

- Fehlen eines zentralen Standortes im nördlichen Stadtbereich mit angemessener Versorgungsfunktion,
- stadtgestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität einzelner Standorte, insbesondere im Bereich der Handelstandorte.

## 6.2.2 Zentrenkonzept

Die Norderstedter Stadtentwicklung verfolgt die Zielsetzung, das traditionell verankerte dichte polyzentrische System der Stadt gegenüber neuen Formen des Einzelhandels und des Kultur- und Freizeitsektors außerhalb der gewachsenen Zentren zu schützen und weiterzuentwickeln. Dementsprechend werden im Zusammenhang mit den Zielen zur Einzellhandelsversorgung der Bevölkerung (vgl. Kap. 7.2.3) folgende zentrale Standorte festgelegt:

Die Zentrenhierarchie Norderstedts weist dabei keinen zentralen Standort in der Funktion eines Stadtteilzentrums auf. Dies ist vor allem auf die besonderen Rahmenbedingungen der Stadt zurückzuführen, wie die Lage im Verdichtungsraum der Metropole Hamburg, dem bipolaren Hauptzentrum Norderstedt-Mitte / Herold-Center, der Einwohnerverteilung und der historisch bedingten raumstrukturellen Ausprägung.

**Tabelle 23 Zentrenstruktur – Planung**

Typ	Lage	Funktion	Ziele und Entwicklungsperspektive
A- Zentren Hauptzentren der Stadt		Stadtgebiets- und Regionalbezug	Sicherung und weiterer Ausbau insbesondere auch im Hinblick auf die überörtliche und regionale Versorgungsfunktion; verstärkte Kaufkraftbindung bzw. Zurückholen von Kaufkraftabflüssen
A1 - Hauptzentrum der Stadt	Zentrum Norderstedt-Mitte	Gesamtstädtische und überörtliche / regionale Bedeutung; Schwerpunkt: Verwaltung, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Freizeit	Stärkung der zentralen Funktionen; Ausbau, Ergänzung und Weiterentwicklung auch der Versorgungsfunktion im Einzelhandel
A 2 - Hauptzentrum der Stadt	Zentrum Garstedt (Herold-Center)	Gesamtstädtische und überörtliche / regionale Bedeutung; Schwerpunkt: Einzelhandel	Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentralen Funktion; Stärkung gegenüber zunehmender regionaler Konkurrenz u.a. durch Ansiedlung von Fachmärkten; Schließung baulicher Lücken, die den Zusammenhang der Geschäftslage unterbrechen; stadtgestalterische Aufwertung der Außenbereiche und des Umfeldes; Verbesserung der Erreichbarkeit durch geplante Verlängerung der Berliner Allee nach Norden und Süden
B-Zentren : Quartierzentren		stadtbereichsbezogene Funktionen  Tages- und Wochenbedarf	Stärkung bestehender Quartierzentren in ihrer Funktion als wohngebietsnahe Versorgungszentren und urbane Kommunikations- und

Typ	Lage	Funktion	Ziele und Entwicklungsperspektive
			Identifikationspunkte der Quartiere / Ortsteile;
Quartierzentrum	Harksheider Markt	Tages- und Wochenbedarf	Stärkung und Ausbau des Quartierzentrums durch Ergänzung des Angebotes (u.a.: Lebensmitteldiscounter), gestalterische Aufwertung des Platzbereiches, verkehrliche Maßnahmen, Verbesserung des Stellplatzangebotes
Quartierzentrum	Glashütter Markt	Tages- und Wochenbedarf	Konzept zur langfristigen Standortsicherung insbesondere im Zusammenspiel mit weiteren zentralen Standorten in Glashütte; Stärkung und Ausbau des Quartierzentrums durch Ergänzung des Angebotes; Entwicklung des Standortes in Richtung Segeberger-Chaussee und ZOB angestrebt; durch ergänzende Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe Erhöhung der relevanten Kaufkraft im direkten Einzugsbereich
Quartierzentrum	Schmuggelstieg	Tages- und Wochenbedarf, z.T. ergänzende Angebote im aperiodischen Bereich	Stärkung und Ausbau des Quartierzentrums durch Ergänzung des Angebotes; weitere gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes; aufgrund der besonderen Lage im unmittelbaren Grenzgebiet zu Hamburg, dem Zentrum Ochsenzoll und der dort geplanten Zentrenergänzung sowie der auf dem Gelände des Krankenhauses Ochsenzoll geplanten Wohnbebauung; konzeptionelle Abstimmung mit Hamburg
Zentraler Standort Ulzburger Straße	Ulzburger-Straße – Nord (Abschnitt Waldstraße bis Pestalozzistraße)	Tages- und Wochenbedarf, Grundversorgung; ggf. ergänzendes Angebote im aperiodischen Bereich	
Zentraler Standort Ulzburger Straße Nord	Ulzburger Straße-Nord (Abschnitt Erlengang bis Pestalozzistraße)	mit Versorgungsangeboten im mittel- und z.T. langfristigen Bedarf;	Ausbau und Stärkung der beiden Nachbarschaftszentren (C-Zentren) dadurch Abbau der bestehenden Unterversorgung im nördlichen Stadtgebiet (Harksheide-Nord und Friedrichsgrabe) und Si-

Typ	Lage	Funktion	Ziele und Entwicklungsperspektive
	Nachbarschaftszentrum (Abschnitt Waldstraße bis Steindamm) und  Nachbarschaftszentrum (Abschnitt Erlengang bis Pestalozzistraße)		Friedrichsgabe) und Sicherung der Versorgung der im nördlichen Stadtgebiet vorgesehenen neuen umfangreichen Wohnbauflächen; aufgrund der linearen Struktur und räumlichen Ausdehnung des Standortes bedarf es eines städtebaulichen Konzepts für diesen Abschnitt der Ulzburger Straße; Prüfung, ob mittelfristig bis langfristig Entwicklung zum Quartierszentrum möglich
C-Zentren Nachbarschaftszentren	jeweils in den Wohngebieten in guter fußläufiger Erreichbarkeit bzw. wohngebietsnah;	Tagesbedarf, Grundversorgung  ausschließlich Versorgungsfunktion für das jeweilige Gebiet	
Nachbarschaftszentrum	Ochsenzoller Straße / Friedrich-Ebert-Str.	Tagesbedarf, Grundversorgung	Sicherung des zentralen Standortes
Nachbarschaftszentrum	Kohfurth (Berliner Allee / Stettiner Straße)	Tagesbedarf, Grundversorgung ggf. Begrenzung der Angebote im aperiodischen Bereich	Ausbau des Handelsstandortes zum Nachbarschaftszentrum auch als zentraler Versorgungsstandort im Zusammenhang mit den angelaufenen Planungen zur Entwicklung des „Garstedter Dreiecks“ als Wohnstandort für ca. 800 Wohneinheiten sowie den im FNP-Vorentwurf enthaltenen neuen umfangreichen Wohnbauflächen westlich des Friedrichsgaber Weges und der vorgesehenen Umwidmung des Gewerbegebietes Garstedt als Mischbaufläche; gestalterische Aufwertung des Bereichs
Nachbarschaftszentrum	Tangstedter Landstraße	Tagesbedarf, Grundversorgung	Konzept zur langfristigen Standortsicherung in Funktion eines Nachbarschaftszentrums erforderlich insbesondere im Zusammenwirken mit den anderen zentralen Standorten in Glashütte und aufgrund der Lage im unmittelbaren Grenzgebiet zu Hamburg und der dort entstandenen neuen Wohngebiete; Stärkung und Ausbau durch Ergänzung des Angebotes; weitere gestalterische

Typ	Lage	Funktion	Ziele und Entwicklungsperspektive
			Aufwertung des öffentlichen Raumes;
Nachbarschaftszentrum	Immenhof (Poppenbütteler Str. / Glashütter Damm)	Tagesbedarf, Grundversorgung	Konzept zur langfristigen Standortsicherung in Funktion eines Nachbarschaftszentrums insbesondere im Zusammenwirken mit den anderen zentralen Standorten in Glashütte und der im FNP-Vorentwurf vorgesehenen ergänzenden Wohnbebauung nördlich und westlich des Standortes

Quelle: Stadt Norderstedt

Für eine Ausweisung von Zentren der Hierarchiestufe „Stadtteilzentren“ besteht innerhalb des Zentralitätsgefüges, aufgrund der topografischen und sonstigen Rahmenbedingungen in Norderstedt keine Grundlage.

## A – Zentren – städtische Hauptzentren

Norderstedt-Mitte ist als städtisches Hauptzentrum und in seiner Funktion für den mittelzentralen Versorgungsbereich zu stärken und auszubauen. Aufgrund der auch regional bedeutsamen verkehrlichen Funktion als zentraler Verknüpfungspunkt der Verkehrsmittel im Öffentlichen Personen-Nahverkehr (U-Bahn, Schnellbahn AKN, ZOB) bestehen dafür gute Voraussetzungen. Die nach weitgehender Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme entstandenen städtebaulichen und urbanen Qualitäten des Zentrums Norderstedt-Mitte sind weiter zu entwickeln. Aufgrund der historischen Entwicklung Norderstedts aus vier Ursprungsgemeinden ist der Identitätsbezug der Wohnbevölkerung mit dem jeweiligem Stadtteil vergleichsweise stark ausgeprägt. Norderstedt-Mitte soll daher als Stadtzentrum noch stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung und das städtische Leben verankert werden. Dabei spielt die Weiterentwicklung der Bereiche Dienstleistung, Bildung und Kultur in Norderstedt Mitte vorrangige Rolle. Im Bereich des Einzelhandels dürfte jedoch aufgrund der stadtstrukturellen Gegebenheiten und des Flächenangebotes hier eine Entwicklung über die Grundversorgungsfunktion hinaus nur schwer zu erreichen sein.

Für das Zentrum Garstedt / Herold Center steht die nachhaltige Sicherung als leistungsstarkes Einkaufszentrum mit mittelzentralen Funktion für Stadt und Umland im Vordergrund. Eine Stärkung des Standortes insbesondere auch gegenüber zunehmender regionaler Konkurrenz sollte u.a. durch qualifizierten Ausbau und Erweiterung des Angebotes, beispielsweise durch Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Branchen Hi-Fi/Media oder Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen bestehen auf den vorhandenen Flächenpotentialen.

Im Blick zu behalten ist dabei insbesondere die Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen im nördlich des Herold-Centers gelegenen Bereich Kohfurth / Stettiner Straße. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine standörtliche Konkurrenz, die das A-Zentrum Herold-Center strategisch schwächen könnten, zu vermeiden. Funktionale Ergänzungen des Angebotes im Herold Center sind zu prüfen. Im Zuge städtebaulichen Steuerung der Entwicklung des Standortes Kohfurth zum „Nachbarschaftszentrum“ auch für die im Garstedter Dreieck und westlich des Friedrichsgaber Weges vorgesehenen weiteren Wohngebiete sowie vor dem Hintergrund der angestrebten Umwidmung des Gewerbegebietes Garstedt in ein Mischgebiet sind diese Aspekte zu berücksichtigen.

Mit dem weiteren Ausbau des Zentrums Garstedt / Herold Center sollte auch eine Überbrückung der Zäsur des baulichen Zusammenhanges durch brachliegende Flächen erfolgen, die derzeit noch den südlichen Bereich der Geschäftslage an der Europaallee Allee räumlich vom übrigen Geschäftsbereich trennen. Die in den letzten Jahren umgesetzten baulichen Maßnahmen auch

privater Investoren haben dabei auch sichtbar zur stadtgestalterische Aufwertung geführt. Weitere Anstrengungen sind jedoch erforderlich.

Durch die Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB Garstedt) sind sowohl bezüglich der funktionalen Erfordernisse als Verkehrsknoten mit regionaler Bedeutung als auch gestalterisch Verbesserungen im bedeutsamsten Zugangsbereich des Zentrums erreicht worden.

Die Voraussetzungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums Garstedt für motorisierte Kunden sollen auf Flächennutzungsplanebene durch Darstellung der Trasse für eine Verlängerung der Berliner Allee nach Norden und Süden geschaffen werden.

## **B - Zentren – Quartierszentren**

Als Quartierszentren sollen der Harksheider Markt, der Glashütter Markt, Schmuggelstieg gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Quartierszentren müssen in ihrer Funktion als lebendige Räume der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, mit Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben und soweit möglich sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen innerhalb der Wohnquartiere erhalten bleiben und sich auch weiter entwickeln können. Voraussetzung für die Funktion und Attraktivität dieser Zentren ist deshalb ein vielfältiger Branchenmix mit „Magnetbetrieben“, wie z. B. attraktive Lebensmittelgeschäfte.

Die Quartierszentren in Norderstedt können erst dann ihre Versorgungsfunktion gewährleisten, wenn zeitgerechte Verkaufsflächengrößen insbesondere für Lebensmittelgeschäfte vorhanden sind und die lokale Kaufkraft zumindest erhalten bleibt. Dabei wirkt sich die Umgestaltung der Zentren sowie die Ausweisung von Neubaugebiete bzw. die Verdichtung vorhandener Wohngebiete im Umfeld der jeweiligen Quartierszentren positiv auf deren Zentrenstruktur aus.

Die vorhandenen Wochenmärkte tragen zusätzlich zur Versorgung der Bevölkerung und auch zur Attraktivität der Zentren bei.

Um die Defizite der Versorgungsfunktion im nördlichen Stadtbereich abzubauen und um für diesen Bereich einen angemessenen städtebaulichen Fokus urbaner Qualität für die Quartiersbevölkerung zu schaffen, ist bei der weiteren Konkretisierung des Zentrenkonzeptes zu prüfen, ob und inwieweit zur Entwicklung eines Quartierszentrums im Bereich der Ulzburger Straße (Abschnitt Waldstraße bis Pestalozzistraße) eine Grundlage besteht.

## **Zentraler Standort**

### **Ulzburger Straße nördlich Langenharmer Weg / Waldstraße bis Pestalozzistraße**

Die Linearstruktur des zentralen Standortes Ulzburger Straße weicht von der räumlich kompakten Form der anderen zentralen Standorte ab.

Entlang dieses Abschnittes der Ulzburger Straße (nördlich Langenharmer Weg bzw. Waldstraße bis Pestalozzistraße) sollen insbesondere die beiden bestehenden Schwerpunkte, das Nachbarschaftszentrum im Straßenabschnitt etwa ab Waldstraße bis Steindamm und der zentrale Standort in Funktion eines Nachbarschaftszentrums zwischen dem Erlengang und der Pestalozzistraße, in ihrer Funktion gestärkt werden. Das z.Zt. nicht optimale Versorgungsangebot sowohl für den Stadtteil Friedrichsgabe als auch für den nördlichen Bereich Harksheides soll dadurch verbessert werden, auch im Hinblick auf die geplanten Wohngebietstandorte am Harkshörner Weg (W6) und südlich Mühlenweg (W8 und W9) sowie an der Harckesheyde / Falkenberstraße (W10).

Die Darstellung der Flächen beidseitig der Ulzburger Straße im FNP 2020 als Mischgebiet unterstützt das Ziel, weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe anzusiedeln.

Die Erarbeitung eines städtebauliches Konzept für diesen Abschnitt der Ulzburger Straße ist als planerische Maßnahme vorgesehen.

Dabei ist u.a. zu prüfen ob, in welchem Abschnitt der Ulzburger Straße und in welcher Form die Entwicklung eines Quartierszentrum mittel- bis langfristig möglich ist. Mit der Entwicklung eines Quartierszentrum könnte nicht nur die Struktur und Versorgungssituation der nördlichen Stadtbereiche insgesamt aufgewertet werden sondern auch ein wünschenswerter städtebaulicher Schwerpunkt und urbaner Identifikationspunkt geschaffen werden.

### **C-Zentren - Nachbarschaftszentren**

Als Nachbarschaftszentren, die die Grundversorgung der Wohngebiete in guter fußläufiger Erreichbarkeit bzw. wohngebietsnah gewährleisten sollen, sind die Standorte Ochsenzoller Straße / Friedrich-Ebert-Straße, Kohfurth, Tangstedter Landstraße, Immenhof (Poppenbütteler Straße / Glashütter Damm) vorgesehen.

Zur realistischen Einschätzung der Potentiale der jeweiligen Standorte bedarf es dabei bei allen weiteren planerischen Überlegungen der Einbeziehung der speziellen Rahmenbedingungen der jeweiligen Standorte, wie beispielsweise der Entfernung zu anderen zentralen Standorten, der Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Erschließungsqualität, der bestehenden Flächenpotentiale.

So bedarf beispielsweise die weitere Entwicklung des Nachbarschaftszentrums Kohfurth einer städtebaulichen Steuerung nicht nur im Hinblick auf die im Garstedter Dreieck und westlich des Friedrichsgaber Weges vorgesehenen weiteren Wohngebiete sowie vor dem Hintergrund der angestrebten Umwidmung des Gewerbegebietes Garstedt in ein Mischgebiet, sondern aufgrund der Nähe zum Herold-Center auch im Hinblick auf eine Vermeidung standörtlicher Konkurrenz.

### **Nahversorgungseinrichtungen**

Einzelne Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, i.d.R. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, haben auch außerhalb der Zentren ihren Standort. Derartige Versorgungseinrichtungen sollen auch künftig in gewissem Umfang außerhalb zentraler Standorte möglich sein, da dadurch eine Verbesserung für heute unterversorgten Bereiche erreicht werden kann und das Konzept einer Stadt der kurzen Wege gefördert wird, das insbesondere den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zugute kommt. Jedoch muss grundsätzlich gelten, dass Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren zu vermeiden sind, um die Attraktivität dieser Zentren nicht zu gefährden.

Die Ansiedlung von einzelnen Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels, wird so beispielsweise z. B. am Haltepunkt der AKN Quickborner Straße oder im westlichen Bereich Garstedts angestrebt.

Die einzelnen Standorte für diese Nahversorgungseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt; ihre genaue Lage wird im Rahmen städtebaulicher Rahmenpläne bzw. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) festgelegt.

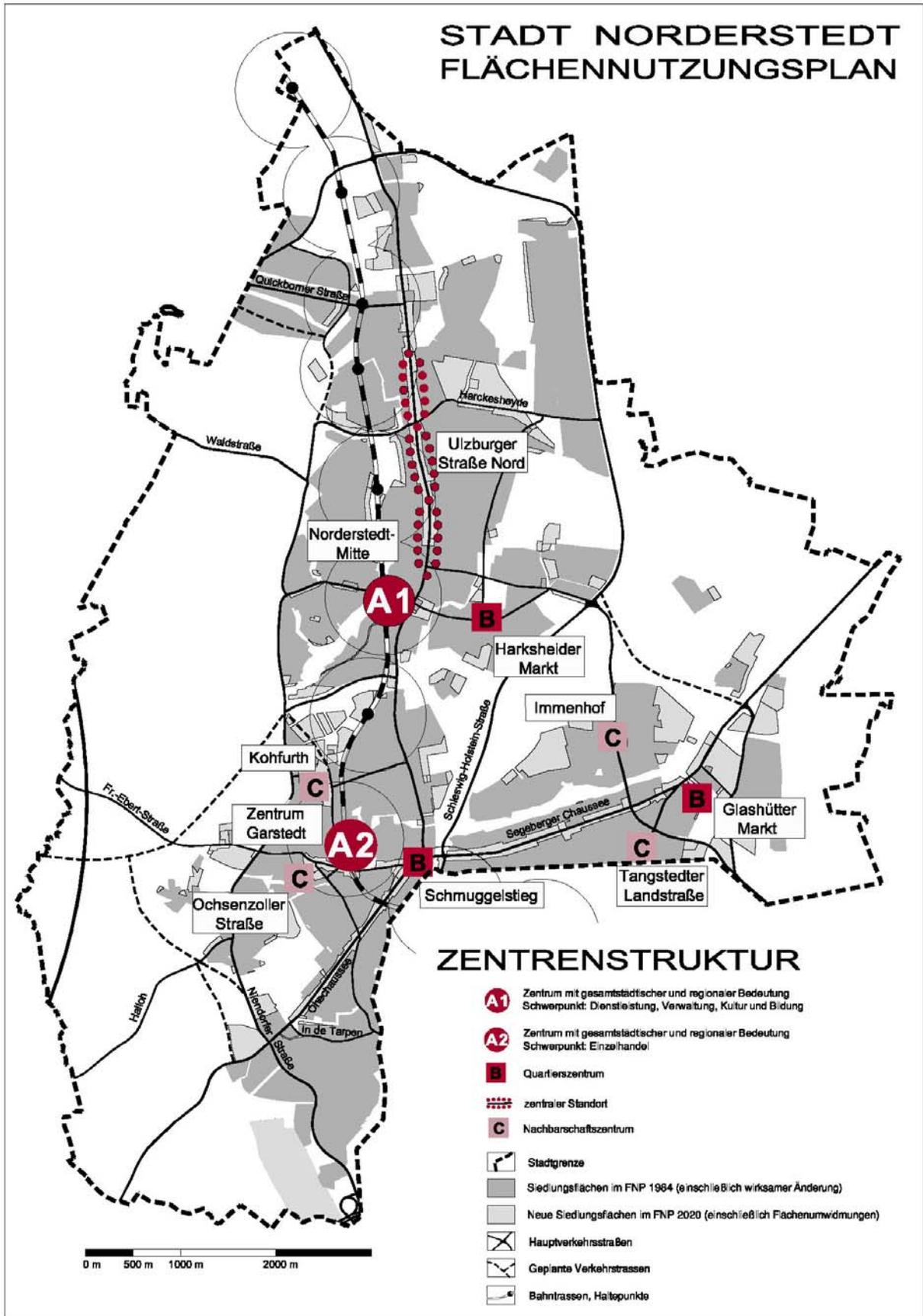
### **Flankierende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung bestehender und geplanter zentraler Standorte:**

Um das oben beschriebene Zentrenkonzept für Norderstedt umzusetzen müssen alle Potentiale zielgerichtet auf die oben beschriebenen integrierten zentralen Standorte gelenkt werden. Dazu sind die entsprechenden Vorgaben der Regionalplanung umzusetzen und die Instrumente des Bauplanungsrechtes anzuwenden.

Insbesondere ist dabei eine Ansiedlung bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Standorte grundsätzlich zu vermeiden. Dies betrifft in erster Linie Standorte innerhalb von Gewerbegebieten. Aber auch in Mischbauflächen, beispielweise in den Straßenzügen Ohechaussee und Segeberger Chaussee, sollen keine Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sie über einzelne Nahversorgungseinrichtungen hinausgehen, zum Schutz der zentralen Standorte angesiedelt werden.

In Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion bestehender oder geplanter Zentren wurde die Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel jeweils an die Zweckbestimmung nicht zentrenrelevanter Sortimente gekoppelt. Im Zuge nachfolgender Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Einrichtungen entsprechend begrenzt werden.

Abbildung 11: Zentrenstruktur



Quelle: eigene Darstellung