

# Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2023

## 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/stadtplanung/>

### Bildnachweise Titelblatt

© XY

Stand September 2022

# 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 2022**

## 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 3. 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.<sup>1</sup> 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. [Für bestimmte, bereits länger in der Erarbeitung befindliche Projekte gelten die vorherigen Regelungen.](#)

### 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 [um an. Mit plus 4.0575.225 Personen an, fiel diese Größe im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus.](#) Ursächlich ist die 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 Mietenspiegel<sup>2</sup> stiegen die Mieten [zuletzt seit 2019 um durchschnittlich 3-7,3 % und damit mehr als doppelt so stark wie 2019 – damals waren es noch 2,6 %.](#) Dabei ist seit 2011 eine Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Ange-

<sup>1</sup> <https://www.hamburg.de/contentblob/15200132/a2918bb7b9e0f2b89aab0dedf9375/data/vereinbarung-buendnis-fuer-das-wohnen-in-hamburg-22-legislaturperiode.pdf>

<sup>2</sup> Hrsg. FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburger Mietenspiegel 2021, Stand vom 1. April 2021

botsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – auch hervorgerufen durch das bisher 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.

Ebenso haben sich die Gestehungskosten für den Wohnungsneubau (vgl. z.B. [bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf](#)<sup>3</sup>) in den letzten Jahren wie auch die Grundstückspreise ([Immobilienmarktbericht - hamburg.de](#)<sup>4</sup>) stark erhöht.

### **Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms**

Die mittlerweile [1412](#). Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms für das Jahr [2022-2023](#) beinhaltet die Auflistung der Flächenpotenziale und die Bilanz der genehmigten Wohnungsbauprojekte [in 2022](#). Die Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf aus dem Jahr 2019 mit dem Untersuchungszeitraum 2013 – 2017 kann auf der [Internetseite der Stadt- und Landschaftsplanung](#)<sup>5</sup> 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.

---

3

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

<sup>4</sup> <https://www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7855880/immobilienmarktbericht/>

<sup>5</sup> <https://www.hamburg.de/bergedorf/aktuelles/2807156/wohnungsbauprogramm-bergedorf/>

## 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~~12.000 Wohneinheiten. Davon sind ca. ~~11.350~~11.300 Geschosswohnungen und ca. ~~750-700~~ 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](http://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 (nur auf den Befreiungsanteil bezogen) 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. 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-Haeften-Straße, 88 Wohnungen, [genehmigt 11/2021](#)). 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 Es wurden das die Grundstücke Von-Hacht-Weg für die SAGA disponiert (Baugenehmigung 2021 erteilt) und Von-Haeften-Straße (Baugenehmigung 2022 erteilt) über den LIG an die SAGA vergeben. Eine Teilfläche von der Wohnungsbaupotenzialfläche Von-Haeften-Straße soll im 3. Quartal 2020 für die SAGA disponiert werden.~~

### 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. Der Anteil an öffentlich geförderter Wohnungen wurde gem. des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der nachstehenden Tabelle von 30 % auf 35 % erhöht. Vor diesem Hintergrund~~Es erfolgt keine Erhöhung 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	100	35	35
A 1_5	Ladenbeker Furtweg	10	10	100
A 1_6	Moosberg	90	72	80
A 1_7	Schulfläche An der Twiete	170	*	* <sup>6</sup>
A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	19	35
A 1_9	Röpredder (Lindwurm) östl. Fläche	<u>12356</u>	<u>416</u>	<u>339</u>
A 1_9	Röpredder (Lindwurm) westl. Fläche	<u>44</u>	<u>13</u>	<u>30</u>
A 1_10	Beensroredder	<u>5060</u>	<u>1721</u>	35
A 1_11	Kurt-Adams-Platz	<u>50</u>	<u>17</u>	<u>35</u>
A 1_12	Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
A 1_13	Höperfeld / Köhnckeweg	<u>30</u>	<u>10</u>	<u>35</u>
A 1_14	Hein-Möller-Weg	<u>80</u>	<u>28</u>	<u>35</u>
A 2_1	Stuhrohrquartier	1000	354	30
A 2_2	Wohnen am Weidensteg	710	213	30
A 2_3	Brookdeich	660	198	30
A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	14	35
A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	50	50 <sup>7</sup>
A 2_7	Chrysanderstraße	25	0	0
A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
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 2_13	Bergedorfer Straße	<u>17</u>	<u>5</u>	<u>ca. 35</u>
A 2_14	Schulenbrooksweg	<u>20</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	35	35
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	122	35
A 3_5	Otto-Grot-Straße	<u>40</u>	<u>26</u>	<u>65</u>
A 4_7	Elversweg / Schule	40	14	35
A 4_8	Ochsenwerder Butterberg	60	18	30
A 4_9	Kirchenheerweg / Karckenland	30	10	35
A 4_11	Oberbillwerder	6.500	2.275	35
B 1_2	P+R Anlage Lohbrügge	<u>k.A.</u>	<u>k.A.</u>	<u>35</u>
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
<b>Summe GWB</b>		<b>11.253261</b>	<b>3.800885</b>	<b>33,7634,5 %</b>

<sup>6</sup> Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau (Hamburg-Wohnen)

<sup>77</sup> 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau und 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen



## 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~~ A 3\_5 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\_13 Bergedorfer Straße~~
- ~~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 1\_14 Hein-Möller-Weg
- B 1\_2 P+R Anlage Lohbrügge
- 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 / Sachsentor
- A 2\_13 Bergedorfer Straße

#### 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

## Übersicht

### 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
- A 1\_11 Kurt-Adams-Platz
- A 1\_12 Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder
- A 1\_13 Höperfeld / Köhnckeweg
- A 1\_14 Hein-Möller-Weg
- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder
- B 1\_2 P+R Anlage Lohbrügge
- 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\_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2\_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_7 Chrysanderstraße
- A 2\_8 Dusiplatz / Weidenbaumweg
- A 2\_10 Bergedorfer Schloßstraße
- A 2\_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor
- A 2\_12 Quartierszentrum Bergedorf-West
- A 2\_13 Bergedorfer Straße
- A 2\_14 Schulbrooksweg / Saarstraße

### Neuallermöhe 3

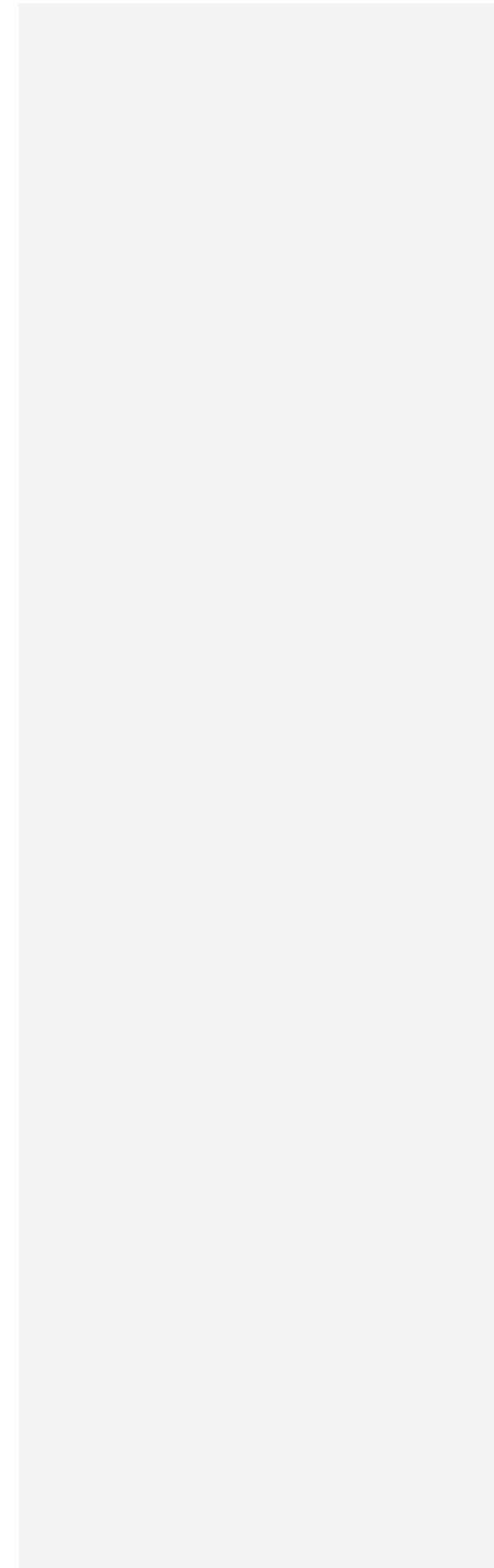
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

### Vier- und Marschlande 4

- A 4\_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4\_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4\_3 Ortskern Curslack, Curslackter 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 / Karckenland
- 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

Übersichtskarte

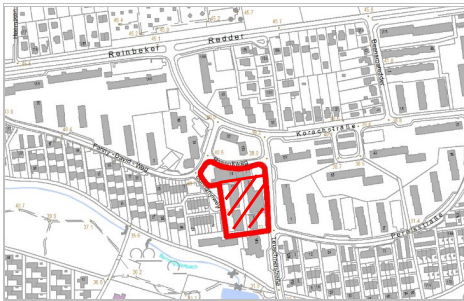
Wird zur Beschlussfassung ergänzt



## A 1\_1 Rappoltweg Lohbrücke

Die Fläche des ehemaligen Einkaufszentrums (EKZ) aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrücke“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. Es –Das EKZ wird wurde im südlichen Bereich bereits ersetzt durch überwiegend Wohnungsneubau (schrägfertiger Bereich).

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 GWB (von insges. 150 WE)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 <sup>3</sup>



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar.</li> <li>○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Bus-linie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.).</li> <li>○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstraße.</li> </ul>						
	<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Beurteilung nach § 34 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Beurteilung nach § 34 BauGB	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>
<b>B-Plan</b>	Beurteilung nach § 34 BauGB						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemäß Funktionsplan sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt vorgesehen.</li> <li>○ Westlicher Bereich: Servicewohnungen, östlicher und nördlicher Bereich: Wohnungen für eine gemischte Zielgruppe sowie kleinere Gewerbeeinheit</li> <li>○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <del>Das westliche und östliche Baufeld (gestrichelter Bereich im Plan) wurden bereits realisiert.</del></li> <li>○ <del>Überarbeitung bzw. Anpassung des Funktionsplanes für die nördliche Fläche.</del></li> <li>○ Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren.</li> </ul>						

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

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

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

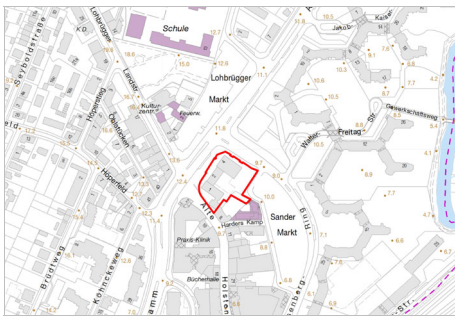


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof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

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

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

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

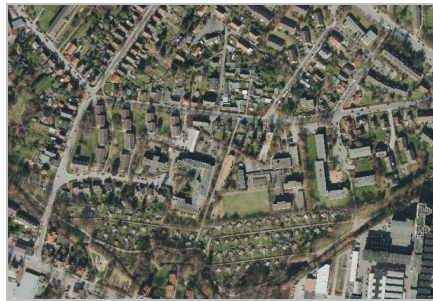
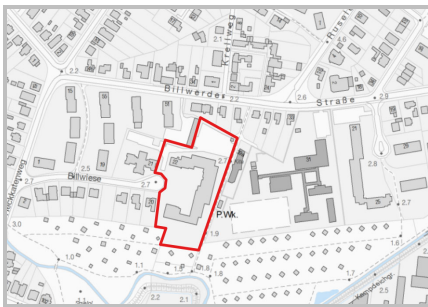


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf.</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Verdichteter Stadtraum</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet						
<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll						
<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mehrgeschossige Bebauung, Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohnen in den oberen Geschossen</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil) abgeschlossen, Überarbeitung Funktionsplan</li> <li>○ Städtebaulicher Vertrag</li> <li>○ B-Planaufstellung <u>(Lo 94) fortführen</u></li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>○ Lage an einer Magistrale</li> </ul>						

## A 1\_4 Billwiese Lohbrücke

Die Fläche ~~ist bebaut mit einem~~ in 2022 abgerissenen Studentenwohnheims ~~und ist~~ umgeben von Wohnbebauung, Kleingärten sowie einer Schulbaufläche. Das Studentenwohnheim soll baulich ersetzt und hinsichtlich der Nutzung erweitert werden (Service-Wohnanlage).

<b>Größe in ha</b>	1,22
<b>WE-Zahl gesamt</b>	<u>140-100</u> GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2023



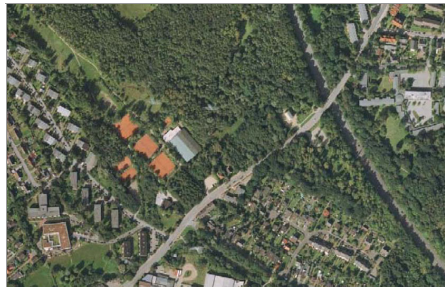
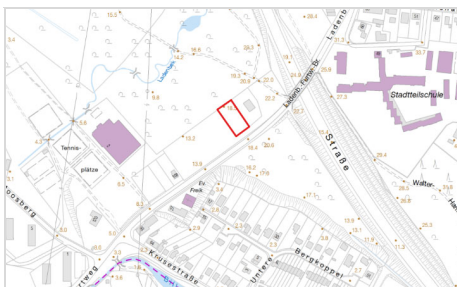
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet</li> <li>S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min.</li> <li>Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg)</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	<b>FNP</b>	Wohnbauflächen
	<b>Lapro</b>	überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrgeschossige Bebauung <u>mit innenliegenden Wohnhöfen</u></li> <li>Geplant ist ein Studentenwohnheim sowie eine Service-Wohnanlage <u>für ca. 220 Personen</u></li> <li>35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bezgl. Abriss</del></li> <li><del>Entwicklung Abstimmung</del> einer Bebauungskonzeption</li> <li><u>Baugenehmigungsverfahren</u></li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche bietet sich aufgrund der <u>heutigen-bisherigen</u> Nutzung gut für o.g. Sonderwohnformen an.</li> <li><del>Das ehem. Studentenwohnheim war ein Baudenkmal, bauliche Veränderungen sind daher mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.</del></li> <li>Die Fläche wird im südlichen Teil vom Überschwemmungsgebiet der Bille überlagert. Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete sind zu berücksichtigen.</li> <li>Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (&lt; 2,5 m) sind in den vorgesehenen Bauflächen zu beachten.</li> </ul>	



## A 1\_5 Ladenbeker Furtweg Lohbrücke

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

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 <del>3</del>

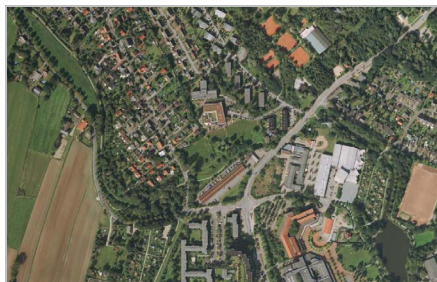
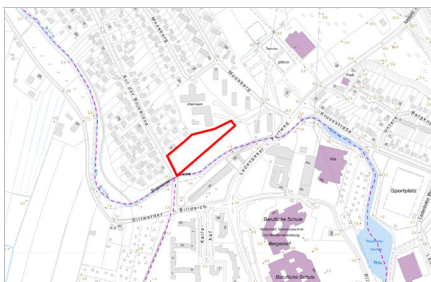


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>o vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof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

## A 1\_6 Moosberg Lohbrügge

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

<b>Größe in ha</b>	1,56
<b>WE-Zahl gesamt</b>	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2025 <sup>4</sup>

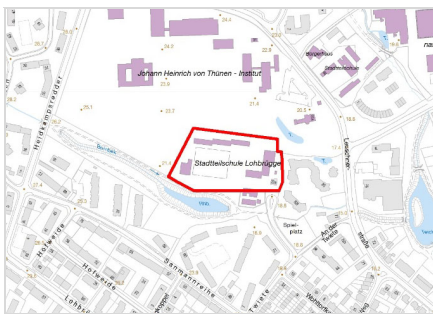


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf-West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billedeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelnburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist schnell zu erreichen, A25 / Anschlussstelle Nettelnburg in 3 km</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b> Lohbrügge 91 in Aufstellung (Zielsetzung Wohnen)
	<b>FNP</b> Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b> Gartenbezogenes Wohnen, Bille- Landschaftsachse, Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>24-3-4</b> geschossiger <b>Wohnungsbau Wohnhäuser in aufgelockelter Bauweise</b></li> <li>○ Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen</li> <li>○ 80 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (50% für vordringlich Wohnungssuchende, 30% im 1. Förderweg), 20 % frei finanziert Wohnungsbau (Seniorenwohnungen und Wohnungen für nicht auf Sozialwohnungen angewiesene Mieter)</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Planaufstellung (<b>Lo 91</b>), fortführen</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich.</li> <li>○ Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten.</li> </ul>

## A 1\_7 Schulfläche An der Twiete Lohbrügge

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

<b>Größe in ha</b>	1,53
<b>WE-Zahl gesamt</b>	170 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2026

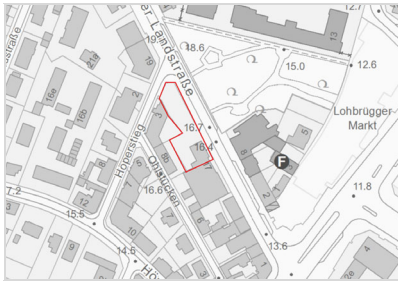


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B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

## 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.

<b>Größe in ha</b>	0,12
<b>WE-Zahl gesamt</b>	55 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 <del>3</del>

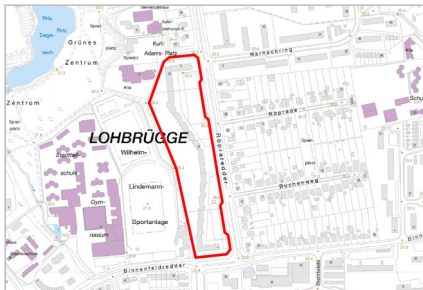


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof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

## 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
<b>Größe in ha</b>	gesamtes Flurstück 3,4	
<b>WE-Zahl gesamt</b>	156-123 GWB	44 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat	
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB	B-Plan- aufstellung
<b>Realisierbarkeit</b>	2023 <del>2</del>	2024

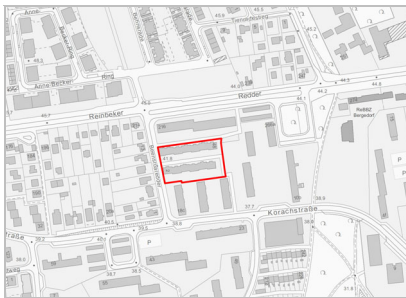


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>o Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg bzw. die Kita unmittelbar erreichbar</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 12, 137 (10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan, Außenbereich obsolet =&gt; Beurteilung nach §34 BauGB (östliche Fläche)</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB (östliche Fläche)	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB (östliche Fläche)						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Geplant ist die Sanierung des Bestandskörpers und Nachverdichtung auf den östlichen Stellplatzflächen <del>bzw. auf der westlichen Grünfläche (nur über einen Bebauungsplan möglich)</del></li> <li>o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-freiraumplanerisches Workshopverfahren) zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmen von § 34 BauGB abgeschlossen</li> <li>o Bauantragsstellung für östliche Fläche</li> <li>o <del>B-Planaufstellung für westliche Fläche;</del></li> <li>o Städtebaulicher Vertrag</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das Grundstück bietet sich aufgrund der integrierten Lage und der großen Stellplatzanlagen gut für Nachverdichtungsmaßnahmen an.</li> </ul>						

## A 1\_10 Beensroredder, Lohbrücke

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.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,5 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	<del>ca. 5060</del> GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2024

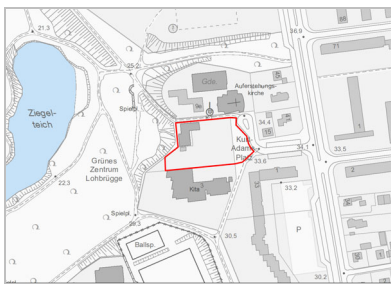


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten am R. Redder, Dorfanger Boberg, EKZ Binnenfeldredder</li> <li>o Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>o Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Bus-linie 234 in 11. Min., von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

## A 1\_11 Kurt-Adams-Platz, Lohbrücke (NEU)

Die Fläche befindet sich am Kurt-Adams-Platz zwischen der Auferstehungskirche und einer Kita. Auf einer Teilfläche befindet sich das ehem. Spielhaus. Westlich grenzt das Grüne Zentrum Lohbrücke und östlich / südöstlich Wohnbebauung (u.a. der Lindwurm) an.

<b>Größe in ha</b>	3,9 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 50 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2025



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten am Reinbeker Redder und im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg bzw. die Kita unmittelbar erreichbar</li> <li>○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 12, 137 (10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ In Abstimmung mit der Sozialbehörde ist auf der Fläche eine Kita mit ergänzenden Nutzungen (z.B. Sozialraumangebote) sowie Geschosswohnungsbau geplant.</li> <li>○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe, ggf. Angebote für Senioren oder Sonderwohnformen</li> <li>○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konzeptausschreibungsverfahren, ggf. inklusive Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage gut für einen Mix aus Wohnbebauung und sozialer Infrastruktur an.</li> <li>○ Denkmalschutzbelange sind zu beachten (Erhalt der Blickbeziehungen zum freistehenden Glockenturm).</li> </ul>	

## A 1\_11 Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder Lohbrücke (NEU)

Die Zeilensiedlung aus den 1950 bis 1970er Jahren befindet sich nördlich und südlich des Binnenfeldredders und ist durchzogen von großen Grünräumen. An den Rändern des Quartiers schließen sich überwiegend Reihenhäuser an, westlich das Neubauprojekt „Sternwiese“.

<b>Größe in ha</b>	8,4 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 - 150 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2024



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>o Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 137 (7 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Beckerkamp / Sander Damm schnell erreichbar</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Lohbrücke 3, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IIIg / IVg / VIg / VIIg</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 3, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IIIg / IVg / VIg / VIIg	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 3, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IIIg / IVg / VIg / VIIg						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Vorgesehen ist eine angemessene, zeitgemäße und qualitätssichernde Quartiersentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (bauliche Ergänzungen und/oder Aufstockungen)</li> <li>o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau / Hamburg Wohnungen</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: kooperatives Verfahren mit konkurrierender Arbeitsphase) vsl. Ende 2022 abgeschlossen</li> <li>o Vorbescheids-/ Bauantragsverfahren</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das Grundstück bietet sich aufgrund der Bebauungsstruktur und dem für diese Siedlungen charakteristischen Abstandsgrün gut für eine sozial, ökologisch sowie ökonomisch verträgliche Nachverdichtung unter qualitativer Aufwertung der Grünräume an.</li> </ul>						



## A 1\_13 Höperfeld / Köhnckeweg Lohbrücke (neu)

Die Fläche für eine Neubebauung befindet sich westlich und südlich der vorhandenen Bebauung am Köhnckeweg / Ecke Höperfeld und ist unbebaut bzw. mit einer Parkpalette bebaut. Südlich und östlich grenzen mehrgeschossige Wohngebäude an.

<b>Größe in ha</b>	0,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2025

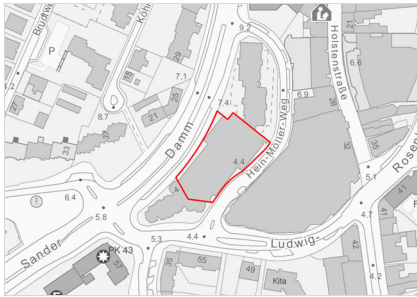


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Sander Damm zur A25 und in nördliche Richtung über Lohbrügger Landstraße zur B 5 mit Anschluss an die A 1</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 16, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IX
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nach dem bereits erfolgten Abriss der Einfamilienhäuser Höperfeld 3-5 ist die Schließung der Baulücke sowie ein ergänzender Neubau mit Tiefgarage am Köhnckeweg im Bereich der Parkpalette vorgesehen</li> <li>o gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption</li> <li>o Baugenehmigungsverfahren; Befreiung vom Bebauungsplan notwendig</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld sowie der Nähe zum Zentrum sehr gut für urbanes Wohnen geeignet.</li> </ul>	

## A 1\_14 Hein-Möller-Weg Lohbrücke (neu)

Die Fläche umfasst das derzeitige Parkhaus zwischen Hein-Möller-Weg und Sander Damm. Südlich und nördlich grenzen mehrgeschossige Wohngebäude an, östlich das ehem. Markkauf-Center (heute Edeka) mit einer Parkhauszufahrt.

<b>Größe in ha</b>	0,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	80-90 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

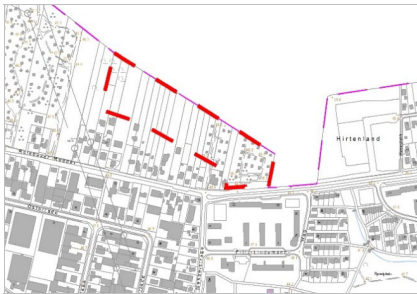


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße</li> <li>o Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>o Bergedorfer ZOB fußläufig zu erreichen, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Sander Damm zur A25 und in nördliche Richtung über B 5 mit Anschluss an die A 1</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Lohbrücke 10, Festsetzung: Flächen für Gemeinschaftsgaragen, III VG</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Verdichteter Stadtraum</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 10, Festsetzung: Flächen für Gemeinschaftsgaragen, III VG	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum
<b>B-Plan</b>	Lohbrücke 10, Festsetzung: Flächen für Gemeinschaftsgaragen, III VG						
<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll						
<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abriss des Parkhauses und Neubebauung mit bis zu 7 Obergeschossen (incl. Staffelgeschosse) für Wohnen und Gewerbe, in den Untergeschossen sind PKW-Stellplätze geplant</li> <li>o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Weitere Abstimmung der Bebauungskonzeption</li> <li>o Baugenehmigungsverfahren; Befreiung vom Bebauungsplan notwendig</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der innerstädtischen Lage und kurzer Wege gut für urbanes Wohnen geeignet.</li> <li>o Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission.</li> </ul>						

## B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

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

<b>Größe in ha</b>	4,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	75 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>

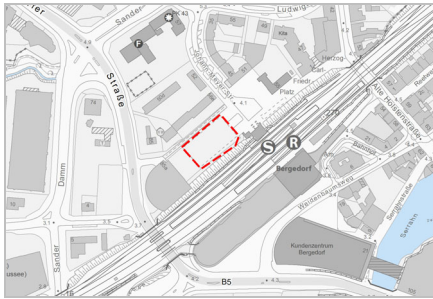


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord</li> <li>o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung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

## B 1\_2 P+R Anlage Lohbrügge (neu)

Die Fläche umfasst die vorhandene, untergenutzte P+R-Palette am Lohbrügger Bahnhofsausgang und erstreckt sich unmittelbar parallel zu den Bahngleisen. Nordwestlich schließt Wohnbebauung, südwestlich ein Umspannwerk der DB sowie das P+R-Haus Bergedorf an.

<b>Größe in ha</b>	0,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	k.A.
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan Aufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2026



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone / CCB sowie zu Schulen und Kitas</li> <li>o Bergedorfer ZOB unmittelbar angrenzend, zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Weidenbaumweg zur A25 und in nördliche Richtung über B 5 mit Anschluss an die A 1</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Lohbrügge 75, Festsetzung: Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	<b>FNP</b>	Flächen für Bahnanlagen / P+R-Anlagen
	<b>Lapro</b>	Gleisanlagen / verdichteter Stadtraum
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Voruntersuchungen zu Lärm und Erschütterung und Konzeptentwicklung zur Machbarkeit</li> <li>o Konzeptentwicklung (Berücksichtigung P+R-Stellplätze, publikumswirksame citytypische Einrichtungen wie Dienstleitungen, Gastronomie, Wohnen) fortführen</li> <li>o Konzeptausschreibung</li> <li>o B-Plan-Aufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der innerstädtischen Lage und kurzer Wege ist die Fläche gut für einen Mix gestapelten P+R Stellplätzen, publikumswirksamen Einrichtungen (Dienstleistung, Gastronomie, Läden) und urbanen Wohnen zur lärmabgewandten Seite geeignet.</li> <li>o Konzepte müssen eine Lösung für die Lärm- und Erschütterungsthematiken erbringen.</li> </ul>	

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

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

<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	ggf. B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>

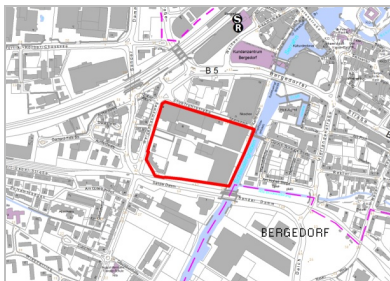


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden.</li> <li>von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung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

## A 2\_1 Stuhlrohrquartier Bergedorf

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

<b>Größe in ha</b>	ca. 4,65
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 1.000 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	ab 2024 <del>3</del>



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

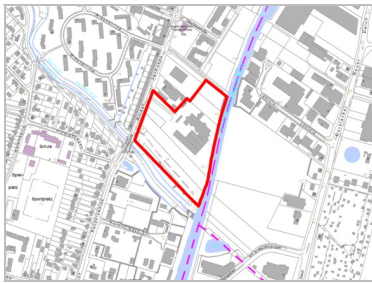
## A 2\_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

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

<b>Größe in ha</b>	5,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	710 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan <u>vorhanden-</u> <u>aufstellung erforderlich</u>
<b>Realisierbarkeit</b>	ab <u>2024</u>

**Kommentiert [KI1]:** Ursprünglich die ersten Wohneinheiten für 2023 eingeteilt.

Frage an B: wir würden die ersten Genehmigungen für Block M (208 WE) nun erst in 2024 aufführen, auch wenn dies ggf. Fragen aufwirft. Bitte um Mitteilung, ob Sie zustimmen.

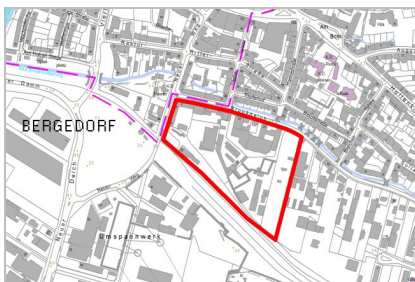


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, im Gebiet ist ein Nahversorgungsmarkt geplant, -nächste Schule / Kita in Nettelburg sowie im Quartier "Glasbläserhöfe" fußläufig zu erreichen</li> <li>vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A25 (Anschluss HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Bergedorf 113 <u>in Aufstellung</u></td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 113 <u>in Aufstellung</u>	<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben	<b>Lapro</b>	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes
<b>B-Plan</b>	Bergedorf 113 <u>in Aufstellung</u>						
<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben						
<b>Lapro</b>	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnnutzung, Gewerbe und Einzelhandel</li> <li>Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> <li>ca. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebaulicher Vertrag: <u><a href="#">u.a. qualitätssichernde Verfahren für die Hochbauten, Verkehrs- und Freiraumplanung konkretisieren und umsetzen</a></u></li> <li>B-Plan <u>verfahren fortführen, hat im 1. Quartal 2022 Vorweggenehmigungsreife erlangt</u></li> <li>Altlastensanierung</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Lage für Wohnnutzung aufgrund der Nähe zum Zentrum und Wasserlage.</li> <li>Angrenzend an die Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude, somit sind Denkmalbelange zu beachten.</li> <li>Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen eine Sanierung des Bodens notwendig.</li> <li>Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen.</li> <li>Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (&lt; 2,5 m) sind zu beachten.</li> </ul>						

## A 2\_3 Brookdeich Bergedorf

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

<b>Größe in ha</b>	4,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	660 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	ab 2024 <sup>2</sup>



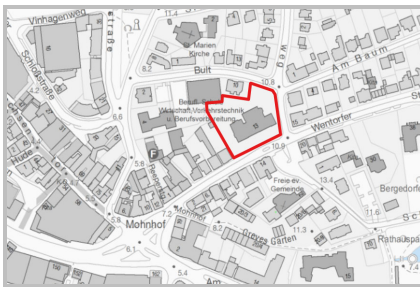
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>o ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o über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



## A 2\_5 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

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

<b>Größe in ha</b>	0,7
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2025 <sup>4</sup>

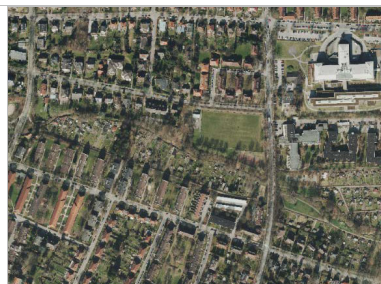
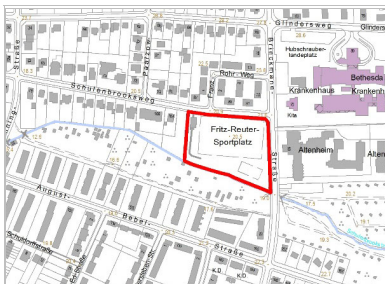


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete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

## 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.

<b>Größe in ha</b>	1,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2026 <del>5</del>



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

## A 2\_7 Chrysenderstraße Bergedorf

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

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

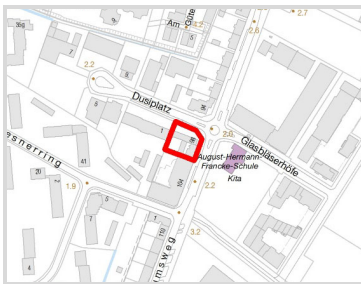


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum und S-Bahnstation Bergedorf (S 21) per Fahrrad schnell zu erreichen</li> <li>○ nächste Grundschule fußläufig zu erreichen</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die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

## A 2\_8 Dusiplatz / Weidenbaumweg 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 Weidenbaumweg / Dusiplatz befinden sich Garagen.

<b>Größe in ha</b>	0,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	22 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2023 <del>2</del>

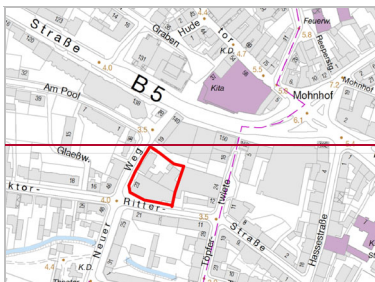


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier</li> <li>o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf.</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushaltes</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushaltes
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushaltes						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o geschlossene Blockrandbebauung</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (&lt; 2,5 m) sind zu beachten.</li> </ul>						

## A 2\_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

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.

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

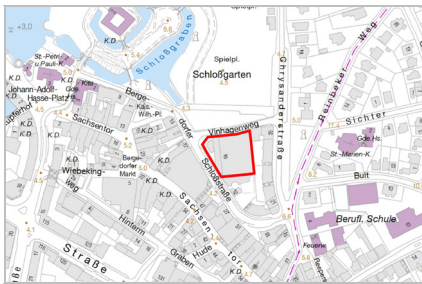


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>ab-Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße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

## 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.

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



<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>Ab Mohnhof mit diversen Buslinien oder zu Fuß in 10 Min. zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 76; Festsetzung: MK VI + St., Hochgarage
	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	<b>Lapro</b>	<del>Verdichteter Stadtraum</del> , Verdichteter Stadtraum und Entwicklung des Naturhaushaltes
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Parken vorgesehen</li> <li>Konzept ist im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung zu erarbeiten</li> <li>35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung (<a href="#">hier städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren</a>) einschließlich der Fläche Sachsen- und weiterer unmittelbar angrenzender Flächen <a href="#">bis Ende 2022</a>; <a href="#">konkurrierendes Verfahren für die Architektur wird sich anschließen</a></li> <li>Städtebaulicher Vertrag</li> <li>B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung mit ergänzenden Nutzungen geeignet.</li> <li>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.</li> <li>Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (&lt; 2,5 m) sind in zu beachten.</li> </ul>	

## 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.



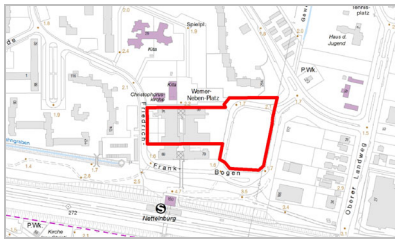
	Fläche 1	Fläche 2
<b>Größe in ha</b>	0,2	0,21
<b>WE-Zahl gesamt</b>	noch offen	
<b>Eigentümer</b>	privat	
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan-aufstellung	B-Plan-aufstellung
<b>Realisierbarkeit</b>	k.A.	k.A.

<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) in direkter Nachbarschaft</li> <li>o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof in 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf und Mohnhof</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft südlich der Plangebiete; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Fläche 1: Bergedorf 80, Festsetzung: MK II g Fläche 2: Bergedorf 42, Festsetzung: MK III g
	<b>FNP</b>	Gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentren f. d. Wohnbevölkerung und f. d. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden so
	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushalts
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzept ist im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung zu erarbeiten</li> <li>o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Fläche 1: <u>Entwicklung einer Bebauungs- und Nutzungskonzeption</u> Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung (hier hochbauliches Werkstattverfahren bis Ende 2022)</li> <li>o Fläche 2: Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung (hier städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren) einschließlich der Fläche Bergedorfer Schloßstraße und weiterer unmittelbar angrenzender Flächen bis Ende 2022, ; konkurrierendes Verfahren für die Architektur wird sich anschließen, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung</li> </ul>	
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Flächen sehr gut geeignet für verschiedenste innenstadtrelevante Nutzungen in Ergänzung mit Wohnungsbau.</li> <li>o Denkmalschutzbelange (Umgebungsschutz) sind zu beachten. Das Denkmalschutzamt ist in den weiteren Prozess mit einzubeziehen.</li> <li>o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (&lt; 2,5 m) sind zu beachten.</li> </ul>	

## A 2\_12 Quartierszentrum Bergedorf-West Bergedorf

Das ehem. Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich der S-Bahnstation Nettelburg 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.

<b>Größe in ha</b>	1,7 ha privat
<b>WE-Zahl gesamt</b>	300 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat + städtisch
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2024 <sup>5</sup>



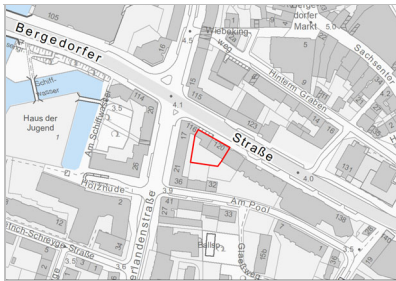
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-Ost befindet sich in fußläufiger Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten am Oberen Landweg; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil Bergedorf-West vorhanden</li> <li>S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 3 Min., zum Hauptbahnhof 18 Min.</li> <li>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)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b> Bergedorf 85: MK g, St + TGa;
	<b>FNP</b> Wohnbauflächen
	<b>Lapro</b> Etagenwohnen, -grüne Wegeverbindung
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungsgebiet umfasst drei Teilbereiche (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</li> <li>Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen</li> <li>30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil) abgeschlossen</li> <li>Projektentwicklung</li> <li>Städtebaulicher Vertrag</li> <li>B-Planaufstellung</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist aufgrund des Umfeldes und Lage an der S-Bahnstation gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>Ziel ist es, eine neue lebendige Mitte für Bergedorf-West mit verschiedenen Nutzungen zu schaffen.</li> <li>Erhalt des prägenden Baumbestandes am Werner-Neben-Platz</li> </ul>



## A 2\_13 Bergedorfer Straße Bergedorf (neu)

Auf der unmittelbar an die Bergedorfer Straße angrenzenden Fläche befindet sich derzeit noch ein Bürostandort, der nach dem Umzug in die Räume am Bergedorfer Tor für eine neue Nutzung zur Verfügung steht. Die Fläche ist umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen.

<b>Größe in ha</b>	0,08 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	17 GWB (Cluster-WE)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

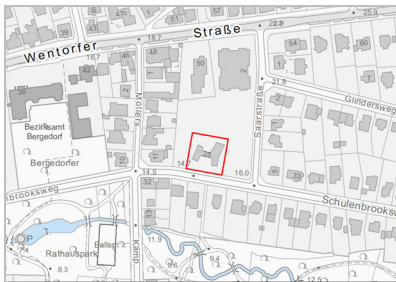


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zu Schulen und Kitas</li> <li>mit diversen Buslinien oder zu Fuß zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt oder Richtung Süden über die Vierlandenstraße Anschluss an die A25</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Bergedorf 65, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Verdichteter Stadtraum, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 65, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet	<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll	<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
<b>B-Plan</b>	Bergedorf 65, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet						
<b>FNP</b>	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll						
<b>Lapro</b>	Verdichteter Stadtraum, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umnutzung und Sanierung des Bürostandortes für sogenanntes Cluster-Wohnen (gemeinschaftliches Wohnen)</li> <li>ca. 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: Gutachterverfahren) abgeschlossen</li> <li>Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umnutzung des Bürogebäudes für urbanes Wohnen bietet sich aufgrund der zentralen Lage sehr gut an.</li> <li>Lage an einer Magistrale</li> <li>Beachtung des Lärmschutzes und der Luftqualitätsgrenzwerte aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße und der Verkehrslichtanlage.</li> <li>Beachtung von Denkmalschutzbelangen aufgrund des denkmalgeschützten Nachbargebäude Bergedorfer Str. 116</li> </ul>						

## A 2\_14 Schulenbrooksweg / Saarstraße Bergedorf (neu)

Das leerstehende ehemalige Pastorat am Schulenbrooksweg befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück mit z.T. erhaltenswerten Baumbestand. Nördlich grenzt das Seniorenzentrum Dr. Carl Kellinghusen an, westlich, südlich und östlich 2-geschossige Wohnbebauung.

<b>Größe in ha</b>	0,12
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 20 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2023

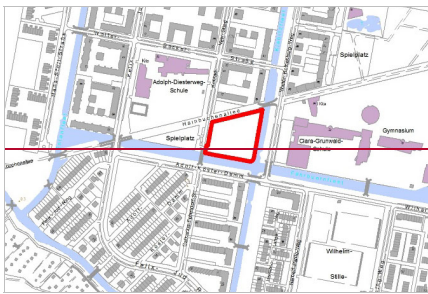


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita und Schulen in näherer Umgebung</li> <li>o Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 12 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 207 / B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Bergedorf 15, Festsetzung: Altenheim (Kirche)</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Gartenbezogenes Wohnen</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Bergedorf 15, Festsetzung: Altenheim (Kirche)	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen
<b>B-Plan</b>	Bergedorf 15, Festsetzung: Altenheim (Kirche)						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Gartenbezogenes Wohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erweiterung des Kellinghusenheims durch einen 2-geschossigen L-förmigen Baukörper mit Staffelgeschoss (Seniorenwohnungen)</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Beachtung des erhaltenswerten Baumbestandes</li> </ul>						

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

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

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

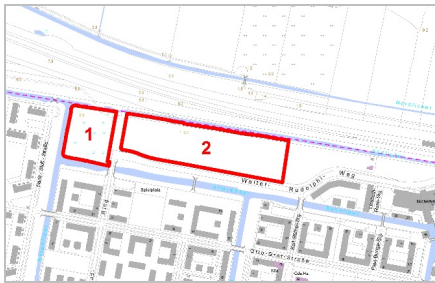


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuallermöhe West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe Ost</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof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

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

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

	Fläche 1	Fläche 2
<b>Größe in ha</b>	0,98	3,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB	350 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Plan-aufstellung
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>	nach 2027 <del>6</del>

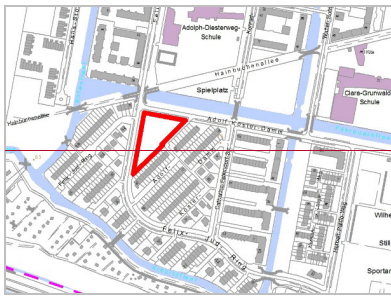


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16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

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

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

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

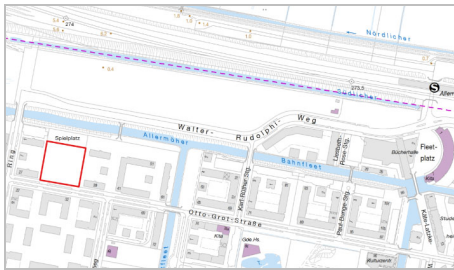


<b>Infrastruktur</b>	Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH Allermöhe	
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche
	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>Konzept-öff.-gef. Anteil</b>	Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbebauung in der Umgebung Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte	
<b>Handlungsschritte</b>	Prüfung, ob die Fläche für eine Kita (entsprechend der B-Plan-Ausweisung) benötigt wird B-Planaufstellung	
<b>Bewertung</b>	Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausgebietes dar. Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen.	

## **B 3\_1A 3 5 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West**

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

<b>Größe in ha</b>	0,45
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung <a href="#">erforderlich/voraussetzungen nicht erforderlich</a>
<b>Realisierbarkeit</b>	<a href="#">nach 2026/2024</a>

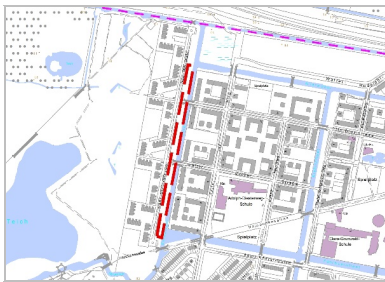


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost.</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen
<b>B-Plan</b>	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mehrgeschossige Wohnbebauung</li> <li>Anteilig öffentlich geförderter Wohnungsbau <u>mit WA-Bindung (25 – 30 WE)</u></li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Vergabe der Fläche</u></li> <li><u>Baugenehmigungsverfahren</u></li> <li><u>Prüfung, ob die Fläche für die im B-Plan festgesetzte Nutzung als Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann.</u></li> <li><u>Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung</u></li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> <li><u>Fläche wird nicht für eine Kita benötigt und kann einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Im Gegenzug soll für die Fläche Felix-Jud-Ring ein Interessensbekundungsverfahren für eine Kita durchgeführt werden, so dass die Fläche aus dem Wohnungsbauprogramm entfällt.</u></li> </ul>						

### C 3\_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

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

<b>Größe in ha</b>	1,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	noch offen
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>



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

## A 4\_1 Ortskern Fünfhausen Mitte

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

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	16 EFH
<b>Eigentümer</b>	4 FHH / 12 privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>



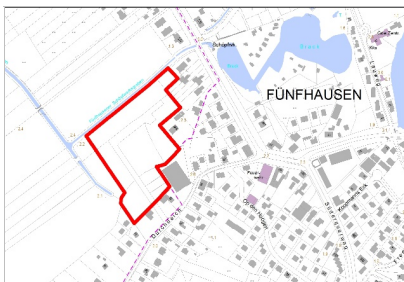
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden</li> <li>o ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>o überörtliche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



## A 4\_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

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

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

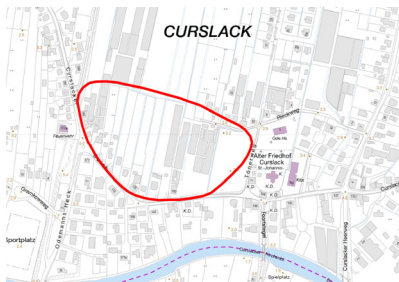


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden</li> <li>o ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.)</li> <li>o überörtliche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

## A 4\_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.

<b>Größe in ha</b>	2,27
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>

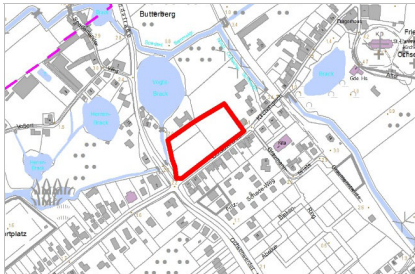


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden.</li> <li>vom Curslack Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung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

## 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.

<b>Größe in ha</b>	1,06
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH, ggf. GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>€</del>

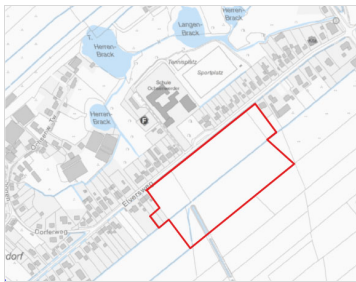


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an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

## A 4\_7 Elversweg / Schule Ortskern Ochsenwerder

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

<b>Größe in ha</b>	5,04
<b>WE-Zahl gesamt</b>	80 EFH / 40GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>

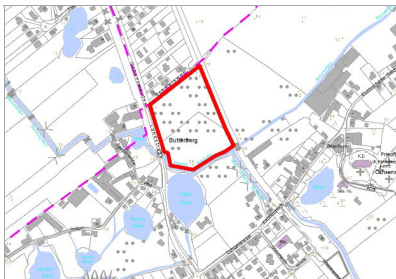


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an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

## A 4\_8 Butterberg Ortskern Ochsenwerder

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

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB 20 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	ab <del>2024</del> 2025

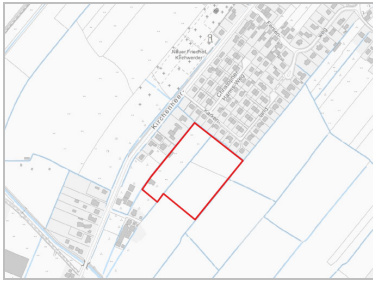


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im -Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB	<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im -Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
<b>B-Plan</b>	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB						
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft						
<b>Lapro</b>	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im -Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien <u>sowie ein erstes Konzept</u> für die Fläche entwickelt <u>und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht</u> (Hinweis: Lage im LSG). <u>Ende 2017 wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Workshopverfahren durchgeführt.</u></li> <li>o <u>Der Funktionsplan sieht einen Mix aus Doppel- und Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau, Servicewohnanlage, Kita und Nahversorger vor.</u></li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ausgleichsflächensicherung <u>in der Brackkette</u></li> <li>o Konkurrierendes qualitätssicherndes Verfahren für den Nahversorger</li> <li>o B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> <li>o Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht.</li> <li>o Kompensationserfordernisse aufgrund der Lage innerhalb des 2. Grünen Rings.</li> <li>o Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes.</li> </ul>						

## A 4\_9 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

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

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

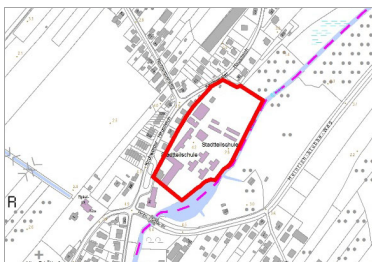


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuengamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt)</li> <li>o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<b>B-Plan</b> Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA
	<b>FNP</b> Fläche für die Landwirtschaft
	<b>Lapro</b> Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Etagenwohnungen vorsieht. Mittig liegt eine Fläche für die Regenrückhaltung.</li> <li>o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau bezogen auf den Geschosswohnungsbau</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Konzeptausschreibung der Fläche verlief erfolglos, erneute Ausschreibung <b>vorgesehen in 2022</b>.</li> <li>o Städtebaulicher Vertrag</li> <li>o B-Planaufstellung (<b>getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche</b>)</li> <li>o Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>

## A 4\_10 Kirchwerder Hausdeich Ortskern Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich und der Gose Elbe. Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Grund- und 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.

<b>Größe in ha</b>	3,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>

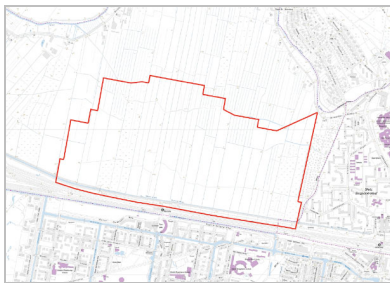


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden</li> <li>o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche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

## A 4\_11 Oberbillwerder Billwerder

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

<b>Größe in ha</b>	118
<b>WE-Zahl gesamt</b>	<del>6.000-500</del> -7.000 GWB / RH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2027 <del>6</del>



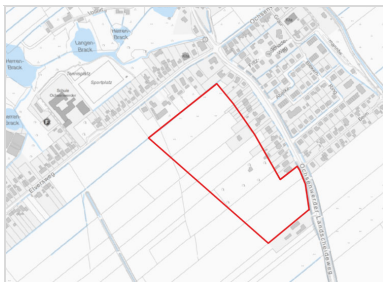
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie Mobility Hubs sind in dem neuen Stadtteil vorgesehen.</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ Eine Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) wurde im Rahmen der Masterplanung ausgearbeitet.</li> </ul>						
<b>Planungsrecht</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>B-Plan</b></td> <td><del>Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB</del> <u>Bebauungsplan Billwerder30/Bergedorf 120/Neuallermöhe2 in Aufstellung</u></td> </tr> <tr> <td><b>FNP</b></td> <td>Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche</td> </tr> <tr> <td><b>Lapro</b></td> <td>Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes</td> </tr> </table>	<b>B-Plan</b>	<del>Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB</del> <u>Bebauungsplan Billwerder30/Bergedorf 120/Neuallermöhe2 in Aufstellung</u>	<b>FNP</b>	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche	<b>Lapro</b>	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes
<b>B-Plan</b>	<del>Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB</del> <u>Bebauungsplan Billwerder30/Bergedorf 120/Neuallermöhe2 in Aufstellung</u>						
<b>FNP</b>	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche						
<b>Lapro</b>	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes						
<b>Konzept, öff. gef. Anteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mit Oberbillwerder soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen.</li> <li>○ Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger,...) bei der Umsetzung bieten.</li> <li>○ 20% Baugemeinschaften</li> <li>○ 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>						
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans</li> <li>○ Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren</li> <li>○ Durchführung von hochbaulichen <u>und freiraumplanerischen</u> Qualifizierungsverfahren <del>so</del> <u>wie Ideenwettbewerben für Freiräume</u></li> <li>○ B-Planaufstellung <u>fortführen</u>, FNP- und Lapro-Änderung</li> </ul>						
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt nach dem Grundsatz „Mehr Stadt an neuen Orten“, die den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ergänzt.</li> <li>○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (&lt; 2,5 m) sind zu beachten.</li> </ul>						



## C 4\_2 Ochsenwerder Landscheideweg Ortskern Ochsenwerder

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

<b>Größe in ha</b>	7,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	110 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2027 <del>6</del>

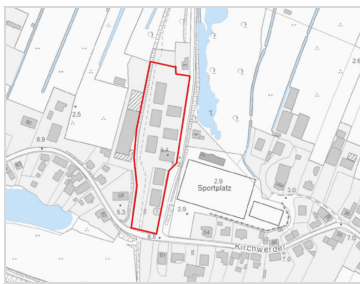


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an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

### 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.

<b>Größe in ha</b>	1,03
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH / GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2026 <del>7</del>

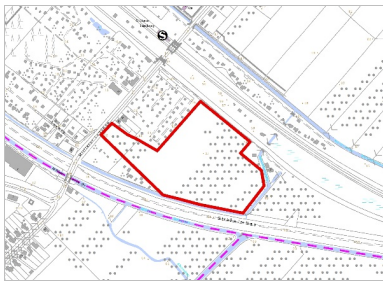


<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 1 km am Süderquerweg vorhanden</li> <li>o vom Auf dem Sülzbrack mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), von dort zum Hauptbahnhof mit S21</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 25,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

## D 4\_1 Am Gleisdreieck Billwerder

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

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



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

### 3 Bilanz und genehmigte Projekte 2022

#### Bilanz

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

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung IFB)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 <sup>8</sup>	143	--
2012	251	218	469 <sup>9</sup>	96	--
2013	503	123	626 <sup>10</sup>	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 <sup>11</sup>	161	--
2016	565	304	869 <sup>12</sup>	84	--
2017	885	142	1.026 <sup>13</sup>	92	--
2018	725	129	854	148	--
2019	281	519	800	134	--
2020	356	469	825	178	--
2021	315	213	528	k.A.	k.A.
2022	Wird zur BV ergänzt	Wird zur BV ergänzt	Wird zur BV ergänzt		

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

#### Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2022

##### Bergedorf

- Bergedorfer Straße: 76 Wohnungen
- Wentorfer Straße: 32 Wohnungen

##### Lohbrügge

- Reinbeker Redder: 71 Wohnungen

##### Neuallermöhe

- Von-Haeften-Straße: 30 Wohnungen
- Konrad-Veix-Stieg: 77 Wohnungen

##### Vier- und Marschlande

- 

<sup>8</sup> 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

<sup>9</sup> 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

<sup>10</sup> 416 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: u.a. konnten im November 2013 die öffentlich geförderten Wohnungen Glasbläserhöfe nicht verarbeitet werden, weil Rückfragen beim Bauherr notwendig wurden.)

<sup>11</sup> 734 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: Im Monat Januar 2015 hat das Statistikamt Nord etwa 140 WE verarbeitet, die aus einer Genehmigung des Jahres 2014 stammten.)

<sup>12</sup> 740 Baugenehmigungen (StaNo)

<sup>13</sup> 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)			2023	2024	2025	2026	2027 ff	
<b>Potenzialflächen (A)</b>															
Lohbrügge	A 1_1	EKZ Rappoltweg	50	50			X	nein	<del>Überarbeitung des Funktionsplans für die nördliche Fläche</del> , 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 <u>fortführen</u>		<del>110</del> 60	50			
Lohbrügge	A 1_4	Billwiese	<del>140</del> 100	<del>140</del> 100			X	nein	Abstimmung <del>mit dem Denkmalschutzamt bezgl. Abriss, Entwicklung</del> einer Bebauungskonzeption, <u>Baugenehmigungsverfahren</u>	100	140				
Lohbrügge	A 1_5	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10			X	nein	Direktvergabe an f&w <u>erfolgt</u>		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	<u>Konzeptausschreibungsverfahren oder Direktvergabe an Klärung mit SAGA geplant</u> , 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	Röpredder (Lindwurm)	<del>200</del> 123	<del>200</del> 123			X	<del>z.T. ja</del> nein	städtebaulicher Vertrag, Bauantragsstellung für östliche Fläche, <u>B-Planaufstellung für westliche Fläche</u>	<del>156</del> 123		44			
Lohbrügge	A 1_10	Beensroredder	<del>506</del> 0	<del>506</del> 0			X	nein	<u>konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmens von § 34 BauGB Baugenehmigungsverfahren</u>		5060				
<u>Lohbrügge</u>	<u>A 1_11</u>	<u>Kurt-Adams-Platz</u>	<u>50</u>	<u>50</u>			X	nein	<u>Konzeptausschreibungsverfahren, ggf. inklusive Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung</u>			50			
<u>Lohbrügge</u>	<u>A 1_12</u>	<u>Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder</u>	<u>100</u>	<u>100</u>			X	nein	<u>konkurrierendes Verfahrens zur Qualitätssicherung, Vorbescheids-/Bauantragsverfahren</u>		100				
<u>Lohbrügge</u>	<u>A 1_13</u>	<u>Höperfeld / Köhnckeweg</u>	<u>30</u>	<u>30</u>			X	nein	<u>Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption, Baugenehmigungsverfahren</u>			30			
<u>Lohbrügge</u>	<u>A 2_14</u>	<u>Hein-Möller-Weg</u>	<u>80</u>	<u>80</u>			X	nein	<u>Weitere Abstimmung der Bebauungskonzeption, Baugenehmigungsverfahren</u>	80					
Bergedorf	A 2_1	Stuhrohrquartier	1000	1000			X	ja	Abstimmung Funktionsplan <u>einschließlich Freiraumplanung mit Umsetzung der Juryempfehlung des 2. Wettbewerbs sowie zu prägenden Hochbauten, Qualitätssicherung des Verfahren für 2 Atriumgebäude</u> , Abstimmung <u>Gestaltungsleitfaden zu Architektur und Freiraumplanung + Gestaltungsleitfaden</u> , B-Planaufstellung <u>fortführen</u> , städtebaulicher Vertrag		100	200	200	500	
Bergedorf	A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	710	710			X	ja	<u>B-Planverfahren fortführen</u> , Städtebaulicher Vertrag <u>(u.a. Qualitätssichernde Verfahren für die Hochbauten, Verkehrs- und Freiraumplanung konkretisieren und umsetzen)</u>		200	200	200	-140	

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)			2023	2024	2025	2026	2027 ff
									zen), Altlastensanierung					
Bergedorf	A 2_3	Brookdeich	660	660			X	ja	B-Planaufstellung <u>fortführen</u> , Städtebaulicher Vertrag, Änderung FNP, Umlegungsverfahren, Verlagerung der Gewerbebetriebe		100	200	260	100
Bergedorf	A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	40		X		evtl.	Zwischennutzung durch die Polizei, Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umnutzung, 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			
Bergedorf	A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	22				
<del>Bergedorf</del>	<del>A 2_9</del>	<del>Neuer Weg / Rektor Ritter Straße</del>	<del>70</del>	<del>70</del>			<del>X</del>	<del>ja</del>	<del>Siegerentwurf wird auf Grundlage der Juryentscheidung dem gültigen Planrecht, B-Planaufstellung</del>	<del>70</del>				
Bergedorf	A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	80	80			X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung <u>(für Städtebau) bis Ende 2022, anschließend für Architektur, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung</u>			80		
Bergedorf	A 2_11	Bergedorfer Markt / Sachsentor	k.A.	k.A.			X	z.T. ja	Fläche 1: <u>Entwicklung einer Bebauungs- / Nutzungskonzeption konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung bis Ende 2022</u> , Fläche 2: konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung <u>(für Städtebau) bis Ende 2022, anschließend für Architektur, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung</u>	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bergedorf	A 2_12	Quartierszentrum Bergedorf-West	300	300		X	X	ja	<u>konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Projektentwicklung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung</u>			150	150	
<del>Bergedorf</del>	<del>A 2_13</del>	<del>Bergedorfer Straße</del>	<del>17</del>	<del>17</del>			<del>X</del>	<del>nein</del>	<del>Baugenehmigungsverfahren</del>	<del>17</del>				
<del>Bergedorf</del>	<del>A 2_14</del>	<del>Schulenbrooksweg / Saarstraße</del>	<del>20</del>	<del>20</del>			<del>X</del>	<del>nein</del>	<del>Baugenehmigungsverfahren</del>	<del>ca. 20</del>				
<del>Neuallermöhe</del>	<del>A 3_2</del>	<del>Konrad Veix Stieg</del>	<del>77</del>	<del>50</del>	<del>27</del>	<del>X</del>	<del>-</del>	<del>nein</del>	<del>Baugenehmigungsverfahren</del>	<del>77</del>		<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>
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
<del>Neuallermöhe</del>	<del>A 3_5</del>	<del>Felix-Jud-Ring</del>	<del>40</del>	<del>-</del>	<del>40</del>	<del>X</del>	<del>-</del>	<del>ja</del>	<del>Prüfung, ob die Fläche für eine Kita benötigt wird, B-Planaufstellung</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>40</del>
<del>Neuallermöhe</del>	<del>A 3_5</del>	<del>Otto-Grot-Straße</del>	<del>40</del>	<del>40</del>		<del>X</del>		<del>ja</del>	<del>Vergabe der Fläche, Baugenehmigungsverfahren</del>	<del>40</del>				
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

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)			2023	2024	2025	2026	2027 ff
Vier- und Marsch- lande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	32		32	X	X	nein	Liegenschaftserschließung durch den Bezirk, Vergabe der Grundstücke über das Eigenheimprogramm			32		
Vier- und Marsch- lande	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 Marsch- lande	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 Marsch- lande	A 4_7	Ortskern Ochsenwerder Elversweg	120	40	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam mit der Flächen Landscheideweg, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					120
Vier- und Marsch- lande	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 Marsch- lande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60	30	30	X		ja	Erneute Konzeptausschreibung <b>vorgesehen in 2022</b> , Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro			30	30	
Vier- und Marsch- lande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung					50
Vier- und Marsch- lande	A 4_11	Oberbillwerder	6.500	6.500	k.A.	X		ja	Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans, Erstellung von vier Funktionsplänen, Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume, B-Planaufstellung <b>fortführen</b> , FNP- und Lapro-Änderung					6.500
<b>Prüfflächen (B)</b>														
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Planaufstellung, Städtebaulicher Vertrag, Verlagerung der Kleingärten					75
<b>Neuallermöhe</b>	<b>B 3_1</b>	<b>Otto-Grot-Straße</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		<b>X</b>		<b>ja</b>	<b>Prüfung, ob Fläche für eine Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, Erstellung städtebauliches Konzept, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung</b>					<b>40</b>
<b>Bergedorf</b>	<b>A 1_2</b>	<b>P+R Anlage</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>		<b>X</b>		<b>nein</b>	<b>Voruntersuchungen zu Lärm und Erschütterung und Konzeptentwicklung zur Machbarkeit, Konzeptausschreibung</b>					<b>k.A.</b>
<b>Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2024 (C)</b>														
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung					30

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)			2023	2024	2025	2026	2027 ff	
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	Konzeptausschreibung, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan-aufstellung, 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 Ochsenwerder Landscheideweg	110	30	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam mit der Fläche 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-Plan-aufstellung, Änderung FNP + Lapro					30	
<b>Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen (D)</b>															
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	
<b>Sonstige Projekte</b>															
Stadt- und Land- gebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	250	50	200						50	50	50	50	50
<b>Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten</b>															
<b>Gesamtsumme inkl. sonstige Projekte</b>			<del>12.092</del> <u>12.019</u>	<del>41.362</del> <u>41.326</u>	<del>750</del> <u>693</u>						<del>681</del> <u>412</u>	<del>705</del> <u>850</u>	<del>1.269</del> <u>1.262</u>	<del>1.042</del> <u>1.215</u>	<del>8.395</del> <u>8.280</u>



