

Konzeptwerkstatt - Ergebnisprotokoll

Datum: Sonntag, 30.05.2010

Ort: IGS Lütjenmoor 7, Norderstedt

Dauer: 14:30 – 18:30 Uhr

1. Ablauf der Konzeptwerkstatt

15.00 h	<ul style="list-style-type: none"> - Offener Beginn mit der Möglichkeit, sich die Pläne anzuschauen und erste Kommentare abzugeben. - Begrüßung und Einführung durch den Baudezernenten und Ersten Stadtrat Thomas Bosse. Den ca. 35 Teilnehmenden wurden die Hintergründe zum Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ebenso erläutert wie die Zielsetzungen der Stadt Norderstedt für das Projekt und die Konzeptwerkstatt. - Kurzpräsentation und Erläuterung durch Margit Bonacker (konsalt GmbH) und Roswitha Düsterhöft (Büro Düsterhöft). Nach einem kurzen Rückblick auf den Mobilen Workshop im April 2010 wurde der Ablauf der Konzeptwerkstatt dargestellt. Anschließend wurden zusammenfassend die Ergebnisse der Analyse, die vorläufigen Ziele und Handlungsschwerpunkte präsentiert sowie darauf aufbauend die Entwürfe von zwei möglichen Entwicklungsperspektiven „Grüne Mitte Ochsenzoll“ und „Urbane Mitte Schmuggelstieg“ und ihre Konsequenzen für die fünf Teilbereiche des Entwicklungsgebietes erläutert (siehe Anlagen: Plan Teilbereiche und Pläne Entwicklungsperspektiven). <ul style="list-style-type: none"> - Im Szenario „Grünes Zentrum Ochsenzoll“ liegt der Schwerpunkt der Entwicklung in einer 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. - Im Szenario „Urbane Mitte Schmuggelstieg“ ist der Schwerpunkt 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. - Anmerkungen aus dem Plenum: Es wurde gefordert, dass keine doppelten Ansätze in Hamburg und Norderstedt erarbeitet werden sollen. Eine Zusammenarbeit Norderstedts mit Hamburg ist wichtig. Die Entwicklung des Zentrums in Norderstedt ist für Hamburg nicht unbedingt von Vorteil, ebenso können Entwicklungen auf der Hamburger Seite schwierig für Norderstedt sein. - Workshops: Im Anschluss wurden die Teilnehmenden für das Workshopverfahren in Gruppen aufgeteilt (bereits am Eingang waren diese Gruppen zugewiesen worden). In einem dreistündigen rotierenden Verfahren hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, die vorgeschlagenen Entwicklungsperspektiven für das Untersuchungsgebiet („Grüne Mitte Ochsenzoll“ und „Urbane Mitte Schmuggelstieg“) bezogen auf alle Teilbereiche zu diskutieren. Mit den wechselnden Arbeitsgruppenteilnehmern wurden zudem die allgemeinen Probleme und Besonderheiten der Teilgebiete thematisiert, Anliegen benannt und Ideen und Wünsche eingebracht. - Abschlusspräsentation: Die Konzeptwerkstatt endete mit einer Präsentation der Ergebnisse aus den Workshops durch die jeweiligen Moderatoren. Insgesamt kann dabei eine Tendenz für die Entwicklungsperspektive „urbane Mitte“ festgestellt werden. Ein zusätzlicher Vollsortimenter-Supermarkt(siehe Worterklärung) darf nicht als Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelsangeboten ausgestattet werden. - Herr Bosse bedankte sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihr Engagement und die zahlreichen konstruktiven Vorschläge und Hinweise. Diese würden in die Überarbeitung der Entwicklungsperspektiven durch das Gutachterteam einfließen.
---------	---

2. Ergebnisse

2.1 Stellwand Plenum

Schmuggelstieg/ Ochsenzoll	<p>Was gefällt Ihnen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autofreie Zone Schmuggelstieg - Schmuggelstieg sauber - Radweg in beide Richtungen ist gut <p>Vorschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der kleinteiligen Ladenstruktur - Einfluss auf die Gestaltung - neuer Asphalt auf der Ohechaussee unbedingt nötig - Görlitzer Weg/ Ochsenzoller Straße – kleine Grünanlage...Papierkorb 	<p>Was sehen Sie kritisch?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerlastverkehr - Parkplätze für Kurzparker - Behindertentoiletten - öffentliche Toiletten - Zustand des Parks - Beleuchtung nicht ausreichend - durch Verkehrsadern zerschnitten - Lkw-Verkehr begrenzen - Ochsenzoll M. Mühle: Bedachung über Bushaltestelle - Parksituation vor der Deutschen Bank
-------------------------------	--	--

2.2 Workshop - Teilbereiche 1+2

Moderation: Oliver Riek, konsalt GmbH

Inhaltliche Beratung: Roswitha Düsterhöft, Büro Düsterhöft - Architektur und Stadtplanung



In dem Workshop wurden die nördlichen Bereiche des Planungsgebietes behandelt. Konkret wurden die Flächen nördlich der Ohechaussee und der Segeberger Chaussee, analog westlich und östlich der Ulzburger Straße, thematisiert. Auf dem östlichen Grundstück befinden sich zurzeit schwerpunktmäßig eine Autovermietung (Europcar GmbH) und zwei Restaurants (Dubrovnik und Einstein) und weitere Mischnutzungen nördlich anschließend.

Auf dem westlichen Grundstück befindet sich zur Straßenseite Ohechaussee eine Ladenzeile mit kleinen Einzelhändlern, nördlich davon Wohnnutzung.

Grundsätzliches

Zu Beginn weist Frau Düsterhöft auf folgende Ausgangsbedingungen hin:

- Die Planfeststellung für die B432 ist abgeschlossen, der Ausbau der Straße bereits im Bau, sodass an der verkehrlichen Situation (Überquerungen, Verkehrsführung etc.) in diesem Teilbereich nichts geändert oder neu geplant werden kann.
- Die Entwicklungen auf den Teilbereichen 1 und 2 stehen in einer gewissen Abhängigkeit zu den Planungen auf der Hamburger Seite, insbesondere das Grundstück am Bahnhof Ochsenzoll (Auto Wichert GmbH).
- Für die Planungen auf den Teilflächen 1 und 2 ist zu berücksichtigen, dass diese nur im Kontext des Zentrums im Schmuggelstieg überplant werden sollten.

<p>Probleme aus Sicht der Teilnehmenden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der starke Kfz-Verkehr wird in diesem Bereich der Ohechaussee als problematisch erachtet. Das subjektive Sicherheitsempfinden wird dadurch erheblich eingeschränkt, insbesondere bei der Querung der Straße. - Die Fußgänger- und Radfahrerüberquerung von den beiden Teilflächen zum Zentrum Schmuggelstieg wird als umständlich und suboptimal erachtet. - Die Attraktivität der Ladengeschäfte hat abgenommen. Vorschlag: Die Vermieter sollten eine bessere Vermietungspolitik betreiben und mit Bedacht auf die gesamte Quartiersentwicklung handeln. - Die Ladengeschäfte in diesem Bereich haben nur wenig Laufkundschaft. - Die Ladenflächen sind sehr klein und nur eingeschränkt marktfähig. - Einige Bereiche sind baulich stark untergenutzt. - Es fehlt ein ausreichendes Parkplatzangebot für die Dauerparker im Quartier. - Eine Nutzung des Zentrums in den Abendstunden ist nur eingeschränkt möglich. Es fehlt ein erweitertes gastronomisches und kulturelles Angebot.
<p>Kommentare zum Entwurf „Grüne Mitte“</p>	<p>Teilfläche 1 (Grundstücke östlich der Ulzburger Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich wird die Entwurfsidee positiv aufgenommen. - Besonders die ergänzende Wohnfunktion wird als positiv hervorgehoben, zumal die Wohnnutzung zusätzliche Kunden im Gebiet bedeuten würde. - Ein spezielles Wohnangebot für Senioren wäre attraktiv, insbesondere dann, wenn auch Ärzte in unmittelbarer Nähe erreichbar wären (Stichwort „Ärztelhaus“). - Für Wohnnutzung spricht der Lagevorteil zum Grünzug an der Tarpenbek. - Gegen eine Wohnnutzung spricht das hohe Verkehrsaufkommen mit den schädlichen Auswirkungen Abgasen und Lärm. - Der Entwurf müsste mit den Stärken und Schwächen für die Wohnnutzung arbeiten und räumlich darauf reagieren. - Der Entwurf sollte nur kleinteilige neue Geschäftsnutzungen berücksichtigen, damit keine Konkurrenz zum Zentrum Schmuggelstieg entsteht. - Wünschenswert wäre ein Angebot, welches auch eine Nutzung des Zentrums in den Abendstunden ermöglicht. Vorschläge: Kino, Theater, Musikclub (-schule), Diskothek, Fitnessstudio. Diese abendlichen Nutzungsangebote wären eine Möglichkeit, um mit dem schädlichen Verkehr angemessen umzugehen, da diese Nutzungen verträglicher mit Verkehr sind, als beispielsweise reine Wohnnutzung. - Eine Kombination aus Einkaufen und Gastronomie wird begrüßt. Diese Nutzungsmischung würde die Einkaufsatmosphäre und Verweildauer erhöhen. - Zudem sollte der Entwurf eine kleinteilige Büronutzung enthalten. - Die Tunnelunterführung der Segeberger Chaussee sollte sicher und breiter gestaltet werden. Dies bedeutet eine helle und freundliche Gestaltung mit einer angemessenen Beleuchtung. Auch eine Notrufsäule würde begrüßt. <p>Teilfläche 2 (Grundstücke westlich der Ulzburger Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich wird die Entwurfsidee für den Teilbereich positiv aufgenommen. - Auch hier wird die Stärkung der Wohnfunktion begrüßt. - Die Idee der geplanten „grünen Verbindung“ wird allerdings kritisch gesehen, da unter anderem der funktionale Nutzen der Verbindung nicht gegeben scheint. - Für die Attraktivität der Ladenzeile an der Ohechaussee wären Kurzzeitparkplätze sinnvoll. - Breitere Fußwege an der Ohechaussee und Segeberger Chaussee könnten die Attraktivität und die Sicherheit der räumlichen Teilbereiche erhöhen. - Vorschlag: Moderne (fußgängerfreundliche) Ampelschaltungen mit Sekundenhinweisanzeige bis zur nächsten Grünphase würden eine bessere und sicherere An-

	<p>bindung ins Zentrum Schmuggelstieg gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bisher stellt sich die wahrnehmbare Eingangssituation in das Zentrum nur mangelhaft dar. Damit sich dies ändert, wäre ein integriertes Parkleitsystem wünschenswert. Hierbei sollte auf einfach verständliche und greifbare Symbolik mit Piktogrammen zurückgegriffen werden. - Für das gesamte Entwicklungsquartier sollte ein Logo entwickelt werden (Symbolik mit Piktogrammen). Hierdurch sollen ein erkennbarer Zusammenhang der einzelnen Teilflächen und eine verbesserte Orientierung gewährleistet werden. - Ein Neubau an der Kreuzung Ohechaussee und Ulzburger Straße kann durchaus die Funktion einer erkennbaren Landmarke für das Zentrum sein. - Bei einem Neubau sollte die Orientierung zum Zentrum Schmuggelstieg erfolgen. Die bisherige Ausrichtung des Bebauungsbestands tut dies nicht. - Ein Neubau sollte auch kleinteilige Geschäftsbetriebe zulassen.
<p>Kommentare zum Entwurf „Urbane Mitte“</p>	<p>Teilfläche 1 (Grundstücke östlich der Ulzburger Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken wird grundsätzlich begrüßt. - Die Entwurfsidee eines Verbrauchermarktes (siehe Worterklärung) wird sehr kritisch diskutiert und auch entsprechend gesehen. - Es wird angemerkt, dass das Sortiment eines Verbrauchermarktes eine Konkurrenz für die Einzelhändler im Zentrum Schmuggelstieg bedeuten könnte. - Zudem wird bemerkt, dass die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus dem Zentrum zum Verbrauchermarkt zu hinderlich sei. - Eine sich entwickelnde Synergie zwischen Zentrum Schmuggelstieg und neuem Verbrauchermarkt wird nicht gesehen. - Als kritisch wird auch erachtet, dass ein neuer Markt das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zusätzlich belasten könnte. - Eine Zufahrt zum Verbrauchermarktparkplatz könnte nur über die Ulzburger Straße erfolgen und dadurch ergäbe sich das mögliche Problem eines Rückstaus in die Segeberger Chaussee. - Eine zur Kreuzung Segeberger Chaussee und Ulzburger Straße orientierte Wohnnutzung wird als kritisch betrachtet. Auch für Seniorenwohnen wird hier keine ernsthafte Option gesehen. <p>Teilfläche 2 (Grundstücke westlich der Ulzburger Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich wird die Entwurfsidee positiv aufgenommen. - Besonders die ergänzende Wohnfunktion wird als Stärke hervorgehoben. Insbesondere könnte die Wohnnutzung zusätzliche Kunden in das Gebiet bringen. - Als besonderer Vorteil für die Stärkung des Wohnens werden die kurzen Wege ins Zentrum erachtet. - Auch wenn das Geschäftsangebot in diesem Teilbereich als verbesserungswürdig eingestuft wird, so gäbe es durchaus profitable und erhaltenswerte Geschäftsnutzungen (Bsp. Café, Erotikshop). - Auch wenn die Ladenflächen sehr klein sind, so haben diese gegenüber den Flächen im eigentlichen Zentrum Schmuggelstieg den Vorteil, dass sie günstiger zu mieten sind. Der günstige Mietpreis macht die Flächen für spezielle Geschäfte interessant und könnte den Branchenmix vor Ort fördern.

2.3 Workshop - Teilbereiche 3+4

Moderation: Margit Bonacker, konsalt GmbH

Inhaltliche Beratung: Thorsten Schibisch, Büro Düsterhöft - Architektur und Stadtplanung



In diesem Workshop wurde der zentrale Bereich Am Tarpenufer und am Schmuggelstieg behandelt. Hierzu gehören insbesondere die Grundstücke der Sparkasse und „Moby Dick“, sowie der Park an der Tarpenbek (Teilgebiet 3). Zentrale Immobilien im Teilgebiet 4 sind der Pnymarkt und Budnikowsky. Der Teilbereich ist der Kern des Geschäftszentrums Schmuggelstieg und wurde im öffentlichen Raum bereits im Vorfeld erheblich aufgewertet. Zu diesem Bereich gehört auch das PACT-Gebiet in welchem das Quartiersmanagement (Aufgabenträger: CIMA) tätig ist.

Grundsätzliche Anmerkungen aus Sicht der Teilnehmenden

- Wichtig ist die Zusammenarbeit der Quartiere untereinander, aber auch die Zusammenarbeit mit dem südlich angrenzenden Hamburg. Besonders der letzte Punkt wurde als sehr wichtig hervorgehoben.
- Weitere Akteure für die Entwicklung finden.
- Das Einkaufsangebot im gesamten Gebiet sollte grundsätzlich verbessert werden, gewünscht werden vor allem qualitativ hochwertige und individuelle Geschäfte. Die Besonderheit des Gebiets um den Schmuggelstieg liegt in der angenehmen Einkaufsatmosphäre, die weiter gestärkt werden sollte.
- Der Schwerpunkt liegt eher auf der Nahversorgung.
- Das Gebiet für einen PACT sollte großflächiger gedacht werden, am besten für das gesamte Gebiet.

Entwurf „Grüne Mitte“

Vs.

Entwurf „Urbane Mitte“

Kommentare zu den Teilflächen

Teilfläche 3 (östlich des Schmuggelstieg)

- Es sollte hier weiterhin möglich sein, entlang der Tarpenbek und im Wäldchen Natur zu erleben (Stichworte: Lernpfad / „Ruhezone“), besonders auch für Kinder. Baumbestand unbedingt erhalten.
- Eine offene Frage ist der Umgang mit der Wasserfläche: Thema Zugang, auch für Kinder (Sicherheitsaspekt beachten).
- Das Thema Spielplatz für Kinder wird eher zurückhaltend eingeschätzt, wenn sollte dieser möglichst naturnah gestaltet sein.
- Es sollten die Zugänge möglichst hell und einladend sein, Beleuchtung (Solar) besonders für die dunkle Jahreszeit vorsehen.
- Die dort lebenden Fledermäuse müssen geschützt werden.
- Vorstellbar wäre hier Wohnen am Park, mit Öffnung Richtung Schmuggelstieg und Lärmschutz (Blockbebauung mit Büronutzungen o. Ä.) zur Langenhorner Chaussee. Denkbar wäre hier auch ein Ärztezentrum sowie Sportnutzungen (Fitness). Attraktive Eingangssituation schaffen!
- Der Eingang zu dem neuen Fußgängertunnel soll möglichst hell und freundlich gestaltet werden. Zur Belebung wird ein Kiosk vorgeschlagen, hier könnte auch Tunnelleingang beleben – Kiosk etc.
- Der Zugang zum Wanderweg sollte ausgeschildert werden, die Ausschilderung sollte Teil eines gesamten Orientierungskonzepts für das Gebiet sein.
- Hier wäre ein guter Standort für Parkplätze für Fahrräder / oder eine Fahrradstati-

	<p>on - „Stadtrad“ (Kooperation mit Hamburg?)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wichtig ist das Thema Stellplätze und die Anfahrbarkeit, die vorhandenen Parkplätze müssen erhalten bleiben. <p>Teilfläche 4 (rund um den Schmuggelstieg)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Schwerpunkt des Schmuggelstieg-Zentrums wird in der Nahversorgung gesehen. Ein großer Fachmarkt wird abgelehnt. - Das Angebot ist nur teilweise attraktiv, es fehlen zum Beispiel hochwertige Schuhe, Textilien, Süßigkeiten, aber auch Gastronomie. - Der Markt sollte als Mittelpunkt („Herzstück“) und Aufenthaltsort ausgebaut werden, gemeinsam mit dem angrenzenden Hamburger Bereich. - Die Zugänge zum Marktplatz sollten verbessert werden, ebenso die Beleuchtung. - Als Marketingzeichen sollte mit der angenehmen Atmosphäre für das Einkaufen geworben werden. - Ein kompaktes Geschäftszentrum mit angrenzendem Wohnen wird befürwortet. - Der Pennymarkt sollte in Kombination mit Wohnen aufgewertet werden. Das Lebensmittelangebot ist nicht attraktiv, sollte verbessert werden. - Die Wohnfunktion sollte insgesamt gestärkt werden, um neue Kunden für das Zentrum zu bekommen. - In das Zentrum keine sozialen Einrichtungen bringen, stattdessen lieber St. Annen als soziales Zentrum stärken. - Es sind neue Stellplätze erforderlich, da Parkplätze weggefallen sind. - Es fehlen öffentliche Toiletten.
<p>Abschließende Bewertung</p>	<p>Alle drei Gruppen sprachen sich abschließend grundsätzlich für den Entwurf „Urbane Mitte“ mit einer Stärkung der Wohnfunktion und einem kompakten Zentrum aus. Ein großer Verbrauchermarkt / Fachmarkt (siehe Worterklärungen) wird abgelehnt, Ein kleinerer Vollsortimenter-Supermarkt ist denkbar, wird jedoch auch kritisch gesehen. Die Qualität des Zentrums wird in individuellen Einzelhandelsangeboten, Gastronomie (Straßencafés) gesehen. Die Verbindung nach Hamburg soll gestärkt, der Marktplatz ausgebaut werden.</p>

2.4 Workshop - Teilbereich 5 + Verkehr

Moderation: Bastian Schröder, konsalt GmbH

Inhaltliche Beratung: Torsten Buch, Argus - Stadt- und Verkehrsplanung



In dieser Arbeitsgruppe wurde der Bereich Westlich der Kreuzung Ohechaussee/Ochsenzoller Straße behandelt. Insbesondere die Teilflächen auf denen sich Aldi, das Futterhaus und Meyers Mühle befinden wurden diskutiert. Als Themenbereich gehörte auch die Verbindung zu eigentlichen Zentrum über die Ohechaussee dazu.

Zudem wurde in dieser Arbeitsgruppe das Thema Verkehr und seine Auswirkungen auf das Gebiet grundsätzlich behandelt.

Grundsätzliche Anmerkungen aus Sicht der Teilnehmenden

Die Diskussion in den drei Arbeitsphasen mit den unterschiedlichen Gruppen hatte jeweils einen anderen Schwerpunkt. In den Gruppen C und A waren insbesondere verkehrliche Themen von Bedeutung. Hierzu zählt im Wesentlichen die Diskussion um den Linksabbieger, die erhöhte Geschwindigkeit auf der Ohechaussee und damit verbundene Verlust von Aufenthaltsqualität und die Belastungen durch Lärm und Feinstaub, sowie der Neubau des Kreisels insbesondere seine Höhe.

In der Gruppe B stand vor allem die Qualität der Ochsenzoller Straße und eine zukünftige Entwicklung in Richtung Wohnen im Vordergrund. Hier wurde insbesondere auch eine Planung angeregt, die auch einen Weggang von Meyers Mühle berücksichtigt.

Folgende grundsätzliche Aussagen wurden getroffen:

- Die Zukunftsfähigkeit des Standortes muss gesichert werden.
- Es soll verhindert werden, dass Geld „sinnlos“ für „Design“ ausgegeben wird. Als Beispiel wurde von einer Teilnehmenden die Gestaltung der Lampen am „Tarpenufer“ benannt.
- Leben soll im Quartier bleiben! In den Teilbereich 5 gehört mehr Wohnen und der Handel sollte in zentraler Lage konzentriert werden.
- Wichtig ist es die Auswirkungen des Konzeptes auf das PACT-Gebiet zu beachten
- Die Informationslücke zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit soll geschlossen oder zu mindestens verkleinert werden.
- Barrierefreie Gestaltung ermöglichen, verhindern von Stolperfallen und unnötigen Hindernissen (z. B. Stufen Am Tarpenufer).
- Tarpenbek soll zugänglich gemacht werden.
- Neue öffentliche Toilette

Entwurf „Grüne Mitte“

Vs.

Entwurf „Urbane Mitte“

- Gewerblicher Bereich in der Ohechaussee ist schlecht für den Ochsenzoll. Eine Stärkung des Einzelhandels ist in Teilbereich 5 nicht sonderlich erwünscht.

- Eine zukünftige Wohnnutzung wird von vielen sehr positiv gesehen, allerdings stellt sich die Frage, wer so Lärm exponiert wohnen möchte. Bauliche sinnvolle Lösungen müssen dort entwickelt werden. Besonders wichtig ist, dass durch eine Randbebauung an der Ohechaussee die bestehenden und zukünftigen Wohnbebauungen gegen den Lärm abgeschottet wird.

- Bezahlbarer Wohnraum wäre gut, kein Luxuswohnen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Der Aldi sollte in das zentrale Quartier verlagert werden. An der Ohechaussee stärkt er den Einzelhandel an falscher Stelle! - Eine neue Nutzung von Aldi wird jedoch als nachrangig angesehen, wichtiger sind die Gebäude an der Ochsenzoller Straße (Futterhaus)! Hier sollte kurzfristig etwas passieren. - Schatten durch Bäume – Der Aldi Parkplatz sollte besser gestaltet werden. Insbesondere durch Bepflanzung mit Bäumen sollen Schattenflächen entstehen. - Der Aldi-Parkplatz wird auch für Einkaufsbesuche am Ochsenzoll/Schmuggelstieg genutzt! - Gefragt wurde auch nach der Zukunft des kleinen Wohnhauses bei Meyers Mühle? Da es besonders schön sei. Dem Konzept nach soll es auch erhalten bleiben. - Die Einfamilienhaus-Struktur prägt die Ochsenzoller Straße und macht ihre Qualität aus. Daher ist das Gebäude mit dem Futterhaus auch nicht passend. Eine kleinteiligere, sich der gegebenen Struktur anpassenden Bebauung wäre besser. - Meyers Mühle ist sehr wichtig für den Standort. Als Magnet zieht es Kunden an! - Meyers Mühle ist weit über Norderstedt hinaus bekannt und damit wichtigster Anziehungspunkt für Kunden aus einem weiteren Umfeld. - Auch Meyers Mühle sollte im Konzept bedacht werden. Offen ist insbesondere, was passiert, wenn Meyers Mühle nicht mehr am Standort bleiben sollte. Darauf soll das Konzept auch Antwort geben.
<p>Verkehr</p>	<p>Ohechaussee / Ochsenzollerstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Linksabbieger von der Ohechaussee in die Ochsenzoller Straße wäre weiterhin wünschenswert für das Zentrum und die Verkehrssicherheit. - Der Aldi-Parkplatz wird als Alternativdurchfahrt für den abgebauten Linksabbieger genutzt. - An der Einfahrt zu Aldi wurden mehrere riskante Fahrverhalten beobachtet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unzulässige Linksabbieger von Aldi kommenden kollidieren beinahe mit unzulässig überholenden von Westen kommenden Linksabbiegern zu Aldi. ▪ Es fehlt an der Aldi-Ausfahrt ein Gehweg, so werde Fußgänger gefährlich an den Rand gedrängt. - Ein guter Überweg zu Am Tarpenufer über die Ohechaussee ist notwendig (hier gilt es abzuwarten bis die Umbauten endgültig fertig sind). - Eine Bepflanzung der Ohechaussee mit Straßenbegleitgrün ist wünschenswert. - Ochsenzoller Straße hat gute Aufenthaltsqualität, es wäre gut dies zu erhalten. Sie sollt mehr eine „Nebenstraße“ sein - Ochsenzoller Straße ist die zentrale Verbindung und Weiterführung zum Herold-Zentrum, aber auch als Fuß- und Radweg. <p>Ohechaussee generell</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerlastverkehr in der Ohechaussee ist eine besonderes heftige Belastung - Hohe Lärmbelästigung und hohe Schadstoffbelastung insbesondere an der Ohechaussee. – Wie kann das funktionieren, wenn der Verkehr noch zunimmt? - Langfristig muss weiter über eine Verlegung der B432 nachgedacht werden, nur so könnte die Ohechaussee entlastet werden. Dieses Thema darf trotz der akzeptierten Planfeststellung nicht verloren gehen und sollte mittel- bis langfristig wieder auf das Tapet gebracht werden. - Abstimmung mit Hamburg für die Verkehrsführung. Ziel muss sein: Weniger Verkehr in Norderstedt! - Lärmschutz fehlt noch an vielen Stellen. Was ist damit?

	<p>Kreisel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhenunterschied am Kreisel wird kritisch gesehen. Auch wenn es eine Planfeststellung gibt, muss zu mindestens eine zukünftige Bebauung darauf reagieren um diese „Wand“ zu mildern. <p>Schmuggelstieg / Am Tarpenufer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich erscheint eine Umkehrung der Einbahnstraße sinnvoll. Es ist zu prüfen, ob das auch mit den Verkehren auf der Seegeberger Chaussee zu verbinden ist. - Die Parkplätze werden von Anwohnenden genutzt. Parken für Anwohnende – mehr Verkehr
<p>Abschließende Bewertung</p>	<p>Insgesamt wird der Entwurf Urbane Mitte, der eine Konzentration auf den Schmuggelstieg und eine Wohnnutzung im Teilbereich 5 vorsieht von allen drei Gruppen bevorzugt, ebenso eine langfristige Perspektive für Wohnen im Teilbereich 5.</p>

Worterklärung:

Verbrauchermarkt: Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 1500 und 4999 m². Er hat ein breites Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Bei diesem Sortiment ist der Anteil an Herstellermarken sehr viel größer als der Anteil an Handelsmarken (Beispiel: REAL).

Vollsortimenter-Supermarkt: Ein Supermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 1500 m². Er bietet ein Lebensmittel-Sortiment, das eine Vielzahl von Produkten verschiedener Marken umfasst. Bei diesem Sortiment ist der Anteil an Herstellermarken sehr viel größer als der Anteil an Handelsmarken (Beispiele: Sky, Rewe).

Fachmarkt: Ein Fachmarkt ist ein großflächiges, modernes Einzelhandelsgeschäft. Diese Betriebsform des Einzelhandels führt in erster Linie Sortimente im Non-Food-Bereich mit Betonung der Sortimentstiefe, wobei der einzelne Fachmarkt auf Waren einer Branche (z. B. Elektro, Autozubehör, Spielzeug, Tiernahrung, usw.) spezialisiert ist (Beispiele: Mediamarkt, Futterhaus).

Discounter: Als Discounter (von engl. discount = Preisnachlass, Rabatt bezeichnet man Einzelhandelsbetriebe, die sich tendenziell durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment, einfache Warenpräsentation, relativ kleine Verkaufsflächen und durch geringere Verkaufspreise als bei Mitbewerbern anderer Betriebsform auszeichnen. Mit dem Begriff Discounter sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass gleichsam ein Rabatt in den Verkaufspreis eingerechnet wird, statt ihn - wie früher üblich - nur an Stammkunden oder über Rabattmarken zu gewähren (Beispiele: Aldi, Penny, Lidl).

Anlagen:

Plan I Teilgebiete des Entwicklungskonzeptes

Plan II Entwicklungsperspektive „Grüne Mitte Ochsenzoll“

Plan III Entwicklungsperspektive „Urbane Mitte Schmuggelstieg“

Gez. 25.06.2010, Margit Bonacker, Oliver Riek, Bastian Schröder



Ziele und Eckpunkte

- Aufwertung des Tarpenbek-Grünzuges in der Zentrumsmitte
- Park als bespielter Mittelpunkt (großer Spielplatz/Klettergarten)
- Ausnutzen Lagepotenzial für Wohnen
- Großflächiger Einzelhandel an den Hauptstraßen

Entwicklungsperspektive "Grünes Zentrum Ochsenzoll"

Teilfläche 2 nördl. Ohechaussee

- Neuordnung Parken Innenhof
- Nachverdichtung mit Wohnen
- Neubau Ecke Ulzburger Straße
Alternativ: Energetische Modernisierung



Fachmarktzentrum

Teilfläche 5 Meyers Mühle, Aldi

- Fachmarktzentrum: Neuer Verbrauchermarkt, Aldi, Meyers Mühle
Altern. Umbau für Ärztehaus/ private Dienstleister
- Parken in Ochsenzoller Straße
- Neuordnung Innenhof Parken

Teilfläche 4: Schmuggelstieg, IG...

- Abbruch Pennyimmobilie
- Neubau Wohnen am Park
- Öffentl. Nutzungen im EG
- Aufstockung Budnikowsky
- Neuordnung Innenhof mit öffentl. Durchgang Post



Klimahaus



Grüne Mitte



Wohnen am Park



Klettergarten

Teilfläche 1

Ecke Europcar

- Visitenkarte Klimahaus (Dienstleistung/Handel/ Gastronomie)
Alternativ: Bestand und Handel neu
- Offene Parkplätze
- Wohnen in 2. Reihe

Teilfläche 3 Moby Dick, Park

- Lärmschutz Langenhorner Chaussee
- Nutzungsoptionen: Parkhaus, Selfstorage, (Wohnen?)
- Spielplatz mit Klettergarten im Park
- Naturnahe Gestaltung, Wasserfläche

N
Plan ohne Maßstab

Stand: 28.05.2010

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung
konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regionalentwicklung und Problemlösung mbH

Entwicklungskonzept
Norderstedt Schmuggelstieg

Ziele und Eckpunkte

- Urbane Entwicklung zwischen Langenhorner Chaussee u. Schmuggelstieg
- "Marktplatz unter Bäumen" als Mittelpunkt
- Konzentration Einzelhandel Nord-Süd-Achse Schmuggelstieg
- Magnet Ecke Ulzburger Str.

Entwicklungsperspektive "Urbane Mitte Schmuggelstieg"

Teilfläche 2 nördl. Ohechaussee

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



Teilfläche 5 Meyers Mühle, Aldi

- Ausbau Wohnquartier Ahornallee
- Dienstleistung Segeberger Chaussee Altern. Verlagerung Aldi
- Umnutzung Bestandsgebäude Meyers Mühle

Teilfläche 4 Schmuggelstieg, IG...

- Neubau Einzelhandel, Wohnen
- Stellplätze in TG
- Neubau/Umbau Deutsche Bank
- z.B. Markthalle, Fahrradstellplätze
- Neubau Ecke Budnikowsky
- Durchgang Post



Teilfläche 1 Ecke Europcar

- Neubau Verbrauchermarkt und Dienstleistung (4-geschossig)
- Parkplätze
- Alternativ Bestand und Neubau
- Gewerbehöfe, Wohnen in 2. Reihe

Teilfläche 3 Moby Dick, Park

- Visitenkarte am Knoten Ochsenzoll
- Haus am Park (Ärzte, Fitness, Dienstleister Gastronomie, Stellplätze)
- "Marktplatz unter Bäumen", Wasser
- Anbindung Tunnel
- Durchgang z. Ochsenzoll mit Anbau Sparkasse, Platzkanten (HH)

N
Plan ohne Maßstab
Stand: 28.05.2010

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung
konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung und Problemlösung mbH

Entwicklungskonzept
Norderstedt Schmuggelstieg