

**Bereich Innenstadt Harburg
Harburg**

Größe in ha	n.n.
WE-Zahl (geschätzt)	>50 GWB
Eigentümer	diverse
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	ab 2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k.A.
bereits in Entwicklung	nein

01 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Projekte im Kernbereich der Harburger Innenstadt, in Fortschreibung des Masterplans
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentren-Lage mit vielfältigen Angeboten • Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB) • Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75 • 3 bis 4 km zu A1 und A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Baugrundstücke sind erschlossen. Nachverdichtungen in Blockinnenbereichen erfordern je nach Konzept ggf. interne Zufahrten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentrum) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Der Innenstadt-Bereich ist vollständig beplant. Vereinbarkeit mit jeweiligen Projektvorstellungen genügen, muss im Einzelfall geprüft werden • Teilweise ist eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich. • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtete innerstädtische Bebauung, komplette Neubauten mit neu zu erstellenden Tiefgaragen. In vielen Fällen bietet sich an, Erdgeschosszonen gewerblich (Läden) oder für soziale Belange zu nutzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Single- und Paarhaushalte, Studenten, Senioren, tlw. Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung, Investorensuche, in Einzelfällen Planrechts-Anpassung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Harburger Innenstadt bietet urbanes Wohnen in zentraler Lage, mit kurzen Wegen und umfassender Versorgung. Fußläufig erreichbare Grünanlagen (Alter Friedhof, Außenmühle) runden das Angebot ab. Die angegebene WE-Zahl steht symbolisch für noch nicht näher projektierte Einzelvorhaben.

Westseite Sand Harburg

Größe in ha	0,15
WE-Zahl (geschätzt)	80 GWB
Eigentümer	FHH, tlw. privat
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

02 / 2019

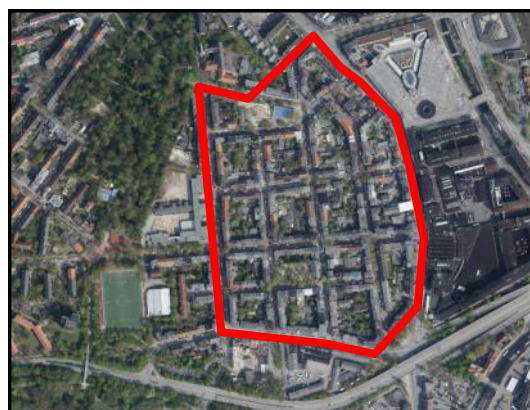
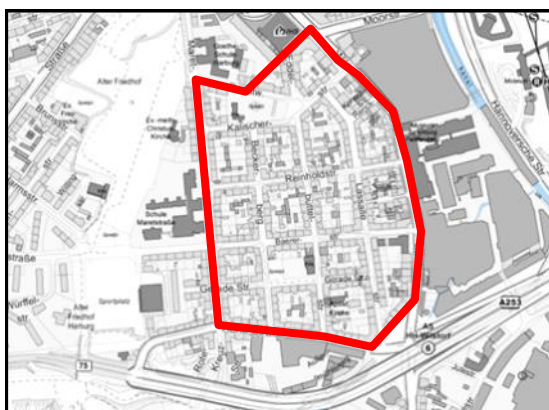


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage in der Harburger Innenstadt, Einzelhandel, Restauration, Blumenmarkt (z.Zt. gesperrt)
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt-Lage mit vielfältigen Angeboten • Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB) • Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75 • 3 bis 4 km zu A1 und A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: verdichteter Stadtraum • B-plan H 31, je tlw. Verkehrsfläche, Marktfläche, MK I g, neues Planrecht als vorhabenbezogene Planung erforderlich • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Durch eine Nachverdichtungs-Planung für mehrgeschossige Bebauung soll eine verbesserte Raumkante zur Einfassung der Marktfläche ermöglicht und gleichzeitig in den OG Wohnraum für Senioren geschaffen werden. Im EG soll eine Einzelhandels- und/ oder Gastronomienutzung entstehen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderwohnform (Senioren)
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • vorhabenbezogener Bebauungsplan, Grundstücksvergabe, Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich ist die bisherige, plangemäße Raumkante aus heutiger Sicht unbefriedigend. Der Sanierungsbedarf, insbesondere der Blumenmarkt-Fläche, legt nahe, eine komplette Neubebauung anzustreben. Dabei kann durch eine markantere Bebauung die Raumkante der Marktfläche verbessert werden.

**Phoenix-Viertel
Harburg**

Größe in ha	14,5
WE-Zahl (geschätzt)	40 GWB
Eigentümer	Privat, tlw. FHH
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	ab 2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k.A.
bereits in Entwicklung	teilweise

03 / 2019

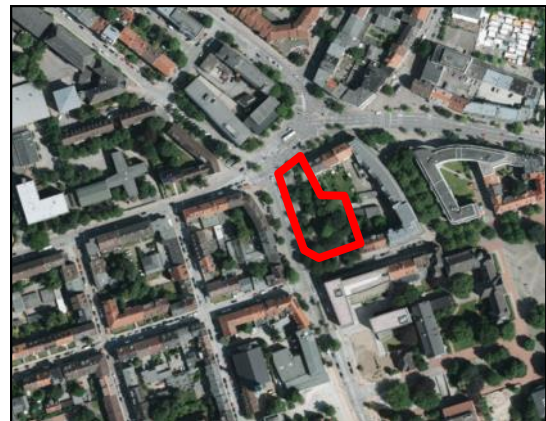
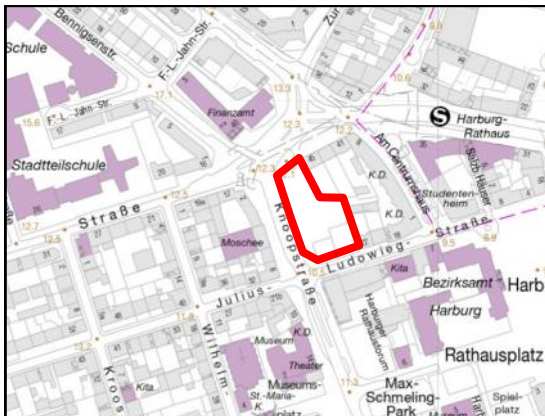


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Gründerzeitliches Wohnquartier im Süden der Harburger Innenstadt, Wohnen, Läden und Kleingewerbe
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung im 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Baustufenplan M 3g, TB 551 öffentliche Grünfläche, Bebauungspläne H55 (Spielhallenausschluss) und H57 allgemeines Wohnen, WAg III-V
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung), Ausbauten, Lückenschließung, innere Verdichtung, Dachausbau
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Singlehaushalte mit urban geprägten Wohnansprüchen
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

**Knoopstraße
Harburg**

Größe in ha	0,25
WE-Zahl (geschätzt)	100 GWB
Eigentümer	Privat (SAGA)
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	100%
bereits in Entwicklung	ja

04 / 2019

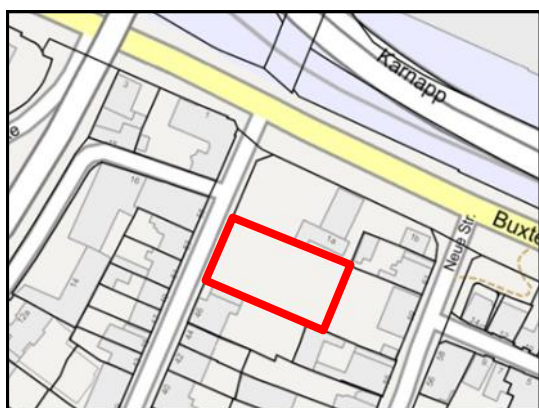


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Prominente Lage am Rand der Harburger City, Brache, teilweise Parkplatz, großer Baumbestand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Diverse Kita- und Schulangebote des Harburger-Kernbereichs, ebenso Vollversorgung, Wochenmarkt 300 m unmittelbarer S-Bahn-Zugang diverse Buslinien in 100 - 200m 500 m zur B 73, 1600 m zur A 253 / B4 / B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren) LAPRO: Verdichteter Stadtraum Patchwork aus Bauflächen nach Baustufenplan (M 4g), umgewandelt durch Bebauungsplan H52 in WA 4g, Teilbebauungsplan TB 618 (Fläche für besondere Zwecke: Verwaltung), und tlw. Straßenverkehrsfläche nach H 19 RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Innerstädtischer Wohnungsbau und Gewerbe im EG vorgesehen. Geschossbau 5+, TG vorgesehen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Paar- und Singlehaushalte, Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Neubau, Baugenehmigung liegt vor
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Auf Grund der Verkehrsbelastung im EG Gewerbe (Läden) sinnvoll, die Nähe zur TU Harburg sowie zur City Harburg prädestiniert für Studierende. Die prägnante Lage im Stadtteil erfordert eine Gestaltung über reinen Zweckbau hinaus.

**Wallgraben 48
Harburg**

Größe in ha	0,13
WE-Zahl (geschätzt)	40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BS Harburg / H52
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	100%
bereits in Entwicklung	ja

05 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare Nähe zur Harburger Innenstadt. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnnutzungen sowie eine Tankstelle, • Großbäume am Rand.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 250 m Luftlinie zu Harburger Innenstadt und Binnenhafen • 300m Luftlinie bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus und Buslinien • 1,6 Km bis zur BAB 253 • 3,2 Km bis zur BAB 1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich, ggf. ist die Stellplatzfrage zu klären.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum, • Randlage zu einer Landschaftsachse • BaustPI Harburg: (Mischgebiet M3g), geändert durch B-Plan Harburg 52 in: Allgemeines Wohngebiet (WA) • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort ist stark lärmbelastet (B73, Fernbahn). Das Gebäude soll auch die Schallimmissionen von der B73 in den Blockinnenbereich reduzieren.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien oder Einzelpersonen mit dringendem Wohnbedarf
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Wohnentwicklung an diesem Standort ist stadtplanerisch sinnvoll. Gesunde Wohnverhältnisse sind sicherzustellen. Der Baumbestand ist zu beachten.

**Lüneburger Str. 4 - 8
Harburg Innenstadt**

Größe in ha	1,3
WE-Zahl (geschätzt)	67 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 34
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	0% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

06 / 2019

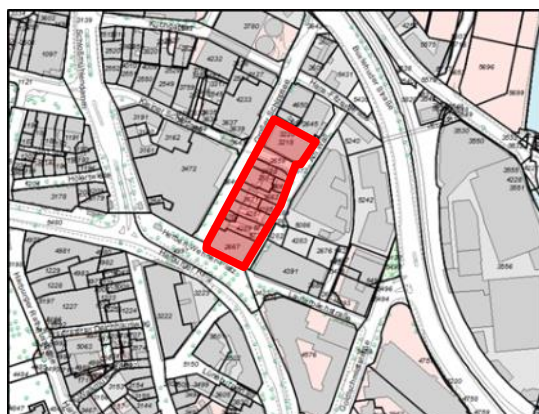


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt Harburg • gemischte Nutzung, Wohnanteil unbekannt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt Harburg im direkten Umfeld • Busse und S-Bahn 300 m • Bahnhof Harburg DB, S-Bahn 550 m • Technische Universität 1,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: verdichteter Stadtraum • BPL H 34: MK II g, tlw. IV g
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung mit Schwerpunkt Mikrowohnungen, Gewerbe im EG ausdrücklich erwünscht, zur Stärkung der Zentrumsfunktion Harburgs.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Paare und Singles, Senioren, Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag für Teilflächen liegt vor (Mikro-Wohnen; GE-Nutzung im EG) • Abstimmung Gestaltung • Im Genehmigungsverfahren
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.

**Großer Schippsee / Am Wall
Harburg Innenstadt**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	20 - 40 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2020 oder später
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	0 - 30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

07 / 2019

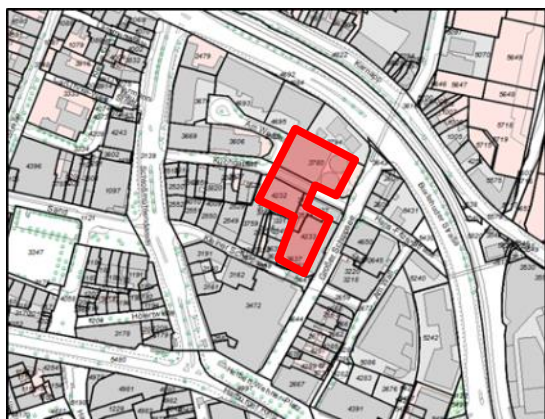


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt Harburg gemischte Nutzung, aktueller Wohnanteil unbekannt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Zentren-Lage mit vielfältigen Angeboten Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB) Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
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 in Vorbereitung Kulturdenkmal nördlich angrenzend (Nr. 36) RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung auf Basis "Masterplan Innenstadt" Modernisierung / Aufwertung anteilig Erhalt von Gewerbenutzung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Sonderwohnformen und Singles / Paare mit Bevorzugung hoher Urbanität.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse Klärung der Mitwirkungsbereitschaft Konzepterstellung
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.

**Großer Schippsee / Küchgarten
Harburg Innenstadt**

Größe in ha	0,71
WE-Zahl (geschätzt)	80 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 29
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	0 - 30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

08 / 2019

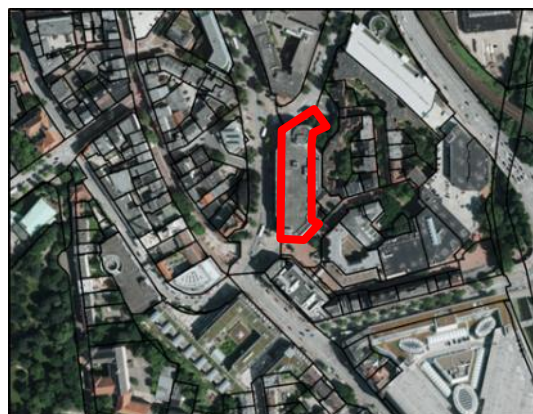
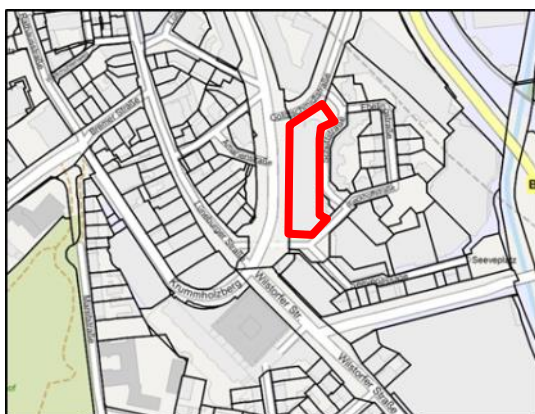


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Karstadt-Parkhaus, nur teilweise ausgenutzt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt Harburg im direkten Umfeld Busse und S-Bahn 300 m Bahnhof Harburg DB, S-Bahn 550 m Technische Universität 1,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) LAPRO: verdichteter Stadtraum BPL H 29, H 33: MK IV - VI, (tlw. Hochgarage IV) RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung des Parkhauses zugunsten von Wohnnutzung Wohnen auf Parkhaus bis zu +III denkbar
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Singles, Paare, Senioren, Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Klärung des Bedarfs an zu erhaltenden Parkplätzen Klärung der Mitwirkungsbereitschaft Grundeigentümer Konzeptentwicklung (Teilabriss oder Aufstockung)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Die Aufrechterhaltung der Parkhaus-Funktion in dem vom Eigentümer benötigtem Umfang ist Voraussetzung für die Spielräume einer baulichen Umstrukturierung.

**Harburger Ring 6
Harburg Innenstadt**

Größe in ha	0,36
WE-Zahl (geschätzt)	ca. 200 GWB
Eigentümer	FHH (Erbbau)
Planungsrecht	H 23
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	0% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

09 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt Harburg direkt am Harburger Ring • Leerstand Geschäfts- und Bürohaus
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt Harburg im direkten Umfeld • Busse und S-Bahn 300 m • Bahnhof Harburg DB, S-Bahn 550 m • Technische Universität 1,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: verdichteter Stadtraum • B-Plan: H 23, Kerngebiet MK Vg • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel, Geschäfts- und Bürohaus mit Wohnen in den OG
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Singles, Paare, Senioren, Studierende, Beherbergung denkbar • Handel und Gastronomie im EG + Wohnen in weiteren OG denkbar. Frei finanzierten Wohnungsbau bevorzugt.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erbbaurechtsvertrag und städtebaulicher Vertrag geschlossen • Bauantrag liegt vor • Abriss begonnen, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die zentrale Citylage und das realisierbare Bauvolumen geben Spielraum für vielfältige, gemischte Konzepte mit hoher Urbanität. • Nach derzeitigem Konzept Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich.

**Lüneburger Straße 5
Harburg**

Größe in ha	0,07
WE-Zahl (geschätzt)	73
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	H52; D455
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0% angestrebt
bereits in Entwicklung	Ja

10 / 2019

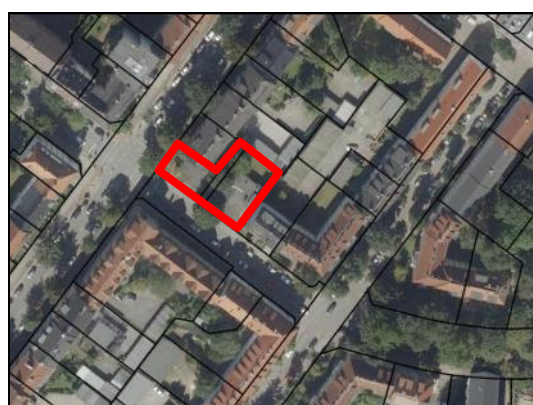


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche in zentraler Lage, das Umfeld ist hoch verdichtet und Teil des Zentrums Harburger Innenstadt. • Umfeld durch Einzelhandel geprägt, Fußgängerzone
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Nahversorgung erfolgt unmittelbar vor Ort • Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die S-Bahn-Station Harburg Rathaus (0,3 Km), sowie viele Buslinien in direkter Umgebung • 900m zur BAB 253
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum; Entwicklungsbereich Naturhaushalt • Grüne Wegeverbindung • B-Plan: H52 MK (ersetzt D455: G2g); Spielhallenausschluss • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Frei finanziertes Wohn- und Geschäftshaus mit Microwohnungen • Insg. V Vollgeschoss zzgl. eines Dachgeschosses (Staffelgeschoss) und eines ortstypischen Satteldaches • Klinkerfassade
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsabhängig, Schwerpunkt Singlehaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbescheidsantrag liegt vor, Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben sieht eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der südlichen Bauflucht Lüneburger Straße vor. • Wohnen in der Innenstadt wird seitens des Bezirksamtes begrüßt

**Baererstraße 76
Harburg**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl (geschätzt)	25
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	BstPl H, TB 504
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0% angestrebt
bereits in Entwicklung	Ja

11 / 2019

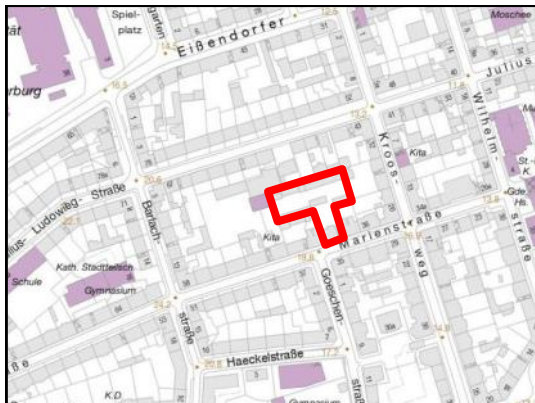


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im westlichen Randbereich der Kernstadt Harburgs. • Das Umfeld ist hoch verdichtet und durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. • Fußläufig erreichbar sind die Außenmühle und das Göhlbachtal
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung an der Hohen Straße (700m), • Harburger Innenstadt (750m) • Bushaltestelle Harmsstraße (150m) • B75 (350 m) und BAB 253 (Verlängerung der B75) 500 m
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbauflächen • LAPRO: Verdichteter Stadtraum; • Entwicklungsbereich Naturhaushalt • Baustufenplan Harburg: M3g; TB 504: Baugrenze • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben sieht den Abbruch einer Tankstelle und den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Geschosswohnungsbau vor. • Blockrandbebauung mit IV Vollgeschossen zzgl. DG
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigung liegt vor • Klärungsbedarfe bestehen hinsichtlich der Geländetopografie, sowie hochbaulicher Detailfragen, u.a. Altlasten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Wohnnutzung an dieser Stelle ist sinnvoll, die vorgesehene Kubatur städtebaulich vertretbar.

**Marienstraße 40
Harburg**

Größe in ha	2,37
WE-Zahl (geschätzt)	30 GWB (Abriss: 0)
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	BauStPl Harburg
Baubeginn möglich	2019ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0% vorgesehen
bereits in Entwicklung	Ja

12 / 2019

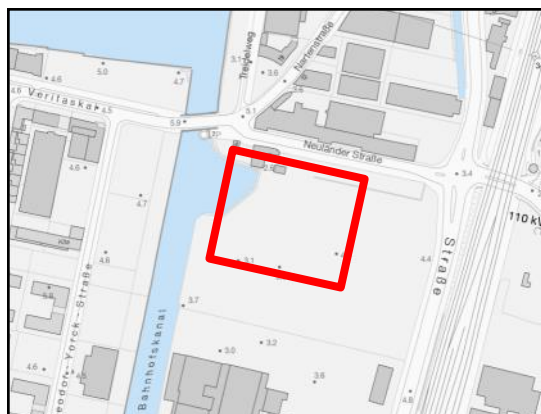


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrennahes Wohngebiet • Umnutzung eines Garagenhofes Im Süden des gründerzeitlichen Wohnviertels westlich der Harburger Innenstadt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Buslinien und S-Bahn 300m - 400m • Fußläufige Entfernung in die Harburger Innenstadt 500 m • Schule und Kita im Gebiet • Ca. 1300 m zu Busbahnhof, und Fernbahn • Ca. 1200 m zur A 253 und B75 • 4,1 km zur BAB A1, 4,5 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum, • BauStPl Harburg, M 3 g • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch der Nebenanlagen, Verdichtete Neubebauung Wohnen im Blockinnenbereich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Singlehaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbescheidsantrag liegt vor • Bauantrag • Abbruch der Garagen und Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung in ruhiger Blockinnenlage, Innenentwicklung

**Neuländer Quarree
Harburg Binnenhafen**

Größe in ha	0,82
WE-Zahl (geschätzt)	400 GWB (max.)
Eigentümer	privat,
Planungsrecht	H 62 (neu: H 73)
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

13 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Harburger Binnenhafen: auf der ehemaligen Bahnbrache mit Baum- und Strauchbestand entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, • 1 km bis S-Bahn Harburg Bahnhof, • 0,7 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73 • 3,2 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet wird von der bestehenden Hannoverschen Straße bzw. der Neuländer Straße erschlossen.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gewerblich Bauflächen • LAPRO: Gewerbe / Industrie und Hafen • Bebauungsplan H 62: Kerngebiet, Bebauungsplan H 73 eingeleitet • Nähe zu RISE-Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung • Nach Konzeptwechsel VEPL-Verfahren erforderlich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene u.a. junge Familien, Senioren.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbs-Verfahren • Bauantrag, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein mischgenutztes Quartier mit Wasserbezug, das die Entwicklung im östlichen Binnenhafen stärkt. Die Zahl der WE ist eine Obergrenze und muss unter Berücksichtigen der problematischen Lärmimmissionen konkretisiert werden. Gehölzbestand / Trockenrasen zu beachten.

**Harburger Schloßstraße
Highrise Channel West
Harburger Binnenhafen**

Größe in ha	0,89
WE-Zahl (geschätzt)	100 konzeptabhäng
Eigentümer	Privat und FHH
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

14 / 2019

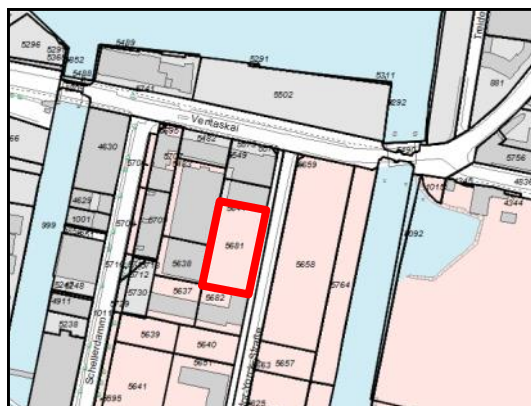


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wasserlage am Westlichen Bahnhofskanal Gewerbe, TUHH, Stellplätze
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgung in ca.150 m, Innenstadt Harburg in 1 km Bushaltestelle 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gemischte Bauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum, grüne Wegeverbindung Bebauungsplan H61/HF45: Kerngebiet MK (Wohnungsausschluss) Planänderung erforderlich Denkmalensemble Harburger Binnenhafen zu beachten
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend Wohnen, in Teilen Läden, Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe, Wasserzugang, 1. BA mit ca. 100 WE in Planung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Neigung zu Hafenambiente urbaner Vielfalt, innovativer Architektur
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung Klärung Lärmproblematik (Gewerbe und Verkehr) Grundstücksteilung / Bodenordnung Baufreimachung, Archäologische Untersuchungen Kampfmittel- und Altlastensondierung ggf. -Räumung Bebauungsplanverfahren
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Urbanes Wohnen mit Hafen-Flair

**Theodor-Yorck-Str.
Harburger Binnenhafen**

Größe in ha	0,24
WE-Zahl (geschätzt)	100 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BPL H 59
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	konzeptabhängig
bereits in Entwicklung	ja

15 / 2019

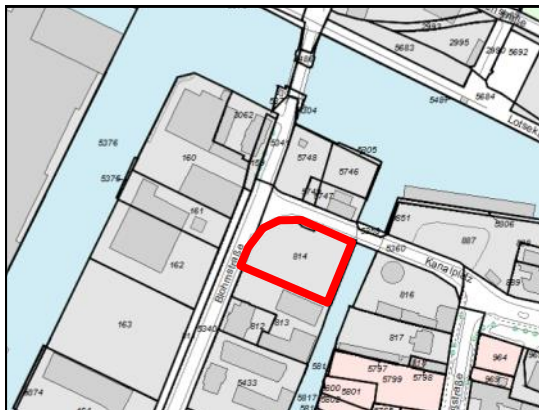


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Momentan noch ungenutzte Baulücke, Zwischennutzung: Stp
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollsortimenter (ab 2018) in 50 m Entfernung , • 0,9 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, • 0,7 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, • 0,6 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73 • 3,0 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemische Bauflächen • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Bebauungsplan Harburg 59: Kerngebiet MK IV • Nähe zum RISE Fördergebiet „Harburger Binnenhafen“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosswohnungsbau mit Kleinappartements
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Projektiert für Jugend-Wohnen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung • Altlastensondierung ggf. -Räumung • Bauantragsverfahren, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Im zentralen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. • Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein gemischtes Quartier mit Wasserbezug.

**Kanalplatz 15 / Blohmstraße 22
Harburger Binnenhafen**

Größe in ha	0,34
WE-Zahl (geschätzt)	20 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	1. BA 2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	konzeptabhängig
bereits in Entwicklung	nein

16 / 2019

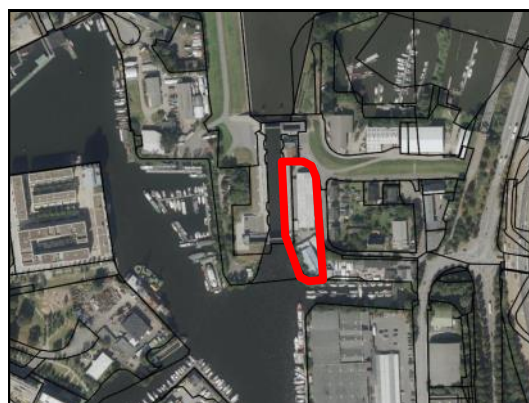


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserlage am Kaufhauskanal • Gewerbe / Lager • Am Ufer Baumbestand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung in 400 m, Innenstadt Harburg in ca. 1,2 km • Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahn in 900 m • A 253 / B75 in ca. 1 km, B73 in 800 m , BAB A1 in 3 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • Bebauungsplan H61/HF45: neuer BPL eingeleitet • Bauwerke und Kanalböschung mit Denkmalschutz sind zu beachten
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen mit Wasserzugang, tlw. Wohn-Ausschluss, Parkhaus • Öffentliches Gehrecht am Kanalufer • Erhalt des Baumbestandes am Kanal
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Affinität zu Hafenumgebung, urbaner Vielfalt, innovativer Architektur
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Direktvergabe des Grundstücks • Klärung Lärmproblematik (Gewerbe und Verkehr) • Klärung Straßenkreuzungsausbau • Grundstücksräumung, Bauantrag, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanes Wohnen mit Hafen-Flair

**Hafenbezirk (Stadthäuser)
Harburg Binnenhafen**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	20
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan H67-HF46
Baubeginn möglich	2022 ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	nein

17 / 2019

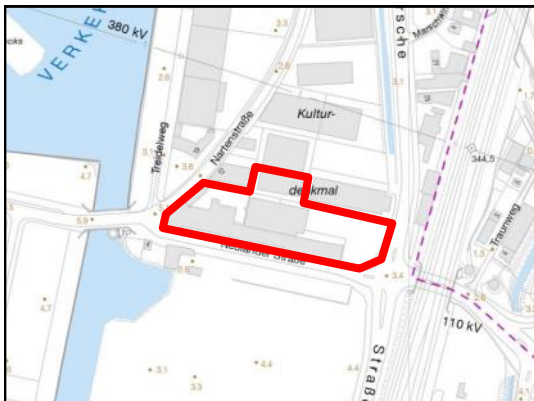


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist momentan noch gewerblich vermietet, die große Halle im Norden ist bereits abgerissen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgung in 800m am Veritaskai/ Theodor.Yorck-Str., Harburger Innenstadt ca. 2km 1,8 km zum Harburger Bahnhof, Busanbindung an der Hannoverschen Straße 250 m, Anschluss BAB A1 900m
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Gemischte Bauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum, grüne Wegeverbindung Bebauungsplan H67/HF46: MK, GRZ: 0,6, GH8, Wohnungsauschluss, Planänderung für Wohnungsbau erforderlich Fläche für Hochwasserschutz/Deichausbau, Denkmalensemble
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Das städtebauliche Konzept sieht Stadthäuser an dem Standort vor. Von der Kubatur gleich, doch Fassaden und andere Gestaltungselemente können differieren, die ganz oder teilweise als Baugemeinschaft errichtet werden. Gewerbliche Nutzung im EG weiterhin möglich / tlw. angestrebt. Flächen östlich der Schleuse eignen sich für Reihenhäuser nach Vorbild Borneo-Sproenburg (Amsterdam, NL).
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Gespräche mit LIG und Hochwasserschutz, B-Plan Änderung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende Mietverhältnisse und Untermietverhältnisse erschweren eine schnelle Umnutzung. Vorhaben kann erst nach Planänderung realisiert werden

**Hafenquartier
Harburg Binnenhafen**

Größe in ha	ca. 0,92
WE-Zahl (geschätzt)	250
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 68 (neu)
Baubeginn möglich	2023 ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	0% vorgesehen
bereits in Entwicklung	ja

18 / 2019

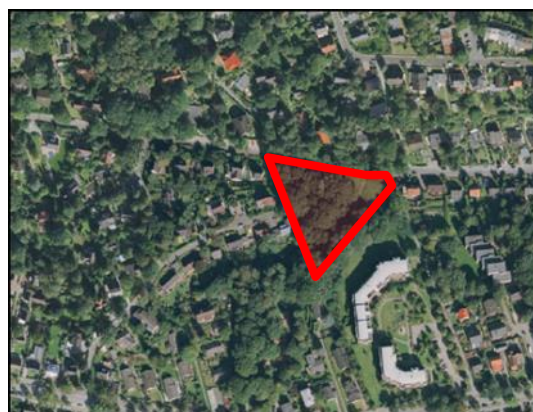
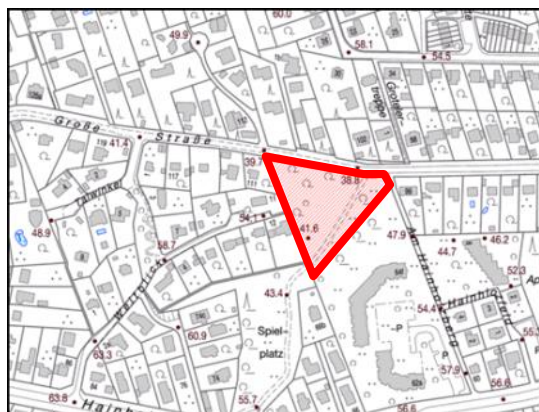


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage im östlichen Harburger Binnenhafen • Denkmalgeschütztes Industrieensemble der NYH, aufgrund von Gebäude-Kontamination leerstehend, teils untergenutztes Gelände (Konversionsfläche) , Gewerbe-Neubau Heidelberger Druck
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, • 1 km bis S-Bahn Harburg Bahnhof, • 0,7 km bis A 253 / B75, 1,0 km bis B 73 • 3,2 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Belegenheit Neuländer Straße und Nartenstraße • Interne Erschließung und Fußwegeverbindung innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gewerbliche Bauflächen, • LAPRO: Milieus: „Gewerbe / Industrie und Hafen“ • Entwicklungsbereich Naturhaushalt • BstPl Harburg: Industriegebiet • Hochspannungsleitung gekennzeichnet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung als Urbanes Gebiet • Architekturwettbewerb optional bei Bedarf • Erhalt des Denkmals NYH mittels Wohnbauprojekt, in Verbindung mit Ergänzungsbauten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junges Wohnen, Studenten, Freiberufler
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplanverfahren läuft
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Innovatives Projekt für Wohnen in denkmalgeschütztem Gebäudebestand in Kombination mit gewerblichen Nutzungen

**Große Straße
Eißendorf**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ED 30
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

19 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte private Baufläche, • öffentliche Wegeverbindung im Randbereich
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • PKW nicht erforderlich, aber übergeordnete öffentliche Wegeverbindung vorgesehen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Parkanlage • Bebauungsplan ED 30: reines Wohnen, WR 3g / 2g, Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Plangemäße Bebauung für hochwertigen Geschossbau • Baumschutz / Artenschutz sind zu beachten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien mit gehobenen Ansprüchen an Umfeld und Lage
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung (Ausschreibung mit 50% förderfähigem Wohneigentum verabredet), Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehobene Wohnlage in durchgrünem Umfeld, ca. 1,5 km zu großen Waldgebieten. Großbaumbestand beachten.

**Beerentaltrift / Utkiek
Eißendorf**

Größe in ha	1,2
WE-Zahl (geschätzt)	30 EFH / DH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2021 ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	nein

20 / 2019

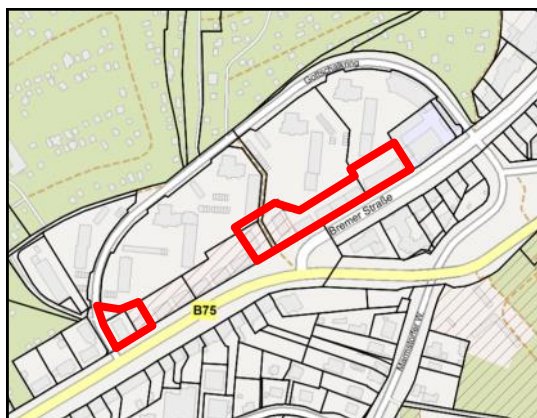


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Busse in 520 und 720 m Lauflinie KITA und Schule 700 m 800 m zur B 75 1,9 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Konzeptentwicklung als Privaterschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen Baustufenplan Wohngebiet (W 1o)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhäuser, die Zweiteilung prädestiniert gemischtes Konzept für verschiedene Zielgruppen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien, sowohl für Starter, als auch höherwertig entwickelbar
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplan incl. Erschließungslösung, Mitwirkungsinteresse beim Eigentümer wecken, 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

**Bremer Str. 112 - 136
Eißendorf**

Größe in ha	0,65
WE-Zahl (geschätzt)	150 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30 - 40 % angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

21 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebiet zwischen Kleingärten und Stadtpark • Bestandsgebäude II Wohnen, tlw. Denkmalschutz
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • Bebauungsplan ED 25: WR IIg / IIIg, tlw. Ilo • teilweise Denkmalschutz (Gebäude + Ensemble) • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss und Neubau bis zu IV+St (konzeptabhängig)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliches Konzept liegt vor • Klärung der Spielräume bzgl. Denkmalschutz • Planrechtsänderung / vorhabenbezogener B-Plan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung auf 4 - 5 Geschosse als städtebaulich vertretbar angesehen. Voraussetzungen für den Umfang und die Ausführung sind jedoch ein einvernehmliches städtebauliches Konzept und die Vereinbarkeit mit Denkmalschutz-Belangen.

**Gottschalkring 1
Eißendorf**

Größe in ha	0,47
WE-Zahl (geschätzt)	35 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30 % angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

22 / 2019

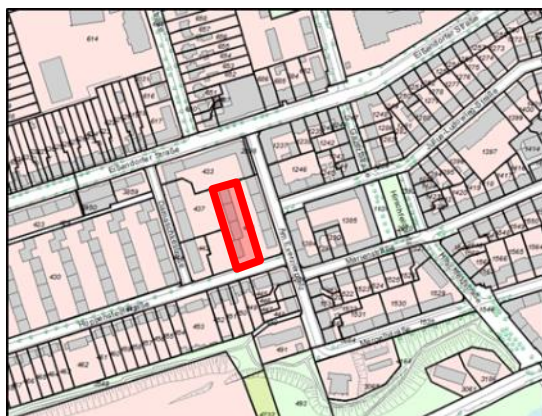


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nebenanlage und Freifläche in Randlage zum Kleingartengebiet • tlw. zu erhaltender Baumbestand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Läden entlang 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: tlw. Wohnbaufläche, tlw. Grünfläche • LAPRO: tlw. Etagenwohnen, tlw. Kleingärten, 2. Grüner Ring, Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt • Baustufenplan Außengebiet • Innenbereich nach § 34 BauGB • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss und Neubau bis III+St, Erhalt einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept- und bedarfsabhängig
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung Bestandsnutzung • 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.

**Hoppenstedtstraße 2a - d
Eißendorf**

Größe in ha	0,2 von 0,46
WE-Zahl (geschätzt)	50 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BauStPl M3g
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	n.n.
bereits in Entwicklung	ja

23 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> zentrales innerstädtisches Wohngebiet
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> gute Infrastruktur im gewachsenen Wohnumfeld TU-Harburg in 500 m S-Bahn Harburg Rathaus 1,1 km B 75 1,4 km, B 73 1,5 km BAB A255 1,8 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen Baustufenplan Mischgebiet, 3-geschossig, geschlossen RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbebauung im GWB
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheidsantrag ist genehmigt, Projektplanung, Bauantrag, Abriss / Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> etablierte Wohnlage mit hohem Durchgrünungsgrad und ausgedehnten Grünzügen in Fußentfernung.

**Weusthoffstraße 52 (Telekom)
Eißendorf**

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (geschätzt)	60, konzeptabhängig
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht erforderlich
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30 - 50% angestrebt
bereits in Entwicklung	Ja

24 / 2019

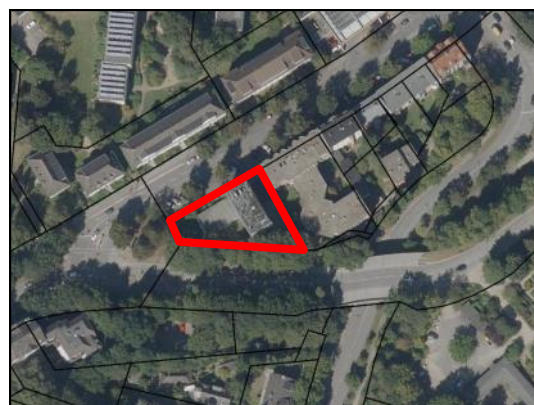
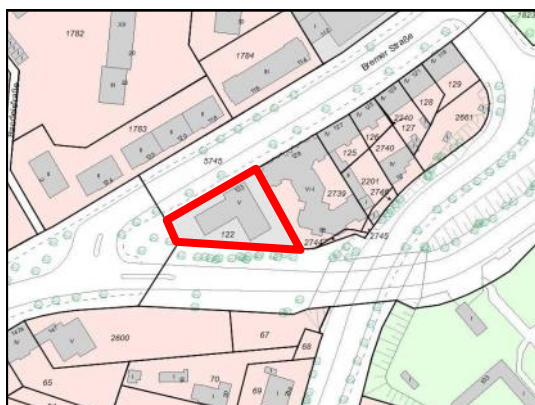


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Am westlichen Ende des Grünzugs Denickestraße • Eckgrundstück in überwiegend wohngeprägter Umgebung • Telekomvermittlungsstelle, Stellplatzanlage, tlw. priv. Grünfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • BauStPl Harburg: W 2 g • Teilbebauungsplan 723: Baulinie
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung, Neubau oder Erweiterung, geschlossene Wohnbebauung • Baumschutz
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Paare, Singles, Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaft steht zum Verkauf • Konzeptentwicklung • Bauantrag, Umbau/ Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive, Innenstadtnahe Wohnlage • Anteilig Verbleib gewerblicher Nutzung (Dienstleister) wahrscheinlich

**Bremer Straße 133
Eißendorf**

Größe in ha	0,12
WE-Zahl (geschätzt)	129
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	BauStPl Harburg
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0% angestrebt
bereits in Entwicklung	Ja

25 / 2019

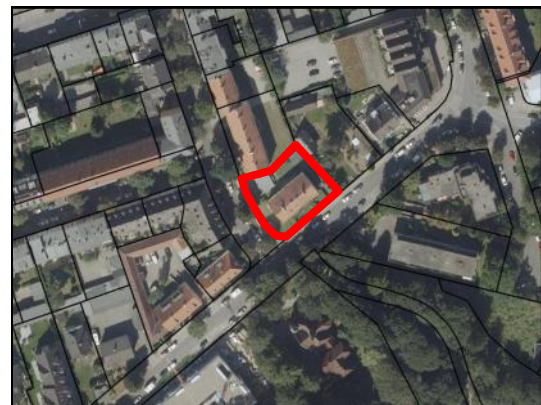


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück liegt zwischen Bremer Straße und Hohe Straße in einer besonderen Ecklage Im Umfeld sind heterogene Bebauungsstrukturen aus unterschiedlichen Epochen vorhanden Direkter Bezug zum Naherholungsraum Außenmühle
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgung direkt an der Hohen Straße (900m), sowie in der Harburger Innenstadt (1,0 km) ÖPNV unmittelbar über Bushaltestelle Marmstorfer Weg (Nord) 50 m zur B75, die im weiteren Verlauf zur BAB 253 wird
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Landschaftsachse, 2. Grüner Ring Baustufenplan Harburg: M4g; TB504: Baulinie
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Studentenwohnen, sowie teilweise Hotel Sockel-Baukörper bis zu IV Vollgeschossen, stark verdichtet. Die Neubebauung soll sich in Art und Höhe an der Bebauung nördlich der Bremer Straße (Wohnen, bis zu V Vollgeschosse) orientieren.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Vorbescheidsantrag liegt vor
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Das stark verdichtete Bauvorhaben ist an dieser Stelle, aufgrund der städtebaulich besonderen Lage als „Stadteinfahrt“, umsetzbar.

**Femerlingstraße 4
Eißendorf**

Größe in ha	0,14
WE-Zahl (geschätzt)	25 GWB
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	BstPl Harburg
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	Ja

26 / 2019

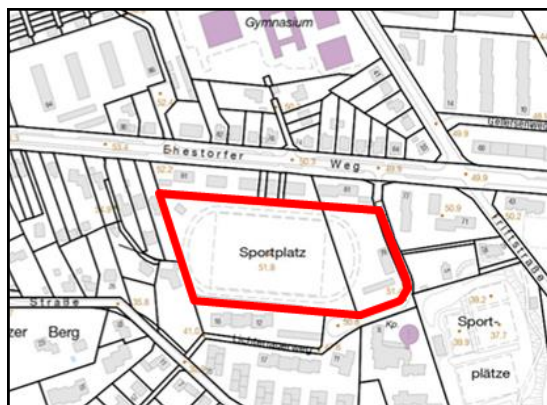


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Geschosswohnungsbau geprägtes Wohnquartier südlich der Eißendorfer Straße
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Infrastruktur in gewachsenem Umfeld, Nahversorgungszentrum Eißendorf in unmittelbarer Nähe, Innenstadt Harburg 1,5 km • Bus 200 m, S-Bahn Harburg Rathaus 1,5 km • BAB 253 in 3,0 km, B 75 in 1,4 km, B 73 in 1,9 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • Baustufenplan Harburg: M 3 g, ergänzender Fluchtlinienplan • Umgebungsschutzbereich Lutherkirche (Baudenkmal) zu beachten • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Vervollständigung der Blockrandbebauung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Für alle Zielgruppen geeignet
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag, Abriss / Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive innenstadtnahe Wohnlage, kurze fußläufige Anbindung zum Göhlbachtal (zweiter Grüner Ring)

**Lichtenauerweg
Eißendorf**

Größe in ha	1,9
WE-Zahl (geschätzt)	170 (Abriss: 0)
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Erforderlich
Baubeginn möglich	2022
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

27 / 2019

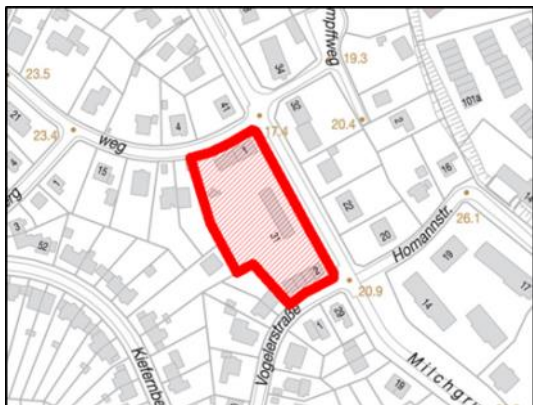


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • derzeit als Sportplatz genutzt , eingegrünt • Rückbauverpflichtung seitens der FHH. • kleinteiliges Wohnumfeld.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungseinrichtungen ca. 0,6 km • 2,5 km in die Innenstadt Harburgs • 2,1 km bis S-Bahn Heimfeld • 3,7 km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine interne Erschließung muss über den Lichtenauerweg erfolgen, eine Erschließungsplanung ist noch nicht vorhanden.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Grünanlage, eingeschränkt nutzbar • Bebauungsplan Eißendorf 9: Privater Sportplatz
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliches Konzept aus Wettbewerbsergebnis • Geschosswohnen mit differenzierten Freiraumangeboten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau der Sportanlage, Änderung LAPRO erforderlich • Konzeptentwicklung, vorhabenbezogener Bebauungsplan • Bauantragsverfahren, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Wohnungsbauentwicklung an diesem Standort ist grundsätzlich umfeldverträglich und städtebaulich sinnvoll. Voraussetzung dafür ist, dass das Sportflächenangebot im Umfeld mindestens gleich bleibt, oder aber verbessert wird. Vorgesehen ist eine Ertüchtigung oder Aufwertung bestehender Sportflächen in der näheren Umgebung.

Milchgrund
Heimfeld

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	24 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BaustPI Heimfeld
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k.A.
bereits in Entwicklung	ja

28 / 2019

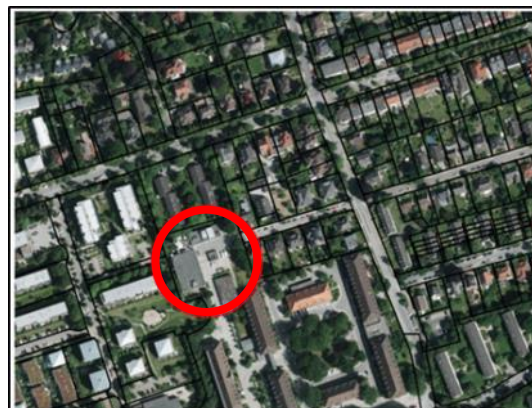


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende genossenschaftliche Wohnbebauung mit hohem Grünanteil des Villengebietes Heimfeld.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld vorhanden (ca. 0,7 Km). 2,1 Km Luftlinie in die Innenstadt Harburgs 1,9 Km bis zur S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,7 Km bis S-Heimfeld 2,1 Km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Das Bauvorhaben ist über den Milchgrund verkehrlich angebunden, eine überörtliche Anbindung wird über die Heimfelder Straße erreicht. Die Erschließung des Grundstücks soll über eine neu vorzusehende Zufahrt erfolgen, eine detaillierte Erschließungsplanung ist noch nicht vorhanden.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen BaustPI Heimfeld W 1 o
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Das Bebauungskonzept sieht drei zweigeschossige Baukörper in Stadtvillencharakter in differenzierten Höhenabwicklungen vor. Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen, offene Bauweise.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Verschiedene Zielgruppen. Eine Zielgruppendifferenzierung wurde bislang nicht vorgesehen.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigung erteilt, Leerzug, Abriss / Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Das Bauvorhaben ist als baulicher Ersatz der bestehenden Gebäudestruktur vorgesehen. Die Grundrisstypologien nach aktuellen Wohnstandards und der Stadtvillencharakter stellen eine moderne Nutzung des Planungsbereichs dar.

**Am Tie / Asklepios
Heimfeld**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl (geschätzt)	30 (GWB + EFH)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	TB 1058 Krankenhaus
Baubeginn möglich	2023 ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

29 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Südliches Heimfeld, in Fußentfernung zum Staatsforst Hamburg, liegt ehemaliges Kasernen- und späteres Krankenhaugelände unmittelbar nördlich der Asklepios-Klinik.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung Heimfelder Straße 850 m • S-Bahn Heimfeld 850m • BAB A7 2,8 km • TU Hamburg Harburg 1,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • weitgehend vorhanden, vmtl. aber Neubau Kehre erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Flächen für den Gemeinbedarf • LAPRO: öffentliche Einrichtung • TB 1058: Krankenhaus • Wasserschutzgebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung aus Etagenwohnen und verdichteten EFH • Flächenabgrenzung abhängig von Weiternutzungs-Anteil Krankenhaus
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Paarhaushalte, Studenten, Senioren, betreutes Wohnen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsaufgabe durch Krankenhaus • Ankauf durch FHH oder Bauträger, Konzepterarbeitung • Abbruch Kraftwerk, Bunkerbauten und ggf. Altbauten • Erfordernis Bebauungsplanverfahren zu prüfen • Straßenbau (Kehre), Neubau
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.

Schülerweg 13
Heimfeld

Größe in ha	0,25
WE-Zahl (geschätzt)	30 (RH und GWB)
Eigentümer	Privat (SAGA)
Planungsrecht	BPL HF 7
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	100%
bereits in Entwicklung	Ja

30 / 2019

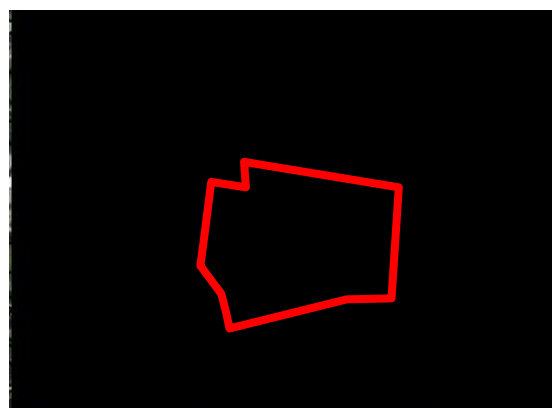


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Baufällige Stellplatzanlage in wohngeprägter Umgebung, eingegrünt • Räumliche Nähe zur Harburger Innenstadt • Städtebaulich integrierte Lage
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Nähe von Nahversorgungsfunktionen • Busanbindung über die Heimfelder Straße zur S Heimfeld • B73: 1,5 Km • BAB A7: 3,1 Km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorgesehen, ggf. zusätzliche Tiefgarage
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbauflächen • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Bebauungsplan Heimfeld 7: Garagen und Stellplätze
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung Wohnen • Erweiterung nach Norden bei Verzicht auf Teilfläche der Schulnutzung denkbar
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch Bestand • Konzeptentwicklung • Bauantrag, Neubau • Optional: Abst. mit BSB bezgl. Erweiterung auf Schulgrundstück
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Standort für Nachverdichtung geeignet

**Elfenwiese
Marmstorf**

Größe in ha	3,5 ha
WE-Zahl (geschätzt)	79 GWB / EFH
Eigentümer	FHH, tlw. privat
Planungsrecht	MT 29
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

31 / 2019

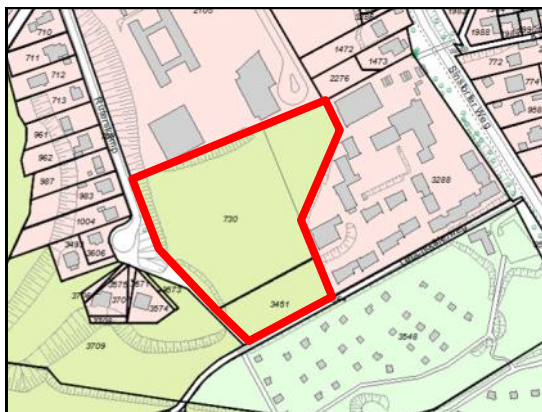


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Östlich des alten Dorfkerns von Marmstorf am Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft • Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen, Baumbestand gliedert und säumt Flächen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • über neue Bügelerschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: gartenbezogenes Wohnen • B-Plan Marmstorf 29: Allgemeines Wohngebiet II +ISo (neben Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das städtebauliche Konzept sieht die Aufteilung der Bauflächen in mehrere Baufelder vor. Diese können mit unterschiedlichen Bauformen besetzt werden • Geschossbau, Baugemeinschaft, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, Best Ager 50 +, genossenschaftliche Wohnprojekte, Leben mit Behinderung
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vergabe der Grundstücke, Erschließung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Planung kann mit geringem Flächenverbrauch - ein neues Wohnquartier in bester Lage für Familien und Ältere und ein oder mehrere Wohnprojekte (Baugemeinschaften), z.B. für Menschen mit Behinderung in Marmstorf entstehen. Mit der verdichteten Bauweise bleiben die landschaftlich attraktiven Flächen am Harburger Stadtpark erhalten.

**Leuchtkäferweg
Marmstorf**

Größe in ha	1,75
WE-Zahl (geschätzt)	konzeptabhängig
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	BPL MT 20
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	nein
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

32 / 2019

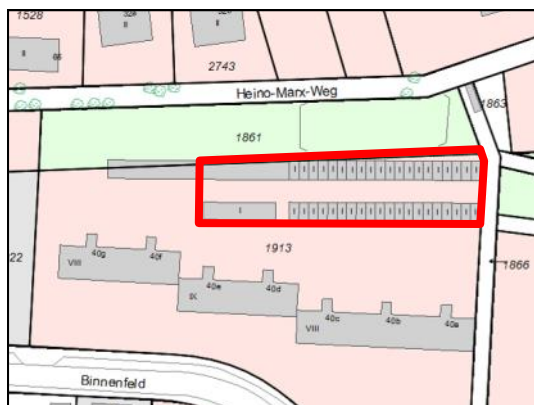


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte Schul-Reservefläche, Grünfläche mit z.T. großen Bäumen. • Fläche liegt zwischen Schulflächen und Kleingartennutzungen in topografisch bewegter Lage. • Nähe zu Naherholungsgebieten
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine direkte Nahversorgung im Umfeld • Busanbindung über Sinstorfer Weg • BAB A7: 1,9 Km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbauflächen, tlw. LSG • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen; Landschaftsachse, tlw. LSG • Bebauungsplan Marmstorf 20: Gemeinbedarf (Schule), tlw. Parkanlage.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch zu entwickeln; ortstypische Typologie denkbar
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien mit Kindern
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung • Abstimmung mit BSB bezgl. des Schulstandortes der Lessingschule • Planrechtsänderung, tlw. LSG-Änderung • Erschließungskonzept mit und 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.

**Am Diggen 40
Marmstorf**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl (geschätzt)	48 GWB
Eigentümer	Privat (SAGA)
Planungsrecht	BPL MT 5
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	100%
bereits in Entwicklung	ja

33 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Garagenanlage (tlw. Stellplätze), von Bäumen gesäumt Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich Städtebaulich integrierte Lage
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> gute Infrastruktur im direkten Umfeld (D-Zentrum Marmstorf) Nähe zu Naherholungsraum Außenmühle und Friedhof Harburg Busanbindung über Bremer Straße B 75 0,8 km BAB A253 2,6 km; BAB A7 2,9 Km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Nicht notwendig, aber neues Stellplatzkonzept erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Etagenwohnen Bebauungsplan Marmstorf 5: Stellplatzanlage
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung GWB VII und V Baumschutz im Hangbereich ist zu beachten keine Eingriffe in den Hang, Tiefgarage ist zu vermeiden
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung incl. Stellplatzkonzept Abbruch Bauantrag, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Standort für Nachverdichtung geeignet Auf Großbaumerhalt ist zu achten

**Kanzlerstraße 14
Rönneburg**

Größe in ha	0,53
WE-Zahl (geschätzt)	20 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WR II
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

34 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> durch GE fehlgenutzte Wohnbaufläche, nördlich Stadtpark aktiver Gewerbebetrieb, abgegrenzt mit Bäumen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> evtl. erforderlich, je nach Konzept
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: gartenbezogenes Wohnen BPL RB 5: WR II
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> verdichtete EFH
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Klärung Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer Konzeptentwicklung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gute, infrastrukturell versorgte und grüngerprägte 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.

Reeseberg / Wasmerstraße
Rönneburg

Größe in ha	0,18
WE-Zahl (geschätzt)	55 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BPL RB 4
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

35 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nahe Grünanlage Wilstorfer Höhe, • Baumgruppe • Umfeld: innerstädtisches Wohngebiet mit GE-Anteilen • Altbau (GE-Einzelhandel) bereits abgebrochen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • innerstädtische Lage mit guter Infrastruktur • Sportplatz Wilstorfer Höhe in 100 m • S-Bahn/DB Harburg 1,8 km • B75 1,7 km, B 73 2,1 km • BAB A 253 1,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • BPL Rönneburg 4: SO Läden 1g, • Befreiung für Wohnnutzung erforderlich
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • GWB Wohnen, bis V, KITA im EG vorgesehen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Singles, Paare
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung läuft • Vorbescheidsverfahren, städtebaulicher Vertrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gewachsenes urbanes Umfeld mit altem Grünbestand, eine Punkthausbebauung würde Raum für nutzbare Freibereiche belassen, die Lage an einer Sammelstraße erfordert Lärmschutz.

**Weierheidegraben
Sinstorf**

Größe in ha	6,8
WE-Zahl (geschätzt)	60 EFH, DH, RH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ST 1
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

36 / 2019

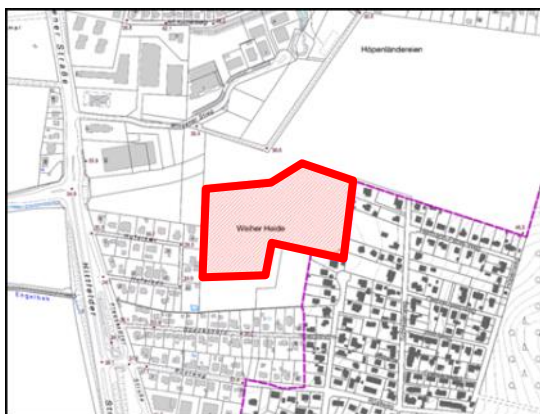


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden Sinstorfs, weite Blicke
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 900 m zu Nahversorgungs-Schwerpunkten • 3,7 km zur Innenstadt Harburg • 400 m zur Busanbindung • 3,1 km zum Bahnhof Meckelfeld • 2,4 km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch zu planen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche, LSG • LAPRO: Naturnahe Landschaft und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Fläche mit Klärungsbedarf, Landschaftsschutz • B-plan Sinstorf 1: Erwerbsgartenbau, neues Planrecht erforderlich
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht vorhanden. • Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/ Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar. • Bachlauf und Teiche des Weierheidegrabens sowie eine Schulfläche im Nordosten und die Topografie schränken die bauliche Nutzung ein. • Distanzflächen zur Schule und ein Grünzug wären frei zu halten. • Inanspruchnahme verträglich laut landschaftsplanerischem Gutachten.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Paare, Singles
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf durch FHH oder Investor, • Funktionsplanung, • LSG-Änderung, • Erschließungsplanung, • Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehobener Wohnstandort mit vielen Grünbezügen in fußläufiger Entfernung, Südwesthang. Auf Topographie und Umgebung achten.

südlich Weiherheide
Sinstorf

Größe in ha	3,5
WE-Zahl (geschätzt)	100 EFH / DH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ST 4, BstPI
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

37 / 2019

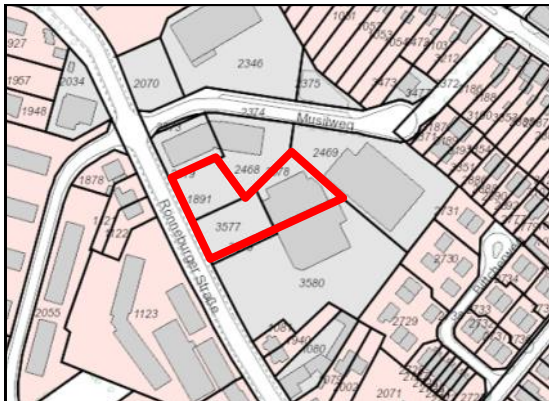


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Im äußersten Südosten Harburgs zum Ortsrand Meckelfeld, landwirtschaftliche Nutzung in bewegtem Gelände, Biotopverbund
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> 1,8 km zu Nahversorgungs-Schwerpunkten Gordonstr. und Langenbecker 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Konzeptentwicklung zu planen Anschluss an Straßennetz Meckelfeld zu prüfen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft, LSG LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, LSG Bebauungsplan ST 4: Fläche für Land und Forstwirtschaft, tlw. Baustufenplan, neues Planrecht erforderlich
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Noch nicht vorhanden, Inanspruchnahme verträglich laut landschaftsplanerischem Gutachten Zielsetzung ist lockere Einzelhausbebauung analog zur Umgebung. Geschlossene, verdichtete Formen allenfalls anteilig am nördlichen Rand
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Ankauf (FHH oder Investor), Konzeptentwicklung / Funktionsplan, Änderung FNP, LAPRO und LSG Bebauungsplanverfahren
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.

**Musilweg
Wilstorf**

Größe in ha	0,35
WE-Zahl (geschätzt)	Ca. 30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 40
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

38 / 2019

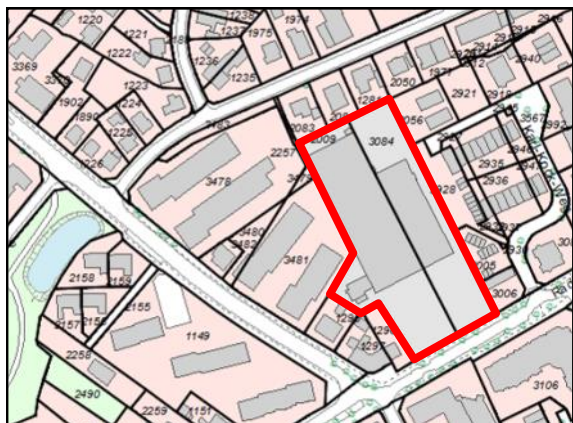


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel-Discounter in einem kleinen, dezentralen Gewerbegebiet
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Zentrumsnah, gute Infrastruktur (Schulen, ÖPNV, Innenstadt Harburg, Autobahn-/Bundesstraßenanbindung vorhanden)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbauflächen LAPRO: Milieu „Etagenwohnen“; Grüne Wegeverbindung Bebauungsplan: Wilstorf 40 (MK, Kerngebiet)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung und Ergänzung des Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) Tlw. Abriss und Neubau Oberhalb der Einzelhandelsnutzungen sind in zwei weiteren Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss etwa 30 WE geplant.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung Bauantrag, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Moderne attraktive Architektur erwünscht, urbanes Wohnen mit angemessener Nutzungsmischung und Begrünung

**Rönneburger Straße / Radickestraße
Wilstorf**

Größe in ha	0,89
WE-Zahl (geschätzt)	75 GWB (2. BA)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 39
Baubeginn möglich	Bei Nutzungsaufgabe
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30%
bereits in Entwicklung	ja

39 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen • Westlich benachbart neu entstandenes Wohnen (GE-Konversion)
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • direkte Belegenheit an der Radickestraße • Pfeifenstilerschließung von der Radickestraße aus • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • Bebauungsplan WT 39: Wohnbaufläche
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche • Im Osten der Grünfläche vier GWB
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt voraussichtlich 2023 • Abriss, • Bauantrag, • Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Moderne Wohnbebauung und attraktive Grünflächen-Gestaltung mit parkähnlichem Charakter

**Winsener Str 32 - 50
Wilstorf**

Größe in ha	1,9
WE-Zahl (geschätzt)	70 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 37
Baubeginn möglich	2023 ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30%
bereits in Entwicklung	ja

40 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> In zentraler Lage des Ortsteils Wilstorf direkt an der Winsener Straße wird ein attraktives Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) mit Wohnnutzungen zur Stärkung des Ortsteils Wilstorf entwickelt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> direkte Belegenheit an der Winsener Straße, fußläufige Wegeverbindungen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Wohnbaufläche LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum Baustufenplan: Mischgebiet M 4 g, tlw. Wohngebiet W 1 o Der vorhabenbezogene Bebauungsplan WT37 (Entwurf) sieht Kerngebietsnutzung vor.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Mischnutzung aus Läden in den Erdgeschossen, Wohnen und Gesundheitsversorgung in den Obergeschossen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> junge Familien, Studenten und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> nach Erlangung der Planreife des B-Planes, Konzeptentwicklung (Wettbewerb)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Urbanes Wohnen in innenstadtnaher Lage Jede Wohneinheit verfügt über private Freiflächen in Form von Balkonen und Dachterrassen

**Winsener Straße 192 / 194
Sinstorf**

Größe in ha	0,3
WE-Zahl (geschätzt)	45 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BauStPl M 2 o
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

41 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • unmittelbar an der Winsener Straße, umgeben von Wohngebieten mit Gewerbeanteilen und Grünbezug.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • gut entwickelte Infrastruktur im Umfeld • Busanbindung an den Innenstadtbereich • BAB A7 1,7 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: gartenbezogenes Wohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt • Baustufenplan: Mischgebiet, 2-geschossig, offen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbebauung im GWB
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • für alle Zielgruppen geeignet
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Projektplanung, Baugenehmigung liegt vor • Abriss / Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen in Stadtrandlage, vielfältiger Grünbezug in Fußentfernung, straßenabgewandte Lage der Wohnräume nach Westen möglich.

**Soltauer Ring 3
Wilstorf**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl (geschätzt)	25 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BPL WT 2
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

42 / 2019

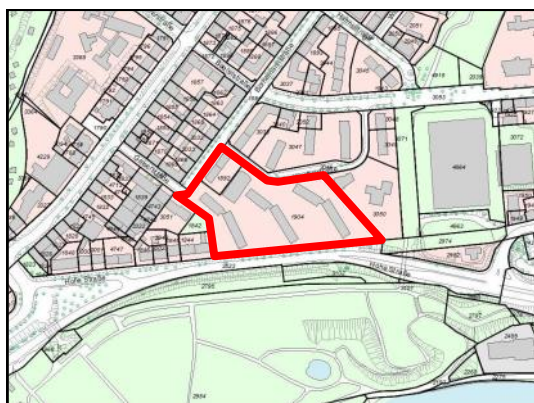


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzanlage mit umgebendem Baumbestand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Infrastruktur im direkten und nahen Umfeld • Busanbindung Winsener 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • Bebauungsplan Wilstorf 2: Stellplatzanlage, tlw. private Grünfläche
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung auf wohngepprägten Freiflächen bzw. Stellplatzflächen • Baumschutz ist zu beachten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Zielgruppen • Förderanteil abhängig von erreichbarer Gesamt-WE-Zahl
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept muss überarbeitet werden • Baumschutz ist zu beachten • Bauantragsverfahren, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsverträgliche Nachverdichtung in etablierter Wohnlage mit hohem Durchgrünungsgrad

**Würffelstraße
Wilstorf**

Größe in ha	1,4
WE-Zahl (geschätzt)	36
Eigentümer	Privat (SAGA)
Planungsrecht	BstPl Harburg
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

43 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Wohnanlage an der Hohen Straße (B75) • Nähe zur Innenstadt und zum Stadtpark „Harburger Schulgarten“
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbauflächen • LAPRO: Etagenwohnen • B-Plan: Baustufenplan Mischgebiet M4g • Unmittelbar an der Landschaftsachse (Stadtpark) • RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Die hier vorhandenen, IV-geschossigen Zeilen öffnen den Block zur stark befahrenen B75. Die vorgeschlagenen drei straßenparallelen Ergänzungsbauten sollen die Flächen gegen Lärm abschirmen und eine ruhige Wohnseite ausbilden.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Architektonisches Gutachterverfahren, Vorbescheidsverfahren
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.

**Winsener Straße 73 - 75
Wilstorf**

Größe in ha	0,25
WE-Zahl (geschätzt)	40
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	BPL WT5
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	0% angestrebt
bereits in Entwicklung	Ja

44 / 2019

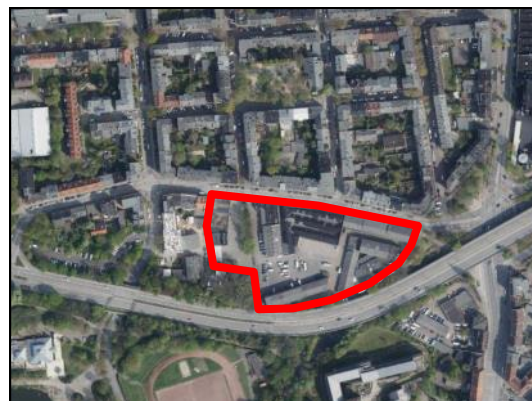
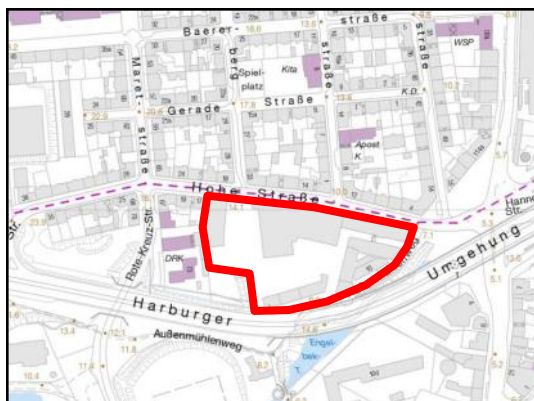


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich integrierte Lage, direkte Nachbarschaft zum Bus-Depot der Hochbahn • Umfeld durch Mischnutzungen und Wohnen geprägt, Baumbestand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungszentrum Rönneburger Straße, dezentrale Versorgungsmöglichkeiten an der Winsener Straße • Harburger Innenstadt (1,3 Km) • Busanbindung unmittelbar Winsener Straße, BAB 253 0,8 Km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Rückwärtige Erschließung, zusätzlich Tiefgarage
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbauflächen • LAPRO: Etagenwohnen; Entwicklungsbereich Naturhaushalt • B-plan: WT 5, WA I-IV (zwingend); Tief- / Gemeinschaftsgaragen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosswohnungsbau als straßenbegleitende Bebauung, mit bis zu V Vollgeschossen. Entwicklung eines Blockrandes und Definition eines „Eingangsbereiches“ in die dichteren Harburger Kernstadt. • Schadstoff- und Lärmgutachten erforderlich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbescheidsantrag liegt vor. Abstimmungen stehen aus. • Neubau und ggf. Abbruch des nördlich gelegenen Gebäudes • Klärung der Lärm- und Feinstaubproblematik (Straße), Baumerhalt
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine straßenbegleitende, höhere Bebauung mit bis zu V Vollgeschossen ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. • Der Verlauf des 2. Grünen Rings sollte als grüne Wegeverbindung mitgedacht werden.

**Ladenzentrum Hohe Straße
Wilstorf**

Größe in ha	14,5
WE-Zahl (geschätzt)	200 GWB (Abriss: 0)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	erforderlich
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

45 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Süden des gründerzeitlichen Wohnquartier Phönix-Viertel • Einzelhandel und Kleingewerbe
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum, • BPL WT 4; Gewerbegebiet GE II o ; allgemeines Wohngebiet WA IIg
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Weitgehender Abbruch des Bestandes, Verdichtete Neubebauung in Mischnutzung • Einzelhandelsnutzung im EG, Wohnnutzung in den OG • Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Singlehaushalte mit urban geprägten Wohnansprüchen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung • Bebauungsplanverfahren • 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 zulösen, Aufwertung der Freiflächen.

**Rehrstieg
Hausbruch**

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (geschätzt)	25 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BPL HB 40
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	ja

46 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzend an das Passivhaus-Baugebiet Francoper Straße, HB 35, an der nördlichen Siedlungskante Hausbruchs, aufgegebener Gärtnereibetrieb
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere 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 B 73 • 2,4 km ins Zentrum Neugraben
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Von NW über Neubaugebiet HB 35, im Rahmen der Funktionsplanung abgestimmt.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Gartenbezogenes Wohnen • B-Plan Hausbruch 40: Wohngebiet WA II o • Nähe zum RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal-Rehrstieg • Wasserschutzgebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • GWB nach Nutzungsaufgabe der Bestandsgebäude
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien die landschaftsbezogen wohnen wollen, ohne die Nähe zur Metropole aufzugeben
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

Neumoorland
Hausbruch

Größe in ha	0,18
WE-Zahl (geschätzt)	30
Eigentümer	Privat (SAGA)
Planungsrecht	HB 22 - NF 41
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	k. A.
bereits in Entwicklung	Ja

47 / 2019

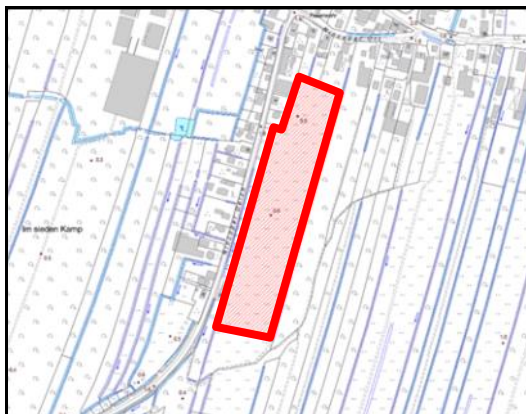


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Mitte der Siedlung Neuwiedenthal, östlich angrenzend an die Stadtteilschule Süderelbe. Bisher als Parkpalette genutzt.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage, 450 m vom Ortszentrum • 650 m zu S-Bahn und Bus • 700 m zur B73, 3,3 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnung • B-Plan: HB 22 - NF 41: WA, IV, g • RISE-Fördergebiet: Neuwiedenthal-Rehrstieg
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz der Parkpalette durch Wohnbebauung, in der Geschossigkeit angepasst an die nähere Umgebung.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Paarhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Nachverdichtung einer innerstädtischen Wohnanlage mit guter Infrastruktur-Ausstattung. Eine ausreichende Stellplatzversorgung im Umfeld muss gesichert bleiben.

**östlich Nincoper Deich
Neuenfelde**

Größe in ha	8,53
WE-Zahl (geschätzt)	50 EH/DH/RH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	NE 17
Baubeginn möglich	2020
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	k.A.
bereits in Entwicklung	nein

48 / 2019

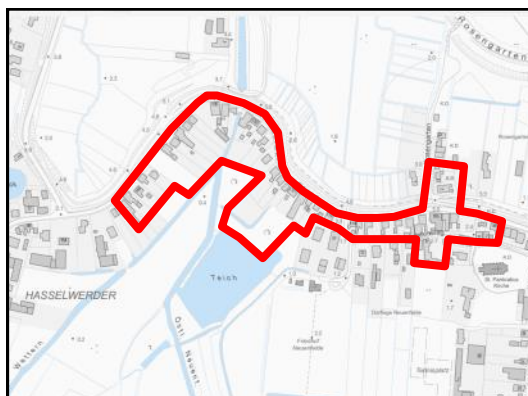


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Südl. des Nincoper Ortes, Mischung einer typischen Deichrandbebauung Wohnen, Obstanbau und Kleingewerbe • Die Fläche wird als intensiv gemähtes Grünland genutzt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung in fußläufiger Entfernung an der Nincoper Straße im Ortskern Nincop • Buslinien entlang des Obstmarschenweges • Grundschule und Kindergarten ca. 2km (Arp-Schnittger-Stieg), Schule Cranz/Estebogen ca. 2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vom Nincoper Deich über 2-3 Bügel oder Stichstraßen • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Flächen für die Landwirtschaft • LAPRO: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, tlw. Dorf, LSG (geplant) • Baustufenplan Außengebiet, tlw. Innenbereich § 34 BauGB, Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter • B-Plan NE 17 im Verfahren
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • behutsame Siedlungserweiterung für den örtlichen Bedarf • Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes • Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan-Verfahren abschließen • Fortsetzung des FNP- und LAPRO- Änderungsverfahrens
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Behutsame Siedlungserweiterung, Ergänzung des Ortskerns Nincop, Mischung unterschiedlicher Wohn-Typologien

Neubaukonzeption Neuenfelde
Neuenfelde

Größe in ha	k.A.
WE-Zahl (geschätzt)	ca. 70
Eigentümer	Privat (SAGA)
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

49 / 2019

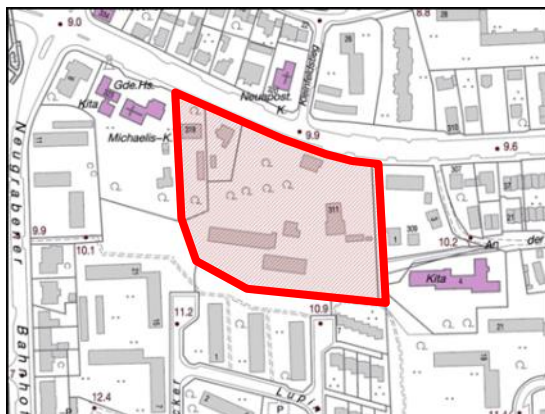


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Teile der Wohnbebauung westlich der Kirche im Bereich Hasselwerder Straße • 21 leer stehende, nicht sanierungsfähige Gebäude, überwiegend Wohnnutzung
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 6,6 km Luftlinie zum Zentrum Neugraben • 6,5 km bis S-Bahnhof Neu Wulmstorf • 8,5 km bis A 7, 7,8 km bis B 73 • Kindergarten und Schule in 1 km Entfernung, weiterführende Schule in 4 km Entfernung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Belegenheit an der Hasselwerder Straße, Rosengarten, Organistenweg und Neuenfelder Fährdeich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter • LAPRO: Dorf, tlw. LSG (geplant) • Baustufenplan: Außengebiet und Dorfgebiet • Innenbereichsverordnung (§ 34 – Verordnung) in Teilen • Teilweise Denkmalschutz (Deich und Einzelgebäude)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Konzept wurden die „Baufibel Altes Land“ und der Verordnung nach § 34 BauGB berücksichtigt, ebenso die orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen in Neuenfelde • Angestrebt sind RH und GWB
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Mehrpersonenhaushalte als Mieter.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauanträge, tlw. Abriss, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Dorfstruktur, Wohnformen mit Gartenbezug

**Cuxhavener Straße 311
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	1,75
WE-Zahl (geschätzt)	100 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 5
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

51 / 2019

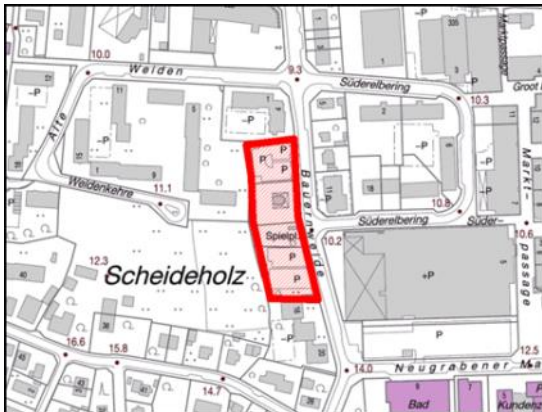


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • alte Hofstelle unmittelbar an der B 73 in der Nähe des Neugrabener Zentrums, Nutzung weitgehend aufgegeben. Erhaltenswerter Großbaumbestand, tlw. Denkmalschutz (Kate).
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 400 m • Busanbindung in 300 m, S-Bahn-Neugraben in 500 m • B 73 direkter Anschluss, A 7 in 4,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Privat erforderlich • Erschließung über „An der Falkenbek“ muss ggfs. ausgebaut werden
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 • RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben“, Wasserschutzgebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • vorwiegend Wohnnutzung, Konzept steht aus • denkbar auch Seniorenwohnanlage, ggfs. mit Pflegeheim • Baumbestandes und Baudenkmäler sind zu beachten.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Senioren
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.
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

**Bauernweide
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	0,56
WE-Zahl (geschätzt)	60 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	erforderlich (NF 72)
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

52 / 2019

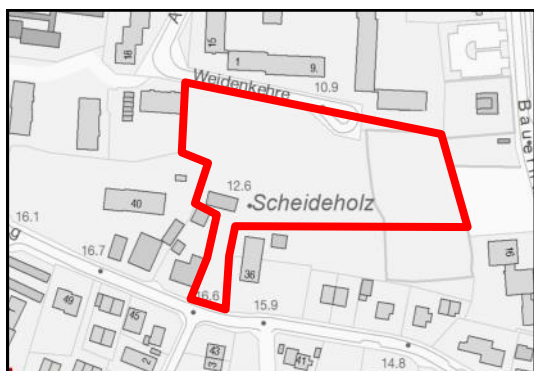


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Neugrabener Zentrum • Parkplätze, privater Spielplatz, Blumenhandel, Bäume.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 220 m • Busanbindung in 400 m, • S-Bahn-Neugraben in 640 m • B 73 in 200 m, A 7 in 5,0 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-Plan NF 2, Verkehrsflächen (Parkplatz), neues Planrecht erforderlich • RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung“, • Wasserschutzgebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage von zwei Ost-West-ausgerichteten Baukörpern und einer neuen Wegeverbindung • Umsetzung in zwei Bauabschnitten möglich • Aufwertung des Straßenraums und Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Gemischt
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz der Parkplätze erforderlich • Konzeptentwicklung, Bebauungsplanverfahren (NF 72 neu), Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

**Weidenkehre
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	1,29
WE-Zahl (geschätzt)	120 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 2 oder neu
Baubeginn möglich	2021
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

53 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • alte Hofstelle in der Nähe des Neugrabener Zentrums, • Grünlandbetrieb, Rinder, Bewirtschaftung der Naturschutzflächen im Moorgürtel
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 280 m • Busanbindung in 480 m,, • S-Bahn-Neugraben in 650 m • B 73 in 490 m, A 7 in 5,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen, tlw. Grünqualität sichern • B-Plan NF 2: Gemeinbedarf im Süden, Reines Wohngebiet im Norden III g, private Grünfläche • RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer Wohnanlage mit einer der Umgebung angepassten Höhe (II-III+St), Berücksichtigung des wertvollen Baumbestands • Anlage eines Kinderspielplatzes, und einer Wegeverbindung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Anteil Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgabe der Hofstelle • Verzicht auf Schulerweiterungsflächen • neuer Bebauungsplan erforderlich (NF 72)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben in attraktiver Nachbarschaft zum Zentrumsbereich,

**Fischbeker Heidbrook
Neugraben-Fischbek
(Röttiger-Kaserne)**

Größe in ha	52
WE-Zahl (geschätzt)	620 (GWB und EFH)
Eigentümer	FHH, tlw. privat
Planungsrecht	NF 66
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt im GWB
bereits in Entwicklung	ja

54 / 2019

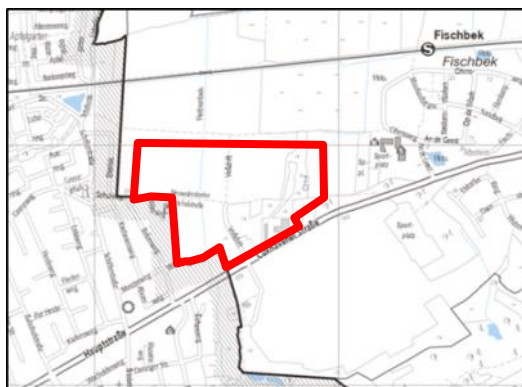


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu der Fischbeker Heide und der Landesgrenze Niedersachsen • Ehemalige Kasernenflächen mit Wald- und Gehölzflächen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigene Nahversorgung im Bau, Neugrabener Zentrum in ca. 2,5 km • attraktives Sportangebot (sanierte Sporthalle) • Busanbindung unmittelbar, S-Bahn ca. 1,2 km • B 73 unmittelbar angrenzend
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers, Ringerschließung mit zweifacher Anbindung an die B 73
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
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen für überwiegend eigentumsbezogene Wohnformen im Grünen, Restpotenzial gemäß IBA • Zentrale öffentliche Grünfläche, Flächen für Kindertagesstätten • Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien, tlw. Senioren
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,

**Fischbeker Reethen, (Teilfläche)
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	23,8
WE-Zahl (geschätzt)	2200 WE (GWB/EFH)
Eigentümer	FHH, tlw. privat
Planungsrecht	NF 67 (Entwurf)
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	tlw.
geförderte WE (%)	50% angestrebt
bereits in Entwicklung	ja

55 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu Niedersachsen und der Fischbeker Heide, Biotopverbund
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Neugraber Ortszentrum in ca. 3,0 km • Nahversorgung im südlich gelegenen Baugebiet im Bau, Einzelhandel im Plangebiet vorgesehen, in Neu Wulmstorf in ca. 1,4 km • S-Bahnhof Fischbek in ca. 1,2 km, B 73 unmittelbar angrenzend • straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung • Sportangebote, Jugendzentrum
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptabhängig erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche, • LAPRO: Wohnen • B-Plan: NF 67 im Verfahren • Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliches Konzept liegt vor; tlw. noch Konzeptüberarbeitung, Schwerpunkt GWB und RH, Anteilig ca. 1/3 GE-Gebiet vorgesehen • Entwicklung der Grünachsen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Mehrpersonenhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • FNP- und Lapro-Änderung • Funktionsplan-Fertigstellung • Bebauungsplanverfahren läuft
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.

**Vogelkamp
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	34,8 (Wohnen)
WE-Zahl (geschätzt)	460 GWB + EFH
Eigentümer	FHH + privat
Planungsrecht	NF 65
Baubeginn möglich	2019 ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	50% angestrebt im GWB
bereits in Entwicklung	ja

56 / 2019

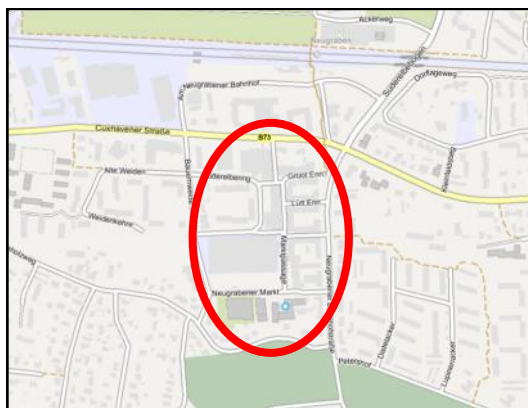


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich S-Bahn Neugraben am Rand zum Naturschutzgebiet • Bisher extensive Landwirtschaft, seit 2009 im Bau • tlw. befristet öffentliche Unterbringung
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • 1. und 2. Bauabschnitt vorhanden, 3. und 4. Bauabschnitt im Bau,
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
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Abwechslungsreiche Erschließungs- und Baustrukturen mit überdurchschnittlichem Anteil öffentlicher Parkanlagen. Ergänzend ein Schul- und Gemeinbedarfs-Zentrum (BGZ), Fernwärme-Versorgung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Kleinhaushalte mittlerer Einkommen, Schwellenhaushalte im Übergang zum Wohneigentum
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung der Erschließung 3. und 4. BA, Vermarktung, • Ausbau des Eingangsbereiches (gemäß Wettbewerbsergebnis)
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.

Zentrum Neugraben
Neugraben-Fischbek

Größe in ha	diverse
WE-Zahl (geschätzt)	300 GWB
Eigentümer	privat, tlw. FHH
Planungsrecht	tlw. erforderlich
Baubeginn möglich	2020 ff
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	30% angestrebt
bereits in Entwicklung	nein

57 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • rund um Fußgängerbereich Stadtteilzentrum • Geschäftsgebiete mit anteilig innerstädtischem Wohnen • Biotopverbund
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft) • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-Plan: Diverse, tlw. Planänderung erforderlich • Wasserschutzgebiet, RISE-Fördergebiet „Zentrum Neugraben“
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung / Modernisierung • tlw. Innenhof-Neuordnung (Neubau von TG-Stellplätzen und EG-Freiflächen-Konzept)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Singles und Paare, tlw. Familien, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzepterarbeitung • Klärung Mitwirkungsbereitschaft 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.

**Scheideholzweg 69
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	0,145
WE-Zahl (geschätzt)	50 GWB
Eigentümer	privat,
Planungsrecht	BPL NF 9
Baubeginn möglich	2019
Innenentwicklung	Ja
geförderte WE (%)	30% vereinbart
bereits in Entwicklung	ja

58 / 2019

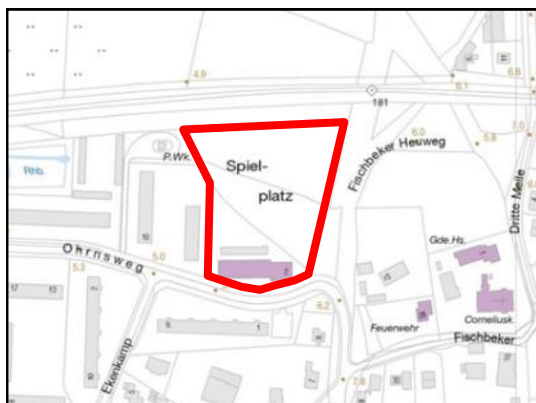


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzanlagen • Zum Teil Baumbestand, Biotopverbund
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 1.000 m • Busanbindung in ca. 150 m, • S-Bahn-Neugraben in 1.100 m • B 73 in ca. 100 m, A 7 in ca. 6,50 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich, Stellplatzzufahrt zum Innenhof
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen, tlw. Grünqualität sichern • Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 9: SOL Ig, Stellplatzanlagen, tlw. Wohngebiet WR IVg • Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenparalleler Riegel, Ersatz der entfallenden Stellplätze im Innenhof, • Baumschutz ist zu beachten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung abgeschlossen, Vorbescheid erteilt • Abbruch Nebenanlagen, Bauantrag liegt vor
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Wohnnutzung im zentralen Bereich von Neugraben • Die an den Standort angepasste städtebauliche Kubatur und die Fassadengestaltung machen das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

**Fischbeker Heuweg
Neugraben-Fischbek**

Größe in ha	Ca. 1,7
WE-Zahl (geschätzt)	150
Eigentümer	FHH, tlw. SAGA
Planungsrecht	Erforderlich, tlw. NF 7
Baubeginn möglich	2023
Innenentwicklung	ja
geförderte WE (%)	K.A.
bereits in Entwicklung	nein

59 / 2019

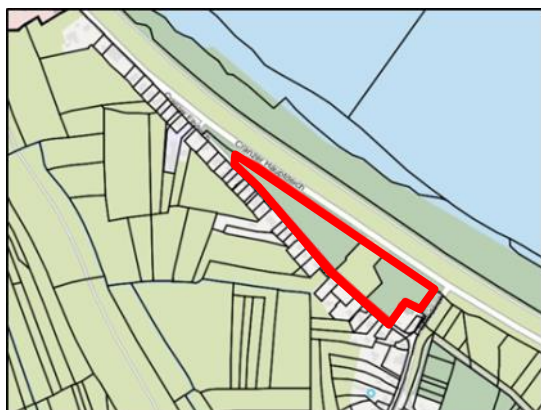


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung Sandbek, im Randbereich zum alten Fischbeker Dorf • Unmittelbar südlich der Bahnstrecke HH - Cuxhaven • Aufgegebener Spielplatzbereich, • Stadtteilbüro
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • BPL NF 7: Sondergebiet Läden, Straßenfläche, tlw. Bahn, tlw. WR (IV) • RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung in Geschossbauweise, IV, tlw. bis VIII • Vorhaltung einer Straßentrasse für Bahn-Tunnelung • Erhalt des geschlossenen und tlw. solitären Baumbestands
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Zielgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung incl. Entwässerungskonzept (Rückhaltung) • Tlw. Klärung der Mitwirkungsbereitschaft SAGA • Bebauungsplanverfahren incl. Schallgutachten • 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

**Cranzer Elbdeich
Cranz**

Größe in ha	2,8
WE-Zahl (geschätzt)	20 EH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	BauStpl Cranz-NE
Baubeginn möglich	2022ff
Innenentwicklung	Nein
geförderte WE (%)	0
bereits in Entwicklung	nein

60 / 2019



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Brache zwischen Cranzer Elbdeich und Cranzer Hauptdeich, • tlw. Spielplatz • benachbart Feuerwehr • Deichabstandslinie im Norden ist einzuhalten
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung in 0,5 bis 2 km Entfernung in Cranz • Buslinien entlang des Obstmarschenweges • Schule und Kita Cranz/Estebogen ca. 1,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Flächen für die Landwirtschaft • LAPRO: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft • Baustufenplan Außengebiet, neues Planrecht erforderlich
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • behutsame Siedlungserweiterung für den örtlichen Bedarf • Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes • freistehende Einfamilienhäuser • Erhalt der Spielplatz-Funktion in geänderter Lage
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Paare
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplanverfahren, • parallel FNP / LAPRO - Änderungsverfahren, • Spielplatz-Verlagerung, • Baugrund-Untersuchung (Altlasten)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Behutsame Siedlungserweiterung, bevorzugt für Grundstückssuchende aus dem näheren Umfeld • Lösung der Lärmschutz-Problematik zur nördlichen Straße