



Aus dem Projekt Rosshof sind jetzt die **Wulmstorfer Höfe** geworden: Die Visualisierung der HBI zeigt den Innenbereich des neuen Wohnviertels im Neu Wulmstorfer Norden.

Startschuss für die Wulmstorfer Höfe

Im Frühjahr 2022 soll Baubeginn sein: Neu Wulmstorf's letztes großes Ortsentwicklungsprojekt mit neuem Hotel und 104 Wohnungen

Von **Claudia Michaelis**

NEU WULMSTORF. Im Neu Wulmstorfer Norden gewinnt das wohl letzte große Ortsentwicklungsprojekt im Hauptort der Gemeinde Gestalt: Das geplante Quartier Rosshof heißt jetzt Wulmstorfer Höfe und soll im Frühjahr 2022 starten.

Wenn Neu Wulmstorf's Ratspolitik in der nächsten Woche den Bebauungsplan Nr. 70 „Bahnhof“ endgültig beschließt, wird sie damit das wohl letzte große Ortsentwicklungsprojekt im Hauptort der Gemeinde auf den Weg bringen: Mit dem Projekt Rosshof, dem die Nottensdorfer Hausbau- und Immobiliengesellschaft HBI als Hauptinvestor jetzt den gefälligeren Namen Wulmstorfer Höfe gegeben hat, findet die rasante Wohnbauentwicklung der vergangenen Jahre im Hauptort Neu Wulmstorf ihren Abschluss.

Im Norden sind dann alle Flächen bis an die Grenze zum EU-Vogelschutzgebiet bebaut, im Osten rückt Hamburg mit seinem Neubaugebiet Fischbeker Reethen bis an Neu Wulmstorf's Grenze heran, im Westen ist mit den Lessinghöfen und seinen insgesamt 400 Wohnungen die Grenze zu Buxtehude so gut wie erreicht.

Das Bauvorhaben auf dem Gelände des ehemaligen Pferdehofs wird vom Wohngebiet Apfelgarten im Osten, dem Nahversorgungszentrum im Westen und dem im Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeviertel Wulmstorfer Wiesen im Südwesten begrenzt. Damit sind die Kapazitäten für eine Entwicklung im Neu Wulmstorfer Norden, die 2006 mit der Erschließung des Baugebiets Apfelgarten als erstem Schritt über die Bahnlinie ins Moor begonnen hatte, nun erschöpft.

Zu den rund 700 Wohnungen, die in den vergangenen Jahren im Hauptort entstanden sind, kommen dann noch einmal 104 Wohnungen hinzu, die HBI in den Wulmstorfer Höfen bauen möchte. Im Zuge des neuen Quartiers wird dann an der Kreuzung Wulmstorfer Wiesen/nördliche Bahnhofstraße auch der neue Kreislauf kommen, der den zunehmenden Verkehr in dem bald dicht bebauten Gebiet besser verteilen soll.

Noch nutzt HBI das Rosshof-Gelände als Lagerplatz für die schräg gegenüber liegende Baustelle Wulmstorfer Wiesen. Doch im Frühjahr 2022, so plant HBI-Geschäftsführer Dierk Heins, soll dann auch Baustart für die Wulmstorfer Höfe sein. Die 104 Wohnungen sollen in sogenann-

ten Stadtvillen entstehen, mit Fassaden mit braunem oder rotem Klinker. Im Innern wird es viel Grün geben, auch alle Dächer werden begrünt.

18 Wohnungen werden preisgedeckt sein, 63 Tiefgaragenplätze sind geplant, ebenso ein Blockheizkraftwerk für alle Wohnungen. Im Herbst 2023 könnten die Wulmstorfer Höfe fertig sein, so Heins.

Im westlichen Teil des Areals wird dann auch der Neu Wulmstorfer Unternehmer Adam Lubojanski sein bereits seit vielen Jahren geplantes Hotelprojekt verwirklichen. Lubojanskis Konzept sieht einen Nutzungsmix für sein 52 Meter langes Gebäude vor, das sich entlang der nördlichen Bahnhofstraße erstrecken wird. Im Erdgeschoss plant Lubojanski einen Gastronomiebetrieb mit 154 Plätzen, das eigentliche Hotel wird auf drei Geschossen 36 Zimmer haben, dazu kommen vier Ferienwohnungen und sechs Eigentumswohnungen. Er freut sich, dass der Bebauungsplan nun rechtskräftig wird, sagt Lubojanski. Wenn alles gut läuft, könnte er vielleicht noch in diesem Jahr mit dem Bau beginnen. Starten wolle er zunächst mit den Wohnungen. Wenn die fertig sind, wolle er das Hotel in Angriff nehmen. Im neuen urbanen Quartier ist auch eine



So sollen die Wulmstorfer Höfe angeordnet werden: Im Innern liegen fünf kleinere Stadtvillen, zur Straße hin wird dichter gebaut. Die Dächer werden begrünt. Die freie Fläche links unten zeigt, wo das Hotel zur Bahnhofstraße hin entstehen wird. Visualisierungen: HBI

neue Kita geplant und an der Nordseite ein Projekt fürs Wohnen im Alter.

Auch für die Firma HBI, die in den vergangenen Jahren in Neu Wulmstorf mit den beiden neuen Wohn- und Geschäftshäusern in der Bahnhofstraße und dem Quartier Wulmstorfer Wiesen mehrere ortsbildprägende Bauvorhaben entwickelt und umgesetzt hat, werden die Wulmstorfer Höfe wohl das letzte große Projekt in Neu Wulmstorf sein. HBI-Chef Dierk Heins indes ist überzeugt, dass die Wulmstorfer Höfe mit ihrem Nutzungsmix ein guter Mosaikstein in Neu Wulmstorf's Ortsentwicklung werden: „Das wird ein Super-Projekt“, sagt Heins. Durch die Planung des Rosshofs, jetzt Wulmstorfer Höfe, sei letztlich auch der Plan für den neuen Kreislauf entstanden, der für

alle Beteiligten Vorteile bringen werde, glaubt Heins: „Das ist die klassische Win-win-Situation.“

Der Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss behandelt den Bebauungsplan „Bahnhof“ für das Projekt Wulmstorfer Höfe in seiner nächsten Sitzung am Mittwoch, 9. Juni. Die Sitzung beginnt um 19.30 Uhr im Ratssaal des Rathauses. Hinweis für Besucher: Die Teilnehmerzahl ist wegen der Corona-Pandemie – entsprechend den geltenden Hygienevorschriften – auf zehn Zuhörer begrenzt. Bei Betreten des Gebäudes und während der Sitzung besteht Maskenpflicht (medizinischer Mund- und Nasenschutz). Zudem ist eine schriftliche Erfassung der Kontaktdaten erforderlich.



„Octavia“ wird Adam Lubojanski sein Hotel nennen. Die Ansicht zeigt das Gebäude mit Eingang von der Westseite, von der Bahnhofstraße aus.