

Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2022

IMPRESSUM

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de
<http://www.hamburg.de/bergedorf/veroeffentlichungen/>

Bildnachweise Titelblatt

XY

Stand November 2021

INHALT

Vorwort

- 1. Hintergrund und Zielsetzung**
- 2. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau**
 - 2.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau
 - 2.2 Änderungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen
 - 2.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen
- 3. Bilanz und genehmigte Wohnungsbauprojekte 2021**

Übersichtstabelle

1 Hintergrund und Zielsetzung

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

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert und der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ geschlossen. Das gesetzte Ziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, wurde 2011 mit 6.800 Genehmigungen erreicht und in den Folgejahren sogar deutlich überschritten. Trotz dieser beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung, die in den Jahren 2014 und 2015 insbesondere durch den Zuzug Geflüchteter noch deutlich verstärkt wurde, bestand und besteht weiterhin wohnungspolitisch erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ im September 2016 angepasst mit dem Ziel, jährlich 10.000 Wohnungen, davon mindestens 3.000 mit öffentlicher Förderung, zu genehmigen. Im aktuellen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (November 2021) haben sich Senat und Bezirke zum dritten Mal auf ein gemeinsames Vorgehen verständigt, um die im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft vereinbarten Ziele zu erreichen (s. u.).

Die erfolgreiche kooperative Wohnungspolitik wird mit der im Juni 2021 unterzeichneten Vereinbarung „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der 22. Legislaturperiode (2020 – 2025) fortgesetzt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.08.2021 mit der Drs. 21-0995 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der o.g. Vereinbarung zur Kenntnis genommen. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es auch in seiner dritten Auflage, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand. Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen soll weiter gesteigert werden und schrittweise auf 4.000 Sozial- und „Hamburg-Wohnungen“ pro Jahr kommen. Anstatt der bisher 30% öffentlich geförderter Wohnungen sind nun 35 % des Wohnungsneubaus eines Bauvorhabens auf privaten Flächen bei der Schaffung von neuem Planrecht oder bei Vorhaben ab 30 Wohneinheiten bei Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren als öffentlich-geförderte Wohnungen zu errichten. In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird mehr bezahlbarer Wohnraum, zum Teil bis zu 50% sozialer Wohnungsbau benötigt.

Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik

Die Beibehaltung der Ziele ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik ein wichtiges Signal. Die Zahl der Einwohner stieg wie in den vergangenen Jahren auch in 2020 an. Mit plus 4.057 Personen fiel diese Größe im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus. Ursächlich ist die trotzdem weiterhin hohe Zahl von Zuzügen, die zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck sind in den letzten Jahren auch die Miet- und Kaufpreise weiter gestiegen. Bezogen auf den Mietenspiegel¹ stiegen die Mieten zuletzt um durchschnittlich 3 % pro Jahr. Dabei ist seit 2011 eine zunehmende Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – befeuert durch das niedrige Zinsniveau – im Eigentumssegment festzustellen. Der Druck hat sich insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiter erhöht. Es besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf den vorhandenen Wohnungsbestand auf einem bezahlbaren Niveau zu erhalten und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen.

¹ Hrsg. FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburger Mietenspiegel 2019, Stand vom 1. April 2019

Ebenso haben sich die Gestehungskosten für den Wohnungsneubau (vgl. z.B. [bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf](https://www.hamburg.de/contentblob/14939910/e8f23a90df1b80eb994e09ff537e9ccd/data/bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf)²) in den letzten Jahren wie auch die Grundstückspreise ([Immobilienmarktbericht - hamburg.de](https://www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7855880/immobilienmarktbericht/)³) stark erhöht.

Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms

Die mittlerweile 11. Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2022 beinhaltet die Auflistung der Flächenpotenziale und die Bilanz der genehmigten Wohnungsbauprojekte. Die Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf aus dem Jahr 2019 mit dem Untersuchungszeitraum 2013 – 2017 kann auf der Internetseite der Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Bergedorf eingesehen werden.

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

²

<https://www.hamburg.de/contentblob/14939910/e8f23a90df1b80eb994e09ff537e9ccd/data/bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf>

³ <https://www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7855880/immobilienmarktbericht/>

2 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Im Rahmen der Fortschreibung des „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ haben Senat und Bezirksämter beschlossen, dass jährlich Baugenehmigungen für insgesamt 10.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden sollen (s. Kapitel 1). Im Rahmen dessen wurde für den Bezirk Bergedorf die Baugenehmigungszielzahl von 800 Wohnungen vereinbart.

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von rund 12.100 Wohneinheiten. Davon sind ca. 11.350 Geschosswohnungen und ca. 750 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 800 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren erreicht werden. Hierzu wird auch ganz wesentlich die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder beitragen. Alle Informationen zum Planungsprozess für Oberbillwerder können der Homepage www.oberbillwerder-hamburg.de entnommen werden.

2.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Senat setzt sich das Ziel, die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen weiter zu steigern. Anstatt der bisher 30% öffentlich geförderter Wohnungen sind nun 35 % des Wohnungsneubaus eines Bauvorhabens auf privaten Flächen bei der Schaffung von neuem Planrecht oder bei Vorhaben ab 30 Wohneinheiten bei Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren als öffentlich-geförderte Wohnungen zu errichten. In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird mehr bezahlbarer Wohnraum, zum Teil bis zu 50% sozialer Wohnungsbau benötigt.

Die 35 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die kommenden Jahre und im gesamten Bezirk erreicht werden. Dies ermöglicht stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standortentscheidungen.

Öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindung

Im aktuellen Bündnis für das Wohnen wurde vereinbart, dass der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen eines Bauprojekts ab 30 Wohneinheiten auf privaten Flächen bei Befreiungen und bei der Schaffung neuen Planrechts auch einen Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende beinhaltet, wobei der seitens der Stadt Hamburg geforderte Anteil bei höchstens 30 % der geförderten Wohneinheiten und 10 % des Gesamtbauvorhabens liegt.

Die Stadt stellt außerdem städtische Flächen im Wege von Konzeptausschreibungen bereit, auf denen sie einen Anteil von WA-Bindungen zwischen 10 und 100% fordern kann und vergibt im Wege von Direktvergaben städtische Grundstücke an die SAGA Unternehmensgruppe oder fördern und wohnen AöR (f&w), auf denen zu 100% Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende errichtet werden (s. Senatsdrucksache 2018/02049). Durch diese neuen Wohnungen werden vor allem Haushalte versorgt, die über einen Dringlichkeitsschein bzw. Dringlichkeitsbestätigung verfügen. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Menschen, die gegenwärtig und in der Zukunft in den öffentlichen Unterbringungen wohnen, für einen mehrjährigen Zeitraum eine Aufenthaltsgenehmigung gewährt bekommen wird.

und sich dadurch die Anzahl der zu versorgenden Haushalte mit Dringlichkeitsschein und -bestätigung erhöhen wird.

„Hamburg-Wohnungen“

In Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau soll gemäß aktuellem Koalitionsvertrag auf Landesebene und im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ über die „Hamburg-Wohnungen“ einer größeren Bevölkerungsschicht bezahlbarer Neubauwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Zielgruppe sind insbesondere Haushalte mit Einkommen, die über den Einkommensgrenzen des 1. und 2. Förderwegs liegen. Die genauen Anfangsmieten (netto-kalt) und zulässigen Mieterhöhungen werden für einen Zeitraum vorgegeben.

Hierbei handelt es sich um die Weiterentwicklung des so genannten 8-Euro-Wohnungsbaus. Die beiden Pilotprojekte in Neugraben-Fischbek (Vogelkamp, 44 Wohnungen) und Bramfeld (Bramfelder Dorfgraben, 154 Wohnungen) sind bereits bezogen. Eine weitere Grundstücksvergabe im Rahmen einer Konzeptausschreibung erfolgte in 2019 für ein Grundstück im Bezirk Bergedorf (Von-Haefen-Straße, 88 Wohnungen, voraussichtlicher Baubeginn 2022/2023). Zudem werden durch die SAGA 310 Wohnungen in vier Bauvorhaben auf städtischen Flächen realisiert: Rehagen II. BA (182 Wohnungen, 2019 bezogen), Fischbeker Heidbrook (Reihenhäuser, 50 Wohnungen, 2020/2021 bezogen), Kleiberweg (Reihenhäuser, 25 Wohnungen, in Bau) und Haferblöcken II. BA (53 Wohnungen, in Planung). Die SAGA wird zukünftig auf eigenen Grundstücken Hamburg-Wohnungen realisieren.

Wohnungsbauprojekte der SAGA Unternehmensgruppe (SAGA)

Im Rahmen der Fortschreibung des „Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau“ (November 2021) hat der Senat mit der SAGA vereinbart, dass sie weiterhin einen maßgeblichen Anteil am Wohnungsbau beiträgt und dabei möglichst alle Bezirke einbezogen werden. Zudem hat sich die SAGA im Rahmen eines Kooperationsvertrages mit der Stadt verpflichtet, jährlich 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 2.000 vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum zu versorgen.

Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Im Rahmen der Möglichkeit der Direktvergabe wurde das Grundstück Von-Hacht-Weg für die SAGA disponiert. Eine Teilfläche von der Wohnungsbaupotenzialfläche Von-Haefen-Straße soll im 3. Quartal 2020 für die SAGA disponiert werden. Darüber hinaus ist geplant, eine Teilfläche An der Twiete an die SAGA zu vergeben, sobald eine Entbehrlichkeitsmeldung der BSB vorliegt.

Wohnungsbauprojekte von f & w fördern und wohnen AöR

2017 ist die unternehmerische Aufgabe von f & w fördern und wohnen AöR (f & w) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f & w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte. F & w soll jährlich mindestens 200 neue WA-Wohnungen schaffen und im Bestand halten. Dadurch trägt f & w dazu bei, das Gesamtkonzept des Senats zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum umzusetzen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/2905). Am Sophie-Schoop-Weg wurde 2019/2020 von f & w ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 50 Wohneinheiten umgesetzt, für die Fläche Moosberg wird das Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 91 weitergeführt und für die Fläche Ladenbeker Furtweg ist eine Direktvergabe an f & w geplant.

Übersicht über die Wohnungsbauprojekte mit öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bezirk

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

Gemäß der Vereinbarung „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vom 23.06.2021 ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Vorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten von 30 auf mindestens 35 % zu erhöhen (bei Schaffung von neuem Planrecht oder bei Befreiungen). Bisherige Absprachen für Wohnungsbauprojekte in einem fortgeschrittenen Planungsstand sind nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine Erhöhung der Quote bei den laufenden B-Planverfahren oder bei Flächen, bei denen schon umfangreiche Vorabstimmungen, auch zur Quote des geförderten Wohnungsbaues, stattgefunden haben.

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 1_1	EKZ Rappoltweg	50	15	30
A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112/122	35	12	35
A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	110	33	30
A 1_4	Billwiese	140	49	35
A 1_5	Ladenbeker Furtweg	10	10	100
A 1_6	Moosberg	90	72	80
A 1_7	Schulfläche An der Twiete	170	*	*4
A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	19	35
A 1_9	Röpraredder (Lindwurm) östl. Fläche	156	46	30
A 1_9	Röpraredder (Lindwurm) westl. Fläche	44	13	30
A 1_10	Beensroaredder	50	17	35
A 2_1	Stuhrohrquartier ⁵	1000	354	30
A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	710	213	30
A 2_3	Brookdeich	660	198	30
A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	76	22	30
A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	14	35
A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	50	50 ⁶
A 2_7	Chrysanderstraße	25	0	0
A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
A 2_9	Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße	70	7	10 ⁷
A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	80	28	35
A 2_11	Fläche 1: Bergedorfer Markt	k.A.	k.A.	k.A.
A 2_11	Fläche 2: Sachsentor	k.A.	k.A.	k.A.
A 2_12	Quartierszentrum Bergedorf-West	300	90	30
A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	50	0	0
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	35	35
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	122	35
A 3_6	Von-Haeften-Straße (westl. Fläche)	30	30	100
A 4_7	Elversweg / Schule	40	14	35
A 4_8	Ochsenwerder Butterberg	60	18	30
A 4_9	Kirchenheerweg / Karkenland	30	10	35
A 4_11	Oberbillwerder ⁸	6.500	2.275	35
B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	14	35
C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	10	35
C 3_1	Entenfleet	k.A.	k.A.	35
C 4_2	Ochsenwerder Landscheideweg	30	10	35
Summe GWB		11.253	3.800	33,76 %

⁴ Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau (Hamburg-Wohnen)

⁵ Wohneinheiten ca. 700 – 900 WE, derzeit laufen Abstimmungen zum Funktionsplan, daher wird der Mittelwert von 800 WE in der Tabelle verwendet

⁶ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau und 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen

⁷ Anteil öffentlich geförderter Wohnungen „auf Abweichungen des gültigen B-Plans“ bezogen

⁸ Wohneinheiten ca. 6.000 – 7.000 WE, aufgrund notwendigen Tabellenwert wird der Mittelwert von 6.500 WE verwendet

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Potenzialflächen (A)

- A 2_7 Brookdeich
- A 2_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 4_3 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg
- A 4_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 4_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland

Prüfflächen (B)

- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder

Langfristige Entwicklung (C)

- C 4_2 Ortskern Ochsenwerder, OW Landscheideweg
- C 4_3 Kirchwerder, Auf dem Sülzbrack

2.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

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

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

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

Im RISE-Fördergebiet Bergedorf-West (Programmsegment „Sozialer Zusammenhalt“):

- A 2_12 Quartierszentrum Bergedorf-West

Im oder angrenzend an das RISE-Fördergebiet Bergedorf-Süd (Programmsegment „Lebendige Zentren“):

- A 2_1 Stuhlrohrquartier
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße

Im RISE-Fördergebiet Mittlerer Landweg (Programmsegment „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“)

- D 4_1 Am Gleisdreieck

In Vorbereitung: RISE-Fördergebiet Zentrum Bergedorf

- A 1_3 Lohbrügger Markt 2-4

- A 2_1 Stuhrohrquartier
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße
- A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße
- A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsendor

2.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

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

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

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

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

Abkürzungen

- WE = Wohneinheit
- * = geschätzte WE-Zahl (Konzept noch nicht vorhanden)
- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- RISE = Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
- BSW = Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- BUKEA = Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
- örU = öffentlich rechtliche Unterbringung
- TÖB = Träger öffentlicher Belange

A = Potenzialflächen

B = Prüfflächen

C = Langfristige Entwicklung

D = Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen

Lohbrügge 1

- A 1_1 EKZ Rappoltweg
- A 1_2 Lohbrügger Landstraße zw. 112 und 122
- A 1_3 Lohbrügger Markt 2-4
- A 1_4 Billwiese
- A 1_5 Ladenbeker Furtweg
- A 1_6 Moosberg
- A 1_7 Schulfläche An der Twiete
- A 1_8 Lohbrügger Landstraße zw. 17 und 19
- A 1_9 Röpraredder (Lindwurm)
- A 1_10 Beensroaredder (neu)
- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder
- C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

Bergedorf 2

- A 2_1 Stuhlrohrquartier
- A 2_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2_7 Chrysanderstraße (neu)
- A 2_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg
- A 2_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße
- A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße
- A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsenteur (neu)
- A 2_12 Quartierszentrum Bergedorf-West

Neuallermöhe 3

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

Vier- und Marschlande 4

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

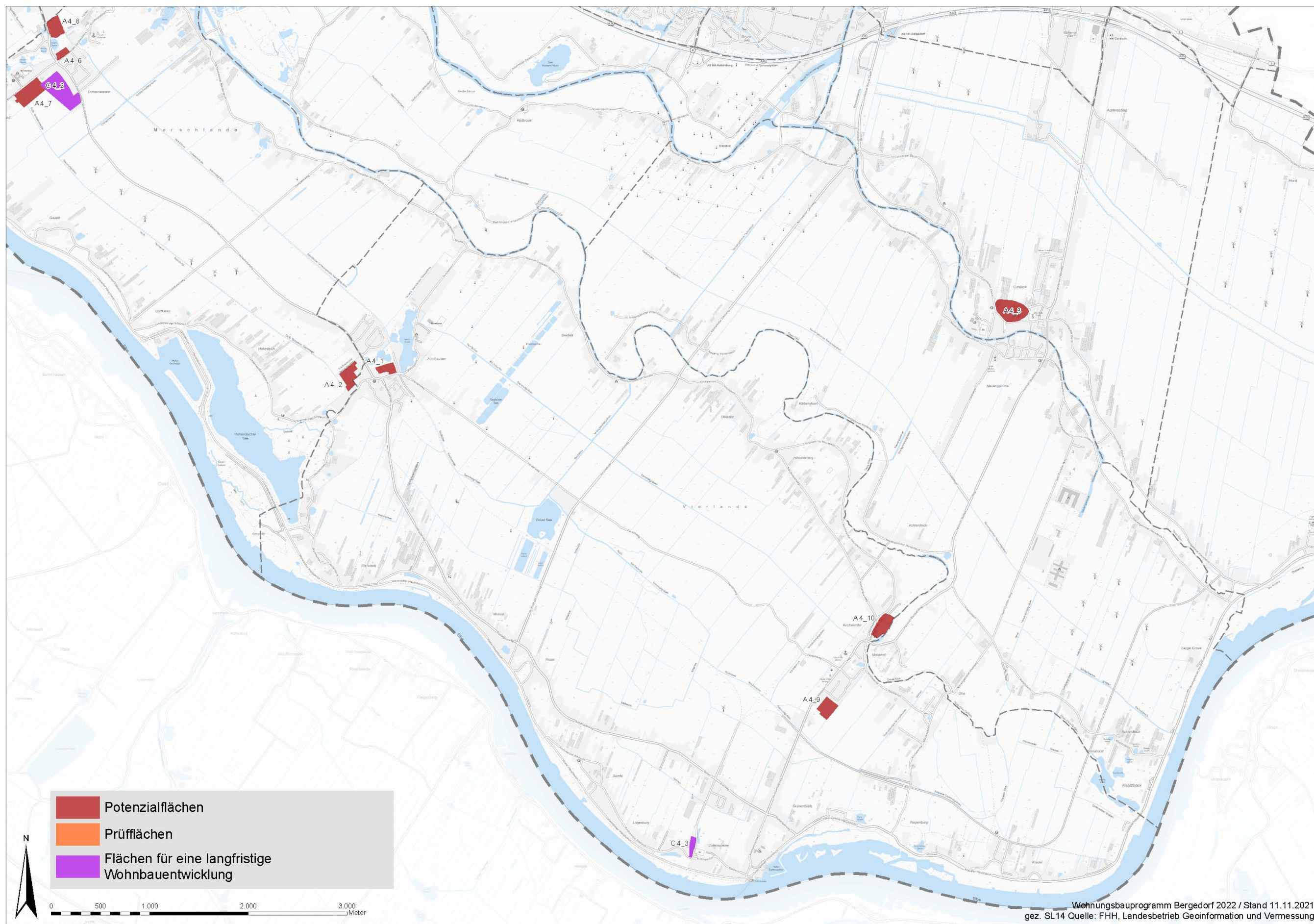
Potenzialflächen

Prüfflächen

Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung

Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen

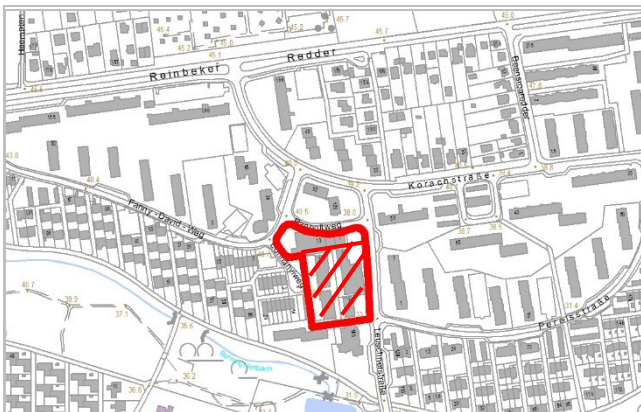
Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2022 / Stand 11.11.2021
gez. SL14 Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



A 1_1 Rappoltweg Lohbrügge

Die Fläche des ehemaligen Einkaufszentrums aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrügge“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. Es wird ersetzt durch überwiegend Wohnungsneubau.

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	50 GWB (von insges. 150 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2023



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar. ○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.). ○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstraße. 	
Planungsrecht	B-Plan	Beurteilung nach § 34 BauGB
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gemäß Funktionsplan sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt vorgesehen. ○ Westlicher Bereich: Servicewohnungen, östlicher und nördlicher Bereich: Wohnungen für eine gemischte Zielgruppe sowie kleinere Gewerbeeinheit ○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das westliche und östliche Baufeld (gestrichelter Bereich im Plan) wurden bereits realisiert. ○ Überarbeitung bzw. Anpassung des Funktionsplanes für die nördliche Fläche. ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren. 	

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

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

Größe in ha	0,54
WE-Zahl gesamt	35 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2026

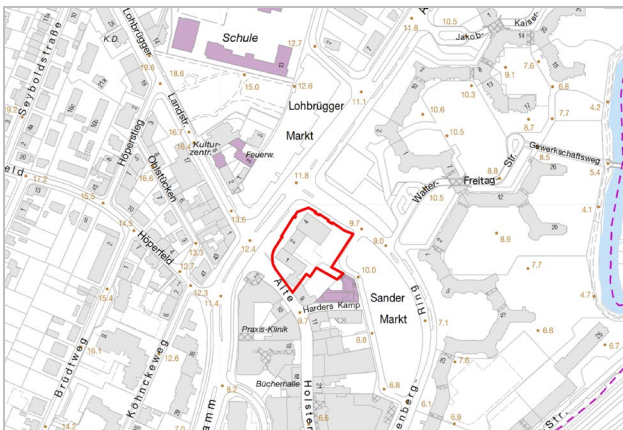


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit der S 21 (20 Min.) ○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5) verläuft in 600 m Entfernung, über die B 5 in ca. 4,5 km Anbindung an die A1 - Anschlussstelle HH-Billstedt. 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 55, Festsetzung: Gewerbegebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erstellung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung für alle drei Flurstücke ○ Städtebaulicher Vertrag ○ ggf. B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld gut für Wohnnutzung geeignet und laut Wirtschaftsförderung zu klein, um sie dauerhaft für Gewerbenutzen zu können. ○ Lage an einer Magistrale 	

A 1_3 Lohbrügger Markt 2 – 4 Lohbrügge

Die Fläche am nördlichen Ende der Einkaufsstraße „Alte Holstenstraße“ mit dem heute leerstehenden 2-geschossigen Gebäude soll neu entwickelt werden. Das westlich angrenzende 9-geschossige „Haspa“-Hochhaus ist Teil des Planungsgrundstücks und soll saniert werden.

Größe in ha	0,29
WE-Zahl gesamt	110 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2024

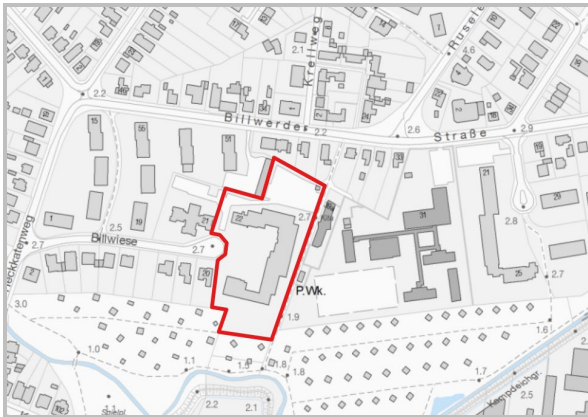


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)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

A 1_4 Billwiese Lohbrügge

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

Größe in ha	1,22
WE-Zahl gesamt	140 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2023

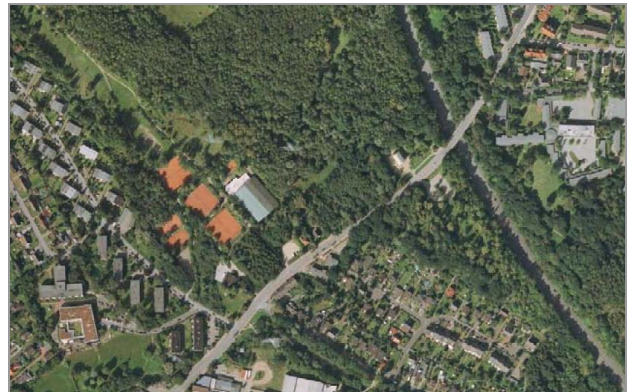
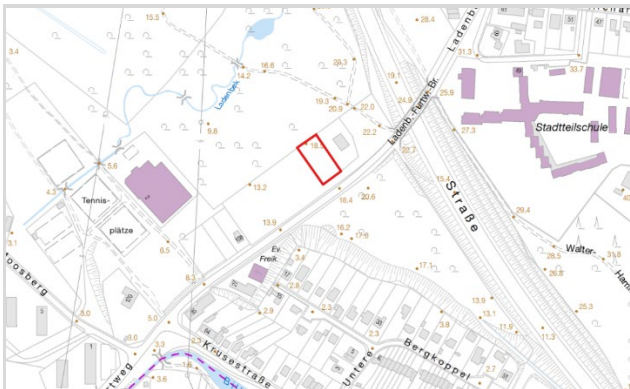


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet ○ S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min. ○ Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg) 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mehrgeschossige Bebauung ○ Geplant ist ein Studentenwohnheim sowie eine Servicewohnanlage ○ 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bezgl. Abriss ○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche bietet sich aufgrund der heutigen Nutzung gut für o.g. Sonderwohnformen an. ○ Das Studentenwohnheim wurde mitsamt seiner Freifläche in die Denkmalliste aufgenommen. Bauliche Veränderungen sind zwischen Grundeigentümer, Denkmalschutzamt und Bezirk abzustimmen. ○ Die Fläche wird im südlichen Teil vom Überschwemmungsgebiet der Bille überlagert. Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete sind zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in den vorgesehenen Bauflächen zu beachten. 	

A 1_5 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

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

Größe in ha	0,25
WE-Zahl gesamt	10 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2023

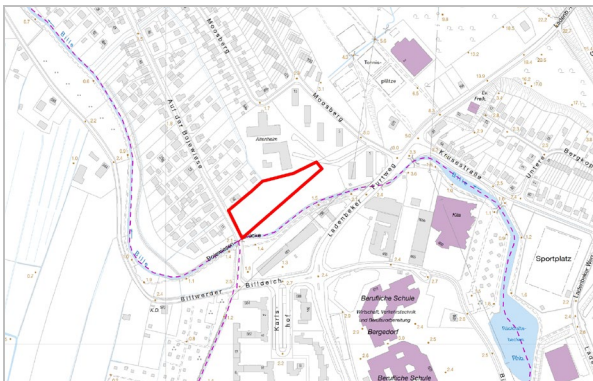


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße ○ vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nottendorf (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min.,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

A 1_6 Moosberg Lohbrügge

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

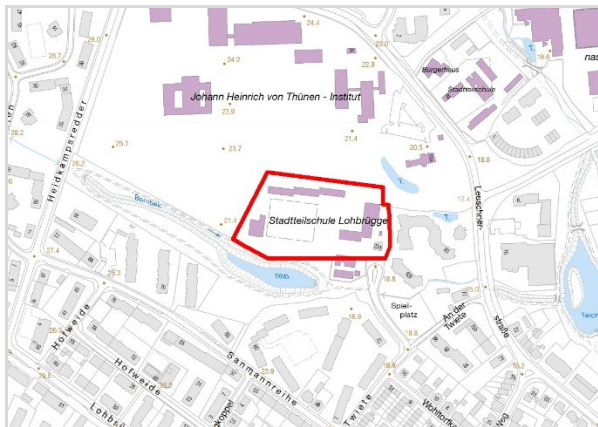
Größe in ha	1,56
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2024



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf-West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelnburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist schnell zu erreichen, A25 / Anschlussstelle Nettelnburg in 3 km 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 91 in Aufstellung (Zielsetzung Wohnen)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, Bille- Landschaftsachse, Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise ○ Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen ○ 80 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (50% für vordringlich Wohnungssuchende, 30% im 1. Förderweg), 20 % frei finanziierter Wohnungsbau (Seniorenwohnungen und Wohnungen für nicht auf Sozialwohnungen angewiesene Mieter) 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung fortführen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich. ○ Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten. 	

A 1_7 Schulfläche An der Twiete Lohbrügge

Die ehemalige Fläche der Förderschule grenzt im Norden an das Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei und ist ansonsten von Wohngebäuden umgeben. Aktuell sind hier, aufgrund von Baumaßnahmen, Schüler des Gymnasiums Lohbrügge untergebracht (vorraussichtl. bis 2023).



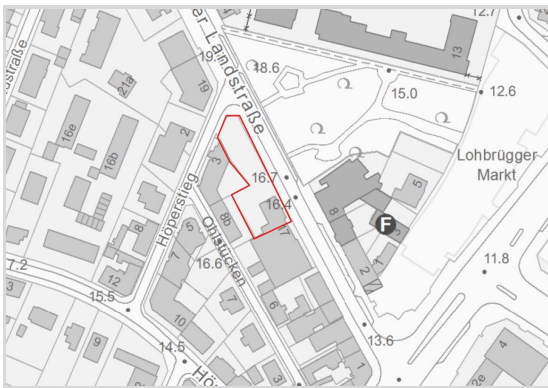
Größe in ha	1,53
WE-Zahl gesamt	170 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	5

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

A 1_8 Lohbrügger Landstraße zw. 17 und 19 Lohbrügge

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

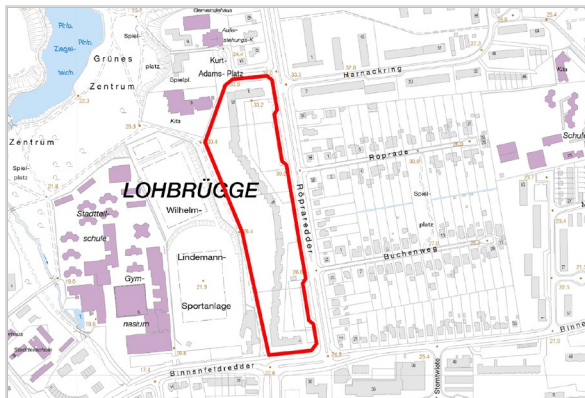
Größe in ha	0,12
WE-Zahl gesamt	55 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2023



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.) o überörtliche Straßenverbindung (B 5) in südliche Richtung und nördliche Richtung. Über Sander Damm zur A25. Lohbrügger Landstraße führt in nordwestliche Richtung ebenfalls auf die B 5 mit Anschluss an die A 1 - Anschlussstelle HH-Billstedt. 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Stellplatzfläche und Kerngebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Verdichteter Stadtraum
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Blockrandbebauung mit Tiefgarage o gemischte Bevölkerungsgruppe o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption o Bauantragsstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld sowie der Nähe zum Zentrum sehr gut für urbanes Wohnen geeignet. o 	

A 1_9 Röpredder (Lindwurm), Lohbrügge

Der Baukörper „Lindwurm“ aus den 1960er Jahren weist eine Länge von 400 m auf und umfasst 258 Wohneinheiten. Zur Straße Röpredder sind große Stellplatzanlagen angeordnet. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Grünen Zentrum Lohbrügge und zur Wilhelm-Lindemann-Sportanlage.



	Östliche Fläche	Westliche Fläche
Größe in ha	gesamtes Flurstück 3,4	
WE-Zahl gesamt	156 GWB	44 GWB
Eigentümer	privat	
Planungsrecht	§ 34 BauGB	B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	2022	2024



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 12, 137 (10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB (östliche Fläche)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geplant ist die Sanierung des Bestandskörpers und Nachverdichtung auf den östlichen Stellplatzflächen bzw. auf der westlichen Grünfläche ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-freiraumplanerisches Workshopverfahren) zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmens von § 34 BauGB abgeschlossen ○ Bauantragsstellung für östliche Fläche ○ B-Plan-aufstellung für westliche Fläche ○ Städtebaulicher Vertrag 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der integrierten Lage und der großen Stellplatzanlagen gut für Nachverdichtungsmaßnahmen an. 	

A 1_10 Beensroaredder, Lohbrügge

Die Fläche befindet sich zwischen dem Reinbeker Redder und der Korachstraße und ist mit Flachdachbungalows bebaut. Nördlich, südlich und westlich grenzen 3- bis 4-geschossige Wohngebäude an.

Größe in ha	ca. 0,5 ha
WE-Zahl gesamt	ca. 50 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2024



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten am R. Redder, Dorfinger Boberg, EKZ Binnenfeldredder ○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar ○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Bus-linie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.). ○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geplant ist eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbau ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführung konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren) zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmens von § 34 BauGB 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage in Mitten eines Wohngebietes gut für Nachverdichtungsmaßnahmen an. 	

B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder, Lohbrügge

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

Größe in ha	4,32
WE-Zahl gesamt	75 EFH
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

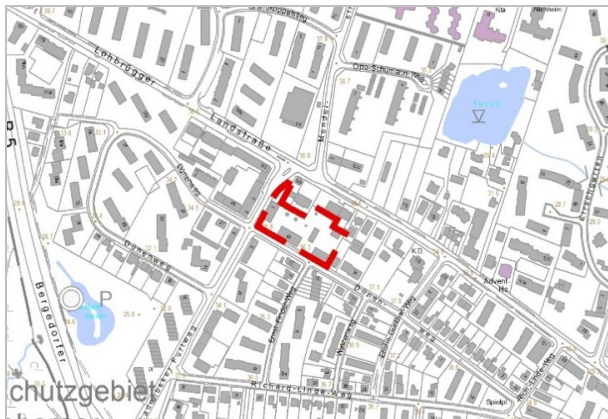


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord ○ vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt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

C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg, Lohbrügge

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

Größe in ha	0,6
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

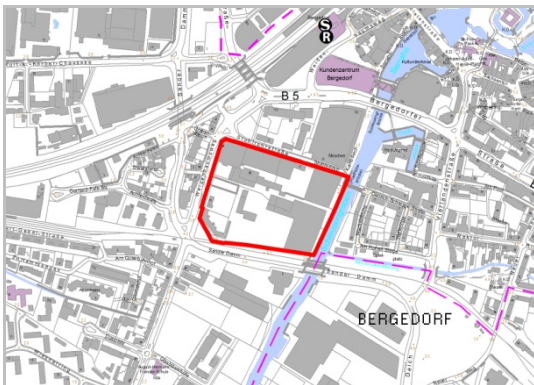


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden. von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min. überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, grüne Wegeverbindung
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Konzept liegt noch nicht vor Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> städtebauliches Konzept erstellen Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der nicht verlagerbaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve. Lage in der Nähe einer Magistrale 	

A 2_1 Stuhlrohrquartier Bergedorf

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

Größe in ha	ca. 4,65
WE-Zahl gesamt	–1.000 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2023

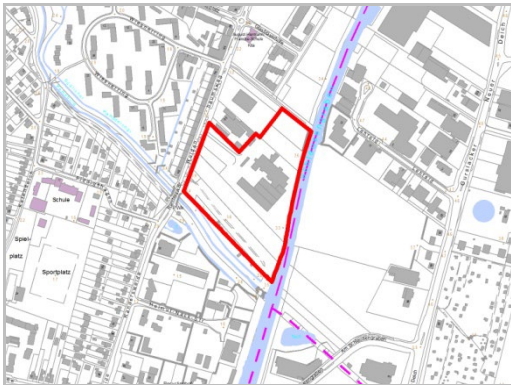


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen ○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 105 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet
	FNP	Gemischte Baufläche
	Lapro	Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage im Bereich des Schleusengrabens, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe ○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum ○ ca. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Abstimmung des Funktionsplans mit Umsetzung der Empfehlungen der Jury des 2. Städtebaulichen Wettbewerb sowie Empfehlungen des Expertengremiums zu den prägenden Hochbauten ○ B-Planaufstellung, Städtebaulicher Vertrag ○ Abstimmung der Freiraumplanung ○ Qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren) für zwei Atriumhäuser, Erstellung Gestaltungsleitfaden zu Architektur und Freiraumplanung und Abstimmung der Entwurfsplanungen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine attraktive Lage für Wohnungsbau und sonstige Nutzungen. ○ Die Stuhlrohrhallen sind ein Baudenkmal, Veränderungen sind mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. ○ Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen. 	

A 2_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

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

Größe in ha	5,3
WE-Zahl gesamt	710 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2022

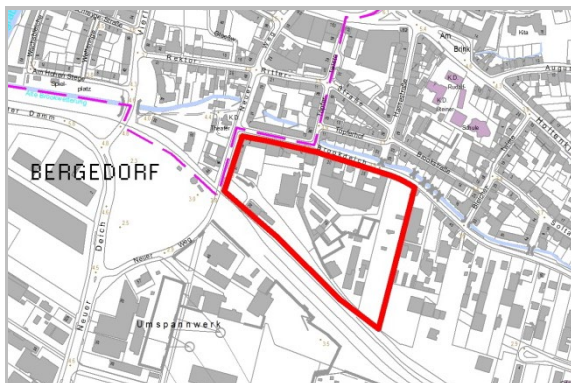


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, im Gebiet ist ein Nahversorgungsmarkt geplant, nächste Schule / Kita in Nettelnburg sowie im Quartier "Glasbläserhöfe" fußläufig zu erreichen ○ vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A25 (Anschluss HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 113 in Aufstellung
	FN	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben
	Lapro	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnnutzung, Gewerbe und Einzelhandel ○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum ○ Ca. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planverfahren fortführen ○ Altlastensanierung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attraktive Lage für Wohnnutzung aufgrund der Nähe zum Zentrum und Wasserlage. ○ Angrenzend an die Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude, somit sind Denkmalbelange zu beachten. ○ Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen eine Sanierung des Bodens notwendig. ○ Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_3 Brookdeich Bergedorf

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

Größe in ha	4,9
WE-Zahl gesamt	660 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2022

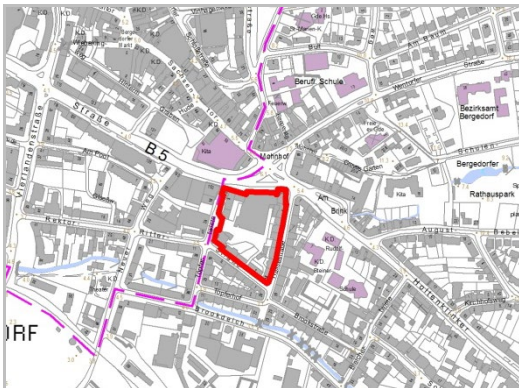


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar ○ ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25 	
Planungsrecht	B-Plan	B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)
	FNP	gewerbliche Baufläche
	Lapro	Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm vor. ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppen ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung (darin Lärm-/ Bodengutachten) und Städtebaulicher Vertrag ○ Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ○ Verlagerung der Gewerbebetriebe ○ FNP- und Lapro-Änderung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminierungen. ○ Innerhalb der Fläche befindet sich das Baudenkmal Bahnhof Bergedorf-Süd sowie angrenzend an die Fläche das Denkmalensemble Töpferhof 3 – 11. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

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

Größe in ha	1,37
WE-Zahl gesamt	76 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022

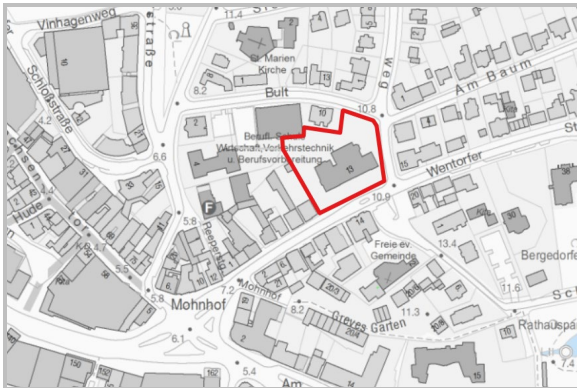


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 115, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien Zielgruppe: Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Hinweis: Baugenehmigungsverfahren ist für 2021 anvisiert; je nach Verlauf wird die Fläche ggf. zur BV rausgenommen) 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet. Beachtung des Lärmschutzes und der Luftqualitätsgrenzwerte aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

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

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2024

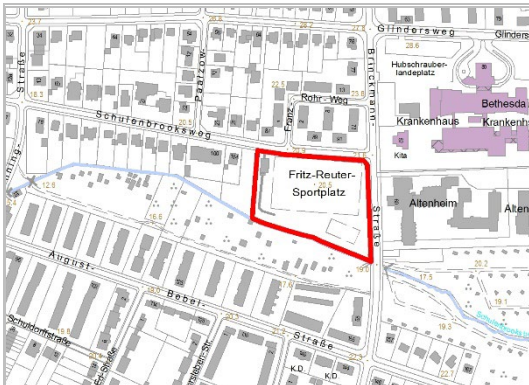


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung
	FNP	Gemischte Bauflächen
	Lapro	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Konzept ist noch zu entwickeln 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Zunächst Zwischennutzung durch die Polizei Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umnutzung ggf. Konzeptausschreibung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist die Fläche für wohnbauliche Entwicklung geeignet. Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor. Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen. Beachtung der Luftqualitätsgrenzwerte 	

A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

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

Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	100 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen. ○ Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche
	FN	im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche
	Lapro	Grünfläche, eingeschränkt nutzbar
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliches Konzept ist noch zu entwickeln ○ Mehrgeschossiger Wohnungsbau ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlagerung des Sportplatzes ○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung. Eine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche ist die Verlagerung des Sportplatzes. Bisher konnte keine geeignete Ersatzfläche seitens potenzieller Grundstücksinteressenten gefunden werden. ○ Zu beachtende Themen: Erhaltung der Uferrandstreifen, Regenrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasser, Erhalt des Straßenbaumbestandes 	

A 2_7 Chrysanderstraße Bergedorf

Die Fläche befindet sich zwischen Chrysanderstraße und Bille. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, dass sanierungsbedürftig ist und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Größe in ha	ca. 0,18
WE-Zahl gesamt	25 WE
Eigentümer	Privat / FHH
Planungsrecht	Planrecht vorhanden
Realisierbarkeit	2024

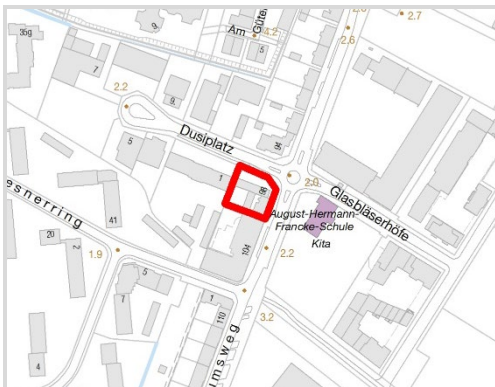


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum und S-Bahnstation Bergedorf (S 21) per Fahrrad schnell zu erreichen ○ nächste Grundschule fußläufig zu erreichen ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Mohnhof schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Bergedorf, Festsetzung: W2g (HL) und Außengebiet
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Grünqualität sichern und Landschaftsachse, Bille-Landschaftsachse
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durch den Ankauf des westlichen Flurstücks soll die Voraussetzung für die Errichtung einer der Umgebung entsprechenden, geschlossenen Wohnbebauung geschaffen werden. ○ Durchgang / Zufahrt zum Kanuverein muss weiterhin vorgesehen werden. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erstellung einer Bebauungskonzeption 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gut geeignet für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. ○ Notwasserweg (von Süd nach Nord) ist zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

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

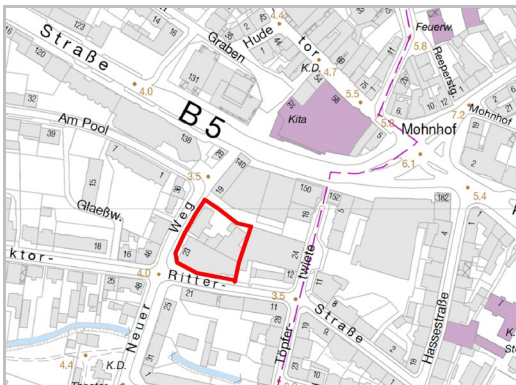
Größe in ha	0,1
WE-Zahl gesamt	22 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier ○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf. ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushaltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ geschlossene Blockrandbebauung 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

Die Fläche liegt zwischen der Bergedorfer Straße und der Rektor-Ritter-Straße. Das Grundstück ist derzeit mit einem Parkhaus bebaut. Im rückwärtigen Innenhof befindet sich ein Hochparkdeck. Nach einem vollständigen Rückbau soll das Grundstück durch eine neue Wohnbebauung revitalisiert werden.

Größe in ha	0,24
WE-Zahl gesamt	70 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022

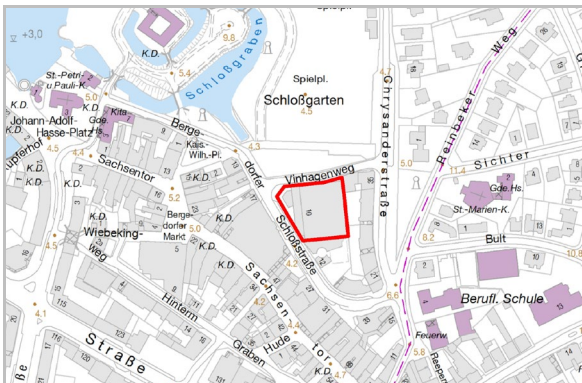


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 35, Festsetzungen: MI g, III
	FNP	z.T. Wohnbauflächen, z.T. gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> geschlossene Blockrandbebauung mit einem Mix aus verschiedenen zukunftsfähigen Wohnungstypen im Geschosswohnungsbau ca. 10 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Der Siegerentwurf, der aus dem konkurrierenden Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulichem Ideenteil) hervorgegangen ist, wird auf Grundlage der Juryentscheidung dem gültigen Planrecht angepasst 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Lage in der Nähe einer Magistrale Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in zu beachten. 	

A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße Bergedorf

Die Fläche liegt im Eckbereich Bergedorfer Schloßstraße und Vinhagenweg. Das Grundstück ist derzeit mit einem Parkhaus und einem Hotel bebaut. Nach einem vollständigen Rückbau soll das Grundstück durch eine neue Wohnbebauung und Einzelhandel/Gastronomie revitalisiert werden.

Größe in ha	0,26
WE-Zahl gesamt	80 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule Ab Mohnhof mit diversen Buslinien oder zu Fuß in 10 Min. zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 76; Festsetzung: MK VI + St., Hochgarage
	FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Verdichteter Stadtraum und Entwicklung des Naturhaus-haltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Parken vorgesehen. Konzept ist im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung zu erarbeiten. 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung einschließlich der Fläche Sachsenentor und weiterer unmittelbar angrenzender Flächen Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung mit ergänzenden Nutzungen geeignet. Denkmalschutzbelange (Umgebungsschutz) sind zu beachten und mit DA abzustimmen, da sich angrenzend an die Fläche die denkmalgeschützte Schlossanlage befindet. Diese ist konstituierender Teil des Denkmalensembles Bergedorfer Schloßstraße 4 mitsamt Schloss, Schlossgraben und Schlossgarten mit Bismarck- und Kaiser-Wilhelm-Denkmal. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in zu beachten. 	

A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsenor Bergedorf

Die beiden Flächen liegen direkt im Zentrum Bergedorfs - in der Fußgängerzone Sachsenor und sind derzeit mit den ehemaligen Karstadthäusern bebaut. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung ist eine Neuentwicklung der Flächen vorgesehen. Neben verschiedenen für die Innenstadt relevanten Nutzungen ist anteilig auch eine Wohnnutzung vorstellbar.



	Fläche 1	Fläche 2
Größe in ha	0,2	0,21
WE-Zahl gesamt	noch offen	
Eigentümer	privat	
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung	B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	k.A.	k.A.

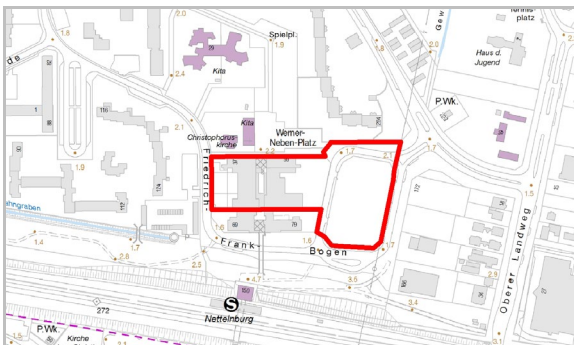


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) in direkter Nachbarschaft ○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof in 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf und Mohnhof ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft südlich der Plangebiete; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Fläche 1: Bergedorf 80, Festsetzung: MK II g Fläche 2: Bergedorf 42, Festsetzung: MK III g
	FNP	Gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentren f. d. Wohnbevölkerung und f. d. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden so
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushalts
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ noch zu entwickeln ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche 1: Entwicklung einer Bebauungs- und Nutzungskonzeption ○ Fläche 2: Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung einschließlich der Fläche Bergedorfer Schloßstraße und weiterer unmittelbar angrenzender Flächen, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Flächen sehr gut geeignet für verschiedenste innenstadtrelevante Nutzungen in Ergänzung mit Wohnungsbau. ○ Denkmalschutzbelange (Umgebungsschutz) sind zu beachten. Das Denkmalschutzamt ist in den weiteren Prozess mit einzubeziehen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_12 Quartierszentrum Bergedorf-West Bergedorf

Das ehem. Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich der S-Bahnstation Nettelnburg sowie westlich des P+R-Platzes in Bergedorf-West und ist überwiegend umgeben von Geschosswohnungsbauten. Es entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und soll ersetzt werden durch Wohnungsneubau und neue Einzelhandelsflächen.

Größe in ha	1,7 ha privat
WE-Zahl gesamt	300 GWB
Eigentümer	privat + städtisch
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2024

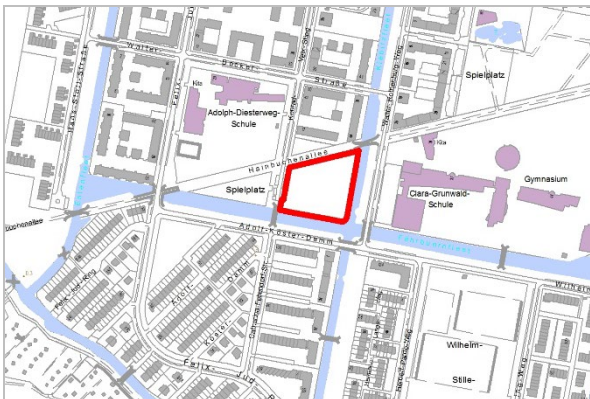


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-Ost befindet sich in fußläufiger Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten am Oberen Landweg; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil Bergedorf-West vorhanden S-Bahnstation Nettelnburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 3 Min., zum Hauptbahnhof 18 Min. B5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich von Bergedorf-West oder, über Nettelburger Landweg Anbindung an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg) 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 85: MK g, St + TGa;
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Etagenwohnen, grüne Wegeverbindung
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Planungsgebiet umfasst drei Teilbereich (Realisierungsteil, der als Potenzialfläche aufgenommen wurde sowie zwei Ideenteile nördlich und östlich des Realisierungsteils) und sieht insgesamt folgende Nutzungen vor: Geschosswohnungsbau, neue Einzelhandelsflächen, ärztliche Versorgung, Gemeinschaftshaus, Mobility-Hub Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil) abgeschlossen Projektentwicklung Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist aufgrund des Umfeldes und Lage an der S-Bahnstation gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, eine neue lebendige Mitte für Bergedorf-West mit verschiedenen Nutzungen zu schaffen. Erhalt des prägenden Baumbestandes am Werner-Neben-Platz 	

A 3_2 Konrad-Veix-Stieg Neuallermöhe-West

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

Größe in ha	0,94
WE-Zahl gesamt	50 GWB / 27 RH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022

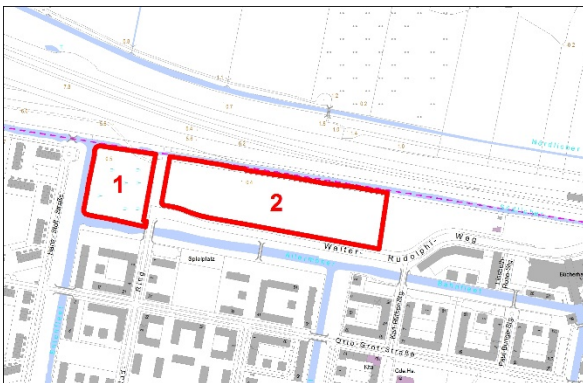


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.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

A 3_4 Walter-Rudolphi-Weg Neuallermöhe-West

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

	Fläche 1	Fläche 2
Größe in ha	0,98	3,3
WE-Zahl gesamt	100 GWB	350 GWB
Eigentümer	FHH	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	nach 2026	nach 2026

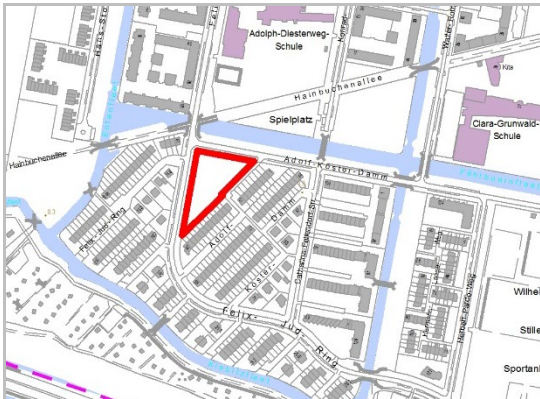


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, Grünfläche (1), Gewerbegebiet, Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (2)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage (2) und grüne Wegeverbindung (1)
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> noch zu erarbeiten 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie am Walter-Rudolphi-Weg Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung Konzeptausschreibung Beachtung von Landschaftsplanung/Naturschutz/gesetzlicher Biotopschutz 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums. Vorhandene Biotope verringern die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 3_5 Felix-Jud-Ring Neuallermöhe-West

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

Größe in ha	0,4
WE-Zahl gesamt	10 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026



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

A 3_6 Von-Haefen-Straße Neuallermöhe-West

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

	Fläche 1	Fläche 2
Größe in ha	0,2	0,95
WE-Zahl gesamt	30 GWB	88 GWB
Eigentümer	FHH	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022	2021

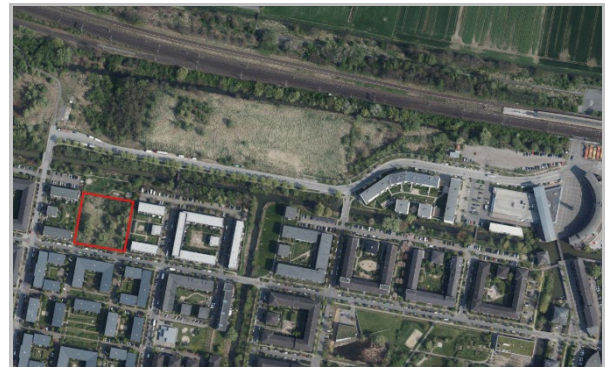
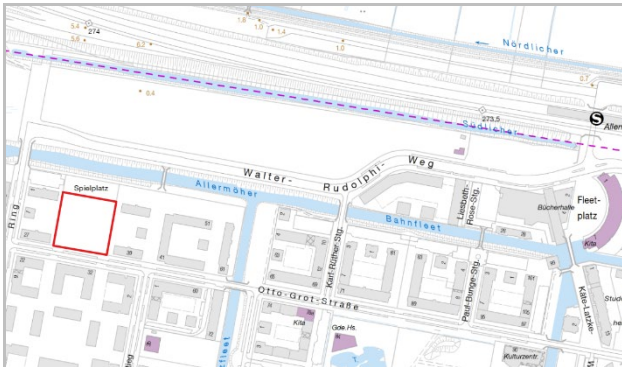


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o zu 1: öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Anteil an seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen o zu 2: Kostengünstiger, frei finanzierter Geschosswohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Fläche 1: Baugenehmigungsverfahren o Fläche 2: Baugenehmigung vsl. in 2021 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

B 3_1 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West

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

Größe in ha	0,45
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

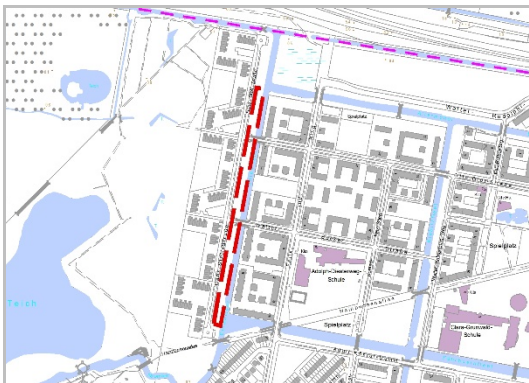


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadtteileigene Anschlussstelle HH-Allermöhe 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> mehrgeschossige Wohnbebauung Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung, ob die Fläche für die im B-Plan festgesetzte Nutzung als Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann. Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. 	

C 3_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

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

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	noch offen
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

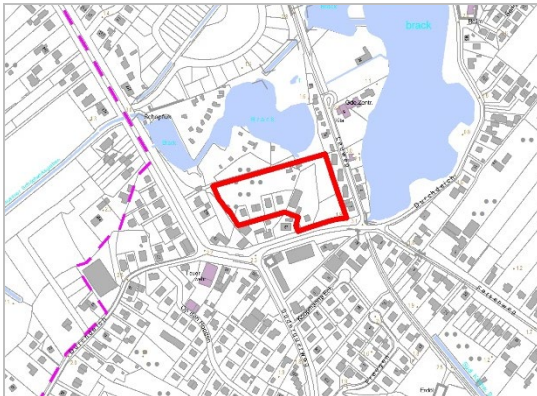


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen. 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptausschreibung / Investorensuche Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlage am Fleet. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden. 	

A 4_1 Ortskern Fünfhausen Mitte

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

Größe in ha	1,5
WE-Zahl gesamt	16 EFH
Eigentümer	4 FHH / 12 privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	nach 2026

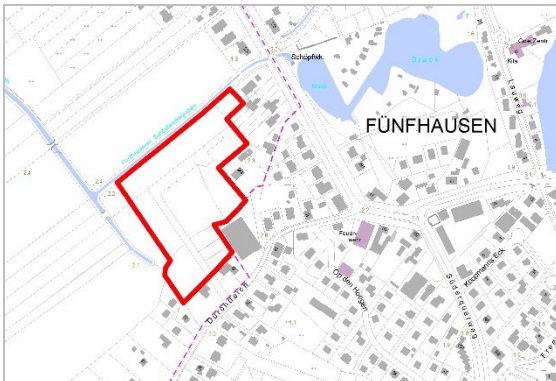


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden ○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Parkanlage, Spielplatz
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Dorf
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einzel- und Doppelhäuser im Vier- und Marschländer Maßstab mit Kinderspielplatz ○ Bei Ausnutzung der 2-Wohnungsklausel sind 32 Wohneinheiten realisierbar. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Erschließungsfinanzierung und wer Veranlasser der Erschließung ist ○ Bodenordnungsverfahren weiterführen (u.a. Verlagerung eines Gartenbaubetriebs) ○ Bau der Erschließungsstraße 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet. ○ Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

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

Größe in ha	2,29
WE-Zahl gesamt	32 EFH
Eigentümer	23 FHH / 9 privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2025

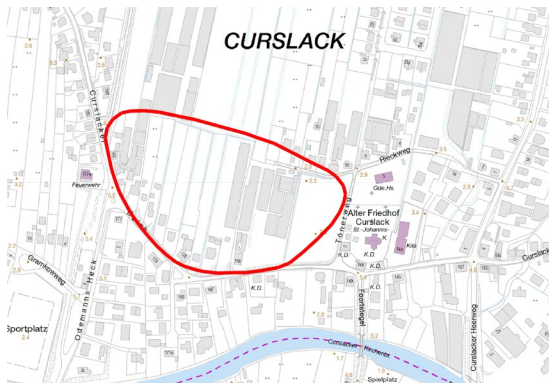


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden ○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Beschaffung der Flächen von Privateigentümern im Umlegungsverfahren für Erschließungsmaßnahmen ist abgeschlossen. Liegenschaftserschließung ab 2023 durch den Bezirk, wenn Mittel hierfür zur Verfügung stehen. ○ Vergabe der Wohnungsbaugrundstücke über das Eigenheimprogramm. 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Bebauung dieser Fläche arrondiert den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht. 	

A 4_3 Curslack Deich / Tönerweg Ortskern Curslack

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

Größe in ha	2,27
WE-Zahl gesamt	50 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

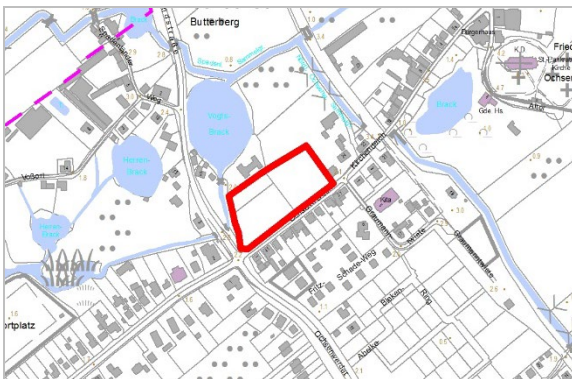


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden. vom Curslack Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21) überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslack Heerweg schnell zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Konzept ist noch zu erarbeiten. Aus Denkmalschutzbelangen müssen die Sichtbezüge vom Curslack Deich zur Kirche von Bebauung freigehalten werden. Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden. Im Falle von Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von 35% öffentlich geförderten Wohneinheiten vorzusehen. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Diskussion über die Größe der zu entwickelnden Fläche gemäß des BV-Beschlusses vom 20.2.2018. Aus diesem Grund stellt der Kartenausschnitt den Betrachtungsraum und keine klare Flächenausweisung dar. Abstimmung der städtebaulichen Zielsetzung und Erschließung Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, ggf. Beteiligungsverfahren Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung. BSW/LP und BUE/NGE beurteilen die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch. Die Größe der zu bebauenden Fläche muss abgestimmt werden. Ggf. Bodenordnung, wenn eine private Bodenordnung nicht gelingt. Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. In unmittelbarer Nähe der Fläche befindet sich das denkmalgeschützte Kirchenensemble, dass mitsamt Glockenturm, Friedhof und Schule denkmalgeschützt ist. 	

A 4_6 Ochsenwerder Kirchendeich Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	1,06
WE-Zahl gesamt	30 EFH, ggf. GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

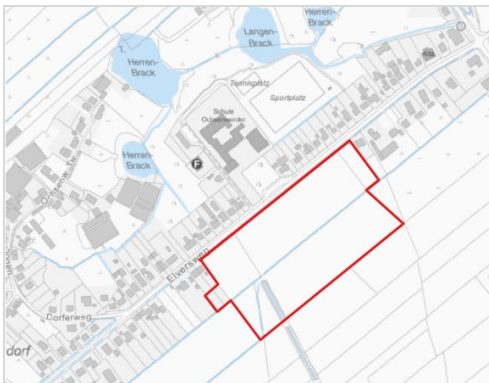


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt /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

A 4_7 Elversweg / Schule Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	5,04
WE-Zahl gesamt	80 EFH / 40GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

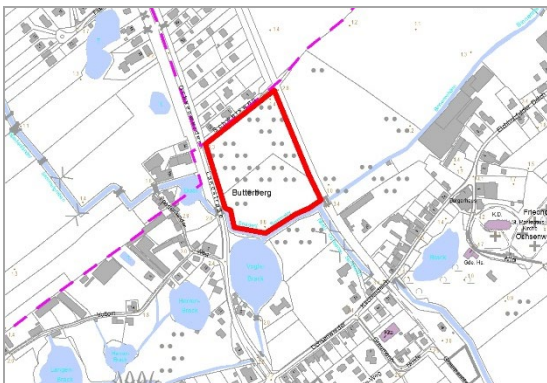


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG). o Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen. o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Entwicklungsbereitschaft bei den Eigentümern abfragen o Abstimmung mit Fachbehörden o Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, angestrebt ist ein konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg + Elversweg, wobei die Flächen getrennt voneinander in einem Abstand von 5 J. entwickelt werden sollen. o Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder sowie der Bildung einer neuen Ortsmitte. 	

A 4_8 Butterberg Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	1,9
WE-Zahl gesamt	60 GWB 20 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2024

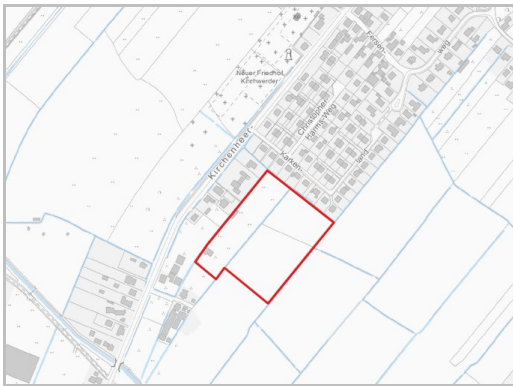


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.) o überörtliche Straßenverbindung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

A 4_9 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

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

Größe in ha	2,9
WE-Zahl gesamt	30 EFH 30 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2025

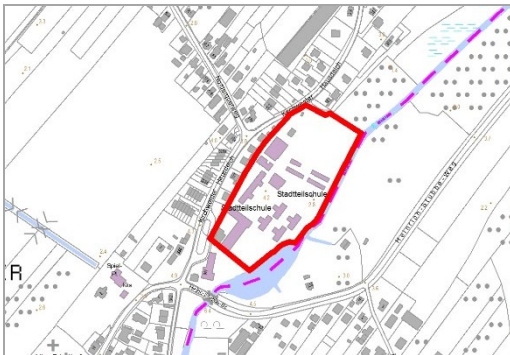


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuengamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt) ○ Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof ○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Etagenwohnungen vorsieht. Mittig liegt eine Fläche für die Regenrückhaltung. ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau bezogen auf den Geschosswohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzeptausschreibung der Fläche verlief erfolglos, erneute Ausschreibung vorgesehen. ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche) ○ Änderung des FNP + Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. 	

A 4_10 Kirchwerder Hausdeich Ortskern Kirchwerder

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

Größe in ha	3,1
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

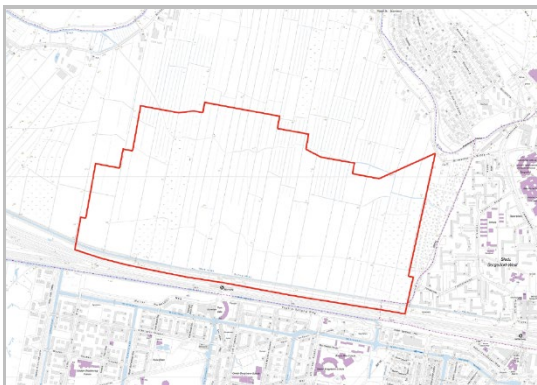


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Kein B-Plan vorhanden
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu entwickeln o Im Falle von Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von 35% öffentlich geförderten Wohneinheiten vorzusehen. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle o Verlagerung der Stadteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg o Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung o Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung. o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor. o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble, Denkmalschutzbelange sind daher zu beachten und abzustimmen. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_11 Oberbillwerder Billwerder

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

Größe in ha	118
WE-Zahl gesamt	6.000 - 7.000 GWB / RH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2026

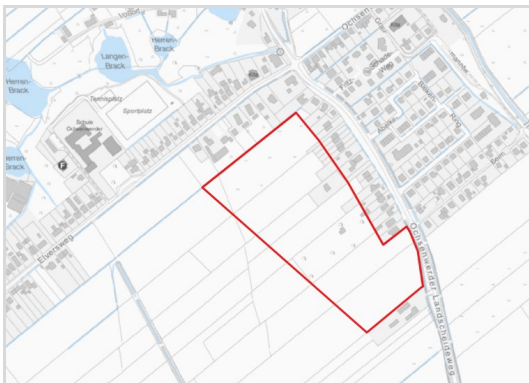


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie Mobility Hubs sind in dem neuen Stadtteil vorgesehen. ○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ Eine Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) wurde im Rahmen der Masterplanung ausgearbeitet. 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB
	FNP	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche
	Lapro	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mit Oberbillwerder soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen. ○ Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger,...) bei der Umsetzung bieten. ○ 20% Baugeneminschaften ○ 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans ○ Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren ○ Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume ○ B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt nach dem Grundsatz „Mehr Stadt an neuen Orten“, die den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ergänzt. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

C 4_2 Ochsenwerder Landscheideweg Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	7,4
WE-Zahl gesamt	110 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

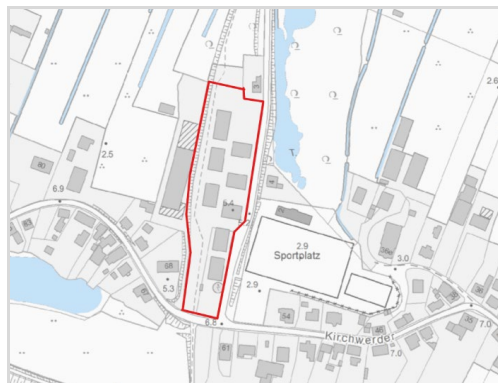


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG). ○ Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen. ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Entwicklungsbereitschaft bei den Eigentümern abfragen ○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz Kirchenensemble und Friedhof), der BWI (wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden landwirtschaftl. Flächen) und der BSW (Eignungsgebiete für Windenergieanlagen) ○ Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, angestrebt ist ein konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg + Elversweg, wobei die Flächen getrennt voneinander in einem Abstand von 5 J. entwickelt werden sollen. ○ Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder. 	

C 4_3 Auf dem Sülzbrack Kirchwerder

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

Größe in ha	1,03
WE-Zahl gesamt	30 EFH / GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2026

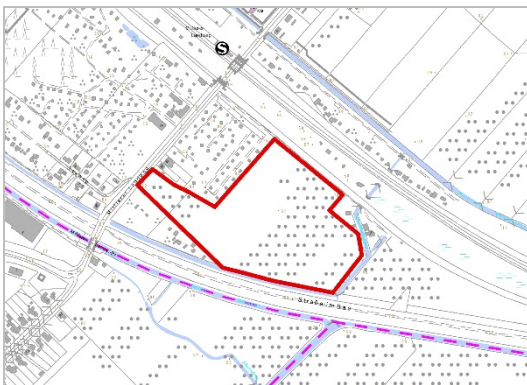


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 1 km am Süderquerweg vorhanden ○ vom Auf dem Sülzbrack mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), von dort zum Hauptbahnhof mit S21 ○ überörtliche Straßenverbindung (A 25, HH-Bergedorf) ist über den Kirchwerder Landweg zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzept ist noch zu erarbeiten ○ Im Falle von Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von 35% öffentlich geförderten Wohneinheiten vorzusehen. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen ○ Konzeptausschreibung / Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist aufgrund der Lage und der heutigen Nutzung durch eine öffentlich-rechtliche Unterkunft für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Vor dem Hintergrund des angrenzenden Sportplatzes wird eine lärmtechnische Untersuchung vorab empfohlen. ○ Die Fläche ist mit einer aufschiebenden Bedingung versehen. Maßgabe für eine wohnbauliche Entwicklung ist, dass eine geeignete Festplatzfläche erworben und zur Verfügung gestellt worden ist. 	

D 4_1 Am Gleisdreieck Billwerder

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

Größe in ha	8
WE-Zahl gesamt	39 GWB (von ins- ges. 780 WE)
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	bereits bebaut, restl. WE nach 2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg o S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min. o Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe1, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Geschosswohnungsbau o Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planaufstellung und Bau der Lärmschutzwand sukzessive Umwandlung in öffentlich geförderte Wohnungen o Von den 780 WE wurden bereits 741 Wohnungen in eine reguläre Wohnnutzung überführt. Die restlichen WE werden auch in Zukunft von f&w genutzt. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Umwandlung der restlichen Wohnungen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

3 Bilanz und genehmigte Projekte 2021

Bilanz

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

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung IFB)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 ⁹	143	--
2012	251	218	469 ¹⁰	96	--
2013	503	123	626 ¹¹	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 ¹²	161	--
2016	565	304	869 ¹³	84	--
2017	885	142	1.026 ¹⁴	92	--
2018	725	129	854	148	--
2019	281	519	800	k.A.	k.A.
2020	356	469	825	k.A.	k.A.
2021	Wird zur BV ergänzt	Wird zur BV ergänzt	Wird zur BV ergänzt		

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2021

Bergedorf

- Holtenklinker Straße: 47 Wohnungen und 15 Wohnungen

Lohbrügge

- Korachstraße: 26 Wohnungen
- Lohbrügger Landstraße: 33 Wohnungen

Neuallermöhe

- Von-Hacht-Weg: 28 Wohnungen

Vier- und Marschlande

- Curslackter Deich: 39 Wohnungen

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

¹⁰ 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

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

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

¹³ 740 Baugenehmigungen (StaNo)

¹⁴ 1.098 Baugenehmigungen (StaNo)

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2022	2023	2024	2025	2026 ff
Potenzialflächen (A)														
Lohbrügge	A 1_1	EKZ Rappoltweg	50	50			X	nein	Überarbeitung des Funktionsplans für die nördliche Fläche, Baugenehmigungsverfahren		50			
Lohbrügge	A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112 / 122	35	35			X	ja	Erstellung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, ggf. B-Planaufstellung					35
Lohbrügge	A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	110	110			X	ja	Überarbeitung Funktionsplan, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung			110		
Lohbrügge	A 1_4	Billwiese	140	140			X	nein	Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bezgl. Abriss, Entwicklung einer Bebauungskonzeption		140			
Lohbrügge	A 1_5	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10		X		nein	Direktvergabe an f&w		10			
Lohbrügge	A 1_6	Moosberg	90	90		X		ja	B-Planaufstellung fortführen			90		
Lohbrügge	A 1_7	Schulfläche An der Twiete	170	170		X		ja	Direktvergabe an SAGA geplant, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung				170	
Lohbrügge	A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	55			X	nein	Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption, Bauantragsstellung		55			
Lohbrügge	A 1_9	Röpraredder (Lindwurm)	200	200			X	z.T. ja	städtebaulicher Vertrag, Bauantragsstellung für östliche Fläche, B-Planaufstellung für westliche Fläche	156		44		
Lohbrügge	A 1_10	Beensroaredder	50	50			X	nein	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmens von § 34 BauGB			50		
Bergedorf	A 2_1	Stuhlrohrquartier	1000	1000			X	ja	B-Planaufstellung, Abstimmung Funktionsplan mit Umsetzung der Juryempfehlung des 2. Wettbewerbs sowie zu prägenden Hochbauten, städtebaulicher Vertrag, qualitätssicherndes Verfahren für 2 Atriumgebäude, Abstimmung Freiraumplanung + Gestaltungsleitfaden		100	100	200	600
Bergedorf	A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	710	710			X	ja	Altlastensanierung, B-Planverfahren fortführen, Städtebaulicher Vertrag	100	100	200	200	110
Bergedorf	A 2_3	Brookdeich	660	660			X	ja	B-Planaufstellung, Städtebaulicher Vertrag, Änderung FNP, Umlegungsverfahren, Verlagerung der Gewerbebetriebe	100	200	200	160	
Bergedorf	A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	76	76			X	ist erfolgt	Baugenehmigungsverfahren	76				
Bergedorf	A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	40		X		evtl.	Zwischennutzung durch die Polizei, Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umsetzung, ggf. Konzeptausschreibung			40	*	
Bergedorf	A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Sportplatzverlagerung, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung				100	
Bergedorf	A 2_7	Chrysanderstraße	25	25		X	X	nein	Erstellung einer Bebauungskonzeption			25		

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2022	2023	2024	2025	2026 ff
Bergedorf	A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	22				
Bergedorf	A 2_9	Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße	70	70			X	ja	Siegerentwurf wird auf Grundlage der Juryentscheidung dem gültigen Planrecht, B-Planaufstellung	70				
Bergedorf	A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	80	80			X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung				80	
Bergedorf	A 2_11	Bergedorfer Markt / Sachsentor	k.A.	k.A.			X	z.T. ja	Fläche 1: Entwicklung einer Bebauungs- / Nutzungskonzeption, Fläche 2: konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bergedorf	A 2_12	Quartierszentrum Bergedorf-West	300	300		X	X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung			300		
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	77	50	27	X		nein	Baugenehmigungsverfahren	77				
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	450	450		X		z.T. ja	Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie, Konzeptausschreibung (für beide Flächen), B-Planaufstellung (für GE-Fläche)					450
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	Prüfung, ob die Fläche für eine Kita benötigt wird, B-Planaufstellung					10
Neuallermöhe	A 3_6	Von-Haeften-Straße	30	30		X		nein	Baugenehmigungsverfahren	30				
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie Veranlasser der Erschließung, Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße					16
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	32		32	X	X	nein	Liegenschaftserschließung durch den Bezirk, Vergabe der Grundstücke über das Eigenheimprogramm				32	
Vier- und Marschlande	A 4_3	Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Abstimmung städtebauliche Zielsetzung, Sicherung der Erschließung, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					50
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	30		30		X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung					30
Vier- und Marschlande	A 4_7	Ortskern Ochsenwerder Elversweg	120	40	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					120
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder Butterberg	80	60	20		X	ja	Ausgleichsflächensicherung, qualitätssicherndes Verfahren für den Nahversorger, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro			60	20	
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60	30	30	X		ja	Erneute Konzeptausschreibung vorgesehen, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan fortführen, Änderung FNP + Lapro				30	30
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung					50

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2022	2023	2024	2025	2026 ff
Vier- und Marsch- lande	A 4_11	Oberbillwerder Wohneinheiten: 6.000 – 7.000 WE, auf- grund notwendigen Tabellenwert wird der Mittelwert von 6.500 WE verwendet	6.500	6.500	k.A.	X		ja	Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Master- plans, Erstellung von vier Funktionsplänen, Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume, B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung					6.500
Prüfflächen (B)														
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B- Planaufstellung, Städtebaulicher Vertrag, Verlagerung der Kleingärten					75
Neuallermöhe	B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	40		X		ja	Prüfung, ob Fläche für eine Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, Er- stellung städtebauliches Konzept, Städtebaulicher Ver- trag, B-Planaufstellung					40
Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2024 (C)														
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlager- barer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebau- liches Konzept, Städtebaulicher Vertrag, B- Planaufstellung					30
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	Konzeptausschreibung, Städtebaulicher Vertrag, B- Planaufstellung, vorerst keine Aktivität, solange in Neu- allermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung ste- hen. Hinweis: WE-Zahl ist noch offen, die 20 WE sind als ca. Angabe / Platzhalter zu verstehen.					20
Vier- und Marsch- lande	C 4_2	Ortskern Ochsenwerder OW Landscheideweg	110	30	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeins. für die Flä- chen Landscheideweg und Elversweg, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan-aufstellung, Änderung FNP + Lapro					110
Vier- und Marsch- lande	C 4_3	Kirchwerder Auf dem Sülzbrack	30		30	X		ja	Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen, Konzeptausschreibung / Durchführung eines konkurrie- renden Verfahrens zur Qualitätssicherung, Städtebauli- cher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					30
Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen (D)														
Vier- und Marsch- lande	D 4_1	Am Gleisdreieck	39	39			X	ja	von 780 WE wurden bereits 741 WE in Wohnungen über- führt, Umwandlung der restlichen WE.					39
Sonstige Projekte														
Stadt- und Land- gebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	250	50	200					50	50	50	50	50
Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten														
Gesamtsumme inkl. sonstige Projekte			12.092	11.362	750					681	705	1.269	1.042	8.395

