

## Einzelsteckbriefe der Potenzialflächen

### Glossar

<b>Größe in ha</b>	Brutto-Flächenangabe, bei Einzelvorhaben des Grundstücks, bei Plangebieten und größeren Arealen des Gesamtbereichs incl. öffentlicher Flächen. Die Netto-Baufläche ist - abhängig von der zulässigen Dichte - in der Regel geringer.
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	Überschlägliche Prognose der mindestens erreichbaren Wohneinheiten unter Annahme üblicher, durchschnittlicher Wohnungsgrößen. Bei bereits vorliegender Gebäude-Planung die aktuell geplante WE-Zahl, bei bereits begonnener Umsetzung das Restpotenzial. Da die WE-Zahl konzeptabhängig ist, kann es in der Umsetzung zu Abweichungen kommen.
<b>Planungsrecht</b>	Öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen, z.B. das Bebauungsplan-Kürzel (Stadtteil-Kürzel und Plan-Nummer), Baustufenplan, oder BauGB-Bezug.
<b>Eigentümer</b>	FHH = Fläche in städtischem Eigentum, (Ansprechpartner Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen), privat = Fläche in Privateigentum (auch Baugenossenschaften).
<b>Baubeginn möglich</b>	Jahr des frühestmöglichen Baubeginns bei kurzfristiger Inangriffnahme der erforderlichen Handlungsschritte. Eine zusätzliche "ff"-Angabe erweitert die Jahresangabe um bis zu drei Folgejahre.
<b>Lagebeschreibung</b>	Kurze Beschreibung der räumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Bestandssituation baulich, und freiraumplanerisch.
<b>Planerische Ausweisung</b>	Angaben zum verbindlichen Planrecht und zu Fördergebieten.
<b>Gebäudetypen</b>	Beabsichtigte, gewünschte oder geplante Gebäudetypologie.
<b>Sonstige Nutzungen</b>	Geplante oder wünschenswerte Nebennutzung.
<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau (%)</b>	Vom Bezirk angestrebter oder vom Investor / Bauherren benannter Anteil an öffentlich geförderten Sozialwohnungen im Geschossbau (% der Gesamt-WE). Wenn keine Angabe gemacht ist, wird der Anteil konzeptabhängig entschieden.
<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	Falls planerisch vorgesehen, Angabe in WE oder %
<b>Bereits in Entwicklung</b>	"Ja" wird angegeben, wenn ein Bauinteressent bereits mit dem Flächeneigentümer in Kaufverhandlungen eingetreten ist, bzw. wenn der Flächeneigentümer ein realisierbares Bebauungs-Konzept vorgelegt hat. Die Fläche verbleibt jedoch als Potenzial im Programm, bis der Baubeginn erfolgt ist.
<b>Innenentwicklung</b>	Der Begriff umfasst sowohl Umnutzungsflächen (Konversion), als auch eine Lückenschließung oder Nachverdichtung innerhalb bereits weitgehend bebauter Bereiche.
<b>Stand</b>	Sachstand der Planung oder Projektvorbereitung zum Zeitpunkt der Steckbrief-Erstellung.
<b>Handlungsschritte</b>	Vor einer baulichen Umsetzung erforderliche Maßnahmen.
<b>Bewertung</b>	Qualitative Einschätzung aus Sicht der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung.

**Lagebeschreibung**

Kernbereich der Harburger Innenstadt, in Fortschreibung des Masterplans Innenstadt,  
Zentren-Lage mit vielfältigen Angeboten  
Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB)  
Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75  
3 bis 4 km zu A1 und A7

<b>Größe in ha</b>	k.A.
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	>50 GWB
<b>Planungsrecht</b>	diverse
<b>Eigentümer</b>	diverse
<b>Baubeginn möglich</b>	ab 2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diverse kerngebietstypische Nutzungen mit Wohnanteil</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentrum)</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> diverse</li> </ul> <p>Der Innenstadt-Bereich ist vollständig beplant. Die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Projektvorstellungen muss im Einzelfall geprüft werden.</p>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichtete innerstädtische Bebauung, komplette Neubauten mit neu zu erstellenden Tiefgaragen.</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In vielen Fällen bietet sich an, Erdgeschosszonen gewerblich (Läden) oder für soziale Belange zu nutzen</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die angegebene WE-Zahl steht symbolisch für noch nicht näher projektierte Einzelvorhaben. Aktuell wird zur Aktualisierung ein neuer Rahmenplan Innenstadt erstellt.</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung,</li> <li>Investorensuche,</li> <li>in Einzelfällen Planrechts-Anpassung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Harburger Innenstadt bietet urbanes Wohnen in zentraler Lage, mit kurzen Wegen und umfassender Versorgung. Fußläufig erreichbare Grünanlagen (Alter Friedhof, Außenmühle) runden das Angebot ab.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in der Harburger Innenstadt, Einzelhandel, Restauration, Blumenmarkt (z.Zt. gesperrt). Innenstadt-Lage mit vielfältigen Angeboten, umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB), kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7.

<b>Größe in ha</b>	0,15
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	80 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel, Restauration, Blumenmarkt (z.Zt. gesperrt)</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H 31, je tlw. Verkehrsfläche, Marktfläche, MK Ig, neues Planrecht als vorhabenbezogene Planung erforderlich</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Sonderwohnform (Senioren)</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel im EG auf Marktplatzebene</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>0%</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Platzumbau abgeschlossen, Konzeptphase und Wettbewerb abgeschlossen</li> <li>Bauantrag liegt vor</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhabenbezogener Bebauungsplan,</li> <li>Baugenehmigung</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebaulich ist die bisherige, plangemäße Raumkante aus heutiger Sicht unbefriedigend. Der Sanierungsbedarf, insbesondere der Blumenmarkt-Fläche, legt nahe, eine komplette Neubebauung anzustreben. Dabei kann durch eine markantere Bebauung die Raumkante der Marktfläche verbessert werden.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Gründerzeitliches Wohnquartier im Süden der Harburger Innenstadt, Nahversorgung im Gebiet, Einkaufszentrum Phoenix-Center am Gebietsrand, 500 m zur Innenstadt Harburg, Schule und Kita im Gebiet, ca. 800 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB, 550 m zur B 73, 1,1 km zur A 253 / B4 / B75, 4,1 km zur BAB A1

<b>Größe in ha</b>	14,5
<b>WE-Zahl (geschätzt)</b>	40 GWB
<b>Planungsrecht</b>	diverse
<b>Eigentümer</b>	diverse
<b>Baubeginn möglich</b>	ab 2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen, Läden und Kleingewerbe</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI M3g, TB 551 öffentliche Grünfläche, Bebauungspläne, H55 (Spielhallenausschluss) und H57 allgemeines Wohnen, WAg III-V</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung), Ausbauten, Lückenschlie-</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden und nicht störendes Gewerbe, soweit zulässig</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortlaufende Umsetzung der Potenziale aus dem Sanierungskonzept</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung diverser Einzelkonzepte, Bauanträge, tlw. Abstimmung mit Denkmalschutz</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisch geprägtes Wohnumfeld mit guter Grünversorgung in Innenstadtnaher Lage</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Unmittelbare Nähe zur Harburger Innenstadt. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnnutzungen sowie eine Tankstelle, 250 m Luftlinie zu Harburger Innenstadt und Binnenhafen, 300m Luftlinie bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus und Buslinien, 1,6 Km bis zur BAB 253  
3,2 Km bis zur BAB 1

<b>Größe in ha</b>	0,13
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	40 GWB
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI Harburg / H 52
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzfläche, Großbäume am Rand</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg: (Mischgebiet M3g), geändert durch B-Plan Harburg 52 in: Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, Sondertyp für Familien oder Einzelpersonen mit dringendem</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 %</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilfläche einer Reihe von Sonderprojekten in ganz Hamburg</li> <li>• Baugenehmigung liegt vor</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Wohnentwicklung an diesem Standort ist stadtplanerisch sinnvoll. Gesunde Wohnverhältnisse sind architektonisch sicherzustellen. Der Baubestand ist zu beachten.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Innenstadt Harburg, zahlreiche Infrastruktur-Angebote im direkten Umfeld, Busse und S-Bahn 300 m, Bahnhof Harburg (DB, S-Bahn) 550 m, Technische Universität 1,2 km

<b>Größe in ha</b>	1,3
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	50 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 34
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemischte Nutzung, Wohnanteil unbekannt</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H 34: MK II g, tlw. IV g</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Nachverdichtung mit Schwerpunkt Mikrowohnungen</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe im EG zur Stärkung der Zentrumsfunktion ausdrücklich erwünscht</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projekt wurde verkleinert</li> <li>Bauantrag für Teilflächen liegt vor (Mikro-Wohnen; GE-Nutzung im EG)</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptvervollständigung</li> <li>Abstimmung der Gestaltung</li> <li>Umbau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung im Innenstadtbereich und Stärkung der Wohnfunktion sind wichtige Ziele zur Vitalisierung des Harburger Zentrums. Die Lage an einer Nebenstraße verbindet zentrales Wohnen mit relativer Privatheit der Eingangsbereiche. Eine zum Harburger Ring vorgelagerte Grünfläche mit Baumbestand prägt die Lagequalität.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in der Harburger Innenstadt mit vielfältigen Angeboten, umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB), kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20—40 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	diverse
<b>Baubeginn möglich</b>	2022 oder später



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemischte Nutzung, aktueller Wohnanteil unbekannt</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H 29 MK IIg bis VIIIg, neuer B-Plan in Vorbereitung</li> <li>Kulturdenkmal nördlich angrenzend (Nr. 36)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Nachverdichtung auf Basis "Rahmenplan Innenstadt"</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>anteilig Erhalt von Gewerbenutzung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 - 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch kein Konzept, Projektentwickler erforderlich</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse</li> <li>Klärung der Mitwirkungsbereitschaft</li> <li>Konzepterstellung</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentralste Lage im Kern Harburgs, die auf Grund der kleinteiligen, gewachsenen Struktur bisher nicht optimal ausgenutzt wird. Die Mitwirkungsbereitschaft der Einzeleigentümer muss durch ein überzeugendes Gesamtkonzept erwirkt werden.</li> </ul>			

## Lagebeschreibung

Zentrale Lage in der Harburger Innenstadt mit vielfältigen Angeboten, Busse und S-Bahn 300 m  
 Bahnhof Harburg DB, S-Bahn 550 m  
 Technische Universität 1,2 km

<b>Größe in ha</b>	0,71
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	80 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H29
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karstadt-Parkhaus, nur teilweise ausgenutzt</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H29, H33: MK IV - VI, (tlw. Hochgarage IV)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung des Parkhauses zugunsten von Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbleib Parkhaus in bedarfsgerechtem Umfang</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 - 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch kein Konzept, Projektentwickler erforderlich</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klärung des Bedarfs an zu erhaltenden Parkplätzen</li> <li>Klärung der Mitwirkungsbereitschaft Grundeigentümer</li> <li>Konzeptentwicklung (Teilabriss oder Aufstockung)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aufrechterhaltung der Parkhaus-Funktion in dem vom Eigentümer benötigtem Umfang ist Voraussetzung für die Spielräume einer baulichen Umstrukturierung.</li> </ul>			

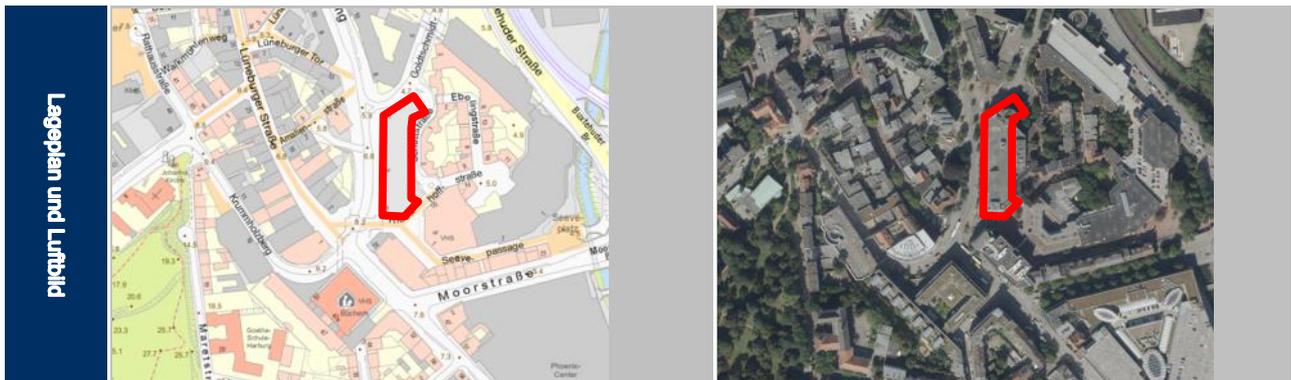
# Harburger Ring 6 Harburg

08 / 2020

## Lagebeschreibung

Innenstadt Harburg direkt am Harburger Ring,  
 Busse und S-Bahn 300 m,  
 Bahnhof Harburg DB, S-Bahn 550 m,  
 Technische Universität 1,2 km.

<b>Größe in ha</b>	0,36
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	ca. 200 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 23
<b>Eigentümer</b>	FHH (Erbbau)
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brachfläche (Abbruch erfolgt)</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li>• <b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> H 23, Kerngebiet MK Vg</li> <li>• RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau mit Gewerbe mindestens im EG</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch erfolgt, Konzeptüberarbeitung läuft</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung neues Konzept</li> <li>• Konzeptänderung, Bauantrag</li> <li>• Hochbau und Platzgestaltung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zentrale Citylage und das realisierbare Bauvolumen geben Spielraum für vielfältige, gemischte Konzepte mit hoher Urbanität.</li> <li>• Nach bisherigem Konzept Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Randbereich Harburg Kern, das Umfeld ist hoch verdichtet und durch Geschosswohnungsbau geprägt. Fußläufig erreichbar sind die Außenmühle und das Göhlbachtal. Nahversorgung an der Hohen Straße (700m), Harburger Innenstadt (750m), Bushaltestelle Harmsstraße (150m), B75 (350 m) und BAB 253 (Verlängerung der B75) 500 m.

<b>Größe in ha</b>	0,05
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25
<b>Planungsrecht</b>	BstPI H, TB 504
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstelle, Baulücke</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum; Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg: M3g; TB 504: Baugrenze</li> <li>• RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhauses im Geschossbau</li> <li>• Blockrandbebauung mit IV Vollgeschossen zzgl. DG</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Wohnnutzung an dieser Stelle ist sinnvoll, die vorgesehene Kubatur städtebaulich vertretbar.</li> </ul>			

# Marienstraße 40

## Harburg

10 / 2020

### Lagebeschreibung

Zentrumsnahes Wohngebiet, mehrere Buslinien und S-Bahn 300m - 400m, fußläufige Entfernung in die Harburger Innenstadt 500 m, Schule und Kita im Gebiet, Ca. 1300 m zu Busbahnhof, und Fernbahn, Ca. 1200 m zur A 253 und B75, 4,1 km zur BAB A1, 4,5 km zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	0,24
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI Harburg
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garagenhof</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum,</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg, M 3 g</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichteter Geschossbau, Wohnen im Blockinnenbereich</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0% vorgesehen</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbescheidsantrag liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag</li> <li>Abbruch der Garagen und Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung in ruhiger Blockinnenlage, Innenentwicklung</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Wasserlage im Binnenhafen, 1 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 1 km bis S-Bahn Harburg Bahnhof, 0,7 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73 3,2 km bis BAB A1

<b>Größe in ha</b>	0,82
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	400 GWB (max.)
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 62 (neu: H 73)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2022



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnbrache mit Baum- und Strauchbestand</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gewerblich Bauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Gewerbe / Industrie und Hafen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> H 62: Kerngebiet, Bebauungsplan H 73 eingeleitet</li> <li>• Nähe zu RISE-Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wettbewerbsverfahren abgeschlossen</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortführung B-Plan-Verfahren, FNP- und LAPRO-Änderung</li> <li>• Bauanträge, Neubauten</li> <li>• innere Erschließung und Freiflächen</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein mischgenutztes Quartier mit Wasserbezug, das die Entwicklung im östlichen Binnenhafen stärkt.</li> </ul>			

### Lagebeschreibung

Wasserlage am Westlichen Bahnhofskanal, Nahversorgung in ca. 150 m, Innenstadt Harburg in 1 km, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahnhof in ca. 800 m, A 253 / B75 in 1 km, B 73 in 800 m, BAB A1 in 3 km.

<b>Größe in ha</b>	0,89
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	100 konzeptabhängig
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat und FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff

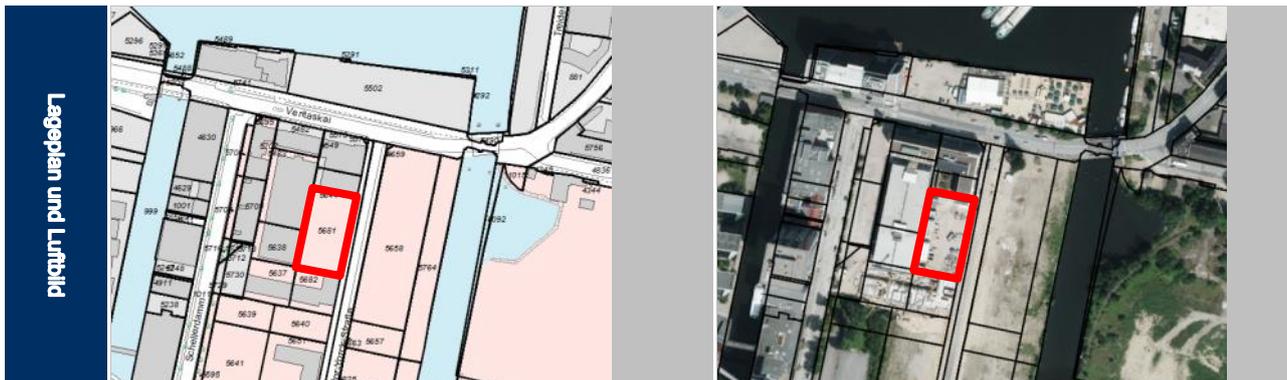


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe, TUHH, Stellplätze</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum, grüne Wegeverbindung</li> <li><b>B-PLAN:</b> H61/HF45: Kerngebiet MK (Wohnungsausschluss)</li> <li>Planänderung erforderlich</li> <li>Denkmalensemble Harburger Binnenhafen zu beachten</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau mit Wohnen, studentisches Wohnen, in Teilen Läden,</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe, Wasserzugang</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung incl. Klärung der Lärmproblematik (Gewerbe und Verkehr)</li> <li>Grundstücksteilung</li> <li>Baufreimachung, Archäologische Untersuchungen, Kampfmittel- und Altlastensondierung ggf. - Räumung</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbanes Wohnen mit Hafen-Flair</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Vollsortimenter (ab 2018) in 50 m Entfernung ,  
0,9 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg,  
0,7 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus,  
0,6 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73,  
3,0 km bis BAB A1

<b>Größe in ha</b>	0,24
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	90 GWB (Studierende)
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 59
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ungenutzte Baulücke, Zwischennutzung: Stp</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemische Bauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> Harburg 59: Kerngebiet MK IV</li> <li>Nähe zum RISE Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau mit Kleinapartements für Studierende</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe im EG</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altlastensondierung und ggf. -räumung</li> <li>Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im zentralen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache wächst ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein gemischtes Quartier mit Wasserbezug.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Wasserlage am Kaufhauskanal, am Ufer Baumbestand, Nahversorgung in 400 m, Innenstadt Harburg in ca. 1,2 km, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahn in 900 m, A 253 / B75 in ca. 1 km, B73 in 800 m, BAB A1 in 3 km.

<b>Größe in ha</b>	0,34
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	56 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	1. BA 2020

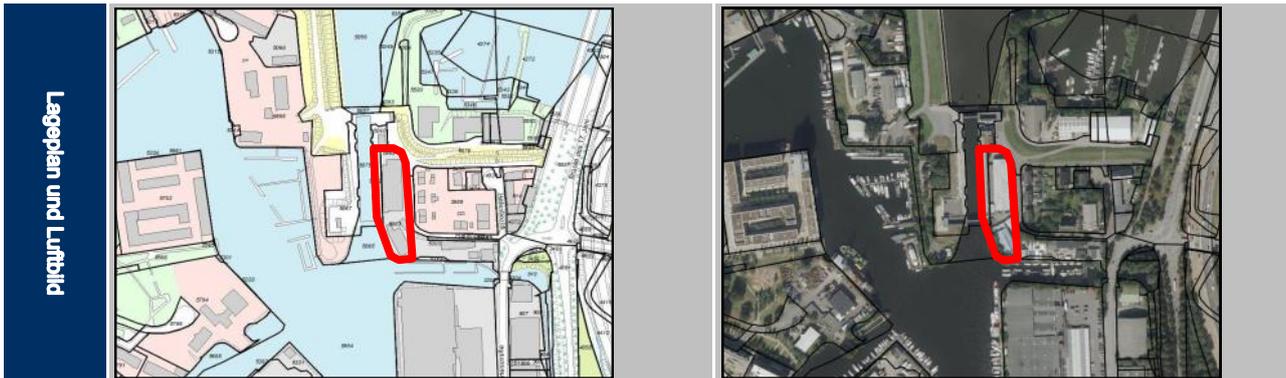


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe / Lager</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> H61/HF45: neuer BPL eingeleitet</li> <li>• Bauwerke und Kanalböschung mit Denkmalschutz sind zu beachten</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkhaus</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0%</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantragsverfahren, Grundstücksvergabe</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktvergabe des Grundstücks</li> <li>• Klärung Lärmproblematik (Gewerbe und Verkehr)</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanes Wohnen mit Hafen-Flair</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Nahversorgung in 800m am Veritaskai/ heodor.Yorck-Str.,  
 Harburger Innenstadt ca. 2km,  
 1,8 km zum Harburger Bahnhof,  
 Busanbindung an der Hannoverschen Straße 250 m,  
 BAB A1 900m.

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H67-HF46
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2023 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetrieb</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum, grüne Wegeverbindung</li> <li>• <b>B-PLAN:</b>H67/HF46: MK, GRZ: 0,6, GH8, Wohnungsausschluss, Planänderung für Wohnungsbau erforderlich</li> <li>• Fläche für Hochwasserschutz/Deichausbau, Denkmalensemble</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadthäuser</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe im EG</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagerungslösung für GE-Betrieb wird gesucht.</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gespräche mit LIG und Hochwasserschutz,</li> <li>• Verlagerungslösung,</li> <li>• B-Plan Änderung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Mietverhältnisse und Untermietverhältnisse erschweren eine schnelle Umnutzung.</li> <li>• Vorhaben kann erst nach Planänderung realisiert werden</li> </ul>			

## Lagebeschreibung

1 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg,  
1 km bis S-Bahn Harburg Bahnhof,  
0,7 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73,  
3,2 km bis BAB A1

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,92
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	320
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 68 (neu)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff

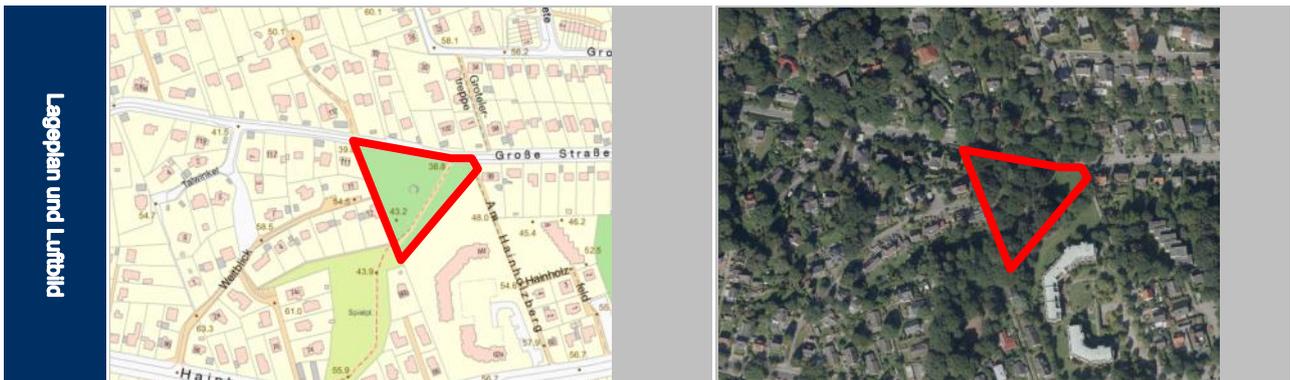


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Denkmalgeschütztes Industrieensemble ehemals NYH, Gewerbe-Neubau Heidelberger Druck</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gewerbliche Bauflächen,</li> <li><b>LAPRO:</b> Milieus: „Gewerbe / Industrie und Hafen“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li><b>B-PLAN:</b> BstPI Harburg: Industriegebiet, B-Plan H 68 in Bearbeitung</li> <li>Hochspannungsleitung gekennzeichnet</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt des Denkmals NYH (Südfassade) mittels Wohnbauprojekt, in Verbindung mit Ergänzungsbauten im Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund von Gebäude-Kontamination leerstehend, teils untergenutztes Gelände (Konversionsfläche),</li> <li>B-Plan-Verfahren läuft</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wettbewerbsverfahren für den Hochbau (in Vorbereitung)</li> <li>Abschluss B-Plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovatives Projekt für Wohnen hinter denkmalgeschützter Fassade in Kombination mit gewerblichen Nutzungen</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

3,3 km zur Innenstadt Harburg, Spielplatz 100 m,  
Kita und Schule 360 m, Bus 350 m  
2 km zur B 75, 4,3 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan ED 30
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021

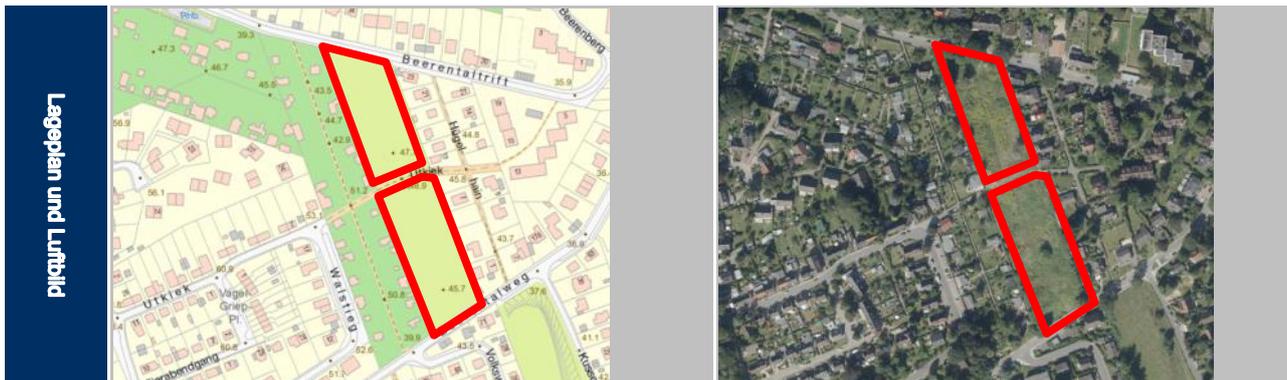


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungenutzte private Baufläche,</li> <li>• öffentliche Wegeverbindung im Randbereich</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Parkanlage</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> ED 30: reines Wohnen, WR 3g / 2g,</li> <li>• Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorgesehen</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Mitwirkungsinteresse beim Eigentümer</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsplanung incl. Erschließungslösung</li> <li>• Biotopbewertung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehobene Wohnlage in durchgrünem Umfeld, ca. 1,5 km zu großen Waldgebieten.</li> <li>• Großbaumbestand ist zu beachten.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Busse in 520 und 720 m Lauflinie,  
KITA und Schule 700 m,  
800 m zur B 75, 1,9 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	1,2
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 EFH / DH
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI W1 o
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Wohngebiet (W 1o)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuell keine Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsplanung incl. Erschließungslösung</li> <li>Biotopbewertung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das gering verdichtete Wohnumfeld und die fußläufige Entfernung zu ausgedehnten Waldgebieten machen die Fläche zu einem perfekten Wohnort für Familien. Die Zweiteilung prädestiniert ein gemischtes Konzept für verschiedene Zielgruppen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Wohngebiet zwischen Kleingärten und Stadtpark,  
 1,3 km ins Harburger Zentrum, Buslinie unmittelbar,  
 1,5 km zur S-Bahn Harburg Rathaus,  
 unmittelbar an B 75, 2 km zur B 73, 770 m zur A 253

<b>Größe in ha</b>	0,65
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	150 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2022



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude II Wohnen, tlw. Denkmalschutz</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> ED 25: WR IIg / IIIg, tlw. Ilo, (Änderung erforderlich)</li> <li>teilweise Denkmalschutz (Gebäude + Ensemble)</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatzbauten bis zu IV+St (konzeptabhängig)</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 - 40 % angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliches Konzept liegt vor (Wettbewerbs-Ergebnis)</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klärung der Spielräume bzgl. Denkmalschutz</li> <li>Planrechtsänderung / vorhabenbezogener B-Plan</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung auf 4 - 5 Geschosse als städtebaulich vertretbar angesehen. Voraussetzungen für den Umfang und die Ausführung sind jedoch ein einvernehmliches städtebauliches Konzept und die Vereinbarkeit mit Denkmalschutz-Belangen.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Diverse Läden entlang Bremer Straße, 1,3 km ins Harburger Zentrum, Buslinie unmittelbar, 1,5 km zur S-Bahn Harburg Rathaus, unmittelbar an B 75, 2 km zur B 73, 770 m zur A 253

<b>Größe in ha</b>	0,47
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	35 GWB
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versammlungsstätte und Freifläche in Randlage zum Kleingartengebiet</li> <li>• tlw. zu erhaltender Baumbestand</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> tlw. Wohnbaufläche, tlw. Grünfläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> tlw. Etagenwohnen, tlw. Kleingärten, 2. Grüner Ring, Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Außengebiet, Innenbereich nach § 34 BauGB</li> <li>• RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau bis III+St</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertragslaufzeit Bestandsnutzung bis 2024</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagerung Bestandsnutzung (Ersatzstandort erforderlich)</li> <li>• Neuplanung, Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trotz guter Erschließung und Infrastruktur intensiver Grünbezug durch Randlage zu weitläufigen Grün- und Kleingartenarealen. Gut geeignet für familienorientierten Wohnungsbau</li> </ul>			

# Hoppenstedtstraße 2a - d Eißendorf

21 / 2020

## Lagebeschreibung

Gewachsenes Wohnumfeld, TU-Harburg in 500 m,  
S-Bahn Harburg Rathaus 1,1 km,  
B 75 1,4 km, B 73 1,5 km, BAB A255 1,8 km.

<b>Größe in ha</b>	0,2 von 0,46
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	45 GWB
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI M3g
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Mischgebiet M3g</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbescheidsantrag ist genehmigt</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektplanung, Bauantrag,</li> <li>Abriss / Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>etablierte Wohnlage mit hohem Durchgrünungsgrad und ausgedehnten Grünzügen in fußläufiger Entfernung.</li> </ul>			

Eißendorf

Lagebeschreibung

Am Ende des Grünzugs Denickestraße, gute Infrastruktur im gewachsenen Wohnumfeld, TU-Harburg in 1,1 km  
 S-Bahn Harburg Rathaus 1,7 km,  
 B 75 1,2 km, B 73 2,1 km, BAB A255 3,5 km

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (gesamt)	60 GWB
Planungsrecht	BaustPI W2g
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2021



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telekomvermittlungsstelle, Stellplatzanlage, tw. priv. Grünfläche</li> <li>• erhaltenswerter Baumbestand</li> </ul>		
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP: Wohnbaufläche</li> <li>• LAPRO: Etagenwohnen</li> <li>• B-PLAN: BaustPI Harburg: W 2 g,</li> <li>• Teilbebauungsplan 723: Baulinie</li> </ul>		
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, tw. Erweiterung</li> </ul>		
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33% gefordert	Anteil Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
Stand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbescheid erteilt, um 1 Jahr verlängert</li> </ul>			
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptkonkretisierung</li> <li>• Bauantrag, Umbau / Neubau</li> </ul>			
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive, Innenstadtnahe Wohnlage</li> <li>• Anteilig nichtstörende gewerbliche Nutzung wäre denkbar</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Das Flurstück liegt in einer besonderen Ecklage mit Bezug zum Naherholungsraum Außenmühle. Nahversorgung direkt an der Hohen Straße (900m), sowie in der Harburger Innenstadt (1,0 km), ÖPNV unmittelbar über Bushaltestelle Marmstorfer Weg (Nord), 50 m zur B75 / BAB 253.

<b>Größe in ha</b>	0,12
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	130
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI Harburg
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude mit Dienstleistung im EG</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Landschaftsachse, 2. Grüner Ring</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg: M4g; TB 504: Baulinie</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Sockel-Baukörper bis zu IV Vollgeschoss, stark verdichtet, Eckbetonung bis zu V.</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tlw. Hotelnutzung angefragt</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0% vorgesehen</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbescheidsantrag liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptabschluss</li> <li>Bauantrag</li> <li>Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das stark verdichtete Bauvorhaben ist an dieser Stelle, aufgrund der städtebaulich besonderen Lage als „Stadteinfahrt“, umsetzbar.</li> </ul>			

# Femerlingstraße 4 Eißendorf

24 / 2020

## Lagebeschreibung

Durch Geschosswohnungsbau geprägtes Wohnquartier, gute Infrastruktur in gewachsenem Umfeld, Nahversorgungszentrum Eißendorf in unmittelbarer Nähe, Innenstadt Harburg 1,5 km, Bus 200 m, S-Bahn Harburg Rathaus 1,5 km, BAB 253 in 3,0 km, B 75 in 1,4 km, B 73 in 1,9 km

<b>Größe in ha</b>	0,14
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI M3g
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg: M 3 g, ergänzender Fluchtlinienplan</li> <li>Umgebungsschutzbereich Lutherkirche (Baudenkmal) zu beachten</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0% angeboten</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbescheid liegt vor, kein Hinweis auf geförderten Wohnungsbau</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag,</li> <li>Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive innenstadtnahe Wohnlage, kurze fußläufige Anbindung zum Göhlbachtal (zweiter Grüner Ring)</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Kleinteiliges Wohnumfeld, Nahversorgungseinrichtungen  
ca. 0,6 km, 2,5 km in die Innenstadt Harburgs,  
2,1 km bis S-Bahn Heimfeld, 3,7 km bis zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	170 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2023



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>derzeit als Sportplatz genutzt , eingegrünt</li> <li>Rückbauverpflichtung seitens der FHH.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Grünanlage, eingeschränkt nutzbar</li> <li><b>B-PLAN:</b> ED 9: Privater Sportplatz, B-Plan ED 49 eingeleitet</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau (Wettbewerbsergebnis)</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>differenzierte Freiraumangebote, grüne Wegeverbindung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 % angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wettbewerbs-Ergebnis liegt vor</li> <li>B-Plan-Verfahren eingeleitet</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau der Sportanlage, Ersatz an anderer Stelle</li> <li>Berichtigung LAPRO erforderlich</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> <li>Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Wohnungsbauentwicklung an diesem Standort ist grundsätzlich umfeldverträglich und städtebaulich sinnvoll. Voraussetzung dafür ist, dass das Sportflächenangebot im Umfeld mindestens gleich bleibt, oder aber verbessert wird. Vorgesehen ist eine Ertüchtigung oder Aufwertung bestehender Sportflächen in der näheren Umgebung. Eine grüne Wegeverbindung gemäß LAPRO ist zu prüfen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage im Stadtteil, Eckgrundstück am Kreuzungsbereich, Vollsortimenter und Discounter in fußläufiger Entfernung (ca. 200 bzw. 350 m), Busanbindung unmittelbar 1,5 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 1,7 km zur Innenstadt Harburg, 1,9 km bis B 73, ca. 3 km bis A 253/B75.

<b>Größe in ha</b>	0,38
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	60 GWB
<b>Planungsrecht</b>	§34 BauGB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2023 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jugendclub, Festplatz, (Reservefläche ÖRU)</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg: Außengebiet, B-Plan erforderlich oder Beurteilung nach § 34 BauGB (konzeptabhängig)</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jugendclub, integriert, alternativ Verlagerung</li> <li>Einzelhandel im EG in Prüfung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optional Verlagerung Jugendclub in Prüfung</li> <li>Reservestandort ÖRU, Eignung für Kombiprojekt in Prüfung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebauliche Konzeption</li> <li>Vermarktung / Investorensuche</li> <li>Bauantrag</li> <li>konzeptabhängig auch B-Plan-Verfahren erforderlich</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Eignung für Wohnungsbau</li> <li>Zentrale und gut angebundene Lage in Harburg, umfassende Infrastrukturausstattung (Nahversorgung, Schule, Kitas)</li> <li>Lärmschutz zum Kreuzungsbereich Weusthoffstr./Eißendorfer Straße muss gelöst werden</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Bestehende Wohnbebauung mit hohem Grünanteil am Rande des Villengebietes Heimfeld. Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld vorhanden (ca. 0,7 Km).

2,1 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs, 1,9 Km bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,7 Km bis S-Heimfeld, 2,1 Km bis zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	24 GWB
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI Heimfeld
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brache mit tlw. erhaltenswertem Baumbestand.</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Heimfeld W 1 o</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage vorgesehen</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung ist erteilt, Abriss ist erfolgt.</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bauvorhaben ist als baulicher Ersatz der bestehenden Gebäudestruktur vorgesehen. Die Grundrisstypologien nach aktuellen Wohnstandards und der Stadtvillencharakter stellen eine moderne Nutzung des Planungsbereichs dar.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Südliches Heimfeld, in Fußentfernung zum Staatsforst Hamburg, nördlich der Asklepios-Klinik. Nahversorgung Heimfelder Straße 850 m, S-Bahn Heimfeld 850m, BAB A7 2,8 km, TU Hamburg Harburg 1,5 km.

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 (GWB + EFH)
<b>Planungsrecht</b>	TB 1058 Krankenhaus
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altes Heizwerk, Laborgebäude, Bunker</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li><b>LAPRO:</b> öffentliche Einrichtung</li> <li><b>B-PLAN:</b> TB 1058 (Krankenhaus)</li> <li>Wasserschutzgebiet</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, tlw. verdichtete EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsaufgabe durch Krankenhaus steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ankauf durch FHH oder Bauträger, Konzepterarbeitung</li> <li>Abbruch Kraftwerk, Bunkerbauten und ggf. Altbauten</li> <li>Erfordernis Bebauungsplanverfahren zu prüfen, alternativ § 34 BauGB</li> <li>Straßenbau (Kehre), Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Eignung für Wohnungsbau</li> <li>Geländeversprung erfordert Sonderbauform</li> <li>städtisches Wohnen in stabiler, gewachsener Gesamtlage</li> <li>Eignung für Sonderwohnformen, die Nähe zum Krankenhaus oder zur TUHH bevorzugen</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Städtebaulich integrierte Lage in räumlicher Nähe zur Harburger Innenstadt, Nahversorgungsfunktionen im Umfeld, Busanbindung über die Heimfelder Straße, S-Bahn Heimfeld 1,0 km, B73 1,5 km, BAB A7: 3,1 km.

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 (RH und GWB)
<b>Planungsrecht</b>	BPL HF 7
<b>Eigentümer</b>	Privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baufällige Stellplatzanlage in wohngeprägter Umgebung</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> Heimfeld 7, Garagen und Stellplätze</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>0%</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung und Umsetzungsinteresse stehen aus</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung,</li> <li>Bauantrag</li> <li>Abriss / Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort für Nachverdichtung geeignet</li> </ul>		

# Eißendorfer Pferdeweg 67

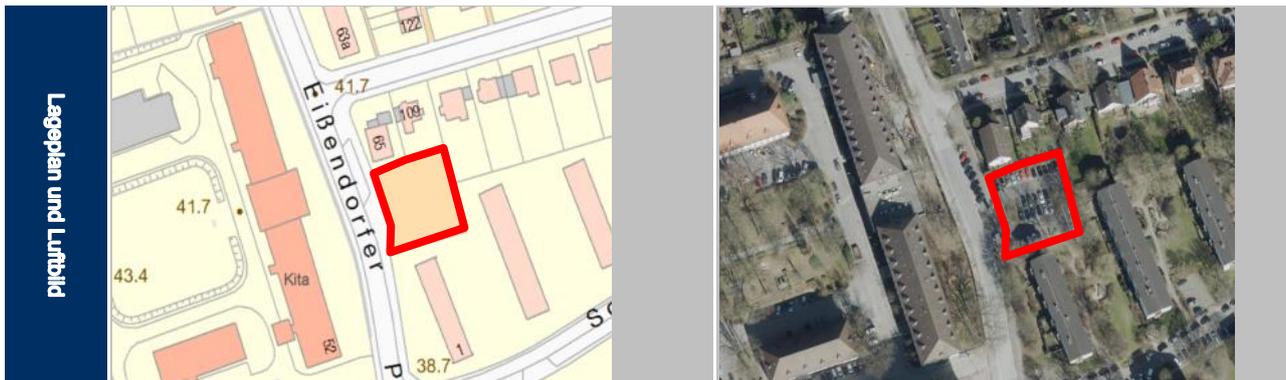
## Heimfeld

30 / 2020

### Lagebeschreibung

Südliches Heimfeld, östlich der Asklepios-Klinik, in Fußentfernung zum Staatsforst Hamburg, Nahversorgung Heimfelder Straße 900 m, S-Bahn Heimfeld 900m, BAB A7 2,9 km, TU Hamburg Harburg 1,5 km.

<b>Größe in ha</b>	0,116
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HF 7
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentlicher Parkplatz</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP: Wohnbaufläche</li> <li>• LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen</li> <li>• B-PLAN: HF 7: Straßenverkehrsfläche (Parkplatz)</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsfreigabe, Vermarktung</li> <li>• Konzeptentwicklung, Vorbescheidsverfahren</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute, gewachsene und durchgrünte Wohnlage mit heterogener Typologie. Auch gut für Sonderwohnformen geeignet. Die umgebenden Gebäudefluchten sind bei der städtebaulichen Einfügung zu berücksichtigen.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Östlich des alten Dorfkerns von Marmstorf am Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft.

Fußgängerzone in 2,7 km, Busanbindung in 150 m,

Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 3,4 km,

B 75 in 1,4 km, A7 in 3,0 km.

<b>Größe in ha</b>	3,5 ha
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	79 GWB / EFH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan MT 29
<b>Eigentümer</b>	FHH, tlw. privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen, Baumbestand gliedert und säumt Flächen.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> gartenbezogenes Wohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> MT 29: Allgemeines Wohngebiet II +I, S, o (neben Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen)</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau und verdichtete EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinbedarfsnutzungen</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	50% angestrebt	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbereitung Grundstücksvergabe</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergabe der Grundstücke,</li> <li>• Erschließung fertigstellen</li> <li>• Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Planung kann - mit geringem Flächenverbrauch - ein neues Wohnquartier in bester Lage für Familien und Ältere und ein oder mehrere Wohnprojekte (Baugemeinschaften), z.B. für Menschen mit Behinderung in Marmstorf entstehen. Mit der verdichteten Bauweise bleiben die landschaftlich attraktiven Flächen am Harburger Stadtpark erhalten.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zwischen Schulflächen und Kleingartennutzungen in topografisch bewegter Lage in der Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten. Busanbindung über Sinstorfer Weg, BAB A7 in 1,9 km.

<b>Größe in ha</b>	1,75
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	konzeptabhängig
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan MT 20
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungenutzte Schul-Reservefläche, Grünfläche mit z.T. großen Bäumen.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FN</b>: Wohnbauflächen, tlw. LSG</li> <li>• <b>LAPRO</b>: Gartenbezogenes Wohnen</li> <li>• <b>B-PLAN</b>: MT 20: Gemeinbedarf (Schule), tlw. Parkanlage</li> <li>• Landschaftsachse, tlw. LSG</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• konzeptabhängig</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klärung der Schulflächenbedarfe</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung</li> <li>• Abstimmung mit BSB bezgl. des Schulstandortes der Lessingschule</li> <li>• Planrechtsänderung, tlw. LSG-Änderung</li> <li>• Erschließungskonzept mit oder ohne Einbeziehung der Schulfläche</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Baufläche nach Osten bei Aufgabe der Schulnutzung zu prüfen. Möglicherweise wertvolle Grünfläche.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Städtebaulich integrierte Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich, gute Infrastruktur im direkten Umfeld (D-Zentrum Marmstorf), Nähe zu Naherholungsraum Außenmühle und Friedhof Harburg, Busanbindung über Bremer Straße, B 75 0,8 km, BAB A253 2,6 km, BAB A7 2,9 km.

<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	48 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan MT 5
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2020

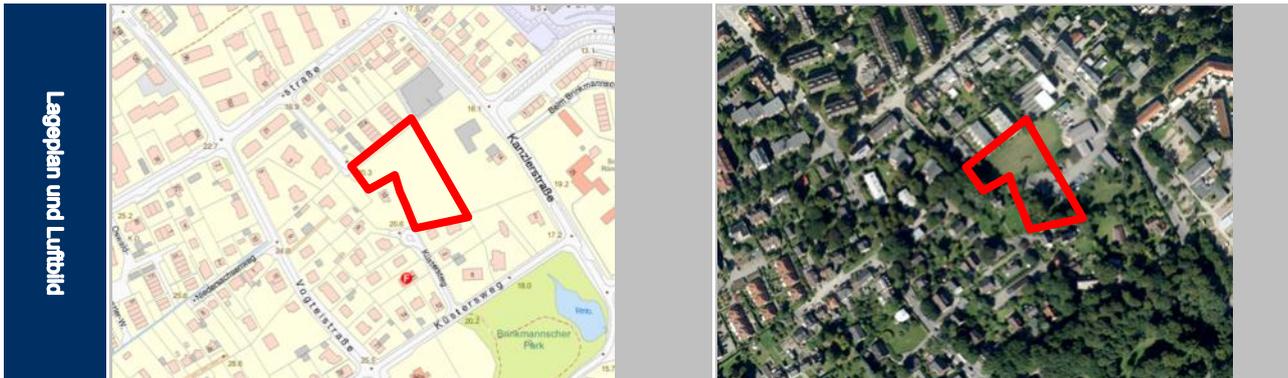


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garagenanlage (tlw. Stellplätze), von Bäumen gesäumt</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> MT 5: Stellplatzanlage</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Tiefgarage ist zu vermeiden</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag liegt vor</li> <li>Stellplatzkonzept ist angefordert</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplatzkonzept</li> <li>Abbruch Garagenanlage</li> <li>Baugenehmigung, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort für Nachverdichtung geeignet, GWB VII und V</li> <li>Auf Großbaumerhalt ist zu achten</li> <li>keine Eingriffe in den Hang</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Wohnbaufläche, nördlich Stadtpark, 2,6 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 2,2 km bis Bahnhof und S-Bahn Harburg, 1,5 km bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73, Kindergärten und weiterführende Schulen im Radius von 2 km

<b>Größe in ha</b>	0,53
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20 EFH
<b>Planungsrecht</b>	WR II
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch GE fehlgenutzte Wohnbaufläche, aktiver Gewerbebetrieb, abgegrenzt mit Bäumen.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> RB 5: WR II</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verdichtete EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer unklar, bisher kein Bauinteresse erkennbar</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klärung Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer</li> <li>Konzeptentwicklung</li> <li>Vermarktung, Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute, infrastrukturell versorgte und grüengeprägte Wohnlage in 2. Reihe mit direkter Verkehrsanbindung (Stichstraße). Angesichts der Wohnraumbedarfe in HH ist die Fehlbelegung durch einen Gewerbebetrieb ein städtebaulicher Mangel, zumal die Fläche nicht intensiv gewerblich genutzt wird.</li> <li>Für das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen müssen situationsangepasste Lösungen gefunden werden.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Nahe Grünanlage Wilstorfer Höhe, innerstädtisches Wohngebiet mit GE-Anteilen, Sportplatz Wilstorfer Höhe in 100 m, S-Bahn/DB Harburg 1,8 km, B75 1,7 km, B 73 2,1 km, BAB A 253 1,2 km.

<b>Größe in ha</b>	0,18
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	55 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan RB 4
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumgruppe</li> <li>• Brachfläche</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> RB 4: SO Läden 1g,</li> <li>• Befreiung für Wohnnutzung erforderlich</li> <li>• RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KITA im EG vorgesehen</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altbau (GE-Einzelhandel) bereits abgebrochen</li> <li>• Vorbescheid ist erteilt, städtebaulicher Vertrag ist geschlossen</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss Konzeptentwicklung,</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewachsenes urbanes Umfeld mit altem Grünbestand, eine Punkthausbebauung würde Raum für nutzbare Freibereiche belassen, die Lage an einer Sammelstraße erfordert Lärmschutz.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Fläche im Norden Sinstorfs, 900 m zu Nahversorgungsschwerpunkten, 3,7 km zur Innenstadt Harburg, 400 m zur Busanbindung, 3,1 km zum Bahnhof Meckelfeld, 2,4 km bis zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	6,8
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	60 EFH, DH, RH
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche, LSG</li> <li><b>LAPRO:</b> Naturnahe Landschaft und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Fläche mit Klärungsbedarf, Landschaftsschutz</li> <li><b>B-PLAN:</b> ST 1: Erwerbsgartenbau</li> <li>neues Planrecht erforderlich</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/ Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar.</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünverbindung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Mitwirkungsinteresse beim Eigentümer</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ankauf (FHH oder Investor),</li> <li>Funktionsplanung, Erschließungsplanung</li> <li>LSG-Änderung,</li> <li>B-Plan-Verfahren, Vermarktung, Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bachlauf und Teiche des Weierheidegrabens sowie eine Schulfläche im Nordosten und die Topografie schränken die bauliche Nutzung ein.</li> <li>Distanzflächen zur Schule und ein Grünzug wären frei zu halten.</li> </ul>			



**Lagebeschreibung**

Kleines, dezentrales Gewerbegebiet, zentrumsnah, gute Infrastruktur im Umfeld (diverse Schulen, Innenstadt Harburg), Busanbindung 470m, Bahnhof Harburg 1,5 km, B75 1,2 km, BAB A1 4,6 km, BAB A7 4,3 km.

<b>Größe in ha</b>	0,35
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	Ca. 30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 40
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensmittel-Discounter</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Milieu „Etagenwohnen“; Grüne Wegeverbindung</li> <li><b>B-PLAN:</b> WT 40: MK (Kerngebiet)</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberhalb der Einzelhandelsnutzungen sind in zwei weiteren Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss etwa 30 WE geplant.</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel im EG</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moderne attraktive Architektur erwünscht, urbanes Wohnen mit angemessener Nutzungsmischung und Begrünung</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

2,6 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 2,2 km bis Bahnhof und S-Bahn Harburg, 1,5 km bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73, Kindergärten und weiterführende Schulen im Radius von 2 km

<b>Größe in ha</b>	0,89
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	75 GWB (2. BA)
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 39
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	Bei Nutzungsaufgabe

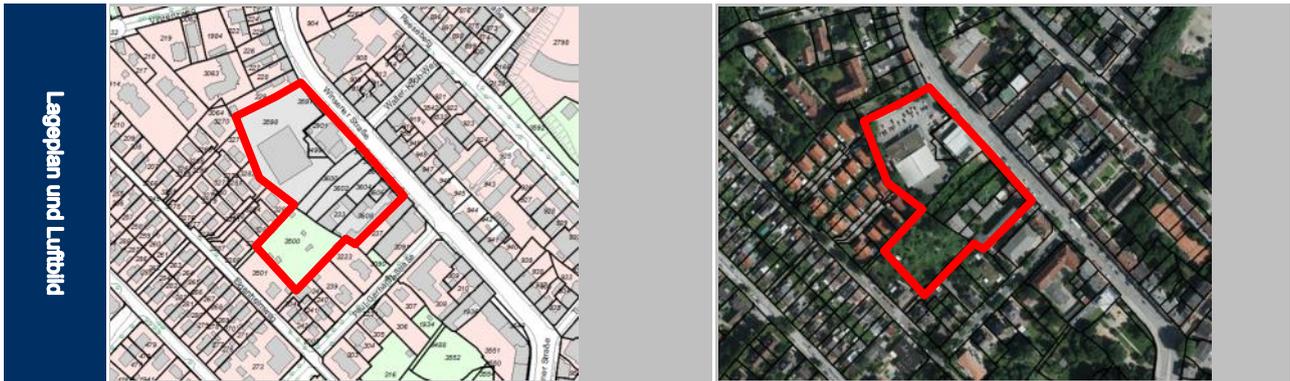


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> WT 39: Wohnbaufläche</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt voraussichtlich 2023</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss,</li> <li>Bauantrag,</li> <li>Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moderne Wohnbebauung und attraktive Grünflächen-Gestaltung mit parkähnlichem Charakter</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

In zentraler Lage des Ortsteils Wilstorf, direkt an der Winsener Straße, Vollsortimenter und Discounter unmittelbar benachbart, 1,0 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 1,1 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 350 m bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	70 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 37
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2023

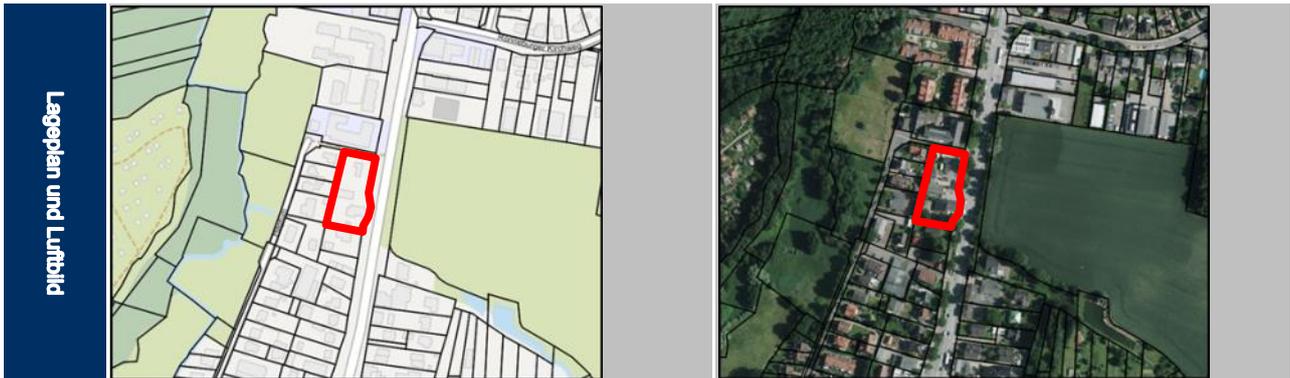


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentrum</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Mischgebiet M 4 g, tlw. Wohngebiet W 1 o</li> <li>Der vorhabenbezogene B-Plan WT37 (Entwurf) sieht Kerngebietsnutzung vor.</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Wohnen über Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel im EG</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach Erlangung der Planreife des B-Planes, Konzeptentwicklung (Wettbewerb)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbanes Wohnen in innenstadtnaher Lage</li> <li>Jede Wohneinheit verfügt über private Freiflächen in Form von Balkonen und Dachterrassen</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Unmittelbar an der Winsener Straße, umgeben von Wohngebieten mit Gewerbeanteilen und Grünbezug, gut entwickelte Infrastruktur im Umfeld, direkte Busanbindung an den Innenstadtbereich, BAB A7 1,7 km

<b>Größe in ha</b>	0,3
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	45 GWB
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI M2o
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nischengewerbe, Wohnanteil gering oder keiner</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> gartenbezogenes Wohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Mischgebiet M2o, 2-geschossig, offen</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	50% angestrebt	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigung liegt vor, Projektplanung abgeschlossen</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leerzug,</li> <li>Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen in Stadtrandlage, vielfältiger Grünbezug in Fußentfernung, straßenabgewandte Lage der Wohnräume nach Westen möglich.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Gewachsenes Wohngebiet mit guter Infrastruktur im direkten und nahen Umfeld,  
 Busanbindung Winsener Straße ca. 0,2 km,  
 S-Bahn Harburg ca. 2,5km, B 75 ca. 2,2 km,  
 B 73 ca. 2,6 km, BAB A 253 ca.1,7 km .

<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 2
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garagenhof mit umgebendem Baumbestand</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> WT 2: Stellplatzanlage, tlw. private Grünfläche</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept muss überarbeitet werden</li> <li>Baumschutz ist zu beachten</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptabschluss,</li> <li>Bauantragsverfahren, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsverträgliche Nachverdichtung in etablierter Wohnlage mit hohem Durchgrünungsgrad</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Vorhandene Wohnanlage an der Hohen Straße (B75), Nähe zur Innenstadt und zum Stadtpark „Harburger Schulgarten“, 1,7 km in die Harburger Innenstadt, viele Einkaufsmöglichkeiten entlang der Bremer Straße Bushaltestellen 400m, S-Bahn und DB in 1,4 km, BAB A253 in 1 km.

<b>Größe in ha</b>	1,4
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	36
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI M4g
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private Grünfläche, Freiraum zwischen Baublöcken</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Mischgebiet M4g</li> <li>Unmittelbar an der Landschaftsachse (Stadtpark)</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau (Ergänzung)</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch nicht in Entwicklung</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architektonisches Gutachterverfahren,</li> <li>Vorbescheidsverfahren</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit entsprechenden schalltechnischen Vorkehrungen gute Wohnlage zwischen Stadtpark und Harburger Zentrum. Wegen gehobener schalltechnischer Anforderungen ist hier kein Typenbau möglich.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Städtebaulich integrierte Lage, Umfeld durch Mischnutzungen und Wohnen geprägt, Baumbestand, dezentrale Versorgungsmöglichkeiten an der Winsener Straße, Harburger Innenstadt (1,3 Km), Busanbindung unmittelbar, BAB 253 0,8 km.

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	40
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT5
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021

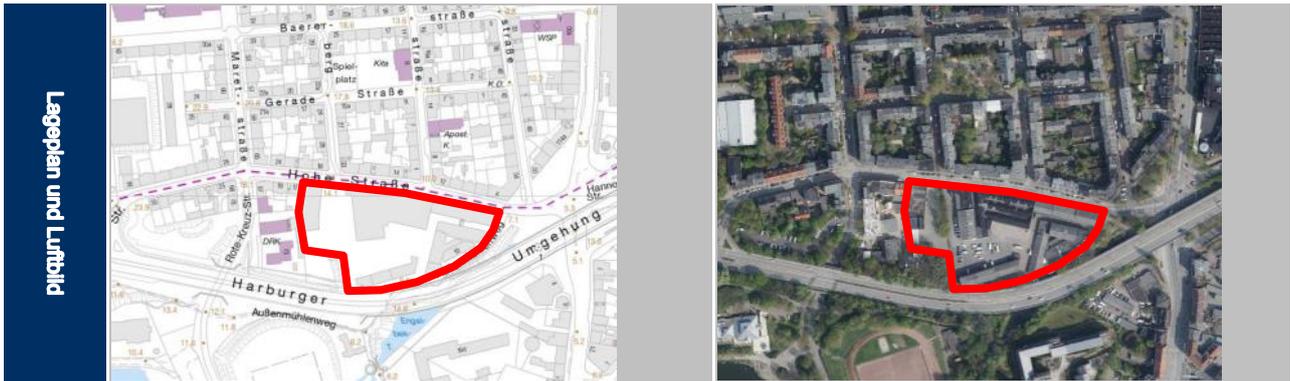


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsgebäude, eingeschossig</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen; Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> WT 5, WA I-IV (zwingend); Tief- / Gemeinschaftsgaragen</li> <li>• RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbescheidsantrag liegt vor, Einvernehmen zum konzeptionellen Ansatz steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines konsensfähigen Konzepts</li> <li>• Klärung der Lärm- und Feinstaubproblematik (Straße), Baumerhalt</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.</li> <li>• Der Verlauf des 2. Grünen Rings sollte als grüne Wegeverbindung mitgedacht werden.</li> <li>• Technische und rechtliche Rahmenbedingungen sind zu beachten.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Im Süden des gründerzeitlichen Wohnquartiers Phönix-Viertel, Mehrere Buslinien unmittelbar, 500 m zur Innenstadt Harburg, Schule und Kita im Gebiet, ca. 800 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB, ca. 200 m zur A 253 und B75, 4,1 km zur BAB A1, 5 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	14,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	200 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2023



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel und Kleingewerbe</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FN</b>: Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO</b>: Verdichteter Stadtraum,</li> <li>• <b>B-PLAN</b>: WT 4; Gewerbegebiet GE II o ; allgemeines Wohngebiet WA II g</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, verdichtete Neubebauung in Mischnutzung</li> <li>• Einzelhandelsnutzung im EG, Wohnnutzung in den OG</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita</li> <li>• Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes .</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan-Verfahren ist eingeleitet</li> <li>• Konzeptentwicklung in Vorbereitung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss B-Plan-Verfahren, Konzeptentwicklung</li> <li>• Bauanträge</li> <li>• Abriss und Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimale Nachverdichtung im historisch geprägten Umfeld mit guter verkehrliche Anbindung an die Innenstadt. Lärmproblematik ist hochbaulich zu lösen, Aufwertung der Freiflächen erforderlich.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Südlich des gründerzeitlichen Wohnquartiers Phönix-Viertel, mehrere Buslinien unmittelbar, 550 m zur Innenstadt Harburg, Schule und Kita 350m, ca. 850 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB, ca. 220 m zur A 253 und B75, 4,1 km zur BAB A1, 5 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	0,36
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	ca. 60 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Parkplätze der Parkanlage Stadtpark / Außenmühle</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNp:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum, Landschaftsachse</li> <li><b>B-PLAN:</b> TB 1135: öffentliche Parkanlage</li> <li>Anbauverbotszone Bundesschnellstraßen</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB mit lärmgeschützter Seite</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TG in EG-Ebene</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> <li>Vermarktung</li> <li>Vorbescheidsverfahren, Schallgutachten, Baumbewertung</li> <li>Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwischen Phoenixviertel und Stadtpark mit unmittelbarer Verkehrsanbindung (B75),</li> <li>Ersatz von rund 50 öffentlichen Parkplätzen des Stadtparks Außenmühle</li> <li>Wertvoller Baumbestand ist zu berücksichtigen</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Angrenzend an das Passivhaus-Baugebiet Francoper Straße, HB 35, an der nördlichen Siedlungskante Hausbruchs, Schulen und Kita in 500 - 1000 m Luftlinie, 2 km zum Zentrum Neuwiedenthal, 2,1 km je zu Bussen und S-Bahn Neugraben / Neuwiedenthal, 2,3 km, zur B73, 2,4 km ins Zentrum Neugraben.

<b>Größe in ha</b>	0,37
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HB 40
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude eines aufgegebenen Gärtnereibetriebes.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> HB 40: Wohngebiet WA II o</li> <li>Nähe zum RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal-Rehrstieg</li> <li>Wasserschutzgebiet</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewohnt vom ehemaligen Betriebsinhaber</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsaufgabe und Abriss</li> <li>Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruhige und naturnahe Wohnlage am Stadtrand, dennoch kurze Wege zu zwei Versorgungszentren und dem ÖPNV</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Mitte der Siedlung Neuwiedenthal, östlich angrenzend an die Stadtteilschule Süderelbe.

450 m vom Ortszentrum, 650 m zu S-Bahn und Bus, 700 m zur B73, 3,3 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	0,18
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30
<b>Planungsrecht</b>	HB 22 - NF 41
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzanlage</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNp:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnung</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> HB 22 - NF 41: WA, IV, g</li> <li>• RISE-Fördergebiet: Neuwiedenthal-Rehrstieg</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösung für Stellplatzersatz steht aus</li> <li>• aktuell kein Umsetzungsinteresse beim Eigentümer</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösung für Stellplatzersatz</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinnvolle Nachverdichtung einer innerstädtischen Wohnanlage mit guter Infrastruktur-Ausstattung. Eine ausreichende Stellplatzversorgung im Umfeld muss gesichert bleiben.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in Neuwiedenthal, Nahversorgungszentrum 280 m, diverse Schulen, Kinder- und Sozialeinrichtungen in 600 m-Umkreis, diverse Buslinien, S-Bahn 420 m, B73 740 m, BAB A7 4,5 km.

<b>Größe in ha</b>	0,36
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	58
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HB 1/ NF 10
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021

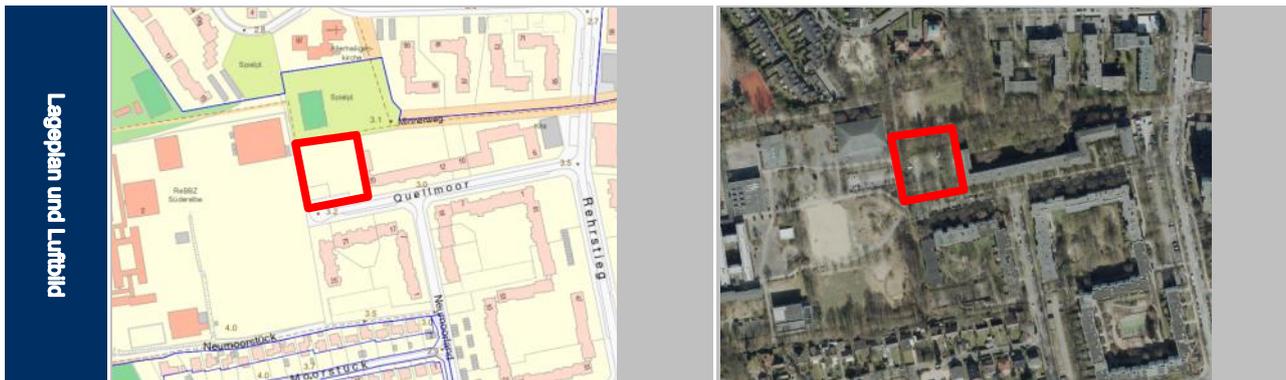


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB Wohnen mit 34 WE</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNp: Wohnbaufläche</li> <li>LAPRO: Etagenwohnen</li> <li>B-PLAN: HB 1 / NF 10 : Reines Wohngebiet WR IIg</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiefgarage für 32 STP</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorgesehen</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbescheidsantrag liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag</li> <li>Abbruch, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Gewachsenes, stabiles durchgrüntes Wohngebiet mit gutem Typologie-Mix.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in Neuwiedenthal, Nahversorgungszentrum 610 m, diverse Schulen, Kinder- und Sozialeinrichtungen in 800 m-Umkreis, diverse Buslinien, S-Bahn 790 m, B73 1,2 km, BAB A7 5,0 km.

<b>Größe in ha</b>	0,26
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	43
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HB 22/ NF 41
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021

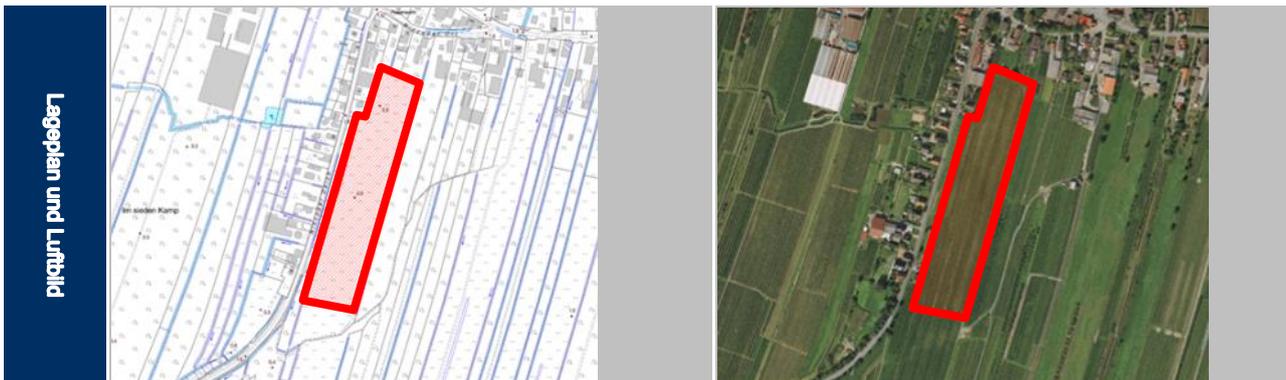


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzanlage</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP: Wohnbaufläche</li> <li>• LAPRO: Etagenwohnen</li> <li>• B-PLAN: HB 22 / NF 41 : Reines Wohngebiet WR IVg / Stellplätze</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorgesehen</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbescheidsantrag liegt vor</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantrag</li> <li>• Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Gewachsenes, stabiles durchgrüntes Wohngebiet mit gutem Typologie-Mix.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Südl. des Nincoper Ortes, Mischung einer typischen Deichrandbebauung, Nahversorgung in fußläufiger Entfernung im Ortskern Nincop, Buslinien entlang des Obstmarschenweges, Grundschule und Kindergarten ca. 2km (Arp-Schnittger-Stieg), Schule Cranz/Estebogen ca. 2 km.

<b>Größe in ha</b>	8,53
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	50 EH/DH/RH
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2022

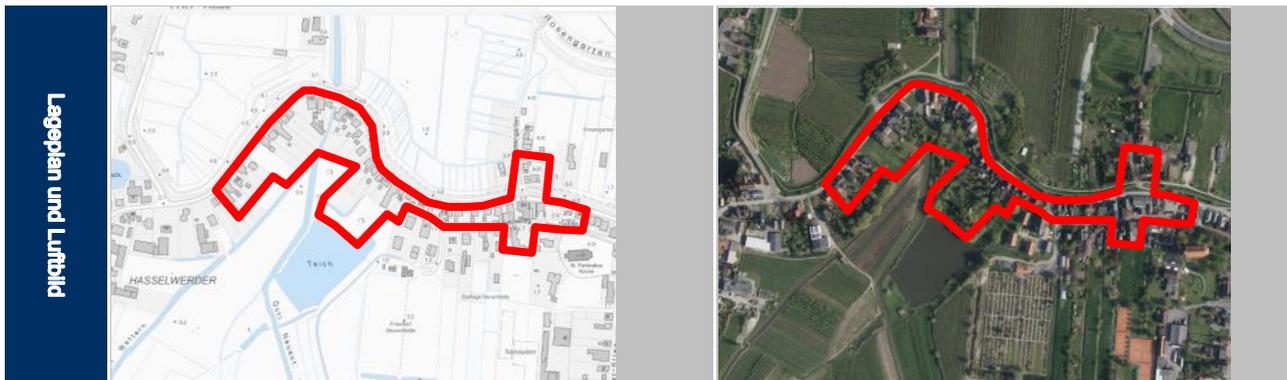


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv gemähtes Grünland</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Flächen für die Landwirtschaft</li> <li><b>LAPRO:</b> Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, tlw. Dorf, LSG (geplant)</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPl Außengebiet, tlw. Innenbereich § 34 BauGB, Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>B-Plan NE 17 im Verfahren</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EFH, DH, RH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>schwieriges B-Plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauungsplan-Verfahren abschließen</li> <li>Fortsetzung des FNP- und LAPRO- Änderungsverfahrens</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behutsame Siedlungserweiterung, Ergänzung des Ortskerns Nincop,</li> <li>Mischung unterschiedlicher Wohn-Typologien entsprechend des örtlichen Bedarfs.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Westlich der Kirche im Bereich Hasselwerder Straße,  
 6,6 km Luftlinie zum Zentrum Neugraben  
 6,5 km bis S-Bahnhof Neu Wilnsdorf, 8,5 km bis A 7,  
 7,8 km bis B 73, Kindergarten und Schule in 1 km , weiter-  
 führende Schule in 4 km Entfernung.

<b>Größe in ha</b>	k.A.
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	60 GWB und RH
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2020 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• leer stehende, nicht sanierungsfähige Gebäude, überwiegend Wohnnutzung</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FN</b>: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>• <b>LAPRO</b>: Dorf, tlw. LSG (geplant)</li> <li>• <b>B-PLAN</b>: BaustPI Außengebiet und Dorfgebiet</li> <li>• Innenbereichsverordnung (§ 34 – Verordnung) in Teilen</li> <li>• Teilweise Denkmalschutz (Deich und Einzelgebäude)</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EH, RH und GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Dorfstruktur, Wohnformen mit Gartenbezug</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Im direkten Bahnhofsumfeld, Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 250 m, Busanbindung und S-Neugraben in 100 m, B 73 in 200 m, A7 in 4,6 km

<b>Größe in ha</b>	0,46 ha
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	40 GWB
<b>Planungsrecht</b>	NF 42, tlw. erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021 (1. BA)



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischnutzung, teilweise Parkplatz</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Baufläche (Dienstleistungszentren)</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> Neugraben-Fischbek 42: MK g I – IV, neu: B-Plan NF 73</li> <li>RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben“</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel und Dienstleistung im EG</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorgesehen</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsplanung in Abstimmung</li> <li>B-Plan im Verfahren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung läuft, Fassadenwettbewerb</li> <li>Bauvoranfrage / Bauantrag, tlw.: Bebauungsplanverfahren</li> <li>Nachbarbeteiligung und Befreiungen erforderlich</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm erfordert passiven Lärmschutz am Gebäude.</li> <li>Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben</li> <li>MK-Ausweisung erfordert GE-Anteile</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Alte Hofstelle unmittelbar an der B 73 in der Nähe des Neugrabener Zentrums, (Stadtteilzentrum) in 400 m, Busanbindung in 300 m, S-Bahn-Neugraben in 500 m, B 73 direkter Anschluss, A 7 in 4,5 km

<b>Größe in ha</b>	1,75
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	100 GWB
<b>Planungsrecht</b>	NF 5
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2021



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgegebenes Gehöft</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> Neugraben-Fischbek 5: WR I – V, tlw. private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Stellplatzanlage</li> <li>• RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben“</li> <li>• Wasserschutzgebiet</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungskonzept steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsplan-Erarbeitung</li> <li>• Bauvoranfrage / Bauantrag durch den Eigentümer, Nachbarbeteiligung und Befreiungen oder Bebauungsplanverfahren erforderlich</li> <li>• Sicherung der Erschließung erforderlich</li> <li>• Lösen der Verkehrslärmproblematik.</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit guter Infrastruktur, hohe Bäume.</li> <li>• Pflegeheim mit Service-Wohnen an dieser Stelle würde begrüßt</li> <li>• Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Lage am unmittelbar am Neugrabener Zentrum,  
Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 220 m,  
Busanbindung in 400 m, S-Bahn-Neugraben in 640 m,  
B 73 in 200 m, A 7 in 5,0 km

<b>Größe in ha</b>	0,56
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	55 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich (NF 72)
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2022



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplätze, privater Spielplatz, Blumenhandel</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 2, Verkehrsflächen (Parkplatz), neues Planrecht erforderlich</li> <li>• RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofssiedlung“,</li> <li>• Wasserschutzgebiet</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita vorgesehen</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung, B-Plan-Verfahren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatz der Parkplätze erforderlich</li> <li>• Konzeptentwicklung,</li> <li>• Abschluss Bebauungsplanverfahren (NF 72)</li> <li>• Bauantrag</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt</li> <li>• Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Alte Hofstelle in der Nähe des Neugrabener Zentrums,  
Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 280 m  
Busanbindung in 480 m, S-Bahn-Neugraben in 650 m,  
B 73 in 490 m, A 7 in 5,2 km

<b>Größe in ha</b>	1,29
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	150 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich (NF 72)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2022

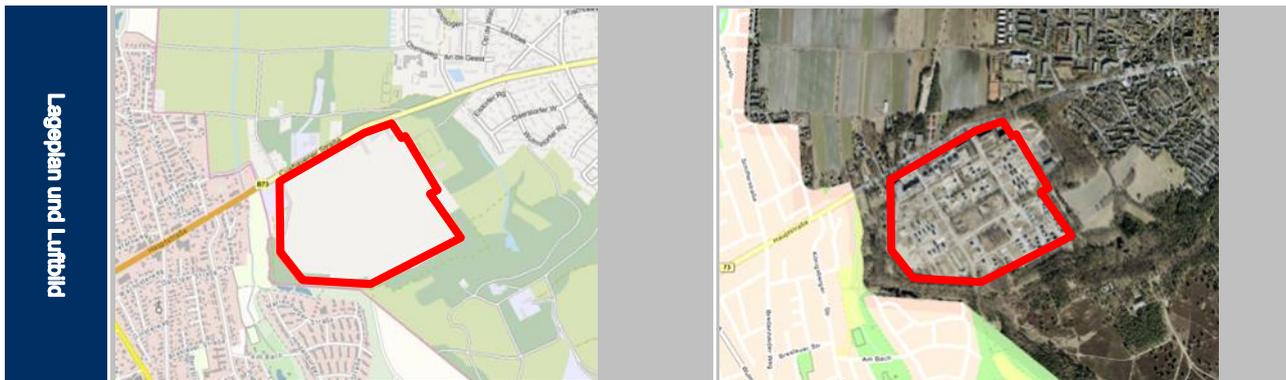


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünlandbetrieb, aufgegeben, Bewirtschaftung der Naturschutzflächen im Moorgürtel</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen, tlw. Grünqualität sichern</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 2, Gemeinbedarf im Süden, Reines Wohngebiet im Norden III g, private Grünfläche, neues Planrecht erforderlich (NF 72)</li> <li>• RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage eines Kinderspielplatzes, und einer Wegeverbindung</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung, B-Plan-Verfahren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf Schulerweiterungsflächen</li> <li>• Abschluss Bebauungsplanverfahren (NF 72)</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben in attraktiver Nachbarschaft zum Zentrumsbereich,</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu der Fischbeker Heide, eigene Nahversorgung im Bau, Neugrabener Zentrum in ca. 2,5 km  
 Busanbindung unmittelbar, S-Bahn ca. 1,2 km,  
 B 73 unmittelbar.

<b>Größe in ha</b>	52
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	360 (GWB und EFH)
<b>Planungsrecht</b>	NF 66
<b>Eigentümer</b>	FHH, tlw. privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ehemalige Kasernenflächen mit Wald- und Gehölzflächen</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche (überwiegend), Grünfläche und Wald</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen (überwiegend), Etagenwohnen, Parkanlagen und Wald</li> <li><b>B-PLAN:</b> NF 66 Allgemeines Wohngebiet, tlw. Misch-/ Kerngebiet.</li> <li>Wasserschutzgebiet, tlw. RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, tlw. mit WA-Bindung, verdichtete und freistehende EFH</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>attraktives Sportangebot (sanierte Sporthalle), Kitas, Einzelhandel</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% im GWB</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Nachfrage</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>letzter Bauabschnitt in Vermarktung</li> </ul>		
<b>Handlungsmittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauanträge, Neubau, Umbau Bestandsgebäude</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für eigentumsbezogenes Wohnen sowie GWB,</li> <li>Zentrale öffentliche Grünfläche garantiert hohe Wohnqualität,</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zur Fischbeker Heide.

Neugrabener Ortszentrum in ca. 3,0 km, Nahversorgung unmittelbar und bis 1,4 km, S-Bahn Fischbek in ca. 1,2 km, B 73 unmittelbar angrenzend.

<b>Größe in ha</b>	23,8
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	2300 WE (GWB/EFH)
<b>Planungsrecht</b>	NF 67 (Entwurf)
<b>Eigentümer</b>	FHH, tlw. privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2023



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgegebenes Kasernengelände, tlw. Kleinsiedlung</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche,</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Wohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 67 im Verfahren</li> <li>• Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, verdichtete EFH</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita, Schule, Sportangebote, Jugendzentrum, Einzelhandel</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan-Verfahren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP- und Lapro-Änderung</li> <li>• B-Plan-Verfahren abschließen, Vermarktung</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenbezogenes Wohnen nahe der Landschaftsachse Sandbek</li> <li>• Der gänzlich neu zu entwickelnde Ortsteil bietet die Chance, Defizite der umliegenden Baugebiete auszugleichen und Wohnen, Gewerbe und Grünflächen in hoher städtebaulicher Qualität zu kombinieren</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Nördlich S-Bahn Neugraben am Rand zum Naturschutzgebiet. Kita, Schule, Bus und S-Bahn, sowie verschiedene Kultur- Bildungs- und Versorgungsangebote im Nahbereich (Zentrum Neugraben), tlw. neu im Plangebiet vorgesehen. Durchschnittlich 500 m zur B 73  
Ca. 6 km zur A7.

<b>Größe in ha</b>	34,8 (Wohnen)
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	450 GWB + EFH
<b>Planungsrecht</b>	NF 65
<b>Eigentümer</b>	FHH + privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2020 ff

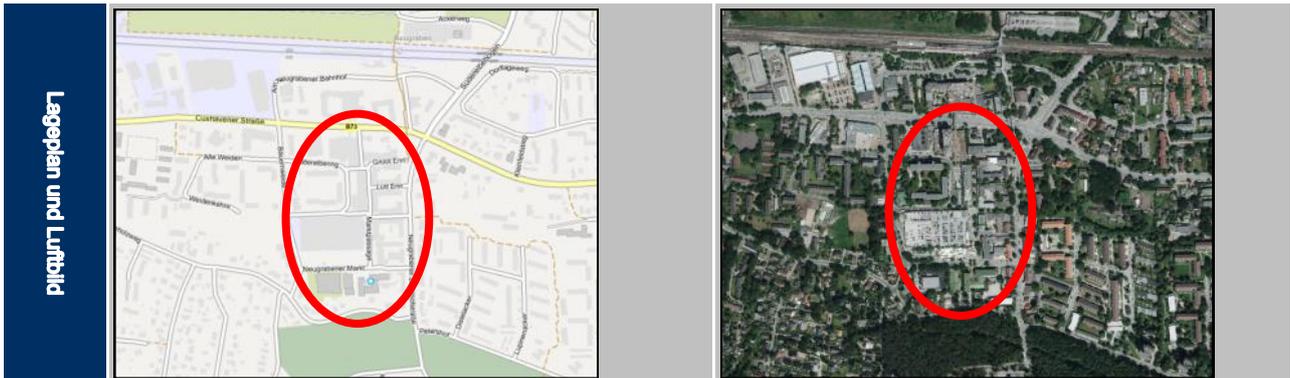


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorab extensive Landwirtschaft, seit 2009 im Bau</li> <li>• tlw. befristet öffentliche Unterbringung</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche, tlw. gemischte Baufläche, tlw. Grünfläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes und verdichtetes Wohnen, tlw. Parkanlage</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 65: Überwiegend reines Wohnen (WR II), tlw. allgemeines Wohnen (WA II - III), MK und GE</li> <li>• Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, verdichtete und freistehende EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schule, Kita, Jugendclub, Bildungs- und Gemeinschaftszentrum, Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% im GWB</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 WE</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Letzter Bauabschnitt in Vermarktung, Erschließung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertigstellung der Erschließung 3. und 4. BA, Vermarktung,</li> <li>• Ausbau des Eingangsbereiches (gemäß Wettbewerbsergebnis)</li> <li>• Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte (ab 2020)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großes, eigenständiges Neubaugebiet ohne Großsiedlungs-Charakter, gute Infrastruktur und gut erschlossen, kurze Wege zu Versorgung, Naherholung und Landschaft, geprägt durch Parkanlagen und Alleen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Fußgängerbereich im Stadtteilzentrum mit Wochenmarkt und vielfältigem Einzelhandel, Busbahnhof und S-Bahn-Haltepunkt unmittelbar nördlich angrenzend, B73 durchläuft den Zentrumsbereich im Norden, A7 in 4,8 km.

<b>Größe in ha</b>	diverse
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	300 GWB
<b>Planungsrecht</b>	tlw. erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat, tlw. FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsgebiete mit anteilig innerstädtischem Wohnen</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> Diverse, tlw. Planänderung erforderlich</li> <li>• Wasserschutzgebiet, RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben“</li> <li>• tlw. Denkmalschutz</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, meist mit Einzelhandel oder Gastronomie im EG</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beherbergung, Dienstleistung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0%</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahmenplan liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzepterarbeitung auf Basis des Rahmenplans</li> <li>• Klärung der Mitwirkungsbereitschaft (diverse Eigentümer)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Neugrabener Zentrum zeigt an vielen Stellen noch Nachverdichtungs-Potenziale, zumeist in Form von Aufstockung, höherwertigen Ersatzbauten oder Blockinnenraum-Optimierung.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Siedlung Sandbek, im Randbereich zum alten Fischbeker Dorf, Unmittelbar südlich der Bahnstrecke HH- Cuxhaven. 2,4 km zum Zentrum Neugraben, Nahversorgung im Umfeld, 650 m zur S-Bahn/ Hof Fischbek, Buslinie unmittelbar, 390 m zur B 73, 7 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	Ca. 1,7
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	150
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich, tlw. NF 7
<b>Eigentümer</b>	FHH, tlw. SAGA
<b>Baubeginn möglich</b>	2023



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgegebener Spielplatzbereich, Stadtteilbüro</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP: Wohnbaufläche</li> <li>• LAPRO: Etagenwohnen</li> <li>• B-PLAN: NF 7, Sondergebiet Läden, Straßenfläche, tlw. Bahn, tlw. WR (IV)</li> <li>• neues Planrecht erforderlich (NF 73)</li> <li>• RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage erforderlich</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwägung zwischen Spielplatzangebot und baulicher Nutzung</li> <li>• Konzeptentwicklung incl. Entwässerungskonzept (Rückhaltung)</li> <li>• Bebauungsplanverfahren incl. Schallgutachten u.a.</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Aufgabe des Standorts als S-Bahn/ Hof und der Zwischennutzung als Spiel- und Freizeitbereich sinnvolle Ausnutzung einer voll erschlossenen Quartierslage.</li> </ul>		

Cranz

**Lagebeschreibung**

Unmittelbar hinter dem Elbdeich,  
 Nahversorgung in 0,5 bis 2 km Entfernung in Cranz,  
 Buslinien entlang des Obstmarschenweges,  
 Schule und Kita Cranz/Estebogen ca. 1,5 km.

<b>Größe in ha</b>	2,8
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20 EH
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI Cranz-NE
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2022 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brache zwischen Cranzer Elbdeich und Cranzer Hauptdeich,</li> <li>• tlw. Spielplatz, benachbart Feuerwehr</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Landwirtschaftliche Kulturlandschaft</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Außengebiet, neues Planrecht erforderlich</li> </ul>		
<b>Stand</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilien- und Doppelhäuser, tlw. RH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Feuerwehr und der Spielplatz-Funktion</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungskonzept</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplanverfahren,</li> <li>• parallel FNP / LAPRO - Änderungsverfahren,</li> <li>• Spielplatz-Verlagerung,</li> <li>• Baugrund-Untersuchung (Altlasten)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behutsame Siedlungserweiterung, bevorzugt für Grundstückssuchende aus dem näheren Umfeld</li> <li>• Lösung der Lärmschutz-Problematik zur nördlichen Straße erforderlich</li> <li>• Vereinbarkeit mit Deicherhöhung ist zu prüfen</li> </ul>			