

Teilfläche 4: Schmuggelstieg, u.a.

- Neubau: Einzelhandel Lebensmittel (EG), Wohnen (OG)
- Stellplätze in TG
- Neubau/Umbau Deutsche Bank
- Neubau Ecke Budnikowsky
- Durchgang Post

Teilfläche 2: Nördl. Ohechaussee

- Neuordnung Parken Innenhof
- Nachverdichtung mit Wohnen
- Energetische Modernisierung Hochhaus

Teilfläche 5: Meyers Mühle, Aldi

- Ausbau Wohnquartier Ahornallee
- Dienstleistung Ohechaussee

Teilfläche 1: Ecke Ulzburger Straße

- Neubau, z.B. "Klimahaus": Handel (EG), Dienstleistung (und Wohnen) (OG)
- Gewerbehöfe, Wohnen in 2. Reihe

Teilfläche 3: Moby Dick, Park

- Entréefunktion am Knoten Ochsenzoll
- z.B. "Haus am Park" (Ärzte, Fitness, Dienstleister, Gastronomie, Wohnen)
- "Marktplatz unter Bäumen" in Verbindung mit Tarpenbekpark
- Anbindung Tunnel
- Durchgang zum Ochsenzoll

- Platzfläche / Straßenraumgestaltung
- Fußweg
- Fußgängerüberweg
- Grünzug
- Raumprägende Bäume (Bestand/Neu)
- Zufahrt TG/Parken
- Neubebauung (Baufeld)
- Umbau, Modernisierung (Sanierung), Bestand
- Plangebietsgrenze

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH

Maßstab: 1 : 2.000 (A3 i.O.)



Stand: 15.06.2010

Entwurf

Zwischenbericht ASuv 17.06.2010

1. Einleitung

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO) hat im April 2010 die Hamburger Unternehmen Büro Düsterhöft und konsalt GmbH mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b BauGB für das Quartier Schmuggelstieg einschließlich des Verfahrensmanagements beauftragt. Seit dem 1. August 2009 ist der Schmuggelstieg ein PACT-Bereich, der vor Allem über Abgaben der Grundeigentümern/-innen finanziert wird. Das Entwicklungskonzept erstreckt sich auf einen deutlich größeren Bereich, dazu gehören neben dem Schmuggelstieg und Am Tarpenufer auch Abschnitte der Ulzburger und Ochsenzoller Straße, der Segeberger- / Ohechaussee und der Langenhorner Chaussee.

Für die Umsetzung des Konzeptes ist neben der Aufstellung eines Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes für das Quartier Schmuggelstieg die Integration der Entwicklung des Norderstedter Teiles in eine gemeinsame Strategie für den grenzübergreifenden Bereich Schmuggelstieg/Ochsenzoll sowie die Aktivierung der privaten Eigentümer/-innen und Gewerbetreibenden außerhalb des PACT-Gebietes erforderlich.

Das Konzept ist Voraussetzung für die weitere Förderung des Quartiers Schmuggelstieg durch das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Es wird im Wesentlichen in drei Phasen erarbeitet:

Analyse der örtlichen Situation mit einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT). Dabei wird für die Analyse von einem erweiterten Betrachtungsbereich ausgegangen einschließlich der angrenzenden Wohngebiete und Bereiche auf Hamburger Seite.

Konzeptentwicklung unter Beteiligung wesentlicher Akteure. Es werden Ziele, Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsperspektiven erarbeitet, überprüft und zu einem Zielkonzept zusammengefasst.

Das **städtebauliches Entwicklungskonzept** (Masterplan) wird abschließend ausgearbeitet und abgestimmt.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als Zukunftsbild für das gesamte künftige Zentrum werden so Impulse für private Investitionen gesetzt, Zukunftsperspektiven für den Ort, seine Umgebung und Maßnahmenschritte zur Umsetzung aufgezeigt und ein integrierter Entwicklungsansatz verfolgt. Auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB ist das Gebiet durch Beschluss der Stadt Norderstedt räumlich abzugrenzen. Für die schrittweise Umsetzung des Konzepts in städtebaulich-gestalterische, verkehrliche, wirtschaftliche und konzeptionelle Maßnahmen werden entsprechende Handlungsempfehlungen und Prioritäten formuliert.

In einem **Monitoringkonzept** werden die entsprechenden Indikatoren definiert und im Rahmen des Projektes als Grundlage abgefragt.

2. Ablauf Verfahren Beteiligung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept muss in seinen Inhalten auf zahlreiche bereits vorhandene Planungen und Strukturen aufbauen. Von Beginn an sollen wesentliche Interessengruppen in das Verfahren eingebunden und über seine Zielsetzungen informiert werden. Die Beteiligung fand und findet in den unterschiedlichen Phasen des Projektes statt.

Lokale Akteure wie Geschäftsleute, Anwohnende, Vereine und die lokale Politik sollen in die Konzeptentwicklung eingebunden werden und die Möglichkeit erhalten, frühzeitig ihre Ideen, Anmerkungen und Vorschläge einzubringen. Im Rahmen der Analyse wurde dazu am 27.4.2010 ein Runder Tisch mit den Akteuren vor Ort wie CIMA, PACT, OXBID, die Interessengemeinschaft, und Quartiersmanagement durchgeführt.

Die erste öffentliche Veranstaltung war am 29.4.2010 ein gemeinsamer Mobiler Workshop. Mit Interessierten wurde das Untersuchungsgebiet erkundet und Hinweise direkt vor Ort aufgenommen.

Zur Beteiligung der Verwaltung wurde ein erstes Gespräch mit den Fachdienststellen geführt, um Anforderungen und Voraussetzungen zu erörtern. Zudem fand am 28.04.2010 ein Gespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord zum Austausch von Informationen statt.

Darüber hinaus ist vor allem auch die frühzeitige Einbindung insbesondere der von Konzeptansätzen betroffenen Eigentümer/-innen wichtig. Aus der Analyse und den ersten Gesprächen wurden Handlungsschwerpunkte ermittelt. Diese und das Verfahren wurden in einem Gespräch am 19.05.2010 allen interessierten Eigentümern vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Auf Basis der Analyse und Mithilfe der Rückmeldungen aus der Auftaktphase wurden zwei mögliche Entwicklungsperspektiven erarbeitet. Beide Entwicklungsperspektiven und ihre Auswirkung auf die Teilbereiche wurden in einer öffentlichen Konzeptwerkstatt am 30.05.2010 in drei Gruppen diskutiert, bewertet und am Anschluss zu einem ersten Entwurf Zielkonzept 2020 zusammengeführt.

Dieser Bearbeitungsstand wurde dem Innenministerium Schleswig-Holstein am 15.06.10 vorgelegt und abgestimmt.

Nächste Schritte sind die Vorstellung des Konzeptentwurfes im ASuV am 17.6.2010, die Durchführung weiterer bilateraler Gespräche mit Eigentümern zu dem Konzeptentwurf (Juli 2010) sowie die notwendige Abstimmung mit den entsprechenden Fachdienststellen. Zudem wird im Sommer 2010 als erste Stufe des Monitoringkonzeptes eine Passantenbefragung durchgeführt, um eine Grundlage für das Monitoring zu erhalten. Nach einer Ausarbeitungsphase im Sommer 2010 folgt die Vorstellung und Diskussion des ausgearbeiteten Konzeptes in der Öffentlichkeit im September 2010. Nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr folgt eine öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der abschließende Beschluss ist für November/Dezember 2010 vorgesehen.

3. Ziele des Entwicklungskonzeptes

Ziel für den Schmuggelstieg ist die langfristige Sicherung als Quartierszentrum für Norderstedt mit übergeordneter Bedeutung. Dabei stehen die Anpassung der Strukturen an den Demografischen Wandel mit der Stärkung des Innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes im Vordergrund.

- **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion und des Einzelhandelsstandortes**
- **Stärkung und Ausbau als Wohnstandort**
- **Steigerung der Freiraumqualität**
- **Beseitigung Städtebaulicher Mängel**
- **Sicherung und Ausbau der Erreichbarkeit**
- **Verbesserung der Energiebilanz**
- **(Weiter-)Entwicklung übergreifender und integrativer Kommunikations- und Kooperationsstrukturen**

4. Die Entwicklungsperspektiven

(siehe Plan)

In den Entwicklungsperspektiven „*Grünes Zentrum Ochsenzoll*“ und „*Urbane Mitte Schmuggelstieg*“ werden zwei mögliche räumliche Entwicklungsoptionen dargestellt und dadurch Abhängigkeiten und Rahmenbedingungen verdeutlicht. Beide Perspektiven folgen dem Oberziel: Sicherung des Quartierszentrums, setzen aber unterschiedliche Schwerpunkte.

4.1. Szenario : „*Grünes Zentrum Ochsenzoll*“

Schwerpunkt der Entwicklung ist eine Aufwertung der Zentrumsmitte mit dem Tarpenbekpark als bespieltem Mittelpunkt, verbunden mit einer Stärkung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptachsen Ochsenzoller Straße, Segeberger- / Ohechaussee als Schwerpunkte des Einzelhandels.

4.2. Szenario: „*Urbane Mitte Schmuggelstieg*“

Schwerpunkt der Entwicklung ist eine urbane Entwicklung zwischen Langenhorner Chaussee und Am Tarpenufer, verbunden mit einer Konzentration des Einzelhandels an der Nord-Süd-Achse Schmuggelstieg und der Ecke Ulzburger Straße als weiteren Pol.

Die Bilder und einzelnen Bausteine wurden in der Konzeptwerkstatt in Gruppen diskutiert und bewertet und danach zu einem ersten Entwurf Zielkonzept 2020 zusammengeführt. Den Bewertungsrahmen liefern u. a. die Entwicklungsziele als auch Aspekte der späteren Umsetzbarkeit.

5. Entwurf Zielkonzept 2020

Um eine langfristige Sicherung des Zentrums Schmuggelstieg / Ochsenzoll zu gewährleisten, setzt das Konzept auf Stärkung und Konzentration der Einzelhandelsflächen im Bereich Schmuggelstieg / Am Tarpenufer, eine in Teilen behutsame urbanere Ausgestaltung des Parkbereiches als *Marktplatz unter Bäumen* und den Ausbau als Wohnstandort. Dabei wird der Erhalt eines Discounters und die Ergänzung um einen Supermarkt mit ca. 1500 qm Verkaufsfläche empfohlen, um die Magnetfunktion zu stärken.

5.1. Teilfläche 1 *Ulzburger Straße*

Die Fläche an der Ulzburger Straße am Neuen Knoten Ochsenzoll bildet den 2. Pol des Schmuggelstieges im Norden und ist gleichzeitig auch Entree am Knoten Ochsenzoll. Wichtige Voraussetzung für eine Umgestaltung der Fläche ist eine hochwertige und großzügige Gestaltung der Vorflächen im Bereich der Fußgängerquerungen, sodass eine Verknüpfung über die Hauptverkehrsstraßen zum Schmuggelstieg gelingen kann. Darüber hinaus ist die Anbindung über den neuen Fußgängertunnel im Park gegeben.

Entlang der Chaussee und zum Kreisel bildet eine mehrgeschossige Bebauung mit Flächen u. a. für Gastronomie, Handel und Dienstleistung eine bestimmende Figur. Alternativ ist der Einzelhandel /Discounter auch in einem separaten Gebäude im Hof unterzubringen. Die verkehrliche Anfahrbarkeit muss geprüft werden. Im Anschluss nach Norden wartet eine Wohnbebauung, z. B. Reihenhäuser oder Stadtvillen ggfs. mit kleingewerblicher Nutzung im EG (Wohnen und Arbeiten), die vorhandene Bebauung entlang der Ulzburger Straße auf.

5.2. Teilfläche 2 *Nördlich Ohechaussee*

Die stark versiegelten Innenhofbereiche mit 1-geschossigen Garagengebäuden und Parkplätzen für die gewerbliche Nutzung können durch Nachverdichtung stärker zum Wohnen genutzt werden.

Für das „Hochhaus“ an der Ecke Ulzburger Straße – ehem. Altonaer Hof – und die angrenzenden EG Flächen wird ein Umbau verbunden mit einer Modernisierung und ansprechenden Gestaltung erforderlich, als Pendant zur Neubebauung der Ostseite der Ulzburger Straße.

5.3. Teilfläche 3 *Moby Dick, Park u.a.*

Der Marktplatz und der Tarpenbekpark spielen für die künftige Identität des Schmuggelstieges eine entscheidende Rolle. So wird der Marktplatz in den Park erweitert, der alte Baumbestand dabei weitgehend erhalten, das Unterholz ausgelichtet, der Boden in Teilen als Grandfläche gestaltet. Die Tarpenbek durchquert den *Platz unter Bäumen und den Park an der Tarpenbek*.

Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielangebote, Beleuchtung und Nutzungen der Randzonen sorgen für Belebung und Frequenz.

Im Osten und Süden wird der Platz begrenzt von neuen mehrgeschossigen Gebäuden mit z. T. öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss, Wohnen oder Dienstleistung in den Obergeschossen, die auch als Lärmschutz am neuen Knoten Ochsenzoll dienen. Denkbar sind auch soziale und kulturelle Einrichtungen. Die Erschließung erfolgt von der Langenhorner Chaussee, Parkplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht.

Am Knoten Ochsenzoll stellt das neue Gebäude einen Orientierungspunkt dar, der als Entree ins Quartier vermittelt.

5.4. Teilfläche 4 Schmuggelstieg , Am Tarpenufer

Der Erhalt eines Lebensmittelmarktes in der Straße Am Tarpenufer ist grundlegend für den Fortbestand der kleinteiligen Umgebung. Der mögliche Abriss des Gebäudes Am Tarpenufer 3-5 bietet den Vorteil, eine große Einzelhandelsfläche (z.B. Vollsortimenter) in Kombination mit Wohnen zu errichten, die die Standortpotenziale – Südlage an der Tarpenbek und unproblematische Erreichbarkeit ausnutzt. Notwendig wird die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage. Wünschenswert ist eine zusätzliche Querung der Tarpenbek am Westrand in Verlängerung der Straße am Tarpenufer.

Das Gebäude am Marktplatz (Schmuggelstieg 10) und ebenso das Gebäude Schmuggelstieg 6- 8 werden um- bzw. neugebaut mit einer intensiveren Grundstücksnutzung, die EG Flächen bleiben dem Handel vorbehalten, in den Obergeschossen ergänzt um Wohnen. Alle diese Gebäude bilden den Auftakt zum Marktplatz, der in den Parkbereich erweitert wird.

Eine Durchwegung des Innenhofbereiches in Höhe der Post und eine grundstücksübergreifende Neuordnung der Stellplätze sorgt für eine kurze Verbindung zwischen den Bereichen Ohechaussee und Am Tarpenufer.

5.5. Teilfläche 5 Meyers Mühle, Aldi

Mit dem Ziel, die Einzelhandelsflächen mehr im Zentrum zu konzentrieren, sollte langfristig der Bereich zwischen Ochsenzoller Straße und Ohechaussee wieder stärker dem Wohnen zugeführt werden. Als Nachfolgenutzung der Flächen des Futterhauses und von Aldi kann hier östlich der Ahornallee ein kleines Wohnquartier entstehen geschützt durch einen mehrgeschossigen Neubau entlang der Ohechaussee. Meyers Mühle mit einem zeitgemäßen Lifestyle-Angebot bildet nach wie vor einen wichtigen Identifikationspunkt. Wünschenswert wäre eine Ergänzung und Öffnung der Eingangssituation zum Vorplatz nach Westen. An der Ecke Am Tarpenufer bildet ein mehrgeschossiger prägnanter Baukörper die Ergänzung zum Hochhaus gegenüber und markiert den Eingang zum Einkaufsbereich.

HH, 17.06.2010 R. Düsterhöft/B. Schröder