

Städtebauliches Entwicklungskonzept Schmuggelstieg Zwischenbericht im ASuV 17.06.2010



Das Team



Dipl.-Ing. Roswitha Düsterhöft
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Nils Hartmann

Federführung Konzept

Im Auftrag von:



Dipl.-Ing. Wilhelm Cloppenburg
Dipl.-Ing. Nadine Kruse



Dipl. Soz. Margit Bonacker
Dipl.-Ing. Bastian Schröder
Oliver Riek
Alexandra Quint

Federführung Prozess



Dipl. Ing. Torsten Buch

Verkehrliche Beratung



Dipl.-Ing. Claudia Takla Zehrfeld

Zielsetzung des Projektes:

**Stärkung des traditionellen Einzelhandelsstandortes
Schmuggelstieg / Ochsenzoll**

Auftrag:

- Festlegung Fördergebiet im Programm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO)
- Entwicklungsperspektive: Wie wird das Gebiet in 10-20 Jahren aussehen? Wie soll es sich entwickeln?
- Handlungs- u. Maßnahmenkonzept
unter Einbeziehung des örtlichen Einzelhandels, der Bevölkerung und der Grundeigentümer
- Verfahrensmanagement
- Monitoring und Dokumentation

Städtebauliches Entwicklungskonzept



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Schmuggelstieg

Zwischenbericht im ASuV 17.06.2010

1. Gebiet / Analyse

2. Verfahren / Ablauf

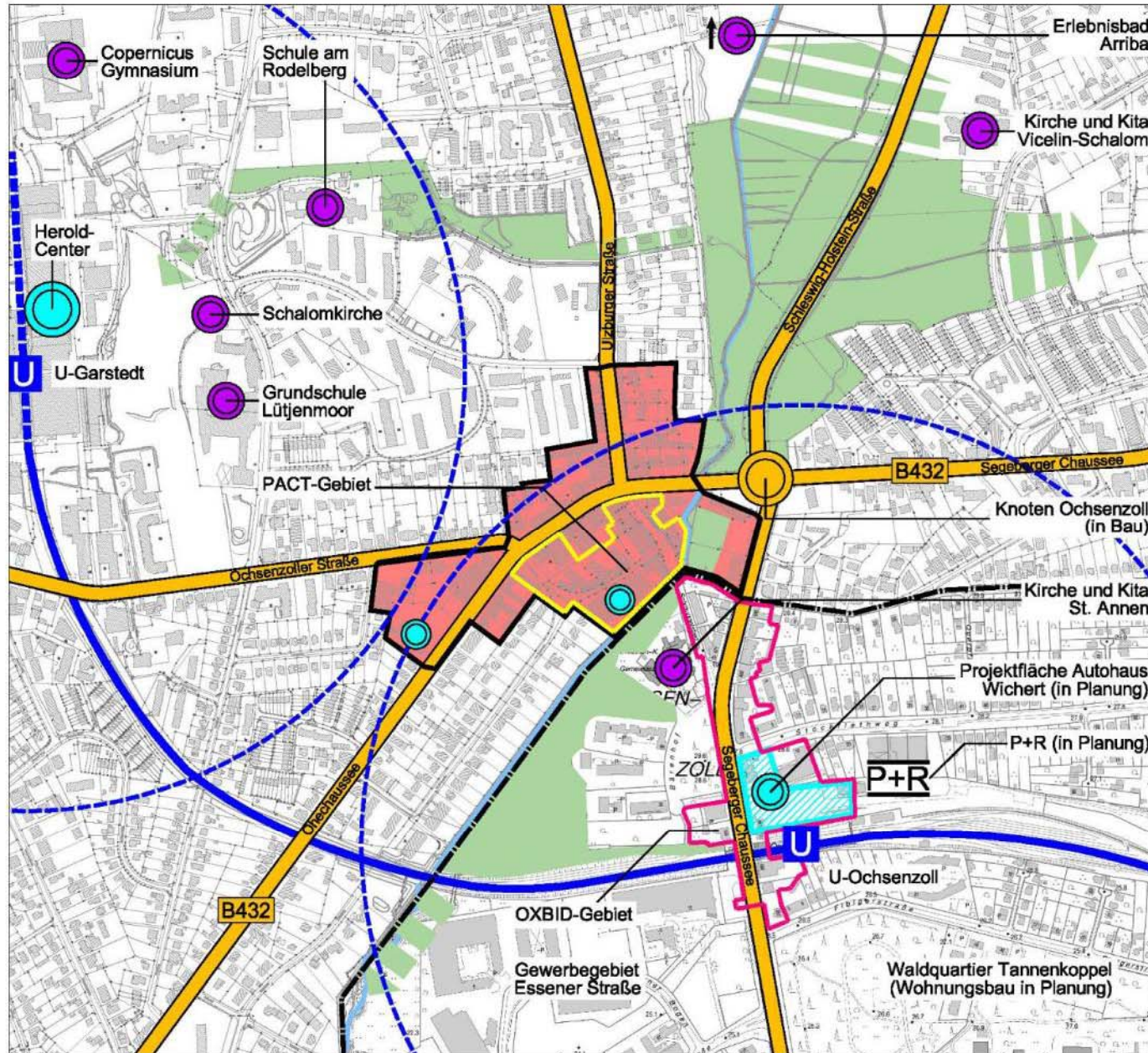
3. Konzept

- **Ziele und Schwerpunkte**
- **Entwicklungsperspektiven**
- **Entwurf Zielkonzept**

4. Ausblick

1. Gebiet und Analyse





Stadträumliche Bezüge

- Einkaufszentrum / Einzelhandel
- Soziale / Öffentliche Infrastruktureinrichtung
- Ausbauplanung des Knoten Ochsenszoll
- Wichtiger Grün- / Freiraum
- U-Bahnhof (U1)
- 600-Meter-Radius
- Hauptstraßennetz
- Bundesstraße
- PACT-Gebiet
- OXBID-Gebiet
- Landesgrenze
- Plangebiet

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Nordenstedt mbH

Auftragnehmer:
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

konsalt
Entwicklungsbüro für Stadt und Region

Maßstab: 1 : 2.000 (A3 / 0.) Stand: 27.05.2010

Entwicklungskonzept
Norderstedt Schmuggelstieg

Entwurf



Stärken / Potenziale

- Historisch gewachsenes Zentrum
- Grünraum / Tarpenbek
- Kleinteilige Strukturen
- hohe Aufenthaltsqualität
Schmuggelstieg / Tarpenufer
- Zahlreiche Parkmöglichkeiten
- Gute Erreichbarkeit ÖPNV
- Entlastung durch Knotenumbau

Schwächen / Risiken

- Zweiteilung durch Hauptverkehrsachsen
- Verkehr / Lärm dominiert Stadtraum
- Gestaltungsdefizite, untergenutzte Flächen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität
- Fehlendes Straßenbegleitgrün
- Schlechte Orientierung
- Ungestaltete Entreesituation

Stadtraum und Verkehr



Stärken / Potenziale

- Magneten vorhanden:
 - Meyers Mühle,
 - Aldi und Pennymarkt,
 - Fleischerei Rohlf,
 - Budnikowsky und Rossmann
 - Postfiliale
- Kleinteiliges Gewerbe, Vielfalt im Angebot
- Wochenmarkt
- Gastronomie
- PACT, IGO, Quartiersmanagement
- OxBiD - Verbindung nach HH
- Familiäre Strukturen: Beständigkeit

Schwächen / Risiken

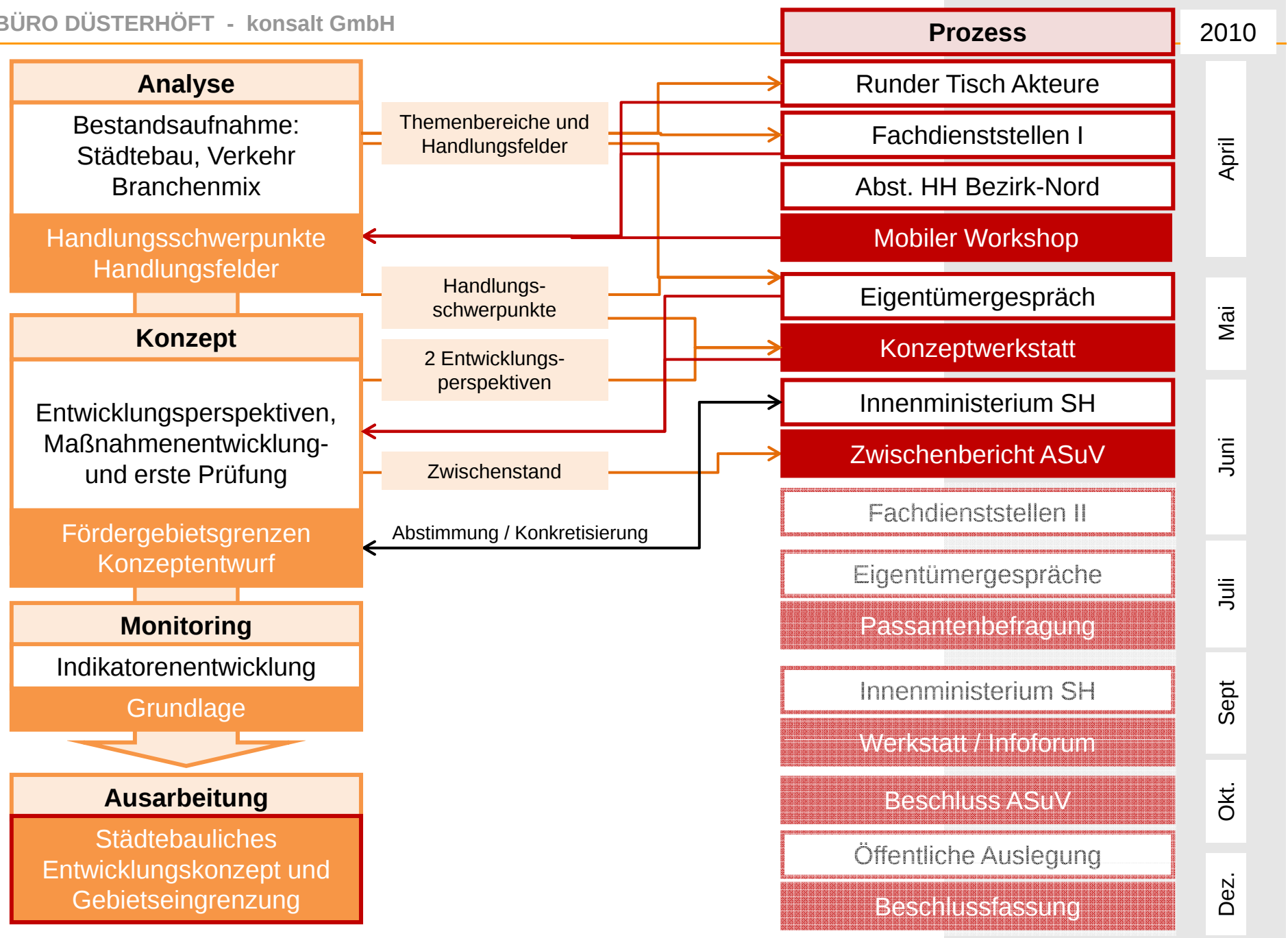
- Unausgewogener Branchenmix
- Hoher Anteil Dienstleistungen
- kein Vollversorger
- Wenig Bekleidungsgeschäfte, kein Schuhgeschäft
- Leerstände
- Nicht marktgemäßes Flächenangebot
- keine Kinderspieleinrichtungen oder Angebote für Jugendliche
- Konkurrenzsituation zu Hamburg
- Nachfolgeprobleme

Nutzung / Branchen / Strukturen



2. Ablauf





**Mobiler Workshop
29.04.2010
Impressionen**



**Konzeptwerkstatt
30.05.2010
Impressionen**



3. Konzept



Ziele

- **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion**
- **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**

Auch
ISEK
WVK
EnergieKonzept





Handlungsschwerpunkte

Handlungsschwerpunkte

Wichtige Verknüpfungen herstellen, prüfen, verbessern

Neuentwicklung (Nutzung, Struktur)

Umbau Bestand:

- Modernisierung (energetische Optimierung)
- Nachverdichtung
- Neuordnung ruhender Verkehr
- Entsigelung
- Lärmschutz

Attraktivitätssteigerung Aufenthaltsqualität

Teilflächen 1-5:

- 1: Ecke Ulzburger Str.
- 2: Nördlich Ohechaussee
- 3: Moby Dick, Sparkasse, Ofenhändler, Grünzug
- 4: Schmuggelstieg, IG Ochsenzoll-, QM-, PACT-Bereich
- 5: Meyers Mühle, Aldi

Plangebietsgrenze

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

konsalt
Entwicklung & Stadtplanung

Maßstab: 1 : 2.000 (A3 i.O.) Stand: 14.06.2010

Entwicklungskonzept
Norderstedt Schmuggelstieg

Entwurf



**Magnet Lebensmittel
(1500 qm VK)**

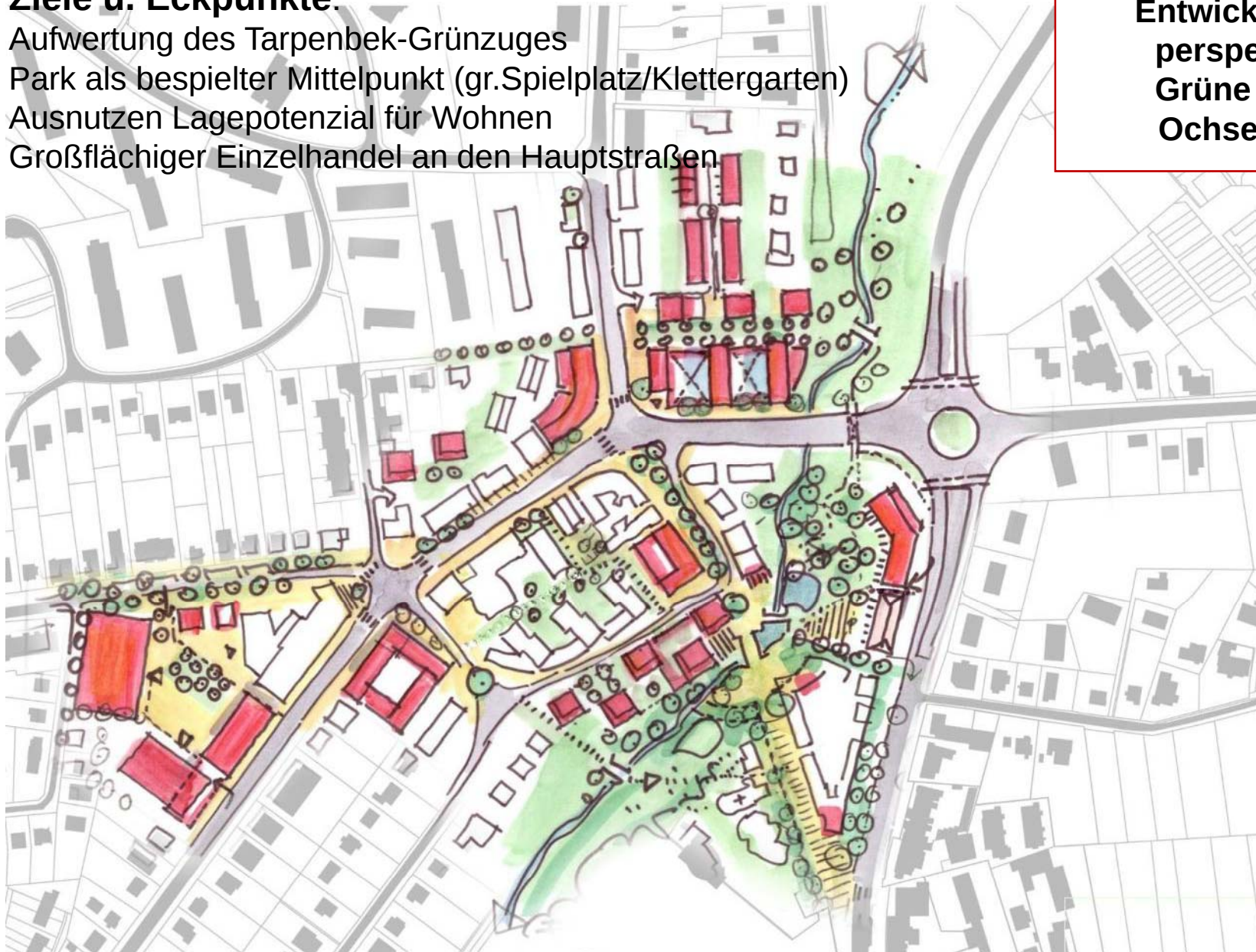
**Mögliche Standorte
Bewertung**



Ziele u. Eckpunkte:

Aufwertung des Tarpenbek-Grünzuges
Park als bespielter Mittelpunkt (gr.Spielplatz/Klettergarten)
Ausnutzen Lagepotenzial für Wohnen
Großflächiger Einzelhandel an den Hauptstraßen

Entwicklungs-
perspektive
Grüne Mitte
Ochsenzoll





**Entwicklungs-
perspektive
Grüne Mitte
Ochsenzoll**



Ziele und Eckpunkte

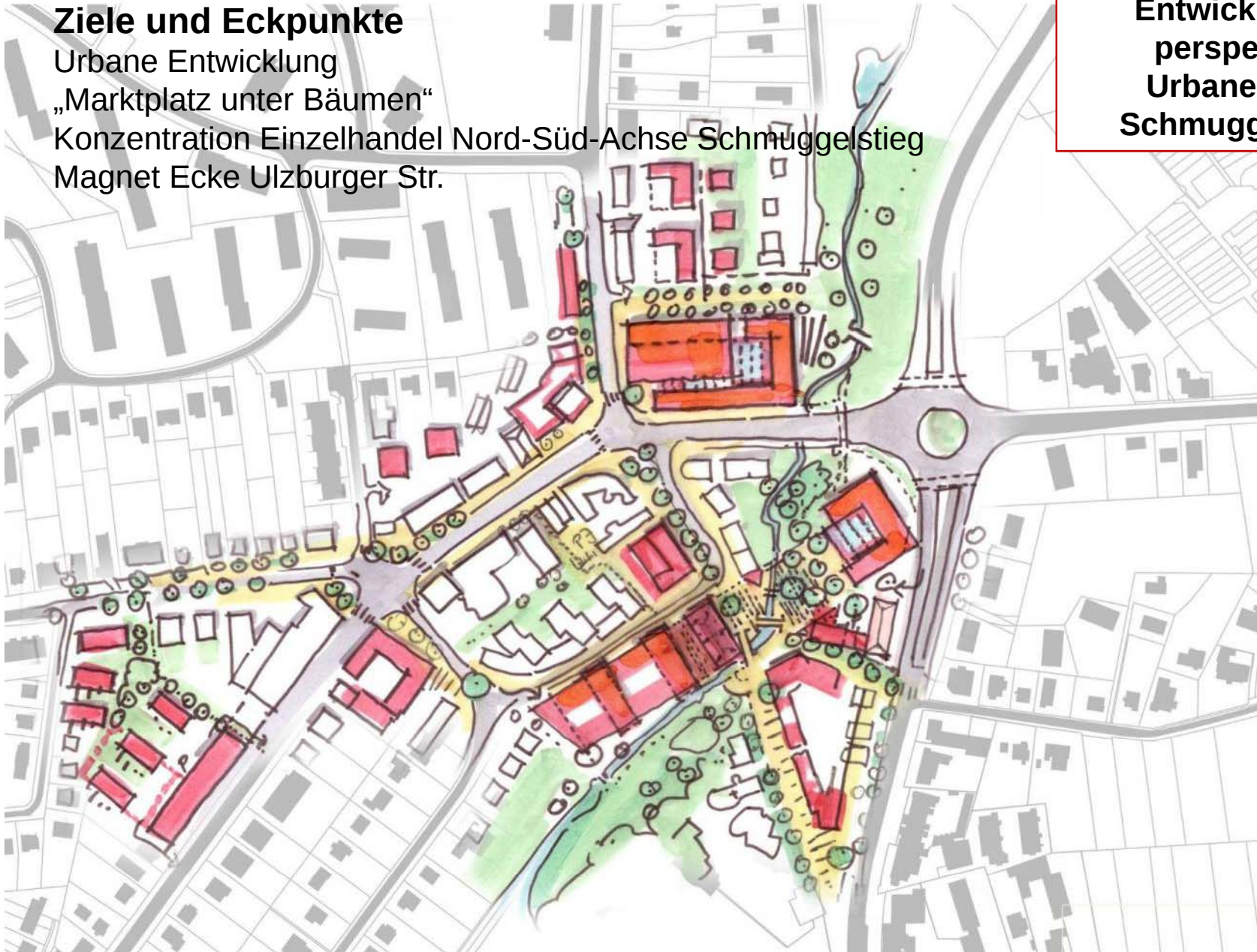
Urbane Entwicklung

„Marktplatz unter Bäumen“

Konzentration Einzelhandel Nord-Süd-Achse Schmuggelstieg

Magnet Ecke Ulzburger Str.

Entwicklungs-
perspektive
Urbane Mitte
Schmuggelstieg





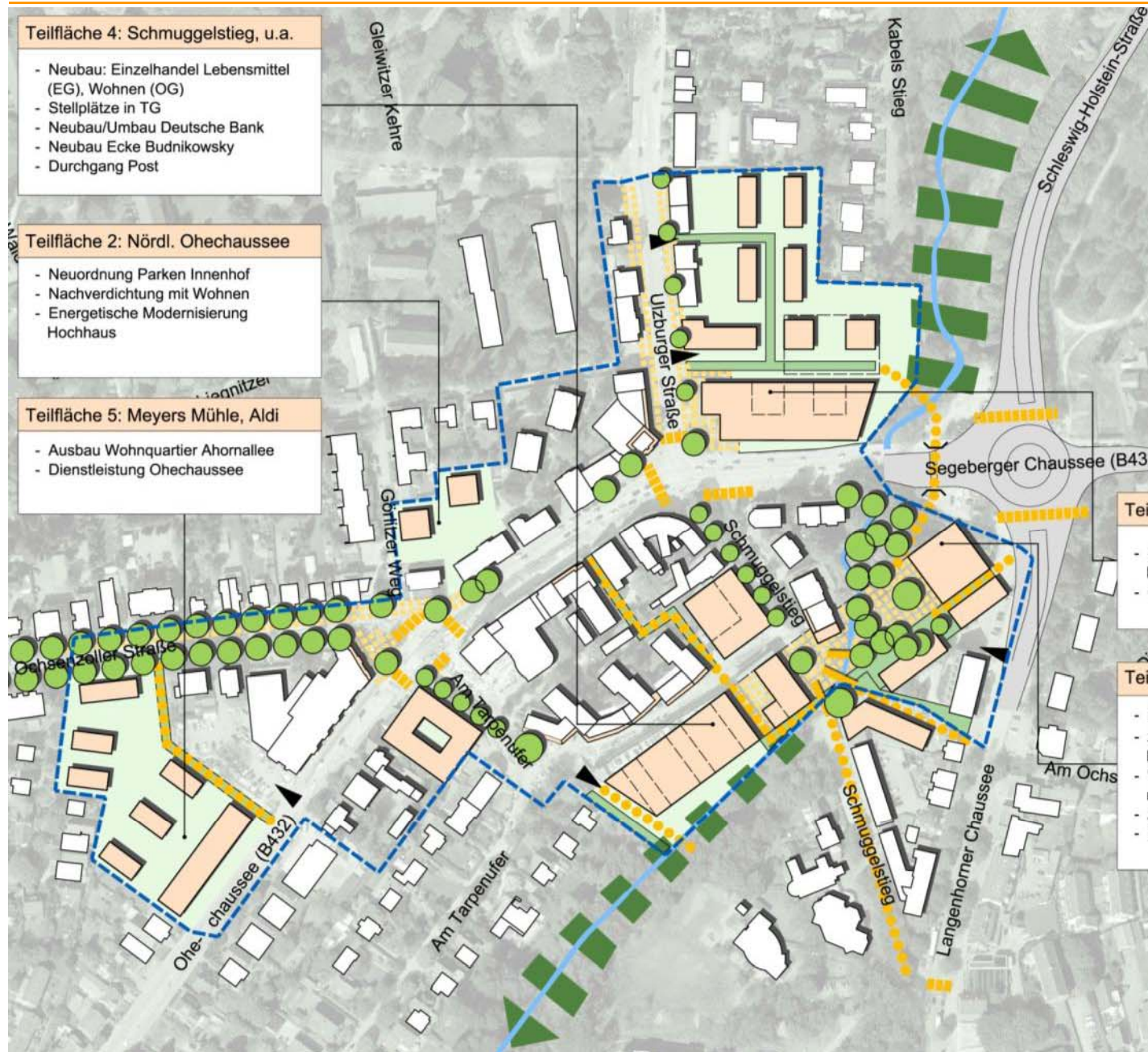
**Entwicklungs-
perspektive
Urbane Mitte
Schmuggelstieg**



- **Grundlegend stärkere Sympathien für „Urbane Mitte“**
- **Kein „Ausufern“ des Einzelhandels – Konzentration auf zentrale Achse Schmuggelstieg**
- **Stärkung des Wohnens**
- **Querung der Ohechaussee / Segeberger Chaussee als zentrales Thema und bedeutender „Missstand“**
- **Kleinteiligkeit soll erhalten bleiben**
- **„wilder Charakter“ des Wäldchens soll in Teilen erhalten bleiben**
- **Kein Verbrauchermarkt – Stärkung der Nahversorgung, größerer Lebensmittler (bis 1500 qm VK)**

**Konzeptwerkstatt
30.05.2010
Wichtige
Rückmeldungen**

Entwurf Zielkonzept 2020



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



**Fläche 1
Ulzburger Str.**



Komplette Neuordnung, Entree
Einzelhandel und Dienstleistung,
Wohnen in 2. Reihe
Standort Carsharing?



Fläche 2
Nördl. Ohechaussee

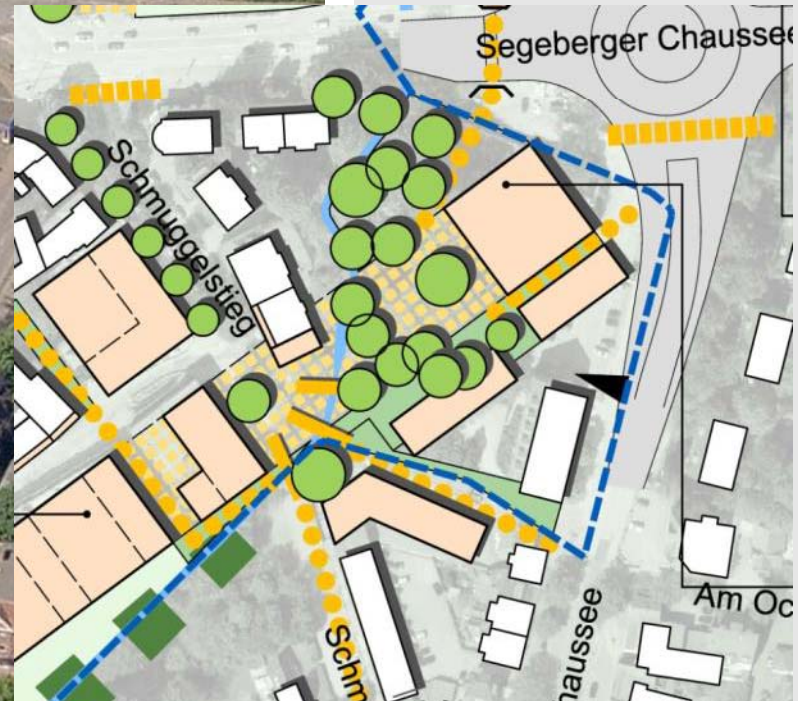


Nachverdichtung Innenbereich Wohnen
Entsiegelung
Bestand: Energetische Sanierung oder Neubau





Fläche 3 Moby Dick, Park



Aufenthaltsqualität Park, Spielmöglichkeiten?
Lärmschutz, Standort Carsharing?
Entree Knoten Ochsenzoll
Verbindung Hamburg - Ochsenzoll

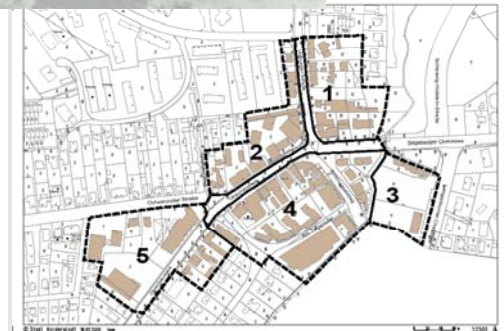




Fläche 4
PACT - Bereich



Sicherung Einzelhandel
Neubau Einzelhandel und Wohnen (OG)
Wohnen am Grün
Durchgang Post, Marktplatz



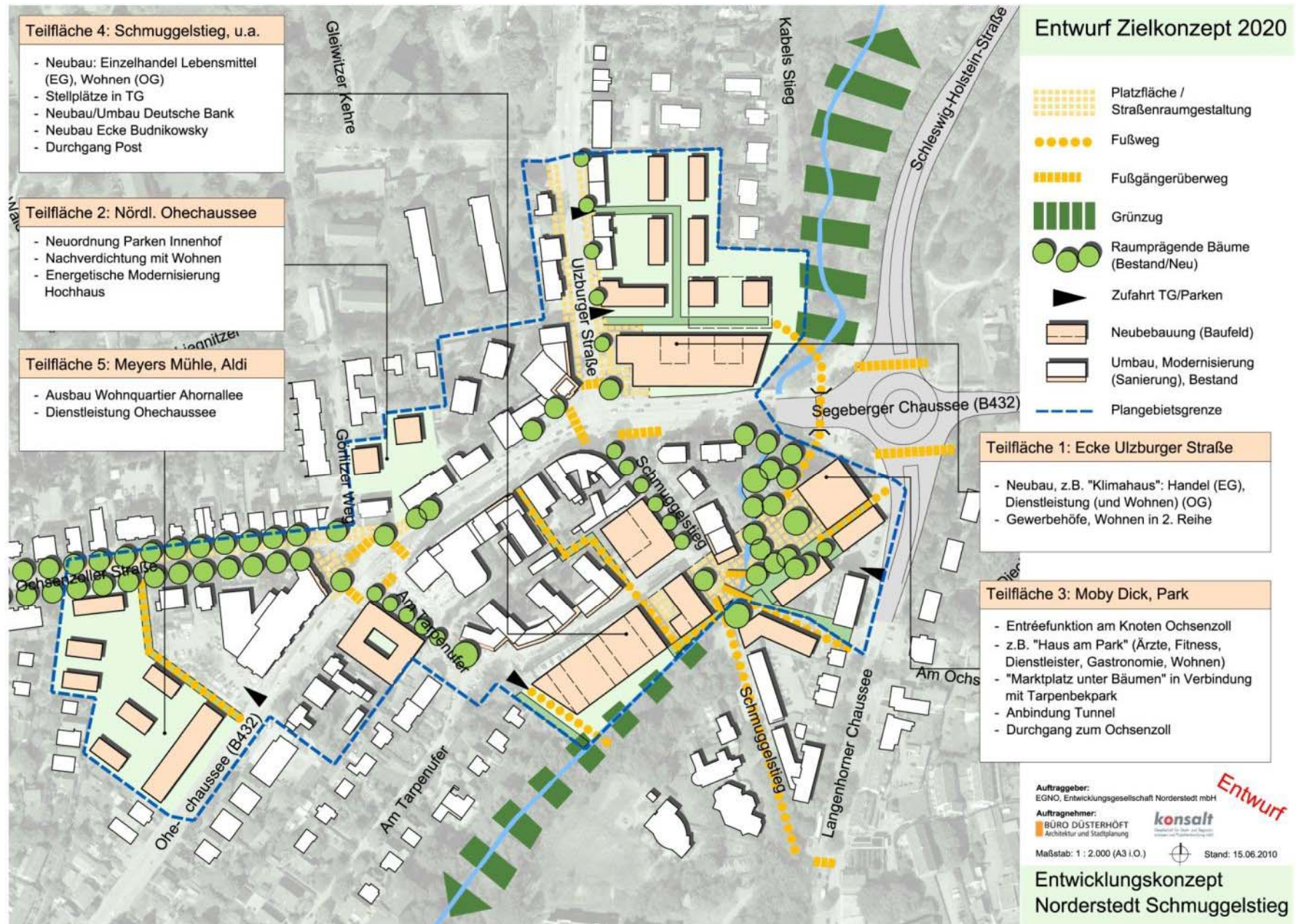


**Fläche 5
Meyers Mühle, Aldi**



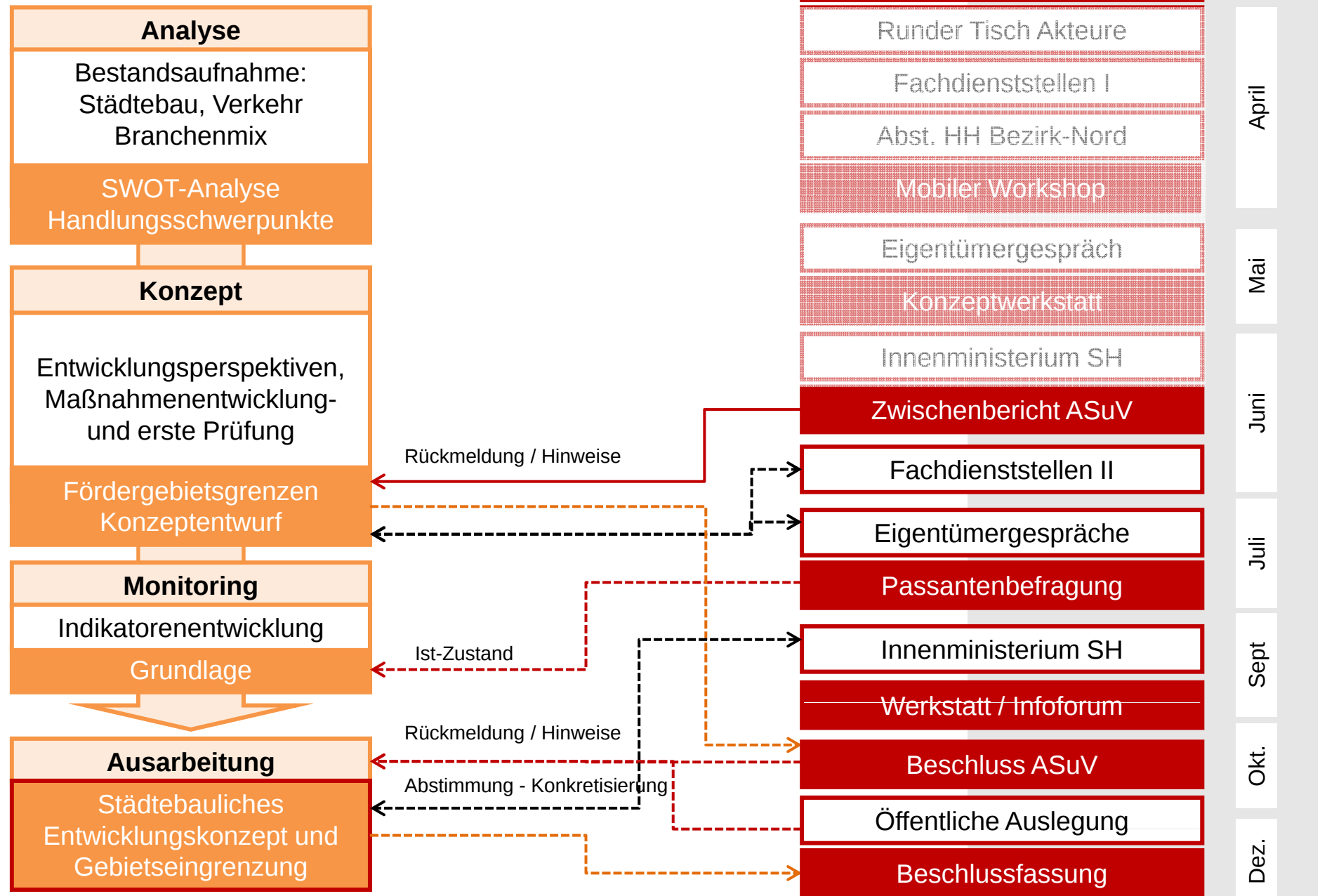
Langfristige Perspektive
Blockergänzung mit Wohnen und Dienstleistung
Boulevard Ochsenzoller Straße





4. Nächste Schritte / Ausblick weiteres Verfahren





Vielen Dank für Ihr Aufmerksamkeit !

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

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

