

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)	25 GWB
Planungsrecht	diverse
Eigentümer	diverse
Baubeginn möglich	ab 2025

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Läden und Kleingewerbe 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung), Ausbauten, Lückenschließung, innere Verdichtung, Dachausbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Läden und nicht störendes Gewerbe, soweit zulässig 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> teilweise 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Fortlaufende Umsetzung der Potenziale aus dem Sanierungskonzept 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung diverser Einzelkonzepte, Bauanträge, tlw. Abstimmung mit Denkmalschutz 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> gemischte Nutzung, Wohnanteil unbekannt 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) LAPRO: verdichteter Stadtraum B-PLAN: H 34: MK II g, tlw. IV g RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“ 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, Nachverdichtung 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe im EG zur Stärkung der Zentrumsfunktion 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 0 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigung erteilt städtebaulicher Vertrag liegt vor 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch (begonnen) Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> gemischte Nutzung, aktueller Wohnanteil unbekannt 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, Nachverdichtung auf Basis "Rahmenplan Innenstadt" Modernisierung / Aufwertung 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> anteilig Erhalt von Gewerbenutzung 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 0 - 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> noch kein Konzept, Projektentwickler erforderlich 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse Klärung der Mitwirkungsbereitschaft Konzepterstellung B-Plan-Verfahren 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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)	60
Planungsrecht	B-Plan H 29
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel (Schuhe) 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> GWB, anteilig Kleinwohnungen 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> anteilig Einzelhandel, Gewerbe oder soziale Einrichtung 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Anfrage Eigentümer, Vorbescheid positiv erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag, Abriss, Neubau Lärmschutz zu prüfen Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten. 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Soziale Einrichtung, tlw. Brache, tlw. großer Baumbestand 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-PLAN: BaustPI Außengebiet – Landschaftsschutz • Bebauung nach § 34 BauGB • RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost • Der Schwarzenbergpark ist ein geschütztes Gartendenkmal 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossbau mit WA-Bindung als Kombiprojekt 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Soziale Einrichtung(en) im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 100 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • kein
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag liegt vor 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltlufttransport zu prüfen • Interims- oder Ersatzstandortsuche für soziale Einrichtung • Abbruch / Neubau • Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens (hohe Belastung an NO₂) 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> Freifläche, tlw. Nebenanlagen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: 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	<ul style="list-style-type: none"> GWB 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe im EG möglich 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung B-Plan-Verfahren Bauantrag, tlw. Abbruch, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe (Sanitätshaus, OG Sportschule) 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> GWB (Aufstockung) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe (Bestand) 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheid positiv erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag, Neubau Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Private Grünfläche, Freiraum zwischen Baublöcken 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: BaustPI Mischgebiet M4g Unmittelbar an der Landschaftsachse (Stadtpark) RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“ 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau (Ergänzung) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> noch nicht in Entwicklung Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Architektonisches Gutachterverfahren, Vorbescheidsverfahren Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff

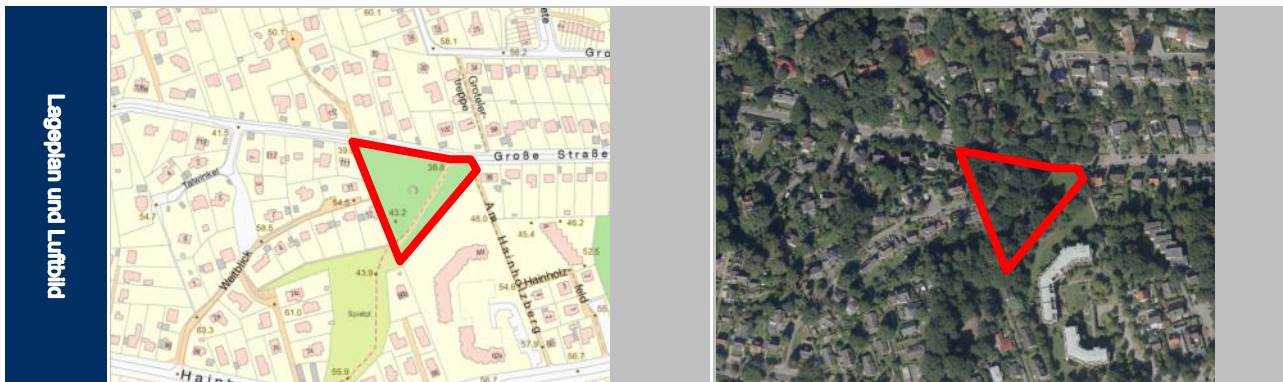


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe, TUHH, Stellplätze 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FN: Gemischte Bauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum, grüne Wegeverbindung B-PLAN: H61/HF45: Kerngebiet MK (Wohnungsausschluss) Planänderung erforderlich (neu: H 72 / HF 55) Denkmalensemble Harburger Binnenhafen zu beachten RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen / Neuland-Nordwest 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau mit Wohnen, studentisches Wohnen, in Teilen Läden, 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe, Wasserzugang 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 35% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung incl. Klärung der Lärmproblematik (Gewerbe und Verkehr) Grundstücksteilung Baufreimachung, Archäologische Untersuchungen, Kampfmittel- und Altlastensondierung ggf. - Räumung B-Plan-Verfahren 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Urbanes Wohnen mit Hafen-Flair Die Drucksache 22/9845 zum Wohnungsmix hinsichtlich der Wohnraumförderung ist zu beachten 		

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	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte private Baufläche, • öffentliche Wegeverbindung im Randbereich 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Parkanlage • B-PLAN: ED 30: reines Wohnen, WR 3g / 2g, • Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH) 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorgesehen 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 50% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsplanung incl. Erschließungslösung • Biotopbewertung 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	2029 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche. 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: BaustPI Wohngebiet (W 1o) 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplanung incl. Erschließungslösung Biotopbewertung 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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

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	2026

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Versammlungsstätte und Freifläche in Randlage zum Kleingartengebiet tlw. zu erhaltender Baumbestand 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau bis III+St 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vertragslaufzeit Bestandsnutzung bis 2024 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Verlagerung Bestandsnutzung (Ersatzstandort erforderlich) Klärung Konflikt mit Schulflächenbedarf Neuplanung, Abriss, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, (ehemals Tankstelle) 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: ED 1: Gewerbegebiet I, Garagen I neues Planrecht erforderlich: (B-Plan ED 50) 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB über Einzelhandel 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 30 % angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Bodensanierung hat stattgefunden, dennoch Restbelastung nicht auszuschließen Bodengutachten läuft B-Plan-Verfahren läuft 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> abschließende Gefährdungsbeurteilung für den Pfad Boden-Mensch Abstimmung mit BUKEA bzgl. Stand Grundwassersanierung Bauantrag, Abbruch / Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnorientierte Nachverdichtung in zentraler Wohnlage unter Beibehaltung und Modernisierung des Einzelhandels im EG. 		

Eißendorf

Lagebeschreibung

Am Ende des Grünzugs Denickestraße, gute Infrastruktur im gewachsenen Wohnumfeld, TU-Harburg in 1,1 km

S-Bahn Harburg Rathaus 1,7 km,

B 75 1,2 km, B 73 2,1 km, BAB A255 3,5 km

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (gesamt)	60 GWB
Planungsrecht	BaustPI W2g
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



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

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	2028



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Jugendclub, Festplatz, (Reservefläche ÖRU) 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, 60 WE oder 150 Zimmer in Sonderwohnform 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Jugendclub, integriert, alternativ Verlagerung Einzelhandel im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Verlagerung Jugendclub möglich neue Konzeptentwicklung erforderlich 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche Konzeption B-Plan-Verfahren erforderlich Vermarktung / Investorensuche Bauantrag, Verlagerung Jugendclub 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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 Die Drucksache 22/9845 zum Wohnungsmix hinsichtlich der Wohnraumförderung ist zu beachten 		

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	2029 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Altbau Wohnen zweigeschossig 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: BaustPI Harburg W3g 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau (hier: Studierende, tlw. in Microwohnungen) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> keine 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> kein
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag ist genehmigt Konzept wird erneut geprüft 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch Altbau Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Altes Heizwerk, Laborgebäude, Bunker 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Flächen für den Gemeinbedarf LAPRO: öffentliche Einrichtung B-PLAN: TB 1058 (Krankenhaus) Wasserschutzgebiet 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, tlw. verdichtete EFH 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 50% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsaufgabe durch Krankenhaus steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff



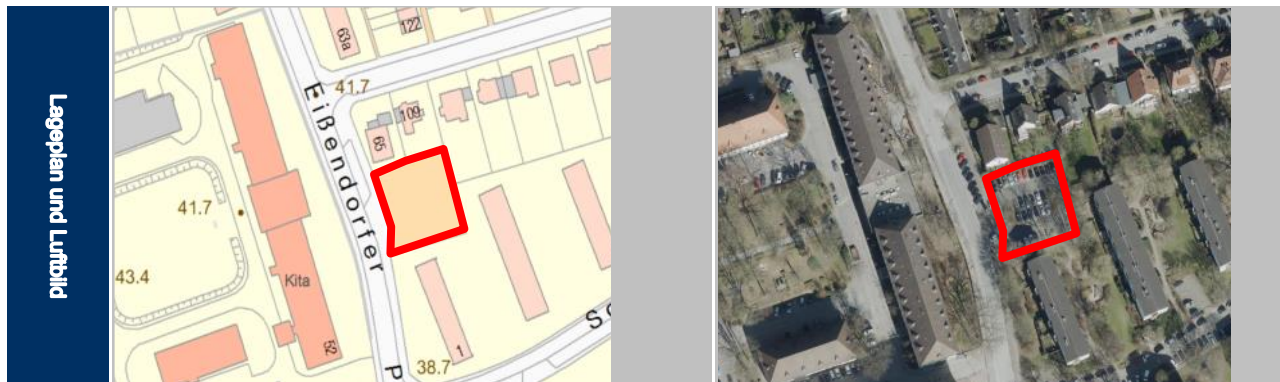
Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Baufällige Stellplatzanlage in wohngeprägter Umgebung beachtenswerter Baumbestand 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: Heimfeld 7, Garagen und Stellplätze 	
Soll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

Heimfeld

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,116
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	B-Plan HF 7
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> öffentlicher Parkplatz 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: HF 7: Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau (ggf. Baugemeinschaft) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> bis 100%
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Parkplatzbedarf durch Parkplatzerweiterung Krankenhaus abgedeckt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsfreigabe, Vermarktung, Baugemeinschaft vorgesehen, Konzeptentwicklung, Vorbescheidsverfahren Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gute, gewachsene und durchgrünte Wohnlage mit heterogener Typologie. Auch gut für Sonderwohnformen geeignet. Die umgebenden Gebäudefluchten sind bei der städtebaulichen Einfügung zu berücksichtigen. Die Drucksache 22/9845 zum Wohnungsmix hinsichtlich der Wohnraumförderung ist zu beachten 		

Alter Postweg 16a-c Heimfeld

20 / 2025

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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: BaustPI Heimfeld W3g RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB, Studierende 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> keine 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> kein
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Überarbeitetes Konzept Baugenehmigung erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Ideale Lage für Studierenden-Wohnen (nähe TUHH), gewachsenes Wohnumfeld, Nähe Stadtpark. Lärmbelastung durch Schule / Schulsport für temporäres Wohnen unproblematisch. 		

Lagebeschreibung

Im südlichen Heimfeld, umgeben von gewachsener Wohnbebauung und vielfältiger Infrastruktur,
240 m zur Buslinie, 710 m zur S-Bahn,
1,1 km zur B73, 2 km zur BAB A7

Größe in ha	0,72
WE-Zahl (gesamt)	35
Planungsrecht	B-Plan HF 4
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Kita 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNp: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: Heimfeld 4, Fläche für den Gemeinbedarf • Umgebungsschutz des Denkmalensembles Heimfelder Straße 47 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • GWB III-geschossig 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • optional weiterhin Kita im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 33 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung • Erschließung (Anfahrbarkeit für Haushalte und Feuerwehr) zu klären. 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbescheid • Bauantrag • Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erforderlich • Erstellung eines artenschutzfachlichen Gutachtens hinsichtlich geschützter Fledermäuse • Abriss / Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung in guter Wohngebietslage • Erhaltenswerter Baumbestand ist zu beachten • Separate Kleinkinder-Spielflächen erforderlich • Eingeschränktes Versickerungspotential (1 bis 2 m) 		

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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen, Baumbestand gliedert und säumt Flächen. 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: gartenbezogenes Wohnen B-PAN: MT 29: Allgemeines Wohngebiet II +I, S, o (neben Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen) tlw. Landschaftsschutz (LSG Marmstorfer Flottsandplatte) 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Rest: verdichtete EFH 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinbedarfsnutzungen 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. für Rest 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> ja
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung fertiggestellt Baufelder 1-3 Genehmigungen erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzept-Konkretisierung und Vergabe Bau Feld 4, Bauanträge, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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 topografisch bewegter Lage in der Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten. 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	2029 ff

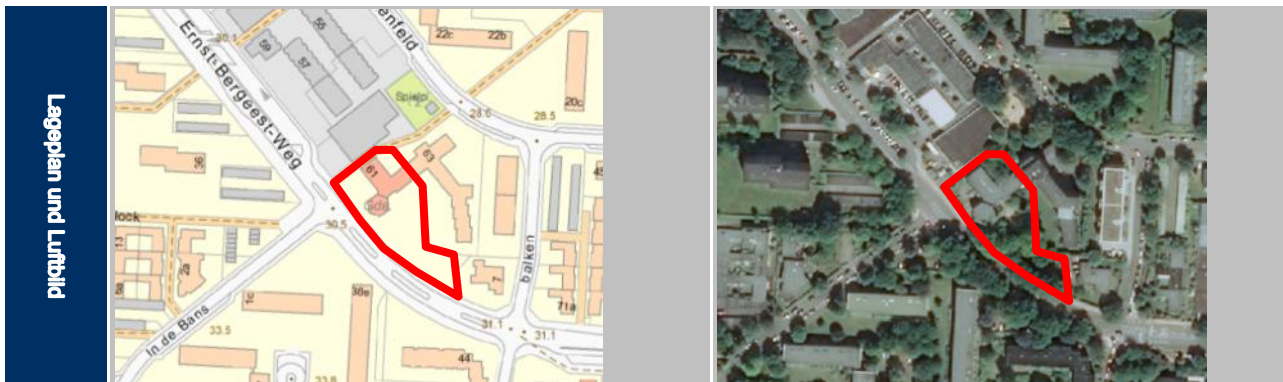


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Ungenutzte Schul-Reservefläche, Grünfläche mit z.T. großen Bäumen. 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbauflächen, tlw. LSG LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: MT 20: Gemeinbedarf (Schule), tlw. Parkanlage Landschaftsachse,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

Lagebeschreibung

Unmittelbar neben dem Nahversorgungszentrum EKZ Marmstorf, Busanbindung unmittelbar, 700 m zur B75, 2,3 km zur BAB A7, 3,1 km zur S-Bahn, 3,7 km zur DB

Größe in ha	0,3
WE-Zahl (gesamt)	30
Planungsrecht	B-Plan MT 5
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026

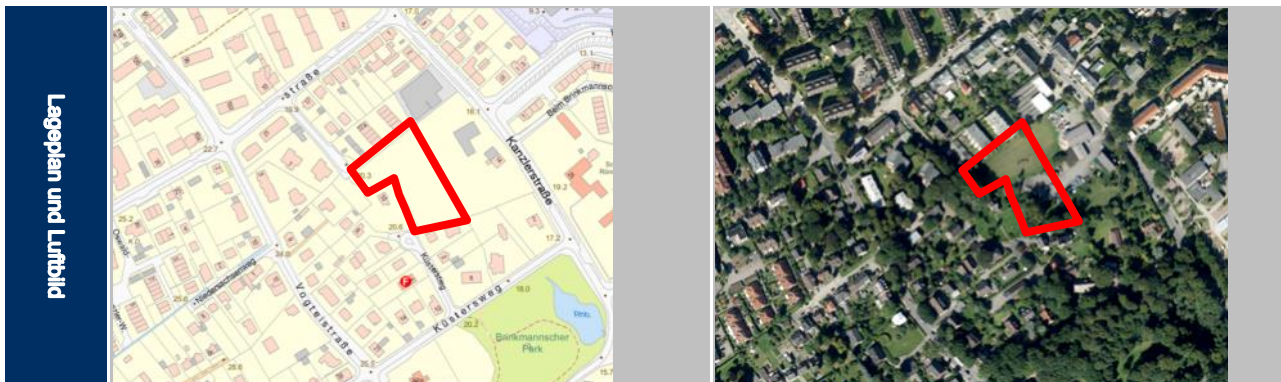


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinbedarf (Kirche) 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: MT 5, Gemeinbedarf Kirche 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> KITA im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 33 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Umnutzungswunsch Eigentümer 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung Baumgutachten 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Urbane Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgter Wohnlage bei Nutzungsaufgabe Gemeindehaus, GFZ-Befreiung erforderlich. Baumbestand zu berücksichtigen Versickerungspotential unwahrscheinlich 		

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	2027



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> durch GE fehlgenutzte Wohnbaufläche, aktiver Gewerbebetrieb, abgegrenzt mit Bäumen. 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FN: Wohnbaufläche LAPRO: gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: RB 5: WR II, neuer B-Plan erforderlich 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung B-Plan-Änderung erforderlich für GWB Vermarktung, Bauanträge, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gute, infrastrukturell versorgte und grüne 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 Meckelfeld, 2,4 km bis zur BAB A7.

Größe in ha	6,8
WE-Zahl (gesamt)	> 60
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2029 ff

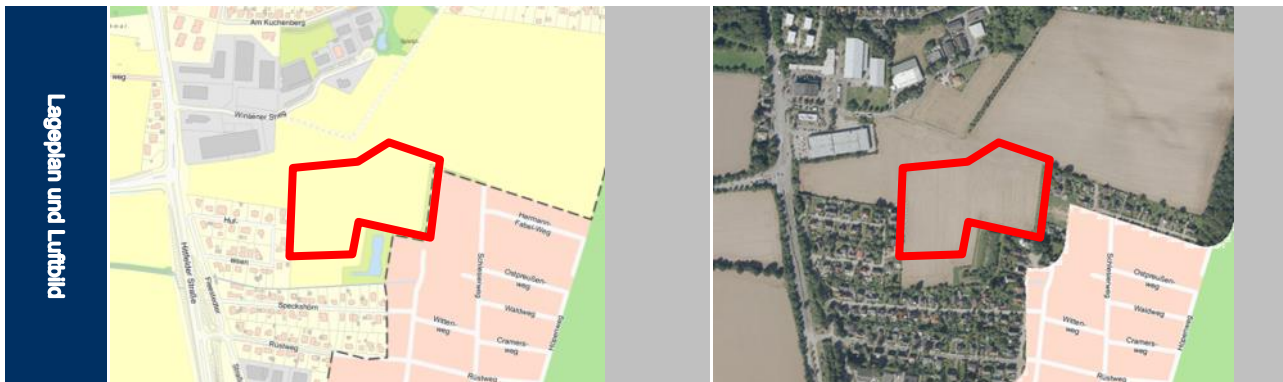


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftlich genutzte Fläche 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche, LSG LAPRO: Naturnahe Landschaft und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Fläche mit Klärungsbedarf, Landschaftsschutz B-PLAN: ST 1: Erwerbsgartenbau neues Planrecht erforderlich 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/ Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar. 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Grünverbindung 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Ankauf (FHH oder Investor), Funktionsplanung, Erschließungsplanung LSG-Änderung, B-Plan-Verfahren, Vermarktung, Bauanträge, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff

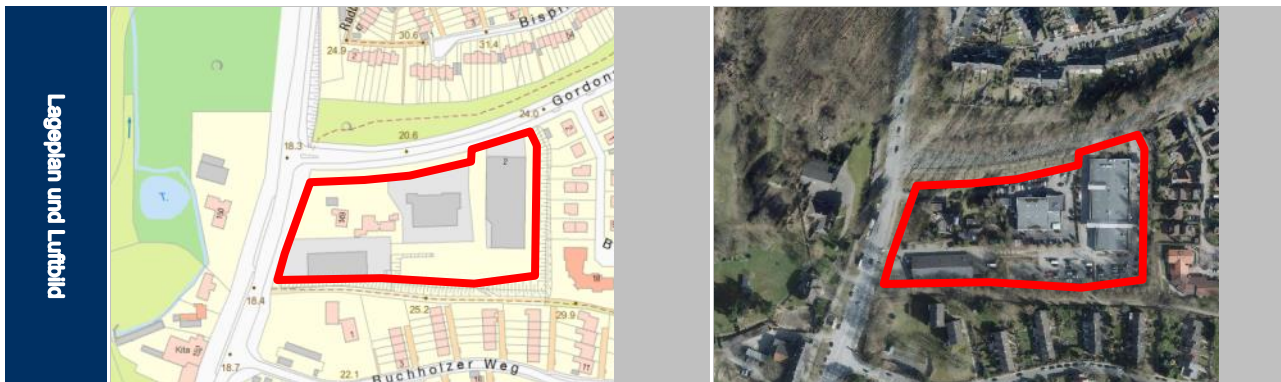


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftliche Nutzung in bewegtem Gelände, Biotopverbund 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft, LSG LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, LSG B-PLAN: ST 4: Fläche für Land und Forstwirtschaft, tlw. BaustPl, neues Planrecht erforderlich 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> lockere Einzelhausbebauung analog zur Umgebung. Geschlossene, verdichtete Formen allenfalls anteilig am nördlichen Rand 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Ankauf (FHH oder Investor), Konzeptentwicklung, Funktionsplanung, Änderung FNP, LAPRO und LSG B-plan-Verfahren 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2028



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, Dienstleistung, tlw. Wohnen, erhaltenswerter Baumbestand 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gewerbliche Baufläche, tlw. Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: LB6/RB21/WT23: Gewerbegebiet GE II, tlw. I Neues Planrecht (MU) erforderlich 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, tlw. über Einzelhandel im EG, Gewerbe 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbeanteil 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Grobe Konzeptidee 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung, Magistralenentwicklung ist zu beachten B-Plan-Verfahren Investorensuche 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2026

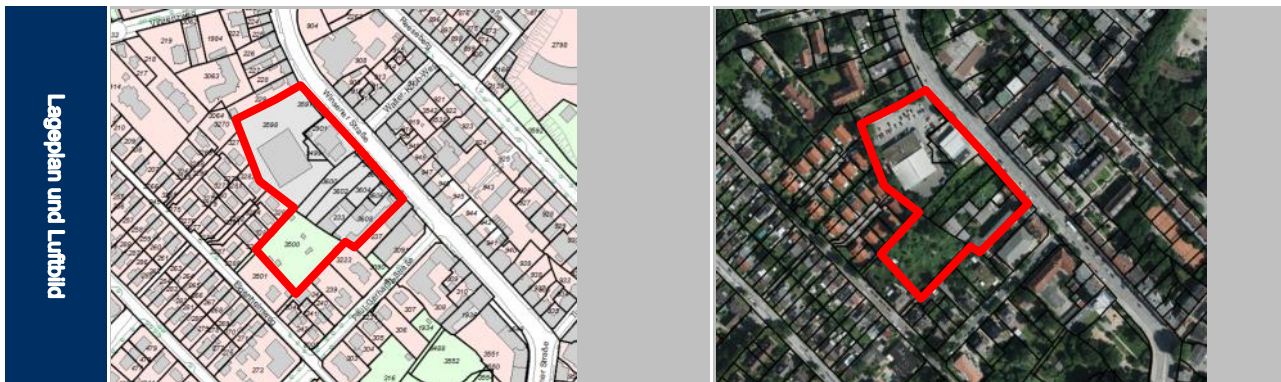


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: WT 39: Wohnbaufläche RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“ 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt aktuell keine Aktivität 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abriss, Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungszentrum 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum B-PLAN: BaustPl Mischgebiet M 4 g, tlw. Wohngebiet W 1 o Der vorhabenbezogene B-Plan WT37 (Entwurf) sieht Kerngebietsnutzung vor. RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“ 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, Wohnen über Gewerbe 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel im EG, Kita 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 8% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vorweggenehmigungsreife erreicht Bauanträge genehmigt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> tlw. Abriss (Rest) Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Garagenhof mit umgebendem Baumbestand 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: WT 2: Stellplatzanlage, tlw. private Grünfläche RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“ 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzept muss überarbeitet werden Baumschutz ist zu beachten 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptabschluss, Bauantragsverfahren, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Gemeindehaus 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FN: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: WT 2: Gemeinbedarf (Kirche) RISE-Fördergebiet Wilstorf – Reeseberg 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB (Sonderwohnform Mutter-Kind) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> keine 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigung erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abriss / Neubau Baumgutachten empfohlen 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2025

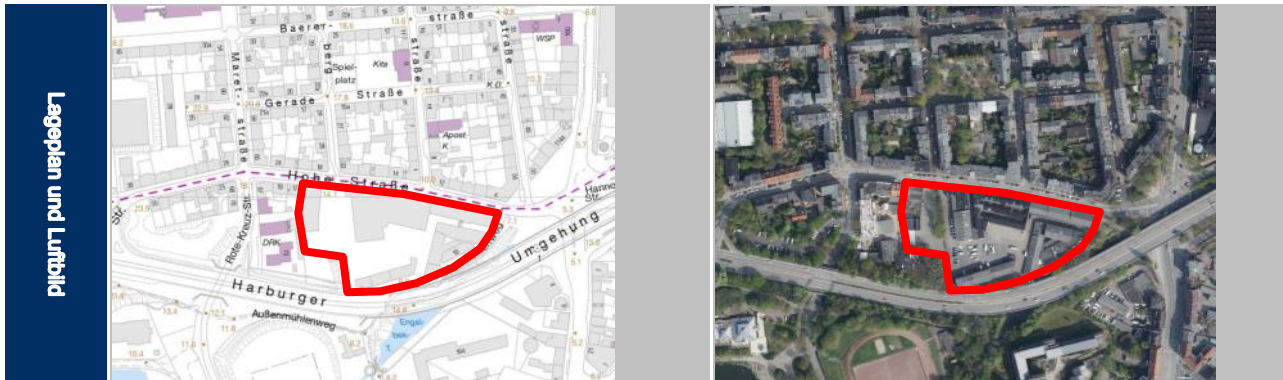


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Brache nach Abriss 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Etagenwohnen; Entwicklungsbereich Naturhaushalt B-PLAN: WT 5, WA I-IV (zwingend); Tief- / Gemeinschaftsgaragen RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“ 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Tiefgarage 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Einvernehmen zum konzeptionellen Ansatz steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines konsensfähigen Konzepts, Magistralenentwicklung ist zu beachten Klärung der Lärm- und Feinstaubproblematik (Straße), Baumerhalt 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel und Kleingewerbe 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, verdichtete Neubebauung in Mischnutzung Einzelhandelsnutzung im EG, Wohnnutzung in den OG 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Kita Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes . 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau	<ul style="list-style-type: none"> 25% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan-Verfahren WT 43 läuft 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abschluss B-Plan-Verfahren, Bauanträge Abriss und Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Parkplätze der Parkanlage Stadtpark / Außenmühle 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Verdichteter Stadtraum, Landschaftsachse B-PLAN: TB 1135: öffentliche Parkanlage, neues Planrecht erforderlich BPL WT 44 im Verfahren Anbauverbotszone Bundesschnellstraßen 	
	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB mit lärmgeschützter Seite 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Stellplätze in TG/EG-Ebene, untergeordnet nichtstörendes Gewerbe (Dienstleistung, Büro) denkbar 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 88% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> ca. 10% erwünscht
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Projektentwicklung abgeschlossen B-Plan-Verfahren WT 44 läuft 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheidsverfahren, Schallgutachten, Baumbewertung Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Zwischen Phoenixviertel und Stadtpark mit unmittelbarer Verkehrsanbindung (B75), Ersatz von rund 50 öffentlichen Parkplätzen des Stadtparks Außenmühle Wertvoller Baumbestand ist zu berücksichtigen Die Drucksache 22/9845 zum Wohnungsmix hinsichtlich der Wohnraumförderung ist zu beachten 		

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	2029 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude eines aufgegebenen Gärtnereibetriebes. 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FN: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: HB 40: Wohngebiet WA II o Wasserschutzgebiet 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 0% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Bewohnt vom ehemaligen Betriebsinhaber 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsaufgabe und Abriss Bauanträge, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzanlage 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNp: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnung • B-PLAN: HB 22 - NF 41: WA, IV, g 	
Sei	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 100% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Lösung für Stellplatzersatz steht aus • Konzept des Eigentümers steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Lösung für Stellplatzersatz • Konzeptentwicklung • Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	2026

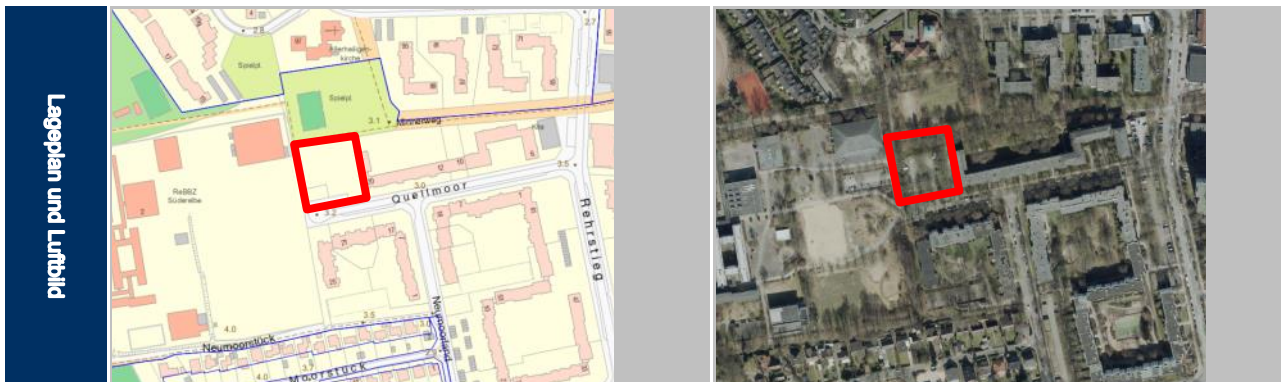


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> GWB Wohnen mit 34 WE 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: HB 1 / NF 10 : Reines Wohngebiet WR IIg 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Tiefgarage für 32 STP 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> nicht vorgesehen
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheid positiv erteilt 2020 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag Leerzug des Bestandsgebäudes Abbruch, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzanlage 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNp: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: HB 22 / NF 41 : Reines Wohngebiet WR IVg / Stellplätze 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Tiefgarage 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 100 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • nicht vorgesehen
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbescheid erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag • Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	26
Planungsrecht	B-Plan HB 10
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Grünfläche mit starkem Baumbestand 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: HB 10: Reines Wohnen WR III g 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> keine 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag und Baumfällung sind genehmigt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Baumfällungen (teilweise) unter Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Fledermäuse) Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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 		

Neuwiedenthaler Straße 128

Hausbruch

41 / 2025

Lagebeschreibung

An der Grenzlinie von Alt- zu Neuwiedenthal, 1 km vom Nahversorgungszentrum, Buslinie unmittelbar, 1,1 km zur S-Bahn, 1,6 km zur B73, 3,8 km zur BAB A7

Größe in ha	0,4
WE-Zahl (gesamt)	75
Planungsrecht	B-Plan HB 14
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026



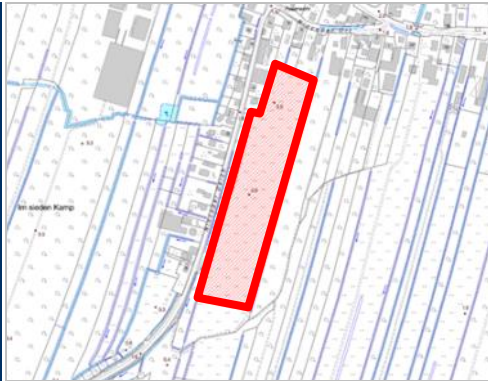
Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> aufgegebener Gärtnereibetrieb 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen B-PLAN: HB 14, WA II, tlw. WR II 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB III bis V 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> keine 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100 % angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheidsantrag und Baumgutachten liegen vor 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag bei positivem Vorbescheid Abbruch Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> erhaltenswerter Baumbestand ist zu berücksichtigen und zu schützen Bodenuntersuchung auf Pflanzenschutz- oder Düngemittel erforderlich 		

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	2026

Lageplan und Luftbild

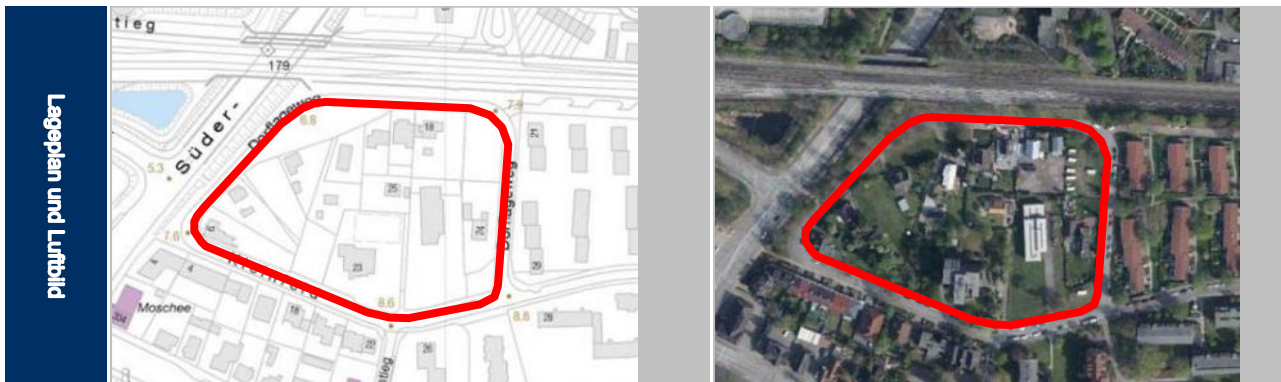


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> intensiv gemähtes Grünland 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Flächen für die Landwirtschaft LAPRO: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, tlw. Dorf, LSG (geplant) B-PLAN: Neuenfelde 17 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> EFH, DH, RH 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 0% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan-Verfahren abgeschlossen 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> innere Erschließung, Vermarktung, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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)	190
Planungsrecht	B-Plan NF 11
Eigentümer	Privat, tlw. FHH
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen in EFH und GWB, Umspannwerk, Stellplatzfläche • Flächen für Versorgungsanlagen / Umspannwerk 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossbau mit lärmgeschützter Seite 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Umspannwerk (Bestand) erhalten, Kita 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 35% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan-Verfahren läuft, Wettbewerb abgeschlossen • Mitwirkungsbereitschaft privater Einzeleigentümer zu klären 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog mit Eigentümern, • B-Plan im Verfahren • Vermarktung (der FHH-Grundstücke), ggf. vorab weiterer Ankauf • Bauanträge, Abbruch, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	2027



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Mischnutzung, teilweise Parkplatz 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gemischte Baufläche (Dienstleistungszentren) LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: Neugraben-Fischbek 42: MK g I – IV, neu: B-Plan NF 73 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel und Dienstleistung im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> nicht vorgesehen
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplanung in Abstimmung B-Plan im Verfahren 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> evtl. Fassadenwettbewerb Bauvoranfrage / Bauantrag, tlw.: Bebauungsplanverfahren Nachbarbeteiligung und Befreiungen erforderlich, Magistralenentwicklung ist zu beachten 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgegebenes Gehöft, tlw. Denkmalschutz 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: Neugraben-Fischbek 5: WR I – V, tlw. private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Stellplatzanlage Wasserschutzgebiet 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklungskonzept steht aus 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplan-Erarbeitung Bauvoranfrage / Bauantrag durch den Eigentümer, Nachbarteilnahme und Befreiungen oder Bebauungsplanverfahren erforderlich Sicherung der Erschließung erforderlich Lösen der Verkehrslärmproblematik, Beachtung von Denkmalschutzbelangen 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gute Wohnlage mit guter Infrastruktur, hohe Bäume. Pflegeheim mit Service-Wohnen an dieser Stelle würde begrüßt Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben 		

Lagebeschreibung

Lage 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	B-Plan NF 72 (neu)
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Parkplätze, privater Spielplatz 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNPF: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: NF 72 (neu) Wasserschutzgebiet 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Wegeverbindung Öffentliche Parkplätze, ggf. Ersatz an anderer Stelle 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 30% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung, Konzeptausschreibung LIG B-Plan NF 72 im Verfahren, vorweggenehmigungsreif 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Ersatz der Parkplätze, tlw. auf den Vorhabengrundstück Konzeptentwicklung, auch für Sonderwohnformen geeignet Abschluss B-plan-Verfahren (NF 72) Vergabe, Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben 		

Fischbeker Reethen, (Teilfläche) Neugraben-Fischbek

47 / 2025

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



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgegebenes Kasernengelände, tlw. Kleinsiedlung Extensive Landwirtschaft 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche, LAPRO: Wohnen B-PLAN: NF 67 im Verfahren Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, verdichtete EFH 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Kita, Schule, Sportangebote, Jugendzentrum, Einzelhandel 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 50% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan im Verfahren 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> FNp- und Lapro-Änderung B-Plan-Verfahren abschließen, Vermarktung 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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 Rest
Planungsrecht	NF 65
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Vorab extensive Landwirtschaft, seit 2009 im Bau tlw. befristet öffentliche Unterbringung 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, verdichtete und freistehende EFH 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Schule, Kita, Jugendclub, Bildungs- und Gemeinschaftszentrum, Gewerbe 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 50% im GWB 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> 20 WE
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Letzter Bauabschnitt in Vermarktung, Erschließung Ausbau des Eingangsbereiches (gemäß Wettbewerbsergebnis) abgeschlossen 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Fertigstellung der Erschließung 3. und 4. BA, Vermarktung, Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte (ab 2020) 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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)	400 GWB + EFH
Planungsrecht	erforderlich (NF 75)
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2027

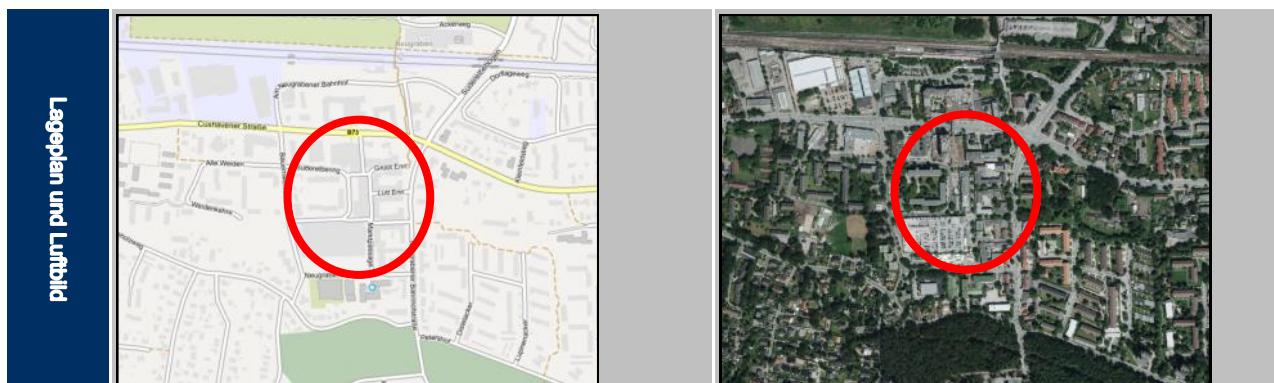


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Grünstreifen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: gemischte Baufläche LAPRO: verdichteter Stadtraum B-PLAN: NF 65: Mischgebiet, neues Planrecht (MU) erforderlich (NF 75) Wasserschutzgebiet, RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB über EG, 50 EFH 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, Gewerbe, Gemeinbedarf 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplanung abgeschlossen B-Plan-Verfahren eingeleitet 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Klärung Immissionen und Erschütterung Vermarktung, Bauanträge, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2029 ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Geschäftsgebiete mit anteilig innerstädtischem Wohnen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: Diverse, tlw. Planänderung erforderlich Wasserschutzgebiet tlw. Denkmalschutz 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, meist mit Einzelhandel oder Gastronomie im EG 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Beherbergung, Dienstleistung 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> 0%
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Rahmenplan liegt vor 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzepterarbeitung auf Basis des Rahmenplans, Magistralenentwicklung ist zu beachten Klärung der Mitwirkungsbereitschaft (diverse Eigentümer) 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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-Bahnstation 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	2026

Lageplan und Luftbild



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgegebener Spielplatzbereich, Stadtteilbüro 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FN: 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	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Tiefgarage erforderlich 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> konzeptabhängig 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abwägung zwischen Spielplatzangebot und baulicher Nutzung Konzeptentwicklung incl. Entwässerungskonzept (Rückhaltung) B-Plan-Verfahren incl. Schallgutachten u.a. Bauantrag, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Nach Aufgabe des Standorts als S-Bahnstation 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	<ul style="list-style-type: none"> Kita 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: NF 5, Gemeinbedarf (KITA) Wasserschutzzone III 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Kombiprojekt, GWB mit KITA im EG 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Kita 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptidee (Neubau Wohnen mit Kita im EG) 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Ausschreibung Konzeptentwicklung Bauantrag 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen Garagen, Nebengebäude 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 55 WA II o • RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek • Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • GWB 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • k.A. 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigung erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch • Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	2027



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Geschosswohnen mit Nebenanlagen und Spielflächen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> GWB, Aufstockung oder tlw. Ergänzungsbauten 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgung, ggf. Gastronomie im Umfeld des S-Bahn-Haltespunktes, Stellplatzbedarf zu prüfen 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> Größer 35% 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Projektidee, mit dem Bezirksamt zu konkretisieren 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

Lage nahe Neugrabener Zentrum,
 Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 250 m,
 Busanbindung in 200 m, S-Bahn-Neugraben unmittelbar,
 B 73 unmittelbar, A 7 in 4,5 km

Größe in ha	0,17
WE-Zahl (gesamt)	25
Planungsrecht	B-Plan NF 59
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe (Glaserei) 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: LAPRO: B-PLAN: NF 59, Mischgebiet MK II Lage an der Magistrale 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> optional Einzelhandel oder Gewerbe im EG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 35% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheid positiv erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Lärmbewertung (Verkehr), Lärmkonzept, im Bauantragsverfahren zu klären Bodenuntersuchungen zum Risikoausschluss empfohlen (Oberboden und Erdaushub) Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche ($\leq 3,0$ m) sind in den vorgesehenen Bauflächen zu beachten. 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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

Seniorenwohnanlage, Neugrabener Zentrum 800m,
Bushaltestelle unmittelbar, Bus-ZOB und S-Bahn in 1km,
B73 unmittelbar, BAB A7 in 4,6 km.

Größe in ha	1,08
WE-Zahl (gesamt)	+ 42 GWB
Planungsrecht	B-Plan NF 13
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Sonderwohnform Senioren 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: LAPRO: B-PLAN: NF 13, WA III bis V g Lage an einer Magistrale 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB Neubau (Ersatzbau) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Seniorenpflege 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> kein
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheid ist positiv erteilt 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag, Abriss Erhaltenswerter Baumbestand, Baumgutachten empfohlen Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> 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	B-Plan NF74 eingeleitet
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2026



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Post / DHL 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FN: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentrum) LAPRO: Verdichteter Stadtraum B-PLAN: NF 74 eingeleitet 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> TG 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplanung abgeschlossen 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abschluss B-Plan-Verfahren, Abriss Bauantrag, Neubau Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten Baumgutachten empfohlen 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Zentrumnahes Wohnen in Ortsrandlage mit Grünbezug Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses Der Umgebungsschutz des Denkmalensembles Neugraber Markt, insbesondere der Baudenkmäler Neugraber Markt 3 und 5, ist zu beachten. 		

Lagebeschreibung

Inmitten einer großflächigen 70er-Jahre-Wohnsiedlung mit umfangreicher Infrastruktur, 200 m vom Ladenzentrum, 200m zur Busanbindung, 700m zur S-Bahn, 960 m zur B 73, 3,3 km zur Autobahn A7

Größe in ha	0,24
WE-Zahl (gesamt)	40
Planungsrecht	HB1/NF10
Eigentümer	privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2026

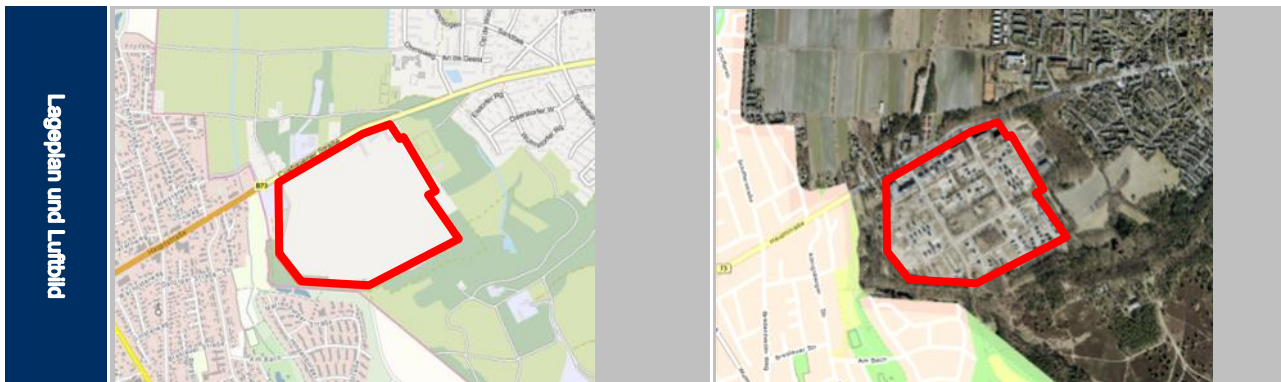


Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> zweigeschossiges Wohngebäude, Garagen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: HB1/NF10, reines Wohngebiet WR II g RISE-Fördergebiet 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB (V) 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> keine 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 100 % 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzept-Überarbeitung unter Beachtung des Baumschutzes Bauantrag Umzug Bewohner in Ersatzwohnraum Erstellung eines artenschutzfachlichen Gutachtens hinsichtlich geschützter Fledermäuse oder gebäudebrütender Vogelarten. Abriss, Neubau 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung im Bestand, drei zusätzliche Geschosse fügen sich ohne Nachteile für die benachbarte Wohnnutzung in das städtebauliche Gesamtbild ein. Lage in der Zone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch / Harburger Berge Im Wesentlichen liegt ein eingeschränktes Versickerungspotential (1 bis 2 m) vor. Geringe Grundwasserflurabstände (≤ 3 m u. GOK) 		

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	52
WE-Zahl (gesamt)	155 GWB
Planungsrecht	NF 66
Eigentümer	FHH, tlw. privat
Baubeginn möglich	2025



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Neues Baugebiet mit Wald- und Gehölzflächen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche (überwiegend), Grünfläche und Wald LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen (überwiegend), Etagenwohnen, Parkanlagen und Wald B-PLAN: NF 66 Allgemeines Wohngebiet, tlw. Misch-/ Kerngebiet. Wasserschutzgebiet, tlw. RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek 	
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> attraktives Sportangebot (sanierte Sporthalle), Kitas, Einzelhandel 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 30% im GWB 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung einiger Baufelder durch Konzeptwechsel bzw. Ergänzungsbauten 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauanträge, Neubau, Umbau Bestandsgebäude 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für eigentumsbezogenes Wohnen sowie GWB, Zentrale öffentliche Grünfläche garantiert hohe Wohnqualität Durch Konzeptwechsel und Nachverdichtung sollen zusätzliche WE entstehen 		

Ortsteil

Lagebeschreibung

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

Lageplan und Luftbild		
Ist	Derzeitige Nutzung	•
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	•	