

Teilfläche 1: Ulzburger Straße / nördlich Segeberger Chaussee



Ausgangslage	
Flurstücke	130/116–117, 130/56, 130/58, 130/95–97, 130/60, 130/62, 130/27, 131/2, 131/4, 131/5, 130/67, 130/63–64, 130/65–66, 130/91–94, 130/100–101, 628/130, 130/72–76, 130/78–79, 130/81, 130/83–89 des Flurs 10 Gemarkung Harksheide; 124/2, 13/114–115, 13/117, 21/3–6, 22/3–6, des Flurs 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 20.930 m ²
derzeitige Nutzung	Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Parkplätze, Verkehrsflächen
Planrecht	Durchführungsplan Nr. 5 Harksheide: Gewerbe, Mischgebiet
Bauform, Geschossigkeit	Flachbauten, EFH, I – III
Eigentümer	Privat, EGNO, Stadt Norderstedt
Baualter	Gebäude vorwiegend vor 1953 errichtet

Ziele	
• Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion	+
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Neuentwicklung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches: Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen – Nachverdichtung mit Wohnen an der Tarpenbek – Schaffen eines städtebaulichen Entrees am Kreisel, kammartige Bebauung 2–4(ggf. Staffelgeschoss) geschossig, z.B. Modellprojekt Klimahaus – Aufweitung für Vorplatz / Ecke Ulzburger Str. Süd / Segeberge Chaussee – Umgestaltung des Straßenraumes, Verlegung der Bushaltestelle

- Anlage und Optimierung Fuß-/ Radwegverbindung zur Tarpenbek und zum Fußgängertunnel
- Neuordnung Parken: Quartiersgarage und Parkplatz
- Prüfung Restzeitanzeige an Lichtsignalanlage
- Modernisierung Bestandsgebäude Ulzburger Straße

Voraussetzungen

- Bodenordnung,
- Flächenerwerb durch die Stadt
- Private Projektentwicklung
- Änderung des Planrechtes
- Umbau Ulzburger Straße Süd, Erschließung neu

Teilfläche 2: Nördl. Ohechaussee zw. Ulzburger Str. und Ochsenzoller Str.



Ausgangslage	
Flurstücke	19/57-60, 23/10-14, 23/16-23, 19/10, 19/12, 19/15, 19/21, 1150-1152, 1154, 1156, 1187 des Flurs 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 9.940 m ²
derzeitige Nutzung	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
Planrecht	Durchführungsplan Nr. 4, Garstedt und Nr. 5, 1. Änderung: Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,4; Mischgebiet
Bauform, Geschossigkeit	Flachbauten, Punkthaus, MFH, I - II, V
Eigentümer	privat
Baualter	Gebäude vorwiegend vor 1953 errichtet, teilweise saniert

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	+
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	o
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung Stadtbild: Modernisierung und Neugestaltung Fassaden Eckbebauung Ulzburger Straße - Nachverdichtung Wohnen im Innenhof mit Neuordnung Parken in TG - Entsiegelung von Flächen - Prüfen Fußwegverbindung Görlitzer Weg - Ulzburger Straße

- Modernisierung Bestandsgebäude

Voraussetzungen

- Anpassung Planrecht

Teilfläche 3: Südlich Segeberger Chaussee / Grünzug Tarpenbek



Ausgangslage	
Flurstücke	128/3, 128/9, 128/15, 128/17, 128/18 des Flurs 10 der Gemarkung Harcksheide
Gebietsgröße	ca. 9.100 m ²
derzeitige Nutzung	Grün, Dienstleistung, Gewerbe, Parkplätze
Planrecht	§ 34 BauGB: Mischgebiet
Bauform, Geschossigkeit	Fachbau, MFH, I-II
Eigentümer	Privat, Bund
Baualter	Gebäude vor 1953 errichtet, Sparkasse wurde saniert

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	o
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	o

Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Neuentwicklung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches - Abriss und Projektentwicklung: Nutzungsmix aus Dienstleistung und Wohnen, ggf. Erweiterung Sparkassengebäude - Schaffen eines städtebaulichen Entrees, und „Gesicht“ zum Park - Neuanlage einer Fuß-/ Radwegverbindung zwischen Schmuggelstieg, Kreisel/Langenhörner Chaussee und Fußgängerunterführung Segeberger Chaussee - Belebung und Sicherheit im Tarpenbekpark durch neue Randnutzungen, z.B. Gastronomie, Beleuchtung, Aufenthaltsmöglichkeiten, Spiel - Erhalt des Großbaumbestandes und Parkcharakters, Auslichten

- Verbesserung Lärmschutz
- Neuordnung Parken: Quartiersgarage

Voraussetzungen

- Erwerb der Bundesvermögensfläche
- Bodenordnung und Planrecht neu
- Abwägung Artenschutz, Verträglichkeit
- Private Projektentwicklung

Teilfläche 4: Schmuggelstieg, Am Tarpenufer



Ausgangslage	
Flurstücke	129/1-2, 129/4, 773/129, 815/129, 816/129, 969, 970, des Flurs 10 der Gemarkung Garstedt, 32/42, 972/135, 1084/32, 32/43, 1173, 1173-1174, 1176-1177, 31/12, 31/14-16, 32/39-40, 32/44-47, 1219-1227, 33/10, 32/51-52, 32/29, 885/32, 33/5-9, 34/50, des Flurs 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 26.650 m ²
derzeitige Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen, Parken
Planrecht	Bebauungsplan Nr. 103 Norderstedt: Mischgebiet, GFZ 0,6-1,1
Bauform, Geschossigkeit	MFH, Flachbauten, Zeilen, I-V
Eigentümer	privat
Baualter	Gebäude vorwiegend vor 1953 oder vor 1974 errichtet

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	+
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen
– Umstrukturierung an der Tarpembek: Projektentwicklung mit Ansiedlung großflächiger Einzelhandel u. Wohnen im OG, Sicherung Stellplätze in TG
– Umbau des Gebäudes am Marktplatz (Deutsche Bank) mit Öffnung der EG Zone
– Modernisierung, Umbau/ Aufstockung Bestandsgebäude (z.B. Budnikowski)
– Anlage Fußwegverbindung Ohechaussee – Tarpenufer mit Neuordnung Parken im Innenhof
– Marktplatzerweiterung: Verlagerung technische Infrastruktur (Gashäuschen) und

Möblierung, Umbau Haus Nr. 5 mit Gastronomie am Platz, Kiosk

- Einbeziehung des Parkes, Blickbeziehung freistellen
- Anbindung Schmuggelstieg

Voraussetzungen

- Abriss/Neubau der Immobilie ehem. Woolworth
- Änderung , Anpassung Planrecht
- Verlagerung Gashäuschen
- Private Projektentwicklung

Teilfläche 5: Südlich Ochsenzoller Str. / Ohechaussee



Ausgangslage	
Flurstücke	34/82-96, 34/85, 34/174, 56/5-6, 125/11, 56/10-11, 53/3-5, 58/4 und Teil 1201 des Flur 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 26.940 m ²
derzeitige Nutzung	Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Parken, öffentliche Verkehrsfläche
Planrecht	§ 34 BauGB: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet (für südlichen Teil)
Bauform, Geschossigkeit	Flachbauten, MFH, I-III
Eigentümer	privat
Baualter	Gebäude teilweise vor 1953, Aldi in jüngerer Vergangenheit errichtet

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	o
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Langfristige Umstrukturierung in Etappen, Ausbau Wohnen - Teilabriss Bestand ehem. Aldi, Neues Wohnen am Fichtenweg - Lärmschutz an der Ohechaussee, Neubau Dienstleistung - Sicherung Fußwegverbindung Ochsenzoller Straße/Ohechaussee - Teilumgestaltung Ochsenzoller Straße als „Boulevard“ und Einmündungsplatz zum

Gartencenter Meyers Mühle

- Lichtsignalanlage mit Restzeitanzeige prüfen
- Aufwertung, Umbau an Ohechaussee Süd

Voraussetzungen

- Abriss der ehem. Aldi-Immobilie
- Neu Planungsrecht schaffen
- Private Projektentwicklung