

# WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2017

## BEZIRK BERGEDORF

### Hinweis

Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2017 umfasst die Überarbeitung der Flächenpotenziale, die im Kapitel 6 in Form von Steckbriefen dargestellt sind. Die umfangreiche Wohnungsmarktanalyse sowie die anderen Kapitel können dem Wohnungsbauprogramm 2015 entnommen werden.

### Bildnachweis

Titelblatt: Glasbläserhöfe © Schenk + Waiblinger Architekten, Grafiken Titelblatt von oben nach unten: 1. Stuhlröhrtquartier © BUWOG Group, 2. Mohnhof © DFZ Architekten GmbH, 3. Bergedorfer Tor © A-Quadrat Architekten +Ingenieure GmbH, 4. Christinenstraße © roderjan architekten hamburg-dresden

**Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf**

**Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

**Wentorfer Straße 38a  
21029 Hamburg**

**[stadtplanung@bergedorf.hamburg.de](mailto:stadtplanung@bergedorf.hamburg.de)**

**März 2017**

## 6 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Im Rahmen der Fortschreibung des Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau haben Senat und Bezirksämter beschlossen, dass jährlich Baugenehmigungen für insgesamt 10.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden sollen. Im Rahmen dessen wurde für den Bezirk Bergedorf die Baugenehmigungszielzahl von 600 auf 800 Wohnungen erhöht.

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 6.566 Wohneinheiten. Davon sind 5.531 Geschosswohnungen und 1.035 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Im Vergleich zum Vorjahr 2016 hat sich die Zahl der potentiell möglichen Wohneinheiten um ca. 800 WE erhöht. Die Veränderungen ergeben sich durch die neu aufgenommenen Flächenpotenziale Möörkenweg (30 WE) und Billwiese (60 WE) sowie durch die Erhöhungen der Wohneinheiten auf der Fläche Stuhlrohrquartier (1.100 WE). Herausgenommen wurden die Flächenpotenziale Hirtenland, Lichtwarkquartier, Tienrade (westlicher Bauabschnitt) und Oberer Landweg.

Hinweis: Die Bezirksversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 die Drucksache Nr. 20-0930.04, 20-0930.06 und 20-1122 zum Wohnungsbauprogramm erörtert. Es wurden folgende Änderungen zum Wohnungsbauprogramm beschlossen:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - A 2_10 Fritz-Reuter-Sportplatz                           | bleibt                 |
| - A4_4 Ortskern Fünfhausen, westlich Homannring (NEU)      | streichen              |
| - A 4_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich                | bleibt                 |
| - A 4_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg / Dorferbogen     | streichen              |
| - A 4_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg                  | bleibt                 |
| - B 4_1 Ortskern Curslack, Curslacke Deich / Tönerweg      | als C-Fläche einstufen |
| - C 4_1 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg / Schule          | streichen              |
| - C 4_2 Ortskern Ochsenwerder, Ochsenwerder Landscheideweg | streichen              |
| - C 4_3 Ortskern Ochsenwerder, Ochsenwerder Landstraße     | streichen              |
| - C 4_4 Ortskern Ochsenwerder, Spadenländer Weg            | streichen              |
| - C 4_5 Fünfhausen, Beim Kistendorf / Sandbrack            | streichen              |
| - C 4_6 Neuengamme, Feldstegel Zweitreihenbebauung         | streichen              |
| - C 4_7 Curslack, nördlich der Schule                      | streichen              |
| - C 4_8 Altengamme, Horster Damm (NEU)                     | streichen              |

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 800 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren (bis 2021) erreicht werden.

Allerdings ist absehbar, dass die Wohnungsbaupotenzialflächen zusammen mit den zur Verfügung stehenden Flächen im städtischen Bereich Bergedorfs mittelfristig nicht reichen werden, um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass weitere Wohnungsbaupotenziale in Hamburg und im Bezirk Bergedorf identifiziert und entwickelt werden müssen. In der Fortschreibung des Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau ist formuliert, dass der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung zwar weiterhin gilt, aber nicht zuletzt angesichts des auch zukünftig hohen positiven Wanderungssaldos das Erfordernis besteht, das Thema Außenentwicklung anzugehen und neue Themen wie Stadterweiterung („Mehr Stadt an neuen Orten“) als zentrale Herausforderung der nächsten Jahre zu betrachten. Vor diesem Hintergrund hat die Senatskommission für Stadtentwicklung am 28.09.2016 beschlossen, dass die Planungsvorbe-

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

reitungen zur Entwicklung des Areals Oberbillwerder im Stadtteil Billwerder (nördlich der S-Bahnhaltestelle Allermöhe) aufgenommen werden sollen. Die IBA Hamburg GmbH wurde als Projektentwickler mit der ersten Planungsphase bereits beauftragt.

Aufgrund der besonderen Lage soll unter dem Leitgedanken „Stadt im Grünen“ ein neuer urbaner Stadtteil entstehen, der die Siedlungsentwicklung Bergedorfs seit den 80er Jahren vollendet und einen qualitätsvollen Übergang vom dörflichen zum städtisch geprägten Raum ermöglicht. In der ersten Planungsphase bis Ende des 3. Quartals 2018 sollen die Art und der Umfang künftiger Nutzungen festgelegt werden. Dazu vorgesehen ist ein kooperativer und transparenter Planungs- und Beteiligungsprozess, an dessen Ende eine Masterplanung einschließlich eines Kosten- und Finanzierungsplans stehen soll.

### **6.1 Flächenpotenziale für öffentlich geförderten Wohnungsbau**

Der Bezirk setzt sich das Ziel, bei Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen zu erreichen. Damit soll ein mietpreisgünstiges Wohnen im Bezirk dauerhaft gesichert werden. Diese 30 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die kommenden Jahre und im gesamten Bezirk erreicht werden. Dies ermöglicht stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standortentscheidungen.

Die Bezirksversammlung hat in ihrer Sitzung am 25. Juni 2015 einstimmig beschlossen, dass bei zukünftigen Wohnungsbauvorhaben, für die die Schaffung von neuem Planrecht (Bebauungsplan) erforderlich ist, in den städtebaulichen Verträgen nicht nur geregelt werden soll, dass mindestens 30 % der zu realisierenden Wohneinheiten öffentlich gefördert sein sollen, sondern dass ebenfalls mindestens 30 % der öffentlich geförderten Wohneinheiten mit einer WA-Bindung zu realisieren sind (Drucksache 20-0476). Durch diese neuen Wohnungen können vor allem Haushalte versorgt werden, die über einen Dringlichkeitsschein verfügen. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Menschen, die gegenwärtig und in der Zukunft in den öffentlichen Unterbringungen wohnen, für einen mehrjährigen Zeitraum eine Aufenthaltsgenehmigung gewährt bekommen wird und sich dadurch die Anzahl der zu versorgenden Haushalte mit Dringlichkeitsschein erhöhen wird.

Im Rahmen der Fortschreibung des Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau hat der Senat mit der SAGA GWG vereinbart, dass die SAGA GWG 2.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA GWG bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA GWG statt. Die in der Tabelle bezeichneten Flächen eignen sich grundsätzlich für eine Bebauung durch SAGA GWG. Generell bieten sich Flächen an, die im Besitz der Stadt Hamburg sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist.

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau absolut	Anteil in % am GWB
A 1_2	Westlich Tienrade	420	126	30
A 1_3	EKZ Rappoltweg	160	48	30
A 1_4	Sternwiete / Binnenfeldredder	100	30	30
A 1_5	Lohbrügger Markt 2-4	150	150	100
A 1_6	Billwerder Straße / Billwiese	180	54	30
A 1_8	Moosberg	40	12	30
A 2_1	Oberer Landweg zw. Nr. 2 und 10	25	25	100
A 2_2	Bergedorfer Tor	80	24	30
A 2_3	Stuhlrohrquartier	1.100	330	30
A 2_4	Glasbläserhöfe II	70	70	100
A 2_5	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	540	162	30
A 2_6	Schleusengärten / Schilfpark	360	70	19,5
A 2_7	Brookdeich	450	135	30
A 2_8	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	27	30
A 2_9	Schulfläche Wentorfer Straße	60	18	30
A 2_10	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100	100
A 2_11	Möörkenweg (neu)	30	0	0
A 3_1	Von-Hacht-Weg	55	55	100
A 3_3	Sophie-Schoop-Weg, östlich	170	51	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	30	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	250	250	100
B 1_2	Schulfläche Leuschnerstraße	50	15	30
B 1_3	Schulfläche An der Twiete	170	51	30
	sonstige Projekte < 20 WE	50	0	0
<b>Summe GWB</b>		<b>4800</b>	<b>1812</b>	<b>37,7</b>

## 6.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für folgende Flächen wäre für die Realisierung der Wohnbebauung eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dies sollte parallel zu den jeweiligen Planverfahren durchgeführt werden.

### Potenzialflächen (A)

- A 1\_2 Westlich Tienrade
- A 1\_7 Ladenbeker Furtweg
- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_11 Mörkenweg (neu)
- A 4\_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland

### Prüfflächen (B)

- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder

### Langfristige Entwicklung (C)

- C 4\_9 Ortskern Curlack, Curslacker Deich / Tönerweg (vorher B 4\_1)

### Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)

- D 41 Mittlerer Landweg Gleisdreieck

## 6.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

Einige Potenzial- und Prüfflächen liegen in den oder angrenzend an die örtlichen Untersuchungs- und Fördergebieten von Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung. Die Betrachtung dieser Flächenpotenziale sollte daher im Zusammenhang mit diesen Programmgebieten geschehen, um Ansätze für gemeinsame Strategien zur Erreichung wohnungs- und stadtteilentwicklungspolitischer Ziele rechtzeitig zu erkennen und zu verfolgen.

### Aktuelle RISE-Gebiete

Im RISE-Gebiet Neuallermöhe (Programmsegmente „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“):

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_3 Sophie-Schoop-Weg östlich
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- C 3\_1 Entenfleet

Im oder angrenzend an das RISE-Gebiet Bergedorf-Süd (Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“):

- A 2\_2 Bergedorfer Tor
- A 2\_3 Stuhrohrquartier
- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße

### Ausgelaufene RISE-Gebiete

Im oder angrenzend an das Ende 2016 ausgelaufene RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost:

- A 17 Sterntwiete / Binnenfeldredder

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

- B 15 Schulfläche Leuschnerstraße
- B 17 Schulfläche An der Twiete

Räumlich angrenzend an das Nachsorgegebiet Lohbrügge-Nord (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt):

- A 1\_3 Rappoltweg
- C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

### **Geplante RISE-Gebiete**

- D 4\_1 Mittlerer Landweg Gleisdreieck

## 6.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

Die nachfolgenden Seiten liefern mit kurzen Steckbriefen Daten und Fakten zu allen im Plan (s. Folgeseite) dargestellten Flächenpotenzialen. Diese sind eingeteilt in

- Potenzialflächen (A), über die im Bezirk Bergedorf Konsens hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung herrscht
- Prüfflächen (B), die aufgrund von Recherchen und Gesprächen vorgeschlagen werden und zur Diskussion stehen
- Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung WIE
- Flächen für die Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D): Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen an Flüchtlingsunterkünfte für die ersten Jahre als auch die Anforderungen an die daran folgende dauerhafte Wohnnutzung.

Es ergeben sich z.T. Lücken in der Nummerierung, wenn Flächenpotenziale aufgrund von Realisierung entfallen, da größtenteils die Flächenbezeichnungen aus dem vorherigem Wohnungsbauprogramm beibehalten werden.

Die Datierung „Baubeginn möglich“ in den Steckbriefen bezeichnet i.d.R. das Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung (in Einzelfällen müssen noch Bodensanierungen erfolgen oder es sind vorhandene Nutzungen umzusiedeln).

### Abkürzungen

- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- WE = Wohneinheit
- \* = geschätzte WE-Zahl  
(Bebauungskonzept noch nicht vorhanden)

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

**A = Potenzialflächen                      B = Prüfflächen                      C = Langfristige Entwicklung**  
**D = Flächen für die Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen**

### Lohbrügge 1

- A 1\_2 Westlich Tienrade
- A 1\_3 EKZ Rappoltweg
- A 1\_4 Sternwiese / Binnenfeldredder
- A 1\_5 Lohbrügger Markt 2-4
- A 1\_6 Schulfläche Billwerder Straße / Billwiese (neu)
- A 1\_7 Ladenbeker Furtweg
- A 1\_8 Moosberg
- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder
- B 1\_2 Schulfläche Leuschnerstraße
- B 1\_3 Schulfläche An der Twiete
- C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

### Bergedorf 2

- A 2\_1 Oberer Landweg zwischen Nr. 2 und 10
- A 2\_2 Bergedorfer Tor
- A 2\_3 Stuhlröhrtquartier (vorher C21)
- A 2\_4 Glasbläserhöfe II
- A 2\_5 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2\_6 Schleusengärten / Schilfpark
- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2\_9 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2\_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_11 Möörkenweg (neu)

### Neuallermöhe 3

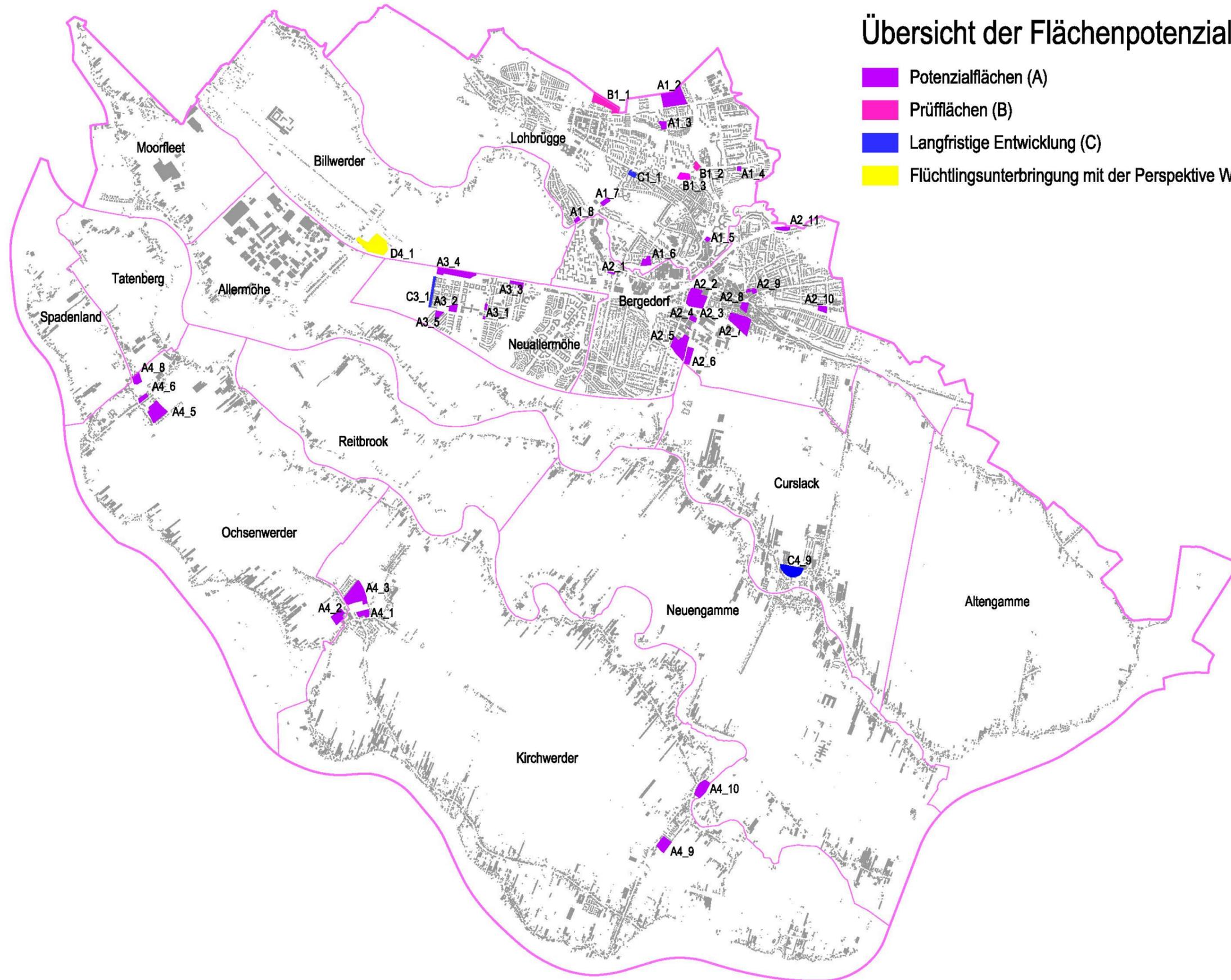
- A 3\_1 Von-Hacht-Weg 6-8 und 14
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_3 Sophie-Schoop-Weg östlich
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- C 3\_1 Entenfleet

### Vier- und Marschlande 4

- A 4\_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4\_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4\_3 Ortskern Fünfhausen, BIG-Gelände
- A 4\_5 Ortskern Ochsenwerder, Avenberg
- A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich
- A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4\_9 Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4\_10 Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich
- C 4\_9 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg (vorher B 4\_1)
- D 4\_1 Mittlerer Landweg Gleisdreieck

# Übersicht der Flächenpotenziale

- Potenzialflächen (A)
- Prüfflächen (B)
- Langfristige Entwicklung (C)
- Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)





## A 1\_2 Westlich Tienrade Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	6,94
<b>WE-Zahl gesamt</b>	420 WE (EFH und GWB)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2016/2017
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bisher als Acker genutzte Fläche befindet sich nördlich des Reinbeker Redders und grenzt an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Östlich schließt eine Einfamilienhaus-siedlung an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kitas im Stadtteil vorhanden</li> <li>vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Grünfläche</li> <li>Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Landschafts-schutzgebiet</li> <li>B-Plan Lohbrügge 92 vom 15.03.2016, Festsetzung: Allgemei-nes Wohngebiet und Grünzug</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>385 WE im Geschosswohnungsbau und 35 Reihenhäuser, mittig im Gebiet liegt ein Grünzug</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung soll den Wohnbedarf verschiedener Bevölkerungs-gruppen decken</li> <li>30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP-Änderung, Lapro-Änderung</li> <li>Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gut geeignet.</li> </ul>

## A 1\_3 EKZ Rappoltweg Lohbrügge

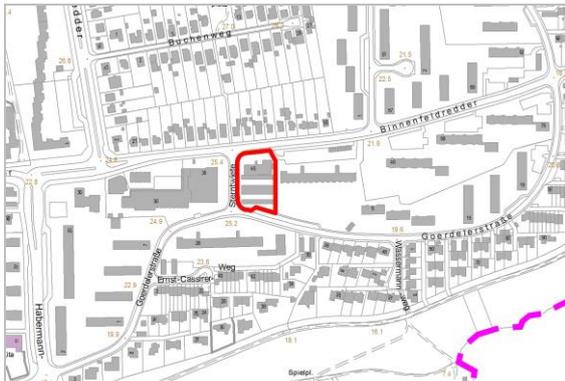
<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	160 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das „in die Jahre gekommene“ Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau.</li> <li>○ Zurzeit befinden sich hier kleinere Läden, Ärzte, eine Apotheke, Spielhalle und Fitnesscenter.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>○ von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.)</li> <li>○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbekker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstr.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Etagenwohnen</li> <li>○ Beurteilung nach § 34 BauGB</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemäß Funktionsplan ist die Neuentwicklung der Fläche mit kleineren Gewerbeeinheiten und Stärkung des Wohnanteils vorgesehen. Es sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt geplant.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gemischte Zielgruppe, westliches Grundstück: Servicewohnungen</li> <li>○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren.</li> </ul>

## A 1\_4 Sterntwiete / Binnenfeldredder Lohbrügge

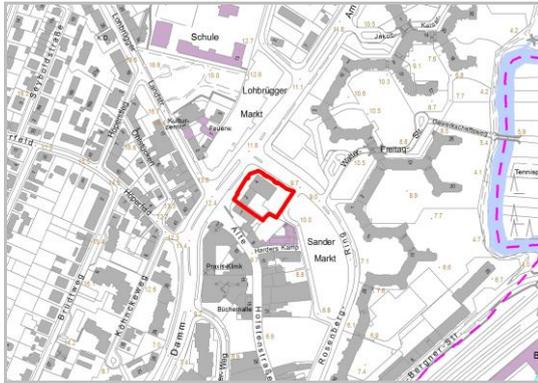
<b>Größe in ha</b>	0,33
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Auf dem Eckgrundstück zwischen Binnenfeldredder / Sterntwiete / Goerdelerstraße befindet sich eine Garagen- und Stellplatzanlage sowie ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten und einem Pizzalieferservice.</li> <li>○ Westlich an die Fläche grenzt das Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder an, östlich und südlich mehrgeschossige Wohnhäuser.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten direkt westlich angrenzend</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 136 (9 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (insges. 35 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Lohbrügge 93 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnungsbau, grobes Baukonzept liegt vor</li> <li>○ Der Umgang mit den Bestandsbetrieben muss geprüft werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bevölkerungsmischung</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planänderung weiterführen</li> <li>○ Verlagerung der Stellplätze bzw. Schaffung von Ersatzflächen</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche ist gut geeignet für verdichteten Wohnungsbau, der zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereiches führt.</li> </ul>

## A 1\_5 Lohbrügger Markt 2-4 Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,29 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	150 GWB
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Auf der Fläche am nördlichen Ende der Einkaufsstraße „Alte Holstenstraße“ zwischen dem Lohbrügger Markt und dem Sander Markt befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude. In dem Erdgeschoss befand sich ein Edeka-Markt. Westlich grenzt ein 10-geschossiges Gebäude (Haspa-Hochhaus) an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinie (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebauungsplan Lohbrügge 10: Kerngebiet</li> <li>○ FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren f.d. Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll</li> <li>○ Lapro: Verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mehrgeschossige Blockrandbebauung, voraussichtlich Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Betreuungsbüro, Gemeinschaftsflächen) sowie Wohnen in den oberen Geschossen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> <li>○ Seniorengerechte Wohnungen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Werkstattverfahren für die Fassadengestaltung</li> <li>○ B-Planänderung</li> <li>○ Grundstücksverkauf</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet</li> </ul>

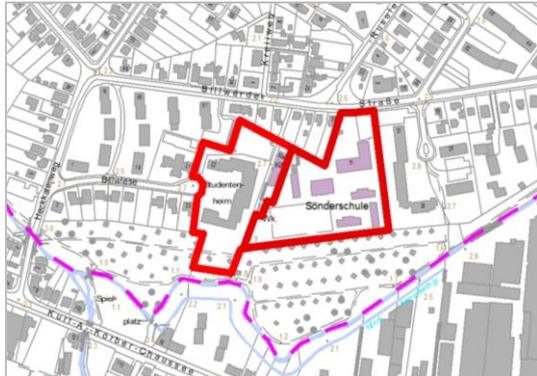
## A 1\_6

### 1 Billwerder Straße /

### 2 Billwiese

### Lohbrügge

	1	2
<b>Größe in ha</b>	1,53	1,22
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB	80 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2018	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja	ja

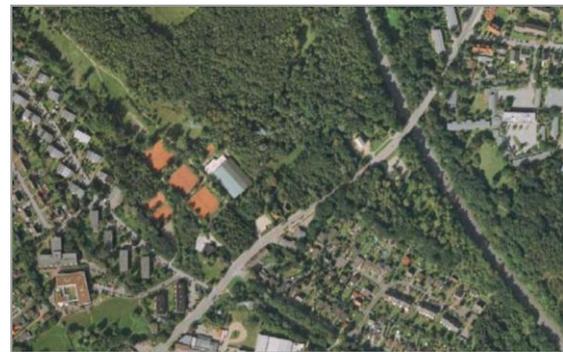


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die ehemalige Fläche der Förderschule (1) sowie die Fläche des Studentenheims (2) grenzen im Westen und Osten an Wohnbebauung und im Süden an Kleingärten an. Zwischen den beiden Flächen befindet sich eine Kita.</li> <li>○ Zu 1: Die Förderschule befindet sich nun am Standort Leuschnerstraße. Zurzeit wird ein Teil der Fläche für die Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen genutzt.</li> <li>○ Zu 2: Der Betreiber des Studentenheimes möchte die Fläche einer neuen Nutzung zuführen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min.</li> <li>○ Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zu 1: B-Plan Lohbrügge 14, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf</li> <li>○ Zu 2: B-Plan Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet</li> <li>○ Zu 1 + 2: FNP: Wohnbauflächen, Lapro: überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten</li> <li>○ Z.T. Lage im Überschwemmungsgebiet der Bille</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zu 1 +2: im Rahmen eines gemeinsamen Gutachterverfahrens zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zu 1: abhängig von der Bebauungsform, überwiegend Familien, mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> <li>○ Zu 2: Sonderwohnformen entspr. der Satzung der Stiftung</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zu 1+2: Gesamtquartiersentwicklung, Gutachterverfahren</li> <li>○ Zu 1: Klärung Direktvergabe an SAGA GWG, Änderung B-Plan</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstücke bieten sich aufgrund der Lage für familienfreundliches Wohnen, aber aufgrund der Nähe zur HAW und zum Zentrum für Sonderwohnformen (Studenten, Senioren, etc.) an.</li> </ul>

## A 1\_7

### 1 Ladenbeker Furtweg 2 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

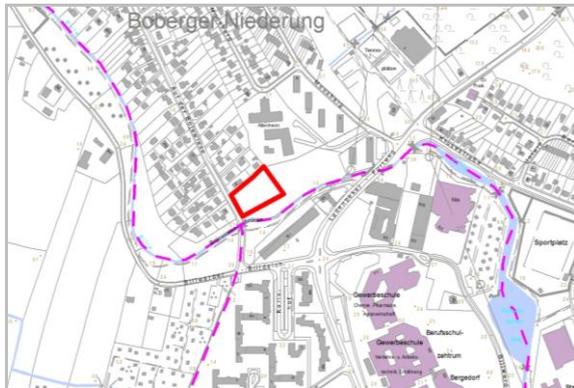
	1	2
<b>Größe in ha</b>	0,25	0,61
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Plan z.T. vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2017	2018
<b>Innenentwicklung</b>	nein	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die baumbestandene Fläche grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet Boberger Niederung, im Südosten an den Ladenbeker Furtweg an. Es schließen 2 Einfamilienhäuser sowie das Mädchenhaus „Homehaus“ an. Südöstlich des Ladenbeker Furtweges befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelnburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min.</li> <li>B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNp: Grünfläche</li> <li>Lapro: Wald und Landschaftsschutzgebiet</li> <li>B-Plan Lohbrügge 23, Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>19.1: Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“, 10 Kleinsthäuser in Fertigbauweise</li> <li>19.2: ist im Rahmen einer Bebauungskonzeption zu erarbeiten</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>19.1: Wohnraum für junge Menschen über 18 und unter 21 Jahren im Anschluss an Hilfen zur Erziehung</li> <li>19.2: öffentlich geförderter Wohnungen mit WA-Bindung für Menschen mit entsprechendem Berechtigungsschein</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>19.1: Konzeptausschreibung, Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> <li>19.2: Bebauungskonzeption, Investorensuche</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Lapro stellt die tatsächliche Grenze des Naturschutzgebietes dar. Die Potenzialfläche reicht bis an den südlichen Rand des Naturschutzgebietes heran. Lediglich in dem Bereich des Naturschutzgebietes ist der Bebauungsplan funktionslos geworden, in vorderen Bereich hat er weiterhin Gültigkeit.</li> <li>Die Bebauung sollte auf größere zu erhaltende Bäume Rücksicht nehmen; trotzdem wird hier ein bisher kaum bebauter, schützenswerter Bereich neu erschlossen.</li> </ul>

## A 1\_8 Moosberg Lohbrügge

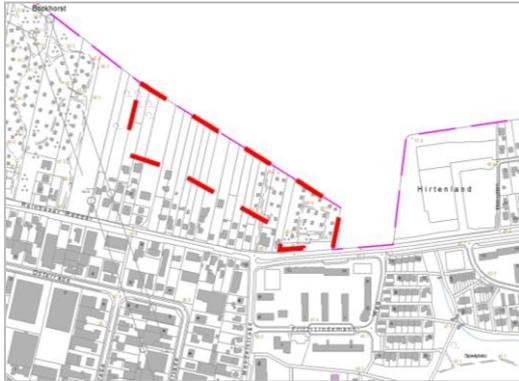
<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese.</li> <li>Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; EKZ in Bergedorf-West, SB-Markt Lohbrügger Landstraße</li> <li>ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Billwerder Billdeich / Ladenbeker Furtweg sehr gut erreichbar, A 1 / Anschlussstelle HH-Billstedt in 6 km, A25 / Anschlussstelle Nettelburg in 3 km</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Lohbrügge 42 / Bergedorf 52, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf. Aufstellung des B-Planes Bergedorf 114 / Lohbrügge 91 mit der Zielsetzung Wohnen von der BV beschlossen.</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen; Mehrgenerationenprojekt und einige größere Wohnungen für 5-7 Personen wünschenswert</li> <li>30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksvergabe</li> <li>B-Planänderung fortführen</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich.</li> <li>Der parkähnliche Charakter der angrenzenden Flächen ist zu erhalten.</li> </ul>

## B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	4,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	75 EFH
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan-aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2021
<b>Innenentwicklung</b>	nein

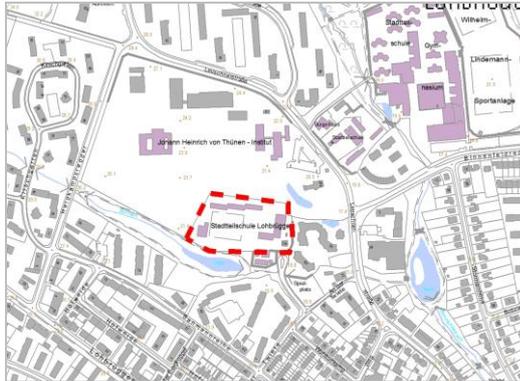


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen und sehr unterschiedlich genutzten Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser. Sie grenzt südlich an den Reinbeker Redder und nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord</li> <li>vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser</li> <li>Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung soll den Wohnbedarf von abwanderungswilligen Familien decken</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen</li> <li>Verlagerung der Kleingärten</li> <li>Prüfung Waldbetroffenheit</li> <li>FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich</li> <li>Fragwürdige Entwicklung im unbebauten Außenbereich und Lage im Landschaftsschutzgebiet (wertvoller Grünbestand)</li> <li>Empfehlung: Langfristreserve</li> </ul>



## B 1\_3 Schulfläche An der Twiete Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	1,53 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	170 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2020
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die ehemalige Fläche der Förderschule befindet sich südlich des Bundesforschungsinstitutes für Ländliche Räume, Wald und Fischerei (Johann Heinrich von Thünen-Institut). Ansonsten wird die Schule von Wohngebäuden umgeben.</li> <li>○ Die Förderschule befindet sich jetzt am Standort Leuschnerstraße; die Fläche wird zurzeit aufgrund von Baumaßnahmen von dem Gymnasium Lohbrügge zwischengenutzt (voraussichtlich bis 2020).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebauungsplan Lohbrügge 12: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schule)</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ noch zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gemischte Bevölkerungsgruppe, überwiegend Familien und seniorengerechtes Wohnen</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abstimmung mit Schulbehörde</li> <li>○ Direktvergabe an SAGA GWG angestrebt</li> <li>○ Gutachterverfahren</li> <li>○ Änderung Bebauungsplan</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Hamburg und wird für die schulische Nutzung nach Beendigung der Baumaßnahmen am Gymnasium Lohbrügge nicht mehr benötigt.</li> <li>○ Es bietet sich aufgrund der Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung an.</li> </ul>

## C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

## Lohbrügge

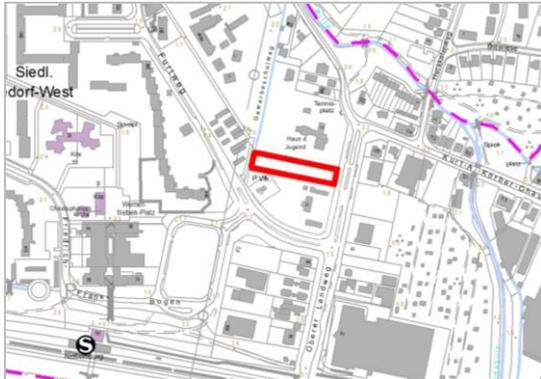
<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- änderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	Nach 2025
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche grenzt im Westen an den Ladenbeker Furtweg, im Süden an den Dünenweg. Die vorhandenen Gebäude wurden als Postgebäude genutzt. Heute ist die Fläche mindergenutzt.</li> <li>○ Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.</li> <li>○ liegt räumlich angrenzend an das Nachsorgegebiet Lohbrügge-Nord (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt)</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden.</li> <li>○ von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Geschosswohnungsbau wie in der Umgebung</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gemischte Zielgruppe: Familien wie auch Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ städtebauliches Konzept erstellen</li> <li>○ B-Planänderung notwendig</li> <li>○ evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aufgrund der nicht verlagerbaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve</li> </ul>

## A 2\_1 Oberer Landweg zw. Nr. 2 und 10 Bergedorf

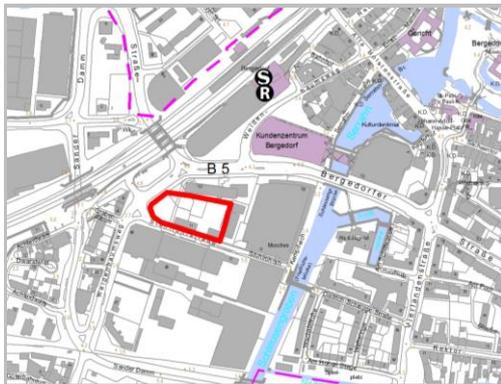
<b>Größe in ha</b>	0,28
<b>WE-Zahl gesamt</b>	25 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche wird südlich vom Ladenbeker Furtweg und östlich vom Oberen Landweg begrenzt. Im Norden schließt sich das Haus der Jugend an. Sie ist ungenutzt und überwiegend mit Bäumen bewachsen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EKZ Bergedorf-West befindet sich fußläufiger Entfernung; auch das Zentrum in Neuallermöhe-Ost südlich der Bahnlinie bietet Nahversorgungsmöglichkeiten; Schule und Kita in Bergedorf-West fußläufig zu erreichen</li> <li>S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Hauptbahnhof 18 Min., zum S-Bahnhof Bergedorf 3 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Ladenbeker Furtweg schnell erreichbar; außerdem sehr gute Anbindung an die A 25 über den Oberen Landweg</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 85, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein-Zimmer-Wohnungen nach dem Konzept „Hier – wohnt Hamburgs Jugend“ und regionales Wohnprojekt mit 9 Plätzen</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jugendliche und junge Menschen zwischen 18 – 21 Jahren, 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksvergabe</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für eine Bebauung mit Sonderwohnformen gut geeignet.</li> </ul>

## A 2\_2 Bergedorfer Tor Bergedorf

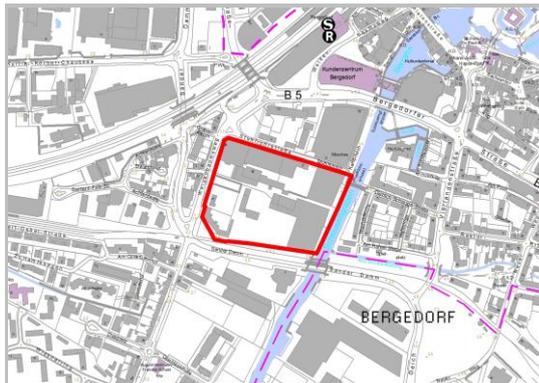
<b>Größe in ha</b>	0,68
<b>WE-Zahl gesamt</b>	80 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche zwischen Bergedorfer Straße, Weidenbaumweg und Stuhrohrstraße liegt unmittelbar im südlichen Zentrum von Bergedorf gegenüber dem neuen CCB. Derzeit befinden sich der Postzustellstützpunkt sowie die Postfiliale auf der Fläche.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgung</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> <li>- Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (CCB) in unmittelbarer Nachbarschaft, Schule und Kita gut zu erreichen</li> <li>ZOB Bergedorf (RE, S 21 + diverse Busverbindungen) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof in 21 Min. (S 21)</li> <li>Fläche liegt direkt an der B 5 (übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt), A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhabenbezogener B-Plan B 112 in Aufstellung, geplante Festsetzung: MI</li> <li>FNP: gewerbliche Bauflächen</li> <li>Lapro: Verdichteter Stadtraum und Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Entwickeln des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blockrandbebauung mit folgenden Nutzungen: Gesundheitszentrum, Bürogebäude, Gastronomie, Pflegeheim, Wohnungen</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>unterschiedliche Nutzergruppen, darunter auch Wohngruppen für Menschen mit Behinderung und besonderem Betreuungsbedarf</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächensuche für den Postzustellstützpunkt, ggf. auch die Postfiliale und anschl. Verlagerung</li> <li>B-Planänderung fortführen, darin Verkehrs- und lärmtechnische Untersuchung (aufgrund der geringen Flächengröße ist eine Anpassung des FNP's nicht notwendig)</li> <li>Baubeginn ist abhängig von der Verlagerung der Post</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Umwandlung untergenutzter Flächen wird die zentralörtliche Funktion Bergedorfs gestärkt.</li> <li>Zentrale Lage bietet gute Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung, aber aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</li> </ul>

## A 2\_3 Stuhrohrquartier Bergedorf

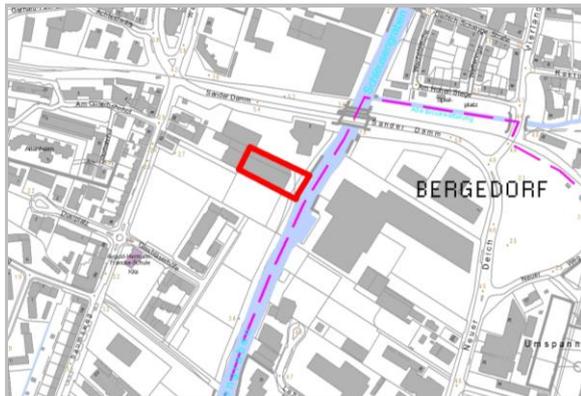
<b>Größe in ha</b>	5,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	1.100 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B- Planänderung
<b>Realisierbarkeit</b>	2018 / 2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Quartier, unmittelbar südlich des Bergedorfer Zentrums am Schleusengraben gelegen, wird durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Identitätsstiftend sind die alten Stuhrohrhallen (Kulturdenkmal) am Schleusengraben.</li> <li>○ Die Flächen des Stuhrohrquartiers sollen höherwertig genutzt und attraktiv gestaltet werden.</li> <li>○ Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Bergedorf 105, geplante Festsetzung: Misch- und Wohngebiet</li> <li>○ FNP: Gewerbliche Baufläche, Lapro: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe</li> <li>○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohnstandort suchen</li> <li>○ mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gutachterverfahren</li> <li>○ B-Planänderung, FNP- und Lapro-Änderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine hoch attraktive Lage für verdichteten Wohnungsbau.</li> </ul>

## A 2\_4 Glasbläserhöfe II Bergedorf

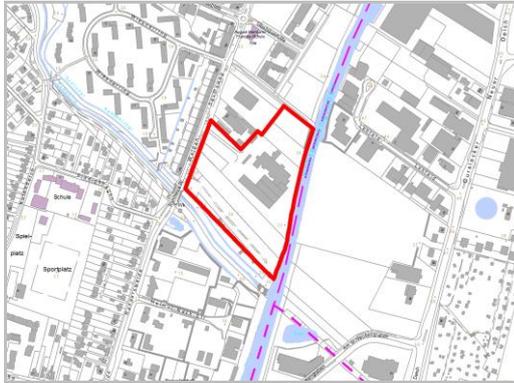
<b>Größe in ha</b>	0,96
<b>WE-Zahl gesamt</b>	70 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche südlich des Bergedorfer Zentrums zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben ist der nördliche Teilbereich des Projektes Glasbläserhöfe II (siehe auch unter Konzept).</li> <li>○ Im Norden entlang des Sander Damms befinden sich Gewerbebetriebe. Im Süden schließt das bereits z.T. bebaute Quartier Glasbläserhöfe I an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im südlich angrenzenden Quartier</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf.</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Bergedorf 110 mit Festsetzungen: Gewerbegebiet</li> <li>○ FNP: gemischte Baufläche und Grünfläche</li> <li>○ Lapro: Verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe</li> <li>○ das Gesamtprojekt Glasbläserhöfe II mit insgesamt 140 WE umfasst zwei Bauabschnitte (BA): für den ersten BA auf der ausgewiesene MK-Fläche wurde bereits eine Baugenehmigung für 94 WE in 2015 erteilt. Auf der oben dargestellten GE-Fläche sind weitere 50 WE geplant. Hierfür ist eine B-Planänderung notwendig.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.</li> </ul>

## A 2\_5 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

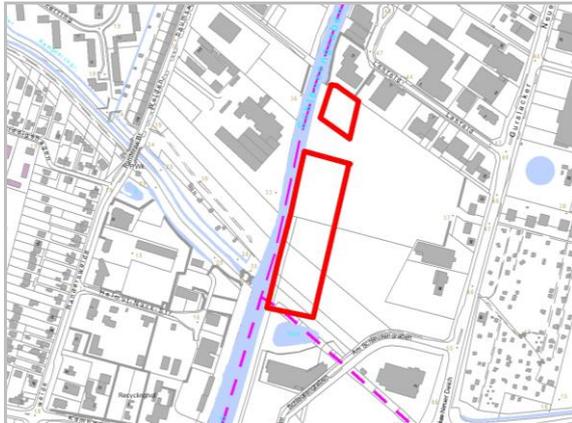
<b>Größe in ha</b>	5,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	540 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier zwischen Weidenbaumsweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, nächste Schule / Kita in Nettelburg fußläufig zu erreichen</li> <li>vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 100, Festsetzung: Mischgebiet, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um. Für das neu entwickelte Konzept mit einem Nahversorgungszentrum ist eine Bebauungsplanänderung (B-Plan Bergedorf 113) notwendig.</li> <li>FNp: gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben</li> <li>Lapro: Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel unter Einbeziehung vorhandener Industriehallen</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes, hochwertiges Wohnen)</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altlastensanierung</li> <li>Bebauungsplanänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung. Die Erfolge der Quartiere am Güterbahnhof und Glasbläserhöfe lassen sich hier fortsetzen.</li> <li>Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen Bodenaushub notwendig.</li> </ul>

## A2\_6 Schleusengärten / Schilfpark Bergedorf

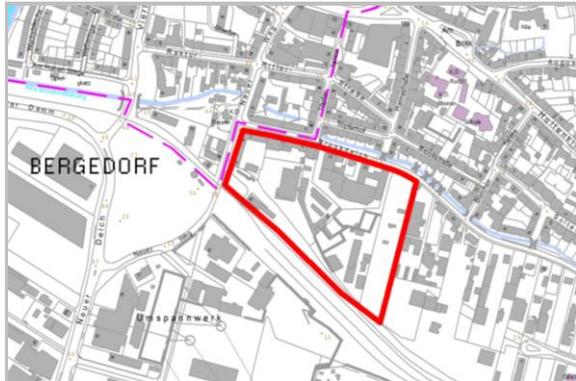
<b>Größe in ha</b>	2,24
<b>WE-Zahl gesamt</b>	360 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier zwischen Curslacker Neuer Deich, Schleusengraben, der Straße Lehfeld und der A 25 liegt autobahnnah südlich des Bergedorfer Zentrums und ist von sanierten altindustriellen Flächen gekennzeichnet. Erste Schritte zu einer neuen Entwicklung der Flächen wurden u.a. durch den Bau eines Laserzentrums gemacht. Für die Flächen ist eine städtebaulich hochwertigere und intensivere Nutzung geplant.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad zu erreichen, nächste Schule, Kita in Nettelburg fußläufig über eine geplante Fußgängerbrücke zu erreichen</li> <li>vom Curslacker Neuer Deich mit Buslinien 124, 223, 327 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min.</li> <li>A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in unmittelbarer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 104/Curslack 19 Festsetzung: GE/GI, MI und WA, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um</li> <li>FNP: gewerbliche Bauflächen und Grünfläche</li> <li>Lapro-Änderung im Verfahren, geplante Festsetzung: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe</li> <li>besondere Bebauungsform aufgrund der besonderen Lage</li> <li>angelegter Schilfpark</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohnstandort suchen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung herstellen</li> <li>Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.</li> </ul>

## A2\_7 Brookdeich Bergedorf

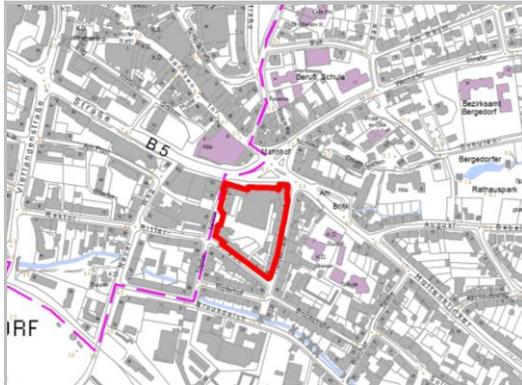
<b>Größe in ha</b>	4,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	450 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet zwischen der Alten Brookwetterung im Norden und den Bahngleisen im Süden wird z.T. durch kleinteilige Gewerbebetriebe genutzt, z.T. liegen Flächen brach. Am Brookdeich befinden sich vereinzelt Wohnhäuser. Im westlichen Bereich ist ein SB-Discounter angesiedelt. Im Südwesten liegt das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude.</li> <li>Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufstellung B-Plan Bergedorf 111 beabsichtigt, geplante Festsetzung: Wohngebiet</li> <li>FNP derzeit: gewerbliche Baufläche</li> <li>Lapro: Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht ca. 450 WE vor.</li> <li>Weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevölkerungsmischung</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>private Bodenordnung</li> <li>Aufstellung Bebauungsplan (darin Lärm-/ Bodengutachten), Änderung des FNP</li> <li>Verlagerung der Gewerbebetriebe</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet</li> <li>anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminierungen</li> <li>Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen</li> </ul>

## A 2\_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

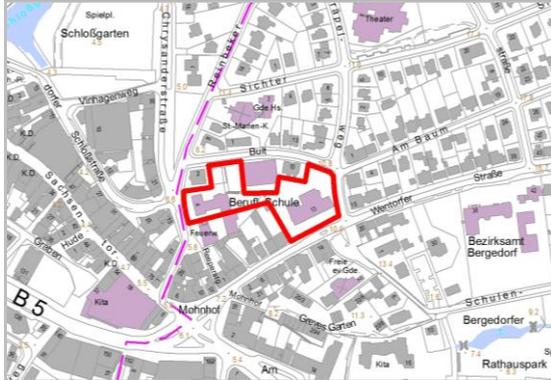
<b>Größe in ha</b>	1,37
<b>WE-Zahl gesamt</b>	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet befindet sich südlich des Mohnhofes und reicht von dem heute gewerblich genutzten 7-geschossigen Bürohaus und dem leerstehenden Kaufhaus an der Bergedorfer Straße bis zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd.</li> <li>Das Areal ist mindergenutzt, der unattraktiv gestaltete Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäuden genutzt, die sehr nah an der Wohnbebauung stehen.</li> <li>Liegt im Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 115 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro dfz sieht ca. 90 WE vor.</li> <li>In einem ersten Schritt soll zunächst der Baukörper an der Bergedorfer Straße realisiert werden (60 WE).</li> <li>Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße.</li> </ul>

## A 2\_9 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

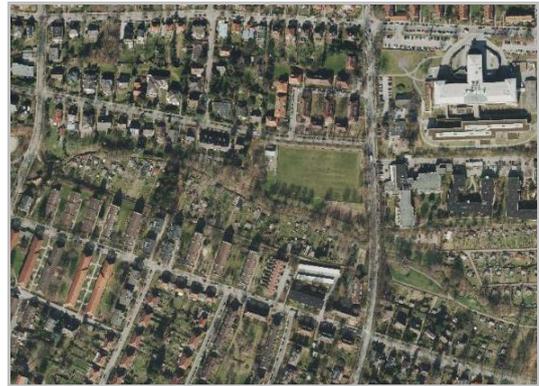
<b>Größe in ha</b>	0,7
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche der Beruflichen Schule für Büro- und Personalmanagement (H 17) befindet sich zwischen der Wentorfer Straße, Bult und Chrysanderstraße. Die berufsbildenden Schulen H17 und G20 (Staatliche Gewerbeschule Verkehrstechnik) werden voraussichtlich 2018 am Standort der G20 (Billwerder Billdeich) fusionieren, so dass die denkmalgeschützten Gebäude an der Wentorfer Straße umgenutzt werden können.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung</li> <li>FNp: vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen</li> <li>Lapro: Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbe- reich Naturhaushalt</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohnstandort suchen</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt</li> <li>Vergabe von Fachgutachten zur Klärung der Rahmenbedingungen für eine Umnutzung + Bauzustandsuntersuchung</li> <li>Eignungsprüfung der Fläche für Wohnnutzung</li> <li>Konzeptausschreibung</li> <li>B-Plan-Aufstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbau- liche Entwicklung geeignet</li> <li>Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen</li> </ul>

## A 2\_10 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

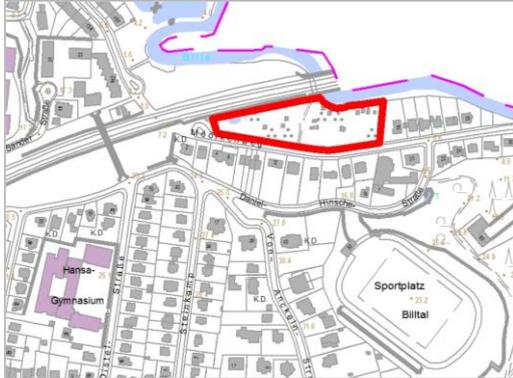
<b>Größe in ha</b>	1,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2019 (abhängig von Sportplatzverlagerung)
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bei der Fläche an der Justus-Brinckmann-Straße Ecke Schulenbrooksweg handelt es sich um den Fritz-Reuter-Sportplatz, der ausschließlich in der Sommersaison von der Turn- und Sportgemeinschaft Bergedorf (TSG) als Hockeyplatz genutzt wird. In der Wintersaison wird der Sportplatz nicht genutzt.</li> <li>○ Die Wohnung über d. Umkleidekabinen bewohnt der Platzwart.</li> <li>○ Südlich angrenzend an die Fläche verläuft das Gewässer Schulenbrooksweg.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad/Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen.</li> <li>○ Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung südl. des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche</li> <li>○ FNP: im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche, Lapro: Grünfläche, eingeschränkt nutzbar</li> <li>○ mehrgeschossiger Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	
<b>Zielgruppe / Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ öffentlich geförderter Wohnungen mit WA-Bindung für Menschen mit entsprechendem Berechtigungsschein</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuen Ersatzstandort für die Hockeynutzung (Kunstrasen) suchen und Verlagerung des Sportplatzes</li> <li>○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption</li> <li>○ Änderung des B-Plans</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der Sportplatz nur zurzeit verhältnismäßig wenig genutzt. Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung.</li> <li>○ Die BV hat am 27.08.2015 die Fläche für WA gebundene Wohnungen beschlossen.</li> </ul>

## A 2\_10 Mörkenweg Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	0,68
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja

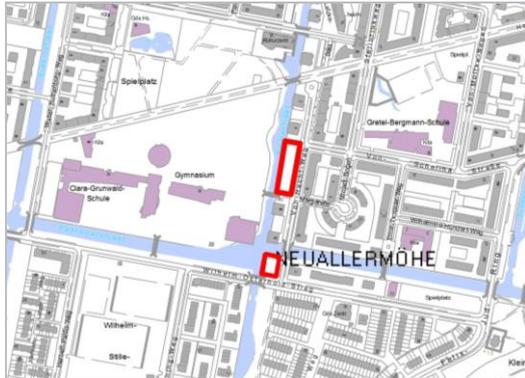


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die als Kleingartenanlage genutzte Fläche ist im Norden begrenzt durch die Bahntrasse (Schallschutzmauer vorhanden) sowie die Bille, im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schulen und Kitas fußläufig zu erreichen</li> <li>Mit der Buslinie 135 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf oder Curslack) verläuft in kurzer Entfernung südl. des Gebietes</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Reinbeker Weg schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bergedorf 4, Festsetzung: Gärten</li> <li>FNP: Grünflächen</li> <li>Lapro: Grünanlage, Landschaftsschutzgebiet</li> <li>die Bille ist ein § 30 Biotop und die Kernfläche Biotopverbund</li> <li>Bebauung mit Stadtvillen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischte Bevölkerungsgruppen, tendenziell Familien</li> <li>Eignung für sozialen Wohnungsbau aufgrund der Bebauungsform mit Stadtvillen nur bedingt geeignet</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlagerung der Kleingärten, Ausgleichsflächen und des Biotops</li> <li>ggf. Maßnahmen hinsichtlich Lärmproblematik und Überschwemmungsgebiet vornehmen</li> <li>B-Planänderung</li> <li>Änderung FNP, Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Lage im Villengebiet und an der Bille</li> <li>Beachtung folgender Thematiken: Lärmschutz, Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebietes, Biotop, Kleingärten, Ausgleichsflächen</li> </ul>

## A 3\_1

### 1. Von-Hacht-Weg 6-8 2. Von-Hacht-Weg 14 Neuallermöhe-West

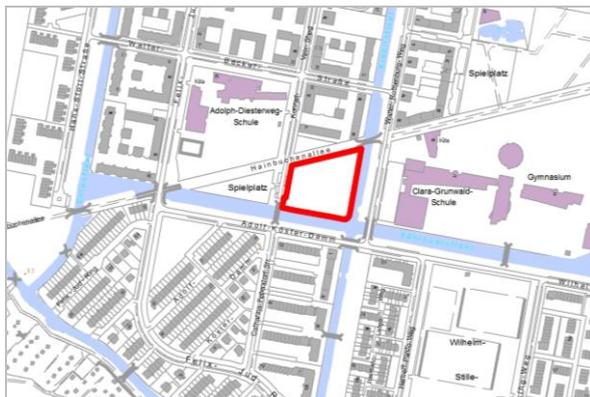
	1	2
<b>Größe in ha</b>	0,2	0,09
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB	25
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2017	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die unbebauten Flächen befinden sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzen östlich direkt an das Reiherfleet.</li> <li>Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung über stadtteil eigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, viergeschossig</li> <li>FNp: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>33.1: zwei Stadtvillen, genaues Bebauungskonzept liegt noch nicht vor</li> <li>33.2: Stadtvilla mit einem Mix aus Kleinstwohnungen nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ und größeren Wohnungen</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>33.1: öffentlich geförderte Wohnungen, WA-Bindungen sind unter bestimmten Voraussetzungen vorstellbar; Abstimmung mit Fachbehörde erforderlich</li> <li>33.2: öffentlich geförderte Wohnungen für junge Menschen zwischen 18 – 21 Jahren aus Hilfen zur Erziehung sowie für vordringlich Wohnungssuchende aus anderen Zielgruppen, die von einem Träger betreut werden</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>33.1: Direktvergabe</li> <li>33.2: Direktvergabe</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Lage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>

## A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg Neuallermöhe-West

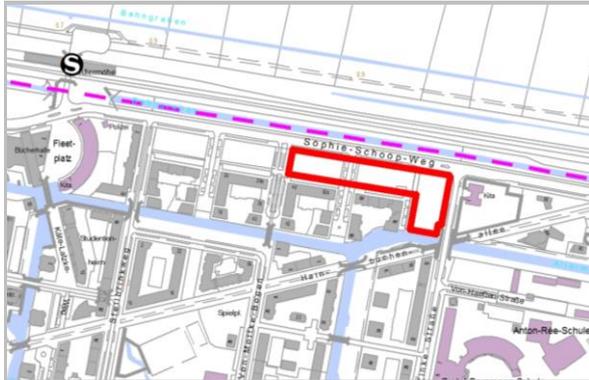
<b>Größe in ha</b>	0,94
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 RH/GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleete begrenzt. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.</li> <li>○ Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>○ Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadtteileneigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis viergeschossig</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Etagenwohnen und Parkanlage</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ähnlich wie bei der Bebauung am Marie-Henning-Weg ist ein Mix aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorstellbar.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ abhängig von der o.g. Bebauungsform, überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konzeptausschreibung (4. Quartal 2016)</li> <li>○ Befreiung vom B-Plan für die Reihenhäuser erforderlich</li> <li>○ Grundstücksvergabe</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ attraktive Wohnlage am Fleet</li> </ul>

## A 3\_3 Sophie-Schoop-Weg Neuallermöhe-West

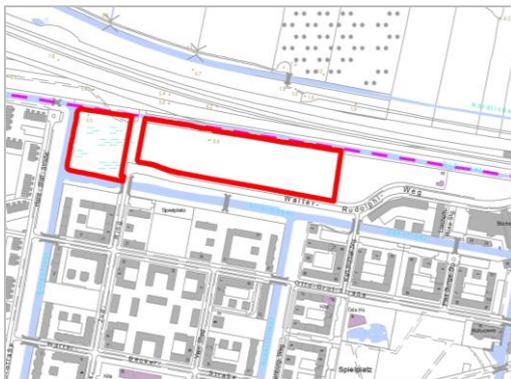
<b>Größe in ha</b>	0,76
<b>WE-Zahl gesamt</b>	170
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche befindet sich südlich des Sophie-Schoop-Weges. Westlich angrenzend wird ein Studentenwohnheim mit 141 WE gebaut.</li> <li>○ Die zwei östlichen Baufelder der dargestellten Fläche sind bereits vergeben. Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich unmittelbar westlich; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) unmittelbar westlich, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, fünfgeschossig, Wohnen oberhalb EG zulässig</li> <li>○ Ggf. Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich</li> <li>○ FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll</li> <li>○ Lapro: verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ mehrgeschossige Wohnbebauung</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ westliches Baufeld: öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen für den Personenkreis der öffentlich-rechtlichen Untergebrachten</li> <li>○ östliche zwei Baufelder: Bevölkerungsmischung, 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Investorensuche und Grundstücksvergabe für das westliche der drei Baufelder</li> <li>○ für die zwei östlichen Baufelder ist bereits die Grundstücksvergabe erfolgt, Bauantragsstellung wird für 2017 erwartet</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der schmalen Grundstücke und der Lärmbelastung im Norden sind besondere Grundrisse erforderlich.</li> </ul>

## A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich Neuallermöhe-West

	1	2
<b>Größe in ha</b>	0,98 ha	3,3 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB	250 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2018	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die als Kerngebiet (37.1) und Gewerbegebiet (37.2) ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, bestehen die Überlegungen, diese zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.</li> <li>○ Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung der Fläche 37.1: Kerngebiet, dreigeschossig, Festsetzung der Fläche 37.2: Gewerbegebiet dreigeschossig</li> <li>○ Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche 37.2 beabsichtigt, Festsetzung voraussichtlich: WA</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen</li> <li>○ Noch zu erarbeiten</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	○ Noch zu erarbeiten
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1. öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen für den Personenkreis der öffentlich-rechtlichen Untergebrachten</li> <li>○ 2.: Zielgruppe noch festzulegen, Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.: Investorensuche, Konzepterstellung</li> <li>○ 2.: Konzeptausschreibung, B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eine erneute lärmtechnische Untersuchung hat das Erfordernis einer hohen Lärmschutzwand ergeben. Diese Maßnahme erschwert die Realisierung von Wohnungsbau.</li> </ul>

## A 3\_5 Felix-Jud-Ring Neuallermöhe-West

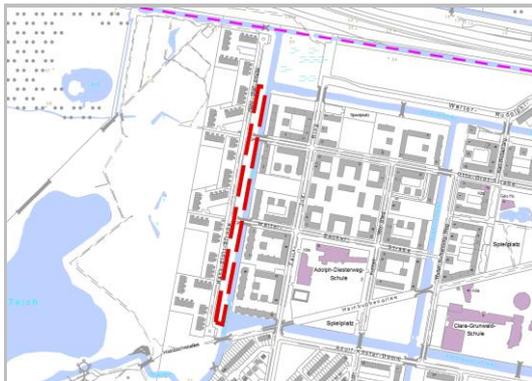
<b>Größe in ha</b>	0,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbebauung.</li> <li>○ Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>○ Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe.</li> <li>○ von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim</li> <li>○ B-Plan-Änderung notwendig</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbebauung in der Umgebung</li> <li>○ Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. Stabilisierender Haushalte.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Änderung des B-Planes notwendig</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausesgebietes dar.</li> <li>○ Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen.</li> </ul>

## C 3\_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	1,4 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	Noch offen
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage, Freie und Hansestadt Hamburg</li> <li>FNP: Wohnbauflächen, Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haushalte, die an einer besonderen Wohnlage am Wasser interessiert sind.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investorensuche</li> <li>Änderung Bebauungsplan</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden.</li> </ul>

## A 4\_1 Ortskern Fünfhausen Mitte Fünfhausen

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	16 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche befindet sich in der Ortsmitte Fünfhausens nördlich der Straße Durchdeich und südlich eines Bracks. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>○ FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>○ Lapro: Dorf</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Kinderspielplatz</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bodenordnungsverfahren weiterführen</li> <li>○ Bau der Erschließungsstraße</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet, sie erweitert den Ortskern. Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig.</li> </ul>

## A 4\_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

<b>Größe in ha</b>	2,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	35 EFH
<b>Eigentümer</b>	2/3 FHH, 1/3 privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Fünfhausen in zweiter Reihe und wird im Norden und Westen durch einen Graben begrenzt. Die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist durch dorfgbietstypische Strukturen geprägt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNp: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beschaffung der Flächen im Umlegungsverfahren ist abgeschlossen. Die abschließende Grundstücksneuordnung – d.h. Neuparzellierung der Baugrundstücke und Zuteilung dieser gegen Geldbeitrag an den LIG – wird aller Voraussicht nach erst nach der Straßenherstellung.</li> <li>Bau der Erschließungsstraße in 2017</li> <li>ca. 20 Baugrundstücke sollen im Rahmen des Eigenheimprogramms angeboten werden</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bebauung dieser Fläche entspricht nicht dem Leitbild der Innenentwicklung, sie arroniert jedoch den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht.</li> </ul>

## A 4\_3 Ortskern Fünfhausen Ehem. BIG-Gelände

<b>Größe in ha</b>	6,67
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 EFH (von gesamt 72 EFH)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vor- handen
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das auf dem Gelände ehemals vorhandene Bildungs- und Informationszentrum des Gartenbaus (BIG) wurde 2013 an den neuen Standort am Brennerhof in Moorfleet verlagert, so dass das Gelände einer Wohnnutzung zugeführt werden konnte.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Kirchwerder 30 festgestellt: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhausgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Parkanlage und Kinderspielplatz</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ersten ca. 30 Bauanträge sind eingegangen, weitere Bauantragsstellung werden in 2017 erwartet.</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine bereits bebaute Fläche wird für ein Neubaugebiet genutzt, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und der sinnvollen Innenentwicklung des Ortskerns dient. Zugleich wird so der zentrale Versorgungsbereich Fünfhausens positiv gestärkt.</li> </ul>

## A 4\_5 Ortskern Ochsenwerder Avenberg

<b>Größe in ha</b>	4,44
<b>WE-Zahl gesamt</b>	70 EFH/GWB (von 106 EFH/GWB ge- samt)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhan- den
<b>Realisierbarkeit</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Landscheideweges und wurde landwirtschaftlich genutzt.</li> <li>○ Nördlich der Fläche Avenberg wurden 2012 13 Einfamilienhäuser mit Erschließung von der Graumanntwiete realisiert.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Ochsenwerder 13, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>○ FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>○ Lapro: Gartenbezogenes Wohnen, überlagert mit Schutz des Landschaftsbildes und grüne Wegeverbindung</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf des Büros WRS Architekten &amp; Stadtplaner sieht 58 EFH, DH, RH und 48 WE im generationsübergreifenden Wohnen im Geschosswohnungsbau vor.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Familien, Senioren, Baugemeinschaften</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die ersten ca. 35 Bauanträge sind eingegangen, weitere Bauanträge für ca. 70 WE werden in 2017 erwartet.</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gut geeignete Flächen für eine ortsverträgliche Verdichtung</li> </ul>

## A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich

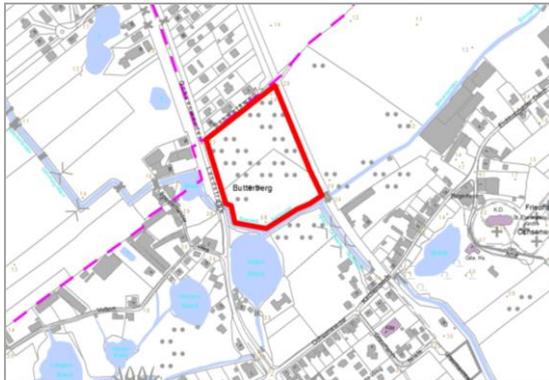
<b>Größe in ha</b>	1,06
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2020
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Kirchendeiches und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt das Vogtsbrack an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>○ Lapro: Naturnahe Landschaft, Landschaftsschutzgebiet</li> <li>○ Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG + Zweiten Grünen Ring wurde die Flächenabgrenzung verkleinert).</li> <li>○ Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen (Hinweis: der Nahversorger wird aufgrund der Flächenverfügbarkeit nun auf der Fläche Butterberg vorgesehen).</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Singles, Familien, Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts (Gutachterverfahren)</li> <li>○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof)</li> <li>○ Aufstellung eines B-Plans</li> <li>○ Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gut geeignete Flächen für eine ortsverträgliche Verdichtung</li> </ul>

## A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder Butterberg

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH / GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt zwischen dem Vogts-Brack und dem Schwerweg an der Ochsenwerder Landstraße und wird landwirtschaftlich genutzt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung</li> <li>Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG).</li> <li>Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen sowie an der Straße eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Singles, Familien, Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung eines Gutachterverfahrens</li> <li>Ausgleichsflächensicherung in der Brackkette</li> <li>Gespräche mit Nahversorgern zur Ansiedlung führen</li> <li>Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> <li>Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht.</li> </ul>

## A 4\_9 Kirchwerder Kirchenheerweg / Karkenland

<b>Größe in ha</b>	2,57
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2019; In Abhängigkeit von der Schulfertigstellung
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche liegt östlich des Kirchenheerwegs und südlich des Wohngebietes Karkenland. Südlich angrenzend an die Potenzialfläche ist der neue Schulstandort der Stadtteilschule Kirchwerder geplant.</li> <li>○ Die Fläche bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft und Streubebauung.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuingamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt)</li> <li>○ Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA</li> <li>○ FNP: Fläche für die Landwirtschaft dar</li> <li>○ LaPro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorsieht, mittig liegt ein Grünzug</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Aufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche), Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>

## A 4\_10 Ortskern Kirchwerder Kirchwerder Hausdeich

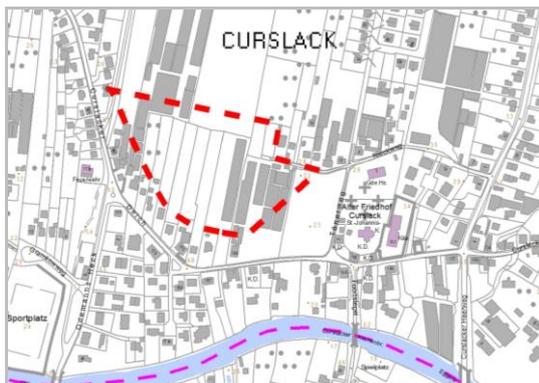
<b>Größe in ha</b>	3,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021 ff; In Abhängigkeit von der Schulfertigstellung
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich (westlich) und der Gose Elbe (östlich).</li> <li>○ Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder. Es ist geplant, dass die Stadtteilschule am Kirchenheerweg bis 2019 neu gebaut wird und die frei werdenden Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>○ Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuingamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden</li> <li>○ mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>○ LaPro: Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ noch zu entwickeln</li> <li>○</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vorrangig Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle</li> <li>○ Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg</li> <li>○ Durchführung eines Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren</li> <li>○ Aufstellung eines B-Planes</li> <li>○ Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadtteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung.</li> <li>○ Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>

## C 4\_9 Ortskern Curslack (vorher B 4\_1) Curslacker Deich / Tönerweg

<b>Größe in ha</b>	2,27
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche nördlich des Curslacker Deichs in unmittelbarer Nähe zum Kirchenensemble dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist im westlichen Bereich mit Gewächshäusern bebaut. Der Grundeigentümer möchte die Fläche abgeben, da sie für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet ist.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden.</li> <li>vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Abstimmung der Bebaubarkeit mit dem Denkmalschutzamt hat sich die Abgrenzung der Potenzialfläche Richtung Westen und Norden verschoben, um Sichtbezüge zur Kirche freizuhalten.</li> <li>Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein erstes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, bisher ist die Erschließung nicht gesichert.</li> <li>Abstimmung über die Erschließung</li> <li>Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung.</li> <li>BSU/LP beurteilt die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch und lehnt daher Änderung von FNP und Lapro ab.</li> <li>Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.</li> </ul>

## D 4\_1 Mittlerer Landweg Gleisdreieck Billwerder

<b>Größe in ha</b>	8
<b>WE-Zahl gesamt</b>	780 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2016 / 2017
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt im Gleisdreieck zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahndamm. Im westlichen Bereich ist die Fläche von Kleingärten eingefasst.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg</li> <li>S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min.</li> <li>Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: gemischte Bauflächen im vorderen Bereich, gewerbliche Bauflächen im rückwärtigen Bereich</li> <li>Lapro: Gewerbe, Industrie / Hafen</li> <li>Geschosswohnungsbau</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planänderung 100 % öffentlich geförderte Wohnungen</li> <li>Gemäß Vereinbarung Bürgervertrag / Teilverständnis ist es Ziel, 2017/2018 etwa 1/3 der Wohnungen (rd. 260 WE) in eine reguläre Wohnnutzung zu überführen, 2/3 der Wohnungen (rd. 520 WE) bleiben für die Flüchtlingsunterbringung (ca. 1.500 Flüchtlinge). Ab 2019 weitere Reduzierung. Mit Bau der Lärmschutzwand: Belegung von 300 Plätzen in der örU (rd. 100 WE) und restlichen 680 WE als reguläre Wohnungen vorzusehen.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Planaufstellung fortführen, Änderung FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.</li> </ul>

## Bilanz und genehmigte Projekte 2016

### Bilanz

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE im	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 <sup>1</sup>	143	--
2012	251	218	469 <sup>2</sup>	96	--
2013	503	123	626 <sup>3</sup>	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 <sup>4</sup>	143	--
2016	k.A.	k.A.	869	84	--

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

Die Tabelle führt die Baugenehmigungen des Bezirkes Bergedorf auf, die das Bezirksamt von Januar bis Dezember eines Jahres erfasst. Diese sind die offiziellen Zahlen des Wohnungsbaukoordinators. Abweichend hiervon erhebt das Statistikamt Nord Baugenehmigungen von Anfang Dezember bis Ende November. Die Zahlen des Statistikamtes Nord weichen z.T. ab und sind in der Fußnote dargestellt.

### Genehmigte größere Projekte 2016

#### Lohbrügge

- Hirtenland / Reinbeker Redder: 212 Wohnungen
- Westlich Tienrade / Reinbeker Redder: 251 Wohnungen (westlicher Bereich)

#### Kirchwerder

- Süderquerweg 97/ 99: 27 Wohnungen

---

<sup>1</sup> 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

<sup>2</sup> 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

<sup>3</sup> 416 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: u.a. konnten im November 2013 die öffentlich geförderten Wohnungen Glasbläserhöfe nicht verarbeitet werden, weil Rückfragen beim Bauherr notwendig wurden.)

<sup>4</sup> 734 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: Im Monat Januar 2015 hat das Statistikamt Nord etwa 140 WE verarbeitet, die aus einer Genehmigung des Jahres 2014 stammten.)



Stadtteil	Nummer	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B- Plan bzw. Änderung	Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2017	2018	2019	2020	2021ff	
<b>Potenzialflächen (A)</b>															
Lohbrügge	A 1_2	Westlich Tienrade	170	135	35		X	nein	Herstellung der Erschließung, FNP-Änderung, Gesamt-WE: 420, Bauanträge für 250 WE bereits in 2016 eingegangen	170					
Lohbrügge	A 1_3	EKZ Rappoltweg	160	160			X	nein	Funktionsplan vorhanden, Bauantragsstellung	80	20	60			
Lohbrügge	A 1_4	Sternwiete / Binnenfeldredder	100	100			X	ja	B-Planänderung, Schaffung von Ersatzstellplätzen	50	50				
Lohbrügge	A 1_5	Lohbrügger Markt 2-4	150	150			X	ja	Werkstattverfahren für Fassadengestaltung, B-Planänderung			150			
Bergedorf	A 1_6	Schulfläche Billwerder Straße	100	100			X	ja	Zwischennutzung durch Unterbringung von minderjährigen unbegleiteten Flüchtlingen, Direktvergabe an SAGA GWG geplant, Gutachterverfahren, B-Planänderung		100				
Bergedorf	A 1_6	Billwiese	80	80			X	Evtl.	Gutachterverfahren, evtl. B-Planänderung		80				
Lohbrügge	A 1_7	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10		10	X		nein	Ausschreibungsverfahren für Kleinsthäusern in Fertigbauweise nach dem Konzept Hier wohnt Hamburgs Jugend	10					
Lohbrügge	A 1_7	Ladenbeker Furtweg (WA-gebundene Wohnungen)	30	30		X		nein	Entwicklung einer Bebauungskonzeption, Investorensuche / Grundstücksvergabe		30				
Lohbrügge	A 1_8	Moosberg	40	40		X		Ja	Konzeptausschreibung 3. Quartal 2015, Grundstücksvergabe, B-Planänderung fortführen		40				
Bergedorf	A 2_1	Oberer Landweg zw. Nr. 2 und 10	25	25		X		nein	Konzeptausschreibungsverfahren abschließen, Grundstücksvergabe	25					
Bergedorf	A 2_2	Bergedorfer Tor	80	80			X	ja	Baubeginn abhängig von der Verlagerung der Post / des Postzustellstützpunktes, B-Planänderung fortführen		80				
Bergedorf	A 2_3	Stuhlrohrquartier	1.100	1.100			X	ja	Gutachterverfahren, B-Planänderung, FNP-und Lapro-Änderung		300	300	300	200	
Bergedorf	A 2_4	Glasbläserhöfe II	70	70			X	Ja	B-Planänderung	70					
Bergedorf	A 2_5	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	540	540			X	ja	Altlastensanierung, B-Plan-Änderung		100	200	240		
Bergedorf	A 2_6	Schleusengärten / Schilfpark	360	360			X	nein	Erschließung herstellen, Bauantragsstellung	360					
Bergedorf	A 2_7	Brookdeich	450	450			X	ja	Private Bodenordnung, Aufstellung des B-Plans, Änderung FNP, Verlagerung der Gewerbebetriebe		50	100	300		
Bergedorf	A 2_8	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	90			X	ja	B-Plan-Änderung	60			30		

Bergedorf	A 2_9	Schulfläche Wentorfer Straße	60	60		X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt, Konzeptausschreibung, B-Planaufstellung			60		
Bergedorf	A 2_10	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Suche Ersatzstandort für Hockeyplatz, Sportplatzverlagerung, Bebauungskonzeption, B-Planänderung			100		
Bergedorf	A 2_11	Möörkenweg	30	30			X	ja	Verlagerung der Kleingärten und Ausgleichsflächen, B-Planänderung, Änderung FNP, Lapro, ggf. Maßnahmen hinsichtlich Lärm + Überschwemmungsgebiet		30			
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 6-8	30	30		X		nein	Direktvergabe	30				
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 14	25	25		X		nein	Direktvergabe		25			
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	50	20	30	X		nein	Konzeptausschreibung, Grundstücksvergabe, teilweise Befreiung vom B-Plan erforderlich		50			
Neuallermöhe	A 3_3	Sophie-Schoop-Weg, östliche Baufelder	170	170		X		nein	Investorensuche und Grundstücksvergabe für das westliche der drei Baufelder, für die zwei östlichen Baufelder ist bereits die Grundstücksvergabe erfolgt	120	50			
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	350	350		X		z.T. ja	MK-Fläche: Wohnungsbau Kategorie IV vorgesehen, Investorensuche; Gewerbefläche: Konzeptausschreibung, B-Planänderung		100	250		
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	B-Plan-Änderung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden					10
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße (insgesamt 20 Baugrundstücke, 4 sind bereits bebaut)			16		
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	35		35	X	X	nein	Erschließungsstraße ab 2017, Vergabe z.T. im Rahmen des Eigenheimprogramms		20	15		
Vier- und Marschlande	A 4_3	Ortskern Fünfhausen BIG-Gelände	40		40		X	nein	Gesamt-WE: 72, Bauanträge für ca. 30 WE sind bereits in 2016 eingegangen	40				
Vier- und Marschlande	A 4_4	Ortskern Fünfhausen westlich Homannring	noch offen		noch offen		X		Prüfung, wie auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans kurzfristig eine Kita und 4 EFH realisiert werden können.					
Vier- und Marschlande	A 4_5	Ortskern Ochsenwerder Avenberg	70		70		X	nein	Gesamt-WE: 106, Bauanträge für ca. 30 WE sind bereits in 2016 eingegangen	70				
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	30		30		X	ja	Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts (Gutacherverfahren), Aufstellung B-Plan				30	
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60		60	X		ja	Aufstellung B-Plan, Änderung FNP			60		
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Schule an den neuen Standort Kirchenheerweg, Wettbewerbsverfahren, Aufstellung B-Plan					50

<b>Prüfflächen (B)</b>															
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung, Verlagerung der Kleingärten					75	
Lohbrügge	B 1_2	Schulfläche Leuschnerstraße	50	50		X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde; Entwicklung einer Bebauungskonzeption, Änderung B-Plan				50		
Lohbrügge	B 1_3	Schulfläche an der Twiete	170	170		X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde; Entwicklung einer Bebauungskonzeption, Änderung B-Plan				170		
<b>Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2021 (C)</b>															
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung erforderlich					30	
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	B-Planänderung, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.					20	
Vier- und Marschlande	C 4_9	Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Grobes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, Sicherung der Erschließung, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					50	
<b>Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)</b>															
Vier- und Marschlande	D 4_1	Mittlerer Landweg Gleisdreieck	780	780			X	ja	Aufstellung B-Plan, Änderung FNP	130	130	420		100	
<b>Sonstige Projekte</b>															
Stadt- und Landgebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	200	50	150						50	50	50	50	
<b>Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten</b>															
<b>Summe Kategorie A – C inkl. sonstige Projekte</b>			<b>5786</b>	<b>4751</b>	<b>1035</b>						<b>1125</b>	<b>1075</b>	<b>1361</b>	<b>1170</b>	<b>435</b>
<b>Gesamtsumme Kategorie A – D inkl. sonstige Projekte</b>			<b>6566</b>	<b>5531</b>	<b>1035</b>						<b>1255</b>	<b>1105</b>	<b>1681</b>	<b>1270</b>	<b>535</b>

