

Neue Flächen 2021

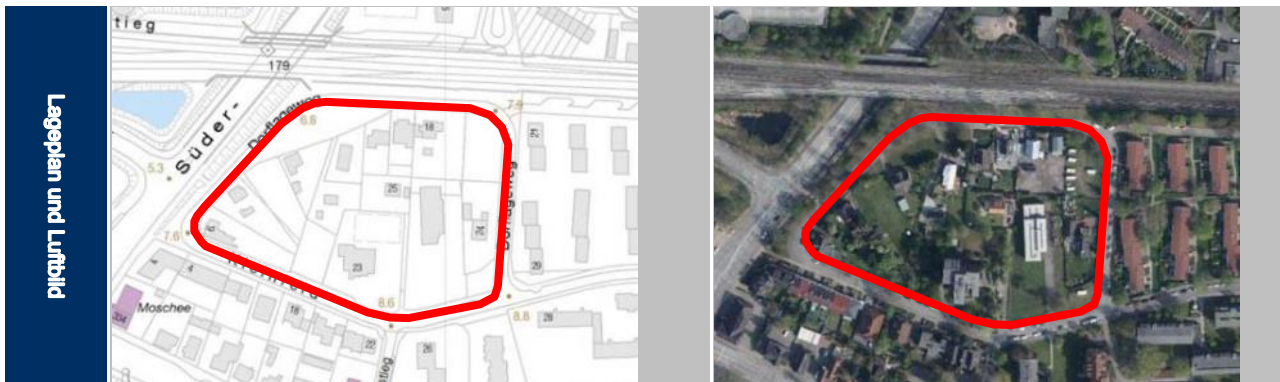
Dorflageweg Neugraben-Fischbek

neu1 / 2021

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1.43
WE-Zahl (gesamt)	250
Planungsrecht	Änderung erforderlich
Eigentümer	Privat, tlw. FHH
Baubeginn möglich	2024ff



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen in EFH und GWB, Umspannwerk, Stellplatzfläche 		
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNp: Wohnbaufläche • LAPRO: Verdichteter Stadtraum • B-PLAN: NF 11: Wohngebiet WR VIII g 		
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossbau mit lärmgeschützter Seite 		
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Umspannwerk (Bestand) 		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • 30% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> • k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • nein 	Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> • Mitwirkungsbereitschaft zu klären 			
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog mit Eigentümern, • Konzeptentwicklung, Wettbewerbsverfahren • B-Plan-Verfahren • Vermarktung • Bauanträge, Abbruch, Neubau 			
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Wohnlage mit lösbarer Lärmproblematik (Bahn, Verkehr) • Viele Einzeleigentümer / erhöhter Abstimmungsaufwand • Realisierung in Bauphasen erforderlich 			

Weusthoffstraße 35a

Eißendorf

neu2 / 2021

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,27
WE-Zahl (gesamt)	30
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat (SAGA)
Baubeginn möglich	2023

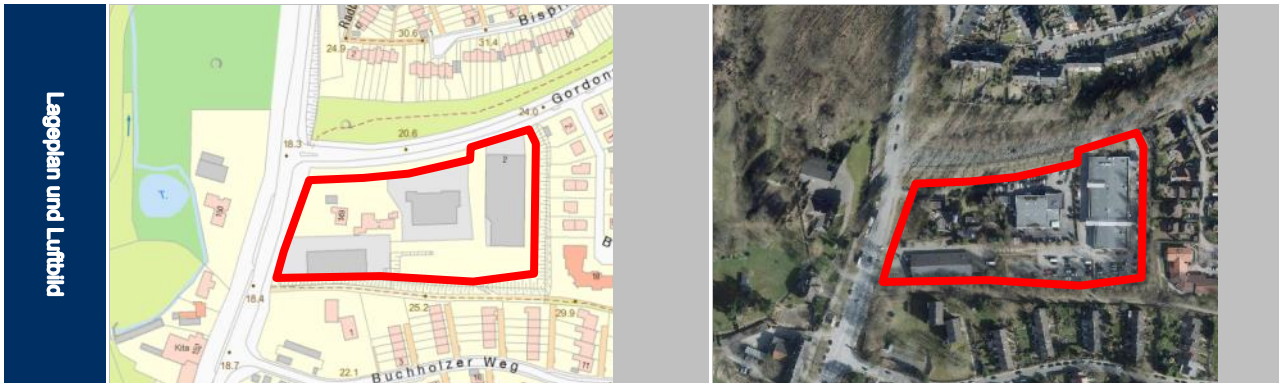


Ist	Derzeitige Nutzung	•		
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FN: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: ED 1: Gewerbegebiet I • erforderlich: BPL ED 50 		
Soll	Gebäudetypen	• GWB über Einzelhandel		
	Sonstige Nutzungen	• Einzelhandel im EG		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• 30% angestrebt	Anteil Baugemeinschaften	• keine
	Bereits in Entwicklung	• ja	Innenentwicklung	• ja
Stand	• Konzeptentwicklung			
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptabschluss • B-Plan-Verfahren • Bauantrag, Abbruch / Neubau 			
Bewertung	• Wohnorientierte Nachverdichtung in zentraler Wohnlage unter Beibehaltung und Modernisierung des Einzelhandels im EG.			

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	1,5
WE-Zahl (gesamt)	100
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	Privat
Baubeginn möglich	2024



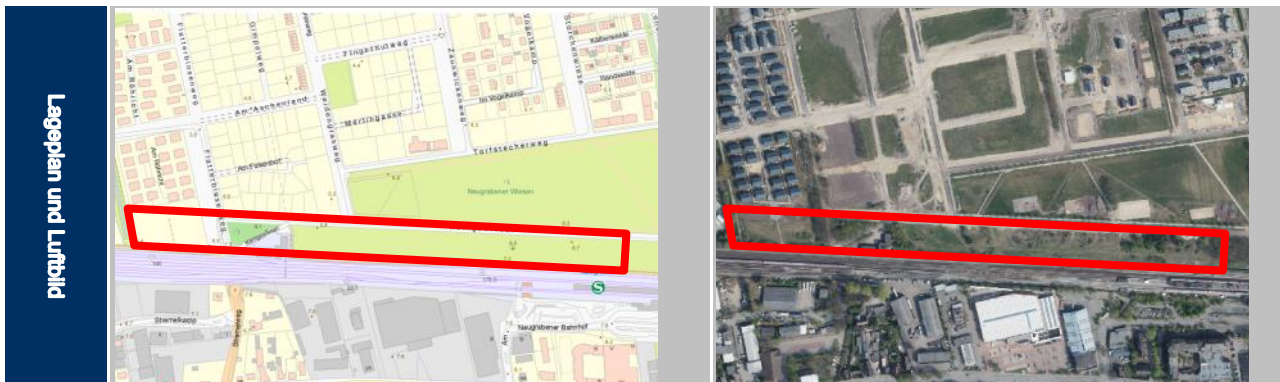
Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, Dienstleistung, tlw. Wohnen 	
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNp: Gewerbliche Baufläche, tlw. Wohnbaufläche LAPRO: Etagenwohnen B-PLAN: LB6/RB21/WT23: Gewerbegebiet GE II, tlw. I Neues Planrecht (MU) erforderlich 	
Soil	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> Geschossbau, tlw. über Einzelhandel im EG 	
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, Dienstleistung 	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> 30% angestrebt 	Anteil Baugemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> keine
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein 	Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ja
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Grobe Konzeptidee 		
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung B-Plan-Verfahren Investorensuche 		
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gutes, etabliertes Wohnumfeld mit vielfältigen Grünbezügen. Die vorhandene Gewerbeausweisung wird der Lagegunst der Flächen nicht gerecht. Durch Nachverdichtung und Vermischung mit Wohnnutzung kann der Standort wirtschaftlich stabilisiert werden, ohne die Versorgungsfunktion zu verdrängen. 		

Lagebeschreibung

Südrand Baugebiet Vogelkamp (noch: NF65), Kita, Schule, Bus und S-Bahn, sowie verschiedene Kultur- Bildungs- und Versorgungsangebote im Nahbereich (Zentrum Neugraben), tlw. neu im Plangebiet vorgesehen.

Durchschnittlich 300 m zur B 73, ca. 5,8 km zur A7.

Größe in ha	4,5
WE-Zahl (gesamt)	150
Planungsrecht	erforderlich (NF 75)
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	2024



Ist	Derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Grünstreifen 		
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNPF: gemischte Baufläche LAPRO: verdichteter Stadtraum B-PLAN: NF 65: Mischgebiet, neues Planrecht erforderlich (NF 75) Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek 		
Soll	Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> GWB über EG 		
	Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel, Gewerbe, Gemeinbedarf 		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> % 	Anteil Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> k.A.
	Bereits in Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ja 	Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> nein
Stand	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplanung 			
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsplan B-Plan-Verfahren Vermarktung 			
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Urbane Wohnlage mit vielfältigen Infrastruktur-Angeboten und guter Grünversorgung im Umfeld, besonders geeignet für Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung unter einem Dach. 			

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl (gesamt)	20
Planungsrecht	B-Plan NF 5
Eigentümer	FHH
Baubeginn möglich	k.A.



Ist	Derzeitige Nutzung	•		
	Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Wohnbaufläche • LAPRO: Etagenwohnen • B-PLAN: NF 5, Gemeinbedarf (KITA) • 		
Soil	Gebäudetypen	• Kombiprojekt, GWB mit KITA		
	Sonstige Nutzungen	• Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	• k.A.	Anteil Baugemeinschaften	• k.A.
	Bereits in Entwicklung	• nein	Innenentwicklung	• ja
Stand	• Konzeptidee (Neubau Wohnen mit Kita im EG)			
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschreibung • Konzeptentwicklung • Bauantrag 			
Bewertung	• Innenentwicklung, Nachverdichtung			

Lagebeschreibung

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

Lageplan und Luftbild		
-----------------------	--	--

Ist	Derzeitige Nutzung	•	
	Planerische Ausweisung	•	
Soll	Gebäudetypen	•	
	Sonstige Nutzungen	•	k.A.
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	•	%
	Bereits in Entwicklung	•	
	Anteil Baugemeinschaften	•	k.A.
	Innenentwicklung	•	
Stand		•	
Handlungsschritte		•	
Bewertung		•	