte.



Eine Verkehrsbewertung an der Ohechausee
sollte auch kurzfristig dadurch erfolgen,
das Nachts eine Geschwindigkeit von begrenzung
auf Tempo 30 (siehe Seite 896) reduziert
wird. Dies könnte auch die Tempung
des Quartiers zumindest nach 20⁰⁰ fördern
(v. J. Restaurantbesuch)

Ohechausee 36
22848 Hordenbelt

(3)

(4)

[Redacted]

Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Freie Park-Gepland
in der ...

StC 29/2

12.07.2010

27.07.2010

**Entwicklungskonzept Norderstedt
Konzeptwerkstatt – Ergebnisprotokoll vom 30.05.2010**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Standortes Ohechaussee 20/Ochsenzoller Straße 206 gehen wir im Folgenden zu o. g. Protokoll (Workshop 2.4 – Teilbereich 5 – Seiten 7 und 8) ein und bitten um Kenntnisnahme.

Es wurde besprochen, das es wünschenswert wäre gerade neu erstellte Objekte, z. B. Aldi, an einen anderen Standort zu verlegen. Dieser Wunsch ist aus unserer Sicht völlig unakzeptabel und nicht realistisch.

Des weiteren wurde nach der Zukunft des kleinen Wohnhauses gefragt. Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass eine Änderung unserer Immobilien auf dem Grundstück zwischen der Ochsenzoller Straße und Ohechaussee in keiner Weise, auch in weiter Zukunft, nicht in Frage kommt. Sowohl das Wohnhaus als auch die anderen Gebäude sind unantastbar.

[Redacted] wird auch auf lange Sicht an dem Standort festhalten. Zukunftsüberlegungen, was passieren würde, wenn der Standort [Redacted] nicht mehr vorhanden ist, sind unangemessen und unrealistisch.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Deutsche Bank AG, BLZ 200 700 00, Kro.-Nr. 9615006
Ost-Nr.: 1123825679
ID-Nr.: DE 134377055
HR B 1836 Norderstedt
Geschäftsführer: Hans-Harald Meyer, Rainer-Lorenz Meyer

Meyer's Mühle KG Ochsenzoller Str. 206/Ecke Ohechaussee 22848 Norderstedt	Gartencenter Tel. 040/52 86 11 00 Fax 040/52 86 11 48	Teichtchnik Tel. 040/52 86 11 01 Fax 040/52 86 11 48	Lampen + Grills Tel. 040/52 86 11 30 Fax 040/52 86 11 48	Terracotta + Steinprod. Tel. 040/52 86 11 27 Fax 040/52 86 11 48	Pflanzen + Keramik Tel. 040/52 86 11 20 Fax 040/52 86 11 48
---	---	--	--	--	---