

Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2018

Hinweis

Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2018 umfasst die Überarbeitung der Flächenpotenziale, die im Kapitel 6 in Form von Steckbriefen dargestellt sind. Die umfangreiche Wohnungsmarktanalyse sowie weitere Kapitel können dem Wohnungsbauprogramm 2015 entnommen werden.

**Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf**

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

**Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg**

stadtplanung@bergedorf.hamburg.de

Januar 2018

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 800 Wohnungen vereinbart.

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 5.715 Wohneinheiten. Davon sind 5.169 Geschosswohnungen und 546 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.

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 Planungsvorbereitungen 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. Aus diesem Grund wurde die Fläche Oberbillwerder als Flächenpotenzial in das Wohnungsbauprogramm neu aufgenommen.

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.

Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Im Rahmen der Fortschreibung des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" hat der Senat mit der SAGA vereinbart, dass diese 2.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Vorgesehen ist eine Direktvergabe der Flächen Billwerder Straße, An der Twiete und Leuschnerstraße an die SAGA.

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

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 1_2	Westlich Tienrade	70	21	30
A 1_3	EKZ Rappoltweg	160	48	30
A 1_4	Sternwiete / Binnenfeldredder	90	27	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 1_9	Schulfläche An der Twiete	170	51	30
A 2_1	Oberer Landweg 4	30	30	100
A 2_3	Stuhrohrquartier	1.100	330	30
A 2_4	Glasbläserhöfe II	70	49	30 ¹
A 2_5	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	540	162	30
A 2_6	Schleusengärten / Schilfpark	95	45	15 ²
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)	40	0	0
A 2_12	Wentorfer Straße 3-5	40	0	0
A 2_13	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
A 3_1	Von-Hacht-Weg	55	55	100
A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	32	9	30
A 3_3	Sophie-Schoop-Weg	60	60	100
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	30	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	105	30
A 3_6	Von-Haeften-Straße	100	0	0 ³
A 4_11	Oberbillwerder	k.A.	k.A.	k.A.
B 1_2	Schulfläche Leuschnerstraße	50	15	30
Summe GWB		4.239	1.528	36,0

¹ Der Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen bezieht sich auf das Gesamtprojekt mit insgesamt 165 WE. Die vorgesehenen 49 öffentlich geförderten Wohnungen liegen im hier aufgeführten 2. Bauabschnitt. Die Wohneinheiten aus dem 1. Bauabschnitt sind bereits genehmigt und werden in der Tabelle nicht mehr aufgeführt.

² Der Anteil von 15 % öffentlich geförderten Wohnungen bezieht sich auf das Gesamtprojekt mit insgesamt 360 WE. Die vorgesehenen 45 öffentlich geförderten Wohnungen liegen im hier aufgeführten 2. Bauabschnitt. Die Wohneinheiten aus dem 1. Bauabschnitt sind bereits genehmigt und werden in der Tabelle nicht mehr aufgeführt.

³ Konzeptausschreibung für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit etwa 8 Euro Anfangsmiete

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_7 Ladenbeker Furtweg
- A 2_7 Brookdeich
- A 2_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2_11 Möörkenweg
- A 2_8 Ortskern Ochsenwerder Butterberg
- A 4_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland

Prüfflächen (B)

- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder

Langfristige Entwicklung (C)

- C 4_1 Ortskern Curlack, Curslacker Deich / Tönerweg

Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)

- D 4_1 Mittlerer Landweg Gleisdreieck

6.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

Einige Potenzial- und Prüfflächen liegen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von aktuellen oder ehemaligen Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung. 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
- A 3_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3_5 Felix-Jud-Ring
- A 3_6 Von-Haefen-Straße
- C 3_1 Entenfleet

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

- A 2_3 Stuhrohrquartier
- A 2_7 Brookdeich
- A 2_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße

Im RISE-Gebiet Mittlerer Landweg

- D 4_1 Mittlerer Landweg Gleisdreieck

Ausgelaufene RISE-Gebiete

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

- A 1_4 Sterntwiete / Binnenfeldredder
- B 1_2 Schulfläche Leuschnerstraße
- A 1_9 Schulfläche An der Twiete

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

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

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 (C)
- 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
- RISE = Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
- WE = Wohneinheit
- * = geschätzte WE-Zahl
(Bebauungskonzept noch nicht vorhanden)

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
- A 1_7 Ladenbeker Furtweg
- A 1_8 Moosberg
- A 1_9 Schulfläche An der Twiete (vorher B 1_3)
- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder
- B 1_2 Schulfläche Leuschnerstraße
- C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

Bergedorf 2

- A 2_1 Oberer Landweg 4
- A 2_3 Stuhrohrquartier
- 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
- A 2_12 Wentorfer Straße 3-5
- A 2_13 Dusiplatz / Weidenbaumsweg

Neuallermöhe 3

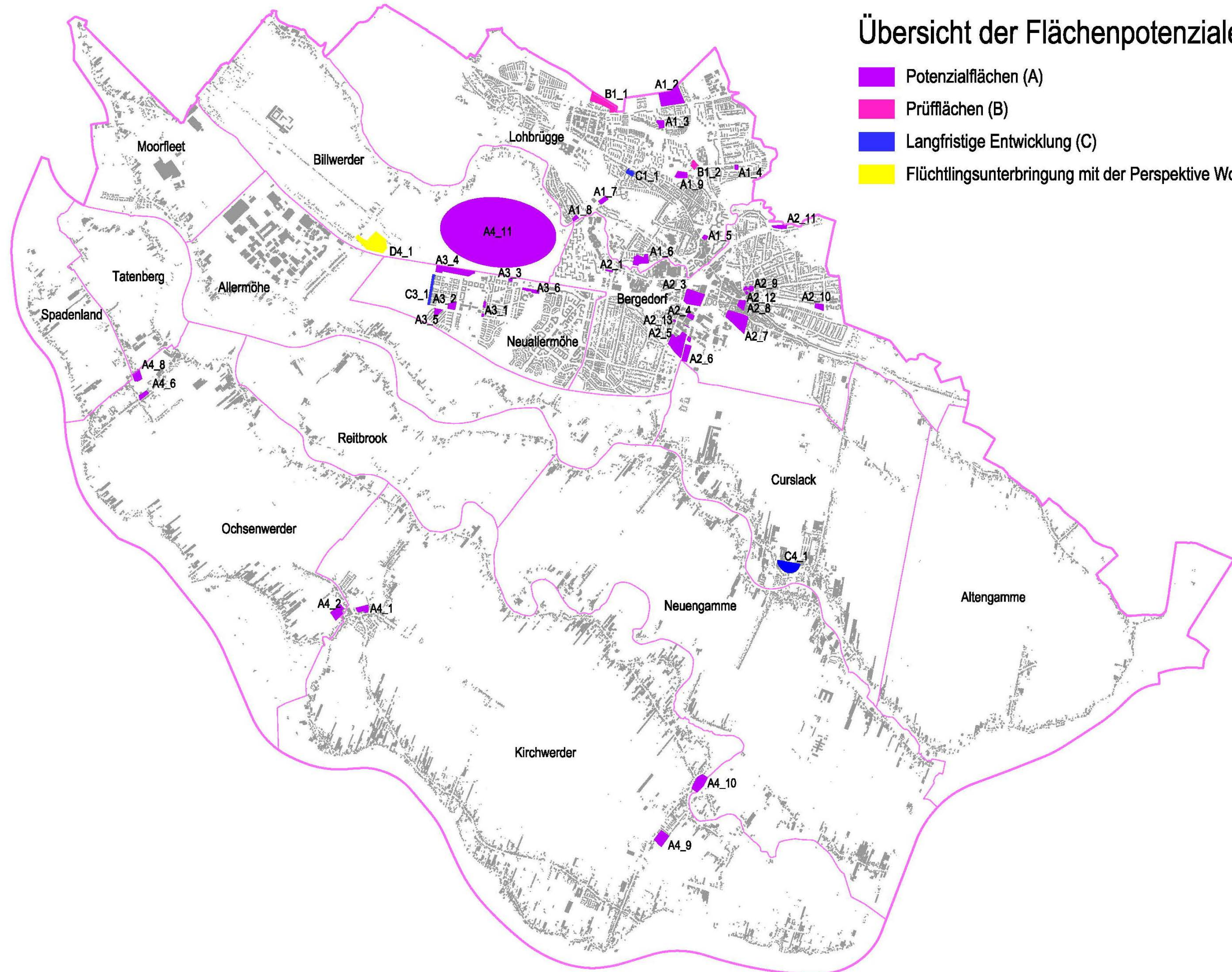
- A 3_1 Von-Hacht-Weg 6-8 und 14
- A 3_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3_3 Sophie-Schoop-Weg
- A 3_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3_5 Felix-Jud-Ring
- A 3_6 Von-Haefen-Straße
- C 3_1 Entenfleet

Vier- und Marschlande 4

- A 4_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- 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
- A 4_11 Billwerder, Oberbillwerder
- C 4_1 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg
- D 4_1 Mittlerer Landweg / Am Gleisdreieck

Übersicht der Flächenpotenziale

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



A 1_2 Westlich Tienrade Lohbrügge

Größe in ha	6,94
WE-Zahl gesamt	70 WE (von insgesamt 420 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	o Die früher 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.
Infrastruktur	- o Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kitas im Stadtteil vorhanden - o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min. - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar
Planungsrecht	- o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Etagenwohnen B-Plan Lohbrügge 92 vom 15.03.2016, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet und Grünzug
Konzept / Art der Bebauung	o 385 WE im Geschosswohnungsbau und 35 Reihenhäuser, mittig im Gebiet liegt ein Grünzug
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Bebauung soll den Wohnbedarf verschiedener Bevölkerungsgruppen decken - o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o Bauantragsstellung der noch verbleibenden 70 WE (von insgesamt 420 WE)
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Fläche ist für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gut geeignet.

A 1_3 EKZ Rappoltweg Lohbrügge

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	160 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Das ehemalige Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrügge“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. - o Zurzeit wird der östliche Gebäudekomplex abgerissen, im westlichen gelegenen Gebäude befindet sich noch eine Apotheke und im Norden des Plangebietes eine Spielhalle und ein Fitnesscenter.
Infrastruktur	- o Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar - o von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.) - o Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbek Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstr.
Planungsrecht	- o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Etagenwohnen - o Beurteilung nach § 34 BauGB
Konzept / Art der Bebauung	o Gemäß Funktionsplan ist die Neuentwicklung der Fläche mit einer kleinen Gewerbeeinheit und Stärkung des Wohnanteils vorgesehen. Es sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt geplant.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o im westlichen und östlichen Grundstücksteil: Servicewohnungen, im nördlichen Bereich: gemischte Zielgruppe - o 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o Bauantragsstellung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren.

A 1_4 Sterntwiete / Binnenfeldredder Lohbrügge

Größe in ha	0,33
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Auf dem Eckgrundstück zwischen Binnenfeldredder / Sterntwiete / Goerdelerstraße befindet sich eine Garagen- und Stellplatzanlage sowie ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten und einem Pizzalieferservice. - o Westlich an die Fläche grenzt das Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder an, östlich und südlich mehrgeschossige Wohnhäuser.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten direkt westlich angrenzend - o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 136 (9 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (insges. 35 Min.) - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar
Planungsrecht	- o B-Plan Lohbrügge 93 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet - o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen
Konzept / Art der Bebauung	- o Wohnungsbau, Bebauungskonzept liegt vor - o Der Umgang mit den Bestandsbetrieben muss geprüft werden.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Bevölkerungsmischung - o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	- o B-Planänderung fortführen - o Verlagerung der Stellplätze bzw. Schaffung von Ersatzflächen
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Die Fläche ist gut geeignet für verdichteten Wohnungsbau, der zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereiches führt.

A 1_5 Lohbrügger Markt 2-4 Lohbrügge

Größe in ha	0,29 ha
WE-Zahl gesamt	150 GWB
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	ggf. B-Planänderung
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o 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.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden - o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinie (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.) - o 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.
Planungsrecht	- o Bebauungsplan Lohbrügge 10: Kerngebiet - o FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren f.d. Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll - o Lapro: Verdichteter Stadtraum
Konzept / Art der Bebauung	o Mehrgeschossige Blockrandbebauung, voraussichtlich Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Betreuungsbüro, Gemeinschaftsflächen) sowie Wohnen in den oberen Geschossen.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau - o Seniorengerechte Wohnungen
Handlungsschritte	- o Investorenbenennung - o Werkstattverfahren für die Fassadengestaltung - o ggf. B-Planänderung - o Grundstücksverkauf
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet

A 1_6

1 Billwerder Straße /

2 Billwiese

Lohbrügge

	1	2
Größe in ha	1,53	1,22
WE-Zahl gesamt	100 GWB	80 GWB
Eigentümer	FHH	Privat
Planungsrecht	B- Planänderung notwendig	ggf. B- Planänderung
Realisierbarkeit	2020	2020
Innenentwicklung	ja	ja



Lage, Nutzung	- o 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. - o Zu 1: Die Förderschule befindet sich nun am Standort Leuschnerstraße. - o Zu 2: Der Betreiber des Studentenheimes möchte die Fläche einer neuen Nutzung zuführen.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet - o S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min. - o 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)
Planungsrecht	- o Zu 1: B-Plan Lohbrügge 14, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - o Zu 2: B-Plan Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet - o Zu 1 + 2: FNP: Wohnbauflächen, Lapro: überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten - o Z.T. Lage im Überschwemmungsgebiet der Bille
Konzept / Art der Bebauung	o Zu 1 +2: Konzept ist im Rahmen eines gemeinsamen Gutachterverfahrens zu entwickeln
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Zu 1: abhängig von der Bebauungsform, überwiegend Familien, kostengünstiger, frei finanzierter Wohnungsbau - o Zu 2: Sonderwohnformen entspr. der Satzung der Stiftung
Handlungsschritte	o Gesamtquartiersentwicklung, Gutachterverfahren
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Grundstücke bieten sich aufgrund der Lage für familienfreundliches Wohnen, aber auch für Sonderwohnformen an.

A 1_7

1 Ladenbeker Furtweg 2 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

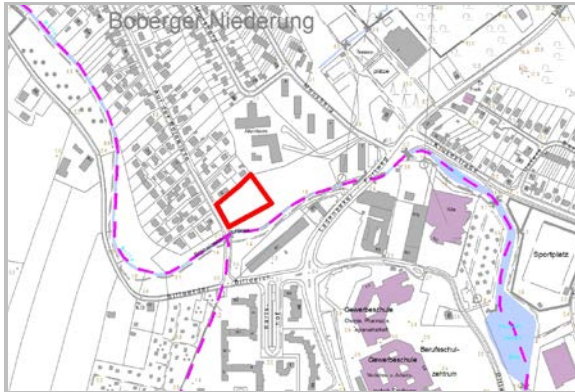
	1	2
Größe in ha	0,25	0,61
WE-Zahl gesamt	10 EFH	30 GWB
Eigentümer	FHH	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Plan z.T. vorhanden
Realisierbarkeit	2019	2022ff
Innenentwicklung	nein	nein



Lage, Nutzung	o 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.
Infrastruktur	- o Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße - o vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nottendorf (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min. - o B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich
Planungsrecht	- o FNP: Grünfläche - o Lapro: Wald und Landschaftsschutzgebiet - o B-Plan Lohbrügge 23, Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)
Konzept / Art der Bebauung	- o 19.1: Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“, 10 Kleinsthäuser in Fertigbauweise - o 19.2: ist im Rahmen einer Bebauungskonzeption zu erarbeiten
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o 19.1: Wohnraum für junge Menschen über 18 und unter 21 Jahren im Anschluss an Hilfen zur Erziehung - o 19.2: öffentlich geförderter Wohnungen mit WA-Bindung für Menschen mit entsprechendem Berechtigungsschein
Handlungsschritte	- o 19.1: erneute Konzeptausschreibung 1. Quartal 2018, Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich - o 19.2: Bebauungskonzeption, Investorensuche
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o 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. - o Die Bebauung sollte auf größere zu erhaltende Bäume Rücksicht nehmen; trotzdem wird hier ein bisher kaum bebauter, schützenswerter Bereich neu erschlossen.

A 1_8 Moosberg Lohbrügge

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2019
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese. - o Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; EKZ in Bergedorf-West, SB-Markt Lohbrügger Landstraße - o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nottelmburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf. - o 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 Nottelmburg in 3 km
Planungsrecht	- o 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. - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Gartenbezogenes Wohnen
Konzept / Art der Bebauung	o 2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen; auch einige größere Wohnungen für 5-7 Personen - o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o B-Planänderung fortführen
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich. - o Der parkähnliche Charakter der angrenzenden Flächen ist zu erhalten.

A 1_9 Schulfläche An der Twiete Lohbrügge

Größe in ha	1,53 ha
WE-Zahl gesamt	170 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B- Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2021
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o 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. - o Die Förderschule befindet sich jetzt am Standort Leuschnerstraße; die Fläche wird zurzeit aufgrund von Baumaßnahmen von dem Gymnasium Lohbrügge zwischengenutzt (voraussichtlich bis 2020).
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder - o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar
Planungsrecht	- o Bebauungsplan Lohbrügge 12: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schule) - o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
Konzept / Art der Bebauung	o noch zu entwickeln
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o gemischte Bevölkerungsgruppe, überwiegend Familien und seniorengerechtes Wohnen - o kostengünstiger, frei finanzierter Wohnungsbau
Handlungsschritte	- o Disponiert für eine Direktvergabe an SAGA in 2017 - o Gutachterverfahren - o Änderung des Bebauungsplans
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Das Grundstück wird für die schulische Nutzung nach Beendigung der Baumaßnahmen am Gymnasium Lohbrügge nicht mehr benötigt. Hierzu hat eine Abstimmung mit der Behörde für Schule und Berufsbildung stattgefunden. - o Es bietet sich aufgrund der Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung an.

B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

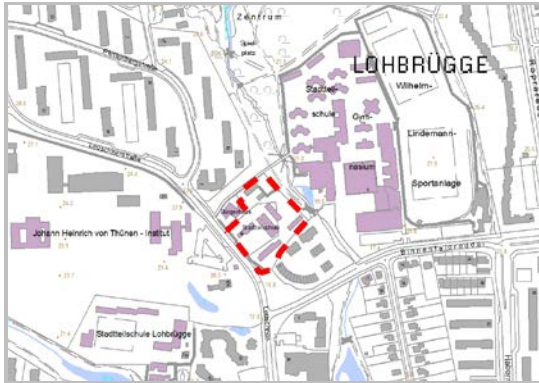
Größe in ha	4,32
WE-Zahl gesamt	75 EFH
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung notwendig
Realisierbarkeit	nach 2022
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	o 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.
Infrastruktur	- o Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord - o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min. - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar
Planungsrecht	- o FNP: Flächen für die Landwirtschaft - o Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten
Konzept / Art der Bebauung	- o Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser - o Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Bebauung soll den Wohnbedarf von abwanderungswilligen Familien decken
Handlungsschritte	- o Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen - o Verlagerung der Kleingärten - o Prüfung Waldbetroffenheit - o FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich - o Fragwürdige Entwicklung im unbebauten Außenbereich und Lage im Landschaftsschutzgebiet (wertvoller Grünbestand) - o Empfehlung: Langfristreserve

B 1_2 Schulfläche Leuschnerstraße Lohbrügge

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	50 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2021
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die Fläche an der Leuschnerstraße südlich des Hauses Brügge wird seit einigen Jahren für die Stadtteilschule Lohbrügge (Unterbringung in Containern) genutzt, weil die vorhandenen Gebäude nicht mehr ausreichen. Nach Abschluss der Umstrukturierung der Schule (voraussichtlich 2020) soll ein Teil der Fläche einer neuen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. - o Bei der direkt angrenzenden Grünfläche („Grünes Zentrum“) handelt es sich um ein geschütztes Gartendenkmal. - o Liegt angrenzend zum RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder - o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar
Planungsrecht	- o Bebauungsplan Lohbrügge 5: Jugendheim (FHH) und öffentliche Grünfläche - o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
Konzept / Art der Bebauung	o Konzept für eine Sporthalle sowie Wohnungsbau ist noch zu entwickeln
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o abhängig von der Bebauungsform, überwiegend Familien - o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	- o Direktvergabe an SAGA angestrebt - o Nach Vorliegen der Standortplanung für die Schule Entwicklung einer Bebauungskonzeption auf verbleibender Fläche - o Änderung des Bebauungsplans
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner Lage für eine wohnbauliche Entwicklung an. - o Ein Teil der Fläche wird für den Bau einer Zweifachsporthalle+ benötigt. - o Aufgrund der angrenzenden Grünfläche (geschütztes Gartendenkmal) sind Denkmalbelange bei der Planung zu berücksichtigen.

C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg Lohbrügge

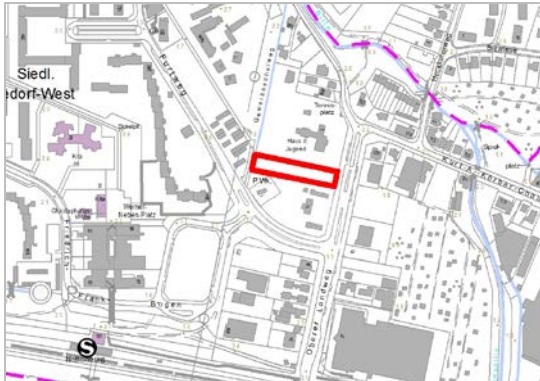
Größe in ha	0,6
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Realisierbarkeit	Nach 2025
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o 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. - o Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können. - o liegt räumlich angrenzend an das Nachsorgegebiet Lohbrügge-Nord (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt)
Infrastruktur	- o Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden. - o 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. - o 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
Planungsrecht	- o B-Plan Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost) - o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen
Konzept / Art der Bebauung	o Geschosswohnungsbau wie in der Umgebung
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o gemischte Zielgruppe: Familien wie auch Senioren
Handlungsschritte	- o städtebauliches Konzept erstellen - o B-Planänderung notwendig - o evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o aufgrund der nicht verlagerbaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve

A 2_1 Oberer Landweg 4 Bergedorf

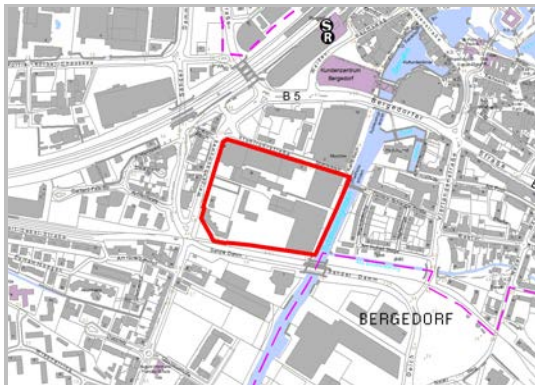
Größe in ha	0,28
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o 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.
Infrastruktur	- o 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 - o S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Hauptbahnhof 18 Min., zum S-Bahnhof Bergedorf 3 Min. - o 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
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 85, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
Konzept / Art der Bebauung	o Ein-Zimmer-Wohnungen nach dem Konzept „Hier – wohnt Hamburgs Jugend“, regionales Wohnprojekt mit 9 Plätzen und eine weitere Sonderwohnform (Studentenappartements)
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Jugendliche und junge Menschen zwischen 18 – 21 Jahren sowie Studenten, 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o Anhandgabe läuft
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Für eine Bebauung mit Sonderwohnformen gut geeignet.

A 2_3 Stuhlrührquartier Bergedorf

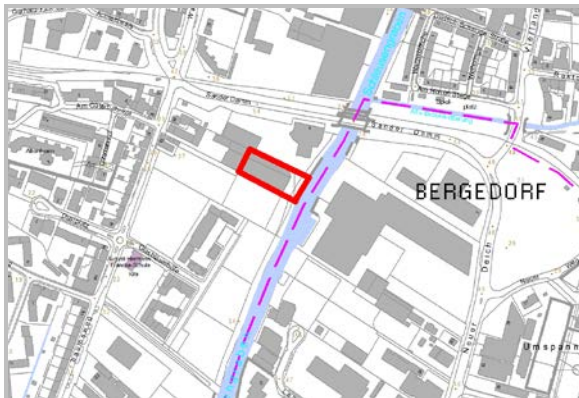
Größe in ha	5,1
WE-Zahl gesamt	1.100 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan- änderung
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Das Quartier, unmittelbar südlich des Bergedorfer Zentrums am Schleusengraben gelegen, wird durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Identitätsstiftend sind die alten Stuhlrührhallen (Kulturdenkmal) am Schleusengraben. - o Die Flächen des Stuhlrührquartiers sollen höherwertig genutzt und attraktiv gestaltet werden. - o Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen - o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf - o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 105, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet - o FNP: Gemischte Baufläche, Lapro: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept / Art der Bebauung	- o Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe - o Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohnstandort suchen - o mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o B-Planänderung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine hoch attraktive Lage für verdichteten Wohnungsbau.

A 2_4 Glasbläserhöfe II Bergedorf

Größe in ha	0,96
WE-Zahl gesamt	80 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die Fläche südlich des Bergedorfer Zentrums zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben ist der nördliche Teilbereich des Projektes Glasbläserhöfe II (siehe auch unter Konzept). - o Im Norden entlang des Sander Damms befinden sich Gewerbebetriebe. Im Süden schließt das bereits z.T. bebaute Quartier Glasbläserhöfe I an.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im südlich angrenzenden Quartier - o 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. - o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 110 mit Festsetzungen: Gewerbegebiet - o FNP: gemischte Baufläche und Grünfläche - o Lapro: Verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept / Art der Bebauung	- o verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe - o das Gesamtprojekt Glasbläserhöfe II mit insgesamt 165 WE umfasst zwei Bauabschnitte (BA): für den ersten BA auf der ausgewiesene MK-Fläche wurde bereits eine Baugenehmigung in 2015 erteilt. Auf der oben dargestellten GE-Fläche sind weitere 72 WE geplant, hiervon 49 als öffentlich geförderte Wohneinheiten. Hierfür ist eine B-Planänderung notwendig.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o B-Planänderung fortführen
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.

A 2_5 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

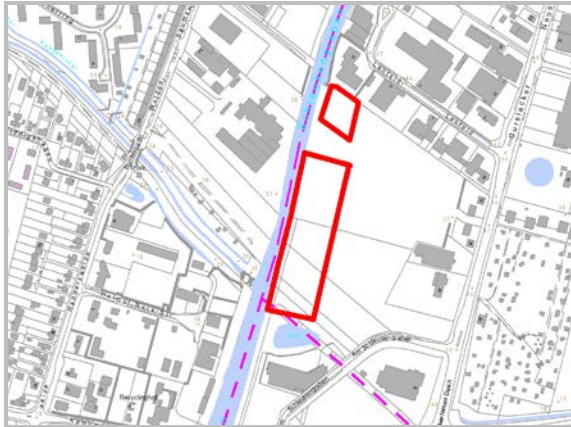
Größe in ha	5,3
WE-Zahl gesamt	540 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planänderung erforderlich
Realisierbarkeit	2019
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Das Quartier zwischen Weidenbaumsweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, nächste Schule / Kita in Nettelburg fußläufig zu erreichen - o vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min. - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Planungsrecht	- o 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. - o FNP: gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben - o Lapro: Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept / Art der Bebauung	o verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel unter Einbeziehung vorhandener Industriehallen
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes, hochwertiges Wohnen) - o mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	- o Altlastensanierung - o Bebauungsplanänderung fortführen
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung. - o Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen Bodenaushub notwendig.

A2_6 Schleusengärten / Schilfpark Bergedorf

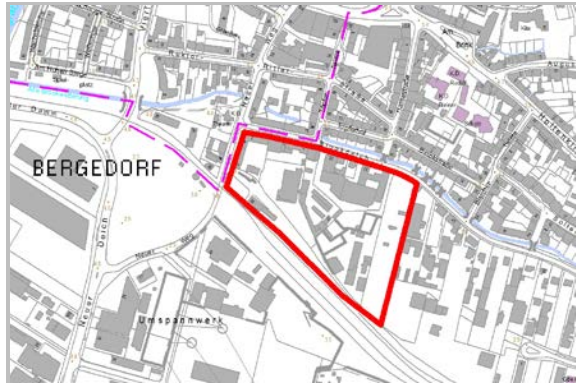
Größe in ha	2,24
WE-Zahl gesamt	95 (von insgesamt 360 GWB)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2019
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Das Quartier zwischen Curslack 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.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad zu erreichen, nächste Schule, Kita in Nettelburg fußläufig über eine geplante Fußgängerbrücke zu erreichen - o vom Curslack Neuer Deich mit Buslinien 124, 223, 327 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min. - o A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in unmittelbarer Entfernung
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 104/Curslack 19 Festsetzung: GE/GI, MI und WA - o FNP: gewerbliche Bauflächen und Grünfläche - o Lapro-Änderung im Verfahren, geplante Festsetzung: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept / Art der Bebauung	- o verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe - o besondere Bebauungsform aufgrund der besonderen Lage - o angelegter Schilfpark
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohnstandort suchen
Handlungsschritte	o für die südliche WA-Fläche wurde der Bauantrag bereits in 2017 genehmigt, der Bauantrag für die nördliche MI-Fläche steht noch aus
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung. - o Die Fläche liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Curslack/Altengamme.

A2_7 Brookdeich Bergedorf

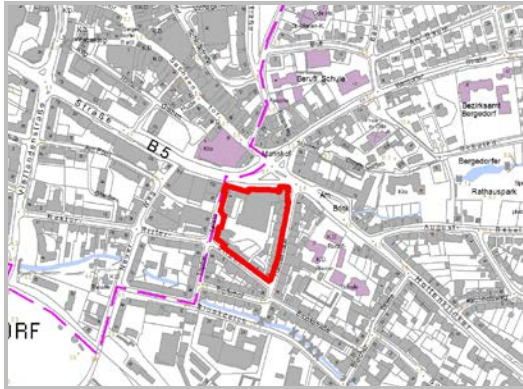
Größe in ha	4,9
WE-Zahl gesamt	450 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o 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. - o Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).
Infrastruktur	- o Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar - o 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.) - o über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25
Planungsrecht	- o Aufstellung B-Plan Bergedorf 111 beabsichtigt, geplante Festsetzung: Wohngebiet - o FNP derzeit: gewerbliche Baufläche - o Lapro: Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
Konzept / Art der Bebauung	- o Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht ca. 450 WE vor. - o Weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Bevölkerungsmischung - o mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	- o private Bodenordnung - o Aufstellung Bebauungsplan (darin Lärm-/ Bodengutachten), Änderung des FNP - o Verlagerung der Gewerbebetriebe
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet. - o Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminierungen. - o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.

A 2_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

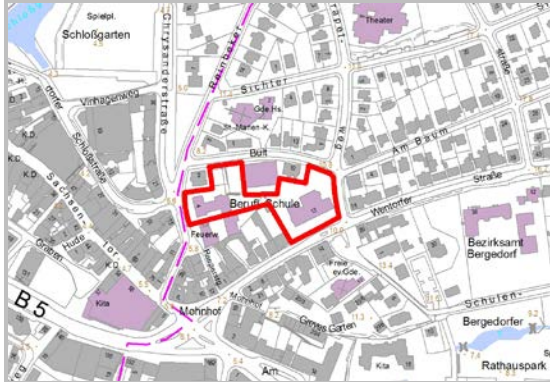
Größe in ha	1,37
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o 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. - o Das Areal ist mindergenutzt, der unattraktiv gestaltete Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäuden genutzt, die sehr nah an der Wohnbebauung stehen. - o Liegt im Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).
Infrastruktur	- o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule - o ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) - o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 115 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet - o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept / Art der Bebauung	- o Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro dfz sieht ca. 90 WE vor. - o In einem ersten Schritt soll zunächst der Baukörper an der Bergedorfer Straße realisiert werden (60 WE). - o Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen - o mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o B-Planänderung fortführen
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet. - o Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße.

A 2_9 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

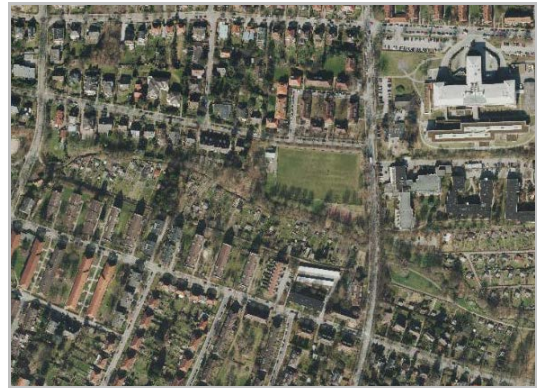
Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	60 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§34 BauGB
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o 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 ab Mitte 2019 umgenutzt werden können.
Infrastruktur	- o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung - o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) - o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes
Planungsrecht	- o Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung - o FNP: vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen - o Lapro: Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbe- reich Naturhaushalt
Konzept / Art der Bebauung	o noch zu entwickeln
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohn- standort suchen - o mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	- o Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt - o Klärung der Rahmenbedingungen für eine Umnutzung + Bau- zustandsuntersuchung - o Eignungsprüfung der Fläche für Wohnnutzung - o ggf. Konzeptausschreibung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage auch für wohn- bauliche Entwicklung geeignet - o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen

A 2_10 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

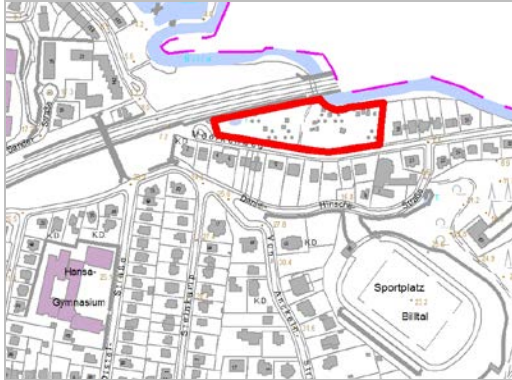
Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	100 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2020 (abhängig von Sportplatzverlagerung)
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o 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. - o Die Wohnung über d. Umkleidekabinen bewohnt der Platzwart. - o Südlich angrenzend an die Fläche verläuft das Gewässer Schulenbrooksweg.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad/Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen. - o Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) - o 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
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche - o FNP: im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche, Lapro: Grünfläche, eingeschränkt nutzbar
Konzept / Art der Bebauung	o mehrgeschossiger Wohnungsbau
Zielgruppe / Öffentlich geförderter Wohnungsbau	o öffentlich geförderter Wohnungen mit WA-Bindung für Menschen mit entsprechendem Berechtigungsschein
Handlungsschritte	- o Neuen Ersatzstandort für die Hockeynutzung (Kunstrasen) suchen und Verlagerung des Sportplatzes - o Entwicklung einer Bebauungskonzeption - o Änderung des B-Plans
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Der Sportplatz nur zurzeit verhältnismäßig wenig genutzt. Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung. - o Die BV hat am 27.08.2015 die Fläche für WA gebundene Wohnungen beschlossen.

A 2_11 Möörkenweg Bergedorf

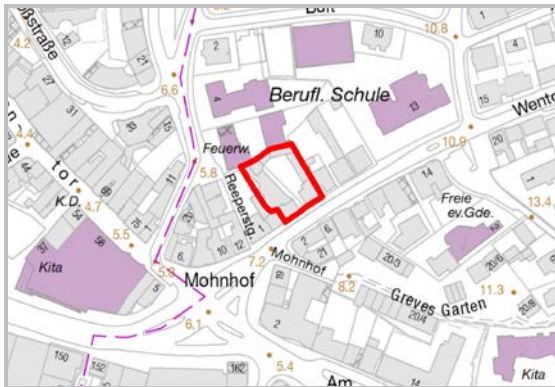
Größe in ha	0,68
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Die als Kleingartenanlage genutzte Fläche ist im Norden begrenzt durch die Bahntrasse (Schallschutzmauer vorhanden) sowie die Bille, im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung.
Infrastruktur	- o Schulen und Kitas fußläufig zu erreichen - o Mit der Buslinie 135 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) - o 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 - o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Reinbeker Weg schnell erreichbar
Planungsrecht	- o Bergedorf 4, Festsetzung: Gärten - o FNP: Grünflächen - o Lapro: Grünanlage, Landschaftsschutzgebiet - o die Bille ist ein § 30 Biotop und die Kernfläche Biotopverbund
Konzept / Art der Bebauung	o Bebauung mit Stadtvillen
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Gemischte Bevölkerungsgruppen, tendenziell Familien - o Eignung für sozialen Wohnungsbau aufgrund der Bebauungsform mit Stadtvillen nur bedingt geeignet
Handlungsschritte	- o Verlagerung der Kleingärten, der Ausgleichsflächen und des Biotops - o ggf. Maßnahmen hinsichtlich Lärmproblematik und Überschwemmungsgebiet vornehmen - o B-Planänderung fortführen - o Änderung FNP, Lapro
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Attraktive Lage im Villengebiet und an der Bille - o Beachtung folgender Thematiken: Lärmschutz, Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop, Kleingärten, Ausgleichsflächen

A 2_12 Wentorfer Straße 3-5 Bergedorf

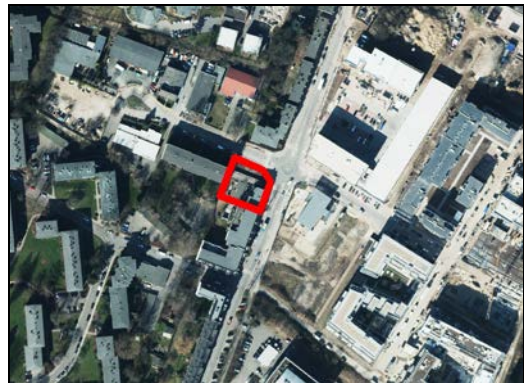
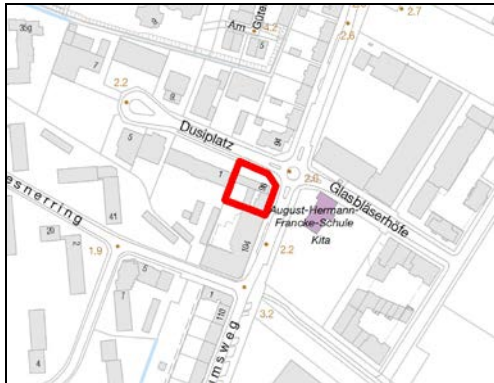
Größe in ha	0,13
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden; ggf. Änderung erforderlich
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Die Fläche befindet sich zwischen der Wentorfer Straße und dem Gebäude der Feuerwehr an der Chrysanderstraße. Die zweigeschossigen Gebäude werden zurzeit überwiegend gewerblich genutzt (u.a. Hotel).
Infrastruktur	- o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung - o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 6 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) - o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes
Planungsrecht	- o B-Plan Bergedorf 84, Festsetzung: Kerngebiet III g - o FNP: vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen - o Lapro: Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbe-reich Naturhaushalt
Konzept / Art der Bebauung	o Gebäuderiegel an der Straße sowie Bebauung im hinteren Be-reich
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohn-standort suchen
Handlungsschritte	- o Vorbescheidsantrag: Prüfung, ob von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann. - o Vorabstimmung zwischen Eigentümer, Bezirksamt und Politik zur Bebauung notwendig (insbesondere Straßenabwicklung an der Wentorfer Straße).
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

A 2_13 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

Größe in ha	0,1 ha
WE-Zahl gesamt	22 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja

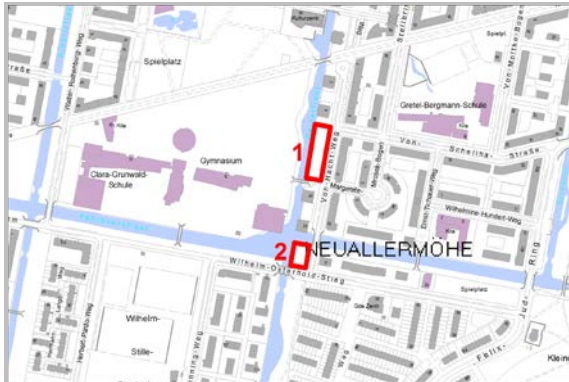


Lage, Nutzung	- o Die Fläche befindet sich westlich des neu entstandenen Wohn- und Gewerbegebietes „Glasbläserhöfe I“. - o Die südöstliche Teilfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, im Eckbereich Weidenbaumsweg / Dusiplatz befinden sich Garagen.
Infrastruktur	- o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier - o 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. - o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Planungsrecht	- o Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Verdichteter Stadtraum
Konzept / Art der Bebauung	o Geschlossene Blockrandbebauung
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o gemischte Bevölkerungsgruppe
Handlungsschritte	o Bauantragsstellung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum gut für Wohnnutzung geeignet.

A 3_1

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

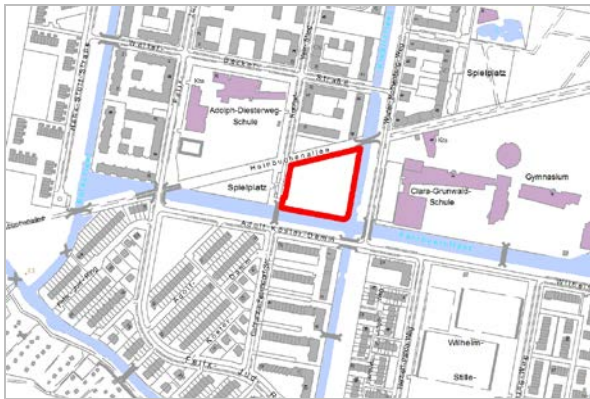
	1	2
Größe in ha	0,2	0,09
WE-Zahl gesamt	30 GWB	25 GWB
Eigentümer	FHH	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2018	2018
Innenentwicklung	ja	ja



Lage, Nutzung	- o Die unbebauten Flächen befinden sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzen östlich direkt an das Reiherfleet. - o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe
Infrastruktur	- o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost - o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, viergeschossig - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Etagenwohnen
Konzept / Art der Bebauung	- o zu 1: zwei Stadtvillen, genaues Bebauungskonzept liegt noch nicht vor - o zu 2: Stadtvilla mit einem Mix aus Kleinstwohnungen nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ und 2-Zimmer-Wohnungen
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o zu 1: öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen; Abstimmung mit Fachbehörde - o zu 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
Handlungsschritte	- o zu 1: Direktvergabe an SAGA wurde disponiert, Anhandgabe, Bauantragsstellung - o zu 2: Verlängerung Anhandgabe an Wohnungsbaugenossenschaft wird geprüft, Bauantragsstellung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Attraktive Lage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.

A 3_2 Konrad-Veix-Stieg Neuallermöhe-West

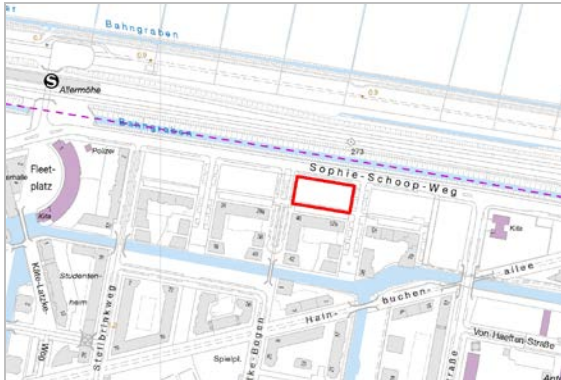
Größe in ha	0,94
WE-Zahl gesamt	64 RH/GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleet begrenzt. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet. - o Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. - o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.
Infrastruktur	- o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost - o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis viergeschossig - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Etagenwohnen und Parkanlage
Konzept / Art der Bebauung	o Mix aus Reihenhäusern (32 WE) und Mehrfamilienhäusern (WE), die um einen Quartiersplatz gruppiert sind, Öffnung zum östlichen Fleet mit Anleger
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o überwiegend Familien
Handlungsschritte	- o Befreiung vom B-Plan für die Reihenhäuser erforderlich - o Anhandgabe läuft
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o attraktive Wohnlage am Fleet

A 3_3 Sophie-Schoop-Weg Neuallermöhe-West

Größe in ha	0,2
WE-Zahl gesamt	60
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die Fläche befindet sich südlich des Sophie-Schoop-Weges. Westlich wurde ein Studentenwohnheim mit 141 WE gebaut, auf den zwei östlich angrenzenden Baufeldern entsteht Wohnbebauung. - o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.
Infrastruktur	- o 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 - o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) unmittelbar westlich, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, fünfgeschossig, Wohnen oberhalb EG zulässig - o Ggf. Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich - o FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll - o Lapro: verdichteter Stadtraum
Konzept / Art der Bebauung	o mehrgeschossige Wohnbebauung
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen für den Personenkreis der öffentlich-rechtlichen Untergebrachten
Handlungsschritte	o Direktvergabe an fördern & wohnen, wurde disponiert
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Aufgrund der schmalen Grundstücke und der Lärmbelastung im Norden sind besondere Grundrisse erforderlich.

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

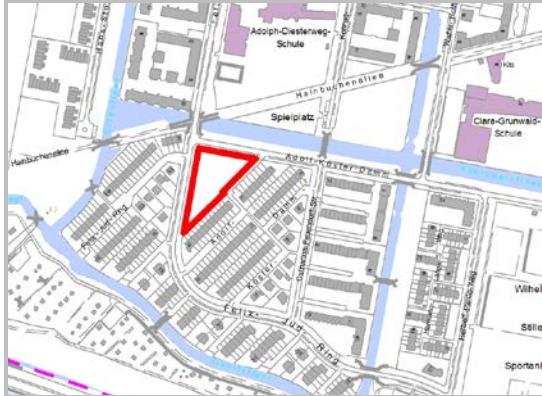
	1	2
Größe in ha	0,98 ha	3,3 ha
WE-Zahl gesamt	100 GWB	350 GWB
Eigentümer	FHH	
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2021	2021
Innenentwicklung	ja	ja



Lage, Nutzung	- o Die als Kerngebiet (1) und Gewerbegebiet (2) ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, bestehen die Überlegungen, die Fläche 2 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln. - o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.
Infrastruktur	- o Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden - o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung der Fläche 37.1: Kerngebiet, dreigeschossig, Festsetzung der Fläche 37.2: Gewerbegebiet dreigeschossig - o Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche 37.2 beabsichtigt, Festsetzung voraussichtlich: WA - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen
Konzept / Art der Bebauung	o Noch zu erarbeiten
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o 1. öffentlich geförderte Wohnungen - o 2. Zielgruppe noch festzulegen, Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen
Handlungsschritte	- o Konzeptausschreibung (Stadtentwicklungsausschuss hat beschlossen, eine Ausschreibung zunächst zurückzustellen), - o B-Planänderung
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Lärmtechnische Untersuchung hat das Erfordernis einer hohen Lärmschutzwand ergeben. Diese Maßnahme erschwert die Realisierung von Wohnungsbau.

A 3_5 Felix-Jud-Ring Neuallermöhe-West

Größe in ha	0,4
WE-Zahl gesamt	10 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2022ff
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbauung. - o Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. - o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.
Infrastruktur	- o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe. - o von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim - o B-Plan-Änderung notwendig - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Etagenwohnen
Konzept / Art der Bebauung	- o Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbauung in der Umgebung - o Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. Stabilisierender Haushalte.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken
Handlungsschritte	o Änderung des B-Planes notwendig
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausbereiches dar. - o Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen.

A 3_6 Von-Haeften-Straße Neuallermöhe-West

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	100
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2019
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die Fläche befindet sich nördlich der Von-Haeften-Straße und wurde bisher für schulische Zwecke (Pavillions) genutzt. Diese werden nicht mehr benötigt, so dass die Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden kann. - o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.
Infrastruktur	- o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost - o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis fünfgeschossig - o FNP: Wohnbaufläche - o Lapro: Etagenwohnen
Konzept / Art der Bebauung	o mehrgeschossige Wohnbebauung
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Kostengünstiger, frei finanzierter Wohnungsbau
Handlungsschritte	o Konzeptausschreibung im 1./2. Quartal 2018
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.

C 3_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

Größe in ha	1,4 ha
WE-Zahl gesamt	Noch offen
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planänderung notwendig
Realisierbarkeit	2022ff
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.
Infrastruktur	- o 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 - o 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. - o Überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage, Freie und Hansestadt Hamburg - o FNP: Wohnbauflächen, Lapro: Etagenwohnen
Konzept / Art der Bebauung	o Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Haushalte, die an einer besonderen Wohnlage am Wasser interessiert sind.
Handlungsschritte	- o Investorensuche - o Änderung Bebauungsplan
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden.

A 4_1 Ortskern Fünfhausen Mitte Fünfhausen

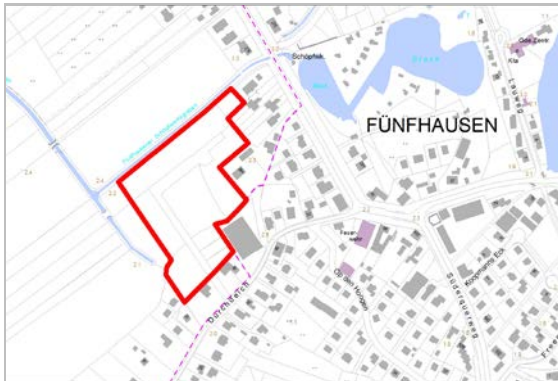
Größe in ha	1,5
WE-Zahl gesamt	16 EFH
Eigentümer	FHH /privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o 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.
Infrastruktur	- o Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf - o ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min. - o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen
Planungsrecht	- o B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet - o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter - o Lapro: Dorf
Konzept / Art der Bebauung	o Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Kinderspielplatz
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Familien
Handlungsschritte	- o Klärung, wer Veranlasser der Erschließung ist - o Klärung der Erschließungsfinanzierung - o Bodenordnungsverfahren weiterführen - o Bau der Erschließungsstraße
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o 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.

A 4_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

Größe in ha	2,29
WE-Zahl gesamt	31 EFH
Eigentümer	2/3 FHH, 1/3 privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2019/2020
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	o Die vormals 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 dorfgebietstypische Strukturen geprägt.
Infrastruktur	- o Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf - o ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.) - o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen.
Planungsrecht	- o B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet - o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter - o Lapro: Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept / Art der Bebauung	o Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Familien
Handlungsschritte	- o Die Beschaffung der Flächen von Privateigentümern im Umlenungsverfahren ist abgeschlossen. Die abschließende Grundstücksneuordnung, d.h. Neuparzellierung der Baugrundstücke und Zuteilung dieser gegen Geldbeitrag an den LIG wird aller Voraussicht nach 2018 erfolgen. - o Danach Ausschreibung der 23 städtischen Baugrundstücke und Vergaben an einen Investor durch den LIG. - o Bau der Erschließungsstraße durch den Investor
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Die Bebauung dieser Fläche entspricht nicht dem Leitbild der Innenentwicklung, sie arrondiert jedoch den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht.

A 4_6 Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich

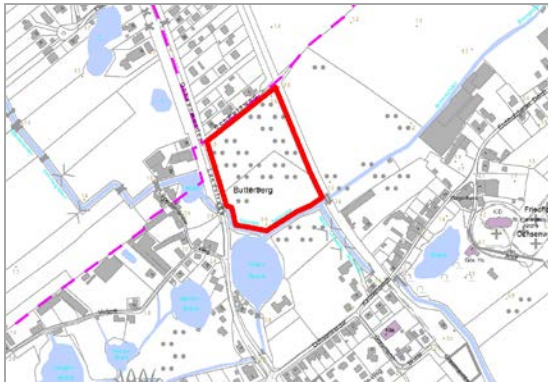
Größe in ha	1,06
WE-Zahl gesamt	30 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung notwendig
Realisierbarkeit	2022ff
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Kirchendeiches und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt das Vogtsbrack an.
Infrastruktur	- o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen - o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. - o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen
Planungsrecht	- o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter - o Lapro: Naturnahe Landschaft, Landschaftsschutzgebiet - o Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
Konzept / Art der Bebauung	- o 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). - o Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen (Hinweis: der Nahversorger wird aufgrund der Flächenverfügbarkeit nun auf der Fläche Butterberg vorgesehen).
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Singles, Familien, Senioren
Handlungsschritte	- o Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts (Gutachterverfahren) - o Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof) - o Aufstellung eines B-Plans - o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o gut geeignete Flächen für eine ortsverträgliche Verdichtung

A 4_8 Ortskern Ochsenwerder Butterberg

Größe in ha	1,9
WE-Zahl gesamt	50 EFH / GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung notwendig
Realisierbarkeit	2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o Die Fläche liegt zwischen dem Vogts-Brack und dem Schwersweg an der Ochsenwerder Landstraße und wird landwirtschaftlich genutzt.
Infrastruktur	- o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen - o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 /120 (33 Min.) - o 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
Planungsrecht	- o FNP: Fläche für die Landwirtschaft - o Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung - o Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
Konzept / Art der Bebauung	- o 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). - o Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen sowie an der Straße eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Singles, Familien, Senioren
Handlungsschritte	- o Durchführung eines Gutachterverfahrens - o Ausgleichsflächensicherung in der Brackette - o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder. - o Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht.

A 4_9 Kirchwerder Kirchenheerweg / Karkenland

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



Lage, Nutzung	- o Die Fläche liegt östlich des Kirchenheerwegs und südlich des Wohngebietes Karkenland. Südlich angrenzend an die Potenzialfläche ist der neue Schulstandort der Stadtteilschule Kirchwerder geplant. - o Die Fläche bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft und Streubebauung.
Infrastruktur	- o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuenhamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt) - o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof - o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung
Planungsrecht	- o B-Plan Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA - o FNP: Fläche für die Landwirtschaft dar - o LaPro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept / Art der Bebauung	o 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
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o überwiegend Familien
Handlungsschritte	o B-Plan Aufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche), Änderung des FNP + Lapro
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	o Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.

A 4_10 Ortskern Kirchwerder Kirchwerder Hausdeich

Größe in ha	3,1
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung notwendig
Realisierbarkeit	2022 ff; In Abhängigkeit von der Schulfertigstellung
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	- o Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich (westlich) und der Gose Elbe (östlich). - o 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. - o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble.
Infrastruktur	- o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuingamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden - o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof - o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung
Planungsrecht	- o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter - o LaPro: Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept / Art der Bebauung	o noch zu entwickeln
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o vorrangig Familien
Handlungsschritte	- o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle - o Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg - o Durchführung eines Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren - o Aufstellung eines B-Planes - o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadtteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung. - o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.

A 4_11 Oberbillwerder Billwerder

Größe in ha	k.A.
WE-Zahl gesamt	k.A.
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung notwendig
Realisierbarkeit	Nach 2022
Innenentwicklung	nein



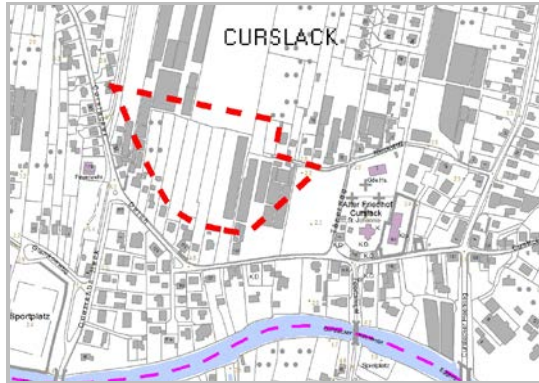
Lage, Nutzung	o Die im FNP dargestellten Bauflächen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt sich die Großwohnsiedlung Bergedorf-West, südlich der Bahnlinie die Großwohnsiedlung Neuallermöhe-West an.
Infrastruktur	- o Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich unmittelbar an der S-Bahnstation Allermöhe; Schulen, Kitas etc. sind im angrenzenden Stadtteil Neuallermöhe vorhanden. - o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. - o Eine Ergänzung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) sind im Rahmen der Masterplanung auszuarbeiten.
Planungsrecht	- o Baustufenplan Bergedorf: Außengebiet - o FNP: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche - o Lapro: Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes
Konzept / Art der Bebauung	o Aufgrund der besonderen Lage soll unter dem Leitgedanken „Stadt im Grünen“ ein neuer urbaner Stadtteil entstehen.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und entsprechenden Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle – Genossenschaften, Baugruppen, städtische / private Bauträger – bei der Umsetzung bieten.
Handlungsschritte	- o Erste Planungsphase bis Ende des 3. Quartals 2018: - Festlegung der Art / des Umfangs künftiger Nutzungen, - Durchführung eines kooperativen und transparenten Planungs- u. Beteiligungsprozesses, - Erarbeitung eines Masterplans einschließlich eines Kosten- und Finanzierungsplans, die der Senatskommission für Stadtentwicklung im 3./4. Quartal 2018 vorzustellen sind. - o B-Planaufstellung notwendig
Besonderheiten /	o Die Bebauung dieser Fläche entspricht nicht dem Leitbild der

Restriktionen / Bewertung	Innenentwicklung. In der Fortschreibung des Vertrages für Hamburg ist formuliert, dass der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung zwar weiterhin gilt, aber nicht zuletzt angesichts des auch zukünftig anhaltenden hohen positiven Wandlungssaldos das Erfordernis besteht, das Thema Außenentwicklung anzugehen („Mehr Stadt an neuen Orten“). Vor diesem Hintergrund hat die Senatskommission für Stadtentwicklung am 28.09.2016 beschlossen, dass die Planungsvorbereitungen zur Entwicklung des Areals Oberbillwerder aufgenommen werden sollen. - o Die IBA Hamburg GmbH wurde als Projektentwickler mit der ersten Planungsphase beauftragt. - o Der gesetzliche Umgebungsschutz der geschützten Denkmäler am Billwerder Billdeich muss beachtet werden.
--------------------------------------	--

C 4_1 Ortskern Curslack

Curslacker Deich / Tönerweg

Größe in ha	2,27
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung notwendig
Realisierbarkeit	2022 ff
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	o 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.
Infrastruktur	- o Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden. - o vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21) - o 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
Planungsrecht	- o FNP: Fläche für die Landwirtschaft - o Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes
Konzept / Art der Bebauung	- o Nach Abstimmung der Bebaubarkeit mit dem Denkmalschutzamt hat sich die Abgrenzung der Potenzialfläche Richtung Westen und Norden verschoben, um Sichtbezüge zur Kirche freizuhalten. - o Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden.
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	o Familien
Handlungsschritte	- o Ein erstes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, bisher ist die Erschließung nicht gesichert. - o Abstimmung über die Erschließung - o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung. - o BSW/LP und BUE/NGE beurteilen die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch und lehnen daher Änderung von FNP und Lapro ab. - o Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.

D 4_1 Mittlerer Landweg / Am Gleisdreieck Billwerder

Größe in ha	8
WE-Zahl gesamt	780 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung notwendig
Realisierbarkeit	2018
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	o Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt im Gleisdreieck zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahndamm. Im westlichen Bereich ist die Fläche von Kleingärten eingefasst.
Infrastruktur	- o Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg - o S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min. - o Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe)
Planungsrecht	- o FNP: gemischte Bauflächen im vorderen Bereich, gewerbliche Bauflächen im rückwärtigen Bereich - o Lapro: Gewerbe, Industrie / Hafen
Konzept / Art der Bebauung	o Geschosswohnungsbau
Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau	- o Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planänderung 100 % öffentlich geförderte Wohnungen - o Gemäß Vereinbarung Bürgervertrag / Teilverständigung 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 ist die Belegung von 300 Plätzen in der örU (rd. 100 WE) und die restlichen 680 WE als reguläre Wohnungen vorzusehen.
Handlungsschritte	o B-Planaufstellung fortführen, Änderung FNP + Lapro
Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung	- o Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. - o Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Bilanz und genehmigte Projekte 2017

Bilanz

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 ⁴	143	--
2012	251	218	469 ⁵	96	--
2013	503	123	626 ⁶	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 ⁷	161	--
2016	304	565	869	84	--
2017	142	885	1.026	92	--

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 Wohnungsbauprojekte 2017

Bergedorf

- Oberer Landweg: 55 WE
- Schleusengärten / Am Schilfpark: 273 WE
- Bergedorfer Tor / Stuhlrührstraße: 94 WE

Lohbrügge

- Westlich Tienrade / Reinbeker Redder: 153 Wohnungen
(221 WE wurden bereits in 2016 genehmigt)
- Lohbrügger Landstraße: 27 WE

Neuallermöhe

- Sophie-Schoop-Weg (östliche Baufelder): 138 WE

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

⁵ 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

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

⁷ 734 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)			2018	2019	2020	2021	2022ff
Potenzialflächen (A)														
Lohbrügge	A 1_2	Westlich Tienrade	70	70			X	nein	Bauantragsstellung der restlichen Wohneinheiten von insgesamt 420 Wohneinheiten	70				
Lohbrügge	A 1_3	EKZ Rappoltweg	160	160			X	nein	Funktionsplan vorhanden, Bauantragsstellung		100	60		
Lohbrügge	A 1_4	Sterntwiete / Binnenfeldredder	90	90			X	ja	Vorweggenehmigungsreife vorhanden, Feststellung des B-Plans	90				
Lohbrügge	A 1_5	Lohbrügger Markt 2-4	150	150			X	ja	Investorenbenennung, Werkstattverfahren für Fassadengestaltung, ggf. B-Plan-Änderung			150		
Bergedorf	A 1_6	Schulfläche Billwerder Straße	100	100		X		ja	Direktvergabe an SAGA erfolgt, Gutachterverfahren in Abstimmung mit Fläche Billwiese, B-Planänderung			100		
Bergedorf	A 1_6	Billwiese	80	80			X	evtl.	Gutachterverfahren in Abstimmung mit Fläche Billwerder Straße, evtl. B-Planänderung			80		
Lohbrügge	A 1_7	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10		10	X		nein	erneutes 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	B-Plan-Änderung fortführen		40			
Lohbrügge	A 1_9	Schulfläche An der Twiete	170	170		X		ja	Direktvergabe an SAGA erfolgt, Gutachterverfahren, Änderung B-Plan				170	
Bergedorf	A 2_1	Oberer Landweg 4	30	30		X		nein	Anhandgabe läuft	30				
Bergedorf	A 2_3	Stuhrohrquartier	1.100	1.100			X	ja	B-Plan-Änderung fortführen, FNP-und Lapro-Änderung			300	300	500
Bergedorf	A 2_4	Glasbläserhöfe II	70	70			X	ja	B-Plan-Änderung fortführen	70				
Bergedorf	A 2_5	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	540	540			X	ja	Altlastensanierung, B-Plan-Änderung		200	200	140	
Bergedorf	A 2_6	Schleusengärten / Schilfpark	95	95			X	nein	restliche WE der insgesamt 360 WE bereits genehmigt, Bauantragsstellung		95			
Bergedorf	A 2_7	Brookdeich	450	450			X	ja	Aufstellung des B-Plans, Änderung FNP, Verlagerung der Gewerbebetriebe			150	300	
Bergedorf	A 2_8	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	90			X	ja	B-Plan-Änderung fortführen	60			30	
Bergedorf	A 2_9	Schulfläche Wentorfer Straße	60	60		X		evtl.	Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt, Eignungsprüfung, ggf. Konzeptausarbeitung			60		
Bergedorf	A 2_10	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Suche Ersatzstandort für Hockeyplatz, Sportplatzverlagerung, Bebauungskonzeption, B-Plan-Änderung			100		

Bergedorf	A 2_11	Möörkenweg	40	40			X	ja	Verlagerung der Kleingärten und Ausgleichsflächen, B-Plan-Änderung, Änderung FNP, Lapro, ggf. Maßnahmen hinsichtlich Lärm + Überschwemmungsgebiet			40		
Bergedorf	A 2_12	Wentorfer Straße 3-5	40	40			X	nein	Abstimmungen zum Bebauungskonzept, Prüfung B-Plan-Befreiung oder -Änderung	40				
Bergedorf	A 2_13	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Bauantragsstellung	22				
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 6-8	30	30		X		nein	Direktvergabe an SAGA, Bauantragsstellung	30				
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 14	25	25		X		nein	Direktvergabe an Genossenschaft, Bauantragsstellung	25				
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	60	30	30	X		nein	Anhandgabe läuft, Bauantragsstellung	60				
Neuallermöhe	A 3_3	Sophie-Schoop-Weg, mittleres Baufeld	60	60		X		nein	Direktvergabe an f&w, Bauantragsstellung	60				
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	450	450		X		z.T. ja	MK-Fläche: Wohnungsbau Kategorie IV, Investorensuche; Gewerbefläche: Konzeptausschreibung, B-Planänderung				450	
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	B-Plan-Änderung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden					10
Neuallermöhe	A 3_6	Von-Haeften-Straße	100	100		X		ja	Konzeptausschreibung		100			
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie wer Veranlasser der Erschließung ist, sowie Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße			16		
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	31		31	X	X	nein	Vergabe der städtischen Grundstücke an einen Investor, der auch den Bau der Erschließungsstraße übernimmt		8	23		
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	30		30		X	ja	Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts (Gutachterverfahren), Aufstellung B-Plan					30
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder Butterberg	50	20	30		X	ja	Gutachterverfahren bis Januar 2018, Ausgleichsflächensicherung, Aufstellung B-Plan			50		
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60		60	X		ja	B-Plan fortführen, Änderung FNP		60			
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, Wettbewerbsverfahren, Aufstellung B-Plan					50
Vier- und Marschlande	A 4_11	Oberbillwerder	noch k.A.			X		ja	Erarbeitung eines Masterplans einschließlich eines Kosten- und Finanzierungsplans bis 3./4. Quartal 2018, B-Planaufstellung					noch k.A.
Prüfflächen (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; Standortplanung für Sporthalle, Direktvergabe einer Teilfläche an SAGA geplant, Gutachterverfahren, Änderung B-Plan				50	
Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2022 (C)														
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_1	Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Grobes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, Sicherung der Erschließung, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					50
Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)														
Vier- und Marschlande	D 4_1	Mittlerer Landweg Gleisdreieck	780	780			X	ja	Aufstellung B-Plan, Änderung FNP	130	130	420		100
Sonstige Projekte														
Stadt- und Landgebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	200	50	150					50	50	50	50	
Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten														
Summe Kategorie A – C inkl. sonstige Projekte			4934	4392	542					607	663	1379	1490	795
Gesamtsumme Kategorie A – D inkl. sonstige Projekte			5714	5172	542					737	793	1799	1490	895

