



# WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2020

## BEZIRK BERGEDORF

# Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2020

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38a  
21029 Hamburg

[stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de](mailto:stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de)  
<http://www.hamburg.de/bergedorf/veroeffentlichungen/>

**Januar 2020**

# INHALT

## Vorwort

- 1. Hintergrund und Zielsetzung**
- 2. Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf**
  - 2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen
  - 2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage
  - 2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes
  - 2.4 Perspektiven und Herausforderungen
- 3. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau**
  - 3.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau
  - 3.2 Änderungen des Flächennutzungsplanes
  - 3.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen
  - 3.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen
- 4. Bilanz und genehmigte Wohnungsbauprojekte 2019**

## Übersichtstabelle

## **1 Hintergrund und Zielsetzung**

### **Wohnungspolitische Reaktion – „Vertrag für Hamburg“ & „Bündnis für das Wohnen“**

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ geschlossen und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert. Das gesetzte Ziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, wurde 2011 mit 6.800 Genehmigungen erreicht und in den Folgejahren sogar deutlich überschritten (2013: 10.328 Wohneinheiten). Trotz dieser beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung, die in den Jahren 2014 und 2015 im Zuge des Flüchtlingszuzugs noch deutlich verstärkt wurde, bestand und besteht weiterhin wohnungspolitisch erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg“ im September 2016 angepasst. Die Vereinbarung zwischen Senat und den sieben Hamburger Bezirken sieht seitdem die Genehmigung von rund 10.000 Wohnungen, davon etwa 3.000 mit öffentlicher Förderung, vor. Im Bezirk Bergedorf wurde das Ziel auf 800 Wohnungen pro Jahr erhöht.

### **Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik**

Die Erhöhung der Ziele ist vor dem Hintergrund der anhaltenden – sich in vielen Bereichen sogar verstärkenden – Dynamik ein wichtiges Signal. Die Zahl der Einwohner stieg im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 um 25.750 Personen an. Ursächlich dafür ist die weiter ansteigende Zahl von Zuzügen, die – auch aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden – zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Fortzüge unter anderem in den Hamburger Stadt-Umland-Raum, der bereits in der Vergangenheit insbesondere im Einfamilienhaussegment und nun zunehmend auch im Mehrfamilienhaussegment, als „Ventil“ für den Wohnungsmarkt der Hansestadt fungiert, zu.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck sind in den letzten Jahren auch die Miet- und Kaufpreise weiter gestiegen. Bezogen auf den Mietenspiegel stiegen die Mieten zuletzt um durchschnittlich 3 % pro Jahr. Dabei ist seit 2011 eine zunehmende Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – befeuert durch das niedrige Zinsniveau – im Eigentumssegment festzustellen. Der Druck hat sich insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiter erhöht. Es besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf den vorhandenen Wohnungsbestand auf einem bezahlbaren Niveau zu erhalten und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen.

### **Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms**

Die mittlerweile neunte Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2020 beinhaltet neben der Auflistung der Flächenpotenziale und der Bilanz der genehmigten Wohnungsbauprojekte die aktualisierte Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf. 2013 wurden - die bezirklichen Wohnungsbauprogramme ergänzend – erstmals Wohnungsmarktanalysen für die Hamburger Bezirke erarbeitet. Ziel der Analysen war eine einheitliche und vergleichbare Darstellung und Betrachtung der Marktentwicklung in den Jahren 2008 – 2012. Nach etwa fünf Jahren wurden diese Analysen erstmals aktualisiert und mit dem Untersuchungszeitraum 2013 – 2017 sowie einer vergleichenden Betrachtung der beiden Zeiträume fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung wurde das Büro „ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ beauftragt.

Mit dem Wohnungsbauprogramm soll zwischen der Politik und Verwaltung ein verbindlicher Konsens über die Wohnbauentwicklung geschaffen sowie den Grundeigentümern, Investoren, aber auch Bürgern Perspektiven gegeben werden, wie sich der Wohnungsneubau in Bergedorf entwickeln wird.

## 2 Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf

**Hinweis:** Die Wohnungsmarktanalyse wird im Rahmen der Beschlussfassung als extra Dokument mitversendet. Anschließend wird das Wohnungsbauprogramm zusammen mit der Wohnungsmarktanalyse in das endgültige Layout überführt und veröffentlicht.

### **3 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf**

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

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 12.032 Wohneinheiten. Davon sind 11.309 Geschosswohnungen und 723 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 800 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren erreicht werden. Hierzu wird auch ganz wesentlich die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder beitragen. In einem kooperativen Planungsprozess und wettbewerblichen Dialog wurde ein Masterplan für das Gebiet erarbeitet. Am 24.05.2018 wurde aus 12 Entwürfen von international renommierte Planungsteams der Entwurf des Planungsteams ADEPT ApS mit Karres en Brands Landschaftsarchitekten b.v. & Transsolar Energietechnik GmbH ausgewählt. Der Masterplan wurde am 26.02.2019 vom Senat beschlossen. Alle Informationen zu dem Planungsprozess für Oberbillwerder können der Homepage [www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de) entnommen werden.

#### **3.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau**

##### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

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

##### **Öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindung**

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

##### **8-Euro-Wohnungsbau**

Darüber hinaus stellt ein neues Instrument für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum der so genannte 8-Euro-Wohnungsbau dar. Hier soll ohne Belegungsbindung bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte geschaffen werden, die mit ihrem durchschnittlichen Erwerbseinkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderweges liegen und sich

gleichzeitig nicht die aktuellen Marktmieten leisten können. Die Belegung erfolgt unabhängig vom Einkommen. Die genauen Mieterhöhungen sind festgelegt und die Laufzeit der Mietpreisbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Zusätzlich wird ein 30-jähriger Veräußerungsverzicht vereinbart. Nach zwei Modellvorhaben in der Freien und Hansestadt Hamburg sollen weitere Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke mit kostenreduziertem Wohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von 8 Euro erfolgen. Im Bezirk Bergedorf wurde für die Fläche Von-Haeften-Straße eine solche Konzeptausschreibung durchgeführt.

### **Wohnungsbauprojekte der SAGA**

Im Rahmen der Fortschreibung des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" hat der Senat mit der SAGA vereinbart, dass diese 2.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Im Rahmen der Möglichkeit der Direktvergabe wurde das Grundstück Von-Hacht-Weg an die SAGA disponiert. Darüber hinaus ist geplant, die Fläche An der Twiete für kostenreduzierten, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro an die SAGA zu vergeben, sobald eine Entbehrlichkeitsmeldung der BSB vorliegt. Die ursprünglich für die SAGA vorgesehene ehemalige Schulfläche an der Billwerder Straße steht für den Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung, da die BSB entschieden hat, hier einen Schulneubau zu realisieren.

### **Wohnungsbauprojekte von f & w fördern und wohnen AöR**

2017 ist die unternehmerische Aufgabe von f & w fördern und wohnen AöR (f & w) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f & w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (mindestens 200 Wohneinheiten pro Jahr für ganz Hamburg). Dadurch trägt f & w dazu bei, das Gesamtkonzept des Senats zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum umzusetzen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/2905). Am Sophie-Schoop-Weg wird von f & w aktuell ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 50 Wohneinheiten umgesetzt, für die Fläche Moosberg wird das Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 91 weitergeführt und für die Fläche Ladenbeker Furtweg ist eine Direktvergabe an f & w geplant.

### **Übersicht über die Wohnungsbauprojekte mit öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bezirk**

Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau bzw. kostenreduzierter Wohnungsbau realisiert werden soll.

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 1_1	EKZ Rappoltweg	60	18	30
A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112/122	25	7	30
A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	100	30	30
A 1_4	Billwiese	140	42	30
A 1_5	Ladenbeker Furtweg	10	10	100
A 1_6	Moosberg	60	18	30
A 1_7	Schulfläche An der Twiete	*	*	* <sup>1</sup>
A 1_8	Lohbrügger Landstraße 11 - 17	55	16	30
A 2_1	Stuhlrohrquartier	800	240	30
A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	750	225	30
A 2_3	Brookdeich	560	168	30
A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	27	30
A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	60	18	30
A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	30	30
A 2_7	Wentorfer Straße 3-5	40	12	30
A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
A 3_1	Von-Hacht-Weg	28	28	100
A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	32	0	0
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	30	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	105	30
A 3_6	Von-Haefen-Straße	*	*	* <sup>2</sup>
A 4_7	Elversweg / Schule	40	12	30
A 4_8	Butterberg	50	15	30
A 4_11	Oberbillwerder	7.000	2.100	30
B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	12	30
C 4_2	Ochsenwerder Landscheideweg	30	9	30
<b>Summe GWB</b>		<b>10.542</b>	<b>3.172</b>	<b>30,08 %</b>

<sup>1</sup> Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete 8 Euro

<sup>2</sup> Konzeptausschreibung für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro

### 3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

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

#### Potenzialflächen (A)

- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 4\_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4\_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland

#### Prüfflächen (B)

- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder

#### Langfristige Entwicklung (C)

- C 4\_1 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg
- C 4\_2 Ortskern Ochsenwerder, OW Landscheideweg
- C 4\_3 Kirchwerder, Auf dem Sülzbrack

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

- D 4\_1 Am Gleisdreieck

### 3.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

Einige Potenzial- und Prüfflächen liegen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von aktuellen oder ehemaligen Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung. Die Betrachtung dieser Flächenpotenziale sollte daher im Zusammenhang mit diesen Programmgebieten geschehen, um Ansätze für gemeinsame Strategien zur Erreichung wohnungs- und stadtteilentwicklungspolitischer Ziele rechtzeitig zu erkennen und zu verfolgen.

Im RISE-Fördergebiet Neuallermöhe (Programmsegmente „Soziale Stadt“ und „Zukunft Stadtgrün“):

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- A 3\_6 Von-Haeften-Straße
- B 3\_1 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

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

- A 2\_1 Stuhrohrquartier
- A 2\_3 Brookdeich
- A 2\_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße

Im RISE-Fördergebiet Mittlerer Landweg (Programmsegment "Stadtumbau")

- D 4\_1 Am Gleisdreieck

Im oder angrenzend an das Ende 2016 ausgelaufene RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost (Programmsegment "Soziale Stadt"):

- A 1\_7 Schulfläche An der Twiete

### 3.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

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

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

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

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

#### Abkürzungen

- WE = Wohneinheit
- \* = geschätzte WE-Zahl (Konzept noch nicht vorhanden)
- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- RISE = Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
- BSW = Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- BUE = Behörde für Umwelt und Energie

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

#### **Lohbrügge 1**

- A 1\_1 EKZ Rappoltweg
- A 1\_2 Lohbrügger Landstraße zw. 112 und 122
- A 1\_3 Lohbrügger Markt 2-4
- A 1\_4 Billwiese
- A 1\_5 Ladenbeker Furtweg
- A 1\_6 Moosberg
- A 1\_7 Schulfläche An der Twiete
- A 1\_8 Lohbrügger Landstraße 11-17 (NEU)
- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder
- C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

#### **Bergedorf 2**

- A 2\_1 Stuhlrohrquartier
- A 2\_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2\_3 Brookdeich
- A 2\_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2\_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2\_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_7 Wentorfer Straße 3-5
- A 2\_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg

#### **Neuallermöhe 3**

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg 6-8
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- A 3\_6 Von-Haefen-Straße
- B 3\_1 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

#### **Vier- und Marschlande 4**

- A 4\_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4\_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich
- A 4\_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg (NEU)
- A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4\_9 Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4\_10 Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich
- A 4\_11 Billwerder, Oberbillwerder
- C 4\_1 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg
- C 4\_2 Ortskern Ochsenwerder, OW Landscheideweg (NEU)
- C 4\_3 Kirchwerder, Auf dem Sülzbrack (NEU)
- D 4\_1 Billwerder, Am Gleisdreieck

## A 1\_1 Rappoltweg Lohbrügge

Das ehemalige Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrügge“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. Es ist in die Jahre gekommen und wird ersetzt durch überwiegend Wohnungsneubau.

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB (von insges. 160 WE)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

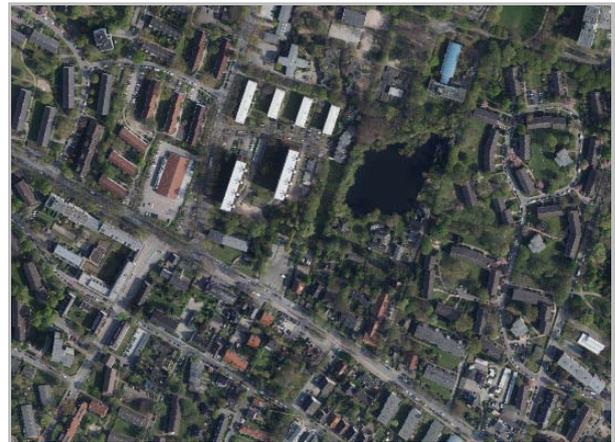


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar.</li> <li>○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Bus-linie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.).</li> <li>○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstraße.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Beurteilung nach § 34 BauGB
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemäß Funktionsplan sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt vorgesehen.</li> <li>○ Im westlichen Bereich werden Servicewohnungen, im östlichen und nördlichen Bereich Wohnungen für eine gemischte Zielgruppe sowie kleinere Gewerbeeinheit realisiert.</li> <li>○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Für das westliche und östliche Bau Feld (insgesamt 100 WE) wurde der Bauantrag Anfang 2019 genehmigt (schraffierter Bereich).</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren.</li> </ul>	

## A 1\_2 Lohbrügger Landstraße zw. Nr. 112 / 122 Lohbrügge

Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße, ca. 100 m östlich der Einmündung zur Mendelstraße. Das Grundstück ist mit einer Waschanlage bebaut, im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche Bäume.

<b>Größe in ha</b>	0,35
<b>WE-Zahl gesamt</b>	25 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff

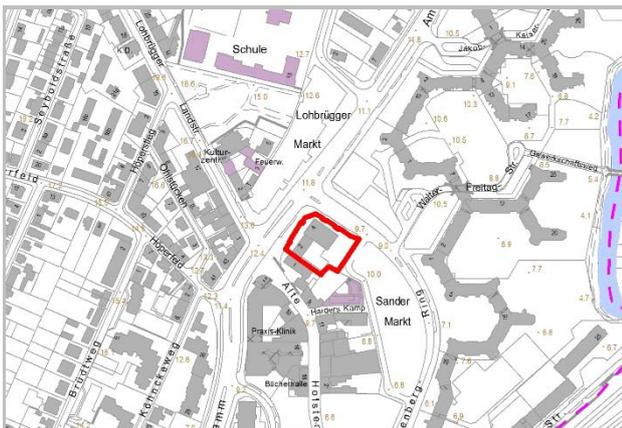


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit der S 21 (20 Min.)</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5) verläuft in 600 m Entfernung, über die B 5 in ca. 4,5 km Anbindung an die A1 - Anschlussstelle HH-Billstedt.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 55, Festsetzung: Gewerbegebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor</li> <li>o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau.</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erstellung einer Bebauungskonzeption</li> <li>o B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld gut für Wohnnutzung geeignet und laut Wirtschaftsförderung zu klein, um sie dauerhaft für Gewerbe nutzen zu können.</li> </ul>	

## A 1\_3 Lohbrügger Markt 2 – 4 Lohbrügge

Die Fläche am nördlichen Ende der Einkaufsstraße „Alte Holstenstraße“ mit dem heute leerstehenden 2-geschossigen Gebäude soll neu entwickelt werden. Das westlich angrenzende 10-geschossige Haspa-Hochhaus ist Teil des Planungsgrundstücks und soll saniert werden.

<b>Größe in ha</b>	0,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

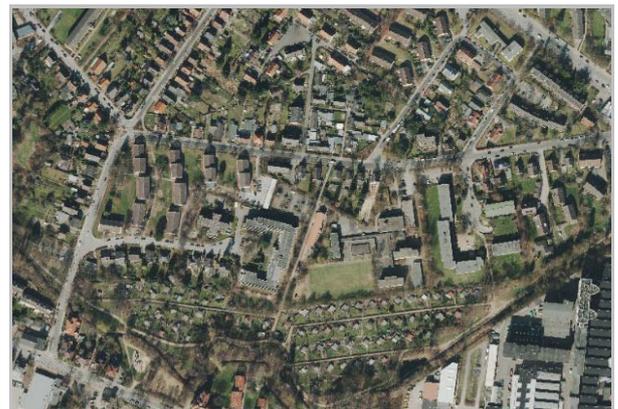


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mehrgeschossige Bebauung, Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohnen in den oberen Geschossen</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wettbewerbsverfahren</li> <li>○ B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>	

## A 1\_4 Billwiese Lohbrügge

Die Fläche ist bebaut mit einem Studentenwohnheim und umgeben von Wohnbebauung, Kleingärten sowie einer Schulbaufläche. Das Studentenwohnheim ist in die Jahre gekommen und soll ersetzt werden.

<b>Größe in ha</b>	1,22
<b>WE-Zahl gesamt</b>	140 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021

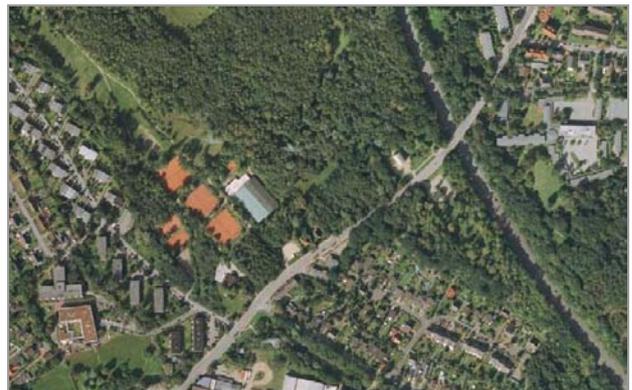


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min.</li> <li>○ Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbauflächen
	<b>Lapro</b>	überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mehrgeschossige Bebauung</li> <li>○ Geplant ist ein Studentenwohnheim sowie eine Servicewohnanlage</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung einer Baukonzeption</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche bietet sich aufgrund der heutigen Nutzung gut für die o.g. Sonderwohnformen an.</li> <li>○ Das Studentenwohnheim wurde mitsamt seiner Freifläche in die Denkmalliste aufgenommen. Bauliche Veränderungen sind zwischen Grundeigentümer, Denkmalschutzamt und Bezirk abzustimmen.</li> <li>○ Die Fläche wird im südlichen Teil vom Überschwemmungsgebiet der Bille überlagert. Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete sind zu berücksichtigen.</li> </ul>	

## A 1\_5 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

Die baumbestandene Fläche grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet Boberger Niederung. Westlich wird die Fläche begrenzt von dichtem Baumbestand und östlich von dem Mädchenhaus „Homehaus“.

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021

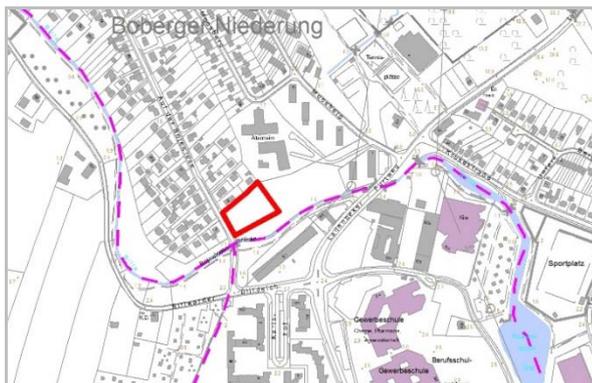


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>o vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min.</li> <li>o B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Lohbrügge 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Grünfläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Wald und Landschaftsschutzgebiet</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)	<b>FNP</b>	Grünfläche	<b>Lapro</b>	Wald und Landschaftsschutzgebiet
<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)						
<b>FNP</b>	Grünfläche						
<b>Lapro</b>	Wald und Landschaftsschutzgebiet						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Schaffung von preisgünstigem 1-Zimmer-Appartements nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“</li> <li>o Zielgruppe: Wohnraum für junge Menschen über 18 und unter 21 Jahren im Anschluss an Hilfen zur Erziehung</li> <li>o 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau mit WA-Bindung</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Direktvergabe an f&amp;w</li> <li>o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das Lapro stellt die tatsächliche Grenze des Naturschutzgebietes dar. Die Potenzialfläche reicht bis an den südlichen Rand des Naturschutzgebietes heran. Lediglich in dem Bereich des Naturschutzgebietes ist der Bebauungsplan funktionslos geworden, im vorderen Bereich hat er weiterhin Gültigkeit.</li> <li>o Die Bebauung sollte auf größere zu erhaltende Bäume Rücksicht nehmen; trotzdem wird hier ein bisher kaum bebauter, schützenswerter Bereich neu erschlossen.</li> </ul>						

## A 1\_6 Moosberg Lohbrügge

Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese. Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

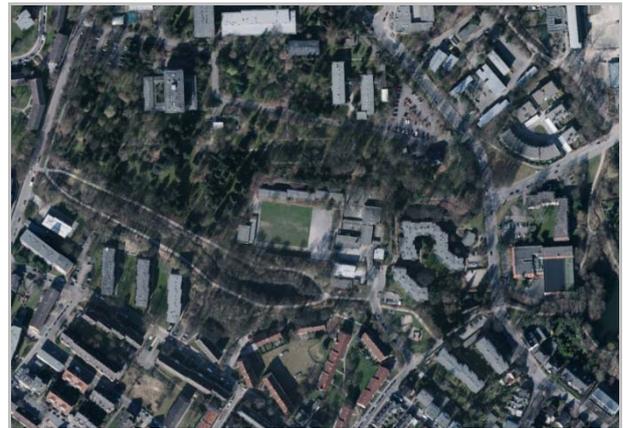
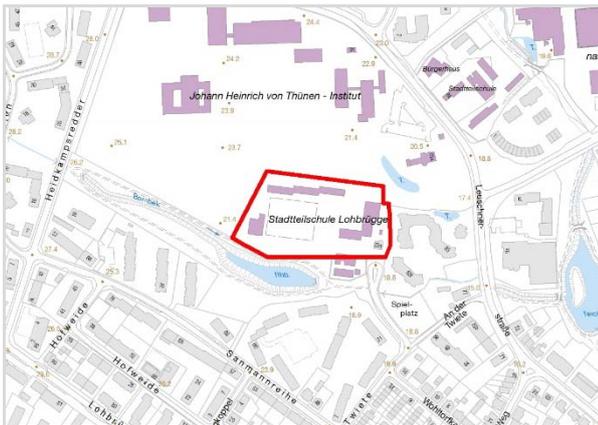


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf-West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist schnell zu erreichen, A25 / Anschlussstelle Nettelburg in 3 km</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 91 in Aufstellung (Zielsetzung Wohnen)
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise</li> <li>○ Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planaufstellung fortführen</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich.</li> <li>○ Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten.</li> </ul>	

## A 1\_7 Schulfläche An der Twiete, Lohbrügge

Die ehemalige Fläche der Förderschule grenzt im Norden an das Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei und ist ansonsten von Wohngebäuden umgeben. Aktuell sind hier, aufgrund von Baumaßnahmen, Schüler des Gymnasiums Lohbrügge untergebracht (voraussichtl. bis 2020).

<b>Größe in ha</b>	1,53
<b>WE-Zahl gesamt</b>	170 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2023



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 12, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schule)
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konzept liegt noch nicht vor</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>○ kostengünstiger, frei finanziert Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktvergabe an SAGA geplant</li> <li>○ Gutacherverfahren</li> <li>○ Aufstellung des Bebauungsplans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung an.</li> <li>○ Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor.</li> </ul>	

## A 1\_8 Lohbrügger Landstraße 11-17 Lohbrügge

Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße in Höhe der Schule Leuschnerstraße sowie des Lola Kulturzentrums und wird heute als private Stellplatzfläche genutzt. Südlich grenzen kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe an.

<b>Größe in ha</b>	0,12
<b>WE-Zahl gesamt</b>	55 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) in südliche Richtung und nördliche Richtung. Über Sander Damm zur A25. Lohbrügger Landstraße führt in nordwestliche Richtung ebenfalls auf die B 5 mit Anschluss an die A 1 - Anschlussstelle HH-Billstedt.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Stellplatzfläche und Kerngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Blockrandbebauung mit Tiefgarage</li> <li>o gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erstellung einer Bebauungskonzeption</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld sowie der Nähe zum Zentrum sehr gut für urbanes Wohnen geeignet.</li> </ul>	

## B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder, Lohbrügge

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser am Reinbeker Redder. Diese grenzen nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.

<b>Größe in ha</b>	4,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	75 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025

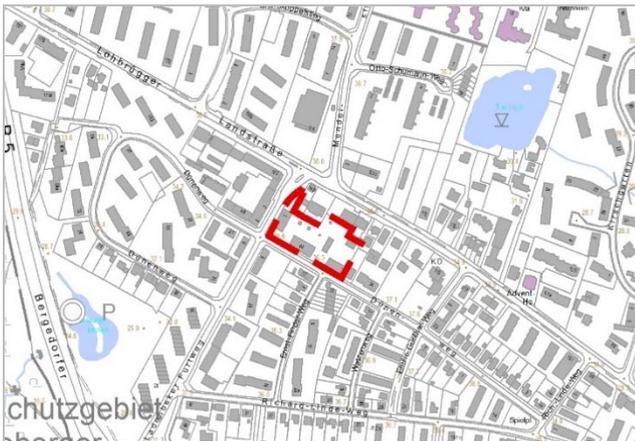


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord</li> <li>○ vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan
	<b>FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser</li> <li>○ Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig.</li> <li>○ Zielgruppe: überwiegend Familien</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen</li> <li>○ Verlagerung der Kleingärten</li> <li>○ Prüfung Waldbetroffenheit</li> <li>○ FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich</li> <li>○ Fragwürdige Entwicklung im unbebauten Außenbereich und Lage im Landschaftsschutzgebiet (wertvoller Grünbestand)</li> <li>○ Empfehlung: Langfristreserve</li> </ul>	

## C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg, Lohbrügge

Die Fläche grenzt im Westen an den Ladenbeker Furtweg, im Süden an den Dünenweg. Die vorhandenen Gebäude wurden als Postgebäude genutzt. Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.

<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025

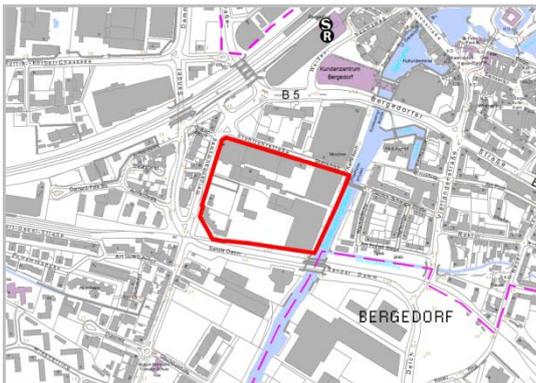


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden.</li> <li>von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept liegt noch nicht vor</li> <li>Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliches Konzept erstellen</li> <li>Aufstellung des B-Plans</li> <li>evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der nicht verlagerten Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve</li> </ul>	

## A 2\_1 Stuhlrohrquartier Bergedorf

Das Quartier am Schleusengraben wird durch Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen geprägt und soll höherwertiger genutzt sowie verdichtet werden. Identitätsstiftend sind die alten Stuhlrohrhallen (Kulturdenkmal) am Schleusengraben.

<b>Größe in ha</b>	ca. 4,65
<b>WE-Zahl gesamt</b>	800 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

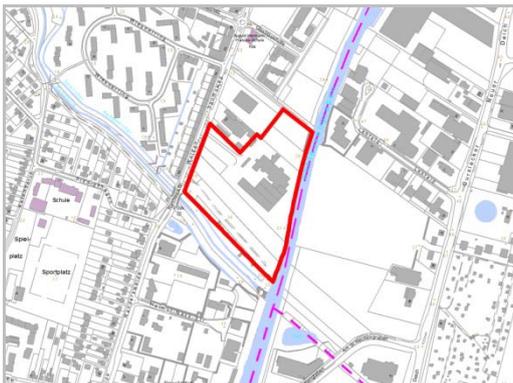


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen</li> <li>o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 105 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet
	<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche
	<b>Lapro</b>	Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe</li> <li>o Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abstimmung eines neuen Bebauungskonzeptes auf der Grundlage der Einigung mit der Bürgerinitiative und des 2. Wettbewerbsverfahrens</li> <li>o B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine attraktive Lage für Wohnungsbau und sonstige Nutzungen.</li> <li>o Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen.</li> </ul>	

## A 2\_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

Das Quartier zwischen Weidenbaumsweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet.

<b>Größe in ha</b>	5,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	750 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021

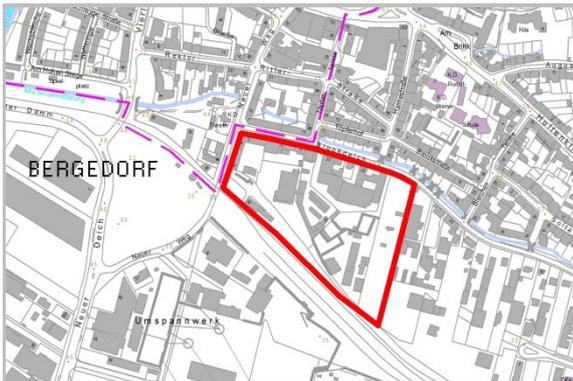


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, im Gebiet ist ein Nahversorgungsmarkt geplant, nächste Schule / Kita in Nettelnburg sowie im Quartier "Glasbläserhöfe" fußläufig zu erreichen</li> <li>○ vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A25 (Anschluss HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Bergedorf 113 in Aufstellung</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 113 in Aufstellung	<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben	<b>Lapro</b>	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
<b>B-Plan</b>	Bergedorf 113 in Aufstellung						
<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben						
<b>Lapro</b>	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnnutzung, Gewerbe und Einzelhandel</li> <li>○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Altlastensanierung</li> <li>○ B-Planaufstellung fortführen</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung.</li> <li>○ Angrenzend an die Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude, somit sind Denkmalbelange zu beachten.</li> <li>○ Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen eine Sanierung des Bodens notwendig.</li> <li>○ Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen.</li> </ul>						

## A 2\_3 Brookdeich Bergedorf

Das Gebiet zwischen der Alten Brookwetterung im Norden und den Bahngleisen im Süden wird z.T. durch kleinteilige Gewerbebetriebe sowie einem Discounter geprägt, z.T. liegen Flächen brach. Am Brookdeich befinden sich vereinzelt Wohnhäuser. Identitätsstiftend ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude im Quartier.

<b>Größe in ha</b>	4,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	560 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

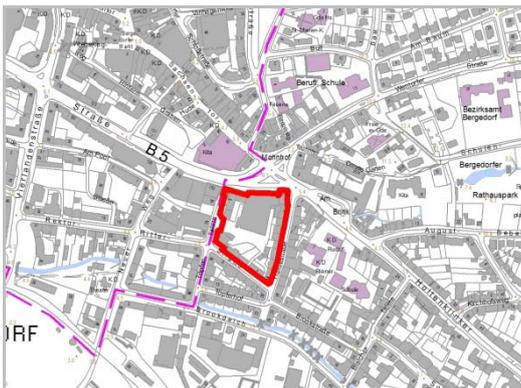


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>○ ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>○ über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Wohngebiet
	<b>FNP</b>	gewerbliche Baufläche
	<b>Lapro</b>	Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm vor.</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppen</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planaufstellung (darin Lärm-/ Bodengutachten)</li> <li>○ Verlagerung der Gewerbebetriebe</li> <li>○ FNP- und Lapro-Änderung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminierungen.</li> </ul>	

## A 2\_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

Das Gebiet reicht von dem gewerblich genutzten 7-geschossigen Bürohaus und dem leerstehenden Kaufhaus an der Bergedorfer Straße bis zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd. Der Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Neben-gebäuden genutzt.

<b>Größe in ha</b>	1,37
<b>WE-Zahl gesamt</b>	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>o ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b> Bergedorf 115, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	<b>FNP</b> Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b> Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zunächst soll der Baukörper an der Bergedorfer Straße realisiert werden (60 WE).</li> <li>o Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien</li> <li>o Zielgruppe: Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>o Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße.</li> </ul>

## A 2\_5 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

Das denkmalgeschützte Gebäude an der Wentorfer Straße wird von der Beruflichen Schule für Büro- und Personalmanagement (H 17) genutzt, die mit der Gewerbeschule G 20 am Standort Billwerder Billdeich fusioniert, so dass das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

<b>Größe in ha</b>	0,7
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

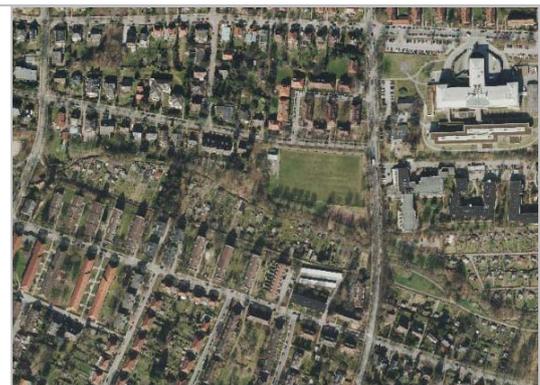


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung
	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen
	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzept ist noch zu entwickeln</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage auch für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor.</li> <li>o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>	

## A 2\_6 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

Der Fritz-Reuter-Sportplatz an der Justus-Brinkmann-Straße / Schulenbrooksweg wird in der Sommersaison von der TSG als Hockeyplatz genutzt. In der Wintersaison wird er nicht genutzt. Die Wohnung über den Umkleidekabinen bewohnt der Platzwart. Südlich angrenzend verläuft die Schulenbrooksbek.

<b>Größe in ha</b>	1,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

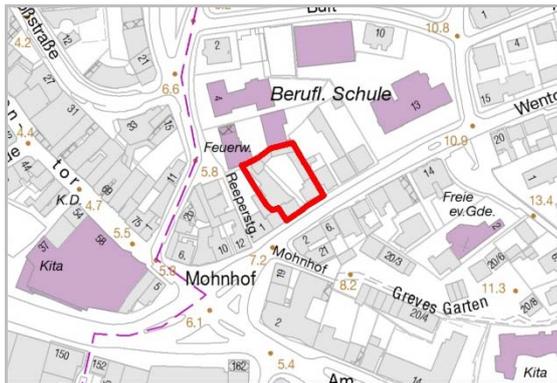


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen.</li> <li>○ Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche
	<b>FNP</b>	im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche
	<b>Lapro</b>	Grünfläche, eingeschränkt nutzbar
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Städtebauliches Konzept ist noch zu entwickeln</li> <li>○ Mehrgeschossiger Wohnungsbau</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlagerung des Sportplatzes</li> <li>○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption / Gutachterverfahren</li> <li>○ Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung, wenn der Sportplatz verlagert wird.</li> <li>○ Zu beachtende Themen: Erhaltung der Uferstrandstreifen, Regenrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasser</li> </ul>	

## A 2\_7 Wentorfer Straße 3 - 5 Bergedorf

Die Fläche befindet sich zwischen der Wentorfer Straße und dem denkmalgeschützten Gebäude der Feuerwehr an der Chrysanderstraße. Die zweigeschossigen Gebäude werden zurzeit überwiegend gewerblich genutzt bzw. stehen leer.

<b>Größe in ha</b>	0,13
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

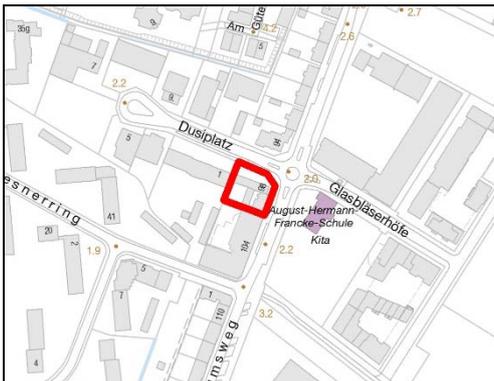


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 6 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 84, Festsetzung: Kerngebiet III g
	<b>FNP</b>	vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen
	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Gebäuderiegel an der Straße sowie Bebauung im hinteren Bereich</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abstimmung zum Bebauungskonzept</li> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>o Denkmalschutzbelange sind aufgrund des nördlich angrenzenden Denkmalensembles zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>	

## A 2\_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

Die Fläche befindet sich westlich des neu entstandenen Wohn- und Gewerbegebietes „Glasbläserhöfe I“. Die südöstliche Teilfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, im Eckbereich Weidenbaumsweg / Dusiplatz befinden sich Garagen.

<b>Größe in ha</b>	0,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	22 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

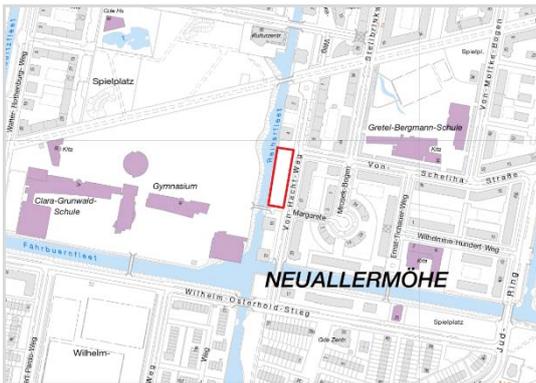


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf.</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ geschlossene Blockrandbebauung</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>	

## A 3\_1 Von-Hacht-Weg 6-8 Neuallermöhe-West

Die unbebaute Fläche befindet sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzt östlich direkt an das Reiherfleet.

<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	28 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

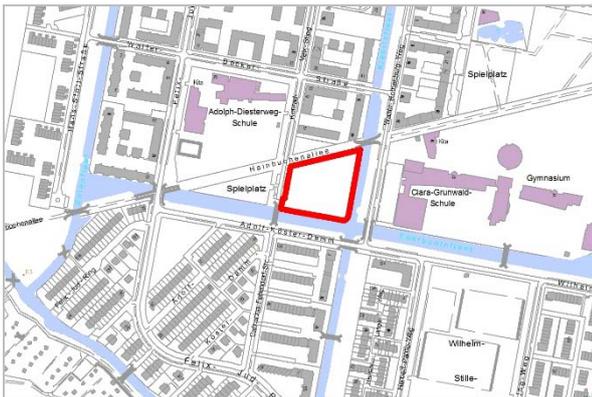


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschlusstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ zwei Stadtvillen, genaues Bebauungskonzept liegt noch nicht vor</li> <li>○ öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen; Abstimmung mit Fachbehörde</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktvergabe an SAGA / Anhandgabe</li> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>	

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

Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleeten begrenzt. Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

<b>Größe in ha</b>	0,94
<b>WE-Zahl gesamt</b>	32 GWB / 32 RH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

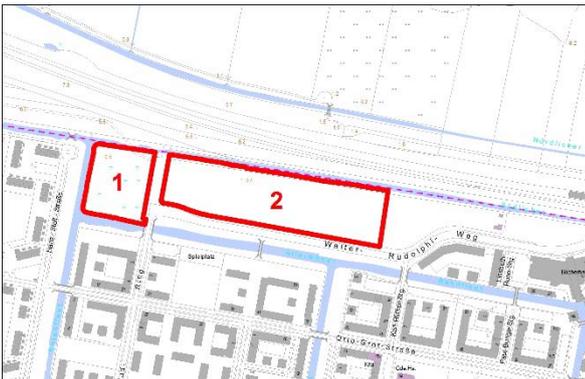


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadteileigene Anschlusstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b> Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	<b>FNP</b> Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b> Etagenwohnen und Parkanlage
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mix aus Reihenhäusern (32 WE) und Mehrfamilienhäusern (32 WE), die um einen Quartiersplatz gruppiert sind, Öffnung zum östlichen Fleet mit Anleger</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anhandgabe wurde verlängert</li> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>

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

Die als Kerngebiet (1) und Gewerbegebiet (2) ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, bestehen die Überlegungen, die Fläche 2 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.

	Fläche 1	Fläche 2
<b>Größe in ha</b>	0,98	3,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB	350 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Planänderung
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff	2024 ff

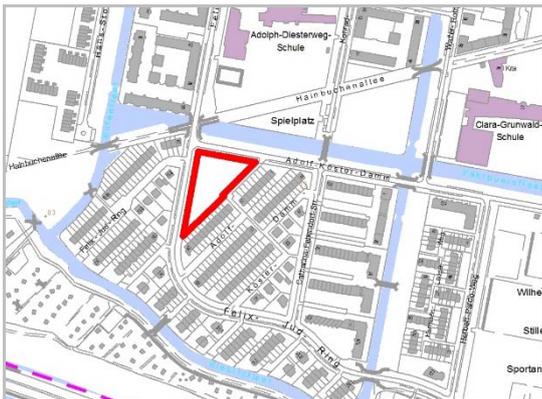


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<p><b>B-Plan</b> Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet (1), Gewerbegebiet (2)</p> <p><b>FNP</b> Wohnbaufläche</p> <p><b>Lapro</b> Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen</p>
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch zu erarbeiten</li> <li>Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie am Walter-Rudolphi-Weg</li> <li>Änderung des B-Plans</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>

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

Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbebauung. Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

<b>Größe in ha</b>	0,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe.</li> <li>o von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbebauung in der Umgebung</li> <li>o Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausesgebietes dar.</li> <li>o Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen.</li> </ul>	

## A 3\_6 Von-Haeften-Straße Neuallermöhe-West

Die Fläche befindet sich nördlich der Von-Haeften-Straße und wurde bisher für schulische Zwecke (Pavillons) genutzt. Diese werden nicht mehr benötigt, so dass die Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden kann.

	Fläche 1	Fläche 2
<b>Größe in ha</b>	0,2	0,95
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021	2021

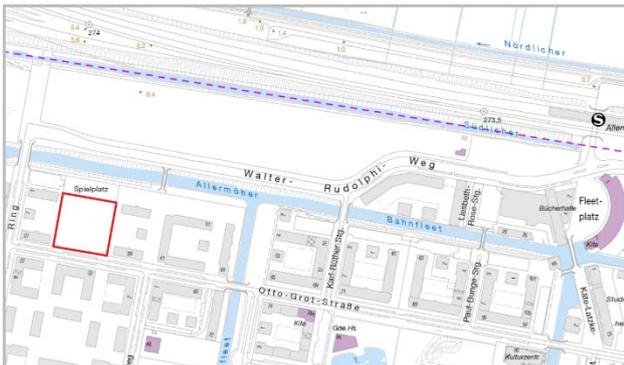


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </tbody> </table>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o zu 1: Service-Wohnen (mit der Wohnform Hausgemeinschaften)</li> <li>o zu 2: Kostengünstiger, frei finanziert Geschosswohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzeptausschreibung für Fläche 1 verlief erfolglos. Abstimmung zum weiteren Verfahren.</li> <li>o Anhandgabe</li> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>						

## B 3\_1 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West

Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauung. Direkt nördlich grenzt ein Spielplatz an. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.

<b>Größe in ha</b>	0,45
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost.</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ mehrgeschossige Wohnbebauung</li> <li>○ Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prüfung, ob die Fläche für die im B-Plan festgesetzte Nutzung als Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann.</li> <li>○ Mitbetrachtung in der Studie zum Walter-Rudolphi-Weg</li> <li>○ Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>	

## C 3\_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

<b>Größe in ha</b>	1,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	noch offen
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.</li> <li>Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investorensuche</li> <li>Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Wohnlage am Fleet.</li> <li>Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden.</li> </ul>	

## A 4\_1 Fünfhausen Mitte Ortskern Fünfhausen

Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche befindet sich in der Ortsmitte Fünfhausens nördlich der Straße Durchdeich und südlich eines Bracks. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	16 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden</li> <li>○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Parkanlage, Spielplatz
	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	<b>Lapro</b>	Dorf
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einzel- und Doppelhäuser im Vier- und Marschländer Maßstab mit Kinderspielplatz</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Erschließungsfinanzierung und wer Veranlasser der Erschließung ist</li> <li>○ Bodenordnungsverfahren weiterführen</li> <li>○ Bau der Erschließungsstraße</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet. Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig.</li> </ul>	

## A 4\_2 Durchdeich Ortskern Fünfhausen

Die vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Fünfhausen in zweiter Reihe und wird im Norden und Westen durch einen Graben begrenzt. Die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist durch dorfgebiets-typische Strukturen geprägt.

<b>Größe in ha</b>	2,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	32 EFH
<b>Eigentümer</b>	23 FHH / 9 privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2022



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden</li> <li>○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Beschaffung der Flächen von Privateigentümern im Umlegungsverfahren für Erschließungsmaßnahmen ist abgeschlossen. Die abschließende Grundstücksneuordnung, d.h. Neuparzellierung der Baugrundstücke und Zuteilung dieser gegen Geldbeitrag insbes. an den LIG sowie zu einem kleinen Teil an Private U-Beteiligte muss noch erfolgen.</li> <li>○ Danach Ausschreibung der städtischen Baugrundstücke und Vergabe an einen Investor.</li> <li>○ Bau der Erschließungsstraße durch den Investor.</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Bebauung dieser Fläche arrondiert den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht.</li> </ul>	

## A 4\_6 Kirchendeich Ortskern Ochsenwerder

Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Kirchendeiches und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt das Vogtsbrack an.

<b>Größe in ha</b>	1,06
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff



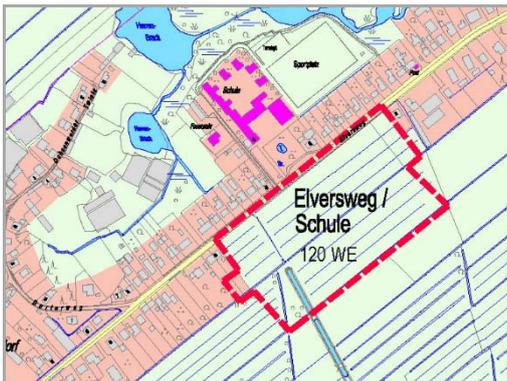
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	<b>Lapro</b>	Naturnahe Landschaft, Landschaftsschutzgebiet Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG + Zweiten Grünen Ring wurde die Flächenabgrenzung verkleinert).</li> <li>o Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen (Hinweis: der Nahversorger wird aufgrund der Flächenverfügbarkeit nun auf der Fläche Butterberg vorgesehen).</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens</li> <li>o Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof)</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans</li> <li>o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche ist gut geeignet für eine ortsverträgliche Verdichtung.</li> <li>o Kompensationserfordernisse aufgrund Lage innerhalb des 2. Grünen Rings.</li> </ul>	

## A 4\_7 Elversweg / Schule Ortskern Ochsenwerder

Die Fläche befindet sich gegenüber der Grundschule am Elversweg und wird vorwiegend landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt.

### Hinweis: Fläche war nicht Gegenstand der TÖB-Beteiligung

<b>Größe in ha</b>	5,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	120 EFH / GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff

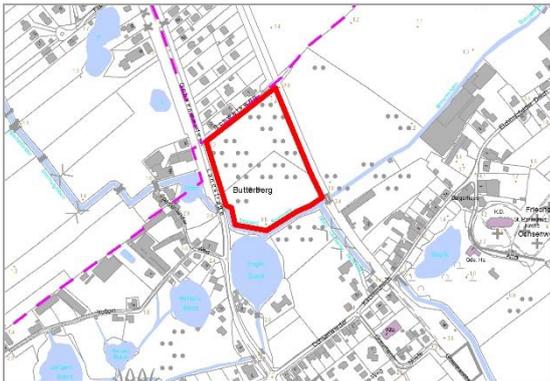


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder nicht vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft						
<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG).</li> <li>o Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Entwicklungsabsichten bei den Eigentümern abfragen</li> <li>o Abstimmung mit Fachbehörden (BSW und BWVI/WL)</li> <li>o Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, angestrebt ist ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, wobei die Flächen getrennt voneinander in einem Abstand von 5 Jahren entwickelt werden sollen.</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + des Lapro</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder sowie der Bildung einer neuen Ortsmitte.</li> </ul>						

## A 4\_8 Butterberg Ortskern Ochsenwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Vogts-Brack und dem Schwersweg an der Ochsenwerder Landstraße und wird landwirtschaftlich genutzt.

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 /120 (33 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft						
<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG).</li> <li>o Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen sowie an der Straße eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt.</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Überarbeitung des Entwurfs aus dem Gutachterverfahren</li> <li>o Ausgleichsflächensicherung in der Brackkette</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> <li>o Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht.</li> <li>o Kompensationserfordernisse aufgrund Lage innerhalb des 2. Grünen Rings.</li> </ul>						

## A 4\_9 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem dem Wohngebiet Karkenland und dem in Planung befindlichen neuen Schulstandort der Stadtteilschule Kirchwerder. Sie bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft sowie Streubebauung.

<b>Größe in ha</b>	2,57
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuengamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt)</li> <li>o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA
	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Etagenwohnungen vorsieht. Mittig liegt eine Fläche für die Regenrückhaltung.</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau bezogen auf den Geschosswohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzeptausschreibung der Fläche verlief erfolglos. Abstimmung zum weiteren Verfahren.</li> <li>o B-Plan Aufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche)</li> <li>o Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>	

## A 4\_10 Kirchwerder Hausdeich Ortskern Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich und der Gose Elbe. Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder. Es ist geplant, dass die Stadtteilschule am Kirchenheerweg bis 2023 neu gebaut wird und die frei werdenden Flächen dann einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

<b>Größe in ha</b>	3,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff

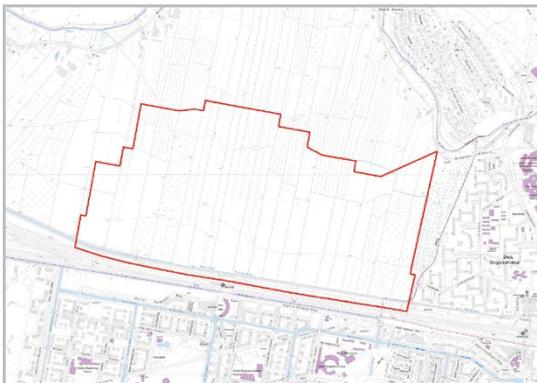


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden</li> <li>o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kein B-Plan vorhanden
	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	<b>Lapro</b>	Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzept ist im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu entwickeln</li> <li>o Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau ist noch abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle</li> <li>o Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg</li> <li>o Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens</li> <li>o Aufstellung eines B-Planes</li> <li>o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadtteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung.</li> <li>o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor.</li> <li>o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble, Denkmalschutzbelange sind daher zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>	

## A 4\_11 Oberbillwerder Billwerder

Die vorgesehenen Bauflächen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und sind verpachtet. Im Osten schließt sich die Großwohnsiedlung Bergedorf-West, südlich der Bahnlinie die Großwohnsiedlung Neuallermöhe-West an.

<b>Größe in ha</b>	124
<b>WE-Zahl gesamt</b>	7.000 GWB / RH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff

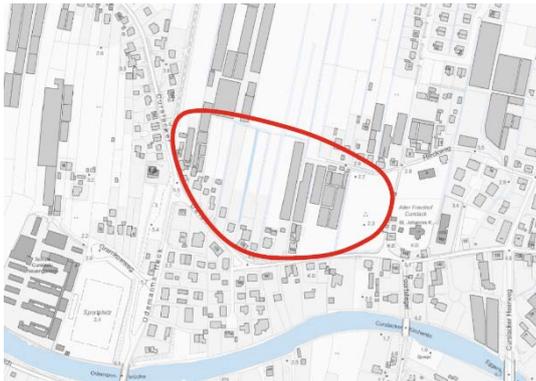


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie Mobility Hubs sind in dem neuen Stadtteil vorgesehen.</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Eine Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) wurde im Rahmen der Masterplanung ausgearbeitet.</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Mit Oberbillwerder soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen.</li> <li>o Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger,...) bei der Umsetzung bieten.</li> <li>o 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans</li> <li>o Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren</li> <li>o Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume</li> <li>o B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt nach dem Grundsatz „Mehr Stadt an neuen Orten“, die den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ergänzt.</li> </ul>						

## C 4\_1 Curslacker Deich / Tönerweg Ortskern Curslack

Die Fläche nördlich des Curslacker Deichs in unmittelbarer Nähe zum Kirchenensemble dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist zu Teilen mit Gewächshäusern bebaut.

<b>Größe in ha</b>	2,27
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff



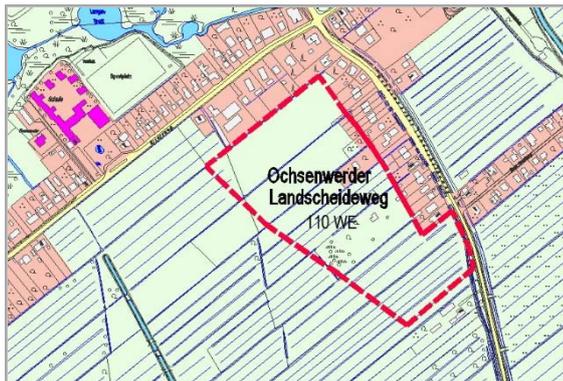
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden.</li> <li>vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b> Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB
	<b>FNP</b> Fläche für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b> Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Sichtbezüge vom Curslacker Deich zur Kirche müssen von Bebauung freigehalten werden.</li> <li>Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diskussion über die Größe der zu entwickelnden Fläche gemäß des BV-Beschlusses vom 20.2.2018. Aus diesem Grund stellt der Kartenausschnitt den Betrachtungsraum und keine klare Flächenausweisung dar.</li> <li>Abstimmung der städtebaulichen Zielsetzung und Erschließung</li> <li>Wettbewerbs- und ggf. Beteiligungsverfahren</li> <li>Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung.</li> <li>BSW/LP und BUE/NGE beurteilen die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch. Die Größe der zu bebauenden Fläche muss abgestimmt werden.</li> <li>Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.</li> </ul>

## C 4\_2 Ochsenwerder Landscheideweg Ortskern Ochsenwerder

Die Fläche liegt südlich des Ortskerns rückwärtig der Bebauung am Elversweg / Ochsenwerder Landscheideweg und wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### Hinweis: Fläche war nicht Gegenstand der TÖB-Beteiligung

<b>Größe in ha</b>	7,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	110 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder nicht vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft						
<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG).</li> <li>o Für die Fläche ist eine mittlere Dichte.</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Entwicklungsabsichten bei den Eigentümern abfragen</li> <li>o Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof), der BWVI (wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen) und der BSW (Eignungsgebiete für Windenergieanlagen)</li> <li>o Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, angestrebt ist ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, wobei die Flächen getrennt voneinander in einem Abstand von 5 Jahren entwickelt werden sollen.</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> </ul>						

## C 4\_3 Auf dem Sülzbrack Kirchwerder

Auf der bis 2015 als Festplatz genutzte Fläche befindet sich befristet eine öffentlich-rechtliche Unterkunft. Sie liegt im Eckbereich Kirchwerder Elbdeich / Auf dem Sülzbrack gegenüber dem Sportplatz Zollenspieker.

<b>Größe in ha</b>	1,03
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH / GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 1 km am Süderquerweg vorhanden</li> <li>○ vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 /120 (33 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 25, HH-Bergedorf) ist über den Kirchwerder Landweg zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
	<b>FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konzept ist noch zu erarbeiten</li> <li>○ Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen</li> <li>○ Konzeptausschreibung / Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens</li> <li>○ Aufstellung eines B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche ist aufgrund der Lage und der heutigen Nutzung durch eine öffentlich-rechtliche Unterkunft für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Vor dem Hintergrund des angrenzenden Sportplatzes wird eine lärmtechnische Untersuchung vorab empfohlen.</li> <li>○ Die Fläche ist mit einer aufschiebenden Bedingung versehen. Maßgabe für eine wohnbauliche Entwicklung ist, dass eine geeignete Festplatzfläche erworben und zur Verfügung gestellt worden ist.</li> </ul>	

## D 4\_1 Am Gleisdreieck Billwerder

Die bereits als Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard bebaute Fläche liegt im Gleisdreieck zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahndamm. Im westlichen Bereich ist die Fläche von Kleingärten einge- fasst.

<b>Größe in ha</b>	8
<b>WE-Zahl gesamt</b>	399 GWB (von insges. 780 WE)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhan- den
<b>Realisierbarkeit</b>	Bereits bebaut



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg</li> <li>o S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min.</li> <li>o Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe1, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbauflächen
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Geschosswohnungsbau</li> <li>o Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planänderung und Umwandlung der Wohnungen: 100 % öffentlich geförderte Wohnungen</li> <li>o Von den 780 WE wurden bereits 170 Wohnungen in eine reguläre Wohnnutzung überführt. Ziel ist es, mit Bau der Lärmschutzwand die Belegung von 300 Plätzen in der örU (rd. 100 WE) und die restlichen Wohneinheiten als reguläre Wohnungen vorzusehen.</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bau der Lärmschutzwand</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>	

## 4 Bilanz und genehmigte Projekte 2019

### Bilanz

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

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung IFB)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 <sup>3</sup>	143	--
2012	251	218	469 <sup>4</sup>	96	--
2013	503	123	626 <sup>5</sup>	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 <sup>6</sup>	161	--
2016	565	304	869 <sup>7</sup>	84	--
2017	885	142	1.026 <sup>8</sup>	92	--
2018	725	129	854	148	--
2019	281	519	800	k.A.	k.A.

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

### Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2019

#### Bergedorf

- Oberer Landweg 4: 37 Wohnungen

#### Lohbrügge

- Rappoltweg: 100 Wohnungen
- Baugebiet westlich Tienrade: 33 Wohnungen  
(rund 500 WE wurden bereits in 2016 - 2018 genehmigt)
- Helmuth-Hübener-Weg: 12 Wohnungen
- Billwerder Straße: 12 Wohnungen

#### Vier- und Marschlande

- Am Gleisdreieck: 170 + 211 Wohnungen

---

<sup>3</sup> 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

<sup>4</sup> 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

<sup>5</sup> 416 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: u.a. konnten im November 2013 die öffentlich geförderten Wohnungen Glasbläserhöfe nicht verarbeitet werden, weil Rückfragen beim Bauherr notwendig wurden.)

<sup>6</sup> 734 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: Im Monat Januar 2015 hat das Statistikamt Nord etwa 140 WE verarbeitet, die aus einer Genehmigung des Jahres 2014 stammten.)

<sup>7</sup> 740 Baugenehmigungen (StaNo)

<sup>8</sup> 1.098 Baugenehmigungen (StaNo)

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2020	2021	2022	2023	2024 ff	
<b>Potenzialflächen (A)</b>															
Lohbrügge	A 1_1	EKZ Rappoltweg	60	60			X	nein	Funktionsplan vorhanden, Baugenehmigungsverfahren (100 WE von den geplanten 160 WE bereits genehmigt)			60			
Lohbrügge	A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112 / 122	25	25			X	ja	Entwicklung einer Bebauungskonzeption, B-Plan-Änderung					25	
Lohbrügge	A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	100	100			X	ja	Wettbewerbsverfahren, B-Plan-Änderung				100		
Bergedorf	A 1_4	Billwiese	140	140			X	nein	Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt		140				
Lohbrügge	A 1_5	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10		X		nein	Direktvergabe an f&w		10				
Lohbrügge	A 1_6	Moosberg	60	60			X	ja	B-Plan-Änderung fortführen			60			
Lohbrügge	A 1_7	Schulfläche An der Twiete	170	170		X		ja	Direktvergabe an SAGA geplant, Gutachterverfahren, Änderung B-Plan				170		
Lohbrügge	A 1_8	Lohbrügger Landstraße 11 - 17	55	55			X	nein	Erstellung einer Bebauungskonzeption		55				
Bergedorf	A 2_1	Stuhrohrquartier	800	800			X	ja	Abstimmung eines neuen Bebauungskonzeptes auf der Grundlage der Einigung mit der Bürgerinitiative und des 2. Wettbewerbsverfahrens, B-Plan-Änderung fortführen			100	200	500	
Bergedorf	A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	750	750			X	ja	Altlastensanierung, B-Plan-Änderung fortführen		100	200	200	250	
Bergedorf	A 2_3	Brookdeich	560	560			X	ja	Aufstellung des B-Plans, Änderung FNP, Verlagerung der Gewerbebetriebe			100	200	260	
Bergedorf	A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	90			X	ist erfolgt	Baugenehmigungsverfahren	60			30		
Bergedorf	A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	60	60		X		evtl.	Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt, Eignungsprüfung, ggf. Konzeptausschreibung				60		
Bergedorf	A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Sportplatzverlagerung, Wettbewerbsverfahren, B-Plan-Änderung				100		
Bergedorf	A 2_7	Wentorfer Straße 3-5	40	40			X	nein	Abstimmungen zum Bebauungskonzept, Baugenehmigungsverfahren	40					
Bergedorf	A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	22					
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 6-8	28	28		X		nein	Direktvergabe an SAGA, Baugenehmigungsverfahren	28					
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	60	30	30	X		nein	Grundstücksverkauf, Baugenehmigungsverfahren	60					

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2020	2021	2022	2023	2024 ff
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	450	450		X		z.T. ja	Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie am Walter-Rudolphi-Weg, B-Planänderung (GE-Fläche)					450
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	B-Plan-Änderung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden					10
Neuallermöhe	A 3_6	Von-Haeften-Straße	130	130		X		nein	Anhandgabe- und Baugenehmigungsverfahren, Klärung der Nutzung auf dem westlichen Grundstücksteil		90	40		
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie Veranlasser der Erschließung, Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße					16
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen, Durchdeich	32		32	X	X	nein	Vergabe der städtischen Grundstücke an einen Investor, der auch den Bau der Erschließungsstraße übernimmt		9	23		
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich	30		30		X	ja	Gutachterverfahren, Aufstellung B-Plan					30
Vier- und Marschlande	A 4_7	Ortskern Ochsenwerder, Elversweg	120	40	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbsverfahren für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					120
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder, Butterberg	50	20	30		X	ja	Überarbeitung des Entwurfes aus dem Gutachterverfahren, Ausgleichsflächensicherung, Aufstellung B-Plan, Änderung des FNP + Lapro			50		
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60		60	X		ja	Konzeptausschreibung, B-Plan fortführen, Änderung FNP + Lapro			60		
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, Wettbewerbsverfahren, Aufstellung B-Plan					50
Vier- und Marschlande	A 4_11	Oberbillwerder	7.000	7.000	k.A.	X		ja	Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans, Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren, Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume, B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung					7.000
<b>Prüfflächen (B)</b>														
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung, Verlagerung der Kleingärten					75
Neuallermöhe	A 3_7	Otto-Grot-Straße	40	40		X		ja	Prüfung, ob Fläche für eine Kita benötigt wird, Mitbetrachtung in der städtebaulich-freiraumplanerischen Studie für den Walter-Rudolphi-Weg, B-Planänderung					40

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2020	2021	2022	2023	2024 ff	
<b>Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2024 (C)</b>															
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung erforderlich					30	
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	B-Planänderung, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.					20	
Vier- und Marschlande	C 4_1	Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Grobes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, Sicherung der Erschließung, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					50	
Vier- und Marschlande	C 4_2	Ortskern Ochsenwerder. Ochsenwerder Landscheideweg	110	30	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbsverfahren für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					110	
Vier- und Marschlande	C 4_3	Kirchwerder, Auf dem Sülzrack	30		30	X		ja	Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen, Konzeptausschreibung / Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens, Aufstellung eines B-Plans					30	
<b>Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)</b>															
Vier- und Marschlande	D 4_1	Am Gleisdreieck	399	399			X	ja	Änderung FNP, Bau der Lärmschutzwand (von den 780 WE wurden bereits 170 WE in Wohnungen überführt)	200	100			100	
<b>Sonstige Projekte</b>															
Stadt- und Landgebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	200	50	150					50	50	50	50		
<b>Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten</b>															
<b>Summe Kategorie A – C inkl. sonstige Projekte</b>			<b>11.633</b>	<b>10.910</b>	<b>723</b>					<b>260</b>	<b>354</b>	<b>703</b>	<b>1110</b>	<b>9066</b>	
Gesamtsumme Kategorie A – D inkl. sonstige Projekte			12.032	11.309	723					460	454	703	1110	9166	



# INHALT

## Vorwort

- 1. Hintergrund und Zielsetzung**
- 2. Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf**
  - 2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen
  - 2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage
  - 2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes
  - 2.4 Perspektiven und Herausforderungen
- 3. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau**
  - 3.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau
  - 3.2 Änderungen des Flächennutzungsplanes
  - 3.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen
  - 3.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen
- 4. Bilanz und genehmigte Wohnungsbauprojekte 2019**

## Übersichtstabelle

## **1 Hintergrund und Zielsetzung**

### **Wohnungspolitische Reaktion – „Vertrag für Hamburg“ & „Bündnis für das Wohnen“**

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ geschlossen und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert. Das gesetzte Ziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, wurde 2011 mit 6.800 Genehmigungen erreicht und in den Folgejahren sogar deutlich überschritten (2013: 10.328 Wohneinheiten). Trotz dieser beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung, die in den Jahren 2014 und 2015 im Zuge des Flüchtlingszuzugs noch deutlich verstärkt wurde, bestand und besteht weiterhin wohnungspolitisch erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg“ im September 2016 angepasst. Die Vereinbarung zwischen Senat und den sieben Hamburger Bezirken sieht seitdem die Genehmigung von rund 10.000 Wohnungen, davon etwa 3.000 mit öffentlicher Förderung, vor. Im Bezirk Bergedorf wurde das Ziel auf 800 Wohnungen pro Jahr erhöht.

### **Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik**

Die Erhöhung der Ziele ist vor dem Hintergrund der anhaltenden – sich in vielen Bereichen sogar verstärkenden – Dynamik ein wichtiges Signal. Die Zahl der Einwohner stieg im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 um 25.750 Personen an. Ursächlich dafür ist die weiter ansteigende Zahl von Zuzügen, die – auch aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden – zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Fortzüge unter anderem in den Hamburger Stadt-Umland-Raum, der bereits in der Vergangenheit insbesondere im Einfamilienhaussegment und nun zunehmend auch im Mehrfamilienhaussegment, als „Ventil“ für den Wohnungsmarkt der Hansestadt fungiert, zu.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck sind in den letzten Jahren auch die Miet- und Kaufpreise weiter gestiegen. Bezogen auf den Mietenspiegel stiegen die Mieten zuletzt um durchschnittlich 3 % pro Jahr. Dabei ist seit 2011 eine zunehmende Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – befeuert durch das niedrige Zinsniveau – im Eigentumssegment festzustellen. Der Druck hat sich insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiter erhöht. Es besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf den vorhandenen Wohnungsbestand auf einem bezahlbaren Niveau zu erhalten und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen.

### **Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms**

Die mittlerweile neunte Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2020 beinhaltet neben der Auflistung der Flächenpotenziale und der Bilanz der genehmigten Wohnungsbauprojekte die aktualisierte Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf. 2013 wurden - die bezirklichen Wohnungsbauprogramme ergänzend – erstmals Wohnungsmarktanalysen für die Hamburger Bezirke erarbeitet. Ziel der Analysen war eine einheitliche und vergleichbare Darstellung und Betrachtung der Marktentwicklung in den Jahren 2008 – 2012. Nach etwa fünf Jahren wurden diese Analysen erstmals aktualisiert und mit dem Untersuchungszeitraum 2013 – 2017 sowie einer vergleichenden Betrachtung der beiden Zeiträume fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung wurde das Büro „ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ beauftragt.

Mit dem Wohnungsbauprogramm soll zwischen der Politik und Verwaltung ein verbindlicher Konsens über die Wohnbauentwicklung geschaffen sowie den Grundeigentümern, Investoren, aber auch Bürgern Perspektiven gegeben werden, wie sich der Wohnungsneubau in Bergedorf entwickeln wird.

## **2      Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf**

**Hinweis:** Die Wohnungsmarktanalyse ist aufgrund der Dateigröße ein extra Dokument.

### **3 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf**

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

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 11.928 Wohneinheiten. Davon sind 11.395 Geschosswohnungen und 533 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 800 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren erreicht werden. Hierzu wird auch ganz wesentlich die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder beitragen. In einem kooperativen Planungsprozess und wettbewerblichen Dialog wurde ein Masterplan für das Gebiet erarbeitet. Am 24.05.2018 wurde aus 12 Entwürfen von international renommierte Planungsteams der Entwurf des Planungsteams ADEPT ApS mit Karres en Brands Landschaftsaritekten b.v. & Transsolar Energietechnik GmbH ausgewählt. Der Masterplan wurde am 26.02.2019 vom Senat beschlossen. Alle Informationen zu dem Planungsprozess für Oberbillwerder können der Homepage [www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de) entnommen werden.

#### **3.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau**

##### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

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

##### **Öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindung**

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

##### **8-Euro-Wohnungsbau**

Darüber hinaus stellt ein neues Instrument für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum der so genannte 8-Euro-Wohnungsbau dar. Hier soll ohne Belegungsbindung bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte geschaffen werden, die mit ihrem durchschnittlichen Erwerbseinkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderweges liegen und sich

gleichzeitig nicht die aktuellen Marktmieten leisten können. Die Belegung erfolgt unabhängig vom Einkommen. Die genauen Mieterhöhungen sind festgelegt und die Laufzeit der Mietpreisbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Zusätzlich wird ein 30-jähriger Veräußerungsverzicht vereinbart. Nach zwei Modellvorhaben in der Freien und Hansestadt Hamburg sollen weitere Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke mit kostenreduziertem Wohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von 8 Euro erfolgen. Im Bezirk Bergedorf wurde für die Fläche Von-Haeften-Straße eine solche Konzeptausschreibung durchgeführt.

### **Wohnungsbauprojekte der SAGA**

Im Rahmen der Fortschreibung des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" hat der Senat mit der SAGA vereinbart, dass diese 2.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Im Rahmen der Möglichkeit der Direktvergabe wurde das Grundstück Von-Hacht-Weg an die SAGA disponiert. Darüber hinaus ist geplant, die Fläche An der Twiete für kostenreduzierten, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro an die SAGA zu vergeben, sobald eine Entbehrlichkeitsmeldung der BSB vorliegt. Die ursprünglich für die SAGA vorgesehene ehemalige Schulfläche an der Billwerder Straße steht für den Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung, da die BSB entschieden hat, hier einen Schulneubau zu realisieren.

### **Wohnungsbauprojekte von f & w fördern und wohnen AöR**

2017 ist die unternehmerische Aufgabe von f & w fördern und wohnen AöR (f & w) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f & w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (mindestens 200 Wohneinheiten pro Jahr für ganz Hamburg). Dadurch trägt f & w dazu bei, das Gesamtkonzept des Senats zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum umzusetzen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/2905). Am Sophie-Schoop-Weg wird von f & w aktuell ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 50 Wohneinheiten umgesetzt, für die Fläche Moosberg wird das Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 91 weitergeführt und für die Fläche Ladenbeker Furtweg ist eine Direktvergabe an f & w geplant.

### **Übersicht über die Wohnungsbauprojekte mit öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bezirk**

Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau bzw. kostenreduzierter Wohnungsbau realisiert werden soll.

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau absolut	Anteil in % am GWB
A 1_1	EKZ Rappoltweg	60	18	30
A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112/122	25	7	30
A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	100	30	30
A 1_4	Billwiese	140	42	30
A 1_5	Ladenbeker Furtweg	10	10	100
A 1_6	Moosberg	60	18	30
A 1_7	Schulfläche An der Twiete	*	*	*1
A 2_1	Stuhrohrquartier	800	240	30
A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	750	225	30
A 2_3	Brookdeich	560	168	30
A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	27	30
A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	60	18	30
A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	30	30
A 2_7	Wentorfer Straße 3-5	40	12	30
A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
A 3_1	Von-Hacht-Weg	28	28	100
A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	32	0	0
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	30	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	105	30
A 3_6	Von-Haeften-Straße	*	*	*2
A 4_11	Oberbillwerder	7.000	2.100	30
B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	12	30
<b>Summe GWB</b>		<b>10.367</b>	<b>3.060</b>	<b>29,5 %</b>

<sup>1</sup> Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete 8 Euro

<sup>2</sup> Konzeptausschreibung für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro

### **3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

#### Potenzialflächen (A)

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

#### Prüfflächen (B)

- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder

#### Langfristige Entwicklung (C)

- C 4\_1 Curslacker Deich / Tönerweg

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

- D 4\_1 Am Gleisdreieck

### **3.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen**

Einige Potenzial- und Prüfflächen liegen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von aktuellen oder ehemaligen Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung. Die Betrachtung dieser Flächenpotenziale sollte daher im Zusammenhang mit diesen Programmgebieten geschehen, um Ansätze für gemeinsame Strategien zur Erreichung wohnungs- und stadtteilentwicklungspolitischer Ziele rechtzeitig zu erkennen und zu verfolgen.

Im RISE-Fördergebiet Neuallermöhe (Programmsegmente „Soziale Stadt“ und „Zukunft Stadtgrün“):

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- A 3\_6 Von-Haefen-Straße
- B 3\_1 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

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

- A 2\_1 Stuhrohrquartier
- A 2\_3 Brookdeich
- A 2\_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße

Im RISE-Fördergebiet Mittlerer Landweg (Programmsegment "Stadtumbau")

- D 4\_1 Am Gleisdreieck

Im oder angrenzend an das Ende 2016 ausgelaufene RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost (Programmsegment "Soziale Stadt"):

- A 1\_7 Schulfläche An der Twiete

### 3.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

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

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

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

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

#### Abkürzungen

- WE = Wohneinheit
- \* = geschätzte WE-Zahl (Konzept noch nicht vorhanden)
- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- RISE = Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
- BSW = Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- BUE = Behörde für Umwelt und Energie

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

#### **Lohbrügge 1**

- A 1\_1 EKZ Rappoltweg
- A 1\_2 Lohbrügger Landstraße zw. 112 und 122
- A 1\_3 Lohbrügger Markt 2-4
- A 1\_4 Billwiese
- A 1\_5 Ladenbeker Furtweg
- A 1\_6 Moosberg
- A 1\_7 Schulfläche An der Twiete
- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder
- C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

#### **Bergedorf 2**

- A 2\_1 Stuhrohrquartier
- A 2\_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2\_3 Brookdeich
- A 2\_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2\_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2\_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_7 Wentorfer Straße 3-5
- A 2\_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg

#### **Neuallermöhe 3**

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg 6-8
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- A 3\_6 Von-Haefen-Straße
- B 3\_1 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

#### **Vier- und Marschlande 4**

- A 4\_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4\_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich
- A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4\_9 Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4\_10 Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich
- A 4\_11 Billwerder, Oberbillwerder
- C 4\_1 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg
- D 4\_1 Billwerder, Am Gleisdreieck

Übersichtskarte wird zur Beschlussfassung eingefügt



## A 1\_1 Rappoltweg Lohbrügge

Das ehemalige Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrügge“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. Es ist in die Jahre gekommen und wird ersetzt durch überwiegend Wohnungsneubau.

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB (von insges. 160 WE)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

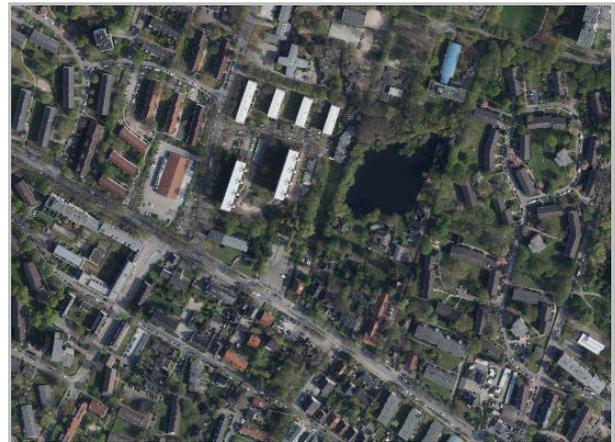
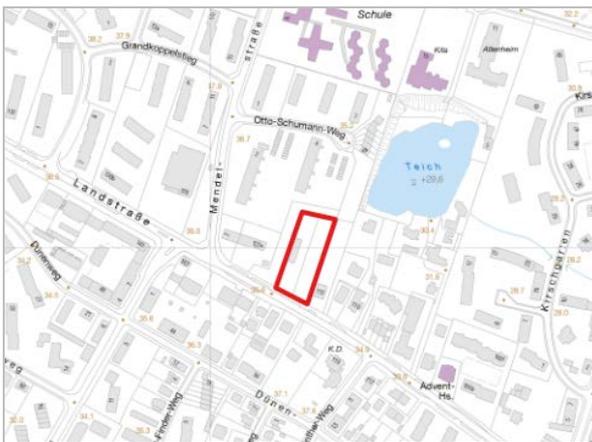


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar.</li> <li>○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.).</li> <li>○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstraße.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Beurteilung nach § 34 BauGB
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemäß Funktionsplan sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt vorgesehen.</li> <li>○ Im westlichen Bereich werden Servicewohnungen, im östlichen und nördlichen Bereich Wohnungen für eine gemischte Zielgruppe sowie kleinere Gewerbeeinheit realisiert.</li> <li>○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Für das westliche und östliche Baufeld (insgesamt 100 WE) wurde der Bauantrag Anfang 2019 genehmigt (schraffierter Bereich).</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren.</li> </ul>	

## A 1\_2 Lohbrügger Landstraße zw. Nr. 112 / 122 Lohbrügge

Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße, ca. 100 m östlich der Einmündung zur Mendelstraße. Das Grundstück ist mit einer Waschanlage bebaut, im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche Bäume.

<b>Größe in ha</b>	0,35
<b>WE-Zahl gesamt</b>	25 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff

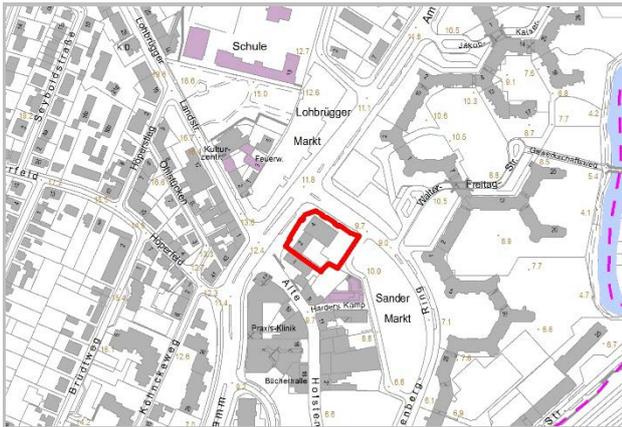


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit der S 21 (20 Min.)</li> <li>○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5) verläuft in 600 m Entfernung, über die B 5 in ca. 4,5 km Anbindung an die A1 - Anschlussstelle HH-Billstedt.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 55, Festsetzung: Gewerbegebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau.</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erstellung einer Bebauungskonzeption</li> <li>○ B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld gut für Wohnnutzung geeignet und laut Wirtschaftsförderung zu klein, um sie dauerhaft für Gewerbenutzen zu können.</li> </ul>	

## A 1\_3 Lohbrügger Markt 2 – 4 Lohbrügge

Die Fläche am nördlichen Ende der Einkaufsstraße „Alte Holstenstraße“ mit dem heute leerstehenden 2-geschossigen Gebäude soll neu entwickelt werden. Das westlich angrenzende 10-geschossige Haspa-Hochhaus ist Teil des Planungsgrundstücks und soll saniert werden.

<b>Größe in ha</b>	0,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

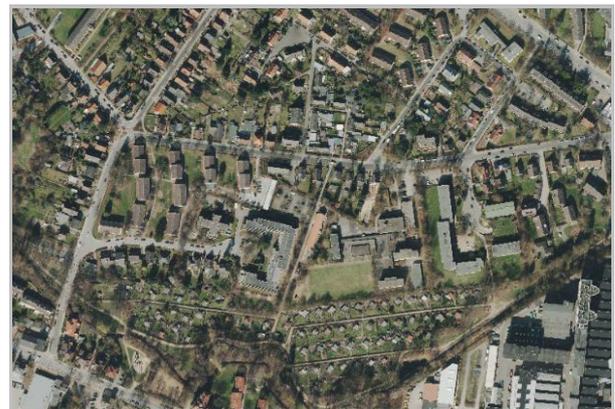


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mehrgeschossige Bebauung, Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohnen in den oberen Geschossen</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wettbewerbsverfahren</li> <li>○ B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>	

## A 1\_4 Billwiese Lohbrügge

Die Fläche ist bebaut mit einem Studentenwohnheim und umgeben von Wohnbebauung, Kleingärten sowie einer Schulbaufläche. Das Studentenwohnheim ist in die Jahre gekommen und soll ersetzt werden.

<b>Größe in ha</b>	1,22
<b>WE-Zahl gesamt</b>	140 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021

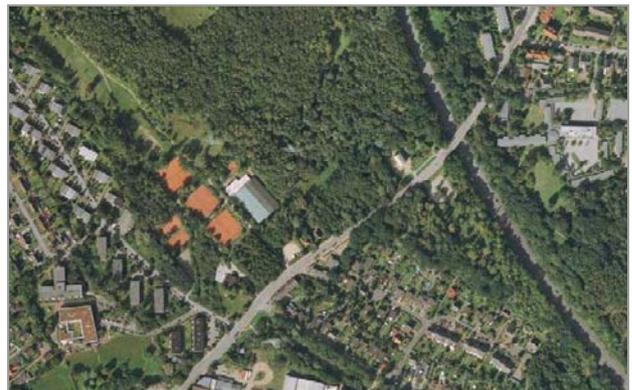


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min.</li> <li>○ Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg)</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbauflächen</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet	<b>FNP</b>	Wohnbauflächen	<b>Lapro</b>	überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten
<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet						
<b>FNP</b>	Wohnbauflächen						
<b>Lapro</b>	überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mehrgeschossige Bebauung</li> <li>○ Geplant ist ein Studentenwohnheim sowie eine Servicewohnanlage</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung einer Baukonzeption</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche bietet sich aufgrund der heutigen Nutzung gut für die o.g. Sonderwohnformen an.</li> <li>○ Das Studentenwohnheim wurde mitsamt seiner Freifläche in die Denkmalliste aufgenommen. Bauliche Veränderungen sind zwischen Grundeigentümer, Denkmalschutzamt und Bezirk abzustimmen.</li> <li>○ Die Fläche wird im südlichen Teil vom Überschwemmungsgebiet der Bille überlagert. Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete sind zu berücksichtigen.</li> </ul>						

## A 1\_5 Ladenbeker Furtweg Lohbrücke

Die baumbestandene Fläche grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet Boberger Niederung. Westlich wird die Fläche begrenzt von dichtem Baumbestand und östlich von dem Mädchenhaus „Homehaus“.

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021

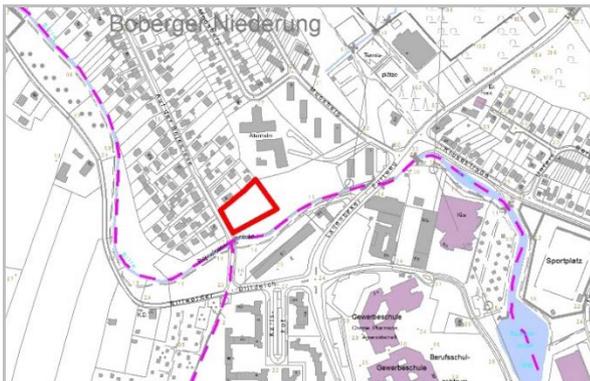


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>○ vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min.</li> <li>○ B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)
	<b>FNP</b>	Grünfläche
	<b>Lapro</b>	Wald und Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schaffung von preisgünstigem 1-Zimmer-Appartements nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“</li> <li>○ Zielgruppe: Wohnraum für junge Menschen über 18 und unter 21 Jahren im Anschluss an Hilfen zur Erziehung</li> <li>○ 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau mit WA-Bindung</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktvergabe an f&amp;w</li> <li>○ Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Lapro stellt die tatsächliche Grenze des Naturschutzgebietes dar. Die Potenzialfläche reicht bis an den südlichen Rand des Naturschutzgebietes heran. Lediglich in dem Bereich des Naturschutzgebietes ist der Bebauungsplan funktionslos geworden, im vorderen Bereich hat er weiterhin Gültigkeit.</li> <li>○ Die Bebauung sollte auf größere zu erhaltende Bäume Rücksicht nehmen; trotzdem wird hier ein bisher kaum bebauter, schützenswerter Bereich neu erschlossen.</li> </ul>	

## A 1\_6 Moosberg Lohbrügge

Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese. Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

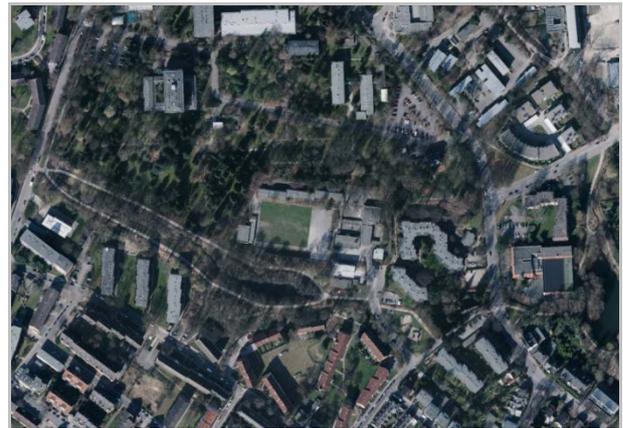
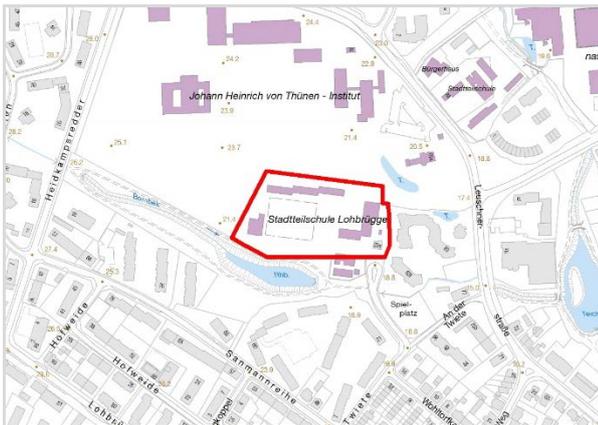


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf-West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist schnell zu erreichen, A25 / Anschlussstelle Nettelburg in 3 km</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 91 in Aufstellung (Zielsetzung Wohnen)
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise</li> <li>○ Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planaufstellung fortführen</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich.</li> <li>○ Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten.</li> </ul>	

## A 1\_7 Schulfläche An der Twiete, Lohbrügge

Die ehemalige Fläche der Förderschule grenzt im Norden an das Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei und ist ansonsten von Wohngebäuden umgeben. Aktuell sind hier, aufgrund von Baumaßnahmen, Schüler des Gymnasiums Lohbrügge untergebracht (voraussichtl. bis 2020).

<b>Größe in ha</b>	1,53
<b>WE-Zahl gesamt</b>	170 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2023



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 12, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schule)
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konzept liegt noch nicht vor</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>○ kostengünstiger, frei finanziert Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktvergabe an SAGA geplant</li> <li>○ Gutacherverfahren</li> <li>○ Aufstellung des Bebauungsplans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung an.</li> <li>○ Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor.</li> </ul>	

## B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder, Lohbrügge

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser am Reinbeker Redder. Diese grenzen nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.

<b>Größe in ha</b>	4,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	75 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025

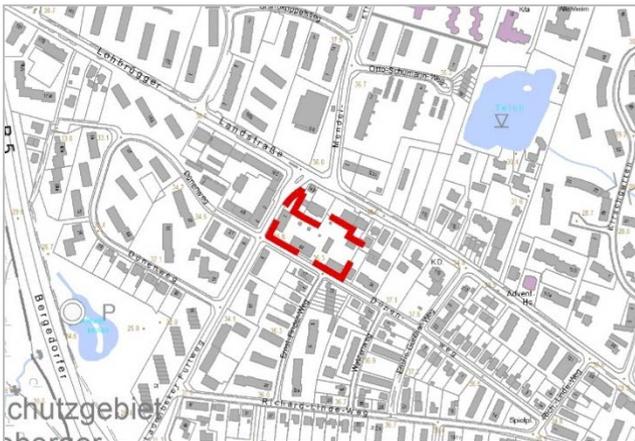


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord</li> <li>○ vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan
	<b>FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser</li> <li>○ Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig.</li> <li>○ Zielgruppe: überwiegend Familien</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen</li> <li>○ Verlagerung der Kleingärten</li> <li>○ Prüfung Waldbetroffenheit</li> <li>○ FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich</li> <li>○ Fragwürdige Entwicklung im unbebauten Außenbereich und Lage im Landschaftsschutzgebiet (wertvoller Grünbestand)</li> <li>○ Empfehlung: Langfristreserve</li> </ul>	

## C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg, Lohbrügge

Die Fläche grenzt im Westen an den Ladenbeker Furtweg, im Süden an den Dünenweg. Die vorhandenen Gebäude wurden als Postgebäude genutzt. Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.

<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025

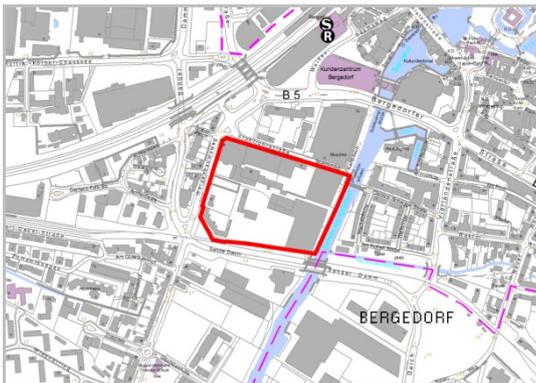


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden.</li> <li>von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept liegt noch nicht vor</li> <li>Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliches Konzept erstellen</li> <li>Aufstellung des B-Plans</li> <li>evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der nicht verlagerten Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve</li> </ul>	

## A 2\_1 Stuhlrührquartier Bergedorf

Das Quartier am Schleusengraben wird durch Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen geprägt und soll höherwertiger genutzt sowie verdichtet werden. Identitätsstiftend sind die alten Stuhlrührhallen (Kulturdenkmal) am Schleusengraben.

<b>Größe in ha</b>	ca. 4,65
<b>WE-Zahl gesamt</b>	800 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

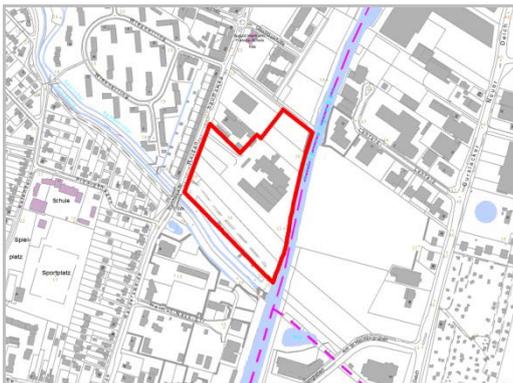


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen</li> <li>o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 105 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet
	<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche
	<b>Lapro</b>	Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe</li> <li>o Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abstimmung eines neuen Bebauungskonzeptes auf der Grundlage der Einigung mit der Bürgerinitiative und des 2. Wettbewerbsverfahrens</li> <li>o B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine attraktive Lage für Wohnungsbau und sonstige Nutzungen.</li> <li>o Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen.</li> </ul>	

## A 2\_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

Das Quartier zwischen Weidenbaumsweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet.

<b>Größe in ha</b>	5,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	750 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021

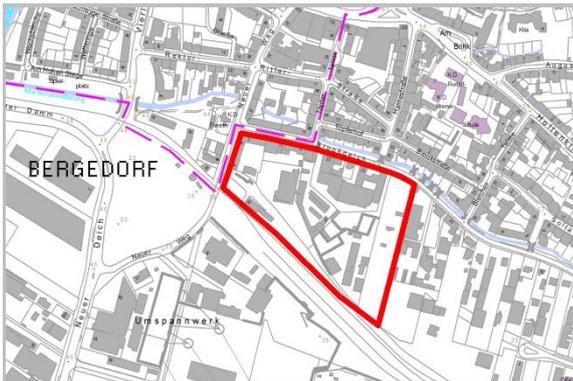


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, im Gebiet ist ein Nahversorgungsmarkt geplant, nächste Schule / Kita in Nettelnburg sowie im Quartier "Glasbläserhöfe" fußläufig zu erreichen</li> <li>o vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A25 (Anschluss HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Bergedorf 113 in Aufstellung</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 113 in Aufstellung	<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben	<b>Lapro</b>	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
<b>B-Plan</b>	Bergedorf 113 in Aufstellung						
<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben						
<b>Lapro</b>	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Wohnnutzung, Gewerbe und Einzelhandel</li> <li>o Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Altlastensanierung</li> <li>o B-Planaufstellung fortführen</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung.</li> <li>o Angrenzend an die Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude, somit sind Denkmalbelange zu beachten.</li> <li>o Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen eine Sanierung des Bodens notwendig.</li> <li>o Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen.</li> </ul>						

## A 2\_3 Brookdeich Bergedorf

Das Gebiet zwischen der Alten Brookwetterung im Norden und den Bahngleisen im Süden wird z.T. durch kleinteilige Gewerbebetriebe sowie einem Discounter geprägt, z.T. liegen Flächen brach. Am Brookdeich befinden sich vereinzelt Wohnhäuser. Identitätsstiftend ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude im Quartier.

<b>Größe in ha</b>	4,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	560 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2022

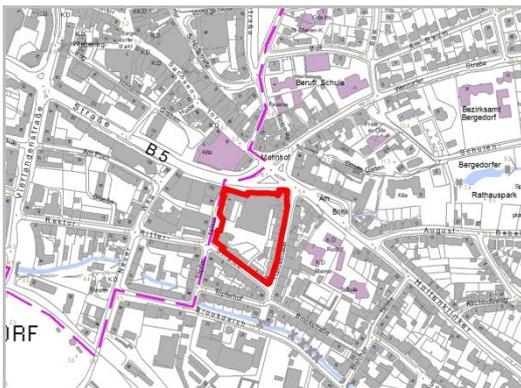


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>○ ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>○ über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Wohngebiet
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	gewerbliche Baufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm vor.</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppen</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planaufstellung (darin Lärm-/ Bodengutachten)</li> <li>○ Verlagerung der Gewerbebetriebe</li> <li>○ FNP- und Lapro-Änderung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminationen.</li> </ul>	

## A 2\_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

Das Gebiet reicht von dem gewerblich genutzten 7-geschossigen Bürohaus und dem leerstehenden Kaufhaus an der Bergedorfer Straße bis zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd. Der Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäuden genutzt.

<b>Größe in ha</b>	1,37
<b>WE-Zahl gesamt</b>	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>○ ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 115, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zunächst soll der Baukörper an der Bergedorfer Straße realisiert werden (60 WE).</li> <li>○ Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien</li> <li>○ Zielgruppe: Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße.</li> </ul>	

## A 2\_5 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

Das denkmalgeschützte Gebäude an der Wentorfer Straße wird von der Beruflichen Schule für Büro- und Personalmanagement (H 17) genutzt, die mit der Gewerbeschule G 20 am Standort Billwerder Billdeich fusioniert, so dass das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

<b>Größe in ha</b>	0,7
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

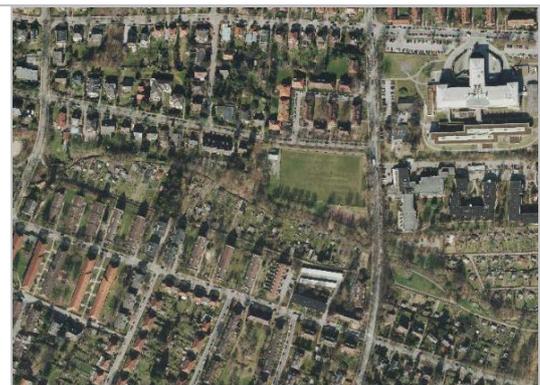


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung
	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen
	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzept ist noch zu entwickeln</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage auch für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor.</li> <li>o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>	

## A 2\_6 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

Der Fritz-Reuter-Sportplatz an der Justus-Brinkmann-Straße / Schulenbrooksweg wird in der Sommersaison von der TSG als Hockeyplatz genutzt. In der Wintersaison wird er nicht genutzt. Die Wohnung über den Umkleidekabinen bewohnt der Platzwart. Südlich angrenzend verläuft die Schulenbrooksbek.

<b>Größe in ha</b>	1,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

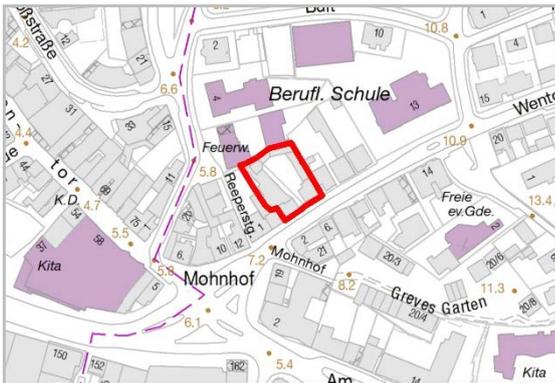


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen.</li> <li>o Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche
	<b>FNP</b>	im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche
	<b>Lapro</b>	Grünfläche, eingeschränkt nutzbar
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Städtebauliches Konzept ist noch zu entwickeln</li> <li>o Mehrgeschossiger Wohnungsbau</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Verlagerung des Sportplatzes</li> <li>o Entwicklung einer Bebauungskonzeption / Gutachterverfahren</li> <li>o Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung, wenn der Sportplatz verlagert wird.</li> <li>o Zu beachtende Themen: Erhaltung der Uferrandstreifen, Regenrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasser</li> </ul>	

## A 2\_7 Wentorfer Straße 3 - 5 Bergedorf

Die Fläche befindet sich zwischen der Wentorfer Straße und dem denkmalgeschützten Gebäude der Feuerwehr an der Chrysanderstraße. Die zweigeschossigen Gebäude werden zurzeit überwiegend gewerblich genutzt bzw. stehen leer.

<b>Größe in ha</b>	0,13
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

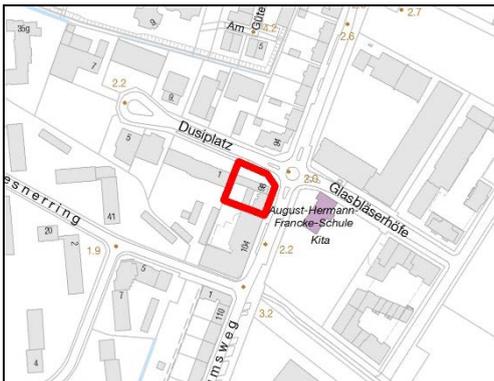


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>○ Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 6 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 84, Festsetzung: Kerngebiet III g
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gebäuderiegel an der Straße sowie Bebauung im hinteren Bereich</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abstimmung zum Bebauungskonzept</li> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Denkmalschutzbelange sind aufgrund des nördlich angrenzenden Denkmalensembles zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>	

## A 2\_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

Die Fläche befindet sich westlich des neu entstandenen Wohn- und Gewerbegebietes „Glasbläserhöfe“. Die südöstliche Teilfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, im Eckbereich Weidenbaumsweg / Dusiplatz befinden sich Garagen.

<b>Größe in ha</b>	0,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	22 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

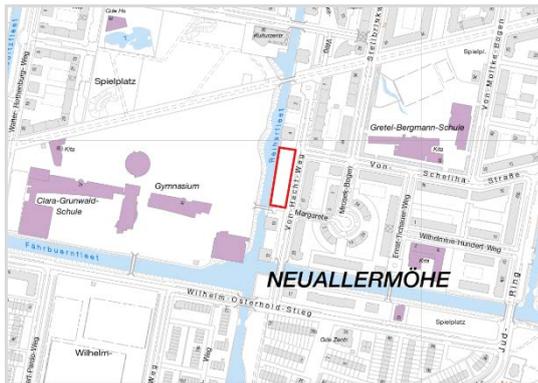


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf.</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ geschlossene Blockrandbebauung</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>	

## A 3\_1 Von-Hacht-Weg 6-8 Neuallermöhe-West

Die unbebaute Fläche befindet sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzt östlich direkt an das Reiherfleet.

<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	28 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

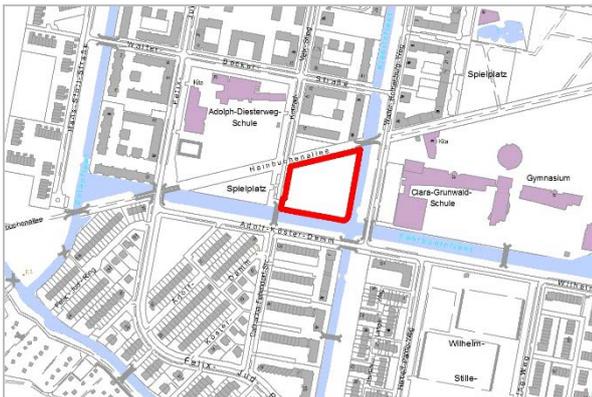


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadteileigene Anschlusstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ zwei Stadtvillen, genaues Bebauungskonzept liegt noch nicht vor</li> <li>○ öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen; Abstimmung mit Fachbehörde</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktvergabe an SAGA / Anhandgabe</li> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>	

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

Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleeten begrenzt. Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

<b>Größe in ha</b>	0,94
<b>WE-Zahl gesamt</b>	32 GWB / 32 RH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020

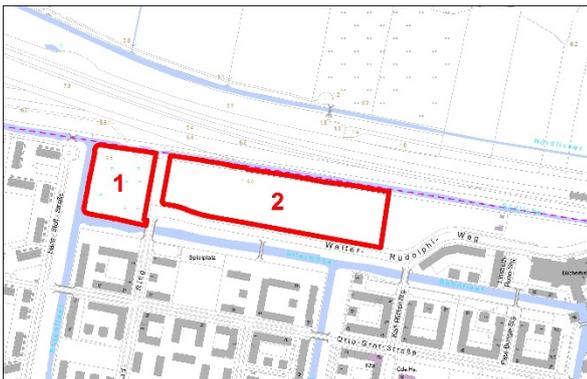


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschlusstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen und Parkanlage
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mix aus Reihenhäusern (32 WE) und Mehrfamilienhäusern (32 WE), die um einen Quartiersplatz gruppiert sind, Öffnung zum östlichen Fleet mit Anleger</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anhandgabe wurde verlängert</li> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>	

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

Die als Kerngebiet (1) und Gewerbegebiet (2) ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, bestehen die Überlegungen, die Fläche 2 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.

	Fläche 1	Fläche 2
<b>Größe in ha</b>	0,98	3,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB	350 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Planänderung
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff	2024 ff

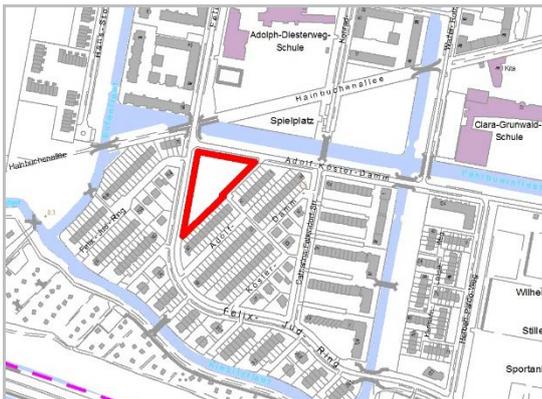


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet (1), Gewerbegebiet (2)</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen</td> </tr> </tbody> </table>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet (1), Gewerbegebiet (2)	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen
<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet (1), Gewerbegebiet (2)						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch zu erarbeiten</li> <li>Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen.</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie am Walter-Rudolphi-Weg</li> <li>Änderung des B-Plans</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>						

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

Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbebauung. Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

<b>Größe in ha</b>	0,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe.</li> <li>o von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbebauung in der Umgebung</li> <li>o Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausesgebietes dar.</li> <li>o Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen.</li> </ul>	

## A 3\_6 Von-Haeften-Straße Neuallermöhe-West

Die Fläche befindet sich nördlich der Von-Haeften-Straße und wurde bisher für schulische Zwecke (Pavillons) genutzt. Diese werden nicht mehr benötigt, so dass die Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden kann.

	Fläche 1	Fläche 2
<b>Größe in ha</b>	0,2	0,95
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2021	2021

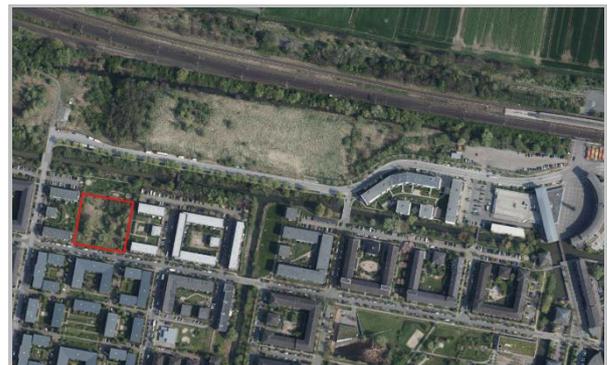
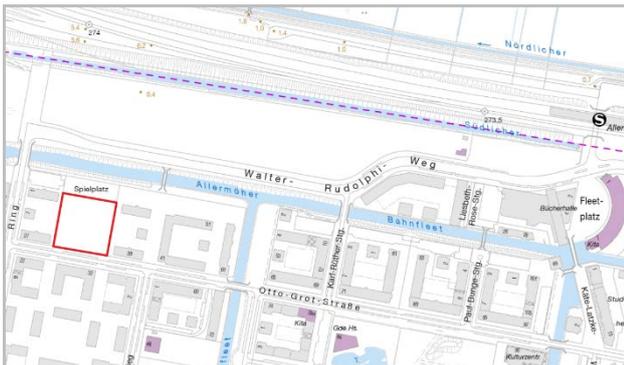


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o zu 1: Service-Wohnen (mit der Wohnform Hausgemeinschaften)</li> <li>o zu 2: Kostengünstiger, frei finanziert Geschosswohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzeptausschreibung für Fläche 1 verlief erfolglos. Abstimmung zum weiteren Verfahren.</li> <li>o Anhandgabe</li> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>	

## B 3\_1 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West

Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauung. Direkt nördlich grenzt ein Spielplatz an. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.

<b>Größe in ha</b>	0,45
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff

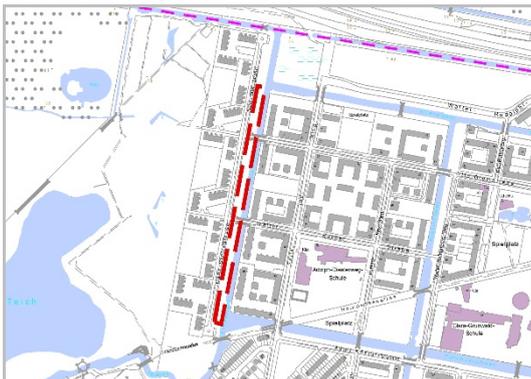


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost.</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ mehrgeschossige Wohnbebauung</li> <li>○ Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prüfung, ob die Fläche für die im B-Plan festgesetzte Nutzung als Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann.</li> <li>○ Mitbetrachtung in der Studie zum Walter-Rudolphi-Weg</li> <li>○ Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>	

## C 3\_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

<b>Größe in ha</b>	1,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	noch offen
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.</li> <li>○ Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Investorensuche</li> <li>○ Änderung des B-Plans</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktive Wohnlage am Fleet.</li> <li>○ Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden.</li> </ul>	

## A 4\_1 Ortskern Fünfhausen Mitte

Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche befindet sich in der Ortsmitte Fünfhausens nördlich der Straße Durchdeich und südlich eines Bracks. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	16 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden</li> <li>○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Parkanlage, Spielplatz
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Dorf
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einzel- und Doppelhäuser im Vier- und Marschländer Maßstab mit Kinderspielplatz</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Erschließungsfinanzierung und wer Veranlasser der Erschließung ist</li> <li>○ Bodenordnungsverfahren weiterführen</li> <li>○ Bau der Erschließungsstraße</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet. Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig.</li> </ul>	

## A 4\_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

Die vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Fünfhausen in zweiter Reihe und wird im Norden und Westen durch einen Graben begrenzt. Die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist durch dorfgiebels-typische Strukturen geprägt.

<b>Größe in ha</b>	2,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	32 EFH
<b>Eigentümer</b>	23 FHH / 9 privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2022



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden</li> <li>○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Beschaffung der Flächen von Privateigentümern im Umlegungsverfahren für Erschließungsmaßnahmen ist abgeschlossen. Die abschließende Grundstücksneuordnung, d.h. Neuparzellierung der Baugrundstücke und Zuteilung dieser gegen Geldbeitrag insbes. an den LIG sowie zu einem kleinen Teil an Private U-Beteiligte muss noch erfolgen.</li> <li>○ Danach Ausschreibung der städtischen Baugrundstücke und Vergabe an einen Investor.</li> <li>○ Bau der Erschließungsstraße durch den Investor.</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Bebauung dieser Fläche arrondiert den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht.</li> </ul>	

## A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich

Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Kirchendeiches und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt das Vogtsbrack an.

<b>Größe in ha</b>	1,06
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
<b>Planungsrecht</b>	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
<b>Planungsrecht</b>	<b>Lapro</b>	Naturnahe Landschaft, Landschaftsschutzgebiet Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG + Zweiten Grünen Ring wurde die Flächenabgrenzung verkleinert).</li> <li>○ Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen (Hinweis: der Nahversorger wird aufgrund der Flächenverfügbarkeit nun auf der Fläche Butterberg vorgesehen).</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens</li> <li>○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof)</li> <li>○ Aufstellung eines B-Plans</li> <li>○ Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche ist gut geeignet für eine ortsverträgliche Verdichtung.</li> <li>○ Kompensationserfordernisse aufgrund Lage innerhalb des 2. Grünen Rings.</li> </ul>	

## A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder Butterberg

Die Fläche liegt zwischen dem Vogts-Brack und dem Schwersweg an der Ochsenwerder Landstraße und wird landwirtschaftlich genutzt.

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 /120 (33 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft						
<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG).</li> <li>o Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen sowie an der Straße eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt.</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Überarbeitung des Entwurfs aus dem Gutachterverfahren</li> <li>o Ausgleichsflächensicherung in der Brackkette</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> <li>o Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht.</li> <li>o Kompensationserfordernisse aufgrund Lage innerhalb des 2. Grünen Rings.</li> </ul>						

## A 4\_9 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem dem Wohngebiet Karkenland und dem in Planung befindlichen neuen Schulstandort der Stadtteilschule Kirchwerder. Sie bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft sowie Streubebauung.

<b>Größe in ha</b>	2,57
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuengamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt)</li> <li>o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA
	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Etagenwohnungen vorsieht. Mittig liegt eine Fläche für die Regenrückhaltung.</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau bezogen auf den Geschosswohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzeptausschreibung der Fläche verlief erfolglos. Abstimmung zum weiteren Verfahren.</li> <li>o B-Plan Aufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche)</li> <li>o Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>	

## A 4\_10 Kirchwerder Hausdeich Ortskern Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich und der Gose Elbe. Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder. Es ist geplant, dass die Stadtteilschule am Kirchenheerweg bis 2023 neu gebaut wird und die frei werdenden Flächen dann einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

<b>Größe in ha</b>	3,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff

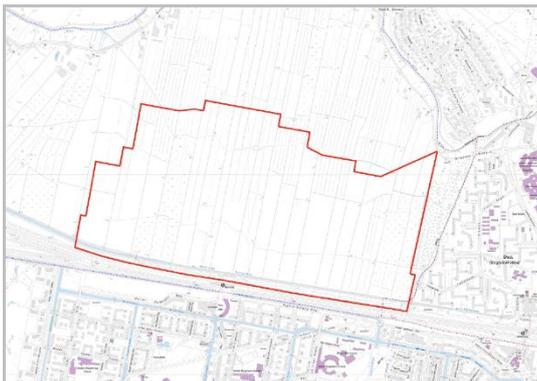


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden</li> <li>o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Kein B-Plan vorhanden
	<b>FNP</b>	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	<b>Lapro</b>	Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzept ist im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu entwickeln</li> <li>o Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau ist noch abzustimmen</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle</li> <li>o Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg</li> <li>o Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens</li> <li>o Aufstellung eines B-Planes</li> <li>o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadtteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung.</li> <li>o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor.</li> <li>o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble, Denkmalschutzbelange sind daher zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>	

## A 4\_11 Oberbillwerder Billwerder

Die vorgesehenen Bauflächen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und sind verpachtet. Im Osten schließt sich die Großwohnsiedlung Bergedorf-West, südlich der Bahnlinie die Großwohnsiedlung Neuallermöhe-West an.

<b>Größe in ha</b>	124
<b>WE-Zahl gesamt</b>	7.000 GWB / RH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff

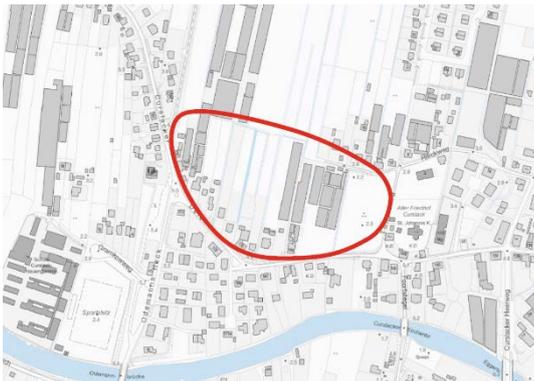


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie Mobility Hubs sind in dem neuen Stadtteil vorgesehen.</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Eine Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) wurde im Rahmen der Masterplanung ausgearbeitet.</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Mit Oberbillwerder soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen.</li> <li>o Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger,...) bei der Umsetzung bieten.</li> <li>o 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans</li> <li>o Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren</li> <li>o Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume</li> <li>o B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt nach dem Grundsatz „Mehr Stadt an neuen Orten“, die den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ergänzt.</li> </ul>						

## C 4\_1 Curslacker Deich / Tönerweg Ortskern Curslack

Die Fläche nördlich des Curslacker Deichs in unmittelbarer Nähe zum Kirchenensemble dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist zu Teilen mit Gewächshäusern bebaut.

<b>Größe in ha</b>	2,27
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 ff



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden.</li> <li>o vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft						
<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Sichtbezüge vom Curslacker Deich zur Kirche müssen von Bebauung freigehalten werden.</li> <li>o Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden.</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Diskussion über die Größe der zu entwickelnden Fläche gemäß des BV-Beschlusses vom 20.2.2018. Aus diesem Grund stellt der Kartenausschnitt den Betrachtungsraum und keine klare Flächenausweisung dar.</li> <li>o Abstimmung der städtebaulichen Zielsetzung und Erschließung</li> <li>o Wettbewerbs- und ggf. Beteiligungsverfahren</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung.</li> <li>o BSW/LP und BUE/NGE beurteilen die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch. Die Größe der zu bebauenden Fläche muss abgestimmt werden.</li> <li>o Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.</li> </ul>						

## D 4\_1 Am Gleisdreieck Billwerder

Die bereits als Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard bebaute Fläche liegt im Gleisdreieck zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahndamm. Im westlichen Bereich ist die Fläche von Kleingärten einge-  
fasst.

<b>Größe in ha</b>	8
<b>WE-Zahl gesamt</b>	610 GWB (von insges. 780 WE)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	Bereits bebaut



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg</li> <li>o S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min.</li> <li>o Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe1, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbauflächen
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Geschosswohnungsbau</li> <li>o Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planänderung und Umwandlung der Wohnungen: 100 % öffentlich geförderte Wohnungen</li> <li>o Von den 780 WE wurden bereits 170 Wohnungen in eine reguläre Wohnnutzung überführt. Ziel ist es, mit Bau der Lärmschutzwand die Belegung von 300 Plätzen in der örU (rd. 100 WE) und die restlichen Wohneinheiten als reguläre Wohnungen vorzusehen.</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bau der Lärmschutzwand</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>	

## 4 Bilanz und genehmigte Projekte 2019

### Bilanz

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

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung IFB)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 <sup>3</sup>	143	--
2012	251	218	469 <sup>4</sup>	96	--
2013	503	123	626 <sup>5</sup>	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 <sup>6</sup>	161	--
2016	565	304	869 <sup>7</sup>	84	--
2017	885	142	1.026 <sup>8</sup>	92	--
2018	725	129	854	148	--
2019	281	519	800	k.A.	k.A.

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

### Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2019

#### Bergedorf

- Oberer Landweg 4: 37 Wohnungen

#### Lohbrügge

- Rappoltweg: 100 Wohnungen
- Baugebiet westlich Tienrade: 33 Wohnungen  
(rund 500 WE wurden bereits in 2016 - 2018 genehmigt)
- Helmuth-Hübener-Weg: 12 Wohnungen
- Billwerder Straße: 12 Wohnungen

#### Vier- und Marschlande

- Am Gleisdreieck: 170 Wohnungen

---

<sup>3</sup> 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

<sup>4</sup> 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

<sup>5</sup> 416 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: u.a. konnten im November 2013 die öffentlich geförderten Wohnungen Glasbläserhöfe nicht verarbeitet werden, weil Rückfragen beim Bauherr notwendig wurden.)

<sup>6</sup> 734 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: Im Monat Januar 2015 hat das Statistikamt Nord etwa 140 WE verarbeitet, die aus einer Genehmigung des Jahres 2014 stammten.)

<sup>7</sup> 740 Baugenehmigungen (StaNo)

<sup>8</sup> 1.098 Baugenehmigungen (StaNo)

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2020	2021	2022	2023	2024 ff	
<b>Potenzialflächen (A)</b>															
Lohbrügge	A 1_1	EKZ Rappoltweg	60	60			X	nein	Funktionsplan vorhanden, Baugenehmigungsverfahren (100 WE von den geplanten 160 WE bereits genehmigt)			60			
Lohbrügge	A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112 / 122	25	25			X	ja	Entwicklung einer Bebauungskonzeption, B-Plan-Änderung					25	
Lohbrügge	A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	100	100			X	ja	Wettbewerbsverfahren, B-Plan-Änderung				100		
Bergedorf	A 1_4	Billwiese	140	140			X	nein	Entwicklung einer Bebauungskonzeption		140				
Lohbrügge	A 1_5	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10		X		nein	Direktvergabe an f&w		10				
Lohbrügge	A 1_6	Moosberg	60	60			X	ja	B-Plan-Änderung fortführen			60			
Lohbrügge	A 1_7	Schulfläche An der Twiete	170	170		X		ja	Direktvergabe an SAGA geplant, Gutachterverfahren, Änderung B-Plan				170		
Bergedorf	A 2_1	Stuhlrohrquartier	800	800			X	ja	Abstimmung eines neuen Bebauungskonzeptes auf der Grundlage der Einigung mit der Bürgerinitiative und des 2. Wettbewerbsverfahrens, B-Plan-Änderung fortführen			100	200	500	
Bergedorf	A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	750	750			X	ja	Altlastensanierung, B-Plan-Änderung fortführen		100	200	200	250	
Bergedorf	A 2_3	Brookdeich	560	560			X	ja	Aufstellung des B-Plans, Änderung FNP, Verlagerung der Gewerbebetriebe			100	200	260	
Bergedorf	A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	90			X	ist erfolgt	Baugenehmigungsverfahren	60			30		
Bergedorf	A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	60	60		X		evtl.	Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt, Eignungsprüfung, ggf. Konzeptausschreibung				60		
Bergedorf	A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Sportplatzverlagerung, Gutachterverfahren, B-Plan-Änderung				100		
Bergedorf	A 2_7	Wentorfer Straße 3-5	40	40			X	nein	Abstimmungen zum Bebauungskonzept, Baugenehmigungsverfahren	40					
Bergedorf	A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	22					
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 6-8	28	28		X		nein	Direktvergabe an SAGA, Baugenehmigungsverfahren	28					
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	60	30	30	X		nein	Anhandgabe wurde verlängert, Baugenehmigungsverfahren	60					
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	450	450		X		z.T. ja	Konzeptausschreibung (für beide Flächen), B-Planänderung (GE-Fläche)					450	

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2020	2021	2022	2023	2024 ff
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	B-Plan-Änderung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden					10
Neuallermöhe	A 3_6	Von-Haeften-Straße	130	130		X		nein	Konzeptausschreibung		90	40		
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie Veranlasser der Erschließung, Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße					16
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	32		32	X	X	nein	Vergabe der städtischen Grundstücke an einen Investor, der auch den Bau der Erschließungsstraße übernimmt		9	23		
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	30		30		X	ja	Gutachterverfahren, Aufstellung B-Plan					30
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder Butterberg	50	20	30		X	ja	Überarbeitung des Entwurfes aus dem Gutachterverfahren, Ausgleichsflächensicherung, Aufstellung B-Plan, Änderung des FNP + Lapro			50		
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60		60	X		ja	B-Plan fortführen, Änderung FNP + Lapro			60		
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, Wettbewerbsverfahren, Aufstellung B-Plan					50
Vier- und Marschlande	A 4_11	Oberbillwerder	7.000	7.000	k.A.	X		ja	Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans, Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren, Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume, B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung					7.000
<b>Prüfflächen (B)</b>														
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung, Verlagerung der Kleingärten					75
Neuallermöhe	A 3_7	Otto-Grot-Straße	40	40		X		ja	Prüfung, ob Fläche für eine Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung					40
<b>Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2024 (C)</b>														
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung erforderlich					30
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	B-Planänderung, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.					20
Vier- und Marschlande	C 4_1	Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Grobes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, Sicherung der Erschließung, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					50

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2020	2021	2022	2023	2024 ff
<b>Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)</b>														
Vier- und Marsch- lande	D 4_1	Am Gleisdreieck	610	610			X	ja	Änderung FNP, Bau der Lärmschutzwand (von den 780 WE wurden bereits 170 WE in Wohnungen überführt)	180	130	200		100
<b>Sonstige Projekte</b>														
Stadt- und Land- gebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	200	50	150					50	50	50	50	
<b>Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten</b>														
<b>Summe Kategorie A – C inkl. sonstige Projekte</b>			<b>11.318</b>	<b>10.785</b>	<b>533</b>					<b>260</b>	<b>299</b>	<b>703</b>	<b>1110</b>	<b>8806</b>
Gesamtsumme Kategorie A – D inkl. sonstige Projekte			11.928	11.395	533					440	429	903	1110	8906

