

6. Einzelsteckbriefe der Potenzialflächen

Glossar

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

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	14,5
WE-Zahl (geschätzt)	30 GWB
Planungsrecht	diverse
Eigentümer	diverse
Baubeginn möglich	ab 2024

Lageplan und Luftbild

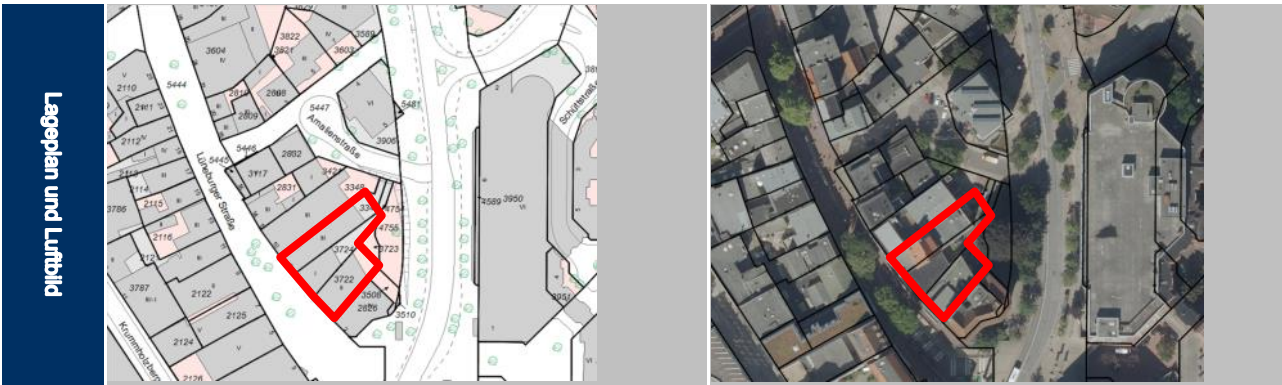


Ist	Derzeitige Nutzung	• Wohnen, Läden und Kleingewerbe	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-PLAN: BaustPI M3g, TB 551 öffentliche Grünfläche, Bebauungspläne, H55 (Spielhallenausschluss) und H57 allgemeines Wohnen, WAg III-V	
Soll	Gebäudetypen	• Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung), Ausbauten, Lückenschließung, innere Verdichtung, Dachausbau	
	Sonstige Nutzungen	• Läden und nicht störendes Gewerbe, soweit zulässig	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• k.A.	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• teilweise	Innenentwicklung • ja
Stand	• Fortlaufende Umsetzung der Potenziale aus dem Sanierungskonzept		
Handlungsschritte	• Entwicklung diverser Einzelkonzepte, Bauanträge, tlw. Abstimmung mit Denkmalschutz		
Bewertung	• Historisch geprägtes Wohnumfeld mit guter Grünversorgung in Innenstadtnaher Lage		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,3
WE-Zahl (gesamt)	64 GWB
Planungsrecht	B-Plan H 34
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

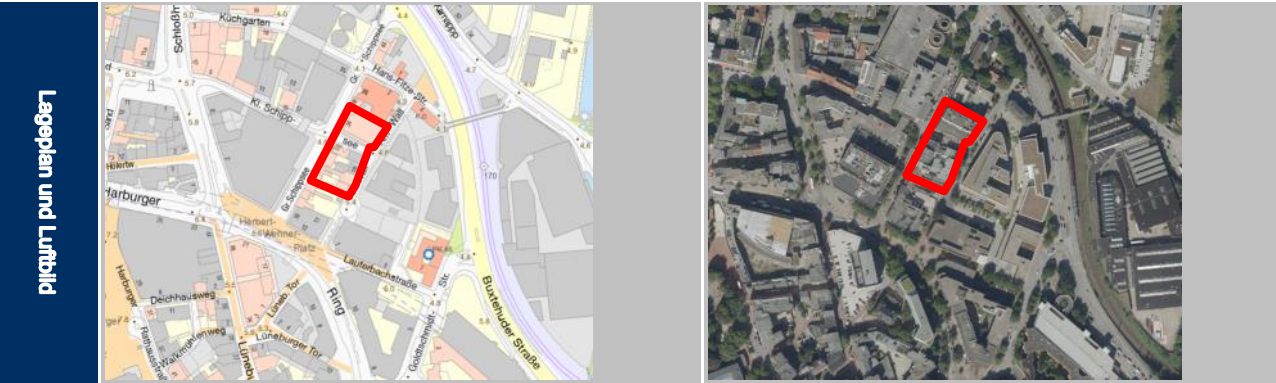


Ist	Derzeitige Nutzung	• gemischte Nutzung, Wohnanteil unbekannt	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: verdichteter Stadtraum • B-PLAN: H 34: MK II g, tlw. IV g • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau, Nachverdichtung mit Schwerpunkt Mikrowohnungen	
	Sonstige Nutzungen	• Gewerbe im EG zur Stärkung der Zentrumsfunktion ausdrücklich erwünscht	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 0 %	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Baugenehmigung erteilt • städtebaulicher Vertrag liegt vor		
Handlungsschritte	• Umbau		
Bewertung	• Nachverdichtung im Innenstadtbereich und Stärkung der Wohnfunktion sind wichtige Ziele zur Vitalisierung des Harburger Zentrums. Die Lage an einer Nebenstraße verbindet zentrales Wohnen mit relativer Privatheit der Eingangsbereiche. Eine zum Harburger Ring vorgelagerte Grünfläche mit Baumbestand prägt die Lagequalität.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,38
WE-Zahl (gesamt)	20 - 30 GWB
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	diverse
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	gemischte Nutzung, aktueller Wohnanteil unbekannt	
	Planerische Ausweisung	FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) LAPRO: verdichteter Stadtraum B-PLAN: H 29 MK IIg bis VIIIg, neuer B-Plan H 69 eingeleitet - RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt/Eißendorf-Ost - Kulturdenkmal nördlich angrenzend (Nr. 36)	
Soll	Gebäudetypen	- Geschossbau, Nachverdichtung auf Basis "Rahmenplan Innenstadt" - Modernisierung / Aufwertung	
	Sonstige Nutzungen	anteilig Erhalt von Gewerbenutzung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 - 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	noch kein Konzept, Projektentwickler erforderlich		
Handlungsschritte	- Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse - Klärung der Mitwirkungsbereitschaft - Konzepterstellung - B-Plan-Verfahren		
Bewertung	Zentralste Lage im Kern Harburgs, die auf Grund der kleinteiligen, gewachsenen Struktur bisher nicht optimal ausgenutzt wird. Die Mitwirkungsbereitschaft der Einzeleigentümer muss durch ein überzeugendes Gesamtkonzept erwirkt werden.		

Lagebeschreibung

Urbane Lage im Harburger Innenstadtbereich mit vielfältigen Angeboten, 1 km zur TU Harburg, umfassendes ÖPNV-Angebot (viele Buslinien, S-Bahn), DB in 800 m, kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7.

Größe in ha	0,09
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	B-Plan H 29
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Einzelhandel (Schuhe)	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: verdichteter Stadtraum • B-PLAN: H 29: MK III g, tlw. I g, neuer B-Plan H 69 eingeleitet • RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost	
Soll	Gebäudetypen	• GWB	
	Sonstige Nutzungen	• anteilig Einzelhandel, Gewerbe oder soziale Einrichtung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• k.A.	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• k.A.	Innenentwicklung • ja
Stand	• Anfrage Eigentümer		
Handlungsschritte	• Bauantrag, Abriss, Neubau • Lärmschutz zu prüfen • Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten.		
Bewertung	• Die zentrale Innenstadtlage erfordert ein Mischkonzept mit anteiligem Wohnen. • Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses		

Lagebeschreibung

Randlage Innenstadt mit direkter Lage am Stadtpark,
1 km in die Innenstadt Harburg,
Buslinien und B73 unmittelbar,
730 m zur S-Bahn S3/31,
3,8 km zur BAB A7.

Größe in ha	0,35
WE-Zahl (gesamt)	51
Planungsrecht	BaustPI H
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024



Ist	Derzeitige Nutzung	• Soziale Einrichtung, tlw. Brache, tlw. großer Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-PLAN: BaustPI Außengebiet – Landschaftsschutz • neues Planrecht oder Bebauung nach § 34 BauGB • RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost • Der Schwarzenbergpark ist ein geschütztes Gartendenkmal	
Soil	Gebäudetypen	• Geschossbau mit WA-Bindung als Kombiprojekt	
	Sonstige Nutzungen	• Soziale Einrichtung(en) im EG	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 100 %	Anteil Baugemeinschaften • kein
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Bauantrag liegt vor		
Handlungsschritte	• Kaltlufttransport zu prüfen • Interims- oder Ersatzstandortsuche für soziale Einrichtung • Abbruch / Neubau • Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens (hohe Belastung an NO₂)		
Bewertung	• Etablierte Lage für Soziale Einrichtung, Nähe zu Parkanlage und Innenstadt, Lösung für Verkehrslärm (B73) erforderlich. • Die angegebene Fläche befindet sich in der Nähe eines Denkmals/ Ensembles. Maßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen. • Bei Überschreiten der Grenzwerte der 39. BImSchV keine Wohnnutzung möglich. Das Projekt wurde als Fläche für WA-Wohnen gemeldet (Drs. 22/8805).		

Lagebeschreibung

Zentrale Lage in der Innenstadt Harburg,
Buslinien und S-Bahn S3/31 180m, B73 280m,
Bf Harburg 850m, B75 / BAB A4 1,25 km

Größe in ha	Baukörper
WE-Zahl (gesamt)	25
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026



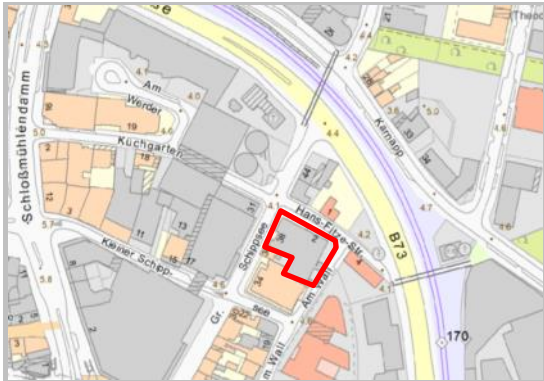
Ist	Derzeitige Nutzung	• Freifläche, tlw. Nebenanlagen	
	Planerische Ausweisung	• FN : Gemischte Baufläche (Dienstleistungszentrum) • LAPRO : Verdichteter Stadtraum • B-PLAN : H29 MK Ig, tlw. Verkehrsfläche, neuer B-Plan H 69 eingeleitet • RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost	
Soll	Gebäudetypen	• GWB	
	Sonstige Nutzungen	• Gewerbe im EG möglich	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Konzeptentwicklung steht aus		
Handlungsschritte	• Konzeptentwicklung • B-Plan-Verfahren • Bauantrag, tlw. Abbruch, Neubau		
Bewertung	• Nachverdichtung in urbaner Innenstadt-Lage,		

Lagebeschreibung

Urbane Lage im Harburger Innenstadtbereich mit vielfältigen Angeboten, 1 km zur TU Harburg, umfassendes ÖPNV-Angebot (viele Buslinien, S-Bahn), DB in 800 m, kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7.

Größe in ha	0,15
WE-Zahl (gesamt)	25
Planungsrecht	B-Plan H 29
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe (Sanitätshaus, OG Sportschule)	
	Planerische Ausweisung	FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) LAPRO: verdichteter Stadtraum B-PLAN: H 29: MK II g neuer B-Plan H 69 eingeleitet - RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost	
Soll	Gebäudetypen	GWB (Aufstockung)	
	Sonstige Nutzungen	Gewerbe (Bestand)	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k.A.	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	k.A.	Innenentwicklung ja
Stand	Anfrage Eigentümer		
Handlungsschritte	- Konzeptentwicklung - Vorbescheidsverfahren bei Abweichungen - Bauantrag, Neubau - Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten		
Bewertung	- Nachverdichtung durch Aufstockung in Randlage der Harburger Innenstadt. Das Gewerbe im EG soll erhalten werden. - Der Umgebungsschutz des Baudenkmals Hans-Fitze-Straße 4 ist zu beachten.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,4
WE-Zahl (gesamt)	36
Planungsrecht	BaustPI M4g
Eigentümer	privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2028 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	Private Grünfläche, Freiraum zwischen Baublöcken	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: BaustPI Mischgebiet M4g - Unmittelbar an der Landschaftsachse (Stadtpark) - RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau (Ergänzung)	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	- noch nicht in Entwicklung - Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	- Architektonisches Gutachterverfahren, - Vorbescheidsverfahren - Bauantrag, Neubau		
Bewertung	Mit entsprechenden schalltechnischen Vorkehrungen gute Wohnlage zwischen Stadtpark und Harburger Zentrum. Wegen gehobener schalltechnischer Anforderungen ist hier kein Typenbau möglich.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,89
WE-Zahl (gesamt)	100 konzeptabhängig
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat und FHH
Baubeginn möglich	2028 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe, TUHH, Stellplätze	
	Planerische Ausweisung	FN: Gemischte Bauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum, grüne Wegeverbindung B-PLAN: H61/HF45: Kerngebiet MK (Wohnungsausschluss) - Planänderung erforderlich (neu: H 72 / HF 55) - Denkmalensemble Harburger Binnenhafen zu beachten - RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen / Neuland-Nordwest	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau mit Wohnen, studentisches Wohnen, in Teilen Läden,	
	Sonstige Nutzungen	Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe, Wasserzugang	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	Konzeptentwicklung		
Handlungsschritte	- Konzeptentwicklung incl. Klärung der Lärmproblematik (Gewerbe und Verkehr) - Grundstücksteilung - Baufreimachung, Archäologische Untersuchungen, Kampfmittel- und Altlastensondierung ggf. - Räumung - B-Plan-Verfahren		
Bewertung	Urbanes Wohnen mit Hafen-Flair		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,34
WE-Zahl (gesamt)	23 GWB
Planungsrecht	B-Plan H61/HF45
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	1. BA 2024



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe / Lager	
	Planerische Ausweisung	FNp: Gemischte Bauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: H61/HF45: neuer BPL eingeleitet (H 72/HF 55) - Bauwerke und Kanalböschung mit Denkmalschutz sind zu beachten - RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen / Neuland-Nordwest	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau, Sonderwohnform betreutes Wohnen	
	Sonstige Nutzungen	Parkhaus	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100%	Anteil Baugemeinschaften 0%
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	Baugenehmigung erteilt		
Handlungsschritte	Neubau		
Bewertung	als Sonderwohnform genehmigungsfähig		

Lagebeschreibung

Südrand Binnenhafen, 550m zur Innenstadt Harburg,
400 m zur Buslinie 142, 630m zur B73,
800 m zu Buslinien, S-Bahnen und BF Harburg,
1,1, km zur B75 / BAB A4

Größe in ha	0,29
WE-Zahl (gesamt)	60
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	• Freifläche, Stellplatzfläche	
	Planerische Ausweisung	• FN : Gemischte Baufläche • LAPRO : Verdichteter Stadtraum • B-PLAN : H59 MK IV, • neues Planrecht erforderlich • RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen / Neuland-Nordwest	
Soll	Gebäudetypen	• GWB	
	Sonstige Nutzungen	• Gewerbe im EG möglich	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Entwicklungsentscheidung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Harburg (Binnenhafen) • Konzeptentwicklung steht aus, Magistralenentwicklung ist zu beachten		
Handlungsschritte	• Entwicklungsentscheidung, Konzeptentwicklung, • Lärmgutachten, Altlastenuntersuchung (Gefährdungsbeurteilung Pfad Boden-Mensch) • Klärung der Immissionslage (Geruch aus Umschlag und Handel mit Chemikalien) • Berücksichtigung von Störfallbetrieben / Abstimmung mit Umweltbehörde • Bauantrag, Neubau		
Bewertung	• Innenstadtnahe Lage in 2. Reihe zur B73 / Bahnlinie, urbanes Wohnumfeld, • gute südwest-Orientierung, Grünanlage im Norden, nahe Brückenverbindung zur Innenstadt • Altlastfläche 6426-016/01 (ehemaliger Güterbahnhof, Bahnbetriebswerk) • Die angegebene Fläche befindet sich in der Nähe eines Denkmals/ Ensembles. Maßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (gesamt)	30 GWB
Planungsrecht	B-Plan ED 30
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Ungenutzte private Baufläche, • öffentliche Wegeverbindung im Randbereich	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Parkanlage • B-PLAN: ED 30: reines Wohnen, WR 3g / 2g, • Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH)	
Soll	Gebäudetypen	• Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet	
	Sonstige Nutzungen	• nicht vorgesehen	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 50% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	• Funktionsplanung incl. Erschließungslösung • Biotopbewertung		
Bewertung	• Gehobene Wohnlage in durchgrünem Umfeld, ca. 1,5 km zu großen Waldgebieten. • Großbaumbestand ist zu beachten.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,2
WE-Zahl (gesamt)	30 EFH / DH
Planungsrecht	BaustPI W1 o
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche.	
	Planerische Ausweisung	FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: BaustPI Wohngebiet (W 1o)	
Soll	Gebäudetypen	Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k.A.	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	- Funktionsplanung incl. Erschließungslösung - Biotopbewertung		
Bewertung	Das gering verdichtete Wohnumfeld und die fußläufige Entfernung zu ausgedehnten Waldgebieten machen die Fläche zu einem perfekten Wohnort für Familien. Die Zweiteilung prädestiniert ein gemischtes Konzept für verschiedene Zielgruppen.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,65
WE-Zahl (gesamt)	110
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	Bestandsgebäude II Wohnen, tlw. Denkmalschutz	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: ED 25: WR IIg / IIIg, tlw. Ilo, (Änderung erforderlich) - Neuer B-Plan (ED 48) im Verfahren - teilweise Denkmalschutz (Gebäude + Ensemble) - RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“	
Soll	Gebäudetypen	Ersatzbauten bis zu IV+St (konzeptabhängig)	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 - 40 % angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	- städtebauliches Konzept liegt vor (Wettbewerbs-Ergebnis) - Baugenehmigung ist erteilt		
Handlungsschritte	- Planrechtsänderung / vorhabenbezogener B-Plan ED 48 im Verfahren - Gebäudeweise Leerzug, Abriss, Neubau		
Bewertung	Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung auf 4 - 5 Geschosse als städtebaulich vertretbar angesehen. Voraussetzungen für den Umfang und die Ausführung sind jedoch ein einvernehmliches städtebauliches Konzept und die Vereinbarkeit mit Denkmalschutz-Belangen.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,47
WE-Zahl (gesamt)	35 GWB
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2025

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	- Versammlungsstätte und Freifläche in Randlage zum Kleingartengebiet - tlw. zu erhaltender Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	FNP: tlw. Wohnbaufläche, tlw. Grünfläche LAPRO: tlw. Etagenwohnen, tlw. Kleingärten, 2. Grüner Ring, Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt B-PLAN: BaustPI Außengebiet, Innenbereich nach § 34 BauGB - RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau bis III+St	
	Sonstige Nutzungen	Erhalt einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Vertragslaufzeit Bestandsnutzung bis 2024		
Handlungsschritte	- Verlagerung Bestandsnutzung (Ersatzstandort erforderlich) - Neuplanung, Abriss, Neubau		
Bewertung	Trotz guter Erschließung und Infrastruktur intensiver Grünbezug durch Randlage zu weitläufigen Grün- und Kleingartenarealen. Gut geeignet für familienorientierten Wohnungsbau oder Sonderwohnformen.		

Lagebeschreibung

Zentrale Lage im Stadtteil, Eckgrundstück am Kreuzungsbereich, Vielfältige Infrastruktur in fußläufiger Entfernung (ca. 200 bzw. 350 m), Busanbindung unmittelbar, 1,25 km bis S-Bahn Heimfeld, 1,7 km zur Innenstadt Harburg, 1,7 km bis B 73, ca. 3,2 km bis A 253/B75

Größe in ha	0,27
WE-Zahl (gesamt)	36
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	Einzelhandel, (ehemals Tankstelle)	
	Planerische Ausweisung	FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: ED 1: Gewerbegebiet I, Garagen I - neues Planrecht erforderlich: (B-Plan ED 50)	
Soll	Gebäudetypen	GWB über Einzelhandel	
	Sonstige Nutzungen	Einzelhandel im EG	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 % angestrebt	Anteil Baugemeinschaften keine
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	- Bodensanierung hat stattgefunden, dennoch Restbelastung nicht auszuschließen - Bodengutachten läuft - B-Plan-Verfahren läuft		
Handlungsschritte	- abschließende Gefährdungsbeurteilung für den Pfad Boden-Mensch - Abstimmung mit BUKEA bzgl. Stand Grundwassersanierung - Bauantrag, Abbruch / Neubau		
Bewertung	Wohnorientierte Nachverdichtung in zentraler Wohnlage unter Beibehaltung und Modernisierung des Einzelhandels im EG.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (gesamt)	60 GWB
Planungsrecht	BaustPI W2g
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	- Telekomvermittlungsstelle, Stellplatzanlage, tlw. priv. Grünfläche - erhaltenswerter Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	- FNP: Wohnbaufläche - LAPRO: Etagenwohnen - B-PLAN: BaustPI Harburg: W 2 g, - Teilbebauungsplan 723: Baulinie	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau, tlw. Erweiterung	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33% gefordert	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	Baugenehmigung ist erteilt		
Handlungsschritte	Umbau / Neubau (Erweiterung)		
Bewertung	- Attraktive, Innenstadtnahe Wohnlage - Anteilig nichtstörende gewerbliche Nutzung wäre denkbar		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,9
WE-Zahl (gesamt)	216 GWB
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2024



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Grünanlage, eingeschränkt nutzbar B-PLAN: ED 9: Privater Sportplatz, B-Plan ED 49 im Verfahren	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau (Wettbewerbsergebnis)	
	Sonstige Nutzungen	differenzierte Freiraumangebote, grüne Wegeverbindung, Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	- Rückbau Sportplatz ist erfolgt, Kompensationsmaßnahmen an der Sportanlage Rabenstein - B-Plan im Verfahren (Vorweggenehmigungsreife)		
Handlungsschritte	- B-Plan-Verfahren abschließen - Bauantrag liegt vor - Neubau		
Bewertung	Eine Wohnungsbauentwicklung an diesem Standort ist grundsätzlich umfeldverträglich und städtebaulich sinnvoll. Eine grüne Wegeverbindung gemäß LAPRO ist zu prüfen.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,38
WE-Zahl (gesamt)	60 GWB
Planungsrecht	§34 BauGB
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	Jugendclub, Festplatz, (Reservefläche ÖRU)	
	Planerische Ausweisung	FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: BaustPI Harburg: Außengebiet, B-Plan erforderlich oder Beurteilung nach § 34 BauGB (konzeptabhängig) - RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau, 60 WE oder 150 Zimmer in Sonderwohnform	
	Sonstige Nutzungen	- Jugendclub, integriert, alternativ Verlagerung - Einzelhandel im EG	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	- Verlagerung Jugendclub möglich - Reservestandort ÖRU, neue Konzeptentwicklung erforderlich		
Handlungsschritte	- Städtebauliche Konzeption - B-Plan-Verfahren erforderlich - Vermarktung / Investorensuche - Bauantrag, Verlagerung Jugendclub		
Bewertung	- Gute Eignung für Wohnungsbau, projektiert für Kombiprojekt Einzelhandel / Wohnen - Zentrale und gut angebundene Lage in Harburg, umfassende Infrastrukturausstattung (Nahversorgung, Schule, Kitas), Nähe zur TUHH - Lärmschutz zum Kreuzungsbereich Weusthoffstr./ Eißendorfer Straße muss gelöst werden		

Lagebeschreibung

800 m zur Parkanlage Göhlbachtal
 Buslinien und städtische Infrastruktur unmittelbar,
 1,4 km zur S-Bahn S3/31,
 1,6 km in die Innenstadt Harburg,
 1,6 km zur B75, 3,9 km zur BAB A7.

Größe in ha	0,04
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	BaustPI H
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2028 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	Altbau Wohnen zweigeschossig	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: BaustPI Harburg W3g	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau (hier: Studierende, tlw. in Microwohnungen)	
	Sonstige Nutzungen	keine	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften kein
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	Konzept wird aktuell erneut geprüft		
Handlungsschritte	- Bauantrag ist genehmigt - Abbruch Altbau - Neubau		
Bewertung	- Gute ruhige Wohnlage in stabilem, gewachsenen Wohnumfeld - Nähe zum RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt/Eißenendorf-Ost - Die angegebene Fläche befindet sich in der Nähe eines Denkmals/ Ensembles. Maßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (gesamt)	30 (GWB + EFH)
Planungsrecht	TB 1058 Krankenhaus
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	Altes Heizwerk, Laborgebäude, Bunker	
	Planerische Ausweisung	FNp: Flächen für den Gemeinbedarf LAPRO: öffentliche Einrichtung B-PLAN: TB 1058 (Krankenhaus) - Wasserschutzgebiet	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau, tlw. verdichtete EFH	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Nutzungsaufgabe durch Krankenhaus steht aus		
Handlungsschritte	- Ankauf durch FHH oder Bauträger, Konzepterarbeitung - Abbruch Kraftwerk, Bunkerbauten und ggf. Altbauten - Erfordernis Bebauungsplanverfahren zu prüfen, alternativ § 34 BauGB - Straßenbau (Kehre), Neubau - Prüfung und ggf. Beseitigung von Altlasten		
Bewertung	- Gute Eignung für Wohnungsbau - Geländeversprung erfordert Sonderbauform - städtisches Wohnen in stabiler, gewachsener Gesamtlage - Eignung für Sonderwohnformen, die Nähe zum Krankenhaus oder zur TUHH bevorzugen		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,25
WE-Zahl (gesamt)	30 (RH und GWB)
Planungsrecht	BPL HF 7
Eigentümer	Privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	- Bauffällige Stellplatzanlage in wohngeprägter Umgebung - beachtenswerter Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: Heimfeld 7, Garagen und Stellplätze	
Soll	Gebäudetypen	Reihenhäuser und Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100%	Anteil Baugemeinschaften 0%
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	- Konzeptentwicklung, - Bauantrag - Abriss / Neubau		
Bewertung	Standort für Nachverdichtung geeignet		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,116
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	B-Plan HF 7
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024



Ist	Derzeitige Nutzung	• öffentlicher Parkplatz	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • B-PLAN: HF 7: Straßenverkehrsfläche (Parkplatz)	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau (ggf. Baugemeinschaft)	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• k.A.	Anteil Baugemeinschaften • bis 100%
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Parkplatzbedarf durch Parkplatzerweiterung Krankenhaus abgedeckt		
Handlungsschritte	• Nutzungsfreigabe, Vermarktung, Baugemeinschaft prüfen, • Konzeptentwicklung, Vorbescheidsverfahren • Bauantrag, Neubau		
Bewertung	• Gute, gewachsene und durchgrünte Wohnlage mit heterogener Typologie. Auch gut für Sonderwohnformen geeignet. Die umgebenden Gebäudefluchten sind bei der städtebaulichen Einfügung zu berücksichtigen.		

Lagebeschreibung

Lückenhafter Blockrand in guter Wohnlage,
110 m vom Stadtpark, 300 m zur TU Harburg,
Buslinien unmittelbar, 730m zur S-Bahn S3/31,
850 m zur B73, 1,2 km in die Innenstadt Harburg,
3,8 km zur BAB A7.

Größe in ha	0,2
WE-Zahl (gesamt)	60
Planungsrecht	BaustPI HF
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024



Ist	Derzeitige Nutzung	• Wohnen	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-PLAN: BaustPI Heimfeld W3g • RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost	
Soll	Gebäudetypen	• GWB, Studierende	
	Sonstige Nutzungen	• keine	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 100% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • kein
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Überarbeitetes Konzept • Baugenehmigung erteilt		
Handlungsschritte	• Abbruch • Neubau		
Bewertung	• Ideale Lage für Studierenden-Wohnen (nähe TUHH), gewachsenes Wohnumfeld, Nähe Stadtpark. Lärmbelastung durch Schule / Schulsport für temporäres Wohnen unproblematisch.		

Lagebeschreibung

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

Fußgängerzone in 2,7 km, Busanbindung in 150 m, Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 3,4 km, B 75 in 1,4 km, A7 in 3,0 km.

Größe in ha	3,5 ha (gesamt)
WE-Zahl (gesamt)	20 EFH (Rest)
Planungsrecht	B-Plan MT 29
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024



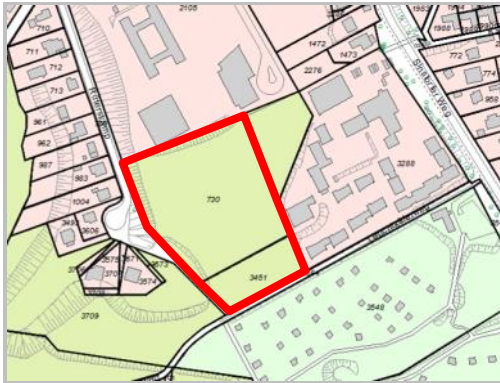
Ist	Derzeitige Nutzung	Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen, Baumbestand gliedert und säumt Flächen.	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbaufläche LAPRO: gartenbezogenes Wohnen B-PAN: MT 29: Allgemeines Wohngebiet II +I, S, o (neben Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen)	
Soil	Gebäudetypen	Rest: verdichtete EFH	
	Sonstige Nutzungen	Gemeinbedarfsnutzungen	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k.A. für Rest	Anteil Baugemeinschaften ja
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung nein
Stand	- Erschließung fertiggestellt - Baufelder 1-3 Genehmigungen erteilt		
Handlungsschritte	- Konzept-Konkretisierung und Vergabe Baufeld 4, - Bauanträge, Neubau		
Bewertung	Mit der Planung entsteht ein neues Wohnquartier in bester Lage für Familien und Ältere oder z.B. für Menschen mit Behinderung. Mit der verdichteten Bauweise bleiben die landschaftlich attraktiven Flächen am Harburger Stadtpark erhalten. Die angegebenen (bis zu) 20 WE sind die noch nicht vergebenen Potenziale, als verdichtete EFH vorgesehen.		

Lagebeschreibung

Zwischen Schulflächen und Kleingartennutzungen in topo-
grafisch bewegter Lage in der Nähe zu weitläufigen Nah-
erholungsgebieten. Busanbindung über Sinstorfer Weg,
BAB A7 in 1,9 km.

Größe in ha	1,75
WE-Zahl (gesamt)	konzeptabhängig
Planungsrecht	B-Plan MT 20
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Ungenutzte Schul-Reservefläche, Grünfläche mit z.T. großen Bäumen.	
	Planerische Ausweisung	• FN P: Wohnbauflächen, tlw. LSG • LAPRO : Gartenbezogenes Wohnen • B-PLAN : MT 20: Gemeinbedarf (Schule), tlw. Parkanlage • Landschaftsachse, tlw. LSG	
Soll	Gebäudetypen	• konzeptabhängig	
	Sonstige Nutzungen	• evtl. tlw. Schulerweiterung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 50% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • nein
Stand	• Klärung der Schulflächenbedarfe durch die BSB steht aus		
Handlungsschritte	• Abstimmung mit BSB bezgl. der Schulflächenbedarfe • Konzeptentwicklung • Planrechtsänderung, tlw. LSG-Änderung • Erschließungskonzept mit oder ohne Einbeziehung der Schulfläche		
Bewertung	• Erweiterung der Baufläche nach Osten bei Aufgabe der Schulnutzung zu prüfen. Möglicherweise wertvolle Grünfläche.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,53
WE-Zahl (gesamt)	50 GWB
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	durch GE fehlgenutzte Wohnbaufläche, aktiver Gewerbebetrieb, abgegrenzt mit Bäumen.	
	Planerische Ausweisung	FN: Wohnbaufläche LAPRO: gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: RB 5: WR II, neuer B-Plan erforderlich	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	- Konzeptentwicklung - B-Plan-Änderung erforderlich für GWB - Vermarktung, Bauanträge, Neubau		
Bewertung	- Gute, infrastrukturell versorgte und grüneprägt Wohnlage in 2. Reihe mit direkter Verkehrsanbindung (Stichstraße). Angesichts der Wohnraumbedarfe in HH ist die Fehlbelegung durch einen Gewerbebetrieb ein städtebaulicher Mangel, zumal die Fläche nicht intensiv gewerblich genutzt wird. - Für das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen müssen situationsangepasste Lösungen gefunden werden.		

Lagebeschreibung

Fläche im Norden Sinstorfs, 900 m zu Nahversorgungs-
Schwerpunkten, 3,7 km zur Innenstadt Harburg,
400 m zur Busanbindung, 3,1 km zum Bahnhof Meckel-
feld, 2,4 km bis zur BAB A7.

Größe in ha	6,8
WE-Zahl (gesamt)	> 60
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2028 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	
	Planerische Ausweisung	FNp: Wohnbaufläche, LSG LAPRO: Naturnahe Landschaft und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Fläche mit Klärungsbedarf, Landschaftsschutz B-PLAN: ST 1: Erwerbsgartenbau - neues Planrecht erforderlich	
Soll	Gebäudetypen	Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/ Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar.	
	Sonstige Nutzungen	Grünverbindung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	- Ankauf (FHH oder Investor), - Funktionsplanung, Erschließungsplanung - LSG-Änderung, - B-Plan-Verfahren, Vermarktung, Bauanträge, Neubau		
Bewertung	- Bachlauf und Teiche des Weiherheidegrabens sowie eine Schulfläche im Nordosten und die Topografie schränken die bauliche Nutzung ein. - Distanzflächen zur Schule und ein Grünzug wären frei zu halten.		

Lagebeschreibung

Im äußersten Südosten Harburgs zum Ortsrand Meckelfelds, 1,8 km zu Nahversorgungs-Schwerpunkten Gordonstr. und Langenbeker Weg, 4,6 km zur Innenstadt Harburg, 650 m bzw. 850 m zur Busanbindung, 1,5 km bis zur BAB A7, 3,3 km zum Bahnhof Meckelfeld

Größe in ha	3,5
WE-Zahl (gesamt)	> 100
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2028 ff

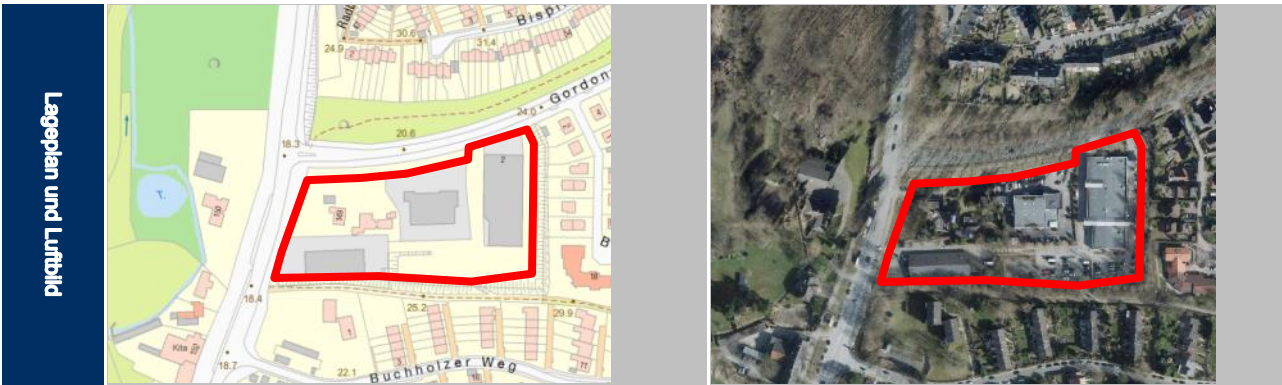


Ist	Derzeitige Nutzung	• landwirtschaftliche Nutzung in bewegtem Gelände, Biotopverbund	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft, LSG • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, LSG • B-PLAN: ST 4: Fläche für Land und Forstwirtschaft, tlw. BaustPl, neues Planrecht erforderlich	
Soll	Gebäudetypen	• lockere Einzelhausbebauung analog zur Umgebung. Geschlossene, verdichtete Formen allenfalls anteilig am nördlichen Rand	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • nein
Stand	• Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	• Ankauf (FHH oder Investor), • Konzeptentwicklung, Funktionsplanung, • Änderung FNP, LAPRO und LSG • B-plan-Verfahren		
Bewertung	• Wohnen am Stadtrand in der Nähe (2 km) zum Staatsforst Rosengarten, weite Blicke in die Landschaft möglich, bewegte Topographie, Grünverbund ist zu beachten		

Lagebeschreibung

Umgeben von Wohngebieten und vielfältigen Grünzügen,
Nahversorgung im Gebiet und entlang Winsener Straße,
Busanbindung 150m, 2,3 km zur B75, 2,5 km zur A7,
3 km zum Bahnhof Harburg / S-Bahn.

Größe in ha	1,5
WE-Zahl (gesamt)	100
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	Privat
Baubeginn möglich	2027



Ist	Derzeitige Nutzung	• Einzelhandel, Dienstleistung, tlw. Wohnen, erhaltenswerter Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Gewerbliche Baufläche, tlw. Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: LB6/RB21/WT23: Gewerbegebiet GE II, tlw. I • Neues Planrecht (MU) erforderlich	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau, tlw. über Einzelhandel im EG, Gewerbe	
	Sonstige Nutzungen	• Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbeanteil	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • keine
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Grobe Konzeptidee		
Handlungsschritte	• Konzeptentwicklung, Magistralenentwicklung ist zu beachten • B-Plan-Verfahren • Investorensuche		
Bewertung	• Gutes, etabliertes Wohnumfeld mit vielfältigen Grünbezügen. Die vorhandene Gewerbeausweisung wird der Lagegunst der Flächen nicht gerecht. Durch Nachverdichtung und Vermischung mit Wohnnutzung kann der Standort wirtschaftlich stabilisiert werden, ohne die Versorgungsfunktion zu verdrängen. Der vorhandene Baumbestand muss bewertet und ggf. gesichert werden.		

Lagebeschreibung

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

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



Ist	Derzeitige Nutzung	Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen	
	Planerische Ausweisung	FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: WT 39: Wohnbaufläche - RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35%	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt voraussichtlich 2024		
Handlungsschritte	- Abriss, - Bauantrag, - Neubau		
Bewertung	Moderne Wohnbebauung und attraktive Grünflächen-Gestaltung mit parkähnlichem Charakter		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,9
WE-Zahl (gesamt)	300 GWB
Planungsrecht	B-Plan WT 37
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Nahversorgungszentrum	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum • B-PLAN: BaustPI Mischgebiet M 4 g, tlw. Wohngebiet W 1 o • Der vorhabenbezogene B-Plan WT37 (Entwurf) sieht Kerngebietsnutzung vor. • RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau, Wohnen über Gewerbe	
	Sonstige Nutzungen	• Einzelhandel im EG, Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 8%	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Vorweggenehmigungsreife erreicht • Bauanträge liegen vor		
Handlungsschritte	• tlw. Abriss • Bauantrag für 150 WE liegt vor, Neubau		
Bewertung	• Urbanes Wohnen in innenstadtnaher Lage • Jede Wohneinheit verfügt über private Freiflächen in Form von Balkonen und Dachterrassen		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,2
WE-Zahl (gesamt)	25 GWB
Planungsrecht	B-Plan WT 2
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	• Garagenhof mit umgebendem Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: WT 2: Stellplatzanlage, tlw. private Grünfläche • RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Konzept muss überarbeitet werden • Baumschutz ist zu beachten		
Handlungsschritte	• Konzeptabschluss, • Bauantragsverfahren, Neubau		
Bewertung	• Ortsverträgliche Nachverdichtung in etablierter Wohnlage mit hohem Durchgrünungsgrad		

Lagebeschreibung

Inmitten gewachsener Wohngebiete, unmittelbar am Rönneburger Stadtpark, gute Wohnlage mit vielfältiger Infrastruktur (Schulen, Kitas) in Fußentfernung. Ladenzentrum Musilweg in 450 m, Naherholungsgebiet Außenmühle in 1 km, Harburger Innenstadt und Bahnhof in 2 km, Buslinien in 500m.

Größe in ha	0,38
WE-Zahl (gesamt)	40
Planungsrecht	B-Plan WT 2
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	• Gemeindehaus	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: WT 2: Gemeinbedarf (Kirche) • RISE-Fördergebiet Wilstorf – Reeseberg	
Soll	Gebäudetypen	• GWB (Sonderwohnform Mutter-Kind)	
	Sonstige Nutzungen	• keine	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• k.A.	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Baugenehmigung erteilt		
Handlungsschritte	• Abriss / Neubau • Baumgutachten empfohlen		
Bewertung	• Gute Lage in gewachsener Wohnumgebung • Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,25
WE-Zahl (gesamt)	40
Planungsrecht	B-Plan WT5
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024



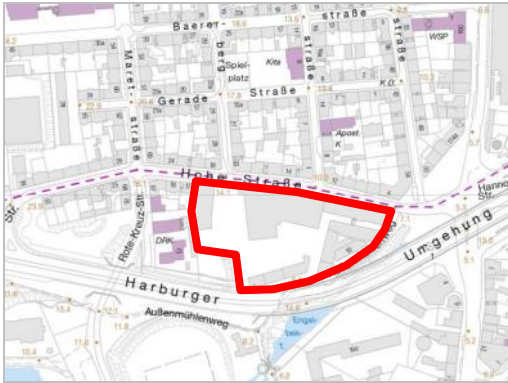
Ist	Derzeitige Nutzung	• Brache nach Abriss	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbauflächen • LAPRO: Etagenwohnen; Entwicklungsbereich Naturhaushalt • B-PLAN: WT 5, WA I-IV (zwingend); Tief- / Gemeinschaftsgaragen • RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• Tiefgarage	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Einvernehmen zum konzeptionellen Ansatz steht aus		
Handlungsschritte	• Erarbeitung eines konsensfähigen Konzepts, Magistralenentwicklung ist zu beachten • Klärung der Lärm- und Feinstaubproblematik (Straße), Baumerhalt		
Bewertung	• Eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. • Der Verlauf des 2. Grünen Rings sollte als grüne Wegeverbindung mitgedacht werden. • Technische und rechtliche Rahmenbedingungen sind zu beachten.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	14,5
WE-Zahl (gesamt)	200 GWB
Planungsrecht	erforderlich (WT 43)
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	Einzelhandel und Kleingewerbe	
	Planerische Ausweisung	- FNP: Wohnbaufläche - LAPRO: Verdichteter Stadtraum, - B-PLAN: WT 4; Gewerbegebiet GE II o ; allgemeines Wohngebiet WA II g neues Planrecht erforderlich (B-Plan WT 43)	
Soll	Gebäudetypen	- Geschossbau, verdichtete Neubebauung in Mischnutzung - Einzelhandelsnutzung im EG, Wohnnutzung in den OG	
	Sonstige Nutzungen	- Kita - Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes .	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	25% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	B-Plan-Verfahren läuft		
Handlungsschritte	- Abschluss B-Plan-Verfahren, - Bauanträge - Abriss und Neubau		
Bewertung	Optimale Nachverdichtung im historisch geprägten Umfeld mit guter verkehrliche Anbindung an die Innenstadt. Lärmproblematik ist hochbaulich zu lösen, Aufwertung der Freiflächen erforderlich.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,36
WE-Zahl (gesamt)	68 GWB
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	öffentliche Parkplätze der Parkanlage Stadtpark / Außenmühle	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Verdichteter Stadtraum, Landschaftsachse B-PLAN: TB 1135: öffentliche Parkanlage, neues Planrecht erforderlich BPL WT 44 im Verfahren - Anbauverbotszone Bundesschnellstraßen	
	Gebäudetypen	GWB mit lärmgeschützter Seite	
	Sonstige Nutzungen	- Stellplätze in TG/EG-Ebene, - untergeordnet nichtstörendes Gewerbe (Dienstleistung, Büro) denkbar	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	88%	Anteil Baugemeinschaften ca. 10% erwünscht
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung nein
Stand	- Projektentwicklung abgeschlossen - B-Plan-Verfahren WT 44 läuft		
Handlungsschritte	- Vorbescheidsverfahren, Schallgutachten, Baumbewertung - Bauantrag, Neubau		
Bewertung	- Zwischen Phoenixviertel und Stadtpark mit unmittelbarer Verkehrsanbindung (B75), - Ersatz von rund 50 öffentlichen Parkplätzen des Stadtparks Außenmühle - Wertvoller Baumbestand ist zu berücksichtigen		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (gesamt)	25 GWB
Planungsrecht	B-Plan HB 40
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohngebäude eines aufgegebenen Gärtnereibetriebes.	
	Planerische Ausweisung	FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: HB 40: Wohngebiet WA II o - Wasserschutzgebiet	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0%	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	nein	Innenentwicklung ja
Stand	Bewohnt vom ehemaligen Betriebsinhaber		
Handlungsschritte	- Nutzungsaufgabe und Abriss - Bauanträge, Neubau		
Bewertung	Ruhige und naturnahe Wohnlage am Stadtrand, dennoch kurze Wege zu zwei Versorgungszentren und dem ÖPNV		

Lagebeschreibung

Mitte der Siedlung Neuwiedenthal, östlich angrenzend an die Stadtteilschule Süderelbe.
450 m vom Ortszentrum, 650 m zu S-Bahn und Bus,
700 m zur B73, 3,3 km zur BAB A7

Größe in ha	0,18
WE-Zahl (gesamt)	30
Planungsrecht	HB 22 - NF 41
Eigentümer	privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Stellplatzanlage	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnung • B-PLAN: HB 22 - NF 41: WA, IV, g	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 100%	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Lösung für Stellplatzersatz steht aus • Konzept des Eigentümers steht aus		
Handlungsschritte	• Lösung für Stellplatzersatz • Konzeptentwicklung • Bauantrag, Neubau		
Bewertung	• Sinnvolle Nachverdichtung einer innerstädtischen Wohnanlage mit guter Infrastruktur-Ausstattung. Eine ausreichende Stellplatzversorgung im Umfeld muss gesichert bleiben.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,36
WE-Zahl (gesamt)	58
Planungsrecht	B-Plan HB 1/ NF 10
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025

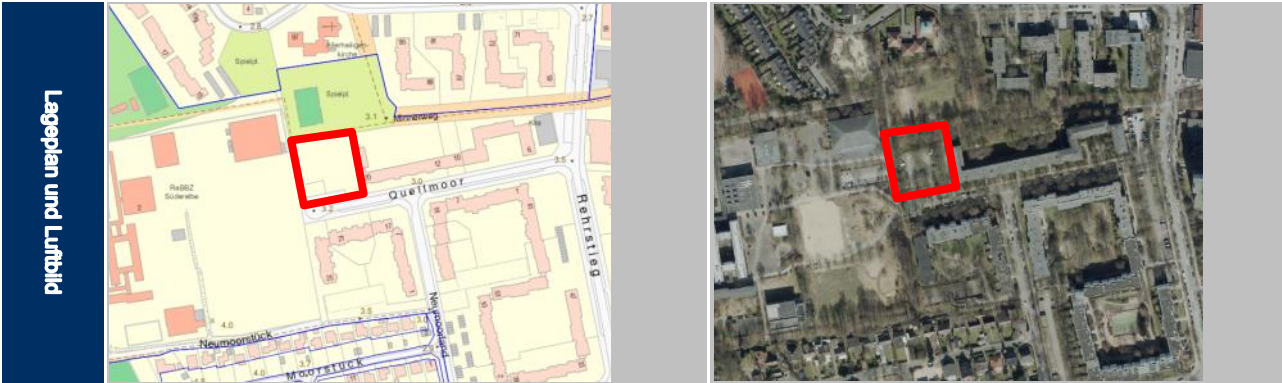


Ist	Derzeitige Nutzung	• GWB Wohnen mit 34 WE	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: HB 1 / NF 10 : Reines Wohngebiet WR IIg	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• Tiefgarage für 32 STP	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 100 %	Anteil Baugemeinschaften • nicht vorgesehen
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Vorbescheid positiv erteilt 2020		
Handlungsschritte	• Bauantrag • Leerzug des Bestandsgebäudes • Abbruch, Neubau		
Bewertung	• Städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Gewachsenes, stabiles durchgrüntes Wohngebiet mit gutem Typologie-Mix.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,26
WE-Zahl (gesamt)	42
Planungsrecht	B-Plan HB 22/ NF 41
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024



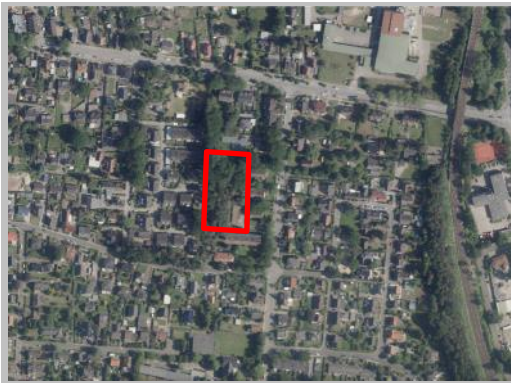
Ist	Derzeitige Nutzung	• Stellplatzanlage	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: HB 22 / NF 41 : Reines Wohngebiet WR IVg / Stellplätze	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• Tiefgarage	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 100 %	Anteil Baugemeinschaften • nicht vorgesehen
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Vorbescheid erteilt		
Handlungsschritte	• Bauantrag • Neubau		
Bewertung	• Städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Gewachsenes, stabiles durchgrüntes Wohngebiet mit gutem Typologie-Mix.		

Lagebeschreibung

Inmitten gewachsener Wohngebiete mit guter Infrastruktur, Schulen und Kitas in fußläufiger Distanz.
1,1 km zur B 73, 3,2 km zur BAB A7, großflächige Wald- und Heidegebiete in 700 bis 1500 m Luftlinie. Ladenzentrum und S-Bahn in 1,5 km.

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (gesamt)	30
Planungsrecht	B-Plan HB 10
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



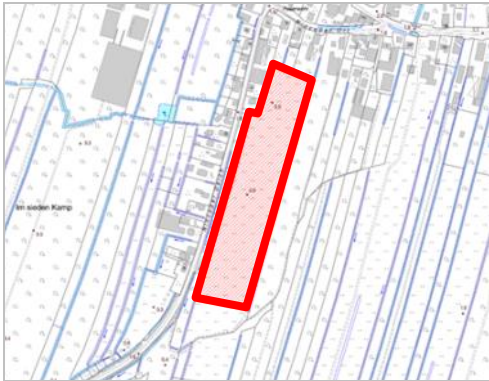
Ist	Derzeitige Nutzung	• Grünfläche mit starkem Baumbestand	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • B-PLAN: HB 10: Reines Wohnen WR III g	
Soll	Gebäudetypen	• GWB	
	Sonstige Nutzungen	• keine	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• k.A.	Innenentwicklung • ja
Stand	• Bauantrag liegt vor		
Handlungsschritte	• Baumfällungen (teilweise) unter Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Fledermäuse) • Baumgutachten empfohlen • Neubau		
Bewertung	• Nachverdichtung auf bisher ungenutzter Baufläche, erhaltenswerter Baumbestand • Sehr hohes Potenzial für Fledermäuse, da sich in direkter Umgebung mehrere Fledermausquartiere (unter anderem Wochenstube) befinden • Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	8,53
WE-Zahl (gesamt)	50 EH/DH/RH
Planungsrecht	NE 17
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild

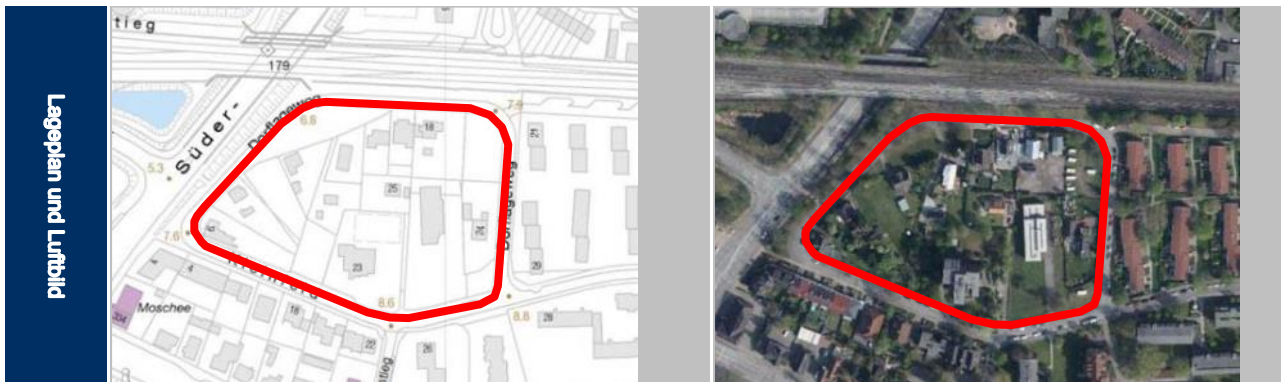


Ist	Derzeitige Nutzung	• intensiv gemähtes Grünland	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Flächen für die Landwirtschaft • LAPRO: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, tlw. Dorf, LSG (geplant) • B-PLAN: Neuenfelde 17	
Soll	Gebäudetypen	• EFH, DH, RH	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 0%	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • nein
Stand	• B-Plan-Verfahren abgeschlossen		
Handlungsschritte	• innere Erschließung, Vermarktung, Neubau		
Bewertung	• Behutsame Siedlungserweiterung, Ergänzung des Ortskerns Nincop, • Mischung unterschiedlicher Wohn-Typologien entsprechend des örtlichen Bedarfs.		

Lagebeschreibung

Gewachsenes EFH-Wohngebiet in fußläufiger Distanz zum Neugrabener Zentrum und zur S-Bahn Neugraben, Fußgängerzone / Nahversorgung in 300m, Busanbindung und S-Neugraben in 370m, B 73 in 300 m, A 7 in 4,6 km.

Größe in ha	1.43
WE-Zahl (gesamt)	200
Planungsrecht	B-Plan NF 11
Eigentümer	Privat, tlw. FHH
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	- Wohnen in EFH und GWB, Umspannwerk, Stellplatzfläche - Flächen für Versorgungsanlagen / Umspannwerk	
	Planerische Ausweisung	FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: NF 11: Wohngebiet WR VIII g, Flächen für Versorgungsanlagen / Abspannwerk, neuer B-Plan NF 77 im Verfahren - Wasserschutzgebiet Zone III	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau mit lärmgeschützter Seite	
	Sonstige Nutzungen	Umspannwerk (Bestand) erhalten, Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35%	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	- B-Plan-Verfahren eingeleitet, Wettbewerb abgeschlossen - Mitwirkungsbereitschaft privater Einzeleigentümer zu klären		
Handlungsschritte	- Dialog mit Eigentümern, - Konzeptentwicklung läuft - B-Plan im Verfahren - Vermarktung (der FHH-Grundstücke), ggf. vorab weiterer Ankauf - Bauanträge, Abbruch, Neubau		
Bewertung	- Zentrale Wohnlage mit lösbarer Lärmproblematik (Bahn, Verkehr) - Viele Einzeleigentümer / erhöhter Abstimmungsaufwand - Realisierung in Bauphasen erforderlich		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,46 ha
WE-Zahl (gesamt)	40 GWB
Planungsrecht	NF 42, tlw. erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



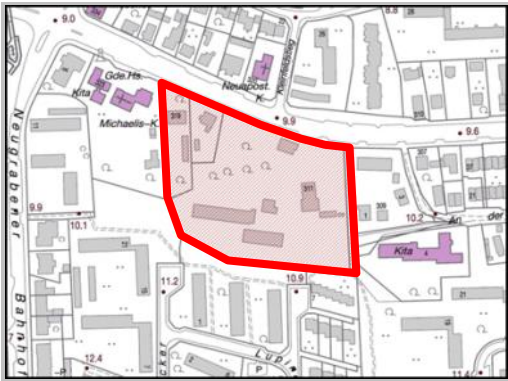
Ist	Derzeitige Nutzung	Mischnutzung, teilweise Parkplatz	
	Planerische Ausweisung	FNP: Gemischte Baufläche (Dienstleistungszentren) LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: Neugraben-Fischbek 42: MK g I – IV, neu: B-Plan NF 73	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	Einzelhandel und Dienstleistung im EG	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften nicht vorgesehen
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	- Funktionsplanung in Abstimmung - B-Plan im Verfahren		
Handlungsschritte	- Konzeptentwicklung läuft, Fassadenwettbewerb - Bauvoranfrage / Bauantrag, tlw.: Bebauungsplanverfahren - Nachbarbeteiligung und Befreiungen erforderlich, Magistralenentwicklung ist zu beachten		
Bewertung	- Verkehrslärm erfordert passiven Lärmschutz am Gebäude. - Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben - MK-Ausweisung erfordert GE-Anteile		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,75
WE-Zahl (gesamt)	100 GWB
Planungsrecht	NF 5
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025

Lageplan und Luftbild



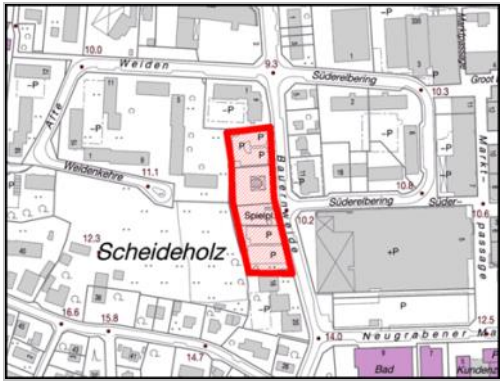
Ist	Derzeitige Nutzung	• Aufgegebenes Gehöft, tlw. Denkmalschutz	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: Neugraben-Fischbek 5: WR I – V, tlw. private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Stellplatzanlage • Wasserschutzgebiet	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Entwicklungskonzept steht aus		
Handlungsschritte	• Funktionsplan-Erarbeitung • Bauvoranfrage / Bauantrag durch den Eigentümer, Nachbarteilnahme und Befreiungen oder Bebauungsplanverfahren erforderlich • Sicherung der Erschließung erforderlich • Lösen der Verkehrslärmproblematik, Beachtung von Denkmalschutzbelangen		
Bewertung	• Gute Wohnlage mit guter Infrastruktur, hohe Bäume. • Pflegeheim mit Service-Wohnen an dieser Stelle würde begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,56
WE-Zahl (gesamt)	70 GWB
Planungsrecht	erforderlich (NF 72)
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



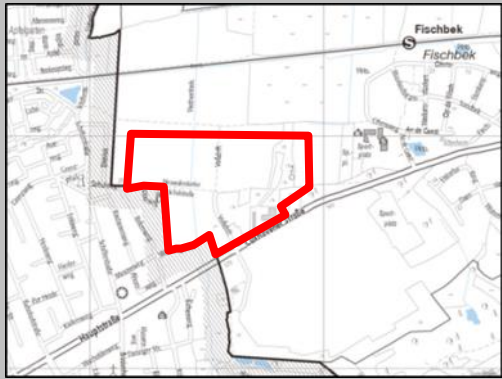
Ist	Derzeitige Nutzung	• Parkplätze, privater Spielplatz	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 2, Verkehrsflächen (Parkplatz), neues Planrecht erforderlich • Wasserschutzgebiet	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• Öffentliche Wegeverbindung • Öffentliche Parkplätze, ggf. Ersatz an anderer Stelle	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 30% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Konzeptentwicklung, Konzeptausschreibung LIG • B-Plan im Verfahren (Vorweggenehmigungsreife)		
Handlungsschritte	• Ersatz der Parkplätze, tlw. auf den Vorhabengrundstück • Konzeptentwicklung, auch für Sonderwohnformen geeignet • Abschluss B-plan-Verfahren (NF 72) • Vergabe, Bauantrag, Neubau		
Bewertung	• Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben		

Lagebeschreibung

Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zur Fischbeker Heide.
Neugrabener Ortszentrum in ca. 3,0 km, Nahversorgung unmittelbar und bis 1,4 km, S-Bahn Fischbek in ca. 1,2 km, B 73 unmittelbar angrenzend.

Größe in ha	23,8
WE-Zahl (gesamt)	2300 WE (GWB/EFH)
Planungsrecht	NF 67 (Entwurf)
Eigentümer	FHH, tlw. privat
Baubeginn möglich	2026

Lageplan und Luftbild

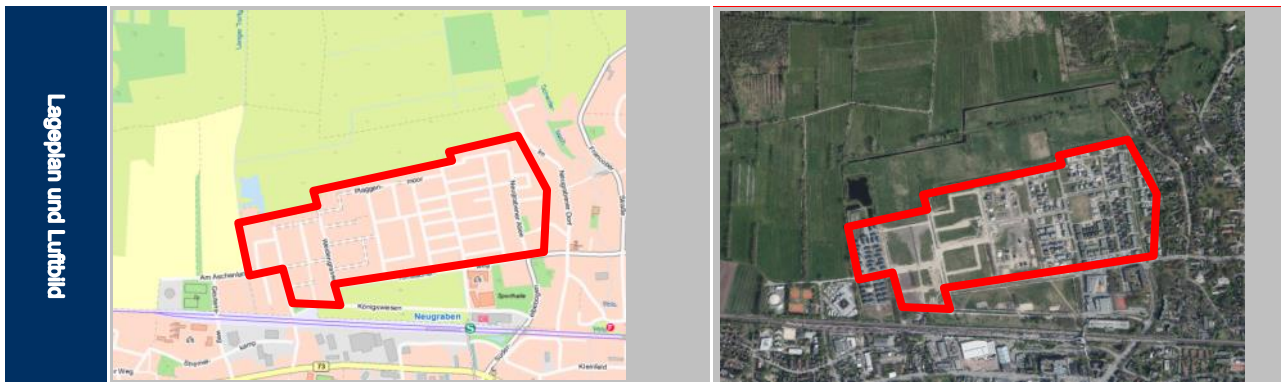


Ist	Derzeitige Nutzung	- Aufgegebenes Kasernengelände, tlw. Kleinsiedlung - Extensive Landwirtschaft	
	Planerische Ausweisung	- FNP: Wohnbaufläche, - LAPRO: Wohnen - B-PLAN: NF 67 im Verfahren - Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek	
Soll	Gebäudetypen	Geschossbau, verdichtete EFH	
	Sonstige Nutzungen	Kita, Schule, Sportangebote, Jugendzentrum, Einzelhandel	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften k.A.
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung nein
Stand	B-Plan im Verfahren		
Handlungsschritte	- FNP- und Lapro-Änderung - B-Plan-Verfahren abschließen, Vermarktung		
Bewertung	- Gartenbezogenes Wohnen nahe der Landschaftsachse Sandbek - Der gänzlich neu zu entwickelnde Ortsteil bietet die Chance, Defizite der umliegenden Baugebiete auszugleichen und Wohnen, Gewerbe und Grünflächen in hoher städtebaulicher Qualität zu kombinieren - Das Baugebiet wurde auch als geeigneter Standort für WA-Wohnungen gemeldet (Drs. 22/8805).		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	34,8 (Wohnen)
WE-Zahl (gesamt)	60 GWB + 1 EFH
Planungsrecht	NF 65
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024

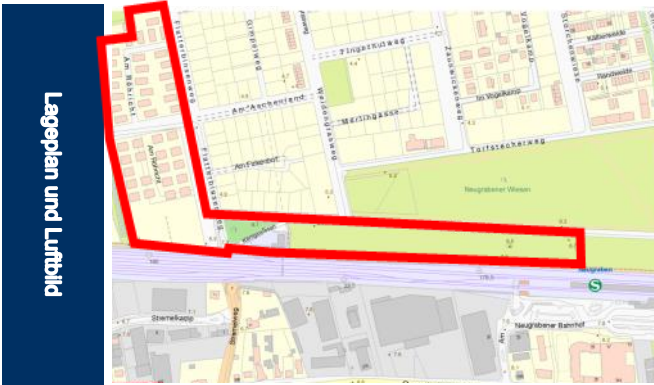


Ist	Derzeitige Nutzung	• Vorab extensive Landwirtschaft, seit 2009 im Bau • tlw. befristet öffentliche Unterbringung	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche, tlw. gemischte Baufläche, tlw. Grünfläche • LAPRO: Gartenbezogenes und verdichtetes Wohnen, tlw. Parkanlage • B-PLAN: NF 65: Überwiegend reines Wohnen (WR II), tlw. allgemeines Wohnen (WA II - III), MK und GE • Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau, verdichtete und freistehende EFH	
	Sonstige Nutzungen	• Schule, Kita, Jugendclub, Bildungs- und Gemeinschaftszentrum, Gewerbe	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 50% im GWB	Anteil Baugemeinschaften • 20 WE
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • nein
Stand	• Letzter Bauabschnitt in Vermarktung, Erschließung • Ausbau des Eingangsbereiches (gemäß Wettbewerbsergebnis) abgeschlossen		
Handlungsschritte	• Fertigstellung der Erschließung 3. und 4. BA, Vermarktung, • Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte (ab 2020)		
Bewertung	• Großes, eigenständiges Neubaugebiet ohne Großsiedlungs-Charakter, gute Infrastruktur und gut erschlossen, kurze Wege zu Versorgung, Naherholung und Landschaft, geprägt durch Parkanlagen und Alleen.		

Lagebeschreibung

Südrand Baugebiet Vogelkamp (noch: NF65), Kita, Schule, Bus und S-Bahn, sowie verschiedene Kultur- Bildungs- und Versorgungsangebote im Nahbereich (Zentrum Neugraben), tlw. neu im Plangebiet vorgesehen.
Durchschnittlich 300 m zur B 73, ca. 5,8 km zur A7.

Größe in ha	8,0 ha
WE-Zahl (gesamt)	450 GWB + EFH
Planungsrecht	erforderlich (NF 75)
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2026



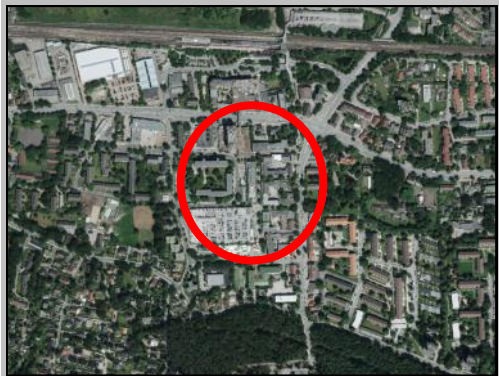
Ist	Derzeitige Nutzung	• Grünstreifen	
	Planerische Ausweisung	• FNP: gemischte Baufläche • LAPRO: verdichteter Stadtraum • B-PLAN: NF 65: Mischgebiet, • neues Planrecht (MU) erforderlich (NF 75) • Wasserschutzgebiet, RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek	
Soll	Gebäudetypen	• GWB über EG	
	Sonstige Nutzungen	• Einzelhandel, Gewerbe, Gemeinbedarf	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • nein
Stand	• Funktionsplanung		
Handlungsschritte	• Funktionsplan • Klärung Immissionen und Erschütterung • B-Plan-Verfahren • Vermarktung, Bauanträge, Neubau		
Bewertung	• Urbane Wohnlage mit vielfältigen Infrastruktur-Angeboten und guter Grünversorgung im Umfeld, besonders geeignet für Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung unter einem Dach.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	diverse
WE-Zahl (gesamt)	230 GWB
Planungsrecht	tlw. erforderlich
Eigentümer	privat, tlw. FHH
Baubeginn möglich	2028 ff

Lageplan und Luftbild



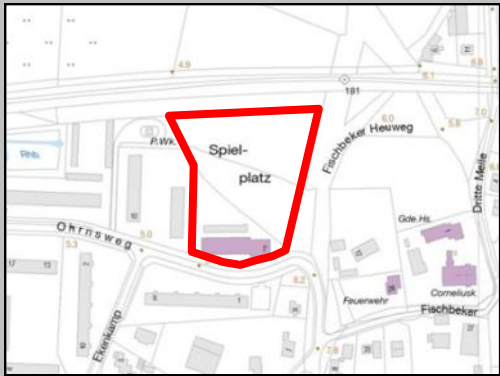
Ist	Derzeitige Nutzung	• Geschäftsgebiete mit anteilig innerstädtischem Wohnen	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-PLAN: Diverse, tlw. Planänderung erforderlich • Wasserschutzgebiet • tlw. Denkmalschutz	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau, meist mit Einzelhandel oder Gastronomie im EG	
	Sonstige Nutzungen	• Beherbergung, Dienstleistung	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • 0%
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Rahmenplan liegt vor		
Handlungsschritte	• Konzepterarbeitung auf Basis des Rahmenplans, Magistralenentwicklung ist zu beachten • Klärung der Mitwirkungsbereitschaft (diverse Eigentümer)		
Bewertung	• Das Neugrabener Zentrum zeigt an vielen Stellen noch Nachverdichtungs-Potenziale, zumeist in Form von Aufstockung, höherwertigen Ersatzbauten oder Blockinnenraum-Optimierung.		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	Ca. 1,7
WE-Zahl (gesamt)	150
Planungsrecht	erforderlich, tlw. NF 7
Eigentümer	FHH, tlw. SAGA
Baubeginn möglich	2025

Lageplan und Luftbild

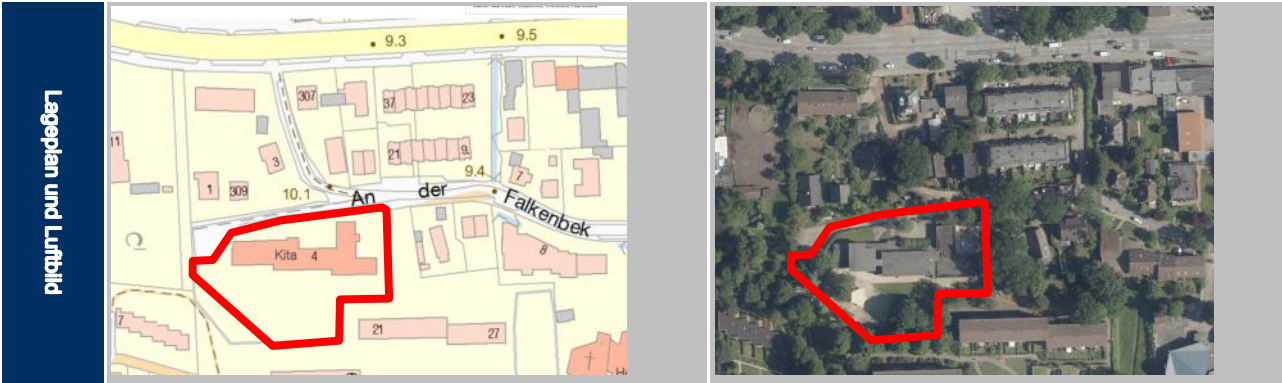


Ist	Derzeitige Nutzung	• Aufgegebener Spielplatzbereich, Stadtteilbüro	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 7, Sondergebiet Läden, Straßenfläche, tlw. Bahn, tlw. WR (IV) • neues Planrecht erforderlich (NF 76) • RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek	
Soll	Gebäudetypen	• Geschossbau	
	Sonstige Nutzungen	• Tiefgarage erforderlich	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• konzeptabhängig	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Konzeptentwicklung		
Handlungsschritte	• Abwägung zwischen Spielplatzangebot und baulicher Nutzung • Konzeptentwicklung incl. Entwässerungskonzept (Rückhaltung) • B-Plan-Verfahren incl. Schallgutachten u.a. • Bauantrag, Neubau		
Bewertung	• Nach Aufgabe des Standorts als S-Bahnhof und der Zwischennutzung als Spiel- und Freizeitbereich sinnvolle Ausnutzung einer voll erschlossenen Quartierslage.		

Lagebeschreibung

Wohngebiet nahe Neugrabener Zentrum (500m),
vielfältige Infrastrukturangebote im Umfeld,
Bus-ZOB und S-Bahn in 700m, B73 in 320m,
BAB A7 in 4,9 km.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	B-Plan NF 5
Eigentümer	privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	• Kita	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 5, Gemeinbedarf (KITA) • Wasserschutzzone III	
Soll	Gebäudetypen	• Kombiprojekt, GWB mit KITA im EG	
	Sonstige Nutzungen	• Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 100 %	Anteil Baugemeinschaften • keine
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Konzeptidee (Neubau Wohnen mit Kita im EG)		
Handlungsschritte	• Ausschreibung • Konzeptentwicklung • Bauantrag		
Bewertung	• Eine Nutzungsverdichtung mit Wohnanteil stellt eine sinnvolle Maßnahme für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der gut erschlossenen, zentrumsnahen Lage dar.		

Lagebeschreibung

Wohndominierte Mischnutzung an der Magistrale,
Buslinien und B73 unmittelbar, 520 m zur S-Bahn S3/31,
1 km ins Neugrabener Zentrum , 6,5 km zur BAB A7.

Größe in ha	0,21
WE-Zahl (gesamt)	29
Planungsrecht	B-Plan NF 55
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Wohnen Garagen, Nebengebäude	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 55 WA II o • RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek • Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge	
Soll	Gebäudetypen	• GWB	
	Sonstige Nutzungen	• k.A.	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Baugenehmigung erteilt		
Handlungsschritte	• Abbruch • Neubau		
Bewertung	• Heterogenes, gewachsenes Wohnumfeld, lärmabgewandte Orientierung nach Süden möglich. • Stärkung der Magistrale durch ortsangemessene Nachverdichtung.		

Lagebeschreibung

Siedlung Sandbek, westlich vom alten Fischbeker Dorf, unmittelbar südlich der Bahnstrecke HH- Cuxhaven. 2,5 km zum Zentrum Neugraben, Nahversorgung im Umfeld, S-Bahnhof Fischbek und Buslinie unmittelbar, 300 m zur B 73, 7 km zur BAB A7

Größe in ha	30
WE-Zahl (gesamt)	k.A.
Planungsrecht	B-Pläne NF 7, 14 u. 61
Eigentümer	diverse
Baubeginn möglich	2025

Lageplan und Luftbild

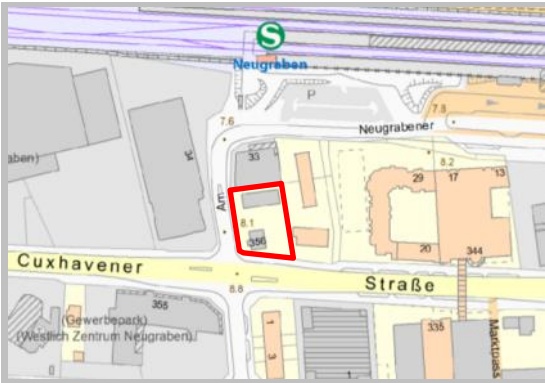


Ist	Derzeitige Nutzung	• Geschosswohnen mit Nebenanlagen und Spielflächen	
	Planerische Ausweisung	• FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 7 und 14, jeweils Wohngebiet (WR) III, tlw. IV, g, tlw. o NF 61 Wohngebiet WR I und Dorfgebiet MD I • RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek	
Soll	Gebäudetypen	• GWB, Aufstockung oder tlw. Ergänzungsbauten	
	Sonstige Nutzungen	• Nahversorgung, ggf. Gastronomie im Umfeld des S-Bahn-Haltespunktes, Stellplatzbedarf zu prüfen	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• Größer 35%	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Projektidee, mit dem Bezirksamt zu konkretisieren		
Handlungsschritte	• Statische Prüfungen, Erschließung bzgl. Regenwasser zu klären und zu berücksichtigen • Entwurf • Planrechtsanpassung (B-Plan) • Bauanträge, Neubau bzw. Aufstockung • Über 100 WE (neu) Mobilitätskonzept in Abstimmung mit Fischbeker Reethen erforderlich		
Bewertung	• Klassische Innenentwicklung in Form von Aufstockung-, Ersatz- und Ergänzungsbauten in einem gut erschlossenen und durchgrünten Stadtteil. Erhaltenswerter Baumbestand und öffentlich geförderte Wohnumfeldmaßnahmen mit Bindungsfrist sind zu ermitteln und zu berücksichtigen, Umgang mit privaten Stellplätzen, öffentlichen Parkständen, Fahrradabstellmöglichkeiten etc. sind zu prüfen. • Fledermausvorkommen sind zu beachten.		

Lagebeschreibung

Größe in ha	0,17
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	B-Plan NF 59
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Gewerbe (Glaserei)	
	Planerische Ausweisung	• FNP: • LAPRO: • B-PLAN: NF 59, Mischgebiet MK II • Lage an der Magistrale	
Soll	Gebäudetypen	• GWB	
	Sonstige Nutzungen	• optional Einzelhandel oder Gewerbe im EG	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 35% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften • k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung • ja
Stand	• Anfrage Eigentümer		
Handlungsschritte	• Lärmbewertung (Verkehr), Lärmkonzept, im Bauantragsverfahren zu klären • Bodenuntersuchungen zum Risikoabschluss empfohlen (Oberboden und Erdaushub) • Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche ($\leq 3,0$ m) sind in den vorgesehenen Bauflächen zu beachten.		
Bewertung	• Die stark verkehrsbelastete Lage erfordert gehobenen Aufwand hinsichtlich Ausrichtung und Lärmschutz der Wohn- und Schlafräume. Im Zuge der verkehrstechnischen Umplanung der Magistrale ist eine Veränderung der Immissionslast zu erwarten. Die Nähe zum Bahnhof und Zentrenbereich macht den Standort darüber hinaus für Wohnnutzungen attraktiv.		

Lagebeschreibung

Größe in ha	1,08
WE-Zahl (gesamt)	+ 42 GWB
Planungsrecht	B-Plan NF 13
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	• Sonderwohnform Senioren	
	Planerische Ausweisung	• FNP: • LAPRO: • B-PLAN: NF 13, WA III bis V g • Lage an einer Magistrale	
Soll	Gebäudetypen	• GWB Neubau (Ersatzbau)	
	Sonstige Nutzungen	• Seniorenpflege	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• k.A.	Anteil Baugemeinschaften • kein
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung • ja
Stand	• Vorbescheid ist erteilt		
Handlungsschritte	• Bauantrag, Abriss • Erhaltenswerter Baumbestand, Baumgutachten empfohlen • Neubau		
Bewertung	• Sinnvolle Verdichtung der Bestandsnutzung • Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses		

Lagebeschreibung

Unmittelbar am Stadtteilzentrum mit Wochenmarkt und vielfältigem Einzelhandel, diverse Schulen und Kitas innerhalb 600 m Luftlinie, B73 in 400 m, Busbahnhof und S-Bahn-Haltepunkt in 560 m, A7 in 5 km.

Größe in ha	0,41
WE-Zahl (gesamt)	70
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	Post / DHL	
	Planerische Ausweisung	FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentrum) LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: NF 32: Gemeinbedarf Postamt, neues Planrecht erforderlich	
Soll	Gebäudetypen	GWB	
	Sonstige Nutzungen	TG	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften keine
	Bereits in Entwicklung	ja	Innenentwicklung ja
Stand	Funktionsplanung		
Handlungsschritte	- Abschluss Fu-Planung - B-Plan-Verfahren, Abriss - Bauantrag, Neubau - Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten - Baumgutachten empfohlen		
Bewertung	- Zentrumnahes Wohnen in Ortsrandlage mit Grünbezug - Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses - Der Umgebungsschutz des Denkmalensembles Neugrabener Markt, insbesondere der Baudenkmäler Neugrabener Markt 3 und 5, ist zu beachten.		

Neugraben-Fischbek

Lagebeschreibung

Größe in ha	
WE-Zahl (gesamt)	
Planungsrecht	
Eigentümer	
Baubeginn möglich	

Lageplan und Luftbild		
Ist	Derzeitige Nutzung	•
	Planerische Ausweisung	• FNP: • LAPRO: • B-PLAN: • RISE-Fördergebiet
Soll	Gebäudetypen	•
	Sonstige Nutzungen	•
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	•
	Bereits in Entwicklung	•
	Anteil Baugemeinschaften	• k.A.
	Innenentwicklung	•
Stand	•	
Handlungsschritte	•	
Bewertung	•	

Neugraben-Fischbek

Lagebeschreibung

Größe in ha	
WE-Zahl (gesamt)	
Planungsrecht	
Eigentümer	
Baubeginn möglich	

Lageplan und Luftbild		
Ist	Derzeitige Nutzung	•
	Planerische Ausweisung	• FNP: • LAPRO: • B-PLAN: • RISE-Fördergebiet
Soll	Gebäudetypen	•
	Sonstige Nutzungen	•
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	•
	Bereits in Entwicklung	•
	Anteil Baugemeinschaften	• k.A.
	Innenentwicklung	•
Stand	•	
Handlungsschritte	•	
Bewertung	•	