

4. Teilraumprofile, Stadtteilprofile (GEWOS) und Steckbriefe

4.1 Teilraum 1: Harburg Innenstadt

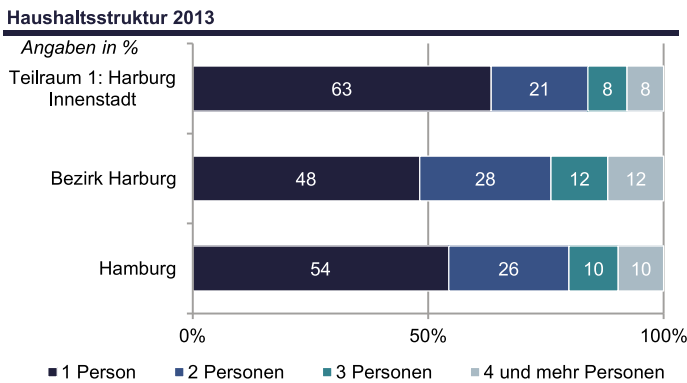
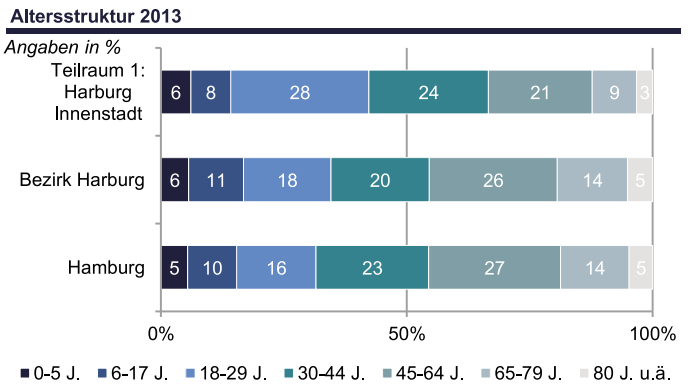
Lage und Typisierung



Charakteristika

Teilraum 1 grenzt die Harburger Innenstadt ab. Er ist ein urbaner Standort mit großer Funktionsmischung sowie einem moderaten Preisniveau. Die Harburger Innenstadt stellt einen wichtigen Standort für den Einzelhandel für den gesamten Süderelbebereich und das Umland dar. Mit der TU Hamburg-Harburg gibt es eine überregional bekannte und renommierte Universität mit über 7.000 Studenten und Mitarbeitern. Mit dem Harburger Binnenhafen entsteht ein neues Quartier mit einer hohen Qualität, dessen Entwicklung einen positiven Impuls für die Stadtentwicklung des gesamten Bezirkes setzen kann. Die Harburger Innenstadt weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohnern unter 30 Jahren, einen hohen Anteil an Singlehaushalten sowie einen hohen Migrationsanteil auf. Die Gebäudestruktur wird von Mehrfamilienhäusern dominiert. Die wichtigsten Nachfragegruppen sind daher Starter, Studenten, Single- sowie Paarhaushalte.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	22.129	23.202
Haushalte	13.084	13.515
Arbeitslose	1.795	1.565
Migranten	6.664	7.549
Bedarfsgemeinschaften	2.565	2.244
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.029	7.978

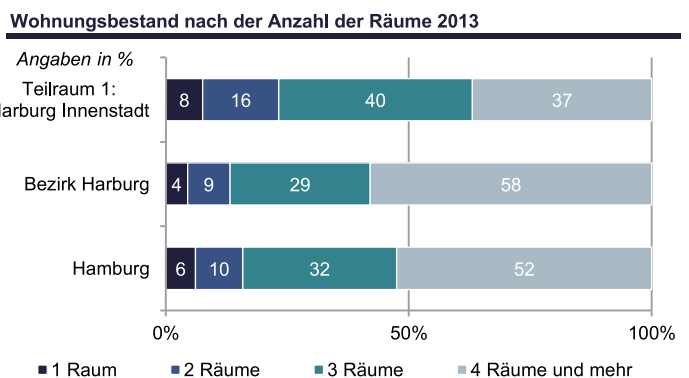


Haushaltstypen

	2009	2013
Haushalte insgesamt	13.084	13.515
Einpersonenhaushalte	7.940	8.565
Mehrpersonenhaushalte	5.144	4.950
Paare	2.608	2.407
Familien	1.908	2.002
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.287	1.319

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2013
Anzahl Wohnungen	10.726	10.980
Anteil WE in EFH / ZFH	2,7%	2,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	9,0%	10,2%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	30,1	31,1
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	58,0	59,9
Neubau (Anzahl WE)	63	236



Stadtteile mit Wohnbauflächen

Stadtteil	Wohneinheiten
Harburg	1.038
Insgesamt	1.038

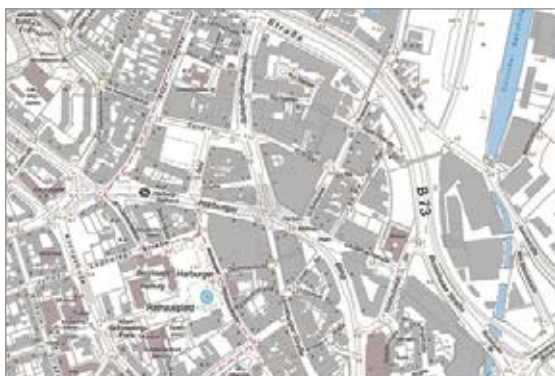
Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,47	8,68
Eigentumswohnungen	-	3.161
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	72	258
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	402	435

Bereich Innenstadt Harburg Harburg

01 / 2015

Größe in ha	n. n.
WE-Zahl (geschätzt)	>50
Eigentümer	diverse
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	ab 2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Projekte im Kernbereich der Harburger Innenstadt, in Fortschreibung des Masterplans
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentren-Lage mit vielfältigen Angeboten • Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB) • Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75 • 3 bis 4 km zu A1 und A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Baugrundstücke sind erschlossen. Nachverdichtungen in Blockinnen-Bereichen erfordern je nach Konzept ggf. interne Zufahrten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentrum) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Der Innenstadt-Bereich ist vollständig beplant. In wie weit diese, zum Teil recht alten Planungen aktuellen Projektvorstellungen genügen, muss im Einzelfall geprüft werden • Teilweise ist eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtete innerstädtische Bebauung, komplette Neubauten mit neu zu erstellenden Tiefgaragen. In vielen Fällen bietet sich an, Erdgeschosszonen gewerblich (Läden) oder für soziale Belange zu nutzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Single- und Paarhaushalte, Studenten, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung, Investorensuche, in Einzelfällen Planrechts-Anpassung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Harburger Innenstadt bietet urbanes Wohnen in zentraler Lage, mit kurzen Wegen und umfassender Versorgung. Fußläufig erreichbare Grünanlagen (Alter Friedhof, Außenmühle) runden das Angebot ab. Die angegebene WE-Zahl gibt nur bereits projektierte Potenziale wieder

Stadtteilprofil Harburg

Lage und Typisierung



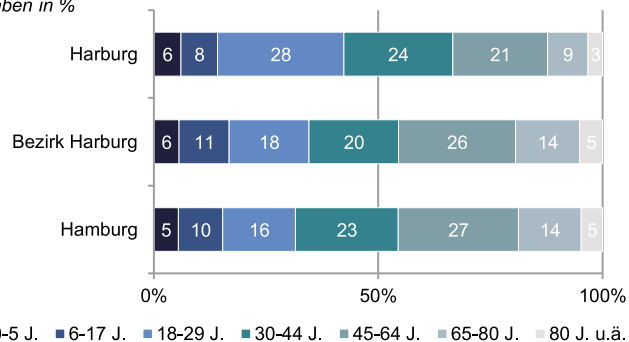
Charakteristika

Obwohl der Stadtteil Harburg nicht die meisten Einwohner im Bezirk hat, leben hier die meisten Haushalte. Der Anteil der Singlehaushalte ist sowohl auf den Bezirk als auch auf die Gesamtstadt bezogen sehr hoch. Die Bevölkerungsstruktur unterscheidet sich von der des Bezirks und der Gesamtstadt: Der Anteil an Personen zwischen 18 und 30 Jahren ist sehr hoch und fast 80 Prozent der Bewohner sind Migranten oder haben einen Migrationshintergrund. Die Zahl der Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die Angebotsmieten sind im Vergleich zum Bezirk überdurchschnittlich, liegen aber unterhalb des gesamtstädtischen Mittels. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Harburg sehr gering. Deutlich wird dieses auch an den verhältnismäßig geringen Wohnflächen. In den letzten Jahren wurde der soziale Wohnungsbau vorangetrieben, aber der Anteil bewegt sich nach wie vor unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	22.129	23.202
Haushalte	13.084	13.515
Arbeitslose	1.795	1.565
Migranten	6.664	7.549
Bedarfsgemeinschaften	2.565	2.244
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.029	7.978

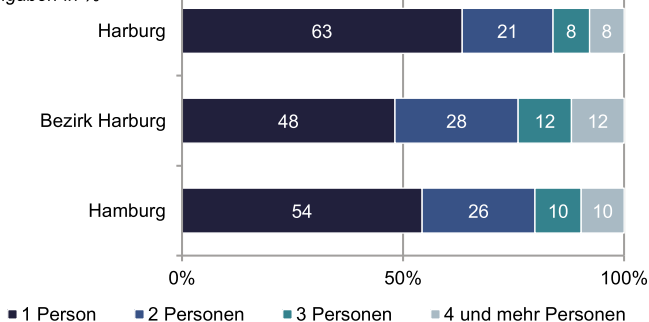
Altersstruktur 2013

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %



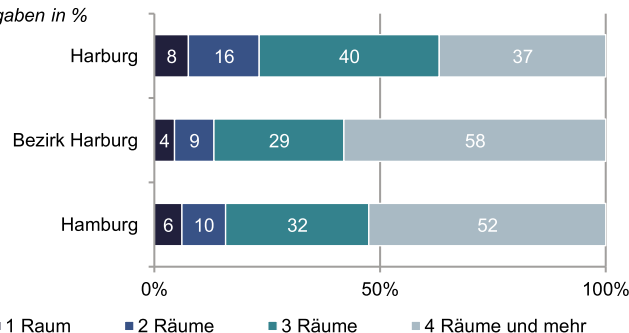
Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	13.084	13.515
Einpersonenhaushalte	7.940	8.565
Mehrpersonenhaushalte	5.144	4.950
Paare	2.608	2.407
Familien	1.908	2.002
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.287	1.319

Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	10.726	10.980
Anteil WE in EFH / ZFH	2,7%	2,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	9,0%	10,2%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	30,1	31,1
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	58	59,9
Neubau (Anzahl WE)	63	236

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Bereich Innenstadt Harburg	50
Westseite Sand	124
Phoenix-Viertel	70
Knoopstraße	70
Zehntland / Flutende	40
Bleicherweg / Helmsweg	175
Hannoversche Straße	154
Schwarzenbergstraße 33	40
Wallgraben 48	
Harburger Schloßstr. / Kaufhauskanal	90
Neuländer Quarree	180
Veritaskai	45

Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,47	8,68
Eigentumswohnungen	-	3.161
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	72	258
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	402	435

Westseite Sand Harburg

02 / 2015

Größe in ha	0,15
WE-Zahl (geschätzt)	124
Eigentümer	privat
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30 % angestrebt
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage in der Harburger Innenstadt, Einzelhandel, Restauration, Blumenmarkt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt-Lage mit vielfältigen Angeboten • Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB) • Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75 • 3 bis 4 km zu A1 und A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan H 31, je teilweise Verkehrsfläche, Marktfläche, MK I g, neues Planrecht als vorhabenbezogene Planung erforderlich
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Durch eine Nachverdichtungs-Planung für mehrgeschossige Bebauung soll eine verbesserte Raumkante zur Einfassung der Marktfläche ermöglicht und gleichzeitig in den OG universitätsnaher Wohnraum für Studierende geschaffen werden. Im EG soll eine Einzelhandels- und/ oder Gastronomienutzung entstehen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Studierende der TUHH, Gewerbetreibende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerb, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich ist die bisherige, plangemäße Raumkante aus heutiger Sicht unbefriedigend. Der Sanierungsbedarf, insbesondere der Blumenmarkt-Fläche, legt nahe, eine komplette Neubebauung anzustreben. Dabei kann durch eine markantere Bebauung die Raumkante der Marktfläche verbessert, und gleichzeitig die zentrale Lage in Uni-Nähe für studentisches Wohnen genutzt werden.

Phoenix-Viertel Harburg

03 / 2015

Größe in ha	14,5
WE-Zahl (geschätzt)	70 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	ab 2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	teilweise

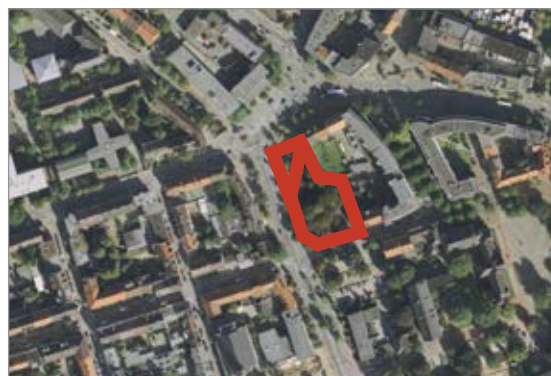
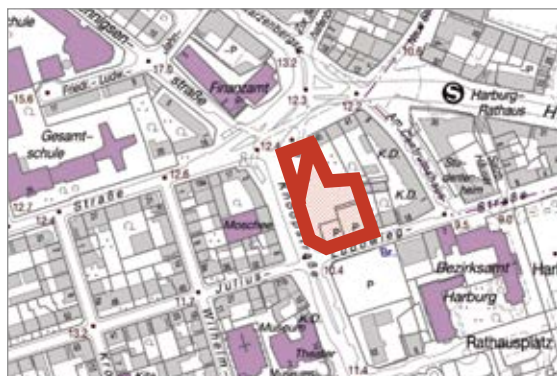


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Gründerzeitliches Wohnquartier im Süden der Harburger Innenstadt, Wohnen, Läden und Kleingewerbe
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung im Gebiet, Einkaufszentrum Phoenix-Center am Gebietsrand, 500 m zur Innenstadt Harburg • Schule und Kita im Gebiet • Ca. 800 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB • 550 m zur B 73 • 1,1 km zur A 253 / B4 / B75 • 4,1 km zur BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Baustufenplan M 3g, TB 551 öffentliche Grünfläche, Bebauungspläne H 55 (Spielhallenausschluss) und H 57 allgemeines Wohnen, WAg III – V • RISE-Fördergebiet Phoenix-Viertel (Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung), Ausbauten, Lückenschließung, innere Verdichtung, Dachausbau
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Singlehaushalte mit urban geprägten Wohnansprüchen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung diverser Einzelkonzepte, Bauanträge, tlw. Abstimmung mit Denkmalschutz und Sanierungskonzept
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Historisch geprägtes Wohnumfeld mit guter Grünversorgung in Innenstadtnaher Lage

Knoopstraße Harburg

04 / 2015

Größe in ha	0,25
WE-Zahl (geschätzt)	70 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	100 %
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Prominente Lage am Rand der Harburger City, teilweise Freiflächen-Nutzung durch Freizeitverein, Brache, Parkplatz
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Kita- und Schulangebote des Harburger-Kernbereichs, ebenso Vollversorgung, Wochenmarkt 300 m • unmittelbarer S-Bahn-Zugang • diverse Buslinien in 100 – 200m • 500 m zur B 73 • 1600 m zur A 253 / B4 / B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Patchwork aus Bauflächen nach Baustufenplan (M 4g), umgewandelt durch Bebauungsplan H52 in WA 4g, Teilbebauungsplan TB 618 (Fläche für besondere Zwecke: Verwaltung), und tlw. Straßenverkehrsfläche nach H 19
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Bedarf mehr an Gemeinbedarfsnutzung (Verwaltung), daher Freigabe für innerstädtischen Wohnungsbau und ggf. Läden im EG vorgesehen. Geschossbau 4+, TG erforderlich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Paar- und Singlehaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung Teilnutzung, Konzeptentwicklung durch SAGA-GWG • Vorbescheidsverfahren
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Grund der Verkehrsbelastung im EG nur Nebenräume oder Gewerbe (Läden) sinnvoll, die Nähe zur TU Harburg sowie zur City Harburg prädestiniert für Studierende. Die prägnante Lage im Stadtteil erfordert eine Gestaltung über reinen Zweckbau hinaus

Zehntland / Flutende Harburg

05 / 2015

Größe in ha	1,12
WE-Zahl (geschätzt)	40 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Nähe des Harburger Zentrums, Gemengelage • Urbanisierungszone gem. Räumlichen Leitbild (Entwurf) • weitgehend Leerstand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Phoenix-Center in 1,1 km • Hamburger Fußgängerzone in 1,5 km • Busanbindung in 300 m, • Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 1 km • B 73, A 253 in 1,3 km, A1 in 3,8 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Straßen vorhanden, • Entsprechend Konzept Anpassung / Erweiterung notwendig (Wohnhof)
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • BstPl. H Wohngebiet 1 o, max. 2 WE, teilw. Industriegebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • RH verdichteter Bauweise, Freiraum mit Aufenthaltsqualität, Erschließung als Wohnhof, Baumerhalt, Sammelstellplätze.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Einsteigerhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten und mögl. Kampfmitteln • Bauantrag durch die Eigentümer, Befreiungen vom Maß der Nutzung erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Neubauprojekt in städtebaulich schwieriger Lage, Potenzial für individuelle Wohnformen • Für Einsteigerhaushalte geeignet • Das Projekt trägt zur Stabilisierung der Wohnnutzung im Bereich Wetterstraße bei

Bleicherweg / Helmsweg Harburg

06 / 2015

Größe in ha	0,47
WE-Zahl (geschätzt)	150 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 21
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	>80%
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im direkten Umfeld befindet sich das Wohnquartier Helmsweg sowie die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Amtsgerichts. • Nicht mehr benötigte Fläche für Schulsport
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 0,3 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs und zur TUHH • 0,3 Km bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,8 Km bis S-Heimfeld • 3,8 Km bis zur BAB A7, 2,0 Km bis zur BAB 253
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben ist über den Bleicherweg verkehrlich angebunden, eine überörtliche Anbindung wird über die Buxtehuder Straße erreicht. • Stellplätze sollen nach bisherigem Planungsstand in einer Tiefgarage vorgesehen werden. • Die FFW soll eine separate Zufahrt zur Seehafenbrücke erhalten, die Umsetzbarkeit ist zurzeit in Prüfung.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-Plan Harburg 21 Gemeinbedarfsfläche mit Spezifikationen Schulturnhalle sowie Schulsportplatz (Verzichtserklärung liegt vor).
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bebauungskonzept sieht einen großmaßstäblichen Baukörper in drei- bis fünfgeschossiger Bauweise vor. Die Gesamtkonzeption befindet sich zurzeit im Planungs-/ Abstimmungsprozess. • Studentisches Wohnen, insbesondere für Studenten der TUHH sowie Standort für die FFW Harburg.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben etabliert studentisches Wohnen in zentraler Lage in fußläufiger Entfernung zur Technischen Universität Hamburg-Harburg.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Abschluss Konzeptionsphase, Bauantrag, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die aktuelle Wohnungsmarktsituation sowie der Wohnraumbedarf für Studenten lassen diesen Standort im Zusammenhang mit der räumlichen Lage als geeignet erscheinen. Studentisches Wohnen ist im baulichen Umfeld Helmsweg / Bleicherweg passend.

Hannoversche Straße 88 Harburg

07 / 2015



Größe in ha	0,1
WE-Zahl (geschätzt)	154
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 11
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	100 %
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Phoenix-Werke. • Ausgliederter Teil des weiterhin bestehenden Betriebsgeländes in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Harburger Innenstadt.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen sind im direkten Umfeld vorhanden (Luftlinie ca. 0,4 Km). • 0,4 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs • 0,1 Km bis zur S-Bahn Harburg • 0,8 Km bis zur BAB 253, 3,6 Km bis zur BAB 1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrlich angebunden über die Hannoversche Straße sowie die Wilstorfer Straße, überörtliche Anbindung über die BAB 253, unmittelbare Anbindung an ÖPNV. • Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das ausgegliederte Werksgelände. • Die Stellplätze sind nach bisherigem Planungsstand bereits durch die bestehende Nutzung vorhanden, der Bedarf erhöht sich nicht.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • • FNP: Gewerbe • • LAPRO: Gewerbe / Industrie • • B-Plan Harburg 11 MK V g, anteilig Wohnen möglich.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben umfasst die Umnutzung des bestehenden Baukörpers, Umbaumaßnahmen betreffen nach bisherigem Planungsstand den Innenraum, an den Fassaden werden keine Änderungen vorgenommen. • Vorgesehen ist studentisches Wohnen (in 154 Einzelapartments).
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Studierende, insb. der TU Hamburg-Harburg
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung und Entwicklung von Emissionsschutzmaßnahmen • Umbaumaßnahmen im Bestand.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzung in historisch bedeutsamer und zentraler Lage für Studierende, innerstädtischer Entwicklungsimpuls

Schwarzenbergstraße 33 Harburg

08 / 2015

Größe in ha	0,05 ha
WE-Zahl (geschätzt)	28 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 42
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben liegt in räumlicher Nähe zur Harburger Innenstadt. • Die Fläche befindet sich in Privatbesitz, ist derzeit unbebaut und wird lediglich als Stellplatzfläche genutzt. • Die vorhanden notwendigen Stellplätze (Benachbarte Nutzung) müssen im Rahmen des Bauvorhabens nachgewiesen werden.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Wochenmarkt ca. 400 m • S-Bahnhof Harburg Rathaus ca. 200 m • B 73 über Seehafenbrücke • Räumliche Nähe zur TUHH in ca. 450 m
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LaPro: Verdichteter Stadtraum • B-Plan Harburg 42: Kerngebiet / Wohngebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben ist als Schließung der städtebaulich raumprägenden Bebauung entlang der Schwarzenbergstraße vorgesehen. Die Erschließung kann sowohl von der Schwarzenbergstraße, als auch von der Schorchstraße vorgesehen werden.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptüberarbeitung liegt vor. • Baugenehmigung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort ist für studentisches Wohnen aufgrund der räumlichen Lage zur Innenstadt sowie den Einrichtungen der TUHH geeignet. Aufgrund der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze ist eine Tiefgarage notwendig, deren Zufahrt in die verkehrliche Situation in der Schorchstraße oder als Grundstücksüberfahrt in den Straßenraum der Schwarzenbergstraße eingreift.

Wallgraben 48 Harburg

09 / 2015

Größe in ha	0,13
WE-Zahl (geschätzt)	25
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	BS Harburg / H52
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	mindestens 30 %
bereits in Entwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich im sog. Wallquartier in unmittelbarer Nähe zur Harburger Innenstadt. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnnutzungen sowie eine Tankstelle an der B 73. • Der Standort ist stark lärmbelastet (B73, Fernbahn). • Blockrandschließung entlang B 73 langfristig wünschenswert, aber aktuell nicht umsetzbar. • Das Gebäude soll auch die Schallimmissionen von der B73 in den Blockinnenbereich reduzieren.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare Lage zur Harburger Innenstadt und Binnenhafen sowie zu umliegenden Freizeitangeboten (Sand, Lämmertwiete) • 250 m Luftlinie zur Harburger Innenstadt • 300m Luftlinie bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus und versch. Buslinien • 1,6 Km bis zur BAB 253, 3,2 Km bis zur BAB 1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück ist über die Straße Wallgraben und B73 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. • Eine interne ist nicht erforderlich, ggf. ist die Stellplatzfrage zu klären.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen • LAPRO: Verdichteter Stadtraum, Randlage zu einer Landschaftsachse • BaustPl Harburg: Mischgebiet M3g geändert durch BPL Harburg 52 in Allgemeines Wohngebiet (WA).
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Geschlossene Bebauung zum Wallgraben, max. 4 Vollgeschosse zzgl. DG aus. Diese soll dabei auch eine Lärmschutzfunktion für den Blockinnenbereich erfüllen. • Projektiert für ein Sonderprojekt des LIG (Konzeptausschreibung)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien oder Einzelpersonen mit dringendem Wohnbedarf
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Wohnentwicklung an diesem Standort ist stadtplanerisch sinnvoll. Gesunde Wohnverhältnisse sind sicherzustellen.

Harburger Schloßstraße / Kaufhauskanal Harburg Binnenhafen

10 / 2015



Größe in ha	2. BA: 0,7
WE-Zahl (geschätzt)	90 GWB
Eigentümer	privat, tlw. FHH
Planungsrecht	H 61/ HF45
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Direkt westlich der Harburger Schloßstraße, der ältesten Straße Harburgs, entsteht in zwei Bauabschnitten ein besonderes Quartier mit direktem Wasserbezug. Die Anfahrt erfolgt zur Zeit noch über die Seehafenbrücke oder von Osten über Veritaskai, Kanalplatz
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,0 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg • 0,6 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, • 1,0 km bis A 253 / B75, 0,3 km bis B 73 • 2,8 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • autofreier Innenbereich, Zufahrt zur Tiefgarage über die Harburger Schloßstraße
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Baufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Der Bebauungsplan H61/HF45 weist Kerngebietsnutzung aus • RISE-Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs überwiegend Wohnen (im 1. Bauabschnitt), teils Läden, Dienstleistung im EG an der Harburger Schloßstraße, Wasserzugang
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Neigung zu Hafenumgebung und urbaner Vielfalt, die innovative Architektur in Innenstadtnähe suchen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Baufreimachung, archäologische Untersuchungen, Sanierung der Uferanlagen, Neubau, 1. BA mit 60 WE im Bau, • 2. BA mit 90 WE in Planung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Hier entsteht ein außergewöhnliches Quartier nach modernsten Kriterien urbaner Stadtentwicklung, das konzeptionell, energetisch und baulich Maßstäbe für das 21. Jhd. setzen wird

Neuländer Quarree Harburg Binnenhafen

11 / 2015



Größe in ha	0,82
WE-Zahl (geschätzt)	max. 210 GWB
Eigentümer	privat, tlw. FHH
Planungsrecht	H 62
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Im südöstlichen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. Die Anfahrt erfolgt von Norden oder Süden über die Hannoversche Straße in die Neuländer Straße.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> 1 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 1 km bis S-Bahn Harburg Bahnhof, 0,7 km bis A 253 / B 75, 1,0 km bis B 73 3,2 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird von der bestehenden Hannoverschen Straße bzw. der Neuländer Straße erschlossen.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gewerblich Bauflächen LAPRO: Gewerbe / Industrie und Hafen Der Bebauungsplan H 62 weist Kerngebietsnutzung aus. Nähe zu RISE-Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Verschiedene u. a. junge Familien, Senioren.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigung Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein mischgenutztes Quartier mit Wasserbezug, das die Entwicklung im östlichen Binnenhafen stärkt. Die Zahl der WE ist eine Obergrenze und muss unter Berücksichtigen der problematischen Lärmimmissionen konkretisiert werden.

Veritaskai Harburg Binnenhafen

12 / 2015



Größe in ha	0,7
WE-Zahl (geschätzt)	45 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 70 (E)
Baubeginn möglich	Evtl. 2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Im zentralen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. Die Anfahrt erfolgt von Norden über den Veritaskai und von Westen über die Theodor-York-Straße.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Ladengebiete als Teil des neuen Entwicklungsbereichs, 0,9 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 0,7 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,6 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73 3,0 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird von den bestehenden Straßen Veritaskai und Theodor-York-Straße erschlossen.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Gemische Bauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum Der Bebauungsplan H59 weist auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs Kerngebietsnutzung aus Nähe zum RISE Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe § 13a Innenentwicklung -Ausnahmsweise Wohnen zulassen und großflächiges Nahversorgungsprojekt Büro- und Geschäftsgebäude mit großflächigem Einzelhandel im nördlichen Teil und Wohn- und Geschäftshaus mit ergänzenden kleinteiligen Ladennutzungen im südlichen Bereich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Bisher liegen keine Angaben vor
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Vorhabenbezogener BPL, Abstimmung des Konzeptes gerade erfolgt, nächster Schritt Vorstellung der Planung im SPA und anschl. TÖB-Beteiligung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein gemischtes Quartier mit Wasserbezug.

4.2 Teilraum 2: Harburg Kern

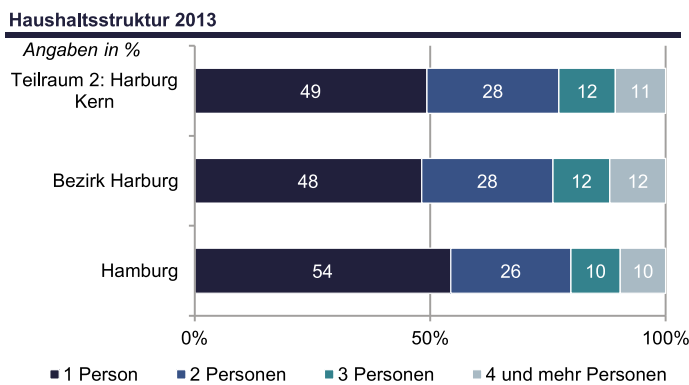
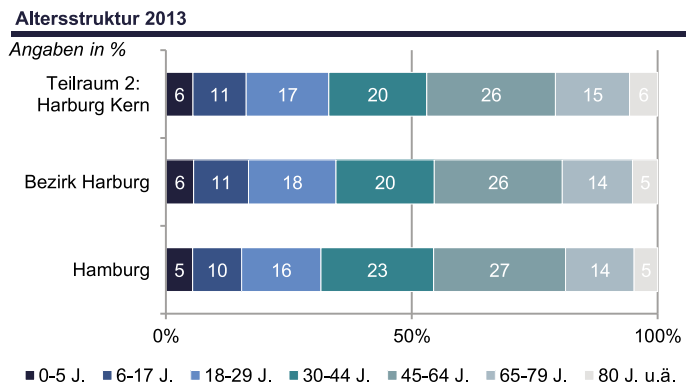
Lage und Typisierung



Charakteristika

Der Teilraum 2 grenzt den Harburger Kern ab und ist ein heterogener Wohnstandort von attraktiven, verdichteten, urbanen Quartieren mit gründerzeitlichem Wohnungsbestand bis hin zu ländlich geprägten peripheren Stadtteilen mit Einfamilienhausprägung. Die Gebäudestruktur verteilt sich jeweils zur Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf Mehrfamilienhäuser. Die Hälfte aller Haushalte sind Singlehaushalte. Knapp zwei Drittel der Einwohner befinden sich im erwerbsfähigen Alter. Wichtige Nachfragegruppen in den urbanen Räumen sind vor allem Starter und Studenten, Paare, Singles und auch zunehmend Familien mit Kindern, die in urbanen Räumen verbleiben möchten. Die ländlichen Räume dienen als Naherholungsorte mit kurzer Anbindung.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	82.293	83.812
Haushalte	41.965	43.707
Arbeitslose	3.731	3.234
Migranten	10.909	12.763
Bedarfsgemeinschaften	4.894	4.229
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	26.506	29.029

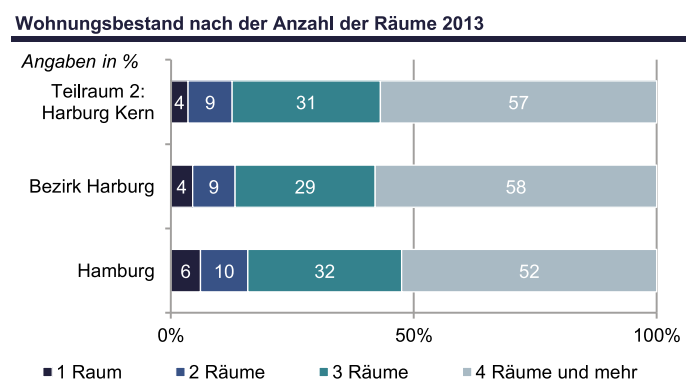


Haushaltstypen

	2009	2013
Haushalte insgesamt	41.965	43.707
Einpersonenhaushalte	19.435	21.543
Mehrpersonenhaushalte	22.530	22.164
Paare	11.118	10.947
Familien	8.325	8.409
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	5.618	5.958

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2013
Anzahl Wohnungen	38.835	39.144
Anteil WE in EFH / ZFH	50,1%	30,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	11,1%	10,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	35,5	38,5
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	79,2	85,4
Neubau (Anzahl WE)	41	90



Stadtteile mit Wohnbauflächen

Stadtteil	Wohneinheiten
Eißendorf	81
Heimfeld	364
Langenbek	35
Marmstorf	65
Sinstorf	270
Wilstorf	335
Insgesamt	1.150

Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokalmmiete)	7,05	8,16
Eigentumswohnungen	1.463	2.021
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.688	2.102
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	207	273
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	471	507

Stadtteilprofil Eißendorf

Lage und Typisierung

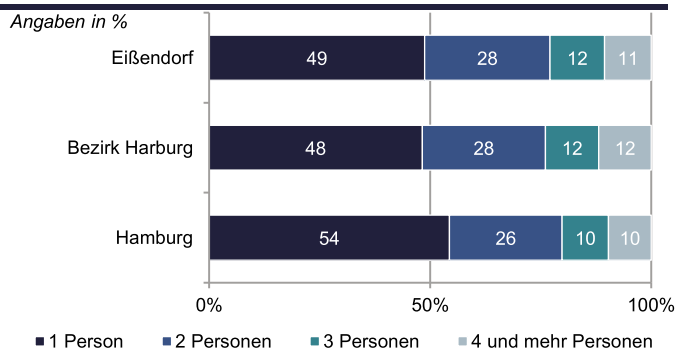


Charakteristika

Der Stadtteil Eißendorf ähnelt bezogen auf die Bevölkerungs- und die Haushaltsstruktur dem Bezirk Harburg. Der Anteil der Bewohner über 65 Jahren jedoch ist etwas höher und in Eißendorf leben verhältnismäßig viele Seniorenhaushalte. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist geringfügig höher als im Bezirk und deutlich höher als in der Gesamtstadt. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen hingegen ist relativ gering und hat sich in den vergangenen Jahren zudem leicht verringert. Das Mietniveau ist bezogen auf den Bezirk Harburg relativ hoch und im Vergleich zum Niveau der Gesamtstadt unter dem Durchschnitt. Der Anstieg der Mietpreise war kräftiger als im Bezirk, jedoch geringer als in der Gesamtstadt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	23.980	24.392
Haushalte	12.414	12.737
Arbeitslose	1.084	964
Migranten	3.104	3.498
Bedarfsgemeinschaften	1.427	1.227
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.636	8.282

Haushaltsstruktur 2013

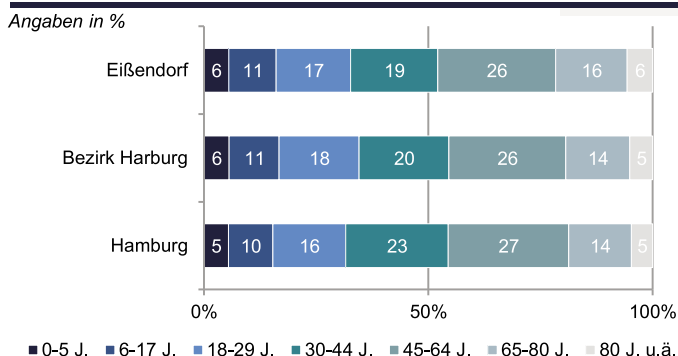


Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	11.458	11.572
Anteil WE in EFH / ZFH	30,9%	30,9%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	10,7%	7,8%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,5	38,6
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	74	78,0
Neubau (Anzahl WE)	20	45

Wohnbauflächen

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Große Straße	20
Beerentaltrift 24 / Utkiek	30
In der Schlucht	31
Bremer Straße 183-195	31

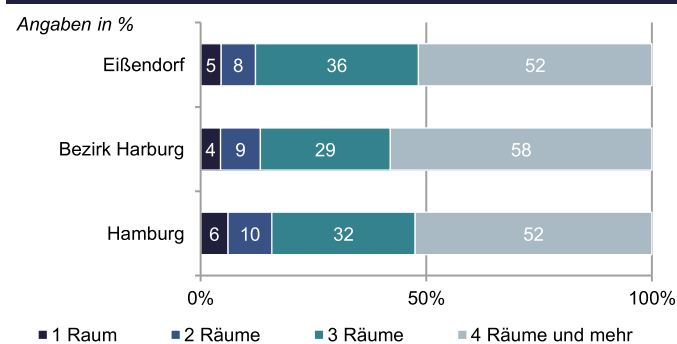
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	12.414	12.737
Einpersonenhaushalte	5.790	6.208
Mehrpersonenhaushalte	6.624	6.529
Paare	3.346	3.244
Familien	2.345	2.450
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.749	1.843

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m²

Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,25	8,54
Eigentumswohnungen	1.790	2.344
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.877	2.215
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	206	287
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	508	540

Stadtteilprofil Heimfeld

Lage und Typisierung



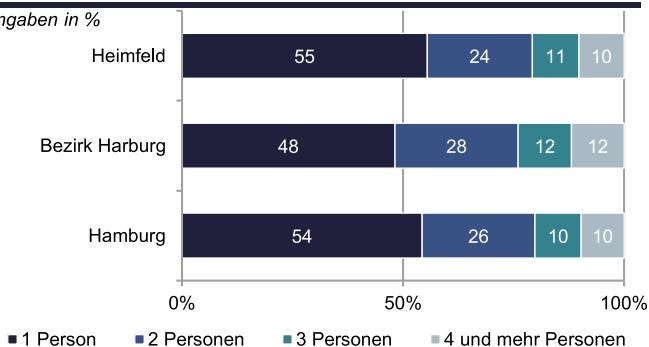
Charakteristika

Im Vergleich zum Bezirk Harburg ist die Bevölkerungszahl in Heimfeld in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen. Die Zahl der Haushalte ist ebenfalls stark gestiegen und hat sich deutlicher erhöht als im Bezirk und der Gesamtstadt. Der Anteil der Bewohner über 45 Jahre ist relativ gering. Insbesondere der Anteil der 18- bis 30-Jährigen hingegen ist höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. Über die Hälfte der Bewohner sind Migranten oder haben einen Migrationshintergrund das entspricht in etwa dem Durchschnitt des Bezirks, ist jedoch deutlich höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt. Die Haushaltsstruktur ähnelt der von Gesamt-Hamburg und weist damit einen höheren Anteil an Einpersonenhaushalten auf als der Bezirk. Ein Großteil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, darunter auch Altbauten und ehemalige Kasernen. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist überdurchschnittlich und hat sich in den vergangenen Jahren noch erhöht.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	20.613	21.253
Haushalte	10.930	11.587
Arbeitslose	1.149	932
Migranten	3.550	4.082
Bedarfsgemeinschaften	1.566	1.332
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	6.804	7.613

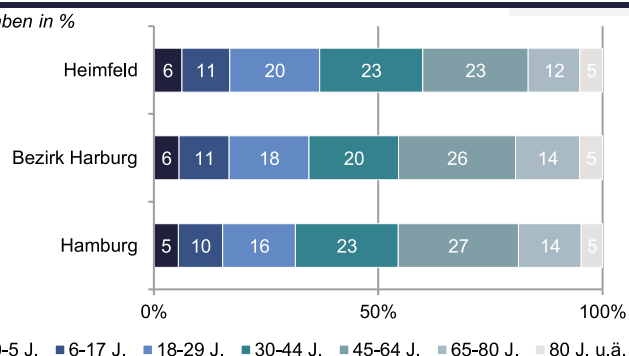
Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %



Altersstruktur 2013

Angaben in %



Haushaltstypen

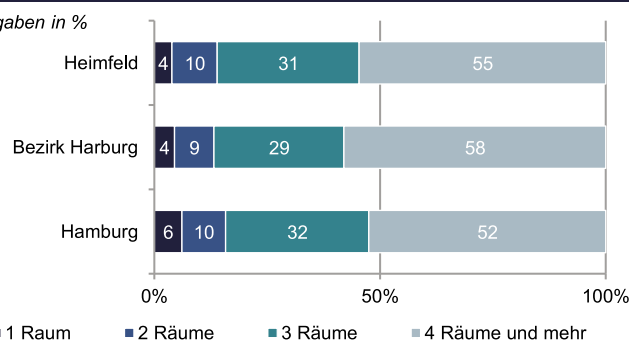
Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	10.930	11.587
Einpersonenhaushalte	5.694	6.430
Mehrpersonenhaushalte	5.236	5.157
Paare	2.498	2.416
Familien	2.143	2.185
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.286	1.318

Wohnungsbestandsstruktur *

Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	9.943	10.029
Anteil WE in EFH / ZFH	15,0%	15,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	15,8%	14,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	34,2	35,1
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	68,1	71,0
Neubau (Anzahl WE)	8	17

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Wohnbauflächen

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Denickestraße / Thörlweg	340
Milchgrund	24
Am Tie / Asklepios	

Miet-/Kaufpreise in €/m²

Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,95	8,21
Eigentumswohnungen	1.636	2.083
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.869	2.468
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	236	294
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	473	520

Stadtteilprofil Neuland und Gut Moor

Lage und Typisierung



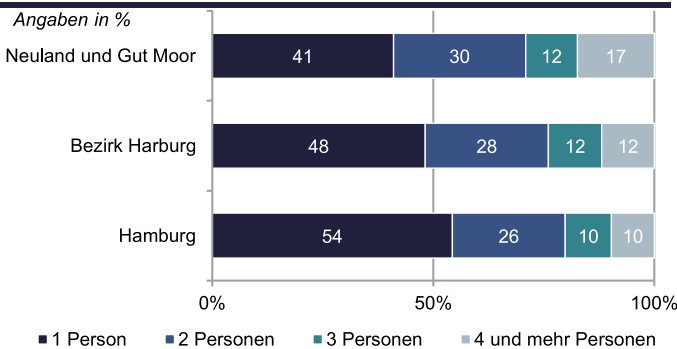
Charakteristika

In den durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteilen Neuland und Gut Moor leben nur etwa 1.400 Personen. Der Anteil an Mehrpersonenhaushalten ist überdurchschnittlich hoch im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamt-Stadt. Dies zeigt sich auch in der überdurchschnittlich hohen Anzahl an Wohnungen mit 4 Räumen und mehr. Die Wohnungen befinden sich zu rund 80 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In Neuland Gut Moor gibt es praktisch keine Neubautätigkeit. Von 2009 auf 2013 hat sich der Wohnungsbestand um lediglich drei Wohnungen erhöht. Prägend für die Stadtteile ist zudem, dass sie von der Bundesautobahn 1 durchzogen werden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	1.394	1.543
Haushalte	637	719
Arbeitslose	46	45
Migranten	141	297
Bedarfsgemeinschaften	46	41
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	484	525

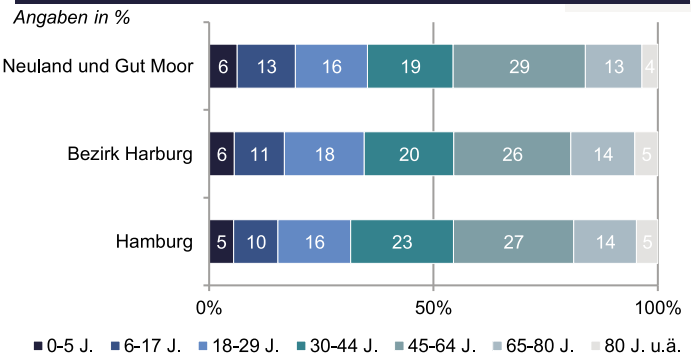
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	544	551
Anteil WE in EFH / ZFH	87,4%	83,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	35,8	37,8
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	93,5	102,3
Neubau (Anzahl WE)	2	1

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
keine Angaben	

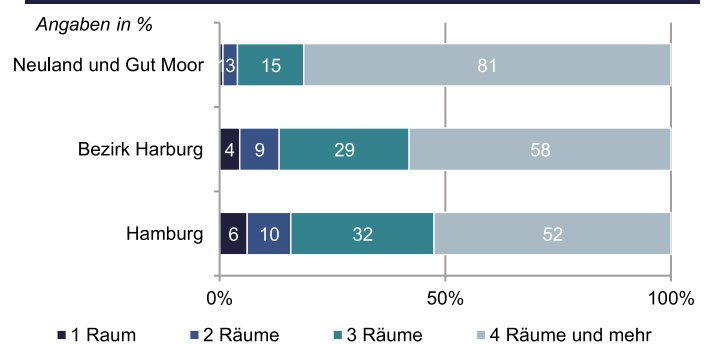
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	637	719
Einpersonenhaushalte	236	295
Mehrpersonenhaushalte	401	424
Paare	176	199
Familien	152	156
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	66	66

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	-	-
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	148
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	-	298

Stadtteilprofil Langenbek

Lage und Typisierung



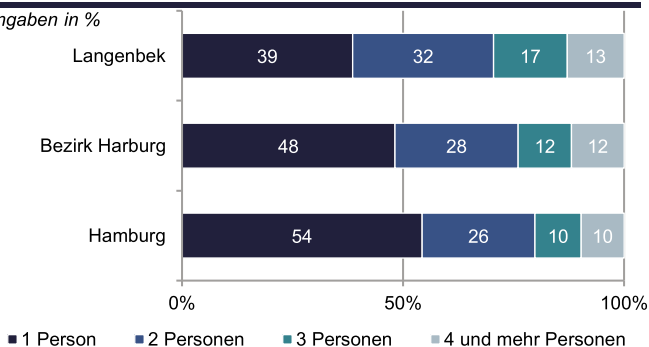
Charakteristika

Langenbek hat von allen Stadtteilen im Teilbereich Harburg Kern das geringste Mietniveau. Die Angebotsmieten sind über einen Euro niedriger als im Durchschnitt des Bezirks. Die Bevölkerungszahl hat sich in den vergangenen Jahren verringert. Über die Hälfte der Bewohner im Stadtteil sind 45 Jahre und älter. Die Zahl der Haushalte hat sich leicht erhöht, wobei der Anteil der Mehrpersonenhaushalte höher als im Bezirk und der Gesamtstadt ist. Dies trifft sowohl auf den Anteil der Paar- als auch der Familienhaushalte zu. Der Anteil der Seniorenhaushalte liegt ebenfalls über dem Durchschnitt. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum, gemessen am Bezirk und der Gesamtstadt, ist überdurchschnittlich hoch. 2013 haben in geringem Maße wieder Neubautätigkeiten stattgefunden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	4.245	4.189
Haushalte	1.958	2.014
Arbeitslose	129	121
Migranten	252	329
Bedarfsgemeinschaften	140	131
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.441	1.532

Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %

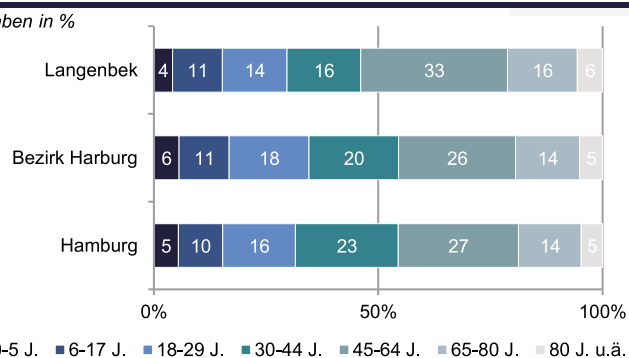


Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	1.832	1.842
Anteil WE in EFH / ZFH	56,7%	61,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	19,1%	19,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	36	39,4
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	78,4	86,7
Neubau (Anzahl WE)	0	10

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Winsener Straße 138	35

Altersstruktur 2013

Angaben in %

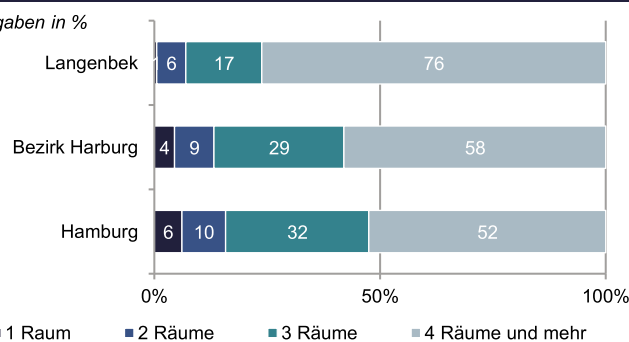


Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	1.958	2.014
Einpersonenhaushalte	695	778
Mehrpersonenhaushalte	1.263	1.236
Paare	567	574
Familien	464	417
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	273	295

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,50	7,05
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.523	1.794
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	204	243
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	490	531

Stadtteilprofil Marmstorf

Lage und Typisierung

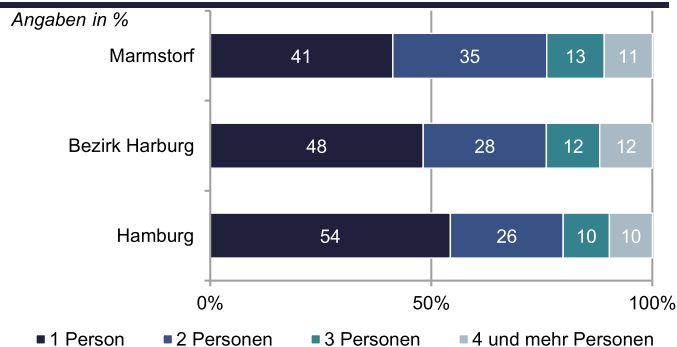


Charakteristika

Die Bevölkerung im Stadtteil Marmstorf hat ein im Vergleich hohes Durchschnittsalter. Fast ein Drittel der Bewohner ist 65 Jahre oder älter. Ebenfalls überdurchschnittlich ist der Anteil der Paar- und Seniorenhaushalte. Die Mieten in Marmstorf sind höher als im Durchschnitt des Bezirks, erreichen jedoch nicht das Hamburger Mietniveau. Etwa die Hälfte des Wohnungsbestands befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Daher sind sowohl die Wohnfläche je Einwohner als auch die Wohnfläche je Wohneinheit überdurchschnittlich hoch. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ist sehr gering und hat sich in den vergangenen Jahren nicht verändert. Neubau findet in Marmstorf nur in geringem Maße statt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	9.025	9.001
Haushalte	4.446	4.572
Arbeitslose	240	232
Migranten	653	722
Bedarfsgemeinschaften	259	238
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.499	2.792

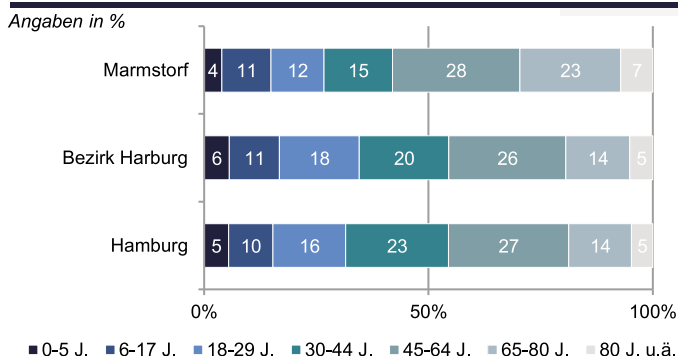
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	4.113	4.149
Anteil WE in EFH / ZFH	50,3%	51,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,7%	2,7%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,4	42,8
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	83,7	89,1
Neubau (Anzahl WE)	7	9

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Elfenwiese	65

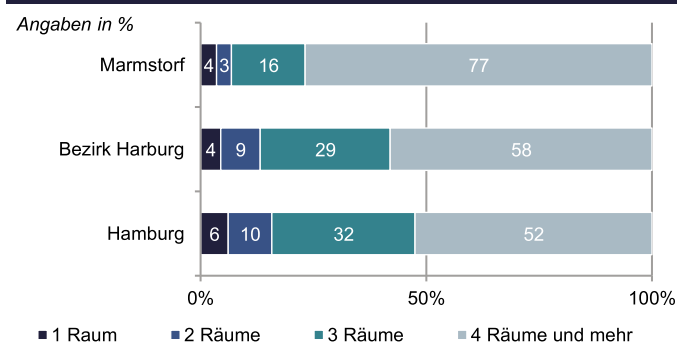
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	4.446	4.572
Einpersonenhaushalte	1.723	1.889
Mehrpersonenhaushalte	2.723	2.683
Paare	1.450	1.465
Familien	878	863
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	809	833

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,16	9,19
Eigentumswohnungen	1.279	1.876
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.721	2.129
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	221	306
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	449	497

Stadtteilprofil Rönneburg

Lage und Typisierung



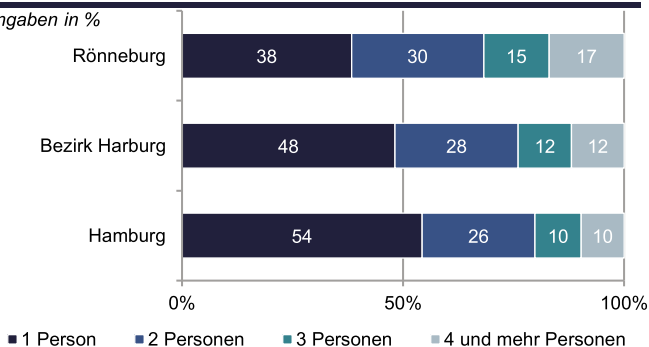
Charakteristika

Die Zahl der Bewohner des Stadtteils Rönneburg hat sich in den vergangenen Jahren geringfügig verringert. Die Zahl der Haushalte hat sich allerdings erhöht. Der Anteil der Menschen, die in Familien- und Paarhaushalten leben, ist in Rönneburg verhältnismäßig hoch. Insbesondere der Anteil von Haushalten mit vier und mehr Personen liegt deutlich über dem Durchschnitt des Bezirks und der Gesamtstadt. Ebenfalls erhöht ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Bewohner zwischen 45 und 65 Jahren im Vergleich zum Bezirk und Gesamt-Hamburg. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 55 % und ist damit höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. 11 % der Wohnungen in Rönneburg unterliegen der öffentlichen Förderung, dies liegt leicht unter dem Durchschnitt des Bezirks Harburg und ist vergleichbar mit der Gesamtstadt. Das Mietniveau ist für den Bezirk Harburg relativ gering, und liegt somit unter dem Durchschnitt des Bezirks.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	3.312	3.280
Haushalte	1.461	1.515
Arbeitslose	101	74
Migranten	267	293
Bedarfsgemeinschaften	108	81
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.084	1.210

Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %

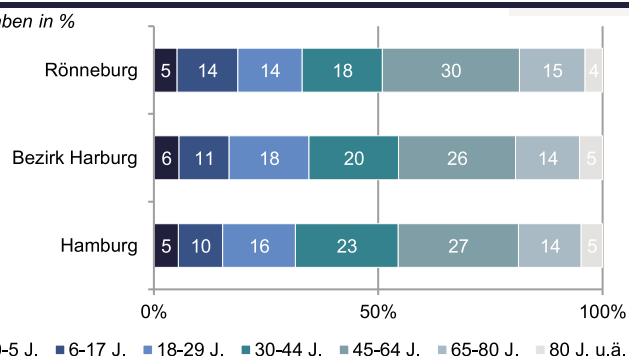


Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	1.359	1.374
Anteil WE in EFH / ZFH	51,0%	54,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	11,1%	11,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	31,6	41,5
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	86,8	96,1
Neubau (Anzahl WE)	4	3

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
keine Angaben	

Altersstruktur 2013

Angaben in %

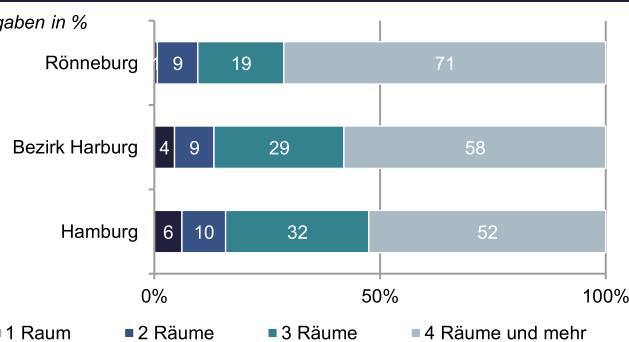


Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	1.461	1.515
Einpersonenhaushalte	499	581
Mehrpersonenhaushalte	962	934
Paare	412	416
Familien	411	367
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	148	172

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,45	7,87
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	2.306
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	201	246
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	478	521

Stadtteilprofil Sinstorf

Lage und Typisierung

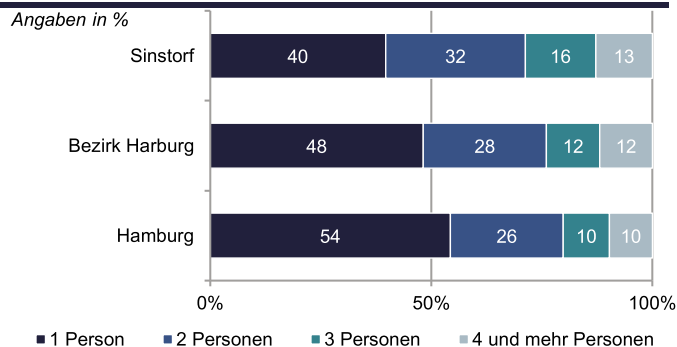


Charakteristika

Die Bevölkerungszahl im Stadtteil Sinstorf ist in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen. In dem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteil leben verhältnismäßig viele Familien. Dies zeigt auch der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren. Der Anteil der Paarhaushalte ist ebenfalls höher als der Durchschnitt des Bezirks und der Gesamtstadt. In 2009 gab es in Sinstorf keinen öffentlich geförderten Wohnraum. Dieses hat sich mittlerweile geändert. Mit 6,5 % liegt der Anteil allerdings noch immer unter dem Durchschnitt des Bezirks und der Gesamtstadt. Die Mieten im Stadtteil sind höher als im Durchschnitt des Bezirks, liegen jedoch unter dem Mietniveau der Gesamtstadt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	3.445	3.627
Haushalte	1.567	1.586
Arbeitslose	112	100
Migranten	486	575
Bedarfsgemeinschaften	127	133
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.110	1.220

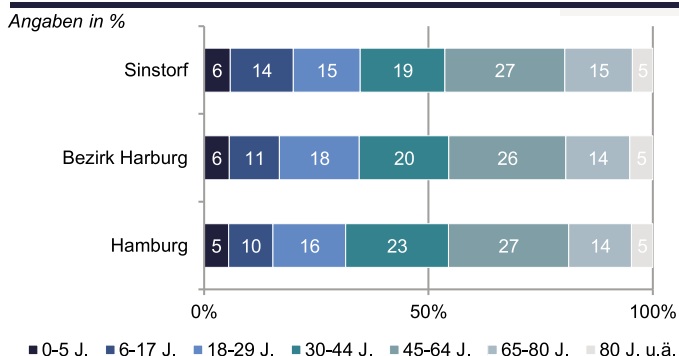
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	1.387	1.415
Anteil WE in EFH / ZFH	60,4%	61,4%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	6,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	35,3	37,0
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	83,2	90,9
Neubau (Anzahl WE)	0	4

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Sinstorfer Weg 70	110
Weierheidegraben	60
Südliche Weierheide	100

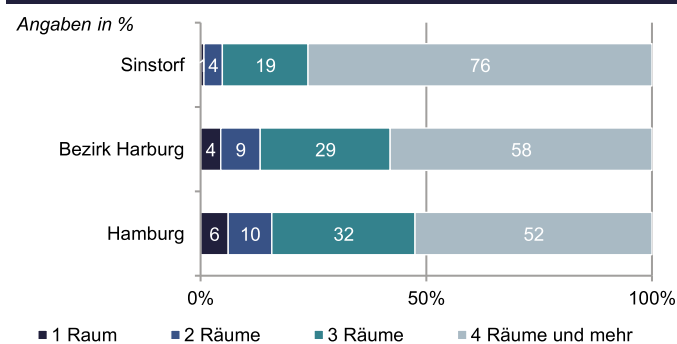
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	1.567	1.586
Einpersonenhaushalte	580	629
Mehrpersonenhaushalte	987	957
Paare	454	457
Familien	370	367
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	171	175

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,45	8,00
Eigentumswohnungen	1.667	2.150
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	2.264
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	186	220
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	447	462

Stadtteilprofil Wilstorf

Lage und Typisierung

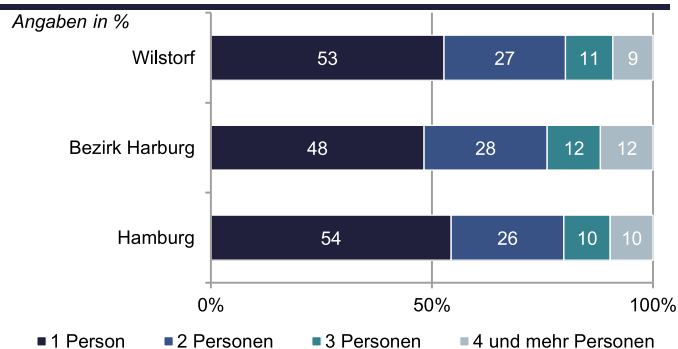


Charakteristika

Der Stadtteil Wilstorf weist - im Gegensatz zu den benachbarten Stadtteilen - einen relativ hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. 10 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Der Anteil liegt somit unter dem Durchschnitt des Bezirks. Die Zahl der Einwohner hat sich in den vergangenen Jahren verhältnismäßig gering erhöht. Die Zahl der Haushalte hingegen ist überdurchschnittlich stark gestiegen. Im Vergleich zum Bezirk Harburg ist der Anteil an Einpersonenhaushalten höher. Die Mieten in Wilstorf liegen im Durchschnitt des Bezirks.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	16.279	16.527
Haushalte	8.552	8.977
Arbeitslose	870	766
Migranten	2.456	2.967
Bedarfsgemeinschaften	1.221	1.046
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.448	5.855

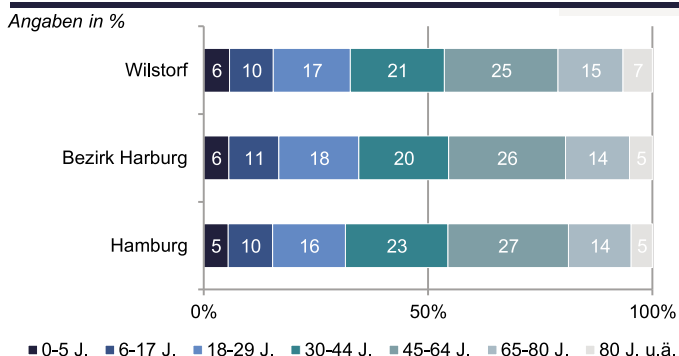
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	8.199	8.212
Anteil WE in EFH / ZFH	19,3%	17,7%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	10,9%	10,2%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	33,5	35,4
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	65,9	68,8
Neubau (Anzahl WE)	0	1

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Musilweg	30
Rönneburger Straße / Radickestraße	75
Zimmermannstraße	20
Winsener Straße 32-50	70
Winsener Straße 80	140

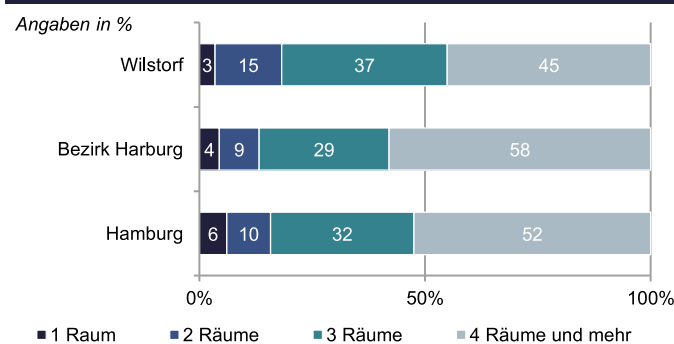
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	8.552	8.977
Einpersonenhaushalte	4.218	4.733
Mehrpersonenhaushalte	4.334	4.244
Paare	2.216	2.176
Familien	1.562	1.604
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.116	1.256

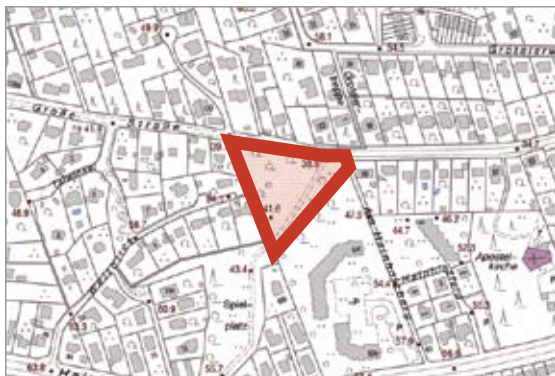
Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



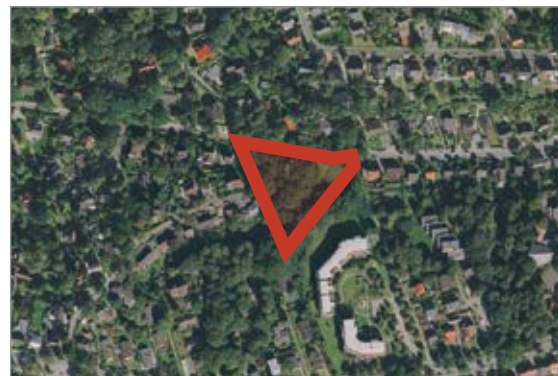
Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,62	8,22
Eigentumswohnungen	945	1.653
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.449	1.542
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	209	266
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	-	472

Große Straße Eißendorf

13 / 2015



Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ED 30
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte private Baufläche, öffentliche Wegeverbindung im Randbereich
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 3,3 km zur Innenstadt Harburg • Spielplatz 100 m, Kita und Schule 360 m • Bus 350 m • 2 km zur B 75 • 4,3 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • PKW nicht erforderlich, aber übergeordnete öffentliche Wegeverbindung vorgesehen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Parkanlage • Bebauungsplan ED 30, reines Wohnen, WR 3g / 2g, Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Plangemäße Bebauung für hochwertigen Geschossbau
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien mit gehobenen Ansprüchen an Umfeld und Lage
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung (Ausschreibung mit 50% förderfähigem Wohneigentum verabredet), Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehobene Wohnlage in durchgrünem Umfeld, ca. 1,5 km zu großen Waldgebieten

Beerentaltrift / Utkiek Eißendorf

14 / 2015



Größe in ha	1,2
WE-Zahl (geschätzt)	30 EFH / DH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	nein

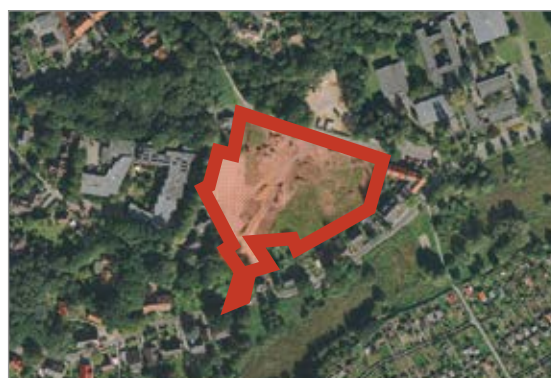


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Busse in 520 und 720 m Lauflinie KITA und Schule 700 m 800 m zur B 75 1,9 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Konzeptentwicklung als Privaterschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen Baustufenplan Wohngebiet (W 1o)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhäuser, die Zweiteilung prädestiniert gemischtes Konzept für verschiedene Zielgruppen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien, sowohl für Starter, als auch höherwertig entwickelbar
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplan incl. Erschließungslösung, Mitwirkungsinteresse beim Eigentümer wecken
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Das gering verdichtete Wohnumfeld und die fußläufige Entfernung zu ausgedehnten Waldgebieten machen die Fläche zu einem perfekten Wohnort für Familien

In der Schlucht Eißendorf

15 / 2015

Größe in ha	3,0
WE-Zahl (geschätzt)	31, davon 20 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	ED 46
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nahe des Zentrums Harburg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Göhlbachtal, ehemalige Deponie „Göhlbachtal“ • vorgesehene Erweiterungsfläche für Schulsport mit umfangreichen Wald- und Gehölzflächen, z. T. für Altlastsanierung gefällt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung Eißendorfer Straße ca. 550 m, • Zentrum Harburg ca. 1,5 km • Busanbindung ca. 600 m, • S-Bahn ca. 1,5 km • B 75 ca. 1,4 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • „Ringerschließung“ mit Anbindung an die Straße „In der Schlucht“
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • ED 46: Reines Wohngebiet im Süden, Parkanlage FHH und Maßnahmenflächen sowie Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Nordosten
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Verzicht auf Schulerweiterungsflächen Entwicklung einer lockeren, grünbezogenen und familienfreundlichen Struktur für eigentumsfähigen Wohnungsbau mit der Umgebung angepassten Höhen (I-II+S)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung erforderlich, Konzeptausschreibung beendet, Anhandgabe ist erfolgt.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • hochwertiges Baupotenzial in attraktiver Lage in Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, Einzelhäuser und Stadtvillen

Bremer Straße 183 – 195 Eißendorf

16 / 2015

Größe in ha	1,3
WE-Zahl (geschätzt)	40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ED 15
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Da Baugrundstück befindet sich im rückwärtigen Bereich der Bremer Straße in Hanglage. • Die Flächen liegen auf einer sanierten Deponiefläche, die baulichen Maßnahmen müssen auf die vorhandenen Altlasten reagieren (aufgeständerte Gründung).
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • unmittelbare Nachbarschaft zu einem Discounter. • 2,0 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs • 2,3 Km bis zur S-Bahn Harburg • 1,5 Km bis zur BAB 253, 2,8 Km bis zur BAB 7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Die interne Erschließung erfolgt über eine neu zu erstellende Zufahrt von der Bremer Straße sowie eine im Bestand vorhandene Zufahrt des Verbrauchermarktes. • Eine Tiefgarage ist vorgesehen.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Der Bebauungsplan Eißendorf 15 weist für das Plangebiet Wohngebiet W II o aus.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben sieht insgesamt drei zusammenhängende Baukörper vor, die einen Blockinnenbereich umgeben. • Die bauliche Höhe ist mit zwei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Singles
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung und gesamten Baumasse in das kleinteilig geprägte Umfeld integrierbar. Die städtebauliche Form ist entsprechend der vorhandenen Altlastensituation entwickelt und stellt in diesem Bezugsraum eine verdichtete Lösung dar.

Denickestraße / Thörlweg Heimfeld

17 / 2015

Größe in ha	2,6
WE-Zahl (geschätzt)	max. 340 GWB
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht	BS Heimfeld
Baubeginn möglich	2015 (1.BA)
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	100%
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Umfeld der TU Hamburg-Harburg entsteht in zentraler Lage in Heimfeld, umgeben von mehrgeschossigem Wohnungsbau und Stadt villen, ein neues Quartier. • Dieses ersetzt eine als Denkmal bestehende genossenschaftliche Wohnbebauung aus den 1940er Jahren
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinzelt e Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld vorhanden. • 1,2 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs • 0,6 Km bis zur S-Bahn Heimfeld • 3,0 Km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet wird über die Denickestraße und die Thörlstraße überörtlich angebunden, eine interne Erschließung erfolgt über eine Tiefgarageneinfahrt von der Thörlstraße sowie eine private Erschließungsstraße (Thörlweg).
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • Der Baustufenplan Heimfeld weist für den Bereich Denickestraße / Thörlstraße die Festsetzung W 3 g aus, in einem an das Plangebiet anschließenden Teilabschnitt um die Wattenbergstraße ist eine W 1 o- Festsetzung vorhanden.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen, geschlossene Bauweise. Freiräume sind im Quartier vorgesehen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Zielgruppen, teilweise gefördertes Wohnen. Vorgesehen sind Wohnungen für Senioren, Studenten und Familien.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeption, Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch der vorhandenen Gebäude und eine Blockschließung entsprechend der im Bestand vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung versprechen zeitgemäßes, urbanes Wohnen in einer interessanten städtebaulichen Struktur. Prägend ist die Mischung unterschiedlicher Wohntypologien. • Das Maß der Verdichtung im Blockinnenraum befindet sich in der politischen Diskussion.

Milchgrund Heimfeld

18 / 2015

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	24
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BaustPI Heimfeld
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja

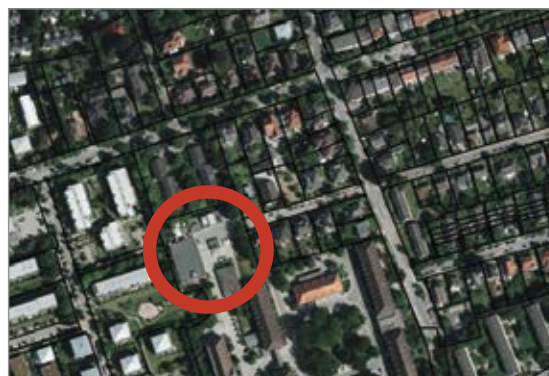


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende genossenschaftliche Wohnbebauung im städtebaulich homogenen Bereich des Villengebietes Heimfeld.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinzelt Nahversorgungseinrichtungen im weiteren Umfeld vorhanden (Luftlinie ca. 0,7 Km). • 2,1 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs • 1,9 Km bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,7 Km bis S-Heimfeld • 2,1 Km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben ist über den Milchgrund verkehrlich angebunden, eine überörtliche Anbindung wird über die Heimfelder Straße erreicht. • Die Erschließung des Grundstücks ist über eine neu vorzusehende Zufahrt zu erreichen, eine detaillierte Erschließungsplanung ist noch nicht vorhanden. • Die Stellplätze sollen nach bisherigem Planungsstand oberirdisch angeordnet werden.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • BaustPI Heimfeld W 1 o
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bebauungskonzept sieht drei zweigeschossige Baukörper in Stadtvillencharakter in differenzierten baulichen Höhenabwicklungen vor. Die Fassade öffnet sich nach Südwesten, der begrünte Grundstücksteil soll für Freiflächenaktivitäten nutzbar sein. • Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen, offene Bauweise.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Zielgruppen. Eine Zielgruppendifferenzierung wurde bislang nicht vorgesehen.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Schrittweiser Abbruch, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben ist als baulicher Ersatz der bestehenden Gebäudestruktur vorgesehen. Die Grundrisstypologien nach aktuellen Wohnstandards und der Stadtvillencharakter stellen eine moderne Nutzung des Planungsbereichs dar.

Am Tie / Asklepios Heimfeld

19 / 2015

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	30
Eigentümer	privat
Planungsrecht	TB 1058 Krankenhaus
Baubeginn möglich	2019ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	nein

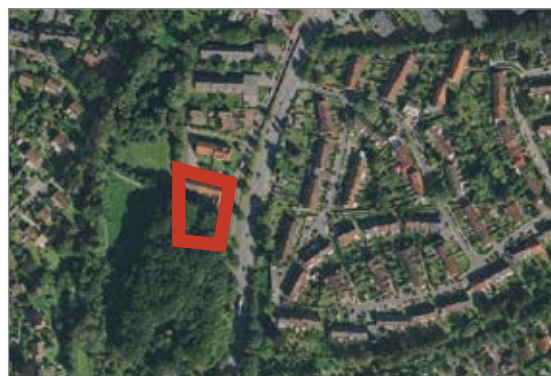


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Umgeben von Wohngebieten im südlichen Heimfeld, in Fußentfernung zum Staatsforst Hamburg, liegt das ehemalige Kasernen- und späteres Krankenhausgelände unmittelbar nördlich der gerade modernisierten und erweiterten Asklepios-Klinik.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung Heimfelder Straße 850 m • S-Bahn Heimfeld 850m • BAB A7 2,8 km • TU Hamburg Harburg 1,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • weitgehend vorhanden, vmtl. aber Neubau Kehre erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemeinbedarf • LAPRO: öffentliche Einrichtung • TB 1058: Krankenhaus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung aus Etagenwohnen und verdichteten EFH • Genaue Flächenabgrenzung von Weiternutzungs-Anteil Krankenhaus abhängig
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Paarhaushalte, auch Studenten, Senioren, betreutes Wohnen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsaufgabe durch Krankenhaus • Ankauf durch FHH oder Bauträger • Konzepterarbeitung • Abbruch Kraftwerk, Bunkerbauten und ggf. Altbauten • Bebauungsplanverfahren oder Genehmigung nach § 31 BauGB • Straßenbau (Kehre) • Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Eignung für Wohnungsbau • Geländeversprung erfordert Sonderbauform • städtisches Wohnen in stabiler, gewachsener Gesamtlage • Eignung für Sonderwohnformen, die Nähe zum Krankenhaus oder zur TUHH bevorzugen.

Winsener Straße 138 Langenbek

20 / 2015

Größe in ha	0,7
WE-Zahl (geschätzt)	35 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	LB 4 / MT 19
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	nein
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	ja

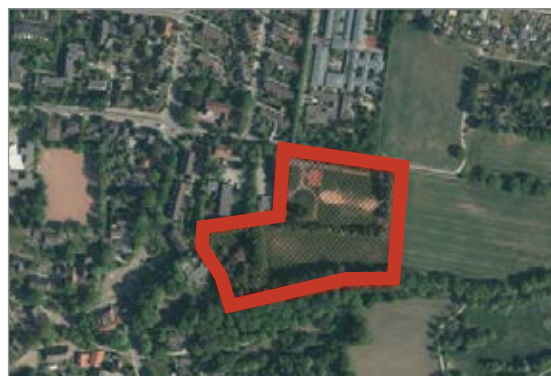


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben befindet sich im direkten Umfeld der Park- und Erholungsfläche Engelbek. • Die bauliche Situation westlich der Winsener Straße ist geprägt durch Einzelhäuser sowie mehrgeschossigen Wohnungsbau, östlich befindet sich ein Reihenhausbau.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zum Nahversorgungsstandort Rönneburger Straße, einzelne Nahversorgungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. • 3,2 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs • 2,9 Km bis zur S-Bahn Harburg • 2,1 Km bis zur BAB 253, 2,6 Km bis zur BAB 7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Erschließung ist über die Winsener Straße und die im Bestand vorhandene Nebenfahrgasse / Parkfahrgasse vorgesehen.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Der Bebauungsplan Langenbek 4 / Marmstorf 19 weist für das Plangebiet die Festsetzung MI II o aus.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt besteht aus zwei Baukörpern, die in funktionalem und gestalterischem Zusammenhang stehen. Beide Gebäude sollen seniorengerechte Wohnungen anbieten, im zur Winsener Straße gelegenen Gebäude ist zusätzlich ein Gemeinschaftsraum vorhanden. • Die Architektursprache orientiert sich in den baulichen Höhen sowie der Materialwahl an der umgebenden Bebauung.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorengerechtes Wohnen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau, Bauantrag liegt vor
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Das das Umfeld des Bauvorhabens weist mit der unmittelbaren Anbindung an den Grünbereich Engelbek eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität auf. • Die bauliche Maßnahme wurde architektonisch so vorgesehen, dass sich der Baukörper in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Elfenwiese Marmstorf

21 / 2015

Größe in ha	1,8
WE-Zahl (geschätzt)	65 GWB / EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	MT 29
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	30%
bereits in Entwicklung	nein

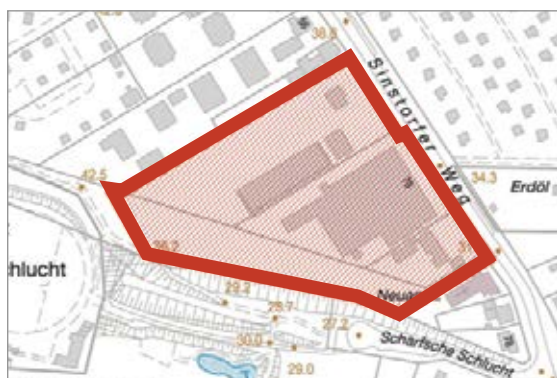


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • stlich des alten Dorfkerns von Marmstorf am Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft • Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fußgängerzone in 2,7 km • Busanbindung in 150 m, Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 3,4 km • B 75 in 1,4 km, A7 in 3,0 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • über neue Bügelschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemeinbedarf Krankenhaus • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. landwirtschaftliche Kulturlandschaft • B-Plan Marmstorf 29 in Aufstellung, geplante Ausweisung Allgemeines Wohngebiet, (neben Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das städtebauliche Konzept sieht die Aufteilung der Bauflächen in mehrere Baufelder vor. Diese können mit unterschiedlichen Bauformen besetzt werden • Mischung von Stadtvillen, GWB, ggf. Baugemeinschaft, Reihenhäuser.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, Best Ager 50 +, genossenschaftliche Wohnprojekte, Leben mit Behinderung
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung des Bebauungsplanverfahrens • Vorwegenehmigungsreife ist gegeben • Vergabe der Grundstücke
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Planung kann mit geringem Flächenverbrauch ein neues Wohnquartier in bester Lage für Familien und Ältere und ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung in Marmstorf entstehen. Mit der verdichteten Bauweise können die landschaftlich attraktiven Flächen am Harburger Stadtpark erhalten bleiben.

Sinstorfer Weg 70 Sinstorf

22 / 2015

Größe in ha	1,8
WE-Zahl (geschätzt)	110 GWB und RH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30 %
bereits in Entwicklung	ja

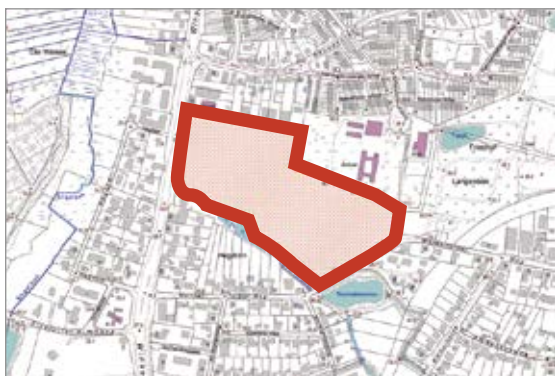


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Harburger Kerngebiets • umgeben von Kleingärten, Sportanlagen und Waldflächen • derzeitige Nutzung: Gewerbehalle und Lagerfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fußgängerzone in 4 km • Busanbindung in 500 m, • Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 4,7 km • B 75 in 4 km, A7 in 2,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • private Erschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • B-Plan Sinstorf 22: geplante Ausweisung Allgemeines Wohngebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung von Geschossbau und Reihenhäusern • Sicherung der bestehenden Wohnnutzung • Erhalt des prägenden Baumbestandes • im zweiten Schritt Ersatz des Verwaltungsgebäudes (ca. +25 WE, zeitlich noch unbestimmt).
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien, untere bis mittlere Einkommen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung des Bebauungsplanverfahrens • Verkauf des Grundstücks, Entwicklung durch Investor • 2. öffentliche Auslegung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • gut geeignete Fläche für eine Umnutzung zu Wohnungsbau und ortsverträgliche Verdichtung

Weierheidegraben Sinstorf

23 / 2015

Größe in ha	6,8
WE-Zahl (geschätzt)	60 EFH, DH, RH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ST 1
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30 % angestrebt
bereits in Entwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden Sinstorfs
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 900 m zu Nahversorgungs-Schwerpunkten • 3,7 km zur Innenstadt Harburg • 400 m zur Busanbindung • 3,1 km zum Bahnhof Meckelfeld • 2,4 km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch zu planen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Naturnahe Landschaft und landwirtschaftliche Kulturlandschaft • Erwerbsgartenbau im Bebauungsplan Sinstorf 1, neues Planrecht erforderlich, Fläche mit Klärungsbedarf LAPRO
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht vorhanden. • Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/ Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar. • Bachlauf und Teiche des Weierheidegrabens sowie eine Schulfläche im Nordosten und die Topografie schränken die bauliche Nutzung ein. • Distanzflächen zur Schule und ein Grünzug wären frei zu halten. • Inanspruchnahme verträglich laut landschaftsplanerischem Gutachten.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Paare, Singels
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf durch FHH oder Investor, • Funktionsplanung, • Landschaftsplanung, • Erschließungsplanung, • Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehobener Wohnstandort mit vielen Grünbezügen in fußläufiger Entfernung, Südwesthang

südlich Weiherheide Sinstorf

24 / 2015



Größe in ha	3,5
WE-Zahl (geschätzt)	100 EFH / DH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ST 4, BstPl
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	30 % angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

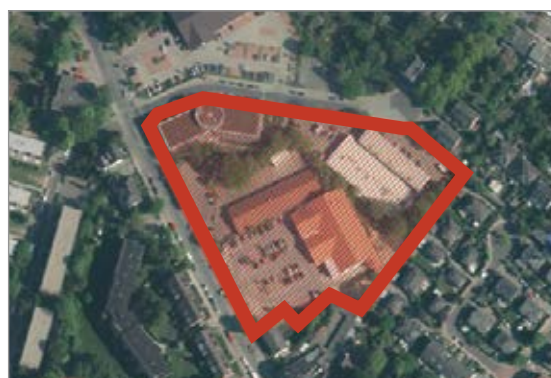


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im äußersten Südosten Harburgs zum Ortsrand Meckelfeld, landwirtschaftliche Nutzung
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,8 km zu Nahversorgungs-Schwerpunkten Gordonstraße und Langenbeker Weg • 4,6 km zur Innenstadt Harburg • 650 m bzw. 850 m zur Busanbindung • 3,3 km zum Bahnhof Meckelfeld • 1,5 km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Konzeptentwicklung zu planen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen und landwirtschaftliche Kulturlandschaft • Fläche für Land und Forstwirtschaft, Bebauungsplan ST 4, • tlw. Baustufenplan, neues Planrecht erforderlich, Fläche mit Klärungsbedarf LAPRO • Inanspruchnahme verträglich laut landschaftsplanerischem Gutachten.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht vorhanden. • Zielsetzung ist lockere Einzelhausbebauung analog zur Umgebung. Geschlossene, verdichtete Formen allenfalls anteilig am nördlichen Rand
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf (FHH oder Investor), • Funktionsplan, • BPL / VEPL
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen am Stadtrand in der Nähe (2 km) zum Staatsforst Rosengarten

Musilweg Wilstorf

25 / 2015

Größe in ha	1,9
WE-Zahl (geschätzt)	Ca. 30
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 40
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30%
bereits in Entwicklung	ja

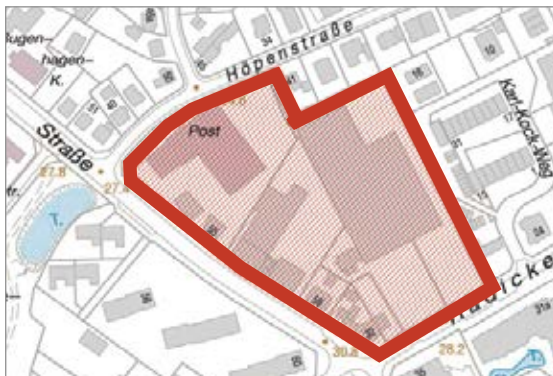


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird zur Zeit durch den Lebensmittel-Discounter, den Getränkemarkt sowie durch Büronutzungen und einen Restpostenmarkt genutzt.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Zentrennah, gute Infrastruktur (Schulen, ÖPNV, Innenstadt Harburg, Autobahn-/Bundesstraßenanbindung vorhanden)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Direkte Belegenheit an der Rönneburger Straße und Anbindung an die Winsener Straße (Weiterführung Autobahn/Bundesstraße)
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbauflächen LAPRO: Plangebiet als Milieu „Etagenwohnen“; Musilweg als „Grüne Wegeverbindung“ Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägter Bereich“ B-Plan: WT 21 (GE II)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung und Ergänzung des Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) mit Geschäftshaus, Drogerie, Getränkemarkt, Bäckerei und ca. 30 WE in Geschosswohnungsbau Tlw. Abriss und Neubau, Fachmärkte. Oberhalb der Einzelhandelsnutzungen sind in zwei weiteren Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss etwa 30 WE geplant. Zusätzlicher Wohnungsbau beim Neubau Fachmarkt Musilweg möglich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan-Verfahren läuft.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Moderne attraktive Architektur, urbanes Wohnen mit angemessener Nutzungsmischung und Begrünung

Rönneburger Straße / Radickestraße Wilstorf

26 / 2015

Größe in ha	2,05
WE-Zahl (geschätzt)	75
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 39
Baubeginn möglich	Bei Nutzungsaufgabe
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% (1. BA: 60%)
bereits in Entwicklung	ja

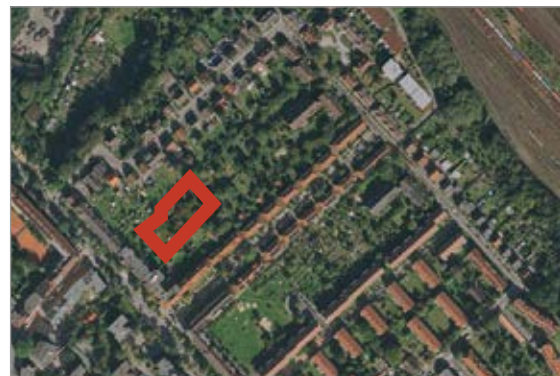
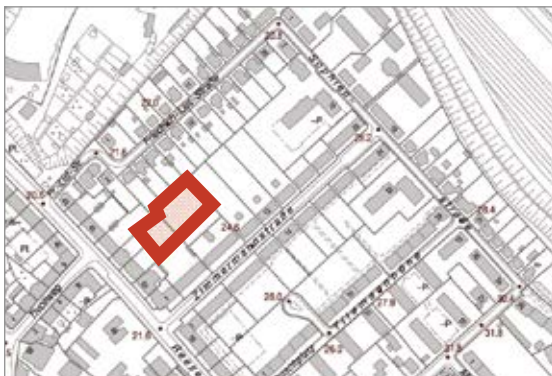


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • diverse leer stehende Gewerbehallen und Einzelhandelsläden • Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen • zwei mehrgeschossige Wohnbauten und ein Einzelhaus als Bestand
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • 2,6 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, • 2,2 km bis Bahnhof und S-Bahn Harburg, • 1,5 km bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73 • Kindergärten und weiterführende Schulen im Radius von 2 km
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • direkte Belegenheit an der Rönneburger Straße, der Radickestraße und der Höpenstraße • Pfeifenstilerschließung von der Radickestraße aus • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Bebauungsplan WT 39 (Entwurf) Wohnbaufläche
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche • Im Westen an der Rönneburger Straße vier GWB • Im Osten der Grünfläche vier GWB
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplanverfahren läuft (Vorweggenehmigungsreife) • Neubau, 1. BA im Bau • 2. BA, GWB Radickestraße: Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt voraussichtlich 2023
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Moderne Wohnbebauung und attraktive Grünflächen-Gestaltung mit parkähnlichem Charakter

Zimmermannstraße Wilstorf

27 / 2015

Größe in ha	0,2
WE-Zahl (geschätzt)	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	
bereits in Entwicklung	ja

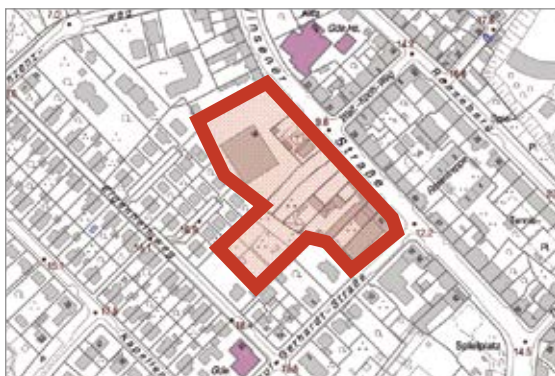


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Harburger Kerngebiets • Genossenschaftswohnungen, private Grünflächen, Mietergärten
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Phoenix-Center in 1,5 km und Hamburger Fußgängerzone in 1,6 km • Busanbindung in 530 m, • Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 1,5 km • A 253 in 850 m, A1 in 4,4 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Straßen vorhanden • möglichst autofreie Erschließung der Blockinnenbereiche
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • Baustufenplan Wohngebiet (W2g), i. V. m. Fluchtlinienplänen als qualifiziertes Planrecht
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen der Baugenossenschaft), Einzelbaukörper III+Staffel • Berücksichtigung der Mietergartenstrukturen, der Abstände zu den denkmalwerten Gebäuden an der Zimmermannstraße und des wertvollen Baumbestandes
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Harburger Kernbereich mit guter Infrastruktur in attraktiver Blockinnenlage • Die Bauabsichten des EBV werden begrüßt, zur Entwicklung von Planungsalternativen wurde vom Bezirksamt in 2010 ein Gutachten beauftragt

Winsener Straße 32–50 Wilstorf

28 / 2015

Größe in ha	1,9
WE-Zahl (geschätzt)	70 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 37
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30 %
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • In zentraler Lage des Ortsteils Wilstorf direkt an der Winsener Straße wird ein attraktives Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) mit Wohnnutzungen zur Stärkung des Ortsteils Wilstorf entwickelt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollsortimenter und Discounter unmittelbar benachbart • 1,0 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg • 1,1 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus • 350 m bis A 253 / B75, • 1,2 km bis B 73
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • direkte Belegenheit an der Winsener Straße, fußläufige Wegeverbindungen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan WT37 (Entwurf) weist Kerngebietsnutzung aus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischnutzung aus Läden in den Erdgeschossen, Wohnen und Gesundheitsversorgung in den Obergeschossen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, Studenten und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • nach Erlangung der Planreife des B-Planes, Baufreimachung und Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanes Wohnen in innenstadtnaher Lage • Jede Wohneinheit verfügt über private Freiflächen in Form von Balkonen und Dachterrassen

Winsener Straße 80 Wilstorf

29 / 2015

Größe in ha	0,34
WE-Zahl (geschätzt)	130 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl, TB 786
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	100 %
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Kleingärten, Spielplatz, anteilig Wohnen (untergeordnet)
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ladenangebote entlang der Winsener Straße • 1 km zum Phoenix-Center, 1,3 km in die Harburger Fußgängerzone • Busanbindung unmittelbar am Baugebiet, • Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 1,2 km • B 75 in 620 m, BAB A1 in 4,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Wegeverbindungen, direkte Belegenheit an der Winsener Straße, direkte Wegeführung in die Parkanlage
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. Grünanlage • BstPL und TB, öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Geförderter GWB V bis VI, KiTa und Seniorentreff vorgesehen • öffentl. Parkanlage innerhalb der übergeordneten Grünraumverbindung 2. Grüner Ring
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien, Studierende, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag liegt vor. • Fassadengestaltung in Erarbeitung / Abstimmung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und qualifizierte Entwicklung der öffentlichen Grünfläche in direkter Nachbarschaft garantiert hohe Wohnqualität in innerstädtischer Lage

4.3 Teilraum 3: Harburg Süderelbe

Lage und Typisierung



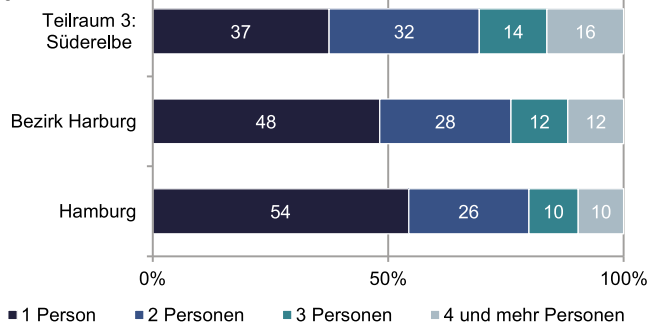
Charakteristika

Der Teilraum 3 ist der Süderelbebereich. Es ist ein sehr heterogener Teilbereich des Bezirks. Neben Gebieten mit ländlichem Charakter und Stadträumen mit gewerblicher Prägung geben auch Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre den Quartieren ihren Charakter. Die Altersstruktur gleicht der des Bezirks Harburg, wobei die Stadtteile hinsichtlich der Bevölkerungsdichte und Sozialstruktur sehr unterschiedlich sind. Die urbanen Gebiete sind durch einen hohen Migrationsanteil und Anteil an Bedarfsgemeinschaften gekennzeichnet. Der Teilraum Süderelbe verfügt über große Flächenpotentiale mit einer guten infrastrukturellen Qualität in Kombination mit einer unmittelbaren Nähe zu Grün- und Freiflächen und einem moderaten Preisniveau.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	51.411	51.759
Haushalte	22.536	23.659
Arbeitslose	2.655	2.402
Migranten	6.091	6.335
Bedarfsgemeinschaften	3.565	3.258
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.839	17.164

Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %

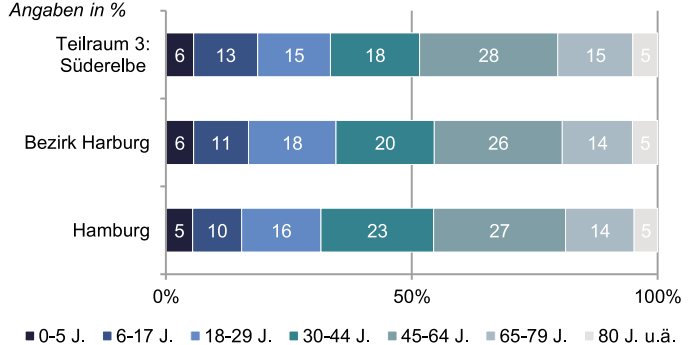


Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	21.354	21.700
Anteil WE in EFH / ZFH	60,8%	43,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	19,4%	12,6%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,2	41,5
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	84,8	91,5
Neubau (Anzahl WE)	43	120

Stadtteile mit Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Cranz	13
Hausbruch	160
Neuenfelde	120
Neugraben-Fischbek	2.696
Insgesamt	2.989

Altersstruktur 2013

Angaben in %

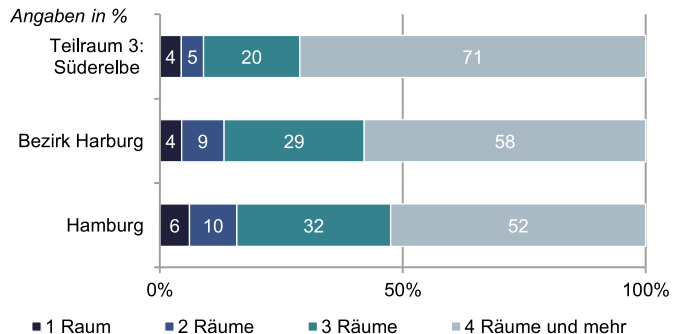


Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	22.536	23.659
Einpersonenhaushalte	7.721	8.860
Mehrpersonenhaushalte	14.815	14.799
Paare	6.518	6.870
Familien	5.694	5.600
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.818	2.950

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,34	7,48
Eigentumswohnungen	1.328	1.778
Ein- /Zweifamilienhäuser	1.550	2.168
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	161	222
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	422	475

Stadtteilprofil Moorburg und Altenwerder

Lage und Typisierung

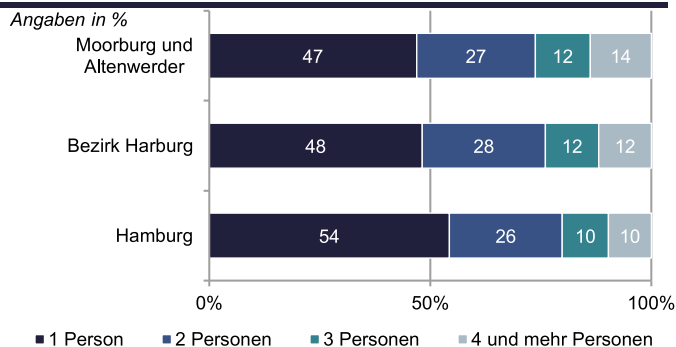


Charakteristika

Moorburg ist ein gering besiedelter Stadtteil im Bezirk und die Bevölkerungszahl sowie die der Haushalte haben sich weiter verringert. Es gibt einen überdurchschnittlich hohen Anteil unter 18-jähriger sowie Personen zwischen 45 und 65 Jahren. Der Anteil an Mehrpersonenhaushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern ist höher als im Bezirk und Gesamt-Hamburg. Dies spiegelt sich ebenfalls in einer hohen Anzahl an Wohnungen mit mehr als drei Räumen sowie der hohen Wohnfläche pro Wohneinheit wider. In Altenwerder leben heute aufgrund von Umsiedlungen nur noch drei der ehemaligen Bewohner. Moorburg und Altenwerder gehören beide zum Hafenerweiterungsgebiet, in dem in den letzten Jahren keine Neubautätigkeit statt fand.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	780	751
Haushalte	386	377
Arbeitslose	36	24
Migranten	28	40
Bedarfsgemeinschaften	42	27
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	269	256

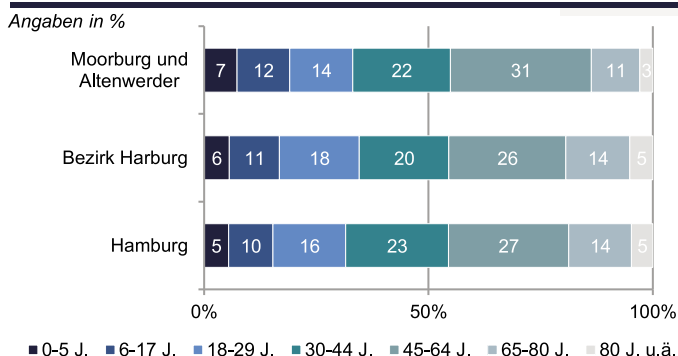
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	317	318
Anteil WE in EFH / ZFH	74,7%	76,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,8	44,2
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	90,2	99,6
Neubau (Anzahl WE)	0	1

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
keine Angaben	

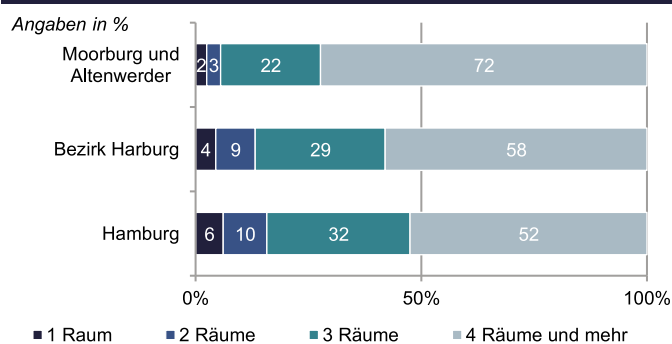
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	386	377
Einpersonenhaushalte	171	177
Mehrpersonenhaushalte	215	200
Paare	90	90
Familien	92	87
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	30	38

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,06	6,18
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	145
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	-	300

Stadtteilprofil Cranz

Lage und Typisierung



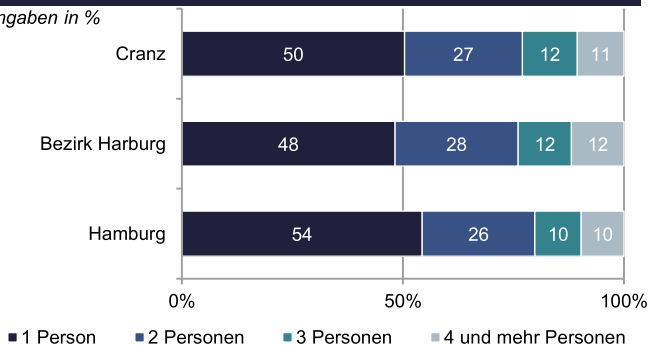
Charakteristika

In dem zum Alten Land gehörenden Stadtteil Cranz leben nur knapp 800 Menschen. Die Haushaltsstruktur entspricht weitestgehend der des Bezirks Harburg und weist damit einen geringeren Anteil an Einpersonenhaushalten auf als die Stadt Hamburg insgesamt. Die Altersstruktur der Bewohner zeigt einen höheren Anteil an 45- bis 65-Jährigen als der Bezirk und die Gesamtstadt. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist etwas höher als im Durchschnitt des Bezirks und damit deutlich höher als in der Gesamtstadt. In Cranz gibt es keine öffentlich geförderten Wohnungen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	790	790
Haushalte	417	417
Arbeitslose	28	32
Migranten	82	101
Bedarfsgemeinschaften	43	38
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	289	287

Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %

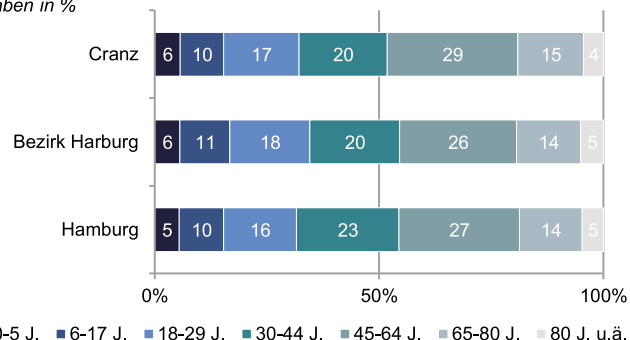


Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	382	382
Anteil WE in EFH / ZFH	36,0%	38,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	43,4	44,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	78,3	87,4
Neubau (Anzahl WE)	0	0

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Cranzer Elbdeich	13

Altersstruktur 2013

Angaben in %

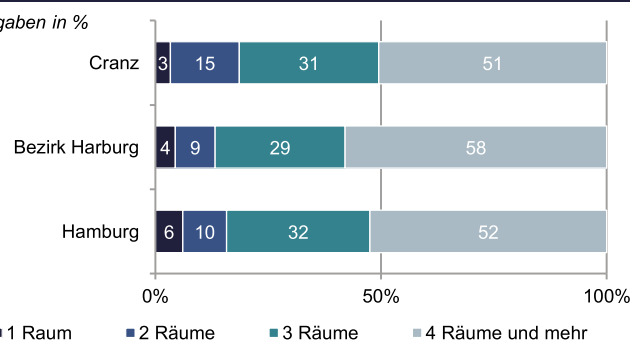


Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	417	417
Einpersonenhaushalte	205	210
Mehrpersonenhaushalte	212	207
Paare	116	101
Familien	72	71
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	43	41

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,07	8,17
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	112	150
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	292	368

Stadtteilprofil Francop

Lage und Typisierung

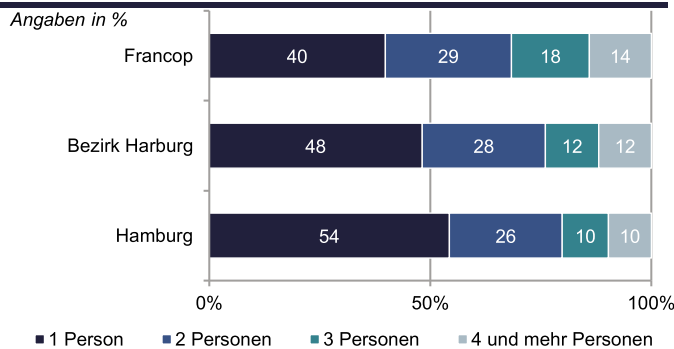


Charakteristika

Der dünn besiedelte Stadtteil Francop liegt im Alten Land und ist zum Großteil durch Ein- und Zweifamilienhäusern - darunter viele Fachwerkhäuser - geprägt. Der Anteil der Familien ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch. Dieses zeigt sich auch an dem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie deren Eltern. Aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Wohnfläche pro Einwohner und Wohneinheit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	656	696
Haushalte	295	329
Arbeitslose	20	15
Migranten	18	40
Bedarfsgemeinschaften	13	17
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	228	264

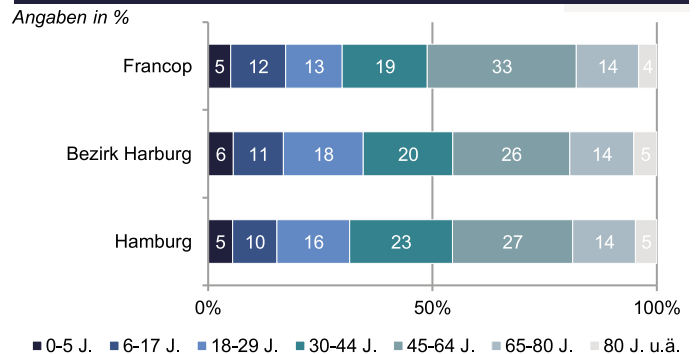
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	297	317
Anteil WE in EFH / ZFH	78,7%	72,6%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	48	46,8
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	104,9	98,5
Neubau (Anzahl WE)	2	2

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
keine Angaben	

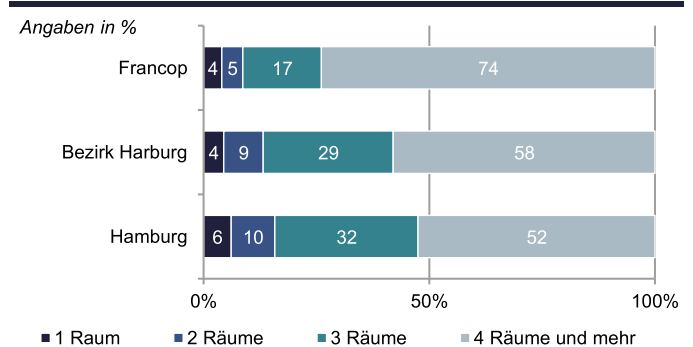
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	295	329
Einpersonenhaushalte	107	131
Mehrpersonenhaushalte	188	198
Paare	73	86
Familien	68	70
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	34	28

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,08	7,54
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	107	148
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	-	313

Stadtteilprofil Hausbruch

Lage und Typisierung



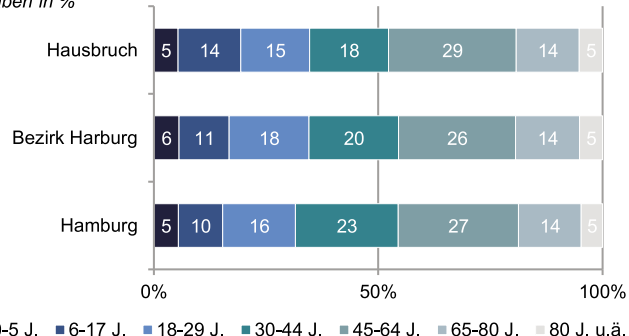
Charakteristika

Im Stadtteil Hausbruch leben vor allem Haushalte mit zwei und mehr Personen. Der Anteil der Paar- und Familienhaushalte ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch. Die große Anzahl an Familien spiegelt sich auch im verhältnismäßig hohen Anteil der Kinder und Jugendlichen wider. Fast die Hälfte der Bewohner in Hausbruch hat einen Migrationshintergrund. Während der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominiert, aber nicht stark vom Durchschnitt des Bezirks und der Stadt abweicht, ist der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen überdurchschnittlich hoch. Die Mietpreise liegen unter dem Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt, sind in den vergangenen Jahren jedoch überdurchschnittlich stark gestiegen. Die Neubautätigkeit in den letzten Jahren war, gemessen am Bezirk, durchschnittlich.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	17.382	17.270
Haushalte	7.083	7.489
Arbeitslose	1.027	859
Migranten	2.289	2.257
Bedarfsgemeinschaften	1.440	1.205
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.390	5.797

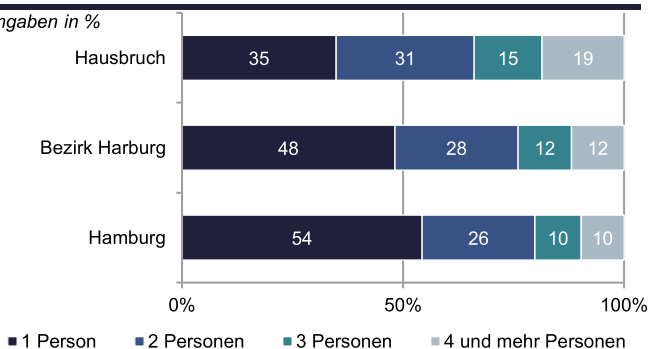
Altersstruktur 2013

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2013

Angaben in %



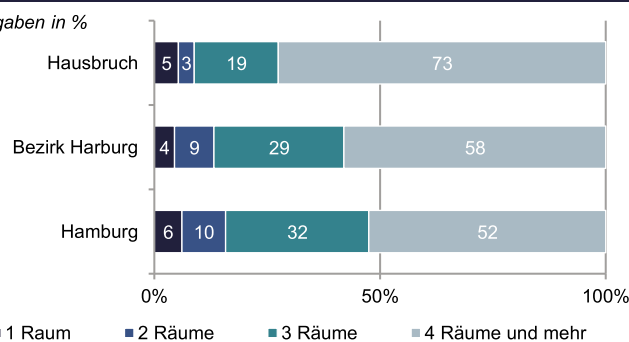
Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	7.083	7.489
Einpersonenhaushalte	2.158	2.613
Mehrpersonenhaushalte	4.925	4.876
Paare	1.964	2.090
Familien	2.057	1.972
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	834	943

Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	6.905	6.983
Anteil WE in EFH / ZFH	34,6%	37,4%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	29,4%	20,7%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	34,4	34,9
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	78,7	83,9
Neubau (Anzahl WE)	16	20

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013

Angaben in %



Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Francooper Straße / Rehrstieg	35
Rehrstieg	70
Neuwiedenthaler Straße 82/84	55

Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	5,81	7,76
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.912	2.224
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	167	220
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	348	447

Stadtteilprofil Neuenfelde

Lage und Typisierung

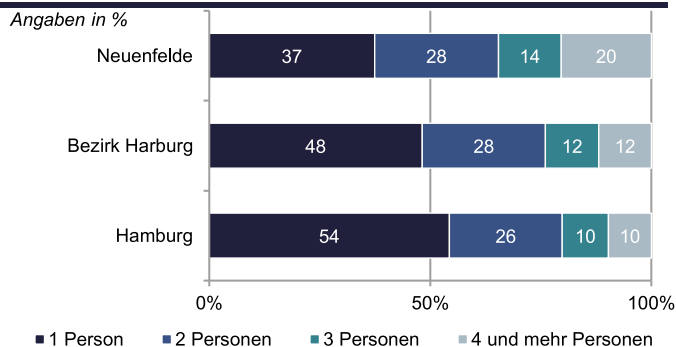


Charakteristika

Neuenfelde ist ein relativ dünn besiedelter Stadtteil und gehört zum Obstanbaugebiet des Alten Landes. Der dörfliche Charakter zeigt sich auch an dem verhältnismäßig hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern - bezogen auf den Bezirk und die Gesamtstadt. Trotz des eher geringen Anteils an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen relativ hoch. Der Stadtteil ist vor allem bei Familien beliebt. Dies zeigt sich auch an dem verhältnismäßig hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Die Mieten in Neuenfelde sind im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt niedrig und haben sich in den vergangenen Jahren jedoch konstant erhöht.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	4.576	4.590
Haushalte	1.915	2.002
Arbeitslose	159	215
Migranten	1.053	992
Bedarfsgemeinschaften	197	201
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.356	1.495

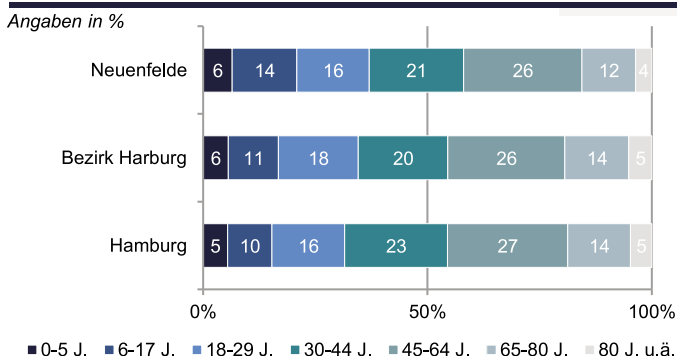
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	1.826	1.856
Anteil WE in EFH / ZFH	59,7%	62,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	16,0%	15,7%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,8	40,8
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	83,9	95,3
Neubau (Anzahl WE)	0	15

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Östlich Nincoper Deich	50
Neubaukonzeption Neuenfelde	70

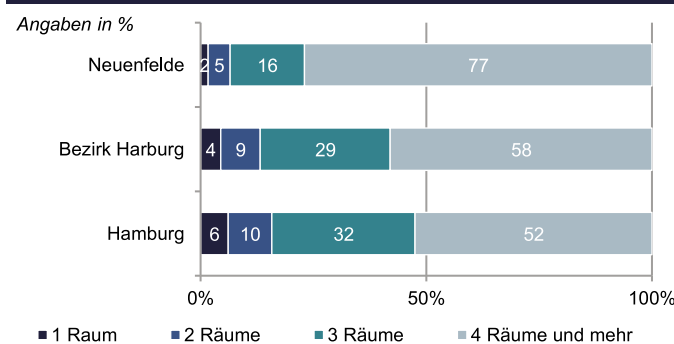
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	1.915	2.002
Einpersonenhaushalte	638	749
Mehrpersonenhaushalte	1.277	1.253
Paare	500	518
Familien	539	506
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	167	177

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,56	7,77
Eigentumswohnungen	-	0
Ein-/Zweifamilienhäuser	972	-
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	104	145
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	321	340

Stadtteilprofil Neugraben-Fischbek

Lage und Typisierung

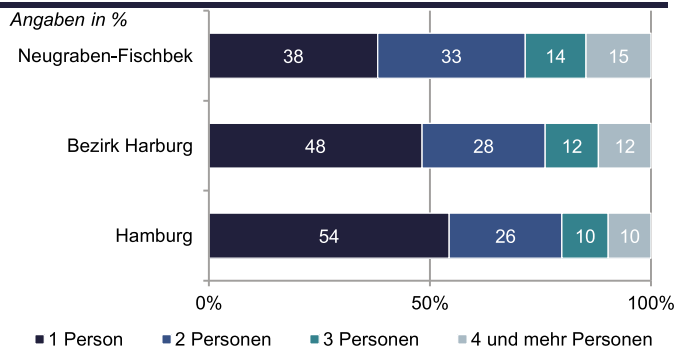


Charakteristika

In dem Stadtteil Neugraben-Fischbek ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Durchschnitt des Teilbereichs Süderelbe, es gibt aber auch die Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre. Insgesamt ist der Stadtteil bei Familien sehr beliebt und der Anteil der Paarhaushalte ist - bezogen auf den Bezirk und die Gesamtstadt - ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Die Mieten sind im Vergleich zum Bezirk Harburg und der Stadt Hamburg gering und sind in den vergangenen Jahren ebenso stark gestiegen wie im Bezirk. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich seit 2009 deutlich verringert und liegt leicht unter dem des Bezirks.

Bevölkerungsstruktur	2009	2013
Einwohner	27.227	27.662
Haushalte	12.440	13.045
Arbeitslose	1.385	1.257
Migranten	2.621	2.905
Bedarfsgemeinschaften	1.830	1.770
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.307	9.065

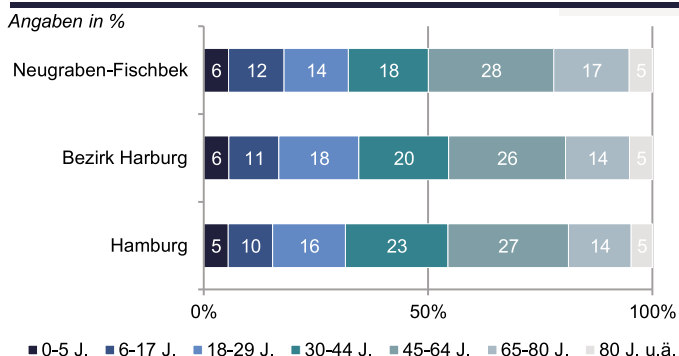
Haushaltsstruktur 2013



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2013
Anzahl Wohnungen	11.627	11.844
Anteil WE in EFH / ZFH	40,4%	41,7%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	15,8%	8,4%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	32	37,5
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	72,6	84,6
Neubau (Anzahl WE)	25	82

Wohnbauflächen	Wohneinheiten
Cuxhavener Straße 311	100
Am Neugrabener Bahnhof	70
Bauernweide	45
Weidenkehre	100
Röttiger-Kaserne	800
Sandbek-West, südliche Teilfläche	400
Elbmosaik	1.051
Frieda-Stoppenbrink-Schule	90
Cuxhavener Straße 417	40

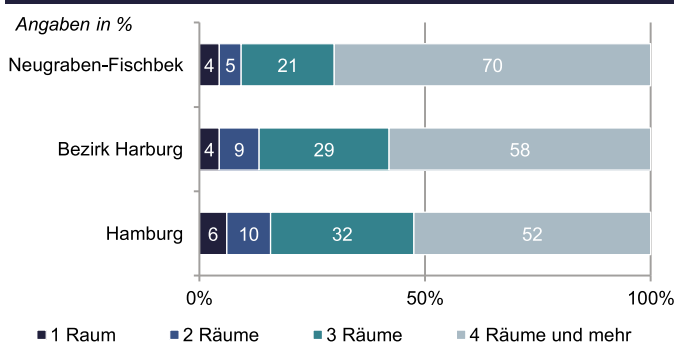
Altersstruktur 2013



Haushaltstypen

Haushaltstypen	2009	2013
Haushalte insgesamt	12.440	13.045
Einpersonenhaushalte	4.442	4.980
Mehrpersonenhaushalte	7.998	8.065
Paare	3.775	3.985
Familien	2.866	2.894
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.710	1.723

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2013



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2013
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,65	7,49
Eigentumswohnungen	1.328	1.778
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.765	2.112
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	184	244
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	449	520

Francoper Straße / Rehrstieg Hausbruch

Größe in ha	2,5
WE-Zahl (geschätzt)	35 RH, DH, EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	HB 35
Baubeginn möglich	2015 (2. BA)
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja

30 / 2015

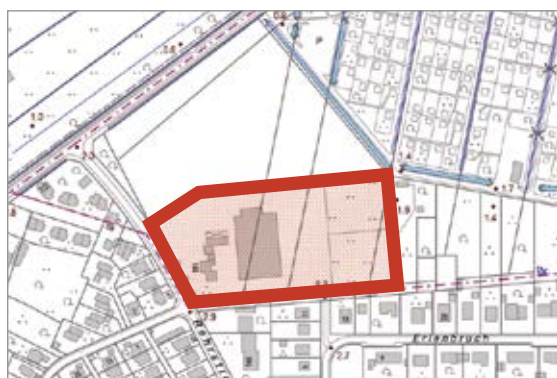


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nordwestlicher Stadtrand angrenzend an Naturschutzgebiete und landwirtschaftlich geprägte Bereiche, Brachfläche • Der erste Bauabschnitt mit 29 Passiv-RH ist in Umsetzung.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kita 1800 m, Schulen 850, 1000 und 1800 m • Nahversorgung 1,7 und 2,0 km • Buslinien ab 150 m • S-Bahn 1,9 km • Ca. 8 km zur A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung für 2013 vorgesehen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Bebauungsplan HB35, WA II o • Nähe zum RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal-Rehrstieg
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraumbezogenes Wohnen in offener und verdichteter EFH-Bebauung, ausschließlich in Passivhaus-Standard, Klima-Modell-Quartier
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Energiebewusste Familien, die Stadtrandlage bevorzugen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung, Ausschreibung 2. Bauabschnitt
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Baugebiet ist vom Bahnhof Neugraben in nur 15 Minuten fußläufig erreichbar, vermittelt aber dennoch den Eindruck ländlichen Wohnens • Idealer Standort für Haushalte, die landschaftsbezogen leben möchten, ohne dabei auf die Vorteile großstädtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Rehrstieg Hausbruch

31 / 2015

Größe in ha	2,05
WE-Zahl (geschätzt)	70 (DH, RH, GWB)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	VEPL erforderlich
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzend an das Passivhaus-Baugebiet Francoper Straße, HB 35, • an der nördlichen Siedlungskante Hausbruchs, • aufgegebenen Gärtnereibetrieb
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Schulen und Kita in 500–1000 m Luftlinie • 2 km zum Zentrum Neuwiedenthal • 2,1 km je zu Bussen und S-Bahn Neugraben / Neuwiedenthal • 2,3 km, zur B 73 • 2,4 km ins Zentrum Neugraben
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Von NW über Neubaugebiet HB 35, im Rahmen der Funktionsplanung abgestimmt.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Außenbereich, vorgesehen als Bebauungsplan HB 40 (VEPL) • Nähe zum RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal-Rehrstieg
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss der Erschließung an das Baugebiet HB 35, Mischung aus RH, DH, anteilig GWB zum Rehrstieg, Passivhaus-Bauweise bevorzugt, Sicherung einer O – W – Wegeverbindung.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Energiebewusste Familien die landschaftsbezogen wohnen wollen, ohne die Nähe zur Metropole aufzugeben
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • VEPL-Verfahren • öffentliche Auslegung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige und naturnahe Wohnlage am Stadtrand, dennoch kurze Wege zu zwei Versorgungszentren und dem ÖPNV

Neuwiedenthaler Straße 82/84 Hausbruch

32 / 2015

Größe in ha	0,42
WE-Zahl (geschätzt)	55 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	HB 14
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	NN
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Mitte der Siedlung Neuwiedenthal, der bisherige Altbau (Wohnen) wurde bereits entfernt.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage, 650 m vom Ortszentrum • 800 m zu S-Bahn und Bus • 1,1 km zur B 73 • 2,8 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-Plan Hausbruch 14, Wohnen, W 2 g • RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal – Rehrstieg
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz des Altbaus, Nachverdichtung (Wohnen)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Paarhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigung, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Nachverdichtung einer innerstädtischen Wohnlage mit guter Infrastruktur-Ausstattung, Modernisierung.

östlich Nincoper Deich Neuenfelde

Größe in ha	8,53
WE-Zahl (geschätzt)	50 EH/DH/RH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	NE 17
Baubeginn möglich	2017
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	nein

33 / 2015



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Südl. des Nincoper Ortes, Mischung einer typischen Deichrandbebauung Wohnen, Obstanbau und Kleingewerbe • Die Fläche wird als intensiv gemähtes Grünland genutzt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung in fußläufiger Entfernung an der Nincoper Straße im Ortskern Nincop • Buslinien entlang des Obstmarschenweges • Grundschule und Kindergarten ca. 2km (Arp-Schnittger-Stieg), Schule Cranz/Estebogen ca. 2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vom Nincoper Deich über 2-3 Bügel oder Stichstraßen • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Flächen für die Landwirtschaft tlw. Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter • LAPRO: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, tlw. Dorf • Baustufenplan Außengebiet • Im nördlichen Bereich Bebauungsplan NE 11, FC 6, C 4 in Verbindung mit der Verordnung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in C, NE und FC
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • behutsame Siedlungserweiterung für den örtlichen Bedarf • Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes • Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vertragsverhandlungen mit umliegenden, betroffenen Landwirten • Bebauungsplan-Verfahren.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Behutsame Siedlungserweiterung, Ergänzung des Ortskerns Nincop, Mischung unterschiedlicher Wohn-Typologien

Neubaukonzeption Neuenfelde Neuenfelde

34 / 2015

Größe in ha	n. n.
WE-Zahl (geschätzt)	Ca. 70
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Baubeginn möglich	2015 – 2016
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Teile der Wohnbebauung westlich der Kirche im Bereich Hasselwerder Straße • 21 leer stehende, nicht sanierungsfähige Gebäude, überwiegend Wohnnutzung
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 6,6 km Luftlinie zum Zentrum Neugraben • 6,5 km bis S-Bahnhof Neu Wulmstorf • 8,5 km bis A 7, 7,8 km bis B 73 • Kindergarten und Schule in 1 km Entfernung, weiterführende Schule in 4 km Entfernung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Belegenheit an der Hasselwerder Straße, Rosengarten, Organistenweg und Neuenfelder Fährdeich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter • LAPRO: Dorf • Baustufenplan: Außengebiet und Dorfgebiet • Innenbereichsverordnung (§ 34 – Verordnung) in Teilen • Beurteilung nach § 34 BauGB
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde eine Neubaukonzeption erstellt, die die inhaltlichen Aussagen der „Baufibel Altes Land“ und der Verordnung nach § 34 BauGB berücksichtigt. • Die Neubaukonzeption muss die orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen in Neuenfelde berücksichtigen. • Angestrebt ist niedriggeschossiger Mietwohnungsbau, DH und tlw. RH
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Mehrpersonenhaushalte als Mieter.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist geplant, die städtischen Flurstücke durch den LIG an einen Grundstücksverwalter / Entwicklungsträger zu vergeben. Ein Verkauf an Privateigentümer ist nicht vorgesehen. • Neubaukonzeption in Verbindung mit einem Abbruchkonzept ist erforderlich.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Dorfstruktur, Wohnformen mit Gartenbezug

Cuxhavener Straße 311 Neugraben-Fischbek

Größe in ha	1,75
WE-Zahl (geschätzt)	100 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 5
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

35 / 2015



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • alte Hofstelle unmittelbar an der B 73 in der Nähe des Neugrabener Zentrums, Nutzung weitgehend aufgegeben.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 400 m • Busanbindung in 300 m, S-Bahn-Neugraben in 500 m • B 73 direkter Anschluss, A 7 in 4,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • privat • Erschließung über „An der Falkenbek“ muss ggfs. ausgebaut werden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-Plan Neugraben-Fischbek 5: Reines Wohngebiet, I – V, baukörperbezogene Ausweisung, private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Stellplatzanlage • RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • vorwiegend Wohnnutzung, Konzept steht aus • denkbar auch Seniorenwohnanlage (45 – 90 WE) ggfs. mit Pflegeheim (ca. 120 Plätze) unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes und der vorhandenen Baudenkmäler
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvoranfrage / Bauantrag durch den Eigentümer, Nachbarbeteiligung und Befreiungen erforderlich • Sicherung der Erschließung erforderlich • Lösen der Verkehrslärmproblematik.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit guter Infrastruktur • Pflegeheim mit Service-Wohnen an dieser Stelle würde begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Am Neugrabener Bahnhof Neugraben-Fischbek

36 / 2015



Größe in ha	0,37
WE-Zahl (geschätzt)	70 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	NF 42 und 50
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

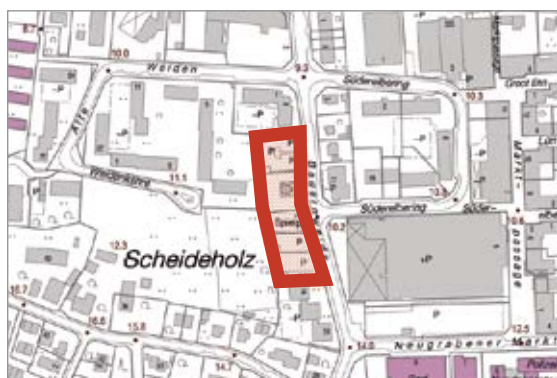


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im direkten Bahnhofsumfeld • untergenutzte Fläche / Brachflächen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 250 m • Busanbindung und S-Neugraben in 100 m • B 73 in 200 m, A 7 in 4,6 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden • TG-Zufahrt erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Baufläche (Dienstleistungszentren) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-Plan NF 42 MK g III – IV, NF 50 MK V g • RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Bahnhofsvorplatz und Verlagerung Busbahnhof geplant • Ladennutzung im EG erwünscht • Westfläche: Entwicklung gemeinsam mit Modernisierung der südlich angrenzenden Bebauung bevorzugt • Ostfläche: Lärmschutz nach N und O • Baumschutz ist zu beachten • TG für Stellplätze erforderlich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Singles, Senioren, Studenten, Alleinerziehende, junge Paare
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung • Bauvoranfrage / Bauantrag, • Nachbarbeteiligung und Befreiungen erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrslärmproblematik erfordert passiven Lärmschutz am Gebäude. • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Bauernweide Neugraben-Fischbek

37 / 2015

Größe in ha	0,56
WE-Zahl (geschätzt)	45 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Baubeginn möglich	2017
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

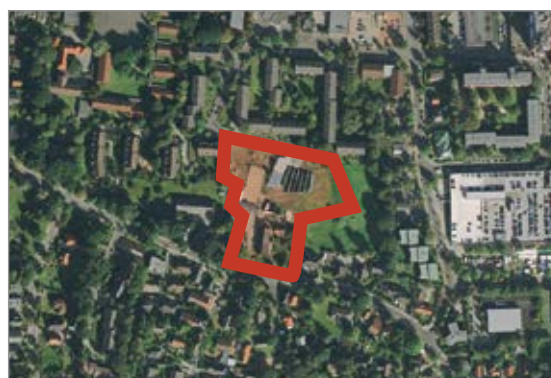
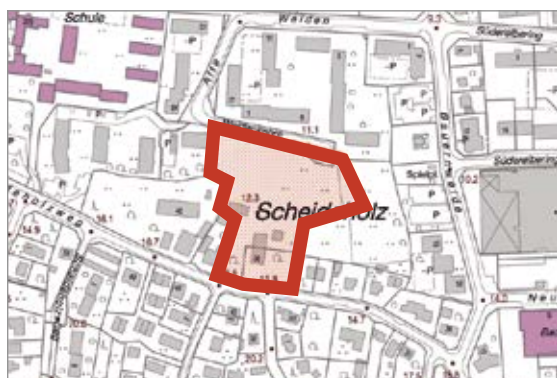


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Neugraber Zentrum • Parkplätze, privater Spielplatz, Blumenhandel
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 220 m • Busanbindung in 400 m, • S-Bahn-Neugraben in 640 m • B 73 in 200 m, A 7 in 5,0 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-Plan Neugraben-Fischbek 2, Verkehrsflächen – Parkplatz • Planänderung zu Allgemeinem Wohngebiet beabsichtigt • RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage von zwei Ost-West-ausgerichteten Baukörpern und einer neuen Wegeverbindung • Umsetzung in zwei Bauabschnitten möglich • Aufwertung des Straßenraums und Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Gemischt
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz der Spielplatzfläche und (Teil-)ersatz der Parkplätze erforderlich • Änderung des Planrechts und Vergabe der Flächen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Weidenkehre Neugraben-Fischbek

38 / 2015

Größe in ha	1,94
WE-Zahl (geschätzt)	100 GWB/ EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 2 oder neu
Baubeginn möglich	2017
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt im GWB
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • alte Hofstelle in der Nähe des Neugraber Zentrums, • Grünlandbetrieb, Rinder, Bewirtschaftung der Naturschutzflächen im Moorgürtel
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 280 m • Busanbindung in 480 m, • S-Bahn-Neugraben in 650 m • B 73 in 490 m, A 7 in 5,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen, tlw. Grünqualität sichern • B-Plan Neugraben-Fischbek 2: Gemeinbedarf im Süden, Reines Wohngebiet im Norden III g, private Grünfläche • Nähe zu RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer Wohnanlage mit einer der Umgebung angepassten Höhe (II-III+St) • unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes, des vorhandenen Bauernhauses und der prägenden Topographie • Anlage eines Kinderspielplatzes, und einer Wegeverbindung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Anteil Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung / Aufgabe der Hofstelle • Verzicht auf Schulerweiterungsflächen • Funktionsplanung • neuer B-Plan erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • eher langfristiges Baupotenzial in attraktiver Lage in Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, Entwicklung abhängig von den Betriebsperspektiven der Eigentümer • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Röttiger-Kaserne Neugraben-Fischbek

39 / 2015

Größe in ha	52
WE-Zahl (geschätzt)	690
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	NF 66 (neu)
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt im GWB
bereits in Entwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu Niedersachsen der Fischbeker Heide • Ehemalige Kasernenflächen mit umfangreichen Wald- und Gehölzflächen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenes Nahversorgungszentrum wird angestrebt • Neugraber Ortszentrum in ca. 2,5 km • Bahnhofstraße in Neu-Wulmstorf in ca. 1,4 km • Busanbindung unmittelbar am Baugebiet, • S-Bahnhof Fischbek in ca. 1,2 km • B 73 unmittelbar angrenzend • Grundschule am Ohrnsweg ca. 750 m
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers, Ringerschließung mit zweifacher Anbindung an die B 73
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Flächen für den Gemeinbedarf • LAPRO: öffentliche Nutzung • BstPL NF und B-Plan NF 18, Fläche für besondere Zwecke mit der Zweckbestimmung Kaserne, Außengebiet, Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Kaserne
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen für überwiegend eigentumsbezogene Wohnformen im Grünen, Zentrale öffentliche Grünfläche • Fläche für Kindertagesstätte • Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vermarktung läuft, • Bauanträge, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für eigentumsbezogenes Wohnen sowie GWB, • Zentrale öffentliche Grünfläche garantiert hohe Wohnqualität, Nahversorgung im Quartier ist vorgesehen

Sandbek-West, südliche Teilfläche Neugraben-Fischbek

40 / 2015

Größe in ha	Ca. 20
WE-Zahl (geschätzt)	Konzeptabhängig; Schätzwert 400 WE
Eigentümer	FHH und privat
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2019ff
Innenentwicklung	tlw.
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	nein



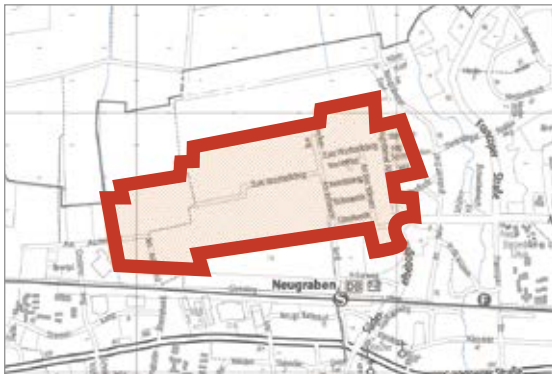
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu Niedersachsen und der Fischbeker Heide. • Es wird eine Mischung von wohn- und gewerblicher Nutzung angestrebt. Eine Entwicklung als reines Gewerbe- und Industriegebiet wird vom Bezirk abgelehnt.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptabhängig
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche, LaPro: Wohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung erforderlich, möglich EFH, DH, RH
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Mehrpersonenhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verzicht der BWVI auf Inanspruchnahme als reines Gewerbe- und Industriegebiet für Logistik und Luftfahrtbedarfe • Fortsetzung des Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogramm-Änderungsverfahrens • Konzeptentwicklung • Einleitung Bebauungsplanverfahren
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenbezogenes Wohnen nahe der Landschaftsachse Sandbek

Elbmosaik

Neugraben-Fischbek

Größe in ha	34,8 (Wohnen)
WE-Zahl (geschätzt)	1051
Eigentümer	diverse
Planungsrecht	NF 65
Baubeginn möglich	ab 2015 (2. BA)
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	50% angestrebt im GWB
bereits in Entwicklung	teilweise

41 / 2015



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich S-Bahn Neugraben am Rand zum Naturschutzgebiet • Bisher extensive Landwirtschaft, seit 2009 1. Bauabschnitt im Bau
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kita, Schule, Bus und S-Bahn, sowie verschiedene Kultur- Bildungs- und Versorgungsangebote unmittelbar im bzw. am Rand des Plangebiets • Durchschnittlich 500 m zur B 73 • Ca. 6 km zur A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • 1. Bauabschnitt (BA) vorhanden, 2. Bauabschnitt In Vermarktung, 3. und 4. Bauabschnitt in Vorbereitung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche, tlw. gemischte Baufläche, tlw. Grünfläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum, • tlw. Parkanlage • Überwiegend reines Wohnen (WR II), anteilig in Randbereichen allgemeines Wohnen (WA III), MK und GE • Nähe zu RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, abwechslungsreiche Erschließungs- und Baustrukturen mit überdurchschnittlichem Anteil öffentlicher Parkanlagen. Ergänzend ein Schul- und Gemeinbedarfs-Zentrum (BGZ), Fernwärme-Versorgung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Kleinhaushalte mittlerer Einkommen, Schwellenhaushalte im Übergang zum Wohneigentum
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung 2. BA, Vermarktung 1. und 2. BA, • Abstimmung mit Projektentwickler • Ausbau des Eingangsbereiches (Torbauten, Freitreppe), • Fertigstellung der Sozial- und Freizeitangebote
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Großes, eigenständiges Neubaugebiet ohne Großsiedlungs-Charakter, gute Infrastruktur und gut erschlossen, kurze Wege zu Versorgung, Naherholung und Landschaft

Frieda-Stoppenbrink-Schule Neugraben-Fischbek

42 / 2015



Größe in ha	1,52
WE-Zahl (geschätzt)	90
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2017
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt im GWB
bereits in Entwicklung	nein

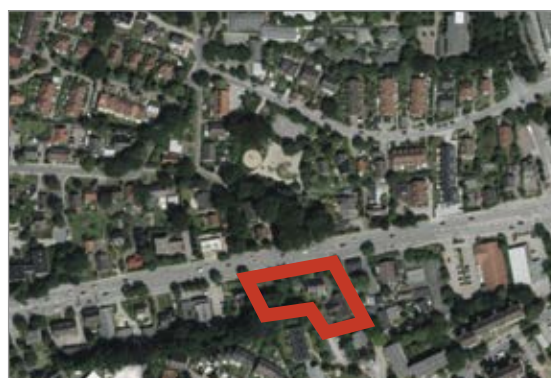


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im nördlichen Stadtteilbereich, zwischen dem alten Fischbeker Dorf und der Siedlung Neuwiedenthal • Aufgegebener Schulstandort
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,3 km ins Zentrum Neugraben, diverse KITAs und Schulen in fußläufiger Distanz • 1,3 km ins Ortszentrum Neuwiedenthal • 950 m zur S-Bahn Neugraben und zur B 73 • 3,8 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • Neues Planrecht erforderlich, HB 1 / NF 10 (Gemeinbedarf / Schulen) • RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal-Rehrstieg
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Steht aus, Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschossbau als Übergang zwischen den umgebenden Bauweisen anzustreben..
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Best-Ager, Familien, Paarhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Vertiefung Schwerpunkt im Rahmen von RISE, Erarbeitung IEK, Konzeptentwicklung (evtl. Wettbewerb), Abriss Schule, Lärmschutz, innere Erschließung, B-Plan-Änderung erforderlich.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gute innerstädtische Lage im Übergangsbereich zwischen Einfamilienhaus- und Geschossbau-Wohnen. Umfassende Infrastruktur- Ausstattung und gute Verkehrsanbindung. Lärmschutz zur südlich gelegenen Schulfläche muss gelöst werden.

Cuxhavener Straße 417 Neugraben-Fischbek

Größe in ha	0,36
WE-Zahl (geschätzt)	40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 56
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k.A.
bereits in Entwicklung	nein

43 / 2015



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • städtische Wohnlage inmitten weitläufiger und abwechslungsreicher Wohngebiete in gewachsenen Strukturen • Lage südlich der B 73
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 1,2 km • S-Bahn-Neugraben in 1,2 km, mehrere Buslinien • B 73 direkter Anschluss, A 7 in 6,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich, nur Stellplatzzufahrten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-Plan Neugraben-Fischbek 56: Allgemeines Wohngebiet, II offen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • vorwiegend Wohnnutzung, Konzept steht aus • Sonderwohnformen und untergeordnet nichtstörendes Gewerbe denkbar, soweit im WA zulässig • offene Bauweise und Geschossigkeit sind einzuhalten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Singles, Paarhaushalte, Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvoranfrage / Bauantrag durch den Eigentümer,
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Urbane Wohnlage mit guter Infrastruktur • Lösung der Verkehrslärmproblematik, lärmabgewandte Südorientierung der Wohnräume realisierbar

Cranzer Elbdeich Cranz

Größe in ha	2,8
WE-Zahl (geschätzt)	13 EH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	BauStpl Cranz-NE
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	nein

44 / 2015



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Brache zwischen Cranzer Elbdeich und Cranzer Hauptdeich, tlw. Spielplatz • benachbart Feuerwehr • Deichabstandslinie im Norden ist einzuhalten
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Flächen für die Landwirtschaft • LAPRO: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft • Baustufenplan Außengebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • behutsame Siedlungserweiterung für den örtlichen Bedarf • Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes • Einfamilienhäuser • Erhalt der Spielplatz-Funktion in geänderter Lage
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Paare
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan-Verfahren • Spielplatz-Verlagerung • Baugrund-Untersuchung (Altlasten)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Behutsame Siedlungserweiterung, bevorzugt für Grundstückssuchende aus dem näheren Umfeld

Einzelsteckbriefe der Potenzialflächen

Glossar der Steckbrief-Inhalte

Größe in ha	Brutto-Flächenangabe, bei Einzelvorhaben des Grundstücks, bei Plangebieten und größeren Arealen des Gesamtbereichs incl. öffentlicher Flächen. Die Netto-Baufläche ist – abhängig von der zulässigen Dichte – in der Regel geringer.
WE-Zahl (geschätzt)	Überschlägliche Prognose der mindestens erreichbaren Wohneinheiten unter Annahme üblicher, durchschnittlicher Wohnungsgrößen. Bei bereits vorliegender Gebäude-Planung die aktuell geplante WE-Zahl. Da die WE-Zahl konzeptabhängig ist, kann es in der Umsetzung zu Abweichungen kommen.
Eigentümer	FHH = Fläche in städtischem Eigentum, (Ansprechpartner Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen), privat = Fläche in Privateigentum (auch Baugenossenschaften).
Planungsrecht	Öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen, z. B. das Bebauungsplan-Kürzel (Stadtteil-Kürzel und Plan-Nummer), Baustufenplan, oder BauGB-Bezug.
Baubeginn möglich	Jahr des frühestmöglichen Baubeginns bei kurzfristiger Inangriffnahme der erforderlichen Handlungsschritte. Eine zusätzliche "ff"-Angabe erweitert die Jahresangabe um bis zu drei Folgejahre.
Innenentwicklung	Der Begriff umfasst sowohl Umnutzungsflächen (Konversion), als auch eine Lückenschließung oder Nachverdichtung innerhalb bereits weitgehend bebauter Bereiche.
Geförderte WE (%)	Vom Bezirk angestrebter oder vom Investor / Bauherren benannter Anteil an öffentlich geförderten Sozialwohnungen im Geschossbau (% der Gesamt-WE). Wenn keine Angabe gemacht ist, wird der Anteil konzeptabhängig entschieden.
Bereits in Entwicklung	„Ja“ wird angegeben, wenn ein Bauinteressent bereits mit dem Flächeneigentümer in Kaufverhandlungen eingetreten ist, bzw. wenn der Flächeneigentümer ein realisierbares Baukonzept vorgelegt hat. Die Fläche verbleibt jedoch als Potenzial im Programm, bis der Baubeginn erfolgt ist.
Lage, Nutzung Infrastruktur	Kurze Beschreibung der räumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation.
Interne Erschließung	Bei kleineren Flächen i. d. R. nicht erforderlich, größere Gebiete können jedoch zusätzlich zum Bestand weitere Erschließungsflächen erfordern. Eine gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.
Planerische Ausweisung	Angaben zum verbindlichen Planrecht und zu Fördergebieten.
Städtebauliches Konzept	Planerische Zielsetzung aus Sicht des Bezirks oder Inhalt einer bereits vorliegenden Planung.
Zielgruppe	Angaben zu den aus bezirklicher Sicht bevorzugten Bewohner-Gruppen.
Handlungsschritte	Vor einer baulichen Umsetzung erforderliche Maßnahmen.
Bewertung	Qualitative Einschätzung aus Sicht der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung.

Zusammenfassung und Methodik

Insgesamt listet das Wohnungsbauprogramm Harburg 5.950 Wohneinheiten für die Jahre 2015 – 2019ff. Die projektbezogenen Potenziale verteilen sich auf drei räumlich und siedlungsstrukturell unterscheidbare Teilräume:

- 1.051 Wohneinheiten im Teilraum 1 (Innenstadt und Binnenhafen),
- 1.220 Wohneinheiten im Teilraum 2 (Kern-Süd/Ost), sowie
- 2.774 Wohneinheiten im Teilraum 3 (Süderelbe).

Zusätzlich werden im Durchschnitt pro Jahr ca. 100 Wohneinheiten in Klein- und Einzelmaßnahmen (ganz Harburg) errichtet, wobei „ff“ für +drei Folgejahre gerechnet ist. Im Teilraum Süderelbe besteht darüber hinaus noch ein nicht näher spezifiziertes Potenzial nach § 34 BauGB von bis zu 130 WE in Streulagen.

Der angestrebte Jahresdurchschnitt von 700 genehmigten Wohneinheiten ist somit grundsätzlich erreichbar. Bereits für die Jahre 2015 – 2016 kann eine Genehmigungsreife für rund 2.979 Wohneinheiten unterstellt werden.

Auch im Wohnungsbauprogramm Harburg 2015 ist der Sachstand der verschiedenen Wohnungsbau Potenzialflächen heterogen. Während für einzelne Projekte bereits ein Bauantrag in Vorbereitung ist, kann für einige andere Wohnungsbauflächen eine Entwicklung frühestens in oder nach 2019 angenommen werden. Überwiegend liegt der Realisierungshorizont bis Baubeginn jedoch innerhalb der nächsten 3 Jahre. Potenzialflächen bleiben in der Regel bis zum Baubeginn gelistet. Für größere Projekte und Baugebiete, die sich nicht in einem Zuge realisieren lassen, werden die Zahlen je nach Baufortschritt bei Fortschreibung aktualisiert.

Das Planrecht ist für 24 der dargestellten Wohnbauflächen vorhanden – je nach Konzept kann in Einzelfällen noch eine Anpassung oder Befreiungs-Entscheidung erforderlich werden. Für 20 Wohnbauflächen ist die Schaffung oder Anpassung des Planrechts noch Voraussetzung oder bereits in Vorbereitung.

Mit der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Harburg sind fünf Bauflächen mit 450 Wohneinheiten entfallen, da sie vollständig in Umsetzung (bzw. in einem Fall nicht mehr aktuell) sind: Entfallen sind die Flächen Gazertstraße (19/2014), sowie Schellerdamm-Veritaskai (04/2014), Schellerdamm ohne Nummer (05/2014) und Harburger Brücken (08/2014) im Binnenhafen, die Fläche Eco-City (06/2014) wird neu konzeptioniert und daher vorläufig zurückgestellt.

Im Gegenzug wurden 6 Flächen für 260 Wohneinheiten neu aufgenommen (Westseite Sand, Schwarzenbergstraße 33, Wallgraben 48, Am Tie, Cranzer Elbdeich und Cuxhavener Straße 417), so dass aktuell 44 Bauflächen bzw. Baugebiete gelistet werden können.

Bei einer Bilanz für das Jahr 2014 (Zahl der Baugenehmigungen) ist festzustellen, dass von den für das Jahr 2013 prognostizierten Bauflächen mit bis zu 1986 Wohneinheiten insgesamt 922 Wohneinheiten genehmigt wurden. In den letzten Jahren wurden ca. 50% der genehmigten Wohneinheiten dann auch innerhalb eines Jahres errichtet. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre fort, wonach in Harburg deutlich weniger Bauplätze als verfügbar in Anspruch genommen werden. Eine noch intensivere Aktivierung der Potenziale bedarf daher verstärkter Anstrengungen im Bereich Werbung und Vermarktung, außerhalb der bezirklichen Einflussmöglichkeiten.

Mit dem Wohnungsbauprogramm Harburg 2015 ist allen Beteiligten eine Grundlage anhand gegeben, um die Weichen für eine weiterhin qualitätvolle und nachfragegerechte Wohnungsbauentwicklung zu stellen. Themen der Innenentwicklung, der moderaten Nachverdichtung im Bestand, der Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote im Neubau sowie die Entwicklung der Kosten im Wohnungsbau werden weiterhin eine Rolle spielen.

6. Quellenverzeichnis zur Wohnungsmarktanalyse, Kapitel 1–3

Bevölkerungsstruktur	
Einwohner	Statistikamt Nord
Haushalte	Statistikamt Nord
Arbeitslose	Statistikamt Nord
Migranten	Statistikamt Nord
Bedarfsgemeinschaften	Statistikamt Nord
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Statistikamt Nord
Altersstruktur 2012	
Bevölkerung nach Altersgruppen	Statistikamt Nord
Haushaltsstruktur 2012	
Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder	Statistikamt Nord
Perspektive Haushaltsentwicklung	
Haushalte insgesamt	Statistikamt Nord
Einpersonenhaushalte	Statistikamt Nord
Mehrpersonenhaushalte	Statistikamt Nord
Paare	GEWOS-Berechnung
Familien	Statistikamt Nord
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 J. und älter)	Statistikamt Nord
Trends (bis 2017)	GEWOS-Prognose
Wohnungsbestandsstruktur 2011	
Anzahl Wohnungen	Statistikamt Nord
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	Statistikamt Nord
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	Statistikamt Nord
Neubau (Anzahl fertiggestellte Wohneinheiten)	Statistikamt Nord
Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume	
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Räume inkl. Küche – Keine Fortschreibung nach Zensus 2011	Statistikamt Nord
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	
Einpersonenhaushalte	GEWOS-Berechnung
Mehrpersonenhaushalte	GEWOS-Berechnung
Paarhaushalte	GEWOS-Berechnung
Familienhaushalte	GEWOS-Berechnung
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 J. und älter)	GEWOS-Berechnung
Die Nachfrage-Bestands-Relation gibt an, in welchem Maße Wohnungen für bestimmte Haushaltstypen innerhalb des Bezirks vorzufinden sind. Für Einpersonenhaushalte werden beispielsweise Ein- bis Dreiraumwohnungen als vorrangig nachgefragt angenommen. Die Relation von Haushaltstypen und Wohnungen ist als Index im Vergleich zur gesamtstädtischen Relation dargestellt.	
Miet-/Kaufpreise in €/m²	
Mietwohnungen (Nettokaltniete)	ImmobilienScout 24, Wohnungsmarktbarometer
Eigentumswohnungen	ImmobilienScout 24, Wohnungsmarktbarometer
Ein-/Zweifamilienhäuser	ImmobilienScout 24, Wohnungsmarktbarometer
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
Trend (bis 2015)	Wohnungsmarktbarometer