



Städtebauliches Entwicklungskonzept Schmuggelstieg ENTWURF

Anlage zur Vorlage Nr. B 10 / 385

für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2010

Stand: 01.09.2010

Auftragnehmerin:

 **BÜRO DÜSTERHÖFT**
Architektur und Stadtplanung

konsalt

Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH

Im Auftrag von:

 **EGNO**  **Norderstedt**
Eine Idee voraus ...

Inhalt

Einleitung	4
TEIL I Verfahren und Analyse.....	6
1. Ablauf: Konzeptentwicklung und Beteiligungsverfahren.....	6
2. Beteiligung: Element und wesentliche Ergebnisse.....	8
2.1. Runde Tische	8
2.2. Mobiler Workshop	9
2.3. Konzeptwerkstatt	10
2.4. Gespräche mit Eigentümern	13
2.5. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	14
3. Abstimmung mit Fachdienststellen, Innenministerium Schleswig-Holstein und Träger öffentlicher Belange.....	15
3.1. Frühzeitige Beteiligung der Fachdienststellen	15
3.2. Gespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord	16
3.3. Abstimmung mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein.....	16
3.4. Artenschutz- und Baumgutachten, Landschaftsplanerische Beratung	17
4. Ausgewählte Ergebnisse der Passantenbefragung	17
5. Zusammenfassung SWOT-Analyse	19
5.1. Lage und Einzugsbereich	19
5.2. Bau - und Nutzungsstruktur	19
5.3. Stärken und Chancen	19
5.4. Risiken und Schwächen	20
TEIL II Das Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020.....	22
6. Zusammenfassung des Konzeptes.....	22
7. Ziele und Handlungsfelder	23
7.1. Handlungsfeld Ökonomie.....	23
7.2. Handlungsfeld Wohnen	23
7.3. Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum.....	23
7.4. Handlungsfeld Mobilität.....	24
7.5. Handlungsfeld Klimaschutz	24
7.6. Handlungsfeld Kommunikation	24
8. Gebiet des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	25
8.1. Gebietsabgrenzung	25
8.2. Ausweisung als Stadtumbaugebiet.....	26
9. Maßnahmen für das Gesamtgebiet.....	26
9.1. Gestaltung und Image des Zentrums.....	26
9.2. Verbindung der Teilbereiche.....	27
9.3. Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden.....	27
9.4. Projektmanagement / Citymanagement:	27
9.5. Verfügungsfonds.....	28
10. Konzeptbausteine - Maßnahmen in den Teilbereichen.....	29
10.1. Teilfläche 1 Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee.....	29
10.2. Teilfläche 2 Nördliche Ohechaussee zwischen Ulzburger Str. und Ochsenzoller Straße	30
10.3. Teilfläche 3 Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark	30
10.4. Teilfläche 4 Schmuggelstieg / Am Tarpenufer	32
10.5. Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße.....	33

Anlagen: Steckbriefe der Teilflächen | Konzeptplan

Einleitung

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO) hat im April 2010 die Hamburger Unternehmen Büro Düsterhöft Architektur und Stadtplanung 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 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 die 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:

1. **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.
2. **Konzeptentwicklung** unter Beteiligung wesentlicher Akteure. Es werden Ziele, Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsperspektiven erarbeitet, überprüft und zu einem Zielkonzept zusammengefasst.
3. Das **Städtebauliche 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.

Für die Untersuchung und das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde das Fördergebiet in fünf Untersuchungsbereiche eingeteilt. Dies sind im Einzelnen:

- Teilfläche 1 Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee
- Teilfläche 2 Nördliche Ohechaussee zwischen Ulzburger Straße und Ochsenzoller Straße
- Teilfläche 3 Langenhorner Chaussee / Segeberger Chaussee/ Tarpenbekpark
- Teilfläche 4 Schmuggelstieg / Am Tarpenufer
- Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße

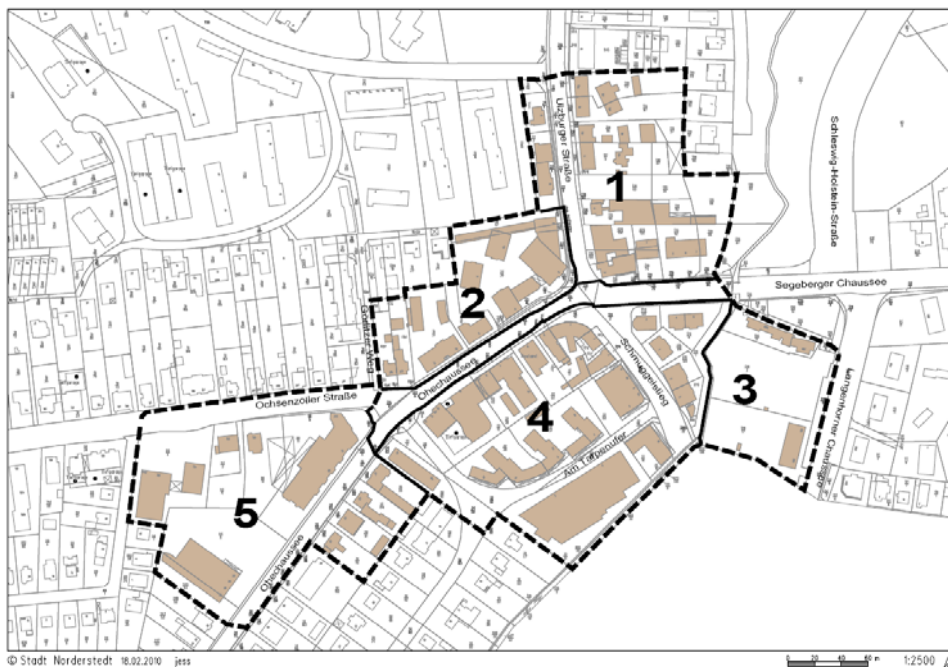


Abbildung 1 Untersuchungsbereiche

Der Bericht gliedert sich in zwei Teile. Teil I beinhaltet das Verfahren und die Ergebnisse aus der Analyse. In Teil II findet sich das Städtebauliche Entwicklungskonzept zusammengefasst mit Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen.

TEIL I | Verfahren und Analyse

1. Ablauf: Konzeptentwicklung und Beteiligungsverfahren

Die Bearbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat im Wesentlichen vier Arbeitsschwerpunkte:

1. **Analyse der Stärken und Schwächen**, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse) des Quartieres,
2. Entwicklung eines **Konzeptentwurfes** unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Grundeigentümer,
3. Erarbeitung eines **Monitoring-Konzeptes** für eine spätere Evaluation der Maßnahmen aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept und
4. **Ausarbeitung des Konzeptes** und **Festlegung der Gebietsabgrenzung** in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen und Eigentümern.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept soll in seinen Inhalten auf zahlreiche bereits vorhandene Planungen und Strukturen aufbauen. Von Beginn an wurden wesentliche Interessengruppen in das Verfahren eingebunden und über dessen Zielsetzungen informiert. Parallel zur fachlichen **Analyse** fand ein **Runder Tisch** mit wichtigen Akteuren aus dem Quartier statt, zudem wurden die **Fachdienststellen** im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung in einer gemeinsamen Runde über das Verfahren informiert und ihre Anmerkungen und Rahmenbedingungen aufgenommen. Aus der Analyse und den ersten Gesprächen wurden Handlungsschwerpunkte ermittelt. Diese und das Verfahren wurden in einem Gespräch allen interessierten **Eigentümern** vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Als erste öffentliche Veranstaltung wurde der **Mobile Workshop** durchgeführt, in dem alle Interessierten ihre Eindrücke zu dem Gebiet und seinen Entwicklungsmöglichkeiten anmerken konnten.

Aus dieser Vorarbeit wurden zwei **Entwicklungsszenarien** für das Untersuchungsgebiet entwickelt. Diese Szenarien, ihre einzelnen Bausteine und ihre Auswirkung auf die Teilbereiche wurden in der öffentlichen **Konzeptwerkstatt** mit Interessierten diskutiert und bewertet. Im Anschluss an die Konzeptwerkstatt wurden die Ergebnisse zu einem ersten **Entwurf Zielkonzept 2020** zusammengeführt. Dieser wurde im **Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr** vorgestellt und diskutiert.

Dieser Entwurf wurde in weiteren Gesprächen konkretisiert. Mit **Eigentümern** wurden mögliche Projektentwicklungen diskutiert. Es fanden zudem **Einzelgespräche mit den Fachdienststellen Grün und Verkehr** und eine **fachliche verkehrliche Beurteilung** statt. Für den Teilbereich 3 wurden ein **Baumgutachten** sowie ein **Artenschutzgutachten** in Auftrag gegeben, deren Inhalte vorrangig im Konzept, mit Unterstützung durch eine **landschaftsplanerische Beratung**, Beachtung finden. Ebenso wurden **Stellungnahmen** der Fachdienststellen berücksichtigt. Ein **zweiter Runder Tisch** mit Vertretern von Einzelhändlern

und Eigentümern setzte sich mit möglichen zukünftigen Kooperationsstrukturen und Fragen der Finanzierung auseinander.

Die Ergebnisse des gesamten Prozesses finden sich eingearbeitet in dem **Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2020** wieder.

Dieser soll nach der Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2010 mit Beschluss zur Auslegung in einem Informationsforum am 06. Oktober 2010 vorgestellt und anschließend vier Wochen lang öffentlich ausgelegt werden. Hier haben neben allen Betroffenen auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Fachdienststellen noch einmal die Möglichkeit ihre Anmerkungen und Stellungnahmen einzureichen. Der abschließende Beschluss ist für Dezember 2010 vorgesehen.

Der Ablauf des Verfahrens zur Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist im Folgenden als Übersichtsgrafik dargestellt.

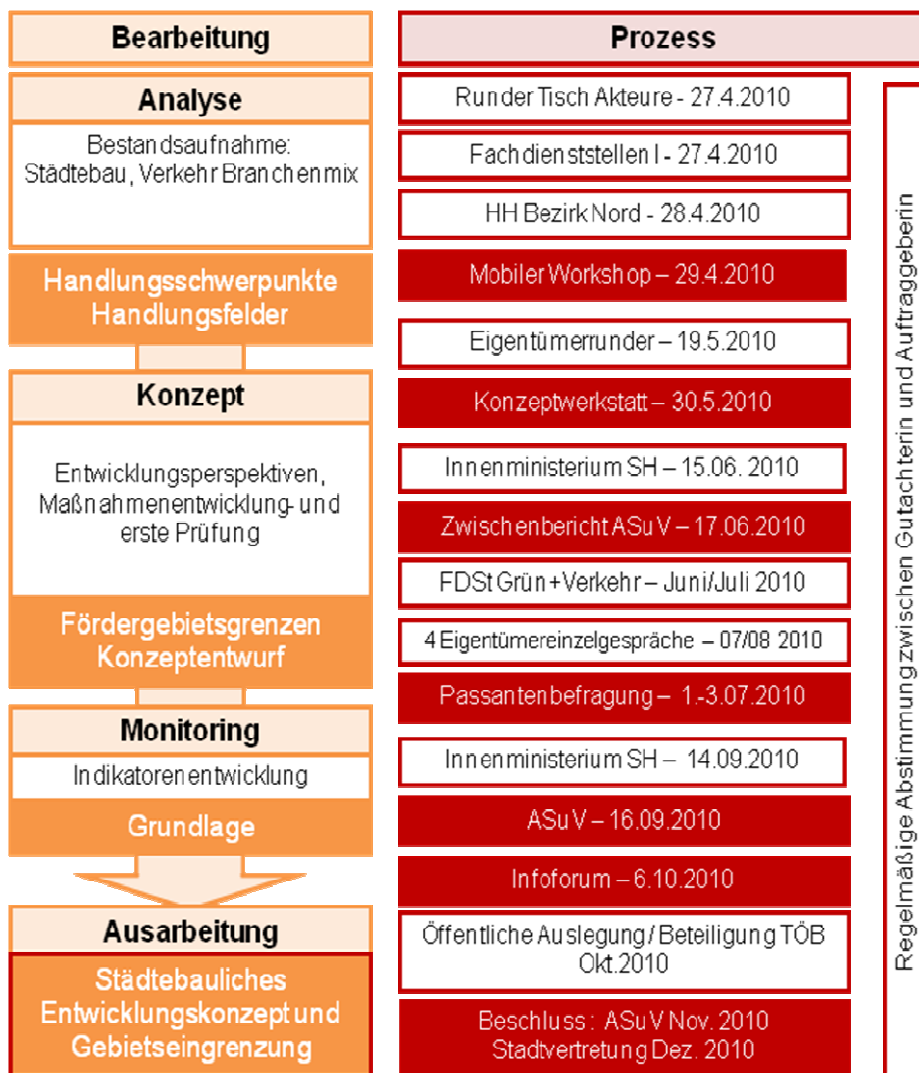


Abbildung 2 Ablauf

2. Beteiligung: Element und wesentliche Ergebnisse

Im Folgenden sind die verschiedenen Beteiligungselemente und die wesentlichsten Ergebnisse daraus aufgelistet:

2.1. Runde Tische

1. Runder Tisch: Akteure

Zeit: 27.04.2010 | Ort: Rathaus Norderstedt

Im Rahmen der Analyse wurde mit den wesentlichen Akteuren vor Ort (wie Quartiersmanagement [Aufgabenträger: CIMA], Vertreterinnen und Vertreter von PACT und OXBID, Interessengemeinschaft Ochsenzoll e. V., weiteren engagierten Einzelhändlern und Eigentümern ein Runder Tisch durchgeführt. Inhalte waren im Wesentlichen die Vorstellung des Verfahrens und die Diskussion der aktuellen Situation.

Wesentliche Anmerkungen:

- Branchenmix und Aufenthaltsqualität weiter verbessern.
- Wohnungsbauentwicklung zur Stärkung des Standortes.
- Verbindung der unterschiedlichen Bereiche im Fördergebiet und nach Hamburg.
- Parkraummanagement und Parkleitsystem.
- Entwicklung einer Dach-Kooperationsstruktur.
- Gestaltung des Parks an der Tarpenbek (Naturerlebnis in Zentrumsnähe).
- Gebäudesanierung (durch Förderung von Einzelobjekten).
- Beachtung der Visionen aus dem ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept), da hier bereits ein intensive Beteiligung statt gefunden hat.

2. Runder Tisch: Kooperationsstrukturen

Zeit: 31.08.2010 | Ort: St. Annen Kirchengemeinde

Als mögliche Basis eines zukünftigen Beirats für einen Verfügungsfonds und für ein Management für die Umsetzung des Konzeptes wurde mit dem Beirat Schmuggelstieg (Vertreterinnen und Vertreter von Eigentümern, Einzelhändlern, Interessensgemeinschaft, PACT und Quartiersmanagement) ein Gespräch geführt. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gespräches spiegeln sich in der Konzeption des Verfügungsfonds und der Kooperationsstruktur Projektmanagement wieder.

2.2. Mobiler Workshop

Zeit: 29.04.2010 | Ort: vor Ort, Am Tarpenufer

Als erster mitwirkungsorientierter und öffentlichkeits-wirksamer Analyse-schritt fand am 29.04.2010, gemeinsam mit interessierten Akteuren, eine öf-fentliche Begehung des Planungsgebietes statt. Dazu wurde unter anderem über die örtliche Presse und über das Internet (www.norderstedt.de) eingela-den. Insgesamt nahmen daran rund 30 Personen aus der Bevölkerung, dem Kreis der Einzelhändler und Gewerbetreibenden, der Politik und der Verwal-tung teil. Im Anschluss fand ein Workshop in einem leer stehenden Ladenlo-kal am Tarpenufer statt. Hier wurde eine gemeinsame Einschätzung vorhan-dener Schwächen und Potenziale vorgenommen.

Wesentliche Anmerkungen:

- Die Kooperation zwischen den verschiedenen Quartieren verbessern, z.B. gemeinsame Straßenfeste.
- Fokus auf Wohnbebauung. Durch mehr Wohnungen gebe es dann auch mehr potentielle Kunden.
- Parkplätze sind für Ortsfremde schlecht auffindbar. Parkplatz auf Penny ist nie ausgelastet.
- Café am Marktplatz.
- Zugang zur Tarpenbek ist gewünscht.
- Die Ohechaussee wird allgemein als Grenze empfunden, da hier das Ver-kehrsaufkommen sehr hoch ist.
- Allgemein wünschen sich die Teilnehmenden mehr straßenbegleitende Begrünung. Die Ochsenzoller Straße gilt hier als Vorbild. Sie wird als at-traktiv empfunden.
- Im Gebiet gibt es wenige Spielmöglichkeiten. Es müssen mehr Auf-enthaltsmöglichkeiten für Familien mit Kindern geschaffen werden.
- Meyer's Mühle ist wichtiger Standortfaktor / Orientierungspunkt / Identi-tätsmerkmal.
- Kritik an Straßenumbau Ohechaussee und Kreisel.

(Das vollständige Protokoll dieser Veranstaltung finden Sie unter www.norderstedt.de/stadtplanung/)

2.3. Konzeptwerkstatt

Zeit: 30.05.2010 | Ort: Integrierte Gesamtschule Lütjenmoor

Auf Basis der Analyse und Mithilfe der Rückmeldungen aus der Auftaktphase wurden zwei mögliche Entwicklungsperspektiven erarbeitet. Beide Perspektiven folgen dem Oberziel: Sicherung des Quartierszentrums, setzen aber unterschiedliche Schwerpunkte:

Szenario : „Grünes Zentrum Ochsenzoll“

Schwerpunkt der Entwicklung ist eine Aufwertung der Zentrumsmitte mit dem Tarpenbekpark als grüner Mittelpunkt, Spielplatz und Ruhepol, verbunden mit einer Stärkung der Ost-West verlaufenden Hauptachsen Ochsenzoller Straße, Segeberger- / Ohechaussee als Schwerpunkte des Einzelhandels. Die grüne Mitte des Zentrums verbindet die Teile Ochsenzoll und Schmuggelstieg.



Abbildung 3 Szenario "Grünes Zentrum Ochsenzoll"

Szenario: „Urbane Mitte Schmuggelstieg“

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



Abbildung 4 Szenario "Urbane Mitte Schmuggelstieg"

Diese Szenarien mit einzelnen Bausteinen und ihren Auswirkungen auf die Teilbereiche wurden anhand von skizzenhaften Visualisierungen in der öffentlichen Konzeptwerkstatt am 30.05.2010 in drei Gruppen mit insgesamt etwa 50 Beteiligten diskutiert und bewertet. In allen Arbeitsgruppen wurde die Variante „Urbane Mitte Schmuggelstieg“ klar favorisiert und diese durch Anmerkungen, Hinweise und Ideen ergänzt.

Weitere wesentliche Anmerkungen:

- Schaffung einer wahrnehmbaren Eingangssituation in das Zentrum.
- Verbesserung des Einkaufsangebots im gesamten Gebiet: qualitativ hochwertige und individuelle Geschäfte, Schuhe, Textilien, Süßigkeiten, aber auch Gastronomie.
- Der Schwerpunkt liegt aber weiterhin auf der Nahversorgung.
- Eine Nutzung des Zentrums in den Abendstunden ist nur eingeschränkt möglich. Es fehlen weitere gastronomische und kulturelle Angebote.
- Der Markt sollte als Mittelpunkt („Herzstück“) und Aufenthaltsort ausgebaut werden, gemeinsam mit dem angrenzenden Hamburger Bereich.

- Der Fluss Tarpenbek soll zugänglich gemacht werden.
- Neue öffentliche Toilette
- Moderne (fußgängerfreundliche) Ampelschaltungen mit Sekundenhinweisanzeige bis zur nächsten Grünphase würden eine bessere und sicherere Anbindung ins Zentrum Schmuggelstieg gewährleisten.
- Anfahrbarkeit, die vorhandenen Parkplätze müssen erhalten bleiben. Für die Attraktivität der Ladenzeile an der Ohechaussee wären Kurzzeitparkplätze sinnvoll.
- Die Entwurfsidee eines Verbrauchermarktes an der Ulzburger Straße wird kritisch gesehen. Es wird angemerkt, dass das Sortiment eines Verbrauchermarktes eine Konkurrenz für die Einzelhändler im Zentrum Schmuggelstieg bedeuten könnte. Ein Klimahaus (Gebäude für Dienstleistungen und Einzelhandel ggf. Wohnen, das besondere Standards für energetische Konzepte, Klimaneutralität setzt) wird grundsätzlich befürwortet.
- Zusammenarbeit der Quartiere und mit Hamburg.
- Eine Stärkung des Einzelhandels ist in Teilbereich 5 nicht erwünscht. Aldi könnte in die zentraleren Teilbereiche 1 oder 4 verlagert werden.
- Eine neue Nutzung von Aldi wird jedoch als nachrangig angesehen, wichtiger sind die Gebäude an der Ochsenzoller Straße (Futterhaus)! Eine zukünftige Wohnnutzung wird positiv gesehen. Bezahlbarer Wohnraum, vor allem für Familien und Ältere, kein Luxuswohnen.

(Das vollständige Protokoll dieser Veranstaltung finden Sie unter www.norderstedt.de/stadtplanung)

Als Ergebnis der Werkstatt wurde ein Zielkonzept 2020 erstellt, welches als Rahmen für die weitere Abstimmung diene.

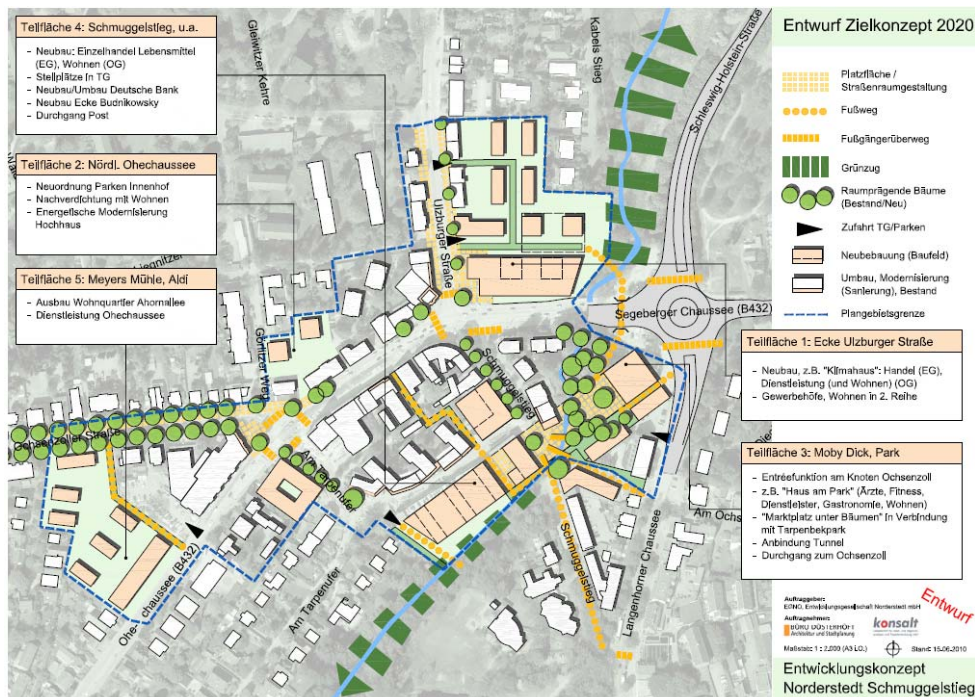


Abbildung 5 Entwurf Zielkonzept 2020, Stand Juni 2010

2.4. Gespräche mit Eigentümern

Grundeigentümerrunde

Zeit: 19.05.2010 | Ort: Rathaus Norderstedt

Wesentliche Akteure vor allem auch der zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept sind die Eigentümer. Diese wurden von Beginn an intensiv in das Verfahren eingebunden. Neben der Möglichkeit an den öffentlichen Veranstaltungen teilzunehmen, wurde früh eine Gesprächsrunde durchgeführt, zu der alle Eigentümer aus dem Gebiet eingeladen waren. Aus der Analyse und den ersten Gesprächen wurden Handlungsschwerpunkte ermittelt. Diese Schwerpunkte und das Verfahren wurden in diesem Gespräch diskutiert. Es nahmen ca. 30 Eigentümer teil.

Wesentliche Anmerkungen:

- Die Grundeigentümer sind grundsätzlich sehr daran interessiert, das Zentrum zu stärken und insbesondere die Immobilienwerte zu erhalten. Daher ist man auch bereit, sich einzubringen.
- Die „geschaffenen Fakten“ (Ausbau Ohechaussee, Tunnel mit Kreisel) würden allerdings das Zentrum schwächen, da sie Probleme für das Quartier verursachen (Lärm, Feinstaub, Sicherheitsgefährdung). Verkehr ist ein zentrales Thema für den Standort, insbesondere für die Geschäfte an der Ohechaussee. Gegen die Verkehrsplanung war von Seiten einiger Eigentümer Einspruch eingelegt worden, jedoch erfolglos.
- Es gibt aufgrund von Vorerfahrungen einen großen Vertrauensverlust gegenüber der Verwaltung.
- Die Finanzierung von Fassadenumbauten darf nicht über die Allgemeinheit mitfinanziert werden, das ist eine Aufgabe des einzelnen Eigentümers.
- Die Förderung für klimagerechten Umbau ist nur eine Anreizfinanzierung, man muss im Wesentlichen selber investieren, daher genügt sie alleine nicht, um aus einer schwieriger Lage heraus aktiv zu werden und zu investieren.
- Ziel des Konzeptes sollte nicht ein „einheitliches Design“ sein. Die Unterschiedlichkeit bzw. Heterogenität der Baustruktur mache auch einen Teil des Charmes des Quartieres aus.

Weitere Einzelgespräche

Im Rahmen der Konkretisierung folgten weitere Einzelgespräche (Gutachter gemeinsam mit Stadt Norderstedt und EGNO) mit Eigentümern bzw. Vertreter der Eigentümer wie auch Projektentwicklern, die sich jeweils auf bestimmte Grundstücke und damit verbundene Konzeptansätze bezogen. Gespräche mit folgenden Eigentümern wurden geführt:

- Ein Gespräch: Grundstücke Am Tarpenufer 3-5 (Penny-Markt), Schmuggelstieg 6-8 (Budnikowsky).
- Ein Gespräch: Grundstück Ulzburger Str. 2-4 (u.a. Einstein).
- Zwei Gespräche: Grundstücke: Langenhorner Chaussee 687-691a (Sparkasse, Moby Dick).

Wesentliche Ergebnisse:

- Die Konzeptansätze aus dem Entwicklungskonzept für die Grundstücke Am Tarpenufer, Schmuggelstieg und Ulzburger Str. werden erhalten. Zu einer Umsetzung durch die Eigentümer werden vorerst keine Aussagen getroffen.

Parallel zum Entwicklungskonzept läuft ein Projektentwicklungsvorhaben für die Flächen an der Langenhorner Chaussee. Im Konzept werden daher noch keine konkreten baulich-räumlichen Darstellungen gezeigt, sondern nur Anforderungen formuliert.

2.5. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Bisher ist eine Stellungnahme am 27.07.2010 von Seiten der Beteiligten eingegangen. Hier wird insbesondere Bezug auf mögliche Maßnahmen im Bereich 5 Ohechaussee, Ochsenzoller Straße genommen.

- Kritisch gesehen wird eine Veränderung der Nutzung von Einzelhandel (Aldi) zu Wohnen und Dienstleistung (nicht realistisch / nicht akzeptabel).
- Die Immobilie des Gartencenters sowie die beiden direkt angrenzenden Häuser Ochsenzoller Straße 196 und 198 werden als „unantastbar“ bezeichnet. Die Nutzungen dieser Gebäude soll ebenfalls vollständig erhalten werden.

3. Abstimmung mit Fachdienststellen, Innenministerium Schleswig-Holstein und Träger öffentlicher Belange

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Fachdienststellen

Erörterungstermin mit Fachdienststellen

Zur frühzeitigen Beteiligung der Verwaltung wurde am 27.04.2010 ein erstes Gespräch mit den Fachdienststellen geführt, um Anforderungen und Voraussetzungen zu erörtern.

Wesentliche Ergebnisse:

- Knoten Ochsenzoll: Bauabschnitte: 1) An der Tarpenbek, fertig; 2) Abschnitt Segeberger Chaussee / Ulzburger Straße, fertig ca. Mitte Mai; 3) Fußgängertunnel, Kreiselbauwerk beginnt ca. Ende Mai 2010; geplante Fertigstellung der gesamten Baumaßnahmen bis Ende 2012. Folgen der Baumaßnahmen: kein ebenerdiger Fußgängerüberweg mehr über die Segeberger Chaussee, eingeschränkte Erschließung der Grundstücke unmittelbar südlich des Kreisels.
- Tarpenbek: Die Potenziale der Tarpenbek werden bisher nicht für eine Aufwertung des Plangebietes genutzt. Die Uferbereiche sind fast komplett naturnah gestaltet; muss als durchgängiges Fließgewässer erhalten bleiben, keine „Aufweitungen“ im Flusslauf vorstellbar.
- Park an der Tarpenbek: Bäume erhalten (gehören zu den ältesten Bäumen in Norderstedt); Wegetrassen erhalten; Trampelpfade ändern; keine neuen Wege; indirekte Beleuchtung der Wege; Artenschutz berücksichtigen .
- Wohnen: Generell besteht für Norderstedt Wohnungsneubaubedarfe von ca. 3850 WE bis 2020, davon 2200 WE in EFH/DH und 1650 WE in MFH; es gibt ca. 1% Wohnungsleerstand. Relativ hohe Bedarfe bestehen im mittleren Preissegment des Seniorenwohnens und im Segment kleiner, günstiger Wohnungen (<55m²). Zentrale Standorte für Seniorenpflegeheime werden nachgefragt.
- Klimaschutz: Im Rahmen des klimaschutzorientierten Energieprogramms der Stadt Norderstedt sind Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden zu empfehlen. Ein „Modellgebiet Schmuggelstieg“ für besondere Klimaschutzmaßnahmen oder -projekte ist vorstellbar, die Stadtwerke sind gesprächsbereit; Vorschlag: Beleuchtung des Parkdecks über Penny.

Weitere Einzelabstimmungen / Stellungnahmen

Im Rahmen der Konkretisierung fanden weitere Einzelabstimmungen mit den Fachdienststellen Grün und Verkehr statt. Zudem wurden Stellungnahmen weitere Fachbereiche (Klimaschutz und Soziales) zur Kenntnis genommen. Eine weitere Abwägung findet im Rahmen der Auslegung statt.

Wesentliche Ergebnisse

- Erarbeitung eines Baumgutachtens für den Bereich östlich der Tarpenbek.
- Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens.
- Beauftragung Landschaftsplanerischer Beratung zur Einbindung der gutachterlichen Ergebnisse in das Städtebauliche Entwicklungskonzept.

3.2. Gespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord

Am 28.04.2010 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord statt. Es diente im Wesentlichen dem Informationsaustausch zum Stand der Planungen auf beiden Seiten der Grenzen und der Auslotung möglicher Kooperationsansätze.

Wesentliche Ergebnisse

- Keine Ausweitung des Entwicklungskonzeptes auf die Hamburger Seite ist zu erwarten.
- Es gibt bereits einen regelmäßigen Austausch zwischen den Verwaltungen, der fortgesetzt werden soll.
- Die Planungen am Autohaus Wichert sind fortgeschritten und werden von Bezirk unterstützt.
- Die Aktivitäten des OxBid werden unterstützt, ansonsten hat der Ochsenzoll im Bezirk Nord zurzeit keine Priorität, andere Bereiche (Langenhorner Markt) haben höhere Priorität. Der Ochsenzoll hat darüber hinaus als Einkaufsstandort für Hamburg-Nord (D-Zentrum) grundsätzlich eine geringere Bedeutung als der Schmuggelstieg für Norderstedt (B-Zentrum).

3.3. Abstimmung mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein

Das Innenministerium ist als förderungsgebende Stelle wesentlicher Ansprechpartner zur Überprüfung der Förderungsfähigkeit der Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes. Das Zielkonzept wurde am 15.06.2010 im Innenministerium Schleswig-Holstein vorgelegt und grundsätzlich abgestimmt. Ein weiterer Abstimmungsvorgang und eine entsprechende Anpassung sind für den 14.09.2010 vorgesehen.

3.4. Artenschutz- und Baumgutachten, Landschaftsplanerische Beratung

Für den Teilbereich 3, den Park an der Tarpenbek wurden ein Baum- und Artenschutzgutachten erstellt, die Ergebnisse müssen bei der Ausarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen abgewogen bzw. beachtet werden.

Die Ausführungen der Gutachten werden vorrangig im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beachtet. Der große und alte Baumbestand mit überwiegend Eichen und Rotbuchen bleibt als Parkartige Fläche erhalten. Zur Herstellung von Blickbeziehungen, zur Beseitigung von Angsträumen und zur Anlage einer direkten Wegeverbindung zum Kreisel Ochsenzoll sollen Sträucher und kleinere Bäume sowie die vom Baumgutachter empfohlenen Bäume entfernt werden. Die Flächen werden, soweit möglich, als Rasenfläche ausgebildet. In schattigeren Zonen können Holzschnitzel als Bodenbelag aufgebracht werden.

Artenschutz: Sehr viele Bäume im Gebiet haben Eignung für die Tagesquartiernutzung für Fledermäuse (Asthöhlen, Faulhöhlen, Rindenablösungen). Ebenso konnte eine Anzahl gehölzgebundener höhlen- und nischenbrütender Vogelarten festgestellt werden.

4. Ausgewählte Ergebnisse der Passantenbefragung

Die Passantenbefragung dient als eine wichtige Grundlage für ein späteres Monitoring der Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes. Ihre Ergebnisse wurden aber auch für das Entwicklungskonzept verwendet.

Insgesamt wurden Anfang Juli 2010 (vor Beginn der Schulferien) an drei Tagen (darunter ein Markttag) und vier unterschiedlichen Standorten im Untersuchungsgebiet 183 Interviews geführt und mithilfe der Statistik Software SPSS ausgewertet. In einem halb-standardisierten Fragebogen wurde nach der Qualität des Angebots, der Erreichbarkeit und Qualität des Einkaufsbereiches, Wohnstandort und Verweildauer der Kunden, Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums sowie nach Sicherheit und Orientierung aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer des Zentrums gefragt. Die Auswertung erfolgte über die Statistiksoftware SPSS. Die Ergebnisse sind in einem Tabellenband „Grundauszählung“ zusammengefasst. Wesentliche Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt.

- Die Kunden kommen vor allem aus dem nahen Umfeld (unter drei km) des Zentrums Schmuggelstieg (über 75%) und fast ausschließlich aus Norderstedt und dem nördlichen Hamburg. Zwei Drittel der Befragten leben in kleinen Haushalten (1-2 Personen) und drei Viertel sind Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren.
- Etwa drei Viertel aller Kunden kaufen regelmäßig oder sehr regelmäßig im Schmuggelstieg ein und halten sich dabei unter einer Stunde im Quartier auf. Der alltägliche Einkauf mit Versorgungsgütern und Besuche von Dienstleistern stehen dabei im Vordergrund.

- Besonderheiten des Zentrums sehen mehr als die Hälfte der Befragten vor allem in den kurzen Wegen und dem vorhandenen Angebot. Bei den Einzelnennungen fallen Begriffe wie „Gemütlichkeit“, „Draußen sein“ und „Übersichtlichkeit“ ins Auge.
- Die Hälfte der Befragten kommt mit dem Fahrrad und zu Fuß, während über ein Drittel mit dem Auto das Zentrum besucht. Wichtigste Parkplätze sind dabei die Parkflächen vor ALDI und auf dem Penny-Markt. Dagegen werden die Parkplätze am Park und vor der Sparkasse nur wenig genutzt. Öffentliche Verkehrsmittel spielen kaum eine Rolle.
- Wichtigster Einkaufsbereich ist der zentrale Bereich um den Schmuggelstieg, der von knapp 70% der Kunden häufig bis sehr häufig besucht wird. Seltener besucht werden der Bereich Ohechaussee und Ulzburger Straße.
- Hauptsächliche Magneten sind die Drogerie Budnikowsky, die Lebensmittelmärkte Penny-Markt und Aldi sowie die Schlachterei Rohlffs. Die Buchhandlung am Ochsenzoll, Meyer's Mühle, Kloppenburg/Rossmann, die Postfiliale, die ansässigen Bankinstitute sowie der türkische Gemüseladen weitere wichtige Anlaufstellen.
- Wichtigste Konkurrenz zum Schmuggelstieg ist das Herold-Center. Für Erlebnis-Shopping spielen die Hamburger Innenstadt und das Alstertalzentrum eine (AEZ) wichtige Rolle.
- Besonders gute Noten erhalten die Sicherheit und Sauberkeit des Zentrums, das Angebot an Dienstleistern, die Qualität des Wochenmarktes und die Serviceleistungen der Geschäfte.
- Das Textilangebot wird durchgehend mit ausreichend bis mangelhaft bewertet, ebenso Elektronikartikel und Spielwaren. Dagegen werden die Angebote an Drogeriewaren, Lebensmittel, Schmuck und Bücher/Zeitschriften als gut bewertet.
- Aus Sicht der Kunden fehlen insbesondere Mode- und Schuhgeschäfte, hierbei insbesondere junge Markenmoden und Herrenmode, Elektrowaren und ein größeres hochwertiges Lebensmittelgeschäft (EDEKA oder REWE). Das Angebot an Finanzdienstleistungen, Ärzten und Gastronomie wird gut bewertet.
- Der Park ist etwa 40% der Befragten unbekannt, darüber hinaus wird er in seiner Qualität lediglich mit knapp befriedigend bewertet. Als fehlend werden vor allem Spielgeräte für Kinder und Angebote für Jugendliche genannt.
- Die Zukunftsaussichten des Zentrums Schmuggelstieg/Ochsenzoll werden grundsätzlich positiv bewertet. Seine Bedeutung als Einkaufsstandort wird auch zukünftig von mehr als 70% der Befragten als gleich bleibend oder höher bewertet.

5. Zusammenfassung SWOT-Analyse

5.1. Lage und Einzugsbereich

Das Entwicklungsgebiet Schmuggelstieg liegt am südlichen Rand des Stadtgebiets Norderstedts. Das B-Zentrum grenzt direkt an das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg an und setzt sich dort mit Einzelhandels- und Gewerbenutzungen fort. Das Quartierszentrum Schmuggelstieg ist eines der ältesten Stadtteilzentren Norderstedts. Das Zentrum ist zweigeteilt in den Bereich entlang der Ohechaussee / Segeberger Chaussee, Ulzburger Straße und Schleswig-Holstein-Straße im Norden und den Bereich um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer, dem heutigen PACT-Bereich. Die stark befahrene Ohechaussee / Segeberger Chaussee stellt eine erhebliche Barriere zwischen beiden Bereichen dar. Während sich der südliche Bereich um den Schmuggelstieg in den letzten Jahren auch durch private Initiative als PACT-Gebiet umgestaltet und positiv entwickelt hat, weist der nördliche Bereich erhebliche Schwächen auf. Mit der Aufnahme des Quartiers in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) bietet sich die Chance, das Gebiet insgesamt mit Blick auf seine Funktion als Wohn- und Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

5.2. Bau - und Nutzungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des nördlichen Bereichs des Quartiers ist sehr heterogen. Mehrgeschossige Bauten stehen neben zwei- bis dreigeschossigen Ziegelbauten, Flachdachbauten, Wohn- und Geschäftshäusern aus den 1950er und 1960er Jahren sowie Gebäuden aus den 1970er Jahren. Dagegen ist die bauliche Struktur rund um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer relativ homogen mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen überwiegen im Erdgeschoss die Nutzungen Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf, Dienstleistungen und Gastronomie. Im Bereich um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer ist der Branchenmix vor allem auf den periodischen Bedarf ausgerichtet. Darüber hinaus ist auch ein Besatz an Fachhandel über die periodische Grundversorgung hinaus vorhanden, dazu zählen Schmuck, Bücher, Textil. Fast im gesamten Entwicklungsquartier ist in den rückwärtigen Bereichen der Erdgeschosse Wohnnutzung vorhanden. In den Obergeschossen sind vor allem Wohnnutzung und in einigen Bereichen Dienstleistungen und Arztpraxen vorhanden. Nur ausnahmsweise findet sich in den Obergeschossen auch Einzelhandel.

Der Tarpenbekpark durchquert das Zentrum und bietet so ein Naherholungsangebot in nächster Nähe.

5.3. Stärken und Chancen

Der südliche Bereich des Entwicklungsquartiers um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität, die auch durch die Neugestaltungen im öffentlichen Raum bedingt sind. Auch das vorhandene

Grün entlang des Tarpenbekufers und der am östlichen Rand gelegene Park tragen zu einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität bei (Grün im urbanen Raum).

Das Entwicklungsquartier Schmuggelstieg verzeichnet in den letzten Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum. Die umliegenden Wohnlagen sind gut erreichbar. Durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten besteht eine sehr gute Versorgung für den täglichen Bedarf und in Teilsegmenten auch darüber hinaus. Der Anteil der besser verdienenden Haushalte ist im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher. Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft und der positiven Einwohnerentwicklung verfügt das Quartierszentrum Schmuggelstieg über eine stabile und weiter ausbaufähige Nachfragebasis. Das Entwicklungsquartier Schmuggelstieg verfügt über eine gute Infrastruktur hinsichtlich medizinischer und sozialer Versorgung, an der Ohechaussee befindet sich eine Postfiliale. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Busse und die auf Hamburger Seite gelegene U-Bahnstation Ochsenzoll. Im Zentrum selbst finden sich mehrere Magneten, von denen insbesondere das Gartencenter Meyer's Mühle auch überregional bekannt ist. Besonders frequentiert sind der ALDI- und Penny-Markt, die Fleischerei Rohlf, die Drogeriemärkte Budnikowsky und Rossmann sowie die Buchhandlung „Am Ochsenzoll“. Ein wesentlicher Anziehungspunkt ist der Wochenmarkt, der seinen Schwerpunkt am Schmuggelstieg am Marktplatz bis auf Hamburger Gebiet erstreckt. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältiges kleinteiliges Gewerbe sowie mehrere Gastronomiebetriebe.

Eine besondere Stärke des Gebiets rund um den Schmuggelstieg sind die dort vorhandenen organisatorischen Strukturen mit dem seit 2008 bestehenden PACT-Gebiet und dem daraus finanzierten Quartiersmanagement sowie der Interessengemeinschaft der Einzelhändler und Gewerbetreibenden Ochsenzoll (Interessengemeinschaft Ochsenzoll e.V. - IGO). Aufgrund der bisherigen Aktivitäten, die zudem erheblich auf Seiten der Stadt Norderstedt unterstützt wurden, haben sich die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des traditionellen Einkaufsbereichs um den Schmuggelstieg deutlich erhöht. Die IGO ist seit mehr als 30 Jahren im Gebiet aktiv. Ihre Mitglieder kommen aus allen Bereichen des gesamten Entwicklungsquartiers. Die Aktivitäten der IGO sind weit über die Stadtgrenzen Norderstedts bekannt und tragen erheblich zur Imagepflege und die Belebung des Quartiers bei.

5.4. Risiken und Schwächen

Den Stärken und Chancen des Entwicklungsquartiers steht eine Reihe von Risiken und Schwächen gegenüber. Dazu zählen vor allem die Barrierewirkung der Ohechaussee und die dadurch bewirkte Trennung des nördlichen Bereichs um die Ulzburger Straße vom Bereich um den Schmuggelstieg. Auch die mit dem hohen Verkehrsaufkommen verbundene Lärm- und Schadstoffbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen Ohechaussee, Schleswig-Holstein-Straße, Ulzburger Straße sowie der Langenhorner Chaussee am östlichen Rand des Quartiers sind deutliche Schwächen des Standortes, insbesondere wenn es um die Stärkung als Wohnstandort geht. Eine weitere Barriere bildet der Krei-

sel Ochsenzoll mit Untertunnelung der Langenhorner Chaussee. In städtebaulicher Hinsicht bietet das Entwicklungsquartier in mehreren Bereichen keine organische Struktur, sondern eher ein Nebeneinander unterschiedlicher Baustile und -strukturen, die teilweise zudem nicht lageadäquat und oft untergenutzt sind. Die Eingangssituationen in das Zentrum am Schmuggelstieg lassen eine räumliche Prägnanz vermissen. Aufgrund der vorherrschenden Baualtersklassen ist ein großer Teil der vorhandenen Gebäude insbesondere mit Blick auf klimatechnische Anforderungen erneuerungsbedürftig. Der nördlich der Segeberger Chaussee gelegene Teil des Entwicklungsquartiers entlang der Ulzburger Straße wird u.a. auf Grund seiner geringen Aufenthaltsqualität nicht zum Zentrum gehörig empfunden.

Erhebliche Mängel gibt es in den Bereichen der Ohechaussee Richtung Ulzburger Straße hinsichtlich der Qualität des öffentlichen Raums. Nach erfolgtem Straßenumbau stellt sich vor allem die Konkurrenz zwischen ruhendem Verkehr und Aufenthaltsqualität als Problem dar. Insgesamt ist die Parkraumsituation insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung und Erreichbarkeit der Parkplätze verbesserungswürdig.

Der vorhandene Branchenmix ist verbesserungswürdig. Insbesondere auf der nördlichen Seite des Gebiets besteht die Gefahr, dass es dort zu einer Abwärtsentwicklung kommen kann. Ein Indikator hierfür ist die zu beobachtende Zahl an leer stehenden Ladengeschäften oder Geschäften, die aufgrund ihres Angebots und ihrer Präsentation als nicht mehr zeitgemäß einzustufen sind. Im gesamten Gebiet fehlt ein Vollversorger. Aufgrund der vorhandenen Baualtersklassen ist das Flächenangebot für den Einzelhandel allerdings begrenzt, da die zur Verfügung stehenden Flächen heutigen Ansprüchen sowohl im Hinblick auf Größe und Qualität nur unzureichend entsprechen. Obgleich eine leichte Bevölkerungszunahme zu verzeichnen ist, fehlen jüngere Bevölkerungsgruppen und Familien. Um diese stärker für den Standort zu interessieren, ist neben einem angemessenen Wohnungsangebot auch eine entsprechende Infrastruktur für Kinder und Jugendliche erforderlich.

Die weitere Akquisition privater Mittel (für die Ko-Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes bzw. eines möglichen Verfügungsfonds) dürfte sich auf den nördlichen Bereich des Entwicklungsquartiers beschränken, da die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden im Bereich des südlichen Bereichs um den Schmuggelstieg durch das PACT-Gebiet und die Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich Am Tarpenufer bereits finanziell stark belastet waren bzw. belastet sind.

Die Ansprache und Aktivierung weiterer Grundeigentümer dürfte aufgrund der Vielzahl kleiner Flächen mit einer großen Anzahl an Einzeleigentümern, darunter teilweise Erbgemeinschaften, mit erheblichem Kommunikationsaufwand verbunden sein.

Grundsätzlich besteht eine erhebliche Konkurrenzsituation zu anderen Einzelhandelszentren sowohl auf Norderstedter als auch auf Hamburger Seite, (u.a. neue Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Autohaus Wichert), so dass sich das Entwicklungsquartier Schmuggelstieg nachhaltig für den sich

verschärfenden Wettbewerb der Standorte aufstellen muss, wenn es weiterhin als B-Zentrum bestehen soll.

TEIL II | Das Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020

6. Zusammenfassung des Konzeptes

Ziel für das Entwicklungsquartier 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** neben der **Stärkung als Wohnstandort** im Vordergrund.

Das Entwicklungskonzept setzt dafür auf eine langfristige **Konzentration der Einzelhandelsflächen** im Bereich Schmuggelstieg / Am Tarpenufer, Ulzburger Straße. Langfristig soll einer weiteren Zerfaserung der Handelsnutzung entgegengewirkt werden, durch eine Bündelung auf einer Nord-Süd-Achse bis zur Ulzburger Straße mit dem Schmuggelstieg und Am Tarpenbek als Zentrum. Dabei wird der Erhalt mindestens eines Discounters und die Ergänzung um einen Supermarkt / Lebensmittler mit min. 1500 qm Verkaufsfläche empfohlen, um die Magnetfunktion der Mitte zu stärken.

Eine **räumliche Schwerpunktsetzung in der Mitte** wird dabei durch ein gestalterisches Band, eine Schiene zwischen Tarpenuferbebauung, dem Marktplatz, Tarpenbekpark und einer Bebauung am Kreisel/Langenhörner Chaussee erreicht, unterstützt durch die **Einbeziehung des Tarpenbekparkes** mit einer behutsamen urbaneren Ausgestaltung. Zudem soll durch eine Neubebauung eine **Visitenkarte nach Außen am Knoten Ochsenzoll** entstehen.

Da das direkte Umfeld des Schmuggelstiegs auf Norderstedter Seite nur geringes Wohnbaupotenzial hat, soll der **Ausbau als Wohnstandort** durch Nachverdichtung mit Wohnen südlich der Ochsenzoller Straße und Ausnutzung des Lagepotenzial Tarpenbekpark für neuen Wohnungsbau erreicht werden.

Weiteres wesentliches Ziel ist der **Erhalt der vorhandenen Anzahl öffentlicher Stellplätze** im Quartier, durch Unterbringung z.T. in Tiefgaragen, und die Verbesserung der Auffindbarkeit durch ein Parkleitsystem. Zudem gilt es die **Fußwegverbindungen** zum Tarpenufer aus den Wohnquartieren zu stärken, insbesondere von Osten und Norden her kommend mit Querung der Langenhörner Chaussee und des Kreisels.

Das Konzept leistet darüber hinaus einen **Beitrag zum Klimaschutz**, durch die Modernisierung und energetische Optimierung zahlreicher Altbestände bzw. die energieeffiziente Planung von Neubauten (siehe z.B. Klimahaus, Teilbereich 1) sowie eine Verminderung von Versiegelungen.

7. Ziele und Handlungsfelder

7.1. Handlungsfeld Ökonomie

→ Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Ökonomie ist die Attraktivitätssteigerung des Quartiers durch Erhöhung der Angebotsvielfalt (auch Kunst / Kultur / Soziales), zukunftsfähige Anpassung der Handelsflächen und einen Vollsortimenter als Magnet. Darüber hinaus sind Projekte zu entwickeln, die neue Strukturen und Nutzungen in das Quartier bringen.

7.2. Handlungsfeld Wohnen

→ Stärkung und Ausbau als Wohnstandort

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Wohnen ist die Stärkung des innenstadtnahen Wohnungsbestandes, um damit eine Belebung des Quartiers durch neue Kundschaft und Kaufkraft zu fördern. Dazu soll die hohe Lagegunst für Wohnen am Grün mit gutem Infrastrukturangebot und die Ausnutzung diverser Mischlagen zum Wohnen genutzt werden. Dabei sollen auch Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen (Senioren, Familien, Kleinwohnungen, etc.) geschaffen werden.

7.3. Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum

→ Steigerung der Freiraumqualität

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Stadtbild ist die Aufwertung und Einbeziehung des Grünzugs und der Tarpenbek als Identitätsträger und Naherholungsraum des Zentrums. Als grüner öffentlicher Raum erhält er Aufenthaltsmöglichkeiten, Treffpunkte, Spielmöglichkeiten und wird an die Bedürfnisse von Familien, Kindern und Ältere angepasst. Damit werden die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und die soziale Sicherheit erhöht.

→ Beseitigung städtebaulicher Mängel

Zweiter Schwerpunkt ist die baulich-funktionale Aufwertung des Quartiers durch Sanierung und Modernisierung sowie Neubauprojekte zur Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes. Zentrale Elemente sind hierbei die Schaffung einer Eingangssituation am Kreisel Ochsenzoll, die Inszenierung von stadtbildprägenden Orten: (z.B. Marktplatz), eine gemeinsame Gestaltung der öffentlichen Räume und Werbeanlagen und die nutzerfreundlichere Gestaltung der Hauptverkehrsstraßen.

7.4. Handlungsfeld Mobilität

→ **Sicherung und Ausbau Erreichbarkeit**

Schwerpunkte des Handlungsfeldes Mobilität ist die Verbesserung der Orientierung, der Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmenden und die Sicherung des Stellplatzangebots durch Neuordnung. Wesentlich dabei sind die Vernetzung mit der Wohnumgebung, die Qualität der Querungen für Fußgänger und Radfahrer und die Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie des subjektiven Sicherheitsempfindens.

7.5. Handlungsfeld Klimaschutz

→ **Verbesserung der Energiebilanz**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Klimaschutz ist die Minderung des CO₂-Ausstoßes des Quartiers durch Modernisierung, Sanierung und energetische Optimierung von Altbeständen, die Minderung von Versiegelungen (u.a. Dachbegrünung, Tiefgarage), die umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Förderung einer alternativen Mobilität. Dadurch wird auch ein Beitrag zum Klimaschutzorientierten Energiekonzept Norderstedts geleistet.

7.6. Handlungsfeld Kommunikation

→ **Effizienter Ausbau von Kooperationsstrukturen**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Kommunikation ist die Förderung und Ergänzung der bestehenden Kooperationsstrukturen durch Einwerbung von neuen privaten Mitteln und der Weiterentwicklung der Projekte aus dem Entwicklungskonzept durch ein Projektmanagement (Citymanagement).

8. Gebiet des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

8.1. Gebietsabgrenzung

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) wurde das Fördergebiet bereits festgelegt. Dieses wurde für die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes übernommen. Als Ergebnis der Erarbeitung wurde das Gebiet um folgende Flächen erweitert:

Teilgebiet 5 : Nordseite der Ochsenzoller Straße

Die Ochsenzoller Straße stellt eine wichtige Verbindung vom Schmuggelstieg zum Herold Center dar, die durch gestalterische Maßnahmen attraktiver wirken und Boulevardcharakter bekommen könnte.

Teilgebiet 3 : Teil Flurstück Nr. 130/32 an der Tarpenbek

Die Teilfläche ist Potenzial zur Aufwertung des Grünzuges an der Tarpenbek, mit einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung zum Schmuggelstieg. Darüber hinaus bietet sie Raum für ergänzende Nutzungen im Freiraum zur Projektentwicklung auf den westlich angrenzenden Flächen.

Das gesamt Gebiet ist in folgender Übersicht dargestellt:

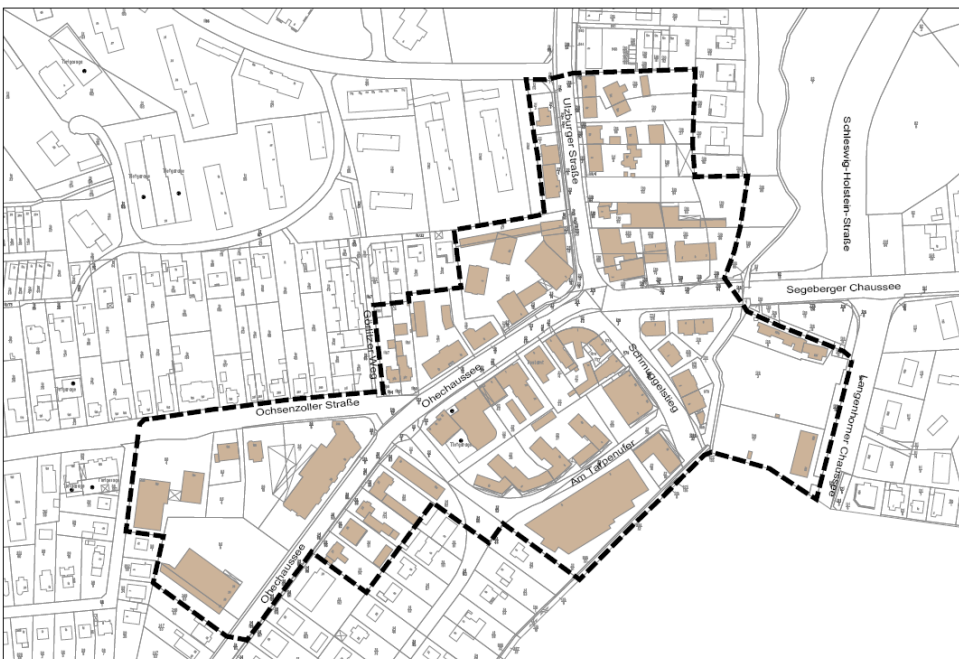


Abbildung 6 Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

8.2. Ausweisung als Stadtumbaugebiet

Das Gebiet für das Städtebauliche Entwicklungskonzept soll als besonderes städtebauliches Entwicklungsquartier auch planungsrechtlich ausgewiesen werden. Aufgrund der Kompatibilität mit den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Schmuggelstieg und angesichts des bereits begonnenen positiven Prozesses der Aktivierung privaten Engagements (PACT, Interessengemeinschaft Ochsenzoll, sonstige privates Engagement) ist hier die Ausweisung als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB zu empfehlen. Denn der Stadtumbau zielt insbesondere darauf ab, die Siedlungsstruktur an neue Gegebenheiten (demographischer und wirtschaftlicher Strukturwandel) anzupassen, Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt zu verbessern, innerörtliche Quartiere aufzuwerten und Altbaubestände zu erhalten, Gebäude umzubauen, neu zu nutzen oder leer stehende oder nicht mehr benötigte Gebäude abzureißen und frei gelegte Flächen städtebaulich zu entwickeln. Dies soll dabei in enger Kooperation mit privaten Akteuren geschehen.

9. Maßnahmen für das Gesamtgebiet

9.1. Gestaltung und Image des Zentrums

Die Teilbereiche des Quartiers sind durch individuelle Gestaltung und heterogene Strukturen geprägt. Daher sollen Elemente und Merkmale im gesamten Quartier Verwendung finden, die darüber eine visuelle Gemeinsamkeit der Teilbereiche schaffen. Dies geschieht durch eine gesamthafte Aufwertung der öffentlichen Räume.

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines einheitlichen gestalterischen Konzeptes für Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.
- Übernahme von Gestaltungs-/ Möblierungselementen aus dem PACT-Bereich auch nördlich der Ohechaussee und an den Kreuzungspunkten (Bänke, Mülleimer, Lampen, etc.).
- Gestaltung von Eingangs-, Torsituationen an den Kreuzungspunkten
- Freiraumgestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an den Kreuzungspunkten, sowie in der Ulzburger Straße und in der Ohechaussee (Pflasterung, Grüngestaltung).

9.2. Verbindung der Teilbereiche

Die Ohechaussee stellt eine Barriere dar, die eine gemeinsame Identität der Teilbereiche erschwert. Ziel ist eine physische und visuelle Überwindung dieser Barriere und die Verbesserung der Verbindung der Teilbereiche. Dazu gehört auch die Stärkung der Fußwegverbindungen aus den nördlichen und östlichen Wohnquartieren zum Am Tarpenufer.

Maßnahmen:

- Prüfen von Nachrüsten der Ampelanlagen mit Restzeitanzeigen (Count-Down-Ampeln).
- Hinweise und Wegeführungen zum Zentrum Schmuggelstieg und zu den anderen Teilbereichen.

9.3. Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden

Zur Minderung des CO₂-Ausstoßens des Quartiers haben Bestandsbauten das größte Potenzial. Fehlende Wärmedämmung, alte Heizungen und die Unkenntnis über Kosten-Nutzen von Energetischen Optimierungen sind dabei Hindernisse. Da der überwiegende Teil der Bestandsgebäude in der Zeit von 1950-94 errichtet wurde, gibt es hier ein großes Potenzial.

Maßnahmen:

- Förderung von Modernisierung, Sanierung und energetischer Optimierung der privaten Bestandsimmobilien.
- Direkte Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern.

9.4. Projektmanagement / Citymanagement:

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wird eine Struktur mit zusätzlicher personeller Kapazität notwendig. Diese soll in Ergänzung zu den bestehenden Kooperationsstrukturen (PACT, Quartiersmanagement, Interessensgemeinschaft Ochsenzoll e.V. und den entsprechenden Gremien) entwickelt werden. Diese Maßnahme basiert auf der **vorgezogenen Förderung des Quartiersmanagements** (Citymanagements) im Juli 2008 bis Juli 2009 dessen Arbeit einen wesentlichen Beitrag zur Bildung des PACT geleistet hat.

Folgende Aufgabenbereiche sind vorgesehen:

- Begleitung der Projektentwicklung von Flächen für zentrale Projekte des Entwicklungskonzeptes.
- Stärkung der bestehenden Einzelhandelsinitiative vor Ort insbesondere in den Bereichen nördlich der Ohechaussee.
- Einwerben von zusätzlichen finanziellen Mitteln von Geschäftsleuten und Eigentümern aus dem Bereich außerhalb des bestehenden PACT für die Ko-Finanzierung von aufwertenden Maßnahmen insbesondere im Rahmen des Verfügungsfonds. Ein Ansatz können hier ausgewählte Maßnahmen sein, die dem jeweiligen Bereich insbesondere zugute kommen (Bsp. Weihnachtsbeleuchtung, Bänke, Grünanpflanzungen).

- Beratung von Eigentümern, insbesondere im Hinblick auf energetische Sanierung des Gebäudebestandes bzw. der Weiterentwicklung des Bestandes (Umbau, Neubau).

Rahmenbedingungen:

- Die Arbeit muss in Abstimmung mit den bestehenden Strukturen durchgeführt werden.
- Die Aufgabenbereiche können von verschiedenen Personen bzw. Institutionen wahrgenommen werden. Die Aufgabenteilung muss dabei deutlich definiert werden.
- Bereits durch das Quartiersmanagement und die IGO besetzte Arbeitsfelder sollen ausdrücklich nicht durch das Projektmanagement wahrgenommen werden – Die Arbeitsteilung muss auch nach außen hin sehr deutlich wahrnehmbar sein.

9.5. Verfügungsfonds

Im Rahmen des Förderprogramms kann ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Die Fördersumme ist dabei abhängig von einer mindestens 50-prozentigen Ko-Finanzierung von privaten Mitteln. Das heißt das pro Euro privates Geld ein Euro Förderung hinzu kommt, bis zu einer max. Fördersumme von 9000 € jährlich. Die öffentlichen Mittel dürfen dabei ausschließlich für investive Maßnahmen und deren planerisch vorbereitende Leistungen verwendet werden. Die privaten Gelder können hingegen auch für Marketingmaßnahmen eingesetzt werden.

Mögliche Maßnahmen im Rahmen des Verfügungsfonds:

Baulich, planerisch (öffentliche und private Mittel)

- Kunst (-projekte) im öffentlichen Raum.
- Weihnachtsbeleuchtung in der Ohechaussee, der Ulzburger Straße und der Ochsenzoller Straße.
- Hinweise und Wegeführungen zum Zentrum Schmuggelstieg und den anderen Teilbereichen (insbesondere vom ALDI-Parkplatz, der Ochsenzoller Straße, der Langenhorner Chaussee aus).
- Zusätzliche Sitzmöglichkeiten in der Ohechaussee, der Ulzburger Straße und der Ochsenzoller Straße.

Marketing (nur private Mittel)

- Ausbau bestehender und Entwicklung neuer Veranstaltungsformen der IGO mit Ziel den Aktivitätsbereich auf das gesamte Fördergebiet zu erweitern.
- Mögliche Veranstaltungen:
 - Bestehende Feste (Weinfest, ...) räumlich erweitern.
 - Gemeinsame neue Straßenfeste (z. B. „Weißes Straßenfest“, „Offene Wohnzimmer“, etc.
 - Spontanes Fest auf der gesperrten Ohechaussee während der Asphaltierungsarbeiten am Kreisel.

10. Konzeptbausteine - Maßnahmen in den Teilbereichen

(siehe hierzu auch Steckbriefe und Konzeptplan)

10.1. Teilfläche 1 *Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee*

Ziele:

Die Fläche an der Ulzburger Straße bildet den nördlichen Pol des Schmuggelstieges und das Entree am Neuen Knoten Ochsenzoll und am Tarpenbek-Grünzug. Die zurzeit noch untergenutzten Flächen Ulzburger Straße Ecke Segeberger Chaussee befinden sich zum Teil in städtischer Hand und in den Händen mehrerer Einzeleigentümer, die an einer Aufwertung des Standortes interessiert sind. Neben einer Konzentration des Einzelhandels im Bereich Tarpenufer südlich der Ohechaussee, bieten die Flächen nördlich an der Ulzburger Straße entscheidende Vorteile für eine weitere Entwicklung: Direkte Einsehbarkeit von den Hauptverkehrsstraßen, die Möglichkeit der Anlage ebenerdiger Parkplätze und eine Entwicklungsfläche für gemischte Nutzungen. Die Fläche bietet zudem Potenzial für Wohnungsbau entlang der Tarpenbek und im nördlichen Bereich.

Ziel sollte sein, auch diesen Teil so attraktiv zu gestalten, dass er in Zukunft als Teil des Zentrums wahrgenommen wird. Wegen einer fehlenden zweiten Querung der Segeberger Chaussee kommt dem Tunnel entlang der Tarpenbek besondere Wichtigkeit zu. Eine Realisierung in Stufen ist möglich.

Maßnahmen:

Entlang der Chaussee und zum Kreisel bildet eine mehrgeschossige Bebauung mit Flächen für Dienstleistung in den Obergeschossen eine bestimmende Figur und gleichzeitig Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Im Erdgeschoss können Handel und Gastronomie angesiedelt werden. Die kammartige Bebauung verspringt an der Ecke Ulzburger Straße zur Ausbildung eines Vorplatzes mit großzügiger Gestaltung im Bereich der Fußgängerquerung. Hier wäre auch ein Modellprojekt „**Klimahaus Schmuggelstieg**“ mit Nutzung solarer und regenerativer Energien, verglasten Atrien gut positioniert.: Weiterer Einzelhandel kann in einem separaten Gebäude im Hof alternativ untergebracht werden.

Nördlich wird die Fläche zwischen den Grundstücken Kabels Stieg und der Ulzburger Straße mit **Wohnungsbau** (Reihenhäusern und Stadtvillen) ergänzt. Eine **energetische Sanierung** der Häuser an der Ulzburger Straße, auch zur Verbesserung des Stadtbildes, soll verfolgt werden.

Ein zentraler ebenerdiger Parkplatz mittig für ca. 60-70 Stellplätze ersetzt die heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze, zusätzlich kann eine Tiefgarage angelegt werden, durch das Geländegefälle zur Tarpenbek kann diese nach Osten geöffnet werden und direkt mit dem Weg an der Tarpenbek verbunden werden.

Die **Erschließung** erfolgt an zwei Stellen von der Ulzburger Straße, die nördliche Ausfahrt kann auch mit einem Linksabbieger versehen werden. Eine wei-

tere Zufahrt ist von der Segeberger Chaussee zulässig (Durchfahrmöglichkeit unterbinden). Der Kabelstieg wird für Rettungsfahrzeuge, Müll und Anlieferung angeschlossen.

Voraussetzung für die Erschließung ist die **Umgestaltung der südlichen Ulzburger Straße**. Dabei werden die Fuß- und Radwege erneuert. Zudem muss die Bushaltestelle „Garstedt, Breslauer Straße“ im Zuge der Umgestaltung der südlichen Ulzburger Straße in Richtung Breslauer Straße verlagert werden. Eine ergänzende Möblierung entsprechend der Straßenraumgestaltung im PACT-Bereich wird vorgeschlagen,

10.2. Teilfläche 2 Nördliche Ohechaussee zwischen Ulzburger Str. und Ochsenzoller Straße

Ziele:

Die Vorflächen nördlich der Ohechaussee mit ihren Handelsnutzungen sind beeinträchtigt durch den Ausbau der Straße. Umso mehr gilt es hier stabile Nutzungen, vor allem in den Erdgeschossen, zu halten. Dazu sollte die Ohechaussee als Teil des Zentrums Schmuggelstieg besser wahrgenommen werden. Die stark versiegelten Innenhofbereiche mit eingeschossigen Garagengebäuden und Parkplätzen für die gewerbliche Nutzung können stärker baulich genutzt werden, hier gibt es bereits konkrete Bauabsichten der Eigentümer im Sinne des Konzeptes. Die Eckbebauung mit dem ehemaligen Kino (heute Tanzschule) hat das Potenzial einer Landmarke, bedarf aber dringend einer Sanierung des Gebäudes und der Handelsflächen im Erdgeschoss.

Maßnahmen:

Vorgeschlagen wird eine **Nachverdichtung** mit zwei mehrgeschossigen Stadthäusern östlich des Görlitzer Weges, in Verbindung mit dem Bau einer Tiefgarage.

Für die Eckbebauung wird eine **Sanierung des Hochhauses** und der EG Flächen vorgeschlagen. Eine Durchwegung zum Görlitzer Weg ist noch zu prüfen.

Zudem wird eine ergänzende **Möblierung** entsprechend der Möblierungen im PACT-Bereich vorgeschlagen,.

10.3. Teilfläche 3 Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark

Ziele:

Die Anforderungen an diese Fläche sind vielschichtig. Die Fläche hat eine Eingangsfunktion am Knoten Ochsenzoll und muss sich gestalterisch sowohl nach Außen als auch nach Innen zum Grün hin positionieren, gleichzeitig aber auch die Maßstäblichkeit der Langenhorner Chaussee und des Tarpenbekparks berücksichtigen. Die Öffnung des Tarpenbekparks und Integration

in ein Gesamtkonzept spielen für das Profil des Quartierszentrums eine wesentliche Rolle.

Auf Grund der Lage am Tunnel und der eingeschränkten Nutzung als normaler Straßenraum, kommt es besonders darauf an, eine lärmabschirmende Bebauung auf den rückwärtigen baumfreien Grundstücksteilen zu installieren, jedoch überwiegend nach innen zu orientieren. Dabei sind die alten Baumbestände (Rotbuchen und Stileichen) ausreichend zu berücksichtigen.

Maßnahmen:

Städtebauliches Entree am Ochsenzoller Kreisel: Es besteht bereits Interesse und z.T. eigene Vorplanungen der Eigentümer in Übereinstimmung mit den Anforderungen aus dem Konzept hier eine gemeinsame Lösung für eine höherwertigere Bebauung zu finden. Die bisherigen Konzeptansätze, sowie die Planungsansätze zur Projektentwicklung befinden sich zurzeit in Überprüfung und Abstimmung mit Natur- und Artenschutz sowie Eigentümerinteressen. Im Entwicklungskonzept wird der Bereich daher nicht mit einem Bebauungsvorschlag dargestellt, sondern als „weiße Fläche“ mit konzeptioneller Darstellung der Zu- und Durchwegungsnotwendigkeiten. Weitere Anforderungen werden formuliert:

- Eine Neubebauung soll eine Vorderseite (Gesicht) in Richtung Park haben und zudem die Ecksituation in Richtung Kreisel betonen.
- Das Baum- und Artenschutzgutachtens ist zu beachten, der Großbaumbestand zu erhalten.
- Es sind Stellplätze für die eigene Nutzung so wie für den Ersatz der bestehenden Stellplätze für den Schmuggelstieg im Rahmen des Gesamtkonzeptes nachzuweisen.
- Die Höhe des Baukörpers sollte städtebaulich verträglich drei Geschosse plus Staffelgeschoss betragen. Höhere Teilbereiche (bis vier plus Staffel) sind möglich, wenn sie sich durch eine städtebauliche Sonderfunktion begründen lassen.
- Nutzung: Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen, Gastronomie erwünscht.
- Eine direkte Fußwegeverbindung zum Kreisel Ochsenzoll und zur neuen Unterführung Segeberger Chaussee ist Bestandteil der Planung.

Einbeziehung des Parks als nutzbarer Aufenthaltsraum mit hoher Öffentlichkeit: Der Marktplatz wird ausgeweitet und bildet künftig das Gelenk zwischen der Achse Schmuggelstieg und der querlaufenden Achse Am Tarpenufer-Tarpenbekpark - Kreisel Ochsenzoll. Er wird visuell in den Park erweitert, der alte Baumbestand dabei erhalten, das Unterholz ausgelichtet, der Boden in Teilen wo möglich als Rasen oder Mulchfläche gestaltet. Eine neue Wegeachse zum Kreisel verknüpft dabei **als urbanes Element** die Bereiche. Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielangebote, Beleuchtung und öffentliche Nutzungen in den Randzonen z.B. Gastronomie sorgen für mehr Belebung und damit Sicherheit und Frequenz.

Mit dem vorliegenden Konzept können alle relevanten Strukturen insbesondere die Großbäume erhalten werden. Es entsteht kein Verlust von Niststätten und Quartiersfunktionen (für Fledermäuse) und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden vermieden.

10.4. Teilfläche 4 Schmuggelstieg / Am Tarpenufer

Ziele:

Die bereits im Zuge des PACT erfolgte Neugestaltung des öffentlichen Raumes in der Straße Am Tarpenufer - auch zukünftig der Kern des Quartierszentrums - ist der Impuls für weitere Neuentwicklungen im Umfeld. Der Erhalt eines größeren Lebensmittelmarktes als Magnet in der Straße Am Tarpenufer und einer beidseitigen Einzelhandelsnutzung ist daher zwingend für den Fortbestand der eher kleinteiligen Umgebung.

Maßnahmen:

Der mögliche Abriss der **ehemaligen Woolworthimmobilie** (heute Penny / Kloppenburg) mit einer **Neubebauung** bietet den Vorteil, eine große zusammenhängende Einzelhandelsfläche (Vollsortimenter) in Kombination mit Wohnen zu errichten, die die Standortvorteile - Südlage an der Tarpenbek und gute verkehrliche Erreichbarkeit nutzt. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage, durch den Niveausprung zur Tarpenbek kann das Tiefgeschoss halb geöffnet sein. In zwei Obergeschossen ist Wohnen mit Blick in den Tarpenbekpark in Zeilen angeordnet. Wünschenswert ist eine zusätzliche **Querung der Tarpenbek** am Westrand in Verlängerung der Straße am Tarpenufer.

Das Gebäude der **Deutschen Bank kann um- bzw. neugebaut werden** mit stärkerem Außenbezug zum Markt, die Erdgeschossflächen bleiben dem Handel vorbehalten, in den Obergeschossen vorzugsweise Flächen für Wohnen oder Dienstleistung.

Die **vorgezogenen geförderten Ordnungsmaßnahmen** in 2009 /2010 zur Umgestaltung der Straßenzüge **Schmuggelstieg, Marktplatz und Am Tarpenufer** haben durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums bereits positive Wirkung für die Nachnutzungen im Quartier. Darüber hinaus haben private Eigentümer ebenfalls in ihre Vorflächen investiert und diese entsprechend dem Gesamtkonzept gestaltet.

Eine **Durchwegung** des Innenhofbereiches in Höhe der Post und eine grundstücksübergreifende Neuordnung der Stellplätze sorgt für eine kurze Verbindung zwischen den Bereichen Ohechaussee und Tarpenufer und bietet auch Ersatz für die fehlenden Parkplätze. Notwendig ist dafür eine Hofneuordnung im östlichen Abschnitt.

Zur **Sanierung** vorgesehen sind die eingeschossigen Ladenzeilen, die Ecke Schmuggelstieg mit einer Aufstockung oder Neubebauung. Ebenso die Gebäude entlang der Ohechaussee bedürfen einer Aufwertung.

Das **Gashäuschen** am Haus Schmuggelstieg Nr. 5 wird abgerissen und verlagert. Die angrenzende **Bebauung im Erdgeschoss zum Platz hin geöffnet**. Die **befestigten Flächen des Marktplatzes werden** in Richtung Osten bis zur Tarpenbek **ausgedehnt**. Als Abschluss des Platzes entsteht eine Sitzmauer, auf deren Rückseite die vorhandene Böschung als Schutz für die dahinter liegende Tarpenbek erhalten bleiben kann. Der Verlauf und das Profil der Tarpenbek werden nicht geändert. Auf Hamburger Seite kann der Marktplatzrand später ebenfalls durch eine Neubebauung ergänzt werden.

10.5. Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße

Ziele:

Mit dem Ziel, die Einzelhandelsflächen im Zentrum zu konzentrieren soll langfristig der Bereich zwischen Ochsenzoller Straße und Ohechaussee wieder stärker dem Wohnen zugeführt werden. Die Realisierung wird in Schritten vorgeschlagen.

Maßnahmen:

Nach Abriss der ehemaligen Aldi-Immobilie (heute Futterhaus) an der Ochsenzoller Straße kann östlich der Ahornallee ein **kleines Wohnquartier** aus Zeilen und Reihenhäusern entstehen. Mittel- bis langfristig ggf. auch nach einer Verlagerung des Discountmarktes könnte entlang der Ohechaussee eine neue Bebauung für Dienstleistung entstehen, die weiteren Wohnungsneubau und auch bestehende Wohnungsbauten vor Lärm schützt. Das Gartencenter Meyer's Mühle mit einem zeitgemäßen Lifestyleangebot bildet nach wie vor einen wichtigen Identifikationspunkt. Wünschenswert wäre hier eine **Ergänzung der Eingangssituation zum Vorplatz nach Westen**. Eine **Fußwegverbindung zwischen Ochsenzoller Straße und Ohechaussee** wird gesichert.

Die Nordseite der Ochsenzoller Straße wird als Boulevard Richtung Heroldcenter gestaltet, z.T. auch mit Schrägparken unter Bäumen (vorbh. Prüfung) ergänzt.

An der Ecke Ohechaussee / Am Tarpenufer bildet ein **mehrgeschossiger prägnanter Baukörper** eine Ergänzung zum Hochhaus gegenüber und markiert den Eingang zum Einkaufsbereich.