

## 6. Einzelsteckbriefe der Potenzialflächen

### Glossar

<b>Größe in ha</b>	Brutto-Flächenangabe, bei Einzelvorhaben des Grundstücks, bei Plangebieten und größeren Arealen des Gesamtbereichs incl. öffentlicher Flächen. Die Netto-Baufläche ist - abhängig von der zulässigen Dichte - in der Regel geringer.
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	Überschlägliche Prognose der mindestens erreichbaren Wohneinheiten unter Annahme üblicher, durchschnittlicher Wohnungsgrößen. Bei bereits vorliegender Gebäude-Planung die aktuell geplante WE-Zahl, bei bereits begonnener Umsetzung das Restpotenzial. Da die WE-Zahl konzeptabhängig ist, kann es in der Umsetzung zu Abweichungen kommen.
<b>Planungsrecht</b>	Öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen, z.B. das Bebauungsplan-Kürzel (Stadtteil-Kürzel und Plan-Nummer), Baustufenplan, oder BauGB-Bezug.
<b>Eigentümer</b>	FHH = Fläche in städtischem Eigentum, (Ansprechpartner Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen), privat = Fläche in Privateigentum (auch Baugenossenschaften).
<b>Baubeginn möglich</b>	Jahr des frühestmöglichen Baubeginns bei kurzfristiger Inangriffnahme der erforderlichen Handlungsschritte. Eine zusätzliche "ff"-Angabe erweitert die Jahresangabe um bis zu drei Folgejahre.
<b>Lagebeschreibung</b>	Kurze Beschreibung der räumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Bestandssituation baulich, und freiraumplanerisch.
<b>Planerische Ausweisung</b>	Angaben zum verbindlichen Planrecht und zu Fördergebieten.
<b>Gebäudetypen</b>	Beabsichtigte, gewünschte oder geplante Gebäudetypologie.
<b>Sonstige Nutzungen</b>	Geplante oder wünschenswerte Nebennutzung.
<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau (%)</b>	Vom Bezirk angestrebter oder vom Investor / Bauherren benannter Anteil an öffentlich geförderten Sozialwohnungen im Geschossbau (% der Gesamt-WE). Wenn keine Angabe gemacht ist, wird der Anteil konzeptabhängig entschieden.
<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	Falls planerisch vorgesehen, Angabe in WE oder %
<b>Bereits in Entwicklung</b>	"Ja" wird angegeben, wenn ein Bauinteressent bereits mit dem Flächeneigentümer in Kaufverhandlungen eingetreten ist, bzw. wenn der Flächeneigentümer ein realisierbares Bebauungs-Konzept vorgelegt hat. Die Fläche verbleibt jedoch als Potenzial im Programm, bis der Baubeginn erfolgt ist.
<b>Innenentwicklung</b>	Der Begriff umfasst sowohl Umnutzungsflächen (Konversion), als auch eine Lückenschließung oder Nachverdichtung innerhalb bereits weitgehend bebauter Bereiche.
<b>Stand</b>	Sachstand der Planung oder Projektvorbereitung zum Zeitpunkt der Steckbrief-Erstellung.
<b>Handlungsschritte</b>	Vor einer baulichen Umsetzung erforderliche Maßnahmen.
<b>Bewertung</b>	Qualitative Einschätzung aus Sicht der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung.

**Lagebeschreibung**

Gründerzeitliches Wohnquartier im Süden der Harburger Innenstadt, Nahversorgung im Gebiet, Einkaufszentrum Phoenix-Center am Gebietsrand, 500 m zur Innenstadt Harburg, Schule und Kita im Gebiet, ca. 800 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB, 550 m zur B 73, 1,1 km zur A 253 / B4 / B75, 4,1 km zur BAB A1

<b>Größe in ha</b>	14,5
<b>WE-Zahl (geschätzt)</b>	30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	diverse
<b>Eigentümer</b>	diverse
<b>Baubeginn möglich</b>	ab 2024

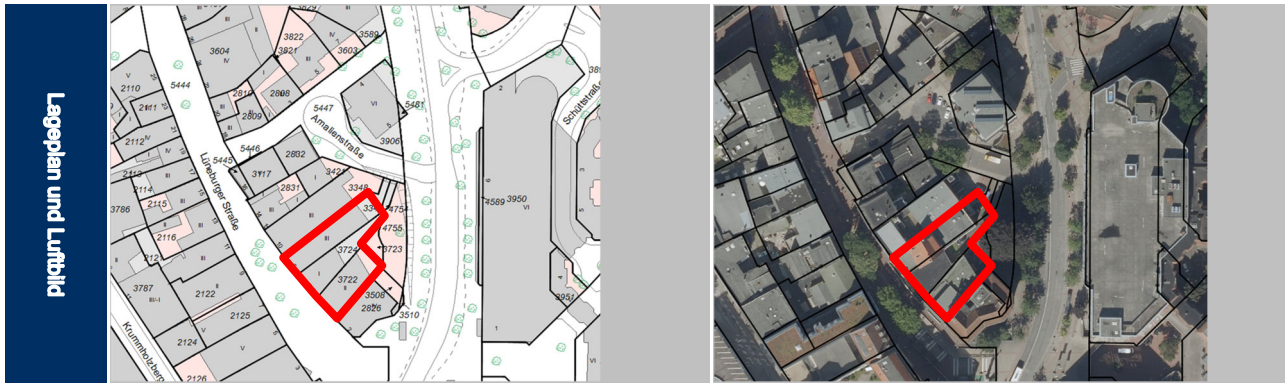


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen, Läden und Kleingewerbe</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI M3g, TB 551 öffentliche Grünfläche, Bebauungspläne, H55 (Spielhallenausschluss) und H57 allgemeines Wohnen, WAg III-V</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung), Ausbauten, Lückenschließung, innere Verdichtung, Dachausbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden und nicht störendes Gewerbe, soweit zulässig</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortlaufende Umsetzung der Potenziale aus dem Sanierungskonzept</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung diverser Einzelkonzepte, Bauanträge, tlw. Abstimmung mit Denkmalschutz</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisch geprägtes Wohnumfeld mit guter Grünversorgung in Innenstadtnaher Lage</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Innenstadt Harburg, zahlreiche Infrastruktur-Angebote im direkten Umfeld, Busse und S-Bahn 300 m, Bahnhof Harburg (DB, S-Bahn) 550 m, Technische Universität 1,2 km

<b>Größe in ha</b>	1,3
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	64 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 34
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024

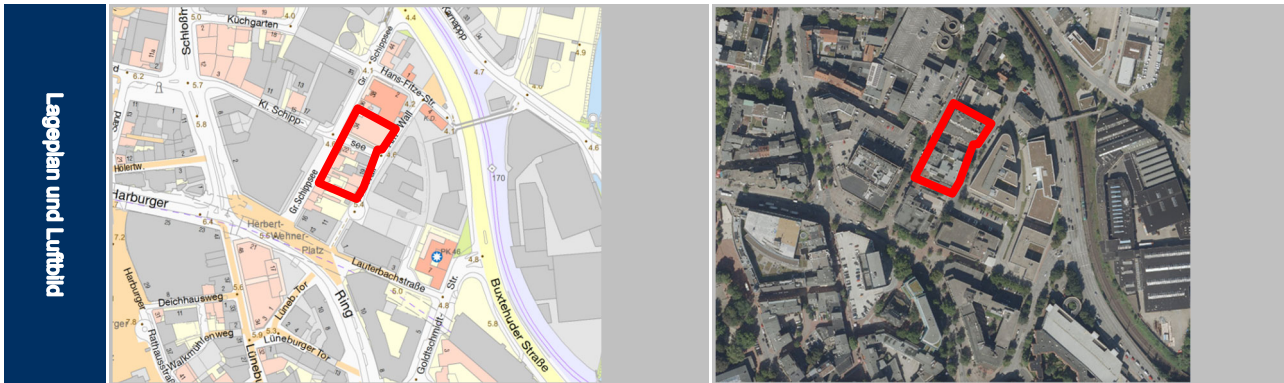


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemischte Nutzung, Wohnanteil unbekannt</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H 34: MK II g, tlw. IV g</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Nachverdichtung mit Schwerpunkt Mikrowohnungen</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe im EG zur Stärkung der Zentrumsfunktion ausdrücklich erwünscht</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigung erteilt</li> <li>städtebaulicher Vertrag liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung im Innenstadtbereich und Stärkung der Wohnfunktion sind wichtige Ziele zur Vitalisierung des Harburger Zentrums. Die Lage an einer Nebenstraße verbindet zentrales Wohnen mit relativer Privatheit der Eingangsbereiche. Eine zum Harburger Ring vorgelagerte Grünfläche mit Baumbestand prägt die Lagequalität.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in der Harburger Innenstadt mit vielfältigen Angeboten, umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB), kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7

<b>Größe in ha</b>	0,38
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20 - 30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	diverse
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemischte Nutzung, aktueller Wohnanteil unbekannt</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H 29 MK IIg bis VIIIg, neuer B-Plan H 69 eingeleitet</li> <li>RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt/Eißendorf-Ost</li> <li>Kulturdenkmal nördlich angrenzend (Nr. 36)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Nachverdichtung auf Basis "Rahmenplan Innenstadt"</li> <li>Modernisierung / Aufwertung</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>anteilig Erhalt von Gewerbenutzung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 - 35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch kein Konzept, Projektentwickler erforderlich</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse</li> <li>Klärung der Mitwirkungsbereitschaft</li> <li>Konzepterstellung</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentralste Lage im Kern Harburgs, die auf Grund der kleinteiligen, gewachsenen Struktur bisher nicht optimal ausgenutzt wird. Die Mitwirkungsbereitschaft der Einzeleigentümer muss durch ein überzeugendes Gesamtkonzept erwirkt werden.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Urbane Lage im Harburger Innenstadtbereich mit vielfältigen Angeboten, 1 km zur TU Harburg, umfassendes ÖPNV-Angebot (viele Buslinien, S-Bahn), DB in 800 m, kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7.

<b>Größe in ha</b>	0,09
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 29
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel (Schuhe)</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H 29: MK III g, tlw. I g, neuer B-Plan H 69 eingeleitet</li> <li>RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>anteilig Einzelhandel, Gewerbe oder soziale Einrichtung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfrage Eigentümer</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag, Abriss, Neubau</li> <li>Lärmschutz zu prüfen</li> <li>Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten.</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die zentrale Innenstadtlage erfordert ein Mischkonzept mit anteiligem Wohnen.</li> <li>Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Randlage Innenstadt mit direkter Lage am Stadtpark,  
1 km in die Innenstadt Harburg,  
Buslinien und B73 unmittelbar,  
730 m zur S-Bahn S3/31,  
3,8 km zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	0,35
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	51
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI H
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soziale Einrichtung, tlw. Brache, tlw. großer Baumbestand</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Außengebiet – Landschaftsschutz</li> <li>• neues Planrecht oder Bebauung nach § 34 BauGB</li> <li>• RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost</li> <li>• Der Schwarzenbergpark ist ein geschütztes Gartendenkmal</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau mit WA-Bindung als Kombiprojekt</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soziale Einrichtung(en) im EG</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantrag liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaltlufttransport zu prüfen</li> <li>• Interims- oder Ersatzstandortsuche für soziale Einrichtung</li> <li>• Abbruch / Neubau</li> <li>• Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens (hohe Belastung an NO<sub>2</sub>)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablierte Lage für Soziale Einrichtung, Nähe zu Parkanlage und Innenstadt, Lösung für Verkehrslärm (B73) erforderlich.</li> <li>• Die angegebene Fläche befindet sich in der Nähe eines Denkmals/ Ensembles. Maßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen.</li> <li>• Bei Überschreiten der Grenzwerte der 39. BImSchV keine Wohnnutzung möglich. Das Projekt wurde als Fläche für WA-Wohnen gemeldet (Drs. 22/8805).</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in der Innenstadt Harburg,  
Buslinien und S-Bahn S3/31 180m, B73 280m,  
Bf Harburg 850m, B75 / BAB A4 1,25 km

<b>Größe in ha</b>	Baukörper
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2026

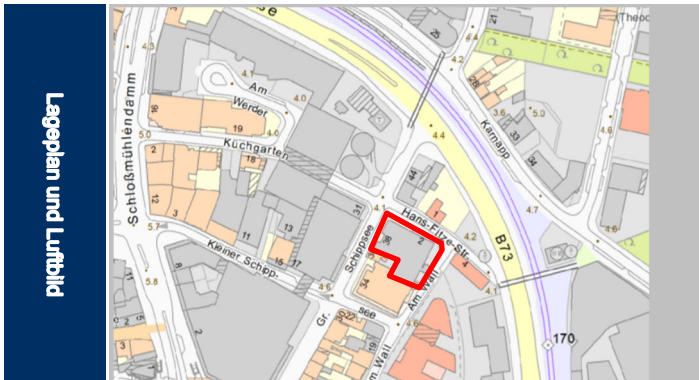


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freifläche, tlw. Nebenanlagen</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Gemischte Baufläche (Dienstleistungszentrum)</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H29 MK Ig, tlw. Verkehrsfläche, neuer B-Plan H 69 eingeleitet</li> <li>RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe im EG möglich</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> <li>Bauantrag, tlw. Abbruch, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung in urbaner Innenstadt-Lage,</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Urbane Lage im Harburger Innenstadtbereich mit vielfältigen Angeboten, 1 km zur TU Harburg, umfassendes ÖPNV-Angebot (viele Buslinien, S-Bahn), DB in 800 m, kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75, 3 bis 4 km zu A1 und A7.

<b>Größe in ha</b>	0,15
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H 29
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe (Sanitätshaus, OG Sportschule)</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li>• <b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> H 29: MK II g neuer B-Plan H 69 eingeleitet</li> <li>• RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GWB (Aufstockung)</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe (Bestand)</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfrage Eigentümer</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung</li> <li>• Vorbescheidsverfahren bei Abweichungen</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> <li>• Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung durch Aufstockung in Randlage der Harburger Innenstadt. Das Gewerbe im EG soll erhalten werden.</li> <li>• Der Umgebungsschutz des Baudenkmals Hans-Fitze-Straße 4 ist zu beachten.</li> </ul>			



**Lagebeschreibung**

Vorhandene Wohnanlage an der Hohen Straße (B75), Nähe zur Innenstadt und zum Stadtpark „Harburger Schulgarten“, 1,7 km in die Harburger Innenstadt, viele Einkaufsmöglichkeiten entlang der Bremer Straße Bushaltestellen 400m, S-Bahn und DB in 1,4 km, BAB A253 in 1 km.

<b>Größe in ha</b>	1,4
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	36
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI M4g
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



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

**Lagebeschreibung**

Wasserlage am Westlichen Bahnhofskanal, Nahversorgung in ca.150 m, Innenstadt Harburg in 1 km, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahnhof in ca. 800 m, A 253 / B75 in 1 km, B 73 in 800 m , BAB A1 in 3 km.

<b>Größe in ha</b>	0,89
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	100 konzeptabhängig
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat und FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



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

**Lagebeschreibung**

Wasserlage am Kaufhauskanal, am Ufer Baumbestand, Nahversorgung in 400 m, Innenstadt Harburg in ca. 1,2 km, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, S-Bahn in 900 m, A 253 / B75 in ca. 1 km, B73 in 800 m, BAB A1 in 3 km.

<b>Größe in ha</b>	0,34
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	23 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan H61/HF45
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	1. BA 2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe / Lager</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Gemischte Bauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> H61/HF45: neuer BPL eingeleitet (H 72/HF 55)</li> <li>• Bauwerke und Kanalböschung mit Denkmalschutz sind zu beachten</li> <li>• RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen / Neuland-Nordwest</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, Sonderwohnform betreutes Wohnen</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkhaus</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0%</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung erteilt</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Sonderwohnform genehmigungsfähig</li> </ul>		

# Theodor-Yorck-Str 1 - 3

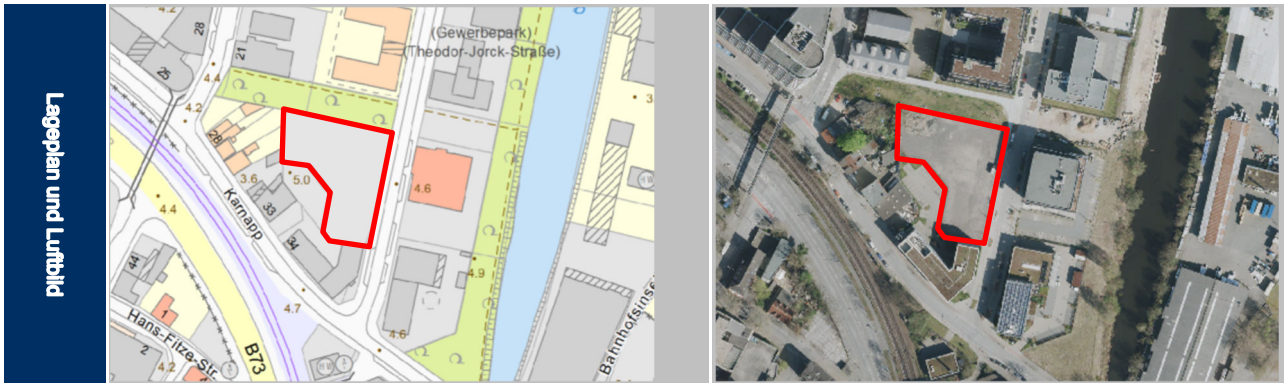
## Harburg Binnenhafen

11 / 2024

### Lagebeschreibung

Südrand Binnenhafen, 550m zur Innenstadt Harburg,  
 400 m zur Buslinie 142, 630m zur B73,  
 800 m zu Buslinien, S-Bahnen und BF Harburg,  
 1,1, km zur B75 / BAB A4

<b>Größe in ha</b>	0,29
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	60
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2025

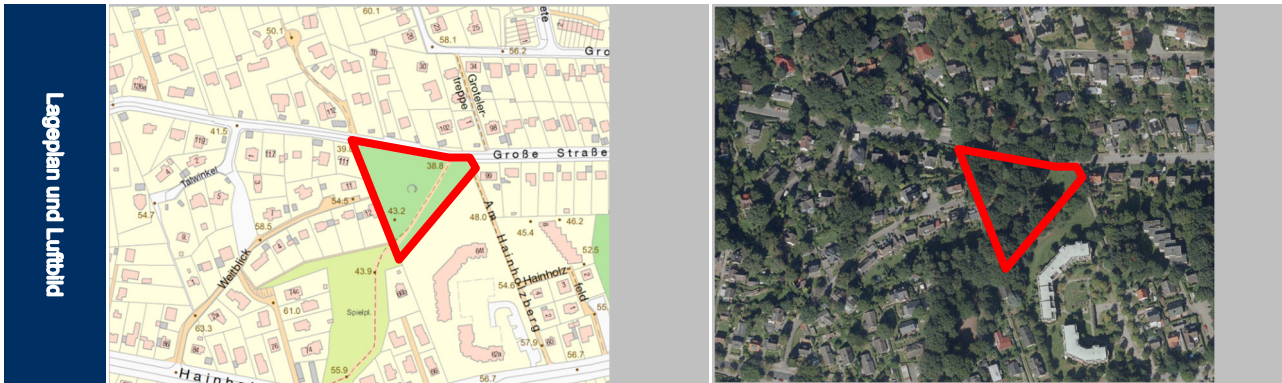


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freifläche, Stellplatzfläche</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Gemischte Baufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> H59 MK IV,</li> <li>neues Planrecht erforderlich</li> <li>RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen / Neuland-Nordwest</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe im EG möglich</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungsentscheidung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Harburg (Binnenhafen)</li> <li>Konzeptentwicklung steht aus, Magistralenentwicklung ist zu beachten</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungsentscheidung, Konzeptentwicklung,</li> <li>Lärmgutachten, Altlastenuntersuchung (Gefährdungsbeurteilung Pfad Boden-Mensch)</li> <li>Klärung der Immissionslage (Geruch aus Umschlag und Handel mit Chemikalien)</li> <li>Berücksichtigung von Störfallbetrieben / Abstimmung mit Umweltbehörde</li> <li>Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenstadtnahe Lage in 2. Reihe zur B73 / Bahnlinie, urbanes Wohnumfeld,</li> <li>gute südwest-Orientierung, Grünanlage im Norden, nahe Brückenverbindung zur Innenstadt</li> <li>Altlastfläche 6426-016/01 (ehemaliger Güterbahnhof, Bahnbetriebswerk)</li> <li>Die angegebene Fläche befindet sich in der Nähe eines Denkmals/ Ensembles. Maßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

3,3 km zur Innenstadt Harburg, Spielplatz 100 m,  
Kita und Schule 360 m, Bus 350 m  
2 km zur B 75, 4,3 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan ED 30
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungenutzte private Baufläche,</li> <li>• öffentliche Wegeverbindung im Randbereich</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Parkanlage</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> ED 30: reines Wohnen, WR 3g / 2g,</li> <li>• Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorgesehen</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept des Eigentümers steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsplanung incl. Erschließungslösung</li> <li>• Biotopbewertung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehobene Wohnlage in durchgrünem Umfeld, ca. 1,5 km zu großen Waldgebieten.</li> <li>• Großbaumbestand ist zu beachten.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Busse in 520 und 720 m Lauflinie,  
KITA und Schule 700 m,  
800 m zur B 75, 1,9 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	1,2
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 EFH / DH
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI W1 o
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Wohngebiet (W 1o)</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhäuser, tlw. verdichtet</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept des Eigentümers steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsplanung incl. Erschließungslösung</li> <li>Biotopbewertung</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das gering verdichtete Wohnumfeld und die fußläufige Entfernung zu ausgedehnten Waldgebieten machen die Fläche zu einem perfekten Wohnort für Familien. Die Zweiteilung prädestiniert ein gemischtes Konzept für verschiedene Zielgruppen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Wohngebiet zwischen Kleingärten und Stadtpark,  
 1,3 km ins Harburger Zentrum, Buslinie unmittelbar,  
 1,5 km zur S-Bahn Harburg Rathaus,  
 unmittelbar an B 75, 2 km zur B 73, 770 m zur A 253

<b>Größe in ha</b>	0,65
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	110
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude II Wohnen, tlw. Denkmalschutz</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> ED 25: WR IIg / IIIg, tlw. Ilo, (Änderung erforderlich)</li> <li>Neuer B-Plan (ED 48) im Verfahren</li> <li>teilweise Denkmalschutz (Gebäude + Ensemble)</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatzbauten bis zu IV+St (konzeptabhängig)</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 - 40 % angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliches Konzept liegt vor (Wettbewerbs-Ergebnis)</li> <li>Baugenehmigung ist erteilt</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planrechtsänderung / vorhabenbezogener B-Plan ED 48 im Verfahren</li> <li>Gebäudeweise Leerzug, Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung auf 4 - 5 Geschosse als städtebaulich vertretbar angesehen. Voraussetzungen für den Umfang und die Ausführung sind jedoch ein einvernehmliches städtebauliches Konzept und die Vereinbarkeit mit Denkmalschutz-Belangen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Diverse Läden entlang Bremer Straße, 1,3 km ins Harburger Zentrum, Buslinie unmittelbar, 1,5 km zur S-Bahn Harburg Rathaus, unmittelbar an B 75, 2 km zur B 73, 770 m zur A 253

<b>Größe in ha</b>	0,47
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	35 GWB
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versammlungsstätte und Freifläche in Randlage zum Kleingartengebiet</li> <li>• tlw. zu erhaltender Baumbestand</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> tlw. Wohnbaufläche, tlw. Grünfläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> tlw. Etagenwohnen, tlw. Kleingärten, 2. Grüner Ring, Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Außengebiet, Innenbereich nach § 34 BauGB</li> <li>• RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau bis III+St</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertragslaufzeit Bestandsnutzung bis 2024</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagerung Bestandsnutzung (Ersatzstandort erforderlich)</li> <li>• Neuplanung, Abriss, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trotz guter Erschließung und Infrastruktur intensiver Grünbezug durch Randlage zu weitläufigen Grün- und Kleingartenarealen. Gut geeignet für familienorientierten Wohnungsbau oder Sonderwohnformen.</li> </ul>			

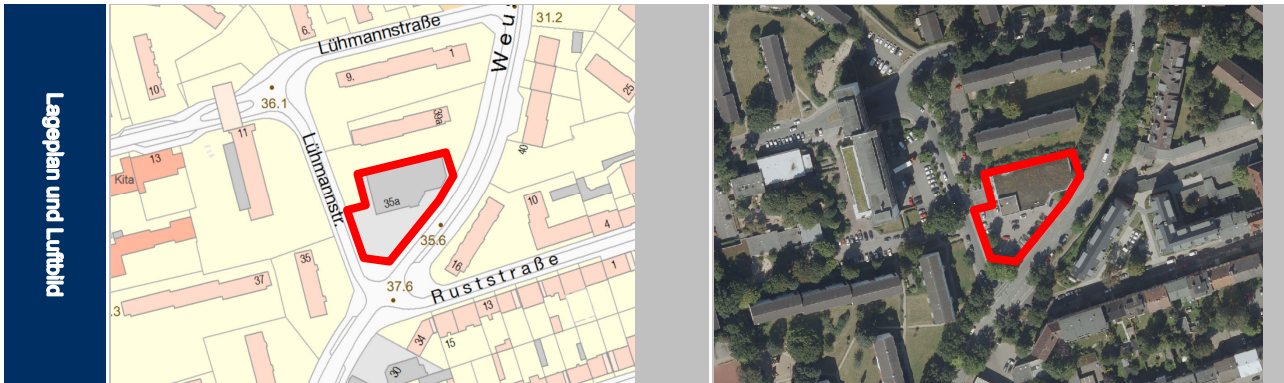


Eißendorf

Lagebeschreibung

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

Größe in ha	0,27
WE-Zahl (gesamt)	36
Planungsrecht	erforderlich
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025



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

Eißendorf

Lagebeschreibung

Am Ende des Grünzugs Denickestraße, gute Infrastruktur im gewachsenen Wohnumfeld, TU-Harburg in 1,1 km  
 S-Bahn Harburg Rathaus 1,7 km,  
 B 75 1,2 km, B 73 2,1 km, BAB A255 3,5 km

Größe in ha	0,37
WE-Zahl (gesamt)	60 GWB
Planungsrecht	BaustPI W2g
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024



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

**Lagebeschreibung**

Kleinteiliges Wohnumfeld, Nahversorgungseinrichtungen  
ca. 0,6 km, 2,5 km in die Innenstadt Harburgs,  
2,1 km bis S-Bahn Heimfeld, 3,7 km bis zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	216 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>lat</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brachfläche</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Grünanlage, eingeschränkt nutzbar</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> ED 9: Privater Sportplatz, B-Plan ED 49 im Verfahren</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau (Wettbewerbsergebnis)</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• differenzierte Freiraumangebote, grüne Wegeverbindung, Kita</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau Sportplatz ist erfolgt, Kompensationsmaßnahmen an der Sportanlage Rabenstein</li> <li>• B-Plan im Verfahren (Vorweggenehmigungsreife)</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan-Verfahren abschließen</li> <li>• Bauantrag liegt vor</li> <li>• Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Wohnungsbauentwicklung an diesem Standort ist grundsätzlich umfeldverträglich und städtebaulich sinnvoll. Eine grüne Wegeverbindung gemäß LAPRO ist zu prüfen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage im Stadtteil, Eckgrundstück am Kreuzungsbereich, Vollsortimenter und Discounter in fußläufiger Entfernung (ca. 200 bzw. 350 m), Busanbindung unmittelbar 1,5 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 1,7 km zur Innenstadt Harburg, 1,9 km bis B 73, ca. 3 km bis A 253/B75.

<b>Größe in ha</b>	0,38
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	60 GWB
<b>Planungsrecht</b>	§34 BauGB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jugendclub, Festplatz, (Reservefläche ÖRU)</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg: Außengebiet, B-Plan erforderlich oder Beurteilung nach § 34 BauGB (konzeptabhängig)</li> <li>RISE Fördergebiet „Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost“</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, 60 WE oder 150 Zimmer in Sonderwohnform</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jugendclub, integriert, alternativ Verlagerung</li> <li>Einzelhandel im EG</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlagerung Jugendclub möglich</li> <li>Reservestandort ÖRU, neue Konzeptentwicklung erforderlich</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebauliche Konzeption</li> <li>B-Plan-Verfahren erforderlich</li> <li>Vermarktung / Investorensuche</li> <li>Bauantrag, Verlagerung Jugendclub</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Eignung für Wohnungsbau, projektiert für Kombiprojekt Einzelhandel / Wohnen</li> <li>Zentrale und gut angebundene Lage in Harburg, umfassende Infrastrukturausstattung (Nahversorgung, Schule, Kitas), Nähe zur TUHH</li> <li>Lärmschutz zum Kreuzungsbereich Weusthoffstr./ Eißendorfer Straße muss gelöst werden</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

800 m zur Parkanlage Göhlbachtal  
Buslinien und städtische Infrastruktur unmittelbar,  
1,4 km zur S-Bahn S3/31,  
1,6 km in die Innenstadt Harburg,  
1,6 km zur B75, 3,9 km zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	0,04
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	BaustPI H
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altbau Wohnen zweigeschossig</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> BaustPI Harburg W3g</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau (hier: Studierende, tlw. in Microwohnungen)</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept wird aktuell erneut geprüft</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantrag ist genehmigt</li> <li>• Abbruch Altbau</li> <li>• Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute ruhige Wohnlage in stabilem, gewachsenem Wohnumfeld</li> <li>• Nähe zum RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt/Eißendorf-Ost</li> <li>• Die angegebene Fläche befindet sich in der Nähe eines Denkmals/ Ensembles. Maßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Südliches Heimfeld, in Fußentfernung zum Staatsforst Hamburg, nördlich der Asklepios-Klinik. Nahversorgung Heimfelder Straße 850 m, S-Bahn Heimfeld 850m, BAB A7 2,8 km, TU Hamburg Harburg 1,5 km.

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 (GWB + EFH)
<b>Planungsrecht</b>	TB 1058 Krankenhaus
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff

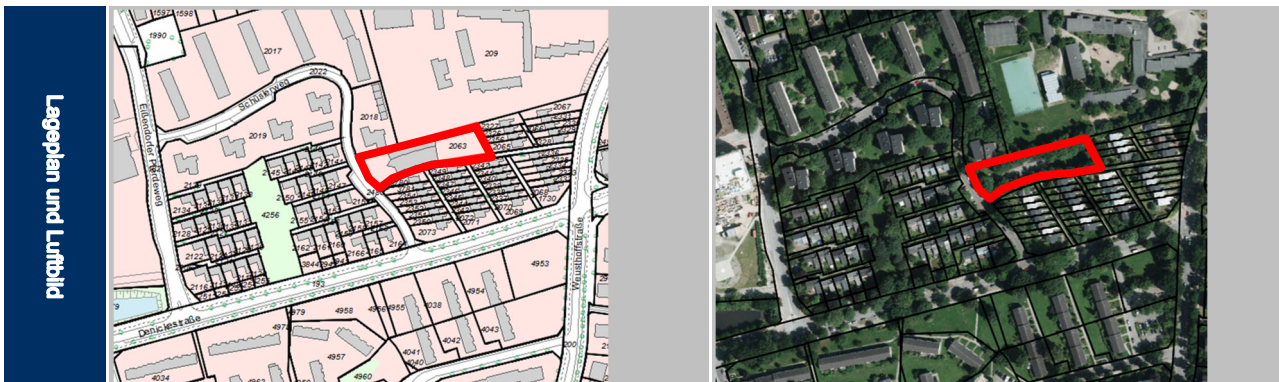


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altes Heizwerk, Laborgebäude, Bunker</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li><b>LAPRO:</b> öffentliche Einrichtung</li> <li><b>B-PLAN:</b> TB 1058 (Krankenhaus)</li> <li>Wasserschutzgebiet</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, tlw. verdichtete EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsaufgabe durch Krankenhaus steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ankauf durch FHH oder Bauträger, Konzepterarbeitung</li> <li>Abbruch Kraftwerk, Bunkerbauten und ggf. Altbauten</li> <li>Erfordernis Bebauungsplanverfahren zu prüfen, alternativ § 34 BauGB</li> <li>Straßenbau (Kehre), Neubau</li> <li>Prüfung und ggf. Beseitigung von Altlasten</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Eignung für Wohnungsbau</li> <li>Geländeversprung erfordert Sonderbauform</li> <li>städtisches Wohnen in stabiler, gewachsener Gesamtlage</li> <li>Eignung für Sonderwohnformen, die Nähe zum Krankenhaus oder zur TUHH bevorzugen</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Städtebaulich integrierte Lage in räumlicher Nähe zur Harburger Innenstadt, Nahversorgungsfunktionen im Umfeld, Busanbindung über die Heimfelder Straße, S-Bahn Heimfeld 1,0 km, B73 1,5 km, BAB A7: 3,1 km.

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30 (RH und GWB)
<b>Planungsrecht</b>	BPL HF 7
<b>Eigentümer</b>	Privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



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

**Lagebeschreibung**

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

<b>Größe in ha</b>	0,116
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HF 7
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



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



# Alter Postweg 16a-c Heimfeld

24 / 2024

## Lagebeschreibung

Lückenhafter Blockrand in guter Wohnlage,  
110 m vom Stadtpark, 300 m zur TU Harburg,  
Buslinien unmittelbar, 730m zur S-Bahn S3/31,  
850 m zur B73, 1,2 km in die Innenstadt Harburg,  
3,8 km zur BAB A7.

Größe in ha	0,2
WE-Zahl (gesamt)	60
Planungsrecht	BaustPI HF
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024



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

**Lagebeschreibung**

Östlich des alten Dorfkerns von Marmstorf am Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft.

Fußgängerzone in 2,7 km, Busanbindung in 150 m,

Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 3,4 km,

B 75 in 1,4 km, A7 in 3,0 km.

<b>Größe in ha</b>	3,5 ha (gesamt)
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20 EFH (Rest)
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan MT 29
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen, Baumbestand gliedert und säumt Flächen.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> MT 29: Allgemeines Wohngebiet II +I, S, o (neben Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen)</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rest: verdichtete EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinbedarfsnutzungen</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A. für Rest</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung fertiggestellt</li> <li>Baufelder 1-3 Genehmigungen erteilt</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept-Konkretisierung und Vergabe Baufeld 4,</li> <li>Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Planung entsteht ein neues Wohnquartier in bester Lage für Familien und Ältere oder z.B. für Menschen mit Behinderung. Mit der verdichteten Bauweise bleiben die landschaftlich attraktiven Flächen am Harburger Stadtpark erhalten. Die angegebenen (bis zu ) 20 WE sind die noch nicht vergebenen Potenziale, als verdichtete EFH vorgesehen.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Zwischen Schulflächen und Kleingartennutzungen in topografisch bewegter Lage in der Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten. Busanbindung über Sinstorfer Weg, BAB A7 in 1,9 km.

<b>Größe in ha</b>	1,75
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	konzeptabhängig
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan MT 20
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff

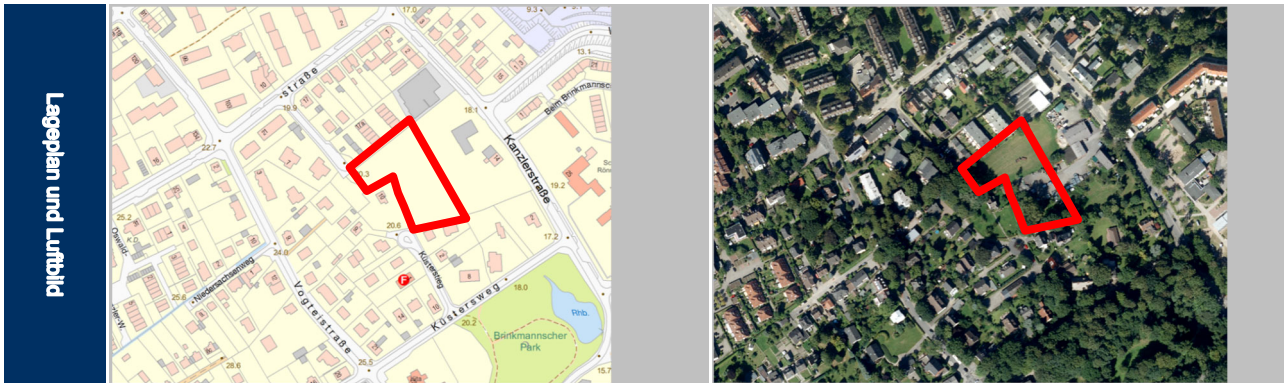


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungenutzte Schul-Reservefläche, Grünfläche mit z.T. großen Bäumen.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNp:</b> Wohnbauflächen, tlw. LSG</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes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

**Lagebeschreibung**

Wohnbaufläche, nördlich Stadtpark, 2,6 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 2,2 km bis Bahnhof und S-Bahn Harburg, 1,5 km bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73, Kindergärten und weiterführende Schulen im Radius von 2 km

<b>Größe in ha</b>	0,53
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	50 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch GE fehlgenutzte Wohnbaufläche, aktiver Gewerbebetrieb, abgegrenzt mit Bäumen.</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> RB 5: WR II, neuer B-Plan erforderlich</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept des Eigentümers steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> <li>B-Plan-Änderung erforderlich für GWB</li> <li>Vermarktung, Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute, infrastrukturell versorgte und grüengeprägte Wohnlage in 2. Reihe mit direkter Verkehrsanbindung (Stichstraße). Angesichts der Wohnraumbedarfe in HH ist die Fehlbelegung durch einen Gewerbebetrieb ein städtebaulicher Mangel, zumal die Fläche nicht intensiv gewerblich genutzt wird.</li> <li>Für das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen müssen situationsangepasste Lösungen gefunden werden.</li> </ul>			

### Lagebeschreibung

Fläche im Norden Sinstorfs, 900 m zu Nahversorgungsschwerpunkten, 3,7 km zur Innenstadt Harburg, 400 m zur Busanbindung, 3,1 km zum Bahnhof Meckelfeld, 2,4 km bis zur BAB A7.

<b>Größe in ha</b>	6,8
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	> 60
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche, LSG</li> <li><b>LAPRO:</b> Naturnahe Landschaft und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Fläche mit Klärungsbedarf, Landschaftsschutz</li> <li><b>B-PLAN:</b> ST 1: Erwerbsgartenbau</li> <li>neues Planrecht erforderlich</li> </ul>		
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/ Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar.</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünverbindung</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept des Eigentümers steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ankauf (FHH oder Investor),</li> <li>Funktionsplanung, Erschließungsplanung</li> <li>LSG-Änderung,</li> <li>B-Plan-Verfahren, Vermarktung, Bauanträge, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bachlauf und Teiche des Weierheidegrabens sowie eine Schulfläche im Nordosten und die Topografie schränken die bauliche Nutzung ein.</li> <li>Distanzflächen zur Schule und ein Grünzug wären frei zu halten.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Im äußersten Südosten Harburgs zum Ortsrand Meckelfelds, 1,8 km zu Nahversorgungs-Schwerpunkten Gordonstr. und Langenbeker Weg, 4,6 km zur Innenstadt Harburg, 650 m bzw. 850 m zur Busanbindung, 1,5 km bis zur BAB A7, 3,3 km zum Bahnhof Meckelfeld

<b>Größe in ha</b>	3,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	> 100
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff

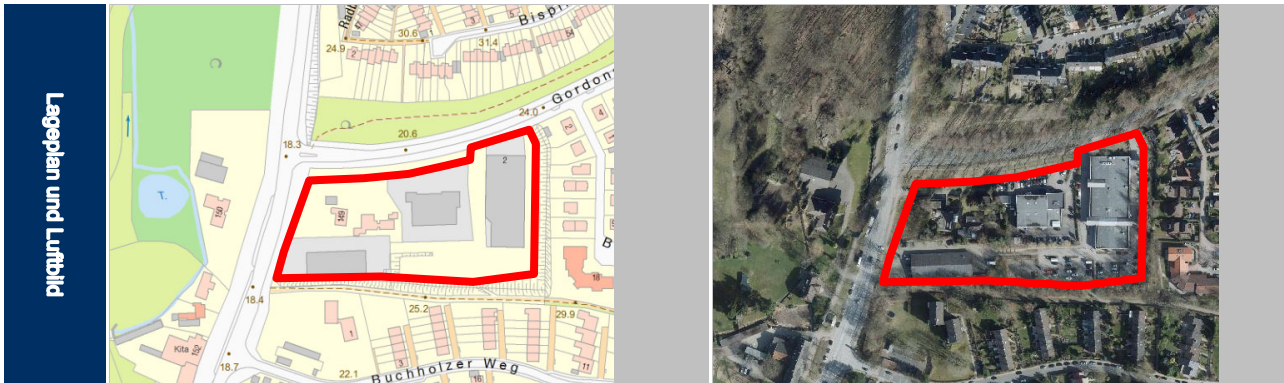


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>landwirtschaftliche Nutzung in bewegtem Gelände, Biotopverbund</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft, LSG</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen und landwirtschaftliche Kulturlandschaft, LSG</li> <li><b>B-PLAN:</b> ST 4: Fläche für Land und Forstwirtschaft, tlw. BaustPI, neues Planrecht erforderlich</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>lockere Einzelhausbebauung analog zur Umgebung. Geschlossene, verdichtete Formen allenfalls anteilig am nördlichen Rand</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept des Eigentümers steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ankauf (FHH oder Investor),</li> <li>Konzeptentwicklung, Funktionsplanung,</li> <li>Änderung FNP, LAPRO und LSG</li> <li>B-plan-Verfahren</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen am Stadtrand in der Nähe (2 km) zum Staatsforst Rosengarten, weite Blicke in die Landschaft möglich, bewegte Topographie, Grünverbund ist zu beachten</li> </ul>			

**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.

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	100
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2027



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel, Dienstleistung, tlw. Wohnen, erhaltenswerter Baumbestand</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Gewerbliche Baufläche, tlw. Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> LB6/RB21/WT23: Gewerbegebiet GE II, tlw. I</li> <li>Neues Planrecht (MU) erforderlich</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, tlw. über Einzelhandel im EG, Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbeanteil</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grobe Konzeptidee</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung, Magistralenentwicklung ist zu beachten</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> <li>Investorensuche</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutes, etabliertes Wohnumfeld mit vielfältigen Grünbezügen. Die vorhandene Gewerbeausweisung wird der Lagegunst der Flächen nicht gerecht. Durch Nachverdichtung und Vermischung mit Wohnnutzung kann der Standort wirtschaftlich stabilisiert werden, ohne die Versorgungsfunktion zu verdrängen. Der vorhandene Baumbestand muss bewertet und ggf. gesichert werden.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

2,6 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 2,2 km bis Bahnhof und S-Bahn Harburg, 1,5 km bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73, Kindergärten und weiterführende Schulen im Radius von 2 km

<b>Größe in ha</b>	0,89
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	75 GWB (2. BA)
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 39
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	bei Nutzungsaufgabe



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> WT 39: Wohnbaufläche</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt voraussichtlich 2024</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss,</li> <li>Bauantrag,</li> <li>Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moderne Wohnbebauung und attraktive Grünflächen-Gestaltung mit parkähnlichem Charakter</li> </ul>			



**Lagebeschreibung**

In zentraler Lage des Ortsteils Wilstorf, direkt an der Winsener Straße, Vollsortimenter und Discounter unmittelbar benachbart, 1,0 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 1,1 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 350 m bis A 253 / B75, 1,2 km bis B 73

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	300 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 37
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentrum</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen, tlw. verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Mischgebiet M 4 g, tlw. Wohngebiet W 1 o</li> <li>Der vorhabenbezogene B-Plan WT37 (Entwurf) sieht Kerngebietsnutzung vor.</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, Wohnen über Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel im EG, Kita</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorweggenehmigungsreife erreicht</li> <li>Bauanträge liegen vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tlw. Abriss</li> <li>Bauantrag für 150 WE liegt vor, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbanes Wohnen in innenstadtnaher Lage</li> <li>Jede Wohneinheit verfügt über private Freiflächen in Form von Balkonen und Dachterrassen</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Gewachsenes Wohngebiet mit guter Infrastruktur im direkten und nahen Umfeld,  
 Busanbindung Winsener Straße ca. 0,2 km,  
 S-Bahn Harburg ca. 2,5km, B 75 ca. 2,2 km,  
 B 73 ca. 2,6 km, BAB A 253 ca.1,7 km .

<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 2
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garagenhof mit umgebendem Baumbestand</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> WT 2: Stellplatzanlage, tlw. private Grünfläche</li> <li>RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept muss überarbeitet werden</li> <li>Baumschutz ist zu beachten</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptabschluss,</li> <li>Bauantragsverfahren, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsverträgliche Nachverdichtung in etablierter Wohnlage mit hohem Durchgrünungsgrad</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Inmitten gewachsener Wohngebiete, unmittelbar am Rönneburger Stadtpark, gute Wohnlage mit vielfältiger Infrastruktur (Schulen, Kitas) in Fußentfernung. Ladenzentrum Musilweg in 450 m, Naherholungsgebiet Außenmühle in 1 km, Harburger Innenstadt und Bahnhof in 2 km, Buslinien in 500m.

<b>Größe in ha</b>	0,38
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	40
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT 2
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindehaus</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> WT 2: Gemeinbedarf (Kirche)</li> <li>• RISE-Fördergebiet Wilstorf – Reeseberg</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GWB (Sonderwohnform Mutter-Kind)</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung erteilt</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss / Neubau</li> <li>• Baumgutachten empfohlen</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Lage in gewachsener Wohnumgebung</li> <li>• Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Städtebaulich integrierte Lage, Umfeld durch Mischnutzungen und Wohnen geprägt, Baumbestand, dezentrale Versorgungsmöglichkeiten an der Winsener Straße, Harburger Innenstadt (1,3 Km), Busanbindung unmittelbar, BAB 253 0,8 km.

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	40
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WT5
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024

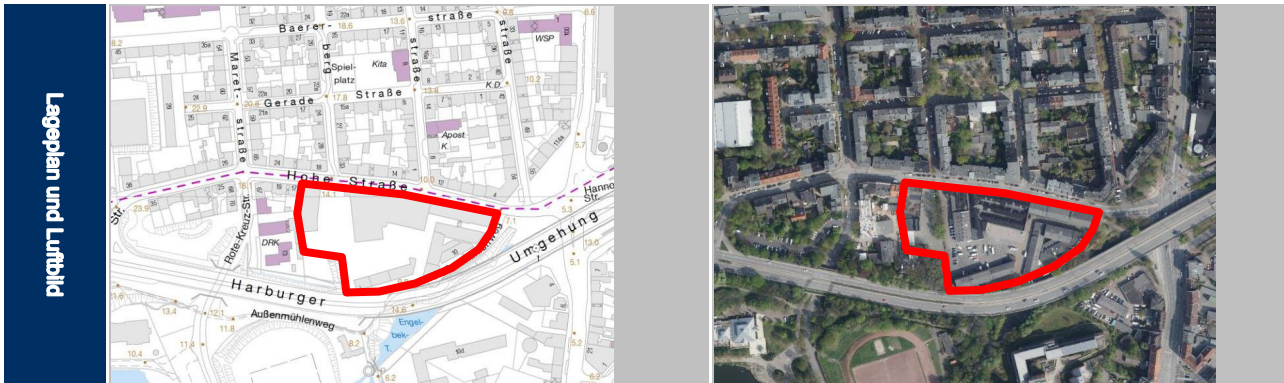


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brache nach Abriss</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbauflächen</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen; Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> WT 5, WA I-IV (zwingend); Tief- / Gemeinschaftsgaragen</li> <li>• RISE Fördergebiet „Wilstorf - Reeseberg“</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einvernehmen zum konzeptionellen Ansatz steht aus</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines konsensfähigen Konzepts, Magistralenentwicklung ist zu beachten</li> <li>• Klärung der Lärm- und Feinstaubproblematik (Straße), Baumerhalt</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.</li> <li>• Der Verlauf des 2. Grünen Rings sollte als grüne Wegeverbindung mitgedacht werden.</li> <li>• Technische und rechtliche Rahmenbedingungen sind zu beachten.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Im Süden des gründerzeitlichen Wohnquartiers Phönix-Viertel, Mehrere Buslinien unmittelbar, 500 m zur Innenstadt Harburg, Schule und Kita im Gebiet, ca. 800 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB, ca. 200 m zur A 253 und B75, 4,1 km zur BAB A1, 5 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	14,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	200 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich (WT 43)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel und Kleingewerbe</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum,</li> <li><b>B-PLAN:</b> WT 4; Gewerbegebiet GE II o ; allgemeines Wohngebiet WA II g neues Planrecht erforderlich (B-Plan WT 43)</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau, verdichtete Neubebauung in Mischnutzung</li> <li>Einzelhandelsnutzung im EG, Wohnnutzung in den OG</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kita</li> <li>Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes .</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan-Verfahren läuft</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschluss B-Plan-Verfahren,</li> <li>Bauanträge</li> <li>Abriss und Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimale Nachverdichtung im historisch geprägten Umfeld mit guter verkehrliche Anbindung an die Innenstadt. Lärmproblematik ist hochbaulich zu lösen, Aufwertung der Freiflächen erforderlich.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Südlich des gründerzeitlichen Wohnquartiers Phönix-Viertel, mehrere Buslinien unmittelbar, 550 m zur Innenstadt Harburg, Schule und Kita 350m, ca. 850 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB, ca. 220 m zur A 253 und B75, 4,1 km zur BAB A1, 5 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	0,36
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	68 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Parkplätze der Parkanlage Stadtpark / Außenmühle</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum, Landschaftsachse</li> <li><b>B-PLAN:</b> TB 1135: öffentliche Parkanlage, neues Planrecht erforderlich BPL WT 44 im Verfahren</li> <li>Anbauverbotszone Bundesschnellstraßen</li> </ul>	
	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB mit lärmgeschützter Seite</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplätze in TG/EG-Ebene,</li> <li>untergeordnet nichtstörendes Gewerbe (Dienstleistung, Büro) denkbar</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>88%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 10% erwünscht</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektentwicklung abgeschlossen</li> <li>B-Plan-Verfahren WT 44 läuft</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbescheidsverfahren, Schallgutachten, Baubewertung</li> <li>Bauantrag, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwischen Phoenixviertel und Stadtpark mit unmittelbarer Verkehrsanbindung (B75),</li> <li>Ersatz von rund 50 öffentlichen Parkplätzen des Stadtparks Außenmühle</li> <li>Wertvoller Baumbestand ist zu berücksichtigen</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Angrenzend an das Passivhaus-Baugebiet Francoper Straße, HB 35, an der nördlichen Siedlungskante Hausbruchs, Schulen und Kita in 500 - 1000 m Luftlinie, 2 km zum Zentrum Neuwiedenthal, 2,1 km je zu Bussen und S-Bahn Neugraben / Neuwiedenthal, 2,3 km, zur B73, 2,4 km ins Zentrum Neugraben.

<b>Größe in ha</b>	0,37
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	25 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HB 40
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude eines aufgegebenen Gärtnereibetriebes.</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> HB 40: Wohngebiet WA II o</li> <li>Wasserschutzgebiet</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewohnt vom ehemaligen Betriebsinhaber</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsaufgabe und Abriss</li> <li>Bauanträge, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruhige und naturnahe Wohnlage am Stadtrand, dennoch kurze Wege zu zwei Versorgungszentren und dem ÖPNV</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Mitte der Siedlung Neuwiedenthal, östlich angrenzend an die Stadtteilschule Süderelbe.  
450 m vom Ortszentrum, 650 m zu S-Bahn und Bus,  
700 m zur B73, 3,3 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	0,18
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30
<b>Planungsrecht</b>	HB 22 - NF 41
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzanlage</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FN</b>: Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO</b>: Etagenwohnung</li> <li>• <b>B-PLAN</b>: HB 22 - NF 41: WA, IV, g</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösung für Stellplatzersatz steht aus</li> <li>• Konzept des Eigentümers steht aus</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösung für Stellplatzersatz</li> <li>• Konzeptentwicklung</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinnvolle Nachverdichtung einer innerstädtischen Wohnanlage mit guter Infrastruktur-Ausstattung. Eine ausreichende Stellplatzversorgung im Umfeld muss gesichert bleiben.</li> </ul>		



# Neuwiedenthaler Str / Rehrstieg Hausbruch

40 / 2024

## Lagebeschreibung

Zentrale Lage in Neuwiedenthal, Nahversorgungszentrum 280 m, diverse Schulen, Kinder- und Sozialeinrichtungen in 600 m-Umkreis, diverse Buslinien, S-Bahn 420 m, B73 740 m, BAB A7 4,5 km.

Größe in ha	0,36
WE-Zahl (gesamt)	58
Planungsrecht	B-Plan HB 1/ NF 10
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2025

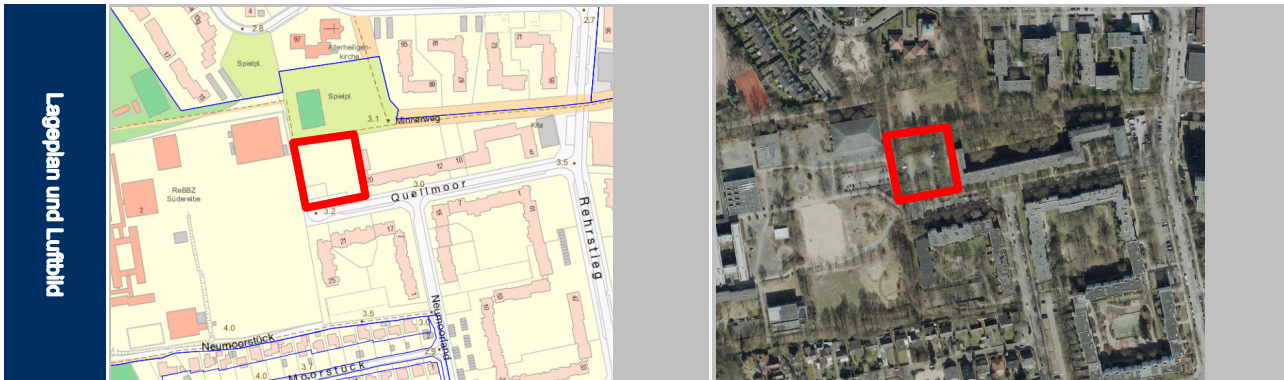


Ist	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB Wohnen mit 34 WE</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> HB 1 / NF 10 : Reines Wohngebiet WR IIg</li>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

**Lagebeschreibung**

Zentrale Lage in Neuwiedenthal, Nahversorgungszentrum 610 m, diverse Schulen, Kinder- und Sozialeinrichtungen in 800 m-Umkreis, diverse Buslinien, S-Bahn 790 m, B73 1,2 km, BAB A7 5,0 km.

<b>Größe in ha</b>	0,26
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	42
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HB 22/ NF 41
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzanlage</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> HB 22 / NF 41 : Reines Wohngebiet WR IVg / Stellplätze</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorgesehen</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbescheid erteilt</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantrag</li> <li>• Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Gewachsenes, stabiles durchgrüntes Wohngebiet mit gutem Typologie-Mix.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Inmitten gewachsener Wohngebiete mit guter Infrastruktur, Schulen und Kitas in fußläufiger Distanz.

1,1 km zur B 73, 3,2 km zur BAB A7, großflächige Wald- und Heidegebiete in 700 bis 1500 m Luftlinie. Ladenzentrum und S-Bahn in 1,5 km.

<b>Größe in ha</b>	0,37
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	30
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan HB 10
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024

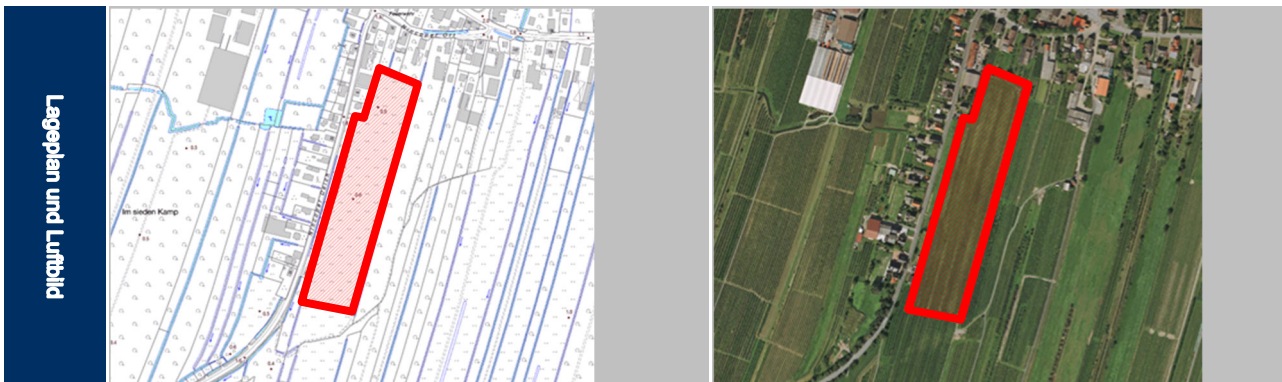


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünfläche mit starkem Baumbestand</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes Wohnen</li> <li><b>B-PLAN:</b> HB 10: Reines Wohnen WR III g</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag liegt vor</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baumfällungen (teilweise) unter Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Fledermäuse)</li> <li>Baumgutachten empfohlen</li> <li>Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung auf bisher ungenutzter Baufläche, erhaltenswerter Baumbestand</li> <li>Sehr hohes Potenzial für Fledermäuse, da sich in direkter Umgebung mehrere Fledermausquartiere (unter anderem Wochenstube) befinden</li> <li>Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Südl. des Nincoper Ortes, Mischung einer typischen Deichrandbebauung, Nahversorgung in fußläufiger Entfernung im Ortskern Nincop, Buslinien entlang des Obstmarschenweges, Grundschule und Kindergarten ca. 2km (Arp-Schnittger-Stieg), Schule Cranz/Estebogen ca. 2 km.

<b>Größe in ha</b>	8,53
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	50 EH/DH/RH
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024

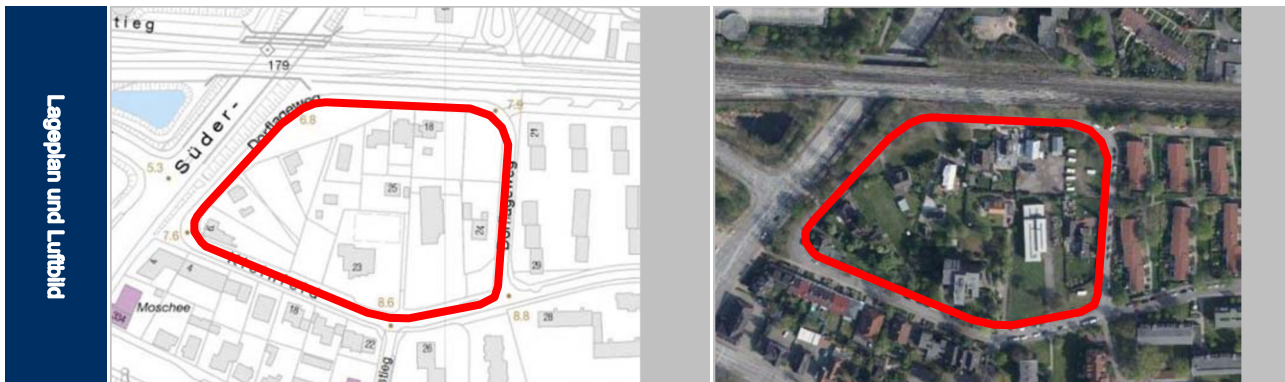


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv gemähtes Grünland</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> Flächen für die Landwirtschaft</li> <li><b>LAPRO:</b> Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, tlw. Dorf, LSG (geplant)</li> <li><b>B-PLAN:</b> BaustPI Außengebiet, tlw. Innenbereich § 34 BauGB, Bereich mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>B-Plan NE 17 im Verfahren</li> </ul>	
<b>Soil</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EFH, DH, RH</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>schwieriges B-Plan-Verfahren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan-Verfahren abschließen</li> <li>Fortsetzung des FNP- und LAPRO- Änderungsverfahrens</li> <li>innere Erschließung, Vermarktung, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behutsame Siedlungserweiterung, Ergänzung des Ortskerns Nincop,</li> <li>Mischung unterschiedlicher Wohn-Typologien entsprechend des örtlichen Bedarfs.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Gewachsenes EFH-Wohngebiet in fußläufiger Distanz zum Neugraber 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.

<b>Größe in ha</b>	1.43
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	200
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan NF 11
<b>Eigentümer</b>	Privat, tlw. FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen in EFH und GWB, Umspannwerk, Stellplatzfläche</li> <li>• Flächen für Versorgungsanlagen / Umspannwerk</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 11: Wohngebiet WR VIII g, Flächen für Versorgungsanlagen / Abspannwerk, neuer B-Plan NF 77 im Verfahren</li> <li>• Wasserschutzgebiet Zone III</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau mit lärmgeschützter Seite</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umspannwerk (Bestand) erhalten, Kita</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan-Verfahren eingeleitet, Wettbewerb abgeschlossen</li> <li>• Mitwirkungsbereitschaft privater Einzeleigentümer zu klären</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialog mit Eigentümern,</li> <li>• Konzeptentwicklung läuft</li> <li>• B-Plan im Verfahren</li> <li>• Vermarktung (der FHH-Grundstücke), ggf. vorab weiterer Ankauf</li> <li>• Bauanträge, Abbruch, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Wohnlage mit lösbarer Lärmproblematik (Bahn, Verkehr)</li> <li>• Viele Einzeleigentümer / erhöhter Abstimmungsaufwand</li> <li>• Realisierung in Bauphasen erforderlich</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Im direkten Bahnhofsumfeld, Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 250 m, Busanbindung und S-Neugraben in 100 m, B 73 in 200 m, A7 in 4,6 km

<b>Größe in ha</b>	0,46 ha
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	40 GWB
<b>Planungsrecht</b>	NF 42, tlw. erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



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

**Lagebeschreibung**

Alte Hofstelle unmittelbar an der B 73 in der Nähe des Neugrabener Zentrums, (Stadtteilzentrum) in 400 m, Busanbindung in 300 m, S-Bahn-Neugraben in 500 m, B 73 direkter Anschluss, A 7 in 4,5 km

<b>Größe in ha</b>	1,75
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	100 GWB
<b>Planungsrecht</b>	NF 5
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



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

**Lagebeschreibung**

Lage am unmittelbar am Neugrabener Zentrum,  
Zentrum Neugraben (Stadtteilzentrum) in 220 m,  
Busanbindung in 400 m, S-Bahn-Neugraben in 640 m,  
B 73 in 200 m, A 7 in 5,0 km

<b>Größe in ha</b>	0,56
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	70 GWB
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich (NF 72)
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplätze, privater Spielplatz</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 2, Verkehrsflächen (Parkplatz), neues Planrecht erforderlich</li> <li>• Wasserschutzgebiet</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Wegeverbindung</li> <li>• Öffentliche Parkplätze, ggf. Ersatz an anderer Stelle</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung, Konzeptausschreibung LIG</li> <li>• B-Plan im Verfahren (Vorweggenehmigungsreife)</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatz der Parkplätze, tlw. auf den Vorhabengrundstück</li> <li>• Konzeptentwicklung, auch für Sonderwohnformen geeignet</li> <li>• Abschluss B-plan-Verfahren (NF 72)</li> <li>• Vergabe, Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt</li> <li>• Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben</li> </ul>			



**Lagebeschreibung**

Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zur Fischbeker Heide.

Neugrabener Ortszentrum in ca. 3,0 km, Nahversorgung unmittelbar und bis 1,4 km, S-Bahn Fischbek in ca. 1,2 km, B 73 unmittelbar angrenzend.

<b>Größe in ha</b>	23,8
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	2300 WE (GWB/EFH)
<b>Planungsrecht</b>	NF 67 (Entwurf)
<b>Eigentümer</b>	FHH, tlw. privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2026

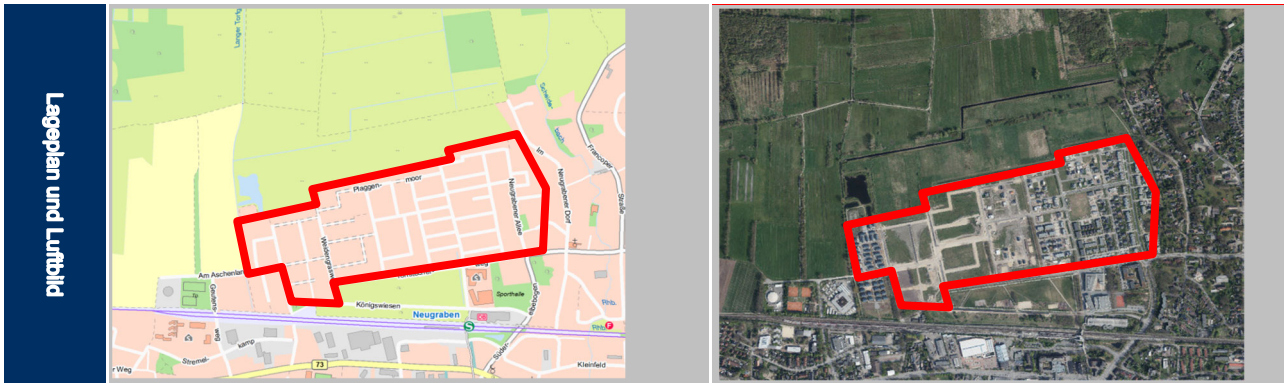


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgegebenes Kasernengelände, tlw. Kleinsiedlung</li> <li>• Extensive Landwirtschaft</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche,</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Wohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 67 im Verfahren</li> <li>• Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, verdichtete EFH</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita, Schule, Sportangebote, Jugendzentrum, Einzelhandel</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan im Verfahren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP- und Lapro-Änderung</li> <li>• B-Plan-Verfahren abschließen, Vermarktung</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenbezogenes Wohnen nahe der Landschaftsachse Sandbek</li> <li>• Der gänzlich neu zu entwickelnde Ortsteil bietet die Chance, Defizite der umliegenden Baugebiete auszugleichen und Wohnen, Gewerbe und Grünflächen in hoher städtebaulicher Qualität zu kombinieren</li> <li>• Das Baugebiet wurde auch als geeigneter Standort für WA-Wohnungen gemeldet (Drs. 22/8805).</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Nördlich S-Bahn Neugraben am Rand zum Naturschutzgebiet. Kita, Schule, Bus und S-Bahn, sowie verschiedene Kultur- Bildungs- und Versorgungsangebote im Nahbereich (Zentrum Neugraben), tlw. neu im Plangebiet vorgesehen. Durchschnittlich 500 m zur B 73  
Ca. 6 km zur A7.

<b>Größe in ha</b>	34,8 (Wohnen)
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	60 GWB + 1 EFH
<b>Planungsrecht</b>	NF 65
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



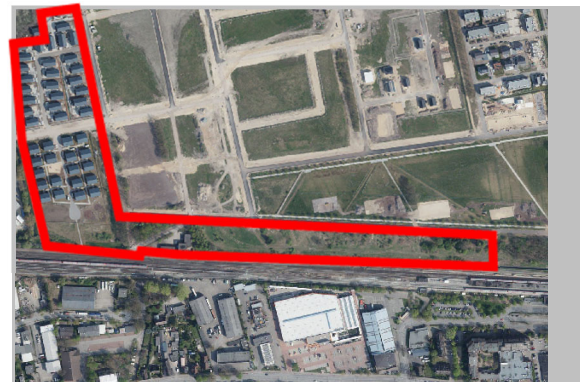
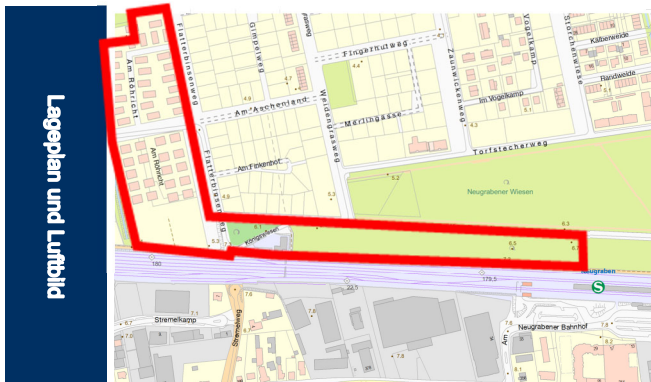
<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorab extensive Landwirtschaft, seit 2009 im Bau</li> <li>• tlw. befristet öffentliche Unterbringung</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche, tlw. gemischte Baufläche, tlw. Grünfläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Gartenbezogenes und verdichtetes Wohnen, tlw. Parkanlage</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 65: Überwiegend reines Wohnen (WR II), tlw. allgemeines Wohnen (WA II - III), MK und GE</li> <li>• Wasserschutzgebiet, RISE-Gebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, verdichtete und freistehende EFH</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schule, Kita, Jugendclub, Bildungs- und Gemeinschaftszentrum, Gewerbe</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% im GWB</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 WE</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Letzter Bauabschnitt in Vermarktung, Erschließung</li> <li>• Ausbau des Eingangsbereiches (gemäß Wettbewerbsergebnis) abgeschlossen</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertigstellung der Erschließung 3. und 4. BA, Vermarktung,</li> <li>• Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte (ab 2020)</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großes, eigenständiges Neubaugebiet ohne Großsiedlungs-Charakter, gute Infrastruktur und gut erschlossen, kurze Wege zu Versorgung, Naherholung und Landschaft, geprägt durch Parkanlagen und Alleen.</li> </ul>			

## 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.

<b>Größe in ha</b>	8,0 ha
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	450 GWB + EFH
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich (NF 75)
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2026

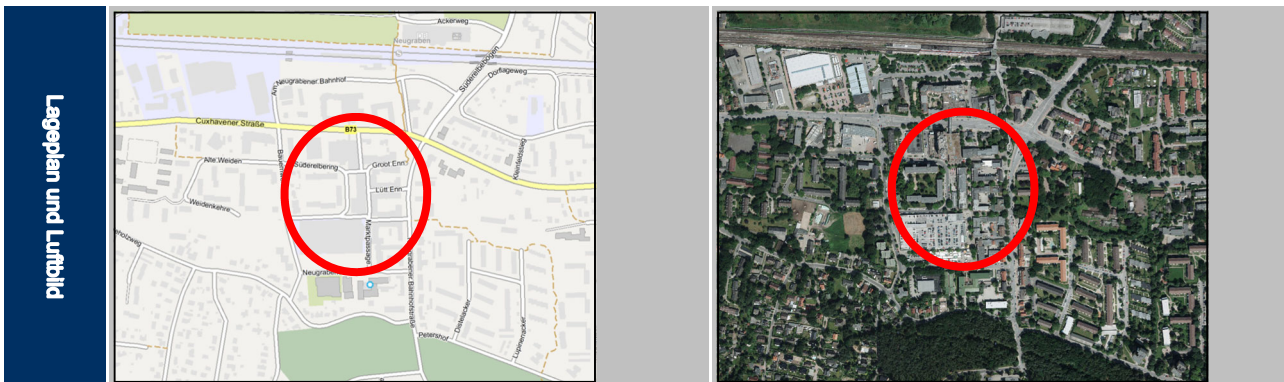


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünstreifen</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FNP:</b> gemischte Baufläche</li> <li><b>LAPRO:</b> verdichteter Stadtraum</li> <li><b>B-PLAN:</b> NF 65: Mischgebiet,</li> <li>neues Planrecht (MU) erforderlich (NF 75)</li> <li>Wasserschutzgebiet, RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB über EG</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel, Gewerbe, Gemeinbedarf</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsplanung</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsplan</li> <li>Klärung Immissionen und Erschütterung</li> <li>B-Plan-Verfahren</li> <li>Vermarktung, Bauanträge, Neubau</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbane Wohnlage mit vielfältigen Infrastruktur-Angeboten und guter Grünversorgung im Umfeld, besonders geeignet für Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung unter einem Dach.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Fußgängerbereich im Stadtteilzentrum mit Wochenmarkt und vielfältigem Einzelhandel, Busbahnhof und S-Bahn-Haltepunkt unmittelbar nördlich angrenzend, B73 durchläuft den Zentrumsbereich im Norden, A7 in 4,8 km.

<b>Größe in ha</b>	diverse
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	230 GWB
<b>Planungsrecht</b>	tlw. erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat, tlw. FHH
<b>Baubeginn möglich</b>	2028 ff



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsgebiete mit anteilig innerstädtischem Wohnen</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentren, Wirtschaft)</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> Diverse, tlw. Planänderung erforderlich</li> <li>• Wasserschutzgebiet</li> <li>• tlw. Denkmalschutz</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau, meist mit Einzelhandel oder Gastronomie im EG</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beherbergung, Dienstleistung</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0%</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahmenplan liegt vor</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzepterarbeitung auf Basis des Rahmenplans, Magistralenentwicklung ist zu beachten</li> <li>• Klärung der Mitwirkungsbereitschaft (diverse Eigentümer)</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Neugrabener Zentrum zeigt an vielen Stellen noch Nachverdichtungs-Potenziale, zumeist in Form von Aufstockung, höherwertigen Ersatzbauten oder Blockinnenraum-Optimierung.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

Siedlung Sandbek, im Randbereich zum alten Fischbeker Dorf, Unmittelbar südlich der Bahnstrecke HH- Cuxhaven. 2,4 km zum Zentrum Neugraben, Nahversorgung im Umfeld, 650 m zur S-Bahn/ Hof Fischbek, Buslinie unmittelbar, 390 m zur B 73, 7 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	Ca. 1,7
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	150
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich, tlw. NF 7
<b>Eigentümer</b>	FHH, tlw. SAGA
<b>Baubeginn möglich</b>	2025

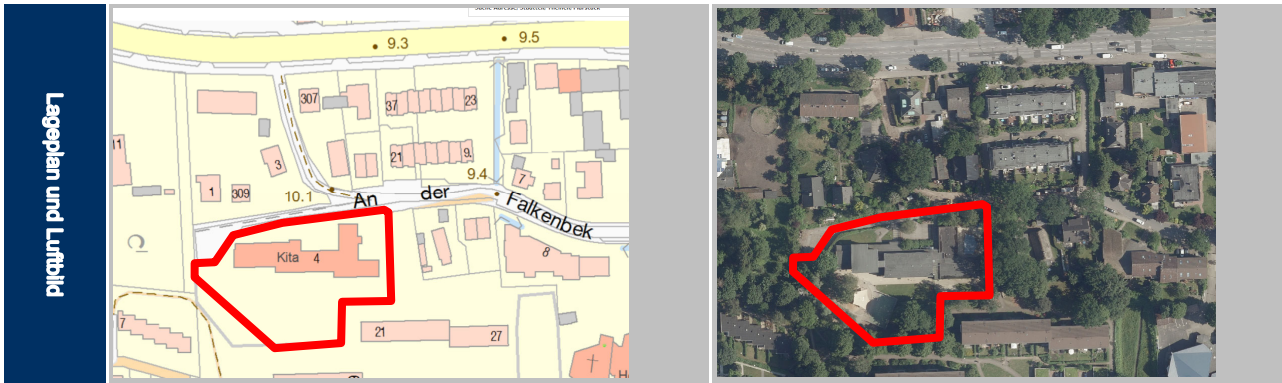


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgegebener Spielplatzbereich, Stadtteilbüro</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP: Wohnbaufläche</li> <li>• LAPRO: Etagenwohnen</li> <li>• B-PLAN: NF 7, Sondergebiet Läden, Straßenfläche, tlw. Bahn, tlw. WR (IV)</li> <li>• neues Planrecht erforderlich (NF 76)</li> <li>• RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossbau</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage erforderlich</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• konzeptabhängig</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptentwicklung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwägung zwischen Spielplatzangebot und baulicher Nutzung</li> <li>• Konzeptentwicklung incl. Entwässerungskonzept (Rückhaltung)</li> <li>• B-Plan-Verfahren incl. Schallgutachten u.a.</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Aufgabe des Standorts als S-Bahn/ Hof und der Zwischennutzung als Spiel- und Freizeitbereich sinnvolle Ausnutzung einer voll erschlossenen Quartierslage.</li> </ul>			

**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.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,5
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan NF 5
<b>Eigentümer</b>	privat (SAGA)
<b>Baubeginn möglich</b>	2025



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 5, Gemeinbedarf (KITA)</li> <li>• Wasserschutzzone III</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kombiprojekt, GWB mit KITA im EG</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptidee (Neubau Wohnen mit Kita im EG)</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschreibung</li> <li>• Konzeptentwicklung</li> <li>• Bauantrag</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Nutzungsverdichtung mit Wohnanteil stellt eine sinnvolle Maßnahme für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der gut erschlossenen, zentrumsnahen Lage dar.</li> </ul>		

# Cuxhavener Str 413 Neugraben-Fischbek

54 / 2024

## Lagebeschreibung

Wohndominierte Mischnutzung an der Magistrale,  
Buslinien und B73 unmittelbar, 520 m zur S-Bahn S3/31,  
1 km ins Neugrabener Zentrum , 6,5 km zur BAB A7.

Größe in ha	0,21
WE-Zahl (gesamt)	29
Planungsrecht	B-Plan NF 55
Eigentümer	privat
Baubeginn möglich	2024



Ist	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen Garagen, Nebengebäude</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNPF:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 55 WA II o</li> <li>• RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek</li> <li>• Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge</li> </ul>		
Soll	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
Stand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung erteilt</li> </ul>			
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch</li> <li>• Neubau</li> </ul>			
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heterogenes, gewachsenes Wohnumfeld, lärmabgewandte Orientierung nach Süden möglich.</li> <li>• Stärkung der Magistrale durch ortsangemessene Nachverdichtung.</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Siedlung Sandbek, westlich vom alten Fischbeker Dorf, unmittelbar südlich der Bahnstrecke HH- Cuxhaven. 2,5 km zum Zentrum Neugraben, Nahversorgung im Umfeld, S-Bahnhof Fischbek und Buslinie unmittelbar, 300 m zur B 73, 7 km zur BAB A7

<b>Größe in ha</b>	30
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	k.A.
<b>Planungsrecht</b>	B-Pläne NF 7, 14 u. 61
<b>Eigentümer</b>	diverse
<b>Baubeginn möglich</b>	2025

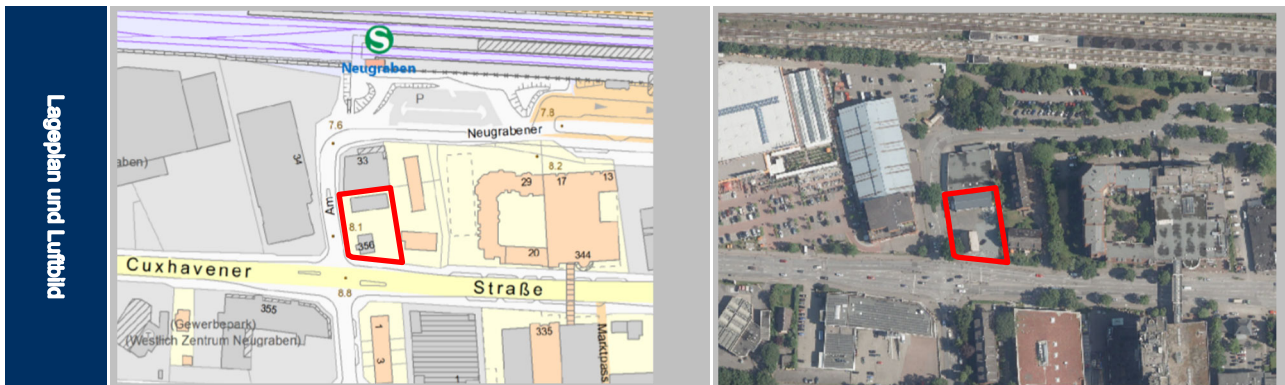


<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosswohnen mit Nebenanlagen und Spielflächen</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNp:</b> Wohnbaufläche</li> <li>• <b>LAPRO:</b> Etagenwohnen</li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 7 und 14, jeweils Wohngebiet (WR) III, tlw. IV, g, tlw. o NF 61 Wohngebiet WR I und Dorfgebiet MD I</li> <li>• RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GWB, Aufstockung oder tlw. Ergänzungsbauten</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgung, ggf. Gastronomie im Umfeld des S-Bahn-Haltepunktes, Stellplatzbedarf zu prüfen</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Größer 35%</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektidee, mit dem Bezirksamt zu konkretisieren</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statische Prüfungen, Erschließung bzgl. Regenwasser zu klären und zu berücksichtigen</li> <li>• Entwurf</li> <li>• Planrechtsanpassung (B-Plan)</li> <li>• Bauanträge, Neubau bzw. Aufstockung</li> <li>• Über 100 WE (neu) Mobilitätskonzept in Abstimmung mit Fischbeker Reethen erforderlich</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klassische Innenentwicklung in Form von Aufstockung-, Ersatz- und Ergänzungsbauten in einem gut erschlossenen und durchgrünerten Stadtteil. Erhaltenswerter Baumbestand und öffentlich geförderte Wohnumfeldmaßnahmen mit Bindungsfrist sind zu ermitteln und zu berücksichtigen, Umgang mit privaten Stellplätzen, öffentlichen Parkständen, Fahrradabstellmöglichkeiten etc. sind zu prüfen.</li> <li>• Fledermausvorkommen sind zu beachten.</li> </ul>		



**Lagebeschreibung**

<b>Größe in ha</b>	0,17
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	20
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan NF 59
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbe (Glaserei)</li> </ul>	
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FPN:</b></li> <li><b>LAPRO:</b></li> <li><b>B-PLAN:</b> NF 59, Mischgebiet MK II</li> <li>Lage an der Magistrale</li> </ul>	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GWB</li> </ul>	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>optional Einzelhandel oder Gewerbe im EG</li> </ul>	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35% angestrebt</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nein</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfrage Eigentümer</li> </ul>		
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmbewertung (Verkehr), Lärmkonzept, im Bauantragsverfahren zu klären</li> <li>Bodenuntersuchungen zum Risikoausschluss empfohlen (Oberboden und Erdaushub)</li> <li>Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (<math>\leq 3,0</math> m) sind in den vorgesehenen Bauflächen zu beachten.</li> </ul>		
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die stark verkehrsbelastete Lage erfordert gehobenen Aufwand hinsichtlich Ausrichtung und Lärmschutz der Wohn- und Schlafräume. Im Zuge der verkehrstechnischen Umplanung der Magistrale ist eine Veränderung der Immissionslast zu erwarten. Die Nähe zum Bahnhof und Zentrenbereich macht den Standort darüber hinaus für Wohnnutzungen attraktiv.</li> </ul>		

**Lagebeschreibung**

<b>Größe in ha</b>	1,08
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	+ 42 GWB
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan NF 13
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2024



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonderwohnform Senioren</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNp:</b></li> <li>• <b>LAPRO:</b></li> <li>• <b>B-PLAN:</b> NF 13, WA III bis V g</li> <li>• Lage an einer Magistrale</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GWB Neubau (Ersatzbau)</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seniorenpflege</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaubau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• k.A.</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbescheid ist erteilt</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauantrag, Abriss</li> <li>• Erhaltenswerter Baumbestand, Baumgutachten empfohlen</li> <li>• Neubau</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinnvolle Verdichtung der Bestandsnutzung</li> <li>• Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses</li> </ul>			

**Lagebeschreibung**

Unmittelbar am Stadtteilzentrum mit Wochenmarkt und vielfältigem Einzelhandel, diverse Schulen und Kitas innerhalb 600 m Luftlinie, B73 in 400 m, Busbahnhof und S-Bahn-Haltepunkt in 560 m, A7 in 5 km.

<b>Größe in ha</b>	0,41
<b>WE-Zahl (gesamt)</b>	70
<b>Planungsrecht</b>	erforderlich
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Baubeginn möglich</b>	2026



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Post / DHL</li> </ul>		
	<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FN</b>: Gemischte Bauflächen (Dienstleistungszentrum)</li> <li>• <b>LAPRO</b>: Verdichteter Stadtraum</li> <li>• <b>B-PLAN</b>: NF 32: Gemeinbedarf Postamt, neues Planrecht erforderlich</li> </ul>		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GWB</li> </ul>		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TG</li> </ul>		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> </ul>	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>
	<b>Bereits in Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>	<b>Innenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ja</li> </ul>
<b>Stand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsplanung</li> </ul>			
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss Fu-Planung</li> <li>• B-Plan-Verfahren, Abriss</li> <li>• Bauantrag, Neubau</li> <li>• Flurabstände zur Grundwasseroberfläche sind zu beachten</li> <li>• Baumgutachten empfohlen</li> </ul>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumnahes Wohnen in Ortsrandlage mit Grünbezug</li> <li>• Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vor Beginn des Abrisses</li> <li>• Der Umgebungsschutz des Denkmalensembles Neugrabener Markt, insbesondere der Baudenkmäler Neugrabener Markt 3 und 5, ist zu beachten.</li> </ul>			