



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

UNSER PLAN

FÜR NORDERSTEDTER
PROJEKTE DER
STADTENTWICKLUNG

Ein Ausblick auf Projekte der Stadtentwicklung
im Entwicklungszeitraum 2015 – 2035

NORDERSTEDT

ENTWICKELT SICH



Der Willy-Brandt-Park wird zu einem vielseitigen Begegnungsraum, der Sport und Erholung geschickt miteinander verbindet.

WILLY
BRANDT
PARK



EINLEITUNG



Liebe Leser*innen,

die Entwicklung einer Stadt ist ein spannender und immerwährender Prozess – und es ist eine Aufgabe, die mich als Stadtplaner und Baudezernent mit großer Verantwortung erfüllt. In dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen Überblick über die Bauvorhaben und Stadtentwicklungsprojekte geben, die zwischen 2015 und 2035 in

Norderstedt realisiert wurden und noch umgesetzt werden. Diese Projekte sind nicht nur Bauten – sie sind das Fundament für eine zukunftsfähige, lebenswerte Stadt, die sich kontinuierlich weiterentwickelt.

Norderstedt hat sich in den letzten Jahren hervorragend entwickelt – und wir sind stolz darauf, wie sich die Stärken unserer Stadt als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickelt haben.

Mit mehr als 85.000 Einwohnern sind wir inzwischen die viertgrößte Stadt in Schleswig-Holstein und ein wichtiger Motor für die regionale Entwicklung. Doch wir ruhen uns nicht auf unseren Erfolgen aus, sondern blicken mit Zuversicht in die Zukunft.

Die vorliegenden Bauvorhaben sind der Ausdruck einer durchdachten, nachhaltigen Stadtplanung, die darauf abzielt, den Bedürfnissen unserer Bürgerinnen und Bürger gerecht zu werden. Wir schaffen modernen Wohnraum, fördern die Wirtschaft, integrieren mehr Grünflächen und verbessern kontinuierlich die Lebensqualität. Gleichzeitig achten wir darauf, dass unsere Stadt stets ein harmonisches Gleichgewicht zwischen urbanem Wachstum und naturnahem Lebensraum behält.

Mit Weitblick und Verantwortung gehen wir die Herausforderungen der kommenden Jahre an. Dazu gehört nicht nur die Schaffung von Wohnraum, sondern auch die Entwicklung von Infrastrukturen, die unsere Stadt noch lebenswerter machen.

Ich lade Sie ein, in dieser Broschüre mehr darüber zu erfahren, wie Norderstedt wächst und sich verändert – immer mit dem Blick auf die Bedürfnisse der Menschen und auf das Wohl unserer Stadt. Sie werden sehen: Norderstedt ist auf einem großartigen Weg, und ich bin überzeugt, dass wir gemeinsam eine noch bessere Zukunft gestalten werden.

Viel Freude beim Lesen und Entdecken der vielen spannenden Entwicklungen, die vor uns liegen!



Ihr Dr. Christoph Magazowski

GUTE BALANCE

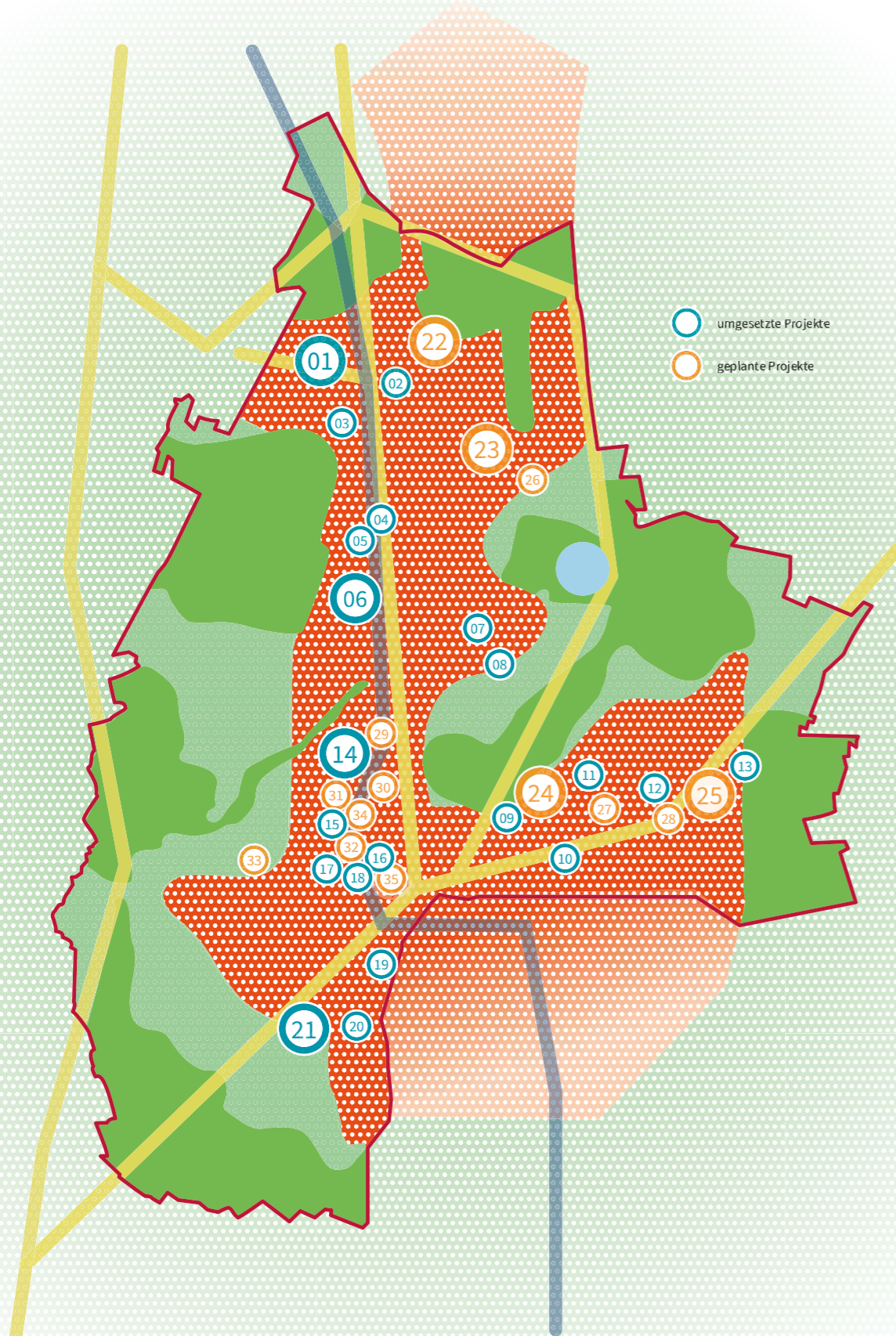


Fortschrittliche Technologie: Bei dem Erweiterungsbau am Schulzentrum Nord sorgt eine Eisspeicherheizung künftig für Energie im Schulalltag.



ALLE PROJEKTE

IM ÜBERBLICK



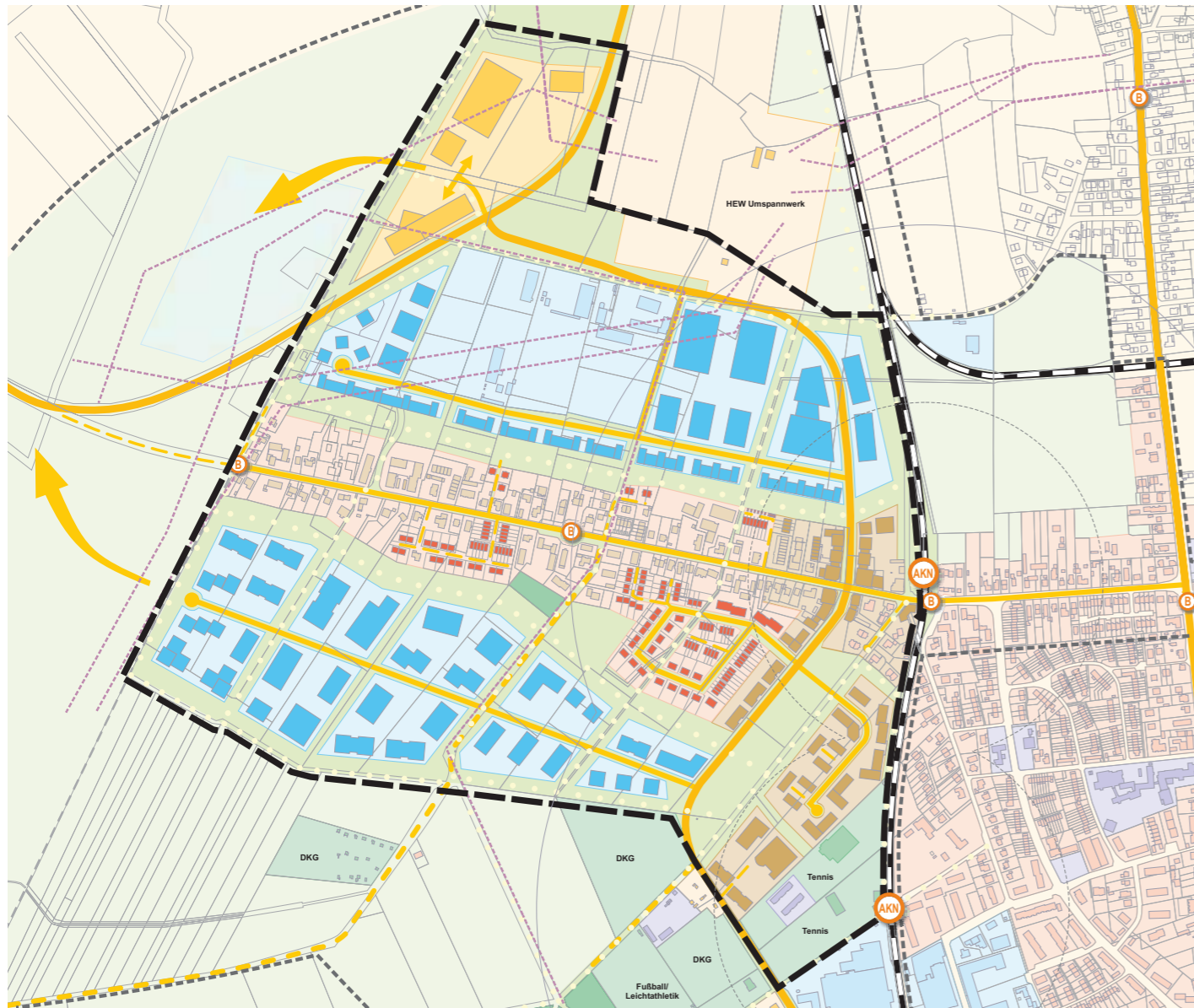
INHALT

	Seite		Seite
01	10	19	30
02	12	20	31
03	13	21	32
04	14	22	36
05	15	23	37
06	16	24	38
07	18	25	39
08	19	26	40
09	19	27	40
10	20	28	41
11	21	29	41
12	22	30	42
13	23	31	42
14	24	32	43
15	26	33	43
16	27	34	44
17	28	35	44
18	29		

UMGESETZTE PROJEKTE



ENTWICKLUNGEN AUS DEM RAHMENPLAN FRIEDRICHSGABE-NORD



Der Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord formuliert Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtquartiers

STADTTEIL FRIEDRICHSGABE

1

Der Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord wurde im Jahr 2003 von der Stadtvertretung beschlossen. Er sieht als städtebauliches Ziel die Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers zwischen Umspannwerk, Bahntrasse (AKN), Rantzauer Forst und der Stadtgrenze bis Quickborn-Heide vor. Die Idee des Plans besteht darin, in dem Quartier in einer überschaubaren Nachbarschaft Wohnen und Arbeiten sowie Freizeit zu ermöglichen und gleichzeitig den dörflichen Charakter zu bewahren. Entsprechend sind neue, sehr unterschiedliche Arbeitsplätze in den Gewerbe- oder Mischgebieten entstanden. Es wurden Wohngebiete für verschiedene Nutzergruppen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sowie neue Grünzüge mit Spielplätzen für die Naherholung geschaffen. Die Verkehrsinfrastruktur wurde durch die Verlängerung der Lawaetzstraße verbessert und zudem eine Kleingartenanlage verlagert. Auch die Sporteinrichtungen des SV Friedrichsgabe wurden modernisiert. Alles bei guter Verkehrsanbindung an den ÖPNV beziehungsweise an das übergeordnete Straßennetz.

Zum heutigen Zeitpunkt ist das im Rahmenplan vorgesehene Bebauungsprinzip bereits in weiten Teilen umgesetzt. Im nördlichen Gewerbegebiet an der Straße „Am Umspannwerk“ konnten beispielsweise die Firma Delta-Fleisch und die „Tagesklinik für Psychiatrie und Psychotherapie und für junge Erwachsene Norderstedt“ angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbegebietsflächen ist am „Frederiksdamm“ aktuell noch nicht abgeschlossen. Im Übergang zwischen Wohnnutzung und den Gewerbegebieten wurde bereits ein Großteil der im Rahmenplan dargestellten Parkanlagen und Grünzüge hergestellt.

Die Verlängerung der Lawaetzstraße, die den letzten Lückenschluss der äußeren, westlichen Ringumfahrung der Stadt Norderstedt bildet, ermöglicht die Entlastung weiter Teile des Stadtgebietes vom Durchgangsverkehr. Gleichzeitig wurde im Zuge der Umgestaltungen die Chance genutzt, für die angrenzende Sport- und Kleingartenanlage entscheidende Verbesserungen herbeizuführen.

Gebäude der Bauherrengenossenschaft Frederikshof mit 32 Wohneinheiten



Straßenbegleitend wurde als Ausgleich die größte Wildblumenwiese des Stadtgebietes angelegt. Die zum großen Teil neu angelegte Sportanlage des SV Friedrichsgabe e.V. von 1955 ist nicht mehr durch eine Straße getrennt und bietet mit ihren neuen Kunstrasenplätzen und der Erweiterung des Sportlerheims Sportlerinnen und Sportlern besonders gute Trainingsmöglichkeiten. Als der größte neue Wohn-

Die Tagesklinik für Psychiatrie und Psychotherapie und für junge Erwachsene Norderstedt



Entlang der Tycho-Brahe-Kehre werden Grundstücke für kleine Gewerbebetriebe angeboten



standort ist das Gebiet am „Hermann-Klingenberg-Ring“ zu nennen. Hier wurden etwa 200 Wohneinheiten realisiert, 30 Prozent davon gefördert. Als besondere Projekte sind zudem die beiden genossenschaftlich realisierten Bauprojekte zu nennen. Der Frederikshof ist ein um einen Innenhof gruppiertes Mehrfamilienhaus. Bei dem Projekt flair-House handelt es sich hingegen um Reihenhäuser. Die verlagerte und neu angelegte Kleingartensiedlung Pilzhagen 2 zeichnet sich durch eine ruhige Waldrandlage aus und bietet Parzellen für 48 Kleingärtner*innen. Bei dem Bundes- und Landeswettbewerb „Garten Total: Stadtgrün trifft auf Ernteglück“ konnte die Anlage in ihrer neuen Gestaltung den ersten Rang erreichen.

WOHNGBIETE

7,4 ha Bruttobauland
6,3 ha Nettobauland

MISCHGBIETE

8,5 ha Bruttobauland
7,2 ha Nettobauland

GEWERBEGBIETE

28,7 ha Bruttobauland
24,4 ha Nettobauland

SONDERBAUFLÄCHEN

6,3 ha Bruttobauland
5,4 ha Nettobauland

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU UND EINE KITA



Der Wohnungsbau orientiert sich mit den Balkonen und Terrassen in Richtung Westen zur Ulzburger Straße, östlich hinterliegend befindet sich der AWO Kindergarten

Kindertengebäude



STADTTEIL HARKSHEIDE

2

Die Entwicklung eines Wohngebäudes nach dem Norderstedter Modell und einer Kita auf diesem kommunalen Grundstück erfolgte durch die Stadt in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) als Kindergartenbetreiber.

Das direkt angrenzend zur Freiwilligen Feuerwehr Friedrichsgabe gelegene Grundstück wurde früher als Festplatz genutzt. Im Zuge der Flüchtlingskrise 2015 wurden auf dem Areal Container-Unterkünfte für Geflüchtete errichtet. Aufgrund des Erfordernisses, auch langfristig feste Unterkünfte für Geflüchtete bereitzustellen, wurde die Idee umgesetzt, als Kommune auf einer eigenen Fläche ein Mehrfamilienhaus für die Unterbringung dieser Menschen zu errichten.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO) als Tochter der Stadt wurde mit der Umsetzung des Projektes (Norderstedter Modell) betraut. In drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sind 26 Wohneinheiten untergebracht, die erforderlichen Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Eine Überführung der Immobilie in den regulären geförderten Wohnungsmarkt ist vorgesehen.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil hat die Arbeiterwohlfahrt AWO einen modernen Kindergarten errichtet. Es handelt sich dabei um ein Gebäude mit Holzfassade und Gruppenräumen im Obergeschoss. Ein direkter Zugang zu einem Freiraum erfolgt auf der über 250 m² großen Dachterrasse. Auf dem Kitagelände selbst sind weitere Freianlagen und Spielmöglichkeiten für alle Kita-Gruppen vorhanden.

LAGE

Ulzburger Straße Ecke Harkshörner Weg

NUTZUNG

Wohnen, Kindergarten

GRÖSSE

Gebäudegrundfläche Kita ca. 760 m²
26 Wohneinheiten

ENTWICKLER WOHNGBÄUDE

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO);
Arbeiterwohlfahrt AWO

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2020 – 2022

BESONDERHEIT

Städtisches Projekt

FREIZEITSTANDORT FRIEDRICHSGABE

STADTTEIL FRIEDRICHSGABE

3

Im Zuge der Verlängerung der Lawaetzstraße wurde die Chance genutzt bestehende Kleingärten und Teile der Sportanlagen des SV Friedrichsgabe neu zu ordnen und bzgl. der Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren.

Mit der bereits obig genannten Verlängerung der Lawaetzstraße wurde die äußere, westliche Ringumfahrung der Stadt Norderstedt abgeschlossen. Weite Teile des Stadtgebietes werden durch den Bau der Umgehungsstraße von Durchgangsverkehr befreit. Eine große Ausgleichsfläche wurde geschaffen, die zugleich die größte Wildblumenwiese der Stadt ist. Mit der besonderen Grünanlage hat das Gebiet eine weitere Aufwertung erfahren.

Auch die verlagerte und neu angelegte Kleingartensiedlung „Pilzhagen 2“ mit ihren Parzellen für 48 Kleingärtner*innen bietet nun mehr Aufenthaltsqualität und stärkt mit der Form ihrer Ausgestaltung auch die Biodiversität in Norderstedt. Die am Waldrand ruhig gelegene, neu konzipierte Kleingartenanlage gilt bundesweit als Vorzeigebispiel für eine gelungene, moder-



Mit dieser neu konzipierten Anlage konnte der Kleingärtnerverein Friedrichsgabe e.V. von 1947 den Landes- und Bundeswettbewerb „Garten Total“ gewinnen.

ne Kleingartenkonzeption. Die zum großen Teil neu angelegte Sportanlage des SV Friedrichsgabe e.V. von 1955 zählt dank der neuen Kunstrasenplätze und des erweiterten Sportlerheims zu den aktuell modernsten städtischen Sportanlagen. Das Gebiet hat durch die Planungen deutlich an Freizeitattraktivität gewonnen.



Südlich: Bestehender Sportplatz und neu errichtete Kunstrasenplätze, Erweiterung des Sportlerheims und erforderliche Stellplatzanlagen für den SV Friedrichsgabe
Nördlich: Kleingartenanlage und Spielplätze

LAGE

Lawaetzstraße

NUTZUNG

Kleingärten, Sportanlage, Spielplatz

GRÖSSE

Sportanlage 4,6 ha,
Kleingartenanlage 4,2 ha

ENTWICKLER

Stadt Norderstedt

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2017 – 2021

BESONDERHEIT

Verbesserung der Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger Schaffung attraktiver Sport- und Freizeitangeboten

ARRONDIERUNG EINES GEWACHSENEN QUARTIERS

STADTTEIL
FRIEDRICHSGABE

4

An der Moorbekstraße sind im Bereich Schulzentrum Nord/Berufsschule in den vergangenen Jahren freie Bauflächen für eine moderne wohnbauliche Entwicklung genutzt worden.

Die entstandene Wohnanlage zeichnet sich durch die Nähe zum Bahnhofpunkt Moorbekhalle der AKN und zur Nahversorgung entlang der Ulzburger Straße sowie zum Schulzentrum Nord aus. In einem ersten Schritt wurde eine einzeilige, offene Wohnbebauung mit vier Mehrfamilienhäusern auf der westlichen Seite der Moorbekstraße entwickelt. Die Gebäude sind zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss und bilden den Übergang zu den westlich gelegenen Frei- und Ausgleichsflächen. Das südlichste der vier Gebäude enthält Wohnungen, die aus sozialen Gründen gefördert werden.

In einem weiteren Entwicklungsschritt wurde eine Nettowohnbaufläche von etwa einem Hektar Größe östlich der Moorbekstraße realisiert, inklusive einer neuen Erschließungsstraße, dem „Elchkamp“. Die Gebäude sind auch hier zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss oder dreigeschossig gestaltet. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen bereitgestellt.



Mehrfamilienhäuser an der Moorbekstraße im Übergang zu den westlichen Ausgleichs- und Freiflächen

Perspektive aus der Planungsphase der Bebauung am „Elchkamp“. Die Stellplätze für die Wohnungen sind in Tiefgaragen untergebracht



Lageplan der Bebauung Elchkamp. Die geförderten Wohnungen sind im nördlichen Bereich untergebracht.

LAGE

Moorbekstraße

NUTZUNG

Wohnen

GRÖSSE

82 Wohneinheiten (25 gefördert), Abschnitt 1
80 Wohneinheiten (26 gefördert), Elchkamp

ENTWICKLER WOHNGBÄUDE

Struck Wohnungsbau und Plambeck

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

Abschnitt 1: 2016 – 2019
Elchkamp: 2021 – 2023

QUARTIERSERNEUERUNG AM FRIEDRICHSGABER WEG

STADTTEIL
FRIEDRICHSGABE

5

Perspektive aus der Planungsphase zur Quartierserneuerung durch die Wohnungsgenossenschaft Neue Lübecker am Friedrichsgaber Weg



Die Wohnanlage der Wohnungsbaugenossenschaft „Neue Lübecker“ im Nordteil des Friedrichsgaber Wegs wurde grundlegend saniert und mit neuen Gebäuden ergänzt.

Auf einem etwa drei Hektar großen Grundstück entlang des Friedrichsgaber Wegs befand sich eine Reihe in die Jahre gekommener, sanierungsbedürftiger Zeilenbauten. Diese Gebäude wurden letztlich abgerissen, da eine Sanierung aus ökonomischen Gründen nicht in Frage kam. Die drei Gebäudekomplexe mit ihren bis zu achtgeschossigen Hochhäusern auf dem Grundstück konnten hingegen erhalten werden. Diese wurden seit 2013 saniert. Auf einer freien Fläche und auf den Flächen der abgerissenen Zeilenbauten und Garagenhöfe wurden acht neue Gebäude in drei- bis viergeschossiger Bauweise errichtet. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht.

Das Projekt gilt als ein gelungenes Beispiel für eine Quartierserneuerung. Bei einem teilweisem Erhalt der bestehenden Bebauung und der Nachverdichtung auf den nach Abriss frei gewordenen Flächen konnten in Summe etwa 80 zusätzliche Wohneinheiten in städtebaulich integrierter Lage geschaffen werden. Vorab wurde ein sogenanntes Starterhaus errichtet und ein Umzugsmanagement für die leer zu ziehenden Wohngebäude umgesetzt. Trotz der Nachverdichtung konnte die Qualität der Freiräume durch die Verlagerung von Stellplätzen in neue Tiefgaragen verbessert werden.

Neben den neu errichteten Mehrfamilienhäusern wurde auch die Freiraumqualität verbessert, indem die Stellplätze statt in Garagenhöfen in Tiefgaragen untergebracht wurden.



LAGE

Friedrichsgaber Weg

NUTZUNG

Wohnen

GRÖSSE

ca. 3 ha, ca. 300 Wohneinheiten saniert und neu, davon ca. 142 WE in Ersatzneubauten

ENTWICKLER

Neue Lübecker Wohnungsbaugenossenschaft

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2017 – 2023

BESONDERHEIT

Quartierserneuerung mit Umzugskonzept in einem sogenannten Starterhaus

ENTWICKLUNGEN AUS DEM RAHMENPLAN NORDERSTEDT-MITTE



Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte, Stand der 2. Fortschreibung 1990/1992

STADTEIL NORDERSTEDT- MITTE

6

Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte wurde erstmals im Jahr 1977 aufgestellt. Er zielt darauf ab, eine städtebauliche Entwicklungskonzeption für den neuen Stadtteil zu schaffen und ist seitdem für die Entwicklung des Viertels maßgeblich. Vieles aus dem Konzept wurde bereits umgesetzt, einige Punkte sind aber noch offen und werden fortentwickelt. Vorliegend im letzten Bearbeitungsstand ist die 2. Fortschreibung 1990/1992. Diese ist aktuell anzuwenden und seither auch Ziel der Stadtentwicklung für dieses Gebiet. Während ein Großteil der Stadtentwicklungsprojekte bereits fertig ist, wurden in den letzten Jahren noch einige Schlüsselgrundstücke einer Entwicklung zugeführt. Wenn dieses Projekte abgeschlossen sind, ist der Rahmenplan Norderstedt-Mitte vollständig umgesetzt.

Der sogenannte **Rundling** ist ein wichtiger Baustein der Zentrumsentwicklung. Er wurde in den Jahren 2016 bis 2018 fertiggestellt. Er bildet den Abschluss der städtebaulichen Fassung des Busbahnhofes in südlicher Richtung. Das Gebäude umfasst 86 sozial geförderte Wohnungen sowie Geschäftsflächen in den Erdgeschosszonen.

Weiter südlich, am Standort der Paul-Gerhardt-Kirche an der Straße „Altes Buckhörner Moor“ wurden von der Emmaus-Kirchengemeinde vier sogenannte **Katenwohnungen** für besondere Wohnformen errichtet.

Ein weiteres Kernprojekt ist das **Bauvorhaben 4-Höfe**: Auf einem zentralen Grundstück an der Heidelbergstraße/ Ulzburger Straße werden von der Bauunternehmensgemeinschaft Struck/ Behrendt etwa 200 Wohneinheiten geschaffen. Ergänzt wird dies mit Service Wohnen und einer Kita. Auf dem südlichen Wohnhof werden von dem Unternehmen Blu beim **Projekt UBS4** weitere 80 sozial geförderte Wohnungen in innovativer Holzhybridbauweise errichtet. Eine Besonderheit: Beim Projekt 4-Höfe wird betonfrei gebaut. Der Entwurf ist das Ergebnis eines wettbewerbsähnlichen Auswahlverfahrens.

Ein weiteres zentrales Grundstück in Norderstedt-Mitte wurde von 2019 bis 2021 von der Firma Ditting auf einer Fläche zwischen der Straße „Buckhörner Moor“ und dem Moorbekpark entwickelt. Das Vorhaben umfasst neben 68 frei finanzierten weitere 57 geförderte Wohneinheiten. Ein zentrales Ziel der Entwicklung war es, die städtebauliche Formsprache des Rahmenplans – Rotklinker und geneigte Dächer – modern zu interpretieren.

In dem Gebiet des Rahmenplans Norderstedt-Mitte sind seit Beginn der Quartiersentwicklung Ende der 1970er Jahre etwa 6.400 Haushalte für knapp 12.800 Menschen neu entstanden.



Der sogenannte Rundling am ZOB bzw. am U-Bahnhof Norderstedt-Mitte bildet einen starken städtebaulichen Abschluss



Perspektive aus der Planungsphase mit dem Ziel einer modernen Interpretation der architektonischen Zielvorgaben des Rahmenplans Norderstedt-Mitte



Der Wohnhof Süd des Projektes 4-Höfe zeichnet sich durch eine Holzhybridbauweise aus, der Bau ist mit einem DGNB Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet



Direkt neben der Paul-Gerhardt-Kirche wurden vier sogenannte Katenwohnungen errichtet

QUARTIER IM WANDEL



Von der Straße Alter Kirchenweg abgewandte, ruhige Südseite der neuen Wohnbebauung mit Blick ins Grüne. Im Hintergrund: Spielgeräte für den Kindergarten

Erster realisierter Bauabschnitt mit dem Eckgebäude für das Service Wohnen. Am oberen Bildrand die noch vorhandene alte Bebauung in Zeilenbauweise, die in der nächsten Bauphase einem Neubau weichen muss



STADTTEIL HARKSHEIDE

7

Mit dem Projekt „Levenslust“ leistet die Wohn-genossenschaft Adlershorst am „Harksheider Markt“ einen wichtigen Beitrag zur Quartiers-erneuerung.

Mit der Neubaumaßnahme direkt am „Harksheider Markt“ wurden die in die Jahre gekommenen Zeilenbauten und ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt, das unter anderem von einer Sparkassenfiliale genutzt wurde. Eine städtebauliche Akzentuierung erfolgt im Bereich der Straßenkreuzung „Alter Kirchenweg“ und „Am Exerzierplatz“ durch eine fünfgeschossige Bauweise. Hier befindet sich auch der Eingang zu dem Gebäude für seniorengerechtes Service Wohnen.

Die Anlage verfügt über 84 barrierefreie Wohnungen und eine Wohngruppe mit zwölf Appartements. Die im Wesentlichen drei- bis viergeschossigen Baukörper umfassen in der Summe 290 neue Wohneinheiten. Das sind etwa 68 mehr, als zuvor in den abgerissenen Zeilenbauten verfügbar waren. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht und somit aus dem Straßenbild entfernt. Städtebaulich ist die Neubebauung ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des Stadtteilzentrums Harksheide.

Die Stadt wird nicht nur baulich attraktiver: auch die Nahversorgungsfunktion und Auslastung vorhandener Infrastruktur wird gestärkt, wie auch weitere Nutzungsformen dieses Stadtteilzentrums. Aufgrund der zentralen Lage ist der Wohnstandort insbesondere auch für Senior*innen besonders gut geeignet. Das gut erreichbare ÖPNV-Netz gewährleistet auch im Alter Mobilität und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Auch ein Kindergarten ist dort angesiedelt worden, was die Vielfältigkeit des Quartiers nochmals unterstreicht.

LAGE

Harksheider Markt, Am Exerzierplatz, Ecke Alter Kirchenweg

NUTZUNGEN

290 Wohneinheiten, davon 84 Senioren-Servicewohnungen und eine Wohngruppe mit 12 Appartements
Eine Kita

GRÖSSE

Netto Baufläche ca. 2,9 ha

ENTWICKLER

Wohngenossenschaft Adlershorst

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2020 – 2023

BESONDERHEITEN

Quartierserneuerung im Bestand

AUSBAU STANDORTE FÜR SCHUL- UND VEREINSSPORT

Ansicht der neuen Halle von der Straße „Am Exerzierplatz“ mit vorgesehener Fassadenbegrünung



STADTTEIL HARKSHEIDE

8

Errichtung einer neuen Sporthalle „Am Exerzierplatz“ benachbart zur Gemeinschaftsschule Harksheide und zur OGGs Falkenberg.

Der Neubau dieser Sporthalle dient einerseits den benachbarten Schulen für den Sportunterricht. Darüber hinaus wird mit der Dreifeld-

NUTZFLÄCHE 2.650 m²
HALLENFLÄCHE 1.250 m²
DOJO-FLÄCHE 405 m²
TRIBÜNE FÜR 200 ZUSCHAUENDE
ENTWICKLUNGSZEIT 2018 – 2022

sphalle samt Dojo Feld für Kampfsportler*innen der Bedarf an Hallensportstätten für viele Sparten des Freizeit- und Vereinssports weitgehend gedeckt. Das Gebäude ist hinsichtlich der energetischen Ausstattung innovativ gestaltet. So befinden sich auf dem Dach unter anderem solarthermische Anlagen. Zudem ist die Halle für einen geringen CO₂-Ausstoß im Betrieb optimiert worden. Auch Nachhaltigkeitsaspekte hinsichtlich der Baumaterialien spielten beim Entwurf der Halle eine wichtige Rolle.

ERWEITERUNG DER GRUNDSCHULE IMMENHORST DURCH EINE MENSA

Ansicht der neuen Schulmensa



STADTTEIL HARKSHEIDE

9

Der Anbau einer Schulmensa für die Grundschule Immenhorst steht exemplarisch für eine Reihe von Umbauten und Erweiterungen an den Norderstedter Schulstandorten. Diese werden den Bedürfnissen des modernen Schulwesens angepasst.

Im Zuge der Schulreform wurde die GS Immenhorst zu einer offenen Ganztagschule

FLÄCHE 633,30 m²
SCHÜLERZAHL 230
(in zwei Schichten à 115)
ENTWICKLUNGSZEIT 2024 – 2027

erweitert. Hierfür war es erforderlich, eine Mensa zu bauen und zusätzliche Betreuungsräume zu schaffen. Die Mensa wurde vor dem vorhandenen Verbindungsgang zwischen dem Schulhauptgebäude und dem zweigeschossigen Klassengebäude gebaut, so dass sich ein neuer Mittelpunkt gebildet hat und die Gebäudeteile nun miteinander verbunden sind. Die Betreuungsräume wurden auf der rückwärtigen, dem Sportplatz zugewandten Freifläche errichtet. Durch die Lage der Betreuungsräume im Erdgeschoss wird der Außenbereich direkt mit einbezogen und das Beaufsichtigen der Kinder gestaltet sich besonders übersichtlich.

EINZELHANDELSENTWICKLUNG MIT AUFWERTUNG DES WOHNUMFELDES



Der REWE Markt an der Segeberger Chaussee wurde als sogenanntes Green Building DGNB zertifiziert. Im Zuge der Errichtung wurden seitens der Stadt die Wegeverbindung, ein öffentlicher Spielplatz und von den Stadtwerken das BHKW erstellt

Das Projekt in Glashütte ist ein sichtbares Beispiel für ein erfolgreiches Ineinandergreifen von privatwirtschaftlichen und öffentlichen Investitionen unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte.

Der Anlass für diese gesamtheitliche Planung waren die Pläne zum Abriss des bestehenden REWE-Marktes zugunsten eines modernen, umweltverträglichen Neubaus. Mit dem Green Building wurde ein energieoptimiertes und architektonisch auffallendes Gebäude in Holzbauweise errichtet. Ergänzend zum Neubau des Marktes wurde seitens der Stadt eine wichtige Fußwegebeziehung grunderneuert, die eine kleine öffentliche Grünfläche im direkten Umfeld des Marktes kreuzt. Für diese Fläche wurden im Zuge eines Kinderwettbewerbs tolle Spielmöglichkeiten gefunden. Das ebenfalls dort errichtete BHKW der Stadtwerke Norderstedt versorgt mit einem hohen



Spielplatz am Kielortring mit Kletterbiene. Im Hintergrund das neue in diesem Zuge errichtete BHKW

Wirkungsgrad unter anderem die benachbarten Wohnhäuser mit Wärme und speist zudem Strom in das öffentliche Netz ein.

- **LAGE**
Segeberger Chaussee, Kielort
- **NUTZUNG**
Einzelhandel, Spielplatz, BHKW
- **GRÖSSE**
ca. 0,6 ha
- **ENTWICKLER**
Stadt, Stadtwerke, REWE
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM**
2019 – 2021

STADTTEIL
GLASHÜTTE

10

NACHVERDICHTUNG IN EINEM BESTEHENDEN QUARTIER



Das kleine Baugebiet fügt sich in ein bestehendes Wohngebiet mit Nähe zum Nahversorgungsstandort Immenhof ein

Das kleine Baugebiet am „Glashütter Damm“ in der Nähe zum Nahversorgungscenter Immenhof steht beispielhaft für eine Reihe sinnhafter Nachverdichtungsmaßnahmen im Stadtgebiet.

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Grundstück, das ausschließlich mit einem Villengebäude bebaut war. Im Zuge der Entwicklung des Areals wurde das Einzelhaus abgerissen. Mit einer neuen Erschließungsstraße werden 14 moderne Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen erschlossen.

Die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sind in einer Tiefgarage untergebracht. Mit dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung wurde mit dieser Planung Wohnraum für Familien in integrierter Lage und zudem in der Nähe von Schul- und Kindergartenstandorten geschaffen.



2018 wurde das Bauvorhaben, das Wohnen in ruhiger und attraktiver Lage bietet, fertiggestellt.

- **LAGE**
Glashütter Damm, Nähe Immenhof
- **NUTZUNG**
14 Reiheneinheiten
13 Wohnungen im Mehrfamilienhaus
- **GRÖSSE**
0,7 ha
- **ENTWICKLER**
Plambeck
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM**
2016 – 2018

STADTTEIL
GLASHÜTTE

11

SOLARDORF MÜLLERSTRASSE



Das Solardorf im Detail: zu erkennen sind die vielen Solaranlagen auf allen Dächern



Lageplan der Solarsiedlung aus der Planungsphase, anhand dieser Skizze wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt

Vorzeigeprojekte. Einige andere innovative Bausteine sind technisch herausfordernd und wurden von den Eigentümer*innen nicht umgesetzt. Hierunter fallen z.B. das Smart-Grid, das alle Haushalte zu einem gemeinsamen Energienetzwerk verbindet. Ebenso die rückladefähigen Elektroautos- und Ladestationen, die dafür sorgen sollten, dass Energie in den Autobatterien zwischengespeichert werden kann und dem Energienetzwerk als Speicher zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung steht. Das sehr ambitionierte Projekt war, aus heutiger Sicht betrachtet, seiner Zeit technisch vermutlich etwa zehn Jahre voraus. In Zeiten der heutigen Energiewende wäre die Umsetzung aller Bausteine zwar immer noch ambitioniert, technisch betrachtet aber sicherlich leichter umsetzbar.

LAGE

Ossenmooring, östlich Müllerstraße

NUTZUNG

Einfamilien- und Doppelhäuser
24 Wohnungen in 21 Gebäuden

GRÖSSE

2,6 ha inkl. Park und Regenrückhaltebecken

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2014 – 2016

BESONDERHEITEN ENERGIE:

Anschluss an die Fernwärme,
25 m² Solarfläche/Wohneinheit

STADTTEIL GLASHÜTTE

12

Das Solardorf Müllerstraße wurde in der Planungsphase mit einem weitreichenden Energiekonzept entworfen – und mit einem Nachhaltigkeitspreis prämiert.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche wurde seitens der Stadt Norderstedt mit Vorgaben für ein energetisch innovatives Quartier verbunden. Es handelt sich um 21 Einfamilien- und Doppelhäuser am „Ossenmooring“ für deren Energieversorgung eine Autarkie angestrebt wurde. Das Energiekonzept sah in der Planungsphase über Festsetzungen im Bebauungsplan und vertragliche Vereinbarungen mehrere Bausteine vor. Dazu gehörte, dass mindestens 25m² Solarflächen pro Wohneinheit geschaffen werden müssen, eine Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie die Stromversorgung über ein BHKW, eine Energienutzung und auch Speicherung über den verpflichtenden Erwerb eines E-Autos und ein Energieaustausch durch ein Smart-Grid unter den Haushalten.

Eine Reihe dieser Bausteine konnte letztlich auch umgesetzt werden, zum Beispiel ein von den Stadtwerken am Schulstandort errichtetes BHKW für Wärme und Solaranlagen auf den Dächern. Diese Bausteine werden nach wie vor aktiv betrieben und gelten noch immer als

GEWERBEGEBIET BÜRGERMEISTER-BOMBECK-STRASSE

Das neue Gewerbegebiet
Bürgermeister-Bombeck-
Straße in Glashütte



Unternehmen mit lokalem und regionalem Bezug ausgerichtet.

Die Ansiedlung des Unternehmens Yachticon, einer Firma für Bootsaurüstung, ist ein Beispiel für eine solche Gewerbeansiedlung in diesem Gebiet. Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieses Betriebes ist die firmeneigene Kindertagesstätte auf dem Betriebsgelände. Diese ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie bereits in der Planungsphase des Unternehmenssitzes das Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie berücksichtigt wurde.

STADTTEIL GLASHÜTTE

13

Über den Bebauungsplan Nr. 289 wurde das vorhandene Gewerbegebiet in Glashütte Hans-Böckler-Ring/Robert-Koch-Straße nördlich des Fuchsmoorwegs erweitert. Mit dieser Vergrößerung des Gewerbegebietes wurden dringend benötigte Flächen für lokales und regionales Gewerbe bereitgestellt.

Dieses Gewerbegebiet zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu Hamburg aus und erweitert ein über Jahrzehnte gewachsenes Gebiet, so dass es sich hier um eine Lage handelt, die auf der Unternehmenslandkarte bereits präsent ist. In Abgrenzung zu anderen Gewerbegebieten in Norderstedt ist dieses Gebiet eher auf



Unternehmen Yachticon mit angegliederter Betriebskita

Die Erschließung des
Gewerbegebietes erfolgt vom
Hummelsbütteler Steindamm
aus. Um das Gewerbegebiet
herum werden vorhandene
Knick- und Baumbestände
dauerhaft gesichert



LAGE

Hummelsbütteler Steindamm Nord

NUTZUNG

Gewerbe, Betriebskindergarten

GRÖSSE

Plangebiet ca. 10 ha
Gewerbegebietsfläche ca. 6 ha

ENTWICKLER

EGNO

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2017 – 2019

ENTWICKLUNG AUS DEM MASTERPLAN GARSTEDTER DREIECK



Der Masterplan Garstedter Dreieck konzipiert die städtebauliche Entwicklung zwischen „Kohfurth“, Buchenweg und U-Bahn

STADTTEIL
GARSTEDT

14

Der Masterplan Garstedter Dreieck wurde im Jahr 2008 von der Stadtvertretung beschlossen. Er beinhaltet die städtebauliche Zielvorstellung der Entwicklung der Flächen im Dreieck zwischen Buchenweg, „Kohfurth“ und U-Bahn. Im westlichen Teil sind bereits eine Reihe von Bauvorhaben realisiert. Die östlich gelegenen Flächen sind für eine Weiterentwicklung vorgesehen.

NUTZUNGEN MASTERPLAN

Masterplanvorgabe 800 – 1.000 Wohneinheiten

GRÖSSE MASTERPLAN

Masterplan gesamt ca. 47,7 ha

Masterplan Nettobauland ca. 14 ha

REALISIERT SEIT 2012

Bebauungsplan Nr. 280

Flächengröße ca. 18 ha

Nettobauland ca. 7 ha

Das Masterplangebiet sorgt langfristig für den Lückenschluss zwischen dem Stadtteil Garstedt und dem zur Stadtgründung 1971 entwickeltem Stadtteil Norderstedt-Mitte. Berücksichtigt wird hierbei die in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzäsur entlang des Buchenweges. Der Masterplan ist derzeit erst zu einem Teil entwickelt. Bei diesem handelt sich um eine langfristige Strategie, deren Umsetzung noch im Zuge von Bebauungsplanverfahren erfolgen soll. Neben der dominierenden Wohnnutzung mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit frei finanzierten, geförderten und genossenschaftlichen Wohnungen, sind ein Kindergarten, Spielplätze und neue Straßen, wie etwa die Horst-Embacher-Allee, vorgesehen.

Horst-Embacher-Allee
als neue Hauptverbindung
in Garstedt



Ebenso werden Grünverbindungen entlang bestehender Knick- und Baumstrukturen geschaffen. Die neu angelegte Horst-Embacher-Allee nimmt im städtischen Straßennetz eine übergeordnete Funktion wahr und trägt als solche dazu bei, die Verkehrsströme aus den Wohngebieten zu bündeln. Die begleitende Bebauung konnte bereits in der Planungsphase diesen Anforderungen entsprechend, beispielsweise durch lärmabschirmende Riegelbebauung und verglaste Loggien, ausgerichtet werden.



Im südlichen Bauabschnitt am neuen Kreisverkehr „Kohfurth“ wurde u.a. genossenschaftliches Wohnen realisiert



An der neu angelegten Straße Rosmarinweg sind gemischte Wohnformen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern entstanden



Derzeit noch nicht entwickelte Masterplangebiete im zentralen und östlichen Bereich: Vorhandene und zu erhaltende Knick- und Baumbestände sind im Masterplan vorgesehen

FLÄCHENRECYCLING KÖSLINER TERRASSEN



+ DA

Lageplan der vorgesehenen Baukörper beidseitig des Kösliner Weges. Aufglockerte und terrassierte Bebauung am Südrand im Übergang zur Bestandsbebauung

STADTTEIL
GARSTEDT

15

Für die Umnutzung dieses schon seit mehreren Jahren brachliegenden Grundstücks wurde ein Bebauungsplan erstellt, um ein altes Gewerbegebiet umzuwandeln.

Der in den 1950er Jahren als Gewerbegebiet konzipierte Bereich beidseitig Kösliner Weg

LAGE

Westlich Kohfurth, am Kösliner Weg

NUTZUNG

250 Wohnungen, Kindergarten

GRÖSSE

2,1 ha

ENTWICKLER

instone real estate

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

Seit 2023

und Stettiner Straße hat sich baurechtlich im Laufe der Zeit zu einer Gemengelage entwickelt. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und gewerblicher Nutzung ist das Gebiet für moderne Gewerbeansiedlungen nicht mehr geeignet. Es wird wegen seiner zentralen Lage nun sukzessive einer Wohnnutzung zugeführt.

Das Projekt Kösliner Terrassen sieht eine bis zu fünfgeschossige Bauweise vor. Der Projekt-titel leitet sich aus einer treppenartigen Abstufung der südlichen Gebäudeteile in Richtung Garstedter Feldstraße ab. Hier wird mit Terrassenwohnungen eine besondere Wohnqualität geboten. Das Baugebiet wird durch eine neue Ringstraße erschlossen und die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht, so dass trotz einer hohen baulichen Dichte eine hohe Freiraumqualität erreicht wird. Die neu entstehenden Wohnungen sind an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt angeschlossen. Nördlich des Kösliner Weges wurden Gebäude für sozial geförderten Wohnungsbau inklusive einer Kita errichtet.



Die bisher noch unbebaute und bereits seit Jahren brach liegende Fläche wurde einer neuen Nutzung zugeführt

BILDUNGSHAUS UND PARKPFLEGE WILLY-BRANDT-PARK

STADTTEIL
GARSTEDT

16

Mit der Errichtung des „Bildungshauses“ in Norderstedt wird ein architektonisch und konzeptionell besonderer Bau realisiert, der Leuchtturmfunktion besitzt. Flankierend findet eine aufwendige Neugestaltung des Willy-Brandt-Parks statt, so dass eine städtebauliche Aufwertung des Innenstadtbereiches erzielt wird.

Nach dem politischen Entschluss zur Errichtung eines Bildungshauses begann eine umfangreiche Planungsphase. In dieser wurde die inhaltliche Ausrichtung als Bücherei, Stadtarchiv, Fortbildungsstätte und sozialem Treffpunkt inklusive dem hieraus abgeleiteten Raumprogramm erarbeitet. Dieser Prozess fand mit Einleitung eines hochbaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs im Jahr 2017 seinen Höhepunkt.

Mit der baulichen Umsetzung dieses besonderen Projektes wurde im Jahr 2023 begonnen. Dem parallel stattfindenden Umbau der Parkanlage in einen modernen Bürgerpark ist ein umfangreiches Beteiligungsverfahren vorausgegangen. Viele neue Funktionen, wie etwa eine Sportinsel und neue Spielmöglichkeiten werden umgesetzt. In Randlage des Parks wird zudem für die Tagesaufenthaltsstelle (TAS), die sich unter anderem um die Bedürfnisse von Obdachlosen kümmert, ein Neubau geschaffen.



Perspektive aus der Planungsphase für das Projekt Bildungshaus



Entwicklungskonzept für den Willy-Brandt-Park zwischen Copernicusstraße und Ochsenzoller Straße

LAGE

Europaallee, benachbart Herold-Center

NUTZUNG

Bücherei, Volkshochschule, Café/Treff, Park

GRÖSSE

Parkanlage 5,4 ha

ENTWICKLER

Bildungshaus: Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO)

Willy-Brandt-Park: Stadt Norderstedt
TAS: Diakonisches Werk Hamburg-West/Südholstein

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2023 – 2026

NACHVERDICHTUNG IM GEWACHSENEM QUARTIER

STADTTEIL
GARSTEDT

17

Das zentral gelegene Quartier westlich des Herold-Centers wurde in den vergangenen Jahren zum Teil erneuert und nachverdichtet.

Die neue Bebauung an der Königsberger Straße ersetzt die aus den 1960er Jahren stammenden Wohngebäude. Aufgrund der Bausubstanz wurde hier eine Neuerrichtung der Sanierung vorgezogen. Die alten 40 Wohneinheiten in den drei Baukörpern wurden durch 60 Wohneinheiten in fünf Baukörpern mit zwei- bis fünf Geschossen plus Staffelgeschoss ersetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auch in diesem Projekt in Tiefgaragen untergebracht worden, um die Qualität des Freiraums zu stärken.

Für das Bauvorhaben an der Straße „Achternfelde“ wurde ein ehemaliges Gewerbegrundstück genutzt, auf dem 25 Wohneinheiten in Reihenhäusern und 65 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern entstanden sind.

Die zweigeschossigen Reihenhäuser sind hinterliegend angeordnet, zur Straße hin befinden sich die beiden Mehrfamilienhäuser, die viergeschossig plus Staffelgeschoss sind. Die erforderlichen Stellplätze werden auch bei diesem Projekt unterirdisch realisiert. Beide Projekte



Über den Bebauungsplan Nr. 308 realisierte Wohnbebauung an der Königsberger Straße

vereint nicht nur die zentrale Lage mit der Nähe zum Herold-Center und der damit verbundenen guten ÖPNV-Anbindung, sondern auch die in dieser Lage sinnvolle und moderate städtebauliche Nachverdichtung. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ermöglicht in diesen Fällen oberirdisch eine hohe Aufenthaltsqualität. Gerade beim Projekt Achternfelde mit den Reihenhäusern ergeben sich für Familien attraktive, zentrale Wohnlagen mit gemeinschaftlichen Begegnungs- und Spielräumen. Die Versorgung erfolgt jeweils über Fernwärme bei einem Anteil von 30 Prozent sozial geförderten Wohnungen.



Ruhige familiäre Atmosphäre bieten die hinterliegenden Reihenhäuser

LAGE

zentral, westlich Herold-Center

NUTZUNG

60 Wohnungen Königsberger Straße
90 Wohnungen Achternfelde

GRÖSSE

Königsberger Str. 0,9 ha
Achternfelde 1,1 ha

ENTWICKLER

Kersig Immobilien GmbH & Co. KG; Peters+ Peters Wohn- u. Anlageimmobilien GmbH

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2017 – 2021

UMNUTZUNG EINER INNERSTÄDTISCHEN GEWERBEBRACHE IN EIN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

STADTTEIL
GARSTEDT

18



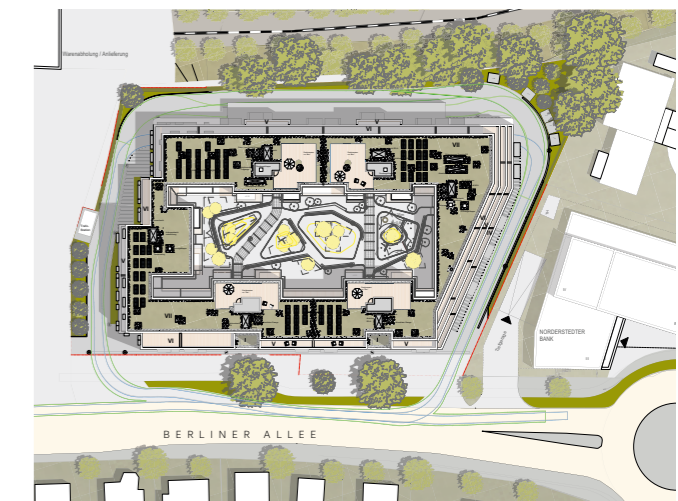
Auf dem Areal eines ehemaligen Möbelhauses entsteht derzeit ein vielseitiges Neubauprojekt

Das Neubauprojekt liegt mitten im Zentrum von Garstedt, unmittelbar benachbart zum Herold-Center. Die zentrale Lage, die gute öffentliche Verkehrsanbindung und der Nutzungsmix machen seinen Reiz aus.

Die früher vom Möbelhaus KABS genutzte reine Gewerbeimmobilie wurde hinsichtlich ihrer Gestaltung und der Grundstücksausnutzung den städtischen Entwicklungsvorstellungen nicht mehr gerecht. Nach der Vollendung des Bebauungsplanes Nr. 334 wurde das alte Gebäude abgebrochen und die Neubebauung des Grundstücks an der Berliner Allee mit einem Wohn- und Geschäftshaus aufgenommen. Das Neubauvorhaben ermöglicht gewerbliche Nutzungen, wie Läden, Arztpraxen und Büros.

Die hierfür notwendigen Parkplätze werden ebenfalls in einer Garage sowie im Erdgeschoss untergebracht. Dadurch wird den Kund*innen ein ebenerdiger Zugang zu den Ladengeschäften geboten. Ein Arkadengang entlang der zur Berliner Allee hin ausgerichteten Schaufensterfront bietet zugleich Witterungsschutz. Oberhalb des Erdgeschosses sind sechs Wohngeschosse untergebracht. Diese sind um einen vom Umgebungslärm abgeschirmten Innenhof arrangiert. Zusätzliche Parkplätze für die Woh-

nungen sind in einer Tiefgarage untergebracht. Das Wohn- und Geschäftshaus rundet die zentralen Nutzungen des Stadtzentrums ab und wertet zugleich über eine öffentliche Erdgeschosszone und die dazugehörigen Fußgängerbereiche die Berliner Allee gestalterisch und hinsichtlich der Nutzungsvielfalt auf. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum in einem modernen Bau in einer zentralen und gut erschlossenen Lage geschaffen.



Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über einen ruhigen Innenhof in zentraler Wohnlage

LAGE

Zwischen Berliner Allee und U-Bahn, im Zentrum von Garstedt

NUTZUNG

198 Wohnungen, davon 60 sozial gefördert und 35 barrierefrei, Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m²

GRÖSSE

Netto Baufläche ca. 6.650 m²

ENTWICKLER

Quarterback Immobilien GmbH

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2026 – 2027

QUARTIERSERNEUERUNG DURCH EINE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



Optimale Quartierserneuerung durch intelligente Nachverdichtung bietet das Bauprojekt am „Glojenbarg“

STADTTEIL
GARSTEDT

19

Das Bauvorhaben der Baugenossenschaft Adlershorst ist ein Musterbeispiel für eine sinnvolle Quartierserneuerung unter Ausschöpfung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale.

Die ursprüngliche Bebauung aus den 1950er und 1960er Jahren umfasste 90 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhauszeilen. Diese entsprachen hinsichtlich Wohnungsgröße, Wohnqualität und energetischen Gesichtspunkten nicht mehr den heutigen Standards und wurden durch moderne, den Bedürfnissen entsprechende Bauten ersetzt. Die Nachverdichtung erfolgt durch eine Erhöhung der Geschosshöhe.

Zum Teil haben die Baukörper vier Geschosse plus Staffelgeschoss, mit Rücksicht auf die Nachbarschaft staffeln sich diese aber zu den Rändern hin ab. Insgesamt kann die Anzahl der Wohneinheiten auf etwa 120 und damit deutlich gegenüber dem Altbestand erhöht

werden. Ein Anteil von 30 Prozent der Wohnungen (36 Wohneinheiten) ist sozial gefördert, wobei ein Großteil dieser Wohnungen im Plangebiet „Buckhörner Moor, Bebauungsplan 291“ errichtet wurde. Die erforderlichen Stellplätze sind sowohl in Tiefgaragen als auch ebenerdig geschaffen worden. Die Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt angeschlossen.



Lageplan der neuen Bebauung aus der Planungsphase

LAGE

Glojenbarg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße

NUTZUNG

Geschossbauten mit 120 Wohnungen

GRÖSSE

Netto Baufläche ca. 0,85 ha

ENTWICKLER

Adlershorst Baugenossenschaft eG

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2019 – 2023

FLÄCHENRECYCLING IM ÜBERGANG ZUM GEWERBEGEBIET

STADTTEIL
GARSTEDT

20

Für eine ehemalige gewerbliche Fläche konnte in einem wettbewerbsähnlichen Vergabeverfahren eine städtebauliche Konzeption für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser gefunden werden.

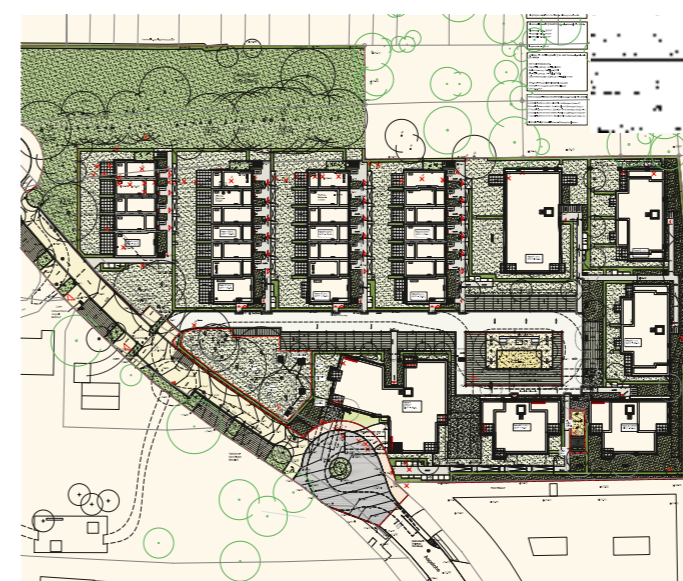
Ziel der Bebauung war es, auf einer sensiblen Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe eine Lösung für eine attraktive Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten zu finden. Es gruppieren sich im umgesetzten Vorhaben verschiedene Wohnformen – 30 Wohneinheiten in Reihenhäusern und 75 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern – um einen kleinen Quartiersmittelpunkt, der gleichzeitig als Erschließung und Wendekehle dient. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze befindet sich in einer Tiefgarage unter dem Vorhabengebiet, so dass die oberirdischen Flächen relativ autoarm sind. In dem realisierten Konzept können darüber hinaus stadtklimatisch wertvolle Baumstandorte nördlich, sowie ein kleines Wäldchen im Übergang zur Bebauung am Brahmweg und entlang der Straße „Aspelohe“ erhalten werden.



Luftbild der fertigen Siedlung im Übergang zum südlichen Gewerbegebiet

30 Prozent der Wohneinheiten wurden als kostengünstiger, sozial geförderter Wohnraum erstellt.

Eine besondere Herausforderung im Verfahren war das Thema Lärmschutz. Unter anderem mit verglasten Loggien, einer schalloptimierten Grundrissgestaltung und einer gezielten technischen Gebäudeausrüstung wurden Lösungen gefunden, die ruhige Innenräume ermöglichen.



Lageplan der Siedlung aus der Planungsphase

LAGE

Aspelohe
Übergang zum Gewerbegebiet Nettelkrögen

NUTZUNG

105 Wohnungen
davon 30 Prozent sozial gefördert

GRÖSSE

Netto Baufläche ca. 1,3 ha

ENTWICKLER

Projekt Immobilien, Nürnberg

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2015 – 2018

ÜBERREGIONALES GEWERBEGEBIET NORDPORT



STADTTEIL
GARSTEDT

21

Das Gewerbegebiet Nordport liegt im südlichen Garstedt, westlich der Niendorfer Straße. Es handelt sich bei diesem international ausgerichteten Wirtschaftsstandort um einen für Norderstedt und das südliche Schleswig-Holstein wichtigen Gewerbebestandort mit einer besonderen Lagequalität direkt am Airport Hamburg, sowie direkter Nähe zur Autobahn A7 und benachbart zur Hansestadt Hamburg. Die Entwicklung des Gebietes erfolgte in den frühen 2000er Jahren durch die Schaffung von Baurechten. Der ursprüngliche Entwicklungsfokus lag zunächst im Bereich der Flughafenlogistik mit dem sogenannten Luftfrachtzentrum Air Cargo. Über dieses Standbein ist der Standort zwischenzeitlich deutlich hinausgewachsen und beherbergt aktuell eine Reihe namhafter, oft internationaler Unternehmen und entsprechend ein hohes Angebot qualifizierter Arbeitsplätze.

LAGE

Flughafen, südliche Grenze zu Hamburg

NUTZUNG

Gewerbe; 50 Unternehmen

GRÖSSE

35 ha

ENTWICKLER

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO)

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

seit 2012

Der Nordport ist eine Erfolgsgeschichte, die heute stellvertretend für die Wirtschaftskraft in der Metropolregion Hamburg steht. Die drei Nordport Tower im Süden der Stadt sind die Leuchttürme des prominenten Büro- und Gewerbebestands, den die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO) entwickelt hat. 2005 wurde mit der Planung und Entwicklung in direkter Nachbarschaft zum Hamburger Flughafen begonnen. Zahlreiche namhafte Unternehmen sind gefolgt, tesa SE hat sich im Nordport sogar einen großen Wunsch erfüllt: Im modernen Campuskonzept werden alle 850 Mitarbeiter*innen und Unternehmenseinheiten unter einem Dach vereint.

Ein weiteres großes Unternehmen ist Casio, das seine Europazentrale am Nordport etabliert hat und damit eines der ersten internationalen Unternehmen war, das sich für diesen Standort entschieden hat. Mehr als 50 Unternehmen haben sich mittlerweile im Nordport angesiedelt. Ein Schwerpunkt liegt dabei bei den Logistik-Unternehmen, die die ideale Lage bestens zu nutzen wissen. Für andere Unternehmen wiederum waren die flexiblen Grundstücke und Erweiterungsflächen ausschlaggebend für die Ansiedlung in Norderstedt. Im Nordport ist alles zu finden, vom Global Player bis zum versierten Spezialisten.

Ein besonderes Merkmal des Gewerbegebietes ist auch die Grüne Mitte. Ein ansprechend und abwechslungsreich angelegter Park, in dem der Nordport von Nord nach Süd durchquert werden kann. Aufenthaltsqualitäten für Mitarbeiter*innen bieten dabei die kleinen Brücken, Holzdecks, Säulenbäume und ein See. Schlusspunkt ist der Viewpoint, der den Blick auf die landenden und startenden Flugzeuge am Airport Hamburg bietet.



Die Europazentrale der Firma CASIO befindet sich im Kreuzungsbereich Niendorfer Straße/Ohechaussee und der neuen Parkanlage



Die Firma Condair ist einer der jüngeren Ansiedlungserfolge im Gewerbegebiet



Luftansicht der Zentrale von TESA SE, am Standort Verwaltung und Forschung & Entwicklung

AUSBLICK AUF DIE STADTENTWICKLUNG BIS 2035



Wohnen im Einklang mit der Umwelt war und ist eines der Kernziele der städtischen Entwicklung. Viele Ideen wurden hierfür im Laufe der Zeit entwickelt – wie diese für den Bereich Garstedt

RAHMENPLAN HARKSHÖRNER WEG

STADTTEIL
HARKSHEIDE

22

Das Rahmenplangebiet im Norden des Stadtteils Harksheide ist ein wichtiger Baustein bei der wohnbaulichen Weiterentwicklung des nördlichen Stadtgebietes.

Während auf der westlichen Seite der Ulzburger Straße in den letzten 20 Jahren eine Reihe von Gewerbe- und Wohnungsbauten realisiert wurden, war eine entsprechende städtebauliche Entwicklung im Norden von Harksheide auf lange Zeit nicht absehbar.

Erst nach dem Erwerb der sogenannten Hamburger Flächen zeichnet sich eine Entwicklung beidseitig des Harkshörner Wegs ab. Nun soll ein neues Quartier mit modernen, nachfrageorientierten und preisgünstigen Wohnungen entstehen, das einen Lückenschluss zwischen der Kringlekrugsiedlung und der Ulzburger Straße bildet. Das Wohnungsangebot soll sehr breit aufgestellt werden und im Zuge von Bauträgerverfahren sollen geeignete Entwickler*innen und Betreiber*innen für beispielsweise Senioren- und Pflegewohnungen, sozial geförderte Wohnungen sowie Mehrgenerationenwohnungen gefunden werden.

Gleichzeitig sollen Grünzüge und Parkanlagen für eine wohnortnahe Erholung hergestellt werden, die auch den vorhandenen Wohngebieten zur Verfügung stehen werden.



Rahmenplanentwurf



Perspektive aus der Planungsphase mit gemischten Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Pflegewohnungen und Sozialwohnungen

Vorhandene Wegebeziehungen werden aufgegriffen und Baumstrukturen, beispielsweise entlang der Straße „Harkshörn“, erhalten. Die Mobilität im Quartier soll zukunftsfähig ausgerichtet und Angebote des Umweltverbundes gegenüber dem motorisierten Individualverkehr priorisiert werden. Der Rahmenplan ist noch im Verfahren.



Perspektive aus der Planungsphase mit grünen Innenhöfen

LAGE

Harksheide, beidseitig Harkshörn

NUTZUNG

Wohnen: Senioren und Pflege, Genossenschaften, Reihenhäuser, Mehrgenerationen, wohnbezogene Infrastruktur (z.B. Kita)

GRÖSSE

ca. 7,7 ha Wohnbaufläche

ENTWICKLER

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO), Bauherren werden für verschiedene Bereiche noch gesucht

RAHMENPLAN GRÜNE HEYDE

STADTTEIL
HARKSHEIDE

23



Rahmenplanentwurf
Grüne Heyde

Die Entwicklung des Baugebietes Grüne Heyde über den Rahmenplan war von Beginn an auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ein Zertifizierungsverfahren nach DGNB (Vor-zertifizierung in Platin) soll die hohe Qualität einer nachhaltigen Stadtentwicklung dokumentieren.

Der Entwicklungsfokus liegt auf dem Wohnungsbau für insgesamt rund 1.200 Wohneinheiten der verschiedensten Formen. Diese werden gemischt in sieben Quartieren mit eigenen Themenschwerpunkten untergebracht. In ihrer städtebaulichen Ausrichtung erhalten diese Quartiere klar definierte Schwerpunkte. Diese sind Nutzungsmischung, Erhalt von Grünstrukturen, Bebauungsdichten ergänzt durch Konzepte für Ver- und Entsorgung, Ökologie und Mobilität im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Realisierung der im Rahmenplan vorgegebenen Projektbausteine erfolgt durch die jeweiligen Eigentümer*innen. Auch über geeignete Vergabeverfahren, wie etwa Wettbewerbe, sollen für die jeweiligen Bausteine passende Entwickler*innen

und Architekt*innen gefunden werden. Die Baurechte werden im weiteren Verlauf in verschiedenen Bauabschnitten über Bebauungspläne geregelt. Über ein eigens entwickeltes Gestaltungshandbuch soll die gesicherte Umsetzung der gewünschten Qualitäten dauerhaft gewährleistet werden.

LAGE

nördl. Harkesheyde / südl. Mühlenweg

NUTZUNG

Verschiedenen Wohnformen, Dienstleistungen, Handel, Kindergarten

GRÖSSE

47 ha, davon 18 ha Bauland, ca. 1.200 WE

ENTWICKLER

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO), Bauherren werden für verschiedene Bereiche noch gesucht

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

ab 2028

BESONDERHEIT

Vorzertifizierung DGNB Platin

RAHMENPLAN 7-EICHEN GLASHÜTTER DAMM

STADTTEIL
GLASHÜTTE/
HARKSHEIDE-SÜD

24

Der beschlossene Rahmenplan 7-Eichen definiert ein Entwicklungsgebiet für Wohnungsbau unterschiedlicher Ausgestaltung am „Glashütter Damm“. Das Bauprojekt soll den existierenden Wohnstadtteil durch eine Vielzahl unterschiedlicher, moderner Wohnungsangebote sinnvoll ergänzen. Gleichzeitig soll dieser Stadtteil mit neuen Freiraumqualitäten aufgewertet werden.

In einem mehrstufigen Beteiligungsverfahren wurde eine geeignete städtebauliche Form gefunden. Sie vereint die seitens der Bevölkerung gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen „Wohnen im Grünen“ und „Wohnen in dörflichen Nachbarschaften“. Als besondere Qualitäten des Ortes wurden die ruhige Wohnlage und die direkte Nachbarschaft zur freien Landschaft der Tarpenbek-Niederung planerisch aufgegriffen. Der Charakter der relativ dörflich anmutenden Nachbarschaft und der

sensible Übergang zur freien Landschaft wird im Entwurf daher über eine vorwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur an den Rändern des Plangebietes aufgegriffen. So entsteht zum Siedlungsrand hin keine harte Kante. Am „Glashütter Damm“ wird die charakteristische Allee mit ihren Bautypen, stilistisch angelehnt an sogenannte Kaffeemühlenhäuser, aufgegriffen. Im Kern des Gebietes steigt die Geschossigkeit dann auf bis vier an, um eine – der Lage angemessene – moderarte Bodennutzung zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich hier unterschiedlich zu gestaltende Wohnhöfe, die sogenannten dörflichen Nachbarschaften.

Deren konkrete thematische Ausrichtung soll im weiteren über geeignete Verfahren gefunden werden. Denkbar sind gestalterische Themen wie Holzbauweise, genauso wie nutzungsspezifische Ausrichtungen, etwa Baugeossenschaften für Familien. Eine besondere Qualität sollen die neuen Grünflächen und Parkanlagen mit vielfältigen Erholungs-, Spiel- und Sportangeboten bieten.



Rahmenplanentwurf 7-Eichen – Glashütter Damm

LAGE

Glashütter Damm, westlicher Teil

NUTZUNG

Wohnungen und Häuser für z.B. Senioren, Familien, Wohngemeinschaften, Kindergarten

GRÖSSE

Plangebiet 21 ha
Wohnbauflächen 11,5 ha
ca. 500 Wohneinheiten

ENTWICKLER

verschiedene Bauträger

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

ab 2027 in verschiedenen Abschnitten

BESONDERHEIT

Wasserkonzept für Klimaresilienz

RAHMENPLAN GLASHÜTTER KIRCHENWEG

STADTTEIL
GLASHÜTTE

25

Für das in Glashütte zentral gelegene, etwa 29 ha große Plangebiet soll ein Rahmenplan entwickelt werden, der ein neues städtebauliches Konzept vorgibt. Dieses sieht gemischte Nutzungen für zukünftige Bebauungspläne vor.

Anlass für die Aufstellung des Rahmenplanes ist der Erwerb einer zirka 8,75 ha großen Freifläche, die zentral im Planbereich liegt. Der FNP2020 stellt für einen Großteil des Plangebietes bereits gemischte Bauflächen dar. Das verfolgte Ziel besteht darin, die künftige Wohnnutzung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sinnvoll zu durchmischen. Insgesamt sollen 50 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten sozial gefördert werden. Neben der vorrangigen Anbindung des Plangebietes an den „Hummelsbütteler Steindamm“ auf Höhe einer bestehenden Hofstelle soll auch eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz erfolgen.

Für den Rahmenplan selbst wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt, um Anreize für eine besonders nachhaltige Planung zu schaffen und diese abschließend transparent zu bewerten. Das Verfahren steht aktuell noch am Anfang der Entwicklung. In den nächsten Schritten soll über eine breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Einbindung unterschiedlicher Akteure über die städtebauliche Ausrichtung des Gesamtquartiers und der zentralen Entwicklungsfläche diskutiert werden.

Spannend, eine besondere Herausforderung, aber auch ein großes Potenzial für einen Meilenstein der nachhaltigen Stadtentwicklung, ist der planerische Umgang mit der Mischnutzung und der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten.

Ein weiteres Ziel besteht außerdem darin, mit der Flächenentwicklung einen spürbaren Mehrwert für die umliegende Bestandsbebauung zu schaffen.



Der Planbereich nördlich Glashütter Kirchenweg, östlich Segeberger Chaussee und westlich „Hummelsbütteler Steindamm“

LAGE

Zwischen Segeberger Chaussee, Glashütter Kirchenweg und Hummelsbütteler Steindamm

NUTZUNG

Wohnen und Gewerbe, Anzahl noch unklar

GRÖSSE

Plangebiet 29 ha
gemischte Baufläche 8,75 ha

NEUE ENTWICKLER

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO), verschiedene Bauträger

ENTWICKLUNGSZEITRAUM

ab 2028 in verschiedenen Abschnitten

BESONDERHEIT

Vereinbarkeit Wohnen und Arbeiten

NEUBAUGEBIET AM STADTPARK

STADTTEIL
HARKESHEYDE

26

Das neue Wohngebiet mit verschiedenen Wohnformen südlich der „Harkesheyde“ zeichnet sich durch seine Nähe und den direkten Bezug zum Stadtpark aus.

Das Baugebiet rundet die Bebauung des Stadtgebietes zur freien Landschaft hin ab und bildet infolge einen neuen Siedlungsrand aus. Die neuen Bewohner*innen sollen in verschiedenen Segmenten dringend benötigten Wohn-

raums, davon beispielsweise 40 Prozent sozial geförderter Wohnraum, in dieser attraktiven Lage im Einklang mit der vorhandenen Nachbarbebauung einziehen. Vorgesehen ist der Bau von 40 Reihenhäusern, Stadtvillen und Geschossbauten. Um zusätzlich eine strukturelle Verbesserung für die angrenzenden Quartiere zu erzielen, soll eine deutliche Stärkung und Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen mit neuen Wegeverbindungen erfolgen.

Das neue Vorhaben zwischen Stadtpark und „Harkesheyde“



- **LAGE** Südlich Harkesheyde, beidseitig Falkenbergstraße
- **NUTZUNG** Wohnen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- **GRÖSSE** Wohnbaufläche 2,7 ha
219 Wohneinheiten
- **ENTWICKLER** Stefan u. Axel Schaffarzyk KG
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** bis 2025

BAULICHE ARRONDIERUNG GLASHÜTTER MARKT

STADTTEIL
GLASHÜTTE

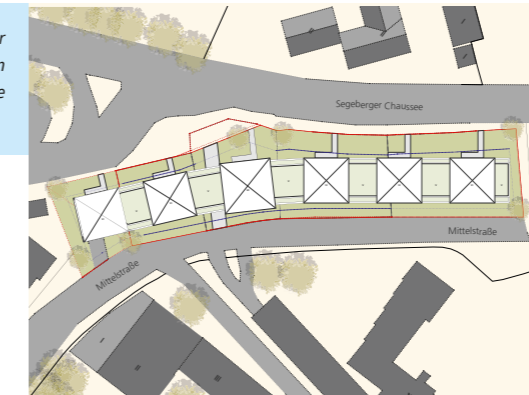
28

Eine derzeit noch weitgehend schwach genutzte Fläche zwischen Segeberger Chaussee und „Glashütter Markt“ soll künftig einer städtebaulichen Entwicklung mit mehrgeschossiger Riegelbebauung und einer Stärkung für Junges Wohnen zugeführt werden.

Die Lage des Areals bietet eine gute Qualität für eine weitergehende Entwicklung, unter anderem wartet sie mit einer guten Nahversorgung

mit Geschäften, einem Büchereistandort und Gastronomie auf. Darüber hinaus ist mit der direkten Nachbarschaft zum Busbahnhof eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV gegeben. Das Ziel der Entwicklung ist, die Wohnfunktion mit Ergänzung des Versorgungs- und Dienstleistungsstandortes zu stärken. In diesem Bauvorhaben soll ein Projekt für Junges Wohnen entstehen.

Segeberger Chaussee am ZOB Glashütte



- **LAGE** Busbahnhof Glashütte-Markt, Segeberger Chaussee
- **NUTZUNG** Wohnen und Handel/ Dienstleistungen
- **GRÖSSE**
ca. 80 Wohneinheiten 0,5 ha
- **ENTWICKLER** THIPA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** ab 2027

NEUBAU EINES SCHULZENTRUMS

STADTTEIL
GLASHÜTTE

27

Der Schulstandort Lise-Meitner-Gymnasium und Gemeinschaftsschule Ossenmoorpark soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens wurde für den Neubau des Schulstandortes der Entwurf eines Schulgebäudes mit Sporthallen der Architekten GMP ausgewählt. Zudem wurde ein Freiraumplanerischer Entwurf für den Schulhof,

entworfen von den Landschaftsarchitekten WES, ausgewählt. Die Errichtung des neuen Schulgebäudes ist auf der nördlichen Freifläche des Schulgeländes vorgesehen. Dieses soll, wie bisher auch, die beiden Schulformen in einem Gebäude vereinen. Das Schulgebäude soll nicht nur schulischen Zwecken dienen sondern auch als ein für die allgemeine Öffentlichkeit nutzbarer Stadtteilcampus entwickelt werden.

Das neue Schulzentrum „Campus Glashütte“ ersetzt das Lise-Meitner Gymnasium und die Gemeinschaftsschule Ossenmoorpark



- **LAGE** Poppenbütteler Straße, Ossenmoorpark
- **NUTZUNG** Schulgebäude und Sporthallen
- **GRÖSSE** Schule 0,78 ha,
Sporthalle 0,44 ha
- **ENTWICKLER** Stadt Norderstedt mit Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO)
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** bis 2027

WEITERENTW. MASTERPLAN GARSTEDTER DREIECK

STADTTEIL
GARSTEDT

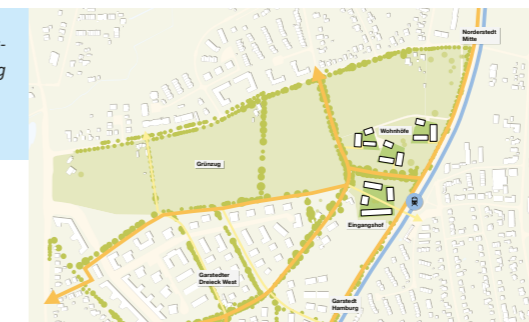
29

Direkt benachbart zur U-Bahn Haltestelle Richtweg soll eine im Masterplan Garstedt ausgewiesene Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau genutzt werden.

Im Zuge eines bereits 2014 durchgeführten städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens wurde aus einer Reihe von Entwürfen eine Plankonzeption ausgewählt, die langfristig der Entwicklung der Flächen nördlich und südlich des Richtweges dienen soll. Der Entwurf sieht

eine Höfestructur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden vor, die sich unter Erhalt des Charakters der Wiesen- und Knicklandschaft wie Bebauungsinseln in den Raum verteilen. Weil Eigentumsverhältnisse noch geregelt werden mussten, gibt es eine zeitliche Verzögerung bei dem Projekt. Bei diesem handelt es sich um einen Wohnhof für vier Mehrfamilienhäuser in bis zu fünfgeschossiger Bauweise südlich des Richtweges an der U-Bahn Haltestelle.

Neuer Wohnungsbau am Richtweg



- **LAGE** westlich U-Bahn Haltestelle Richtweg
- **NUTZUNG** Wohnen
- **GRÖSSE**
1. ENTWICKLUNGSSCHRITT 1,5 ha
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** ab 2028

SCHULNEUBAU AURIKELSTIEG

STADTTEIL
GARSTEDT

30

Die Gebäude der ehemaligen Horst-Embacher-Schule sollen abgerissen werden. An dessen Stelle sollen dafür eine neue Schule, eine Sporthalle und ein Kindergarten entstehen.

Bei einem hochbaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb wurde eine Bebauungskonzeption gefunden, die vom Büro Stefan Förster Architekten (jetzt ARGE Aurikelstieg (STAN Architekten & Gössler, Kinz,

Kerber, Schippmann Architekten) zusammen mit dem Büro Brenn Freiraumplanung + Landschaftsarchitektur verfasst wurde. Der Entwurf sieht einen zweigeschossigen Gebäudekomplex vor, der alle Funktionen unter einem Dach vereint. Um ein zentrales Haupthaus organisieren sich zwei Klassengebäude, angrenzend liegen die Turnhalle und ganz wesentlich Kita. Auto- und Fahrradstellplätze sind gemäß des Entwurfs vom Aurikelstieg aus anfahrbar.

Moderne
Bildungseinrichtung:
Aurikelstieg



- **LAGE** Aurikelstieg, Langer Kamp
- **NUTZUNG** Grundschulgebäude
- **GRÖSSE** Schule 4-zügig, 3-Feld-Turnhalle, Kita 80 – 100 Plätze
- **ENTWICKLER** Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO)
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** 2027

NACHVERDICHTUNG AM HEROLDCENTER

STADTTEIL
GARSTEDT

32

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Heroldcenter und damit in zentralster Lage in Garstedt befindet sich diese inzwischen weitgehend frei geräumte Fläche. Sie ist bestens geeignet für urbane Wohnformen.

Die Entwicklung dieses Gebietes mit verdichtetem Wohnungsbau ist ein wichtiger Baustein für das Ziel einer Stadt der kurzen Wege und da-

mit ein Beitrag sowohl für flächensparendes Bauen, als auch für die Verkehrswende. Die dort vorhandenen erhaltenswerten Baumstandorte werden trotz der angestrebten weitestgehend vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung in Gänze bewahrt. Einen städtebaulichen Akzent soll ein achtgeschossiges Eckhaus bilden. Dieses soll zusammen mit dem gegenüber der Berliner Allee gelegenen Hochhaus optisch eine Torsituation bilden. Neben Wohnungen soll auch ein Kindergarten entstehen.

Entwurf für die
Bebauung an der
Schumanstraße



- **LAGE** Berliner Allee, Schumanstraße
- **NUTZUNG** Wohnen, Kita
- **GRÖSSE** ca. 239 Wohneinheiten, ca. 1,4 ha
- **ENTWICKLER** Plambeck

FLÄCHENRECYCLING IN ZENTR. LAGE IN GARSTEDT

STADTTEIL
GARSTEDT

31

Die Entwicklung der Fläche Stettiner Straße/Ecke „Kohfurth“ bildet die konsequente Fortsetzung der Bebauung im Garstedter Dreieck nach Süden hin.

Es handelt sich bei dem Areal um einen bisher vorwiegend gewerblich genutzten Bereich. Den heutigen Anforderungen von Betrieben an die Ausgestaltung von Gewerbeflächen wird dieses Gebiet nicht mehr gerecht. Aufgrund seiner zentralen und integrierten Lage

bietet sich eine wohnbauliche Umnutzung der Fläche an. Das Baugebiet dient als Baustein für einen städtebaulich angestrebten Lückenschluss zwischen dem neuen Wohngebiet Horst-Embacher-Allee und der Berliner Allee bzw. dem Stadtteilzentrum/Herold-Center. Vorgesehen ist eine raumbildende viergeschossige Blockrandbebauung, die weitere Wohngebäude umschließt, die im Blockinnenbereich gelegen sind. Dadurch wird in einer bisher noch sehr heterogen genutzten Nachbarschaft eine ruhige Wohnlage ermöglicht.

Garstedter Tor



- **LAGE** Kohfurth, Stettiner Straße
- **NUTZUNG** Wohnen
- **GRÖSSE** ca. 220 Wohneinheiten, ca. 1,7 ha
- **ENTWICKLER** Plambeck
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** noch offen

ERW. DES BAUHOFS DER STADT NORDERSTEDT

STADTTEIL
GARSTEDT

33

Mit dem Wachstum der Stadt Norderstedt wachsen auch die Anforderungen an den Unterhalt der städtischen Infrastruktur. Hierzu zählt auch der Bauhof an der Friedrich-Ebert-Straße, der nun erweitert wird.

Der bestehende Bauhof im Stadtteil Garstedt wird auf eine unmittelbar östlich angrenzende Fläche ausgedehnt, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Erweiterung schafft so-

wohl für Mitarbeiter*innen als auch Arbeitsgeräte den erforderlich gewordenen Platz. Die bestehenden Knick- und Feldheckenstrukturen, die das Gelände abgrenzen, werden durch die Planung geschützt und nicht beeinträchtigt. Der Wertstoffhof, der bislang auf dem Gelände mit untergebracht ist, wird verlagert, sodass an der Friedrich-Ebert-Straße ein zentraler und insbesondere zukunftsfähiger städtischer Dienstleister entsteht.

Wird erweitert:
Der städtische Bauhof



- **LAGE** nördl. Friedrich-Ebert-Str., westl. Friedrichsgaber Weg
- **NUTZUNG** Betriebshof Stadt Norderstedt
- **GRÖSSE** 4 ha
- **ENTWICKLER** Stadt Norderstedt

PLAMBECKCAMPUS

STADTTEIL
GARSTEDT

34

Für die Neuausrichtung seines Betriebssitzes plant die Firma Plambeck ein in verschiedenen Facetten innovatives und nachhaltiges Gebäude.

Das Gebäude mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss soll neben Büroräumen und der Firmenzentrale auch Raum für weitere flexible Arbeits- und Wohnformen (Co-Working und Co-Living) in Garstedt bieten. Von den 137 vorgesehenen Arbeitsplätzen sollen 57 von Mitarbei-

ter*innen der Firma genutzt werden. In einer Art Gründerzentrum sollen am Plambeckcampus Start-ups, Selbstständige und Kleinunternehmen – vor allem aus dem Bereich Bauwirtschaft – die Räume nutzen.

Die Wohnungen sollen als Wohngemeinschaften mit gemeinsamen Küchen- und Kommunikationsbereichen konzipiert werden. Städtebaulich bildet das neue Gebäude zukünftig den südlichen Schlusspunkt der Berliner Allee.

Ochsenzoller
Straße



- **LAGE** Kreisel Ochsenzoller Straße und Berliner Allee
- **NUTZUNG** Büro und Wohnen
- **GRÖSSE** 1,4 ha
- **ENTWICKLER** Plambeck
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** 2026

MEYERS MÜHLE

STADTTEIL
GARSTEDT

35

Die Ecksituation genießt in Norderstedt durch ihre bisherige Nutzung als Gartenfachmarkt eine besondere Bekanntheit.

Aus diesem Grund ist eine städtebauliche Akzentuierung der Ecksituation mit historischem Bezug aus Sicht der Stadt wichtig. Hier ist dementsprechend die Errichtung eines städtebaulichen Hochpunktes vorgesehen. Es ist eine drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung vorge-

sehen, die einen ruhigen inneren Wohnbereich ermöglicht.

Vorgesehen sind in den Obergeschossen Wohnungen (insgesamt etwa 139 Wohneinheiten) und in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen, Praxen und Dienstleistungen. Zum Schutz des nahegelegenen Schmuggelstiegviertels sind jedoch keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Ochsenzoller Str.,
Ohehaussee



- **LAGE** Ochsenzoller Straße, Ecke Ohehaussee
- **NUTZUNG** Wohnen, Dienstleistungen
- **GRÖSSE** 3 ha
- **ENTWICKLER** Castel 1. Vermögensverwaltungsges. mbH
- **ENTWICKLUNGSZEITRAUM** Voraussichtlich 2027



DANKE



Arne-Michael Berg, Sven Wendorf, Tobias Mährlein, Andreas Münster, Dr. Norbert Pranzas, Patrick Grabowski, Angela Löw-Krückmann, Nicolai Steinhau-Kühl (ausgeschieden), Florian Wieczorek, Achim Jansen, Lasse Jürs, Susan de Vrée, Marc-Christopher Giese (von links nach rechts).

Liebe Leser*innen,

zum Abschluss möchte die Stadtverwaltung an dieser Stelle ausdrücklich einen Dank an die Kommunalpolitiker*innen aussprechen, die sich in den jeweiligen Fachausschüssen mit der Stadtplanung auseinandersetzen. Das produktive Miteinander von Politik und Verwaltung macht es möglich, Norderstedt sinnstiftend und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. In diesem Fall ist vor allem der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zu nennen, dessen Mitglieder die Stadtentwicklung maßgeblich steuern.

Nur durch das Engagement der ehrenamtlich tätigen Politiker*innen und der von ihnen gefassten Beschlüsse wurde und wird all das möglich, was Norderstedt in der Summe auszeichnet und so lebenswert macht.

Stadt Norderstedt

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

[norderstedt.de](https://www.norderstedt.de)