

# **Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2019**

## Hinweis

Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2019 umfasst die Überarbeitung der Flächenpotenziale, die im Kapitel 6 in Form von Steckbriefen dargestellt sind. Die umfangreiche Wohnungsmarktanalyse, Handlungsempfehlungen und Ziele (Kapitel 1 - 5) können dem Wohnungsbauprogramm 2015 entnommen werden (siehe Internetseite der Stadtplanung Bergedorf).

**Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf**

**Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

**Wentorfer Straße 38a  
21029 Hamburg**

**[stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de](mailto:stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de)**

**<http://www.hamburg.de/bergedorf/veroeffentlichungen/>**

**November 2018**

## 6 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

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

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 5.465 Wohneinheiten. Davon sind 4.933 Geschosswohnungen und 532 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 800 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren erreicht werden. Hierzu wird auch die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder beitragen. Bis Ende 2018 soll zunächst in einem kooperativen Planungsprozess ein Masterplan für das Gebiet erarbeitet werden, der voraussichtlich Anfang 2019 dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Der wettbewerbliche Dialog als Grundlage für den Masterplan hat bereits stattgefunden. Am 24.05.2018 wurde aus 12 Entwürfen von international renommierte Planungsteams der Entwurf des Planungsteams ADEPT ApS mit Karres en Brands Landschaftsarchitekten b.v. & Transsolar Energietechnik GmbH ausgewählt. Der Entwurf sowie weitere Informationen zu dem Planungsprozess für Oberbillwerder können der Homepage [www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de) entnommen werden.

### 6.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Bezirk setzt sich das Ziel, bei Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen zu erreichen. Damit soll ein mietpreisgünstiges Wohnen im Bezirk dauerhaft gesichert werden. Diese 30 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die kommenden Jahre und im gesamten Bezirk erreicht werden. Dies ermöglicht stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standortentscheidungen.

#### Öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindung

Die Bezirksversammlung hat in ihrer Sitzung am 25. Juni 2015 einstimmig beschlossen, dass bei zukünftigen Wohnungsbauvorhaben, für die die Schaffung von neuem Planrecht (Bebauungsplan) erforderlich ist, in den städtebaulichen Verträgen nicht nur geregelt werden soll, dass mindestens 30 % der zu realisierenden Wohneinheiten öffentlich gefördert sein sollen, sondern dass ebenfalls mindestens 30 % der öffentlich geförderten Wohneinheiten mit einer WA-Bindung zu realisieren sind (Drucksache 20-0476). Durch diese neuen Wohnungen können vor allem Haushalte versorgt werden, die über einen Dringlichkeitsschein verfügen. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Menschen, die gegenwärtig und in der Zukunft in den öffentlichen Unterbringungen wohnen, für einen mehrjährigen Zeitraum eine Aufenthaltsgenehmigung gewährt bekommen wird und sich dadurch die Anzahl der zu versorgenden Haushalte mit Dringlichkeitsschein erhöhen wird.

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

### 8-Euro-Wohnungsbau

Darüber hinaus stellt ein neues Instrument für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum der so genannte 8-Euro-Wohnungsbau dar. Hier soll ohne Belegungsbindung bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte geschaffen werden, die mit ihrem durchschnittlichen Erwerbseinkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderweges liegen und sich gleichzeitig nicht die aktuellen Marktmieten leisten können. Die Belegung erfolgt unabhängig vom Einkommen. Die genauen Mieterhöhungen sind festgelegt und die Laufzeit der Mietpreisbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Zusätzlich wird ein 30-jähriger Veräußerungsverzicht vereinbart. Nach zwei Modellvorhaben in der Freien und Hansestadt Hamburg sollen weitere Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke mit kostenreduziertem Wohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von 8 Euro erfolgen.

### Geplante Vorhaben der SAGA

Im Rahmen der Fortschreibung des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" hat der Senat mit der SAGA vereinbart, dass diese 2.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Im Rahmen der Möglichkeit der Direktvergabe wurde das Grundstück Von-Hacht-Weg an die SAGA disponiert. Es ist geplant, auch die Flächen Billwerder Straße und An der Twiete für kostenreduzierten, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro an die SAGA zu vergeben, sobald eine Entbehrlichkeitsmeldung der BSB vorliegt. Hinsichtlich der Fläche Leuschnerstraße ist eine Bedarfsplanung der BSB erforderlich. Falls eine Teilfläche für eine wohnungsbauliche Entwicklung frei gegeben werden kann, ist auch für diese Fläche eine Direktvergabe an die SAGA angestrebt.

### Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau bei Projekten

Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau bzw. kostenreduzierter Wohnungsbau vorgesehen ist.

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 1_1	EKZ Rappoltweg (vorher A 1_3)	160	48	30
A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112/122	25	7	30
A 1_5	Lohbrügger Markt 2-4	150	150	100
A 1_6	Billwerder Straße	*	*	* <sup>1</sup>
A 1_6	Billwiese	80	24	30
A 1_8	Moosberg	56	16	30
A 1_9	Schulfläche An der Twiete	*	*	* <sup>2</sup>
A 2_1	Oberer Landweg 4	30	30	100
A 2_3	Stuhlrohrquartier	1.100	330	30
A 2_5	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	540	162	30
A 2_7	Brookdeich	450	135	30
A 2_8	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	27	30
A 2_9	Schulfläche Wentorfer Straße	60	18	30
A 2_10	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100	100
A 2_11	Möörkenweg	40	0	0
A 2_12	Wentorfer Straße 3-5	40	12	30
A 2_13	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
A 3_1	Von-Hacht-Weg	30	30	100
A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	32	0	0
A 3_3	Sophie-Schoop-Weg	60	60	100
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	30	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	105	30
A 3_6	Von-Haeften-Straße	*	*	* <sup>3</sup>
A 4_11	Oberbillwerder	k.A.	k.A.	k.A.
B 1_2	Schulfläche Leuschnerstraße	50	15	30
B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	12	30
<b>Summe GWB</b>		<b>3.605</b>	<b>1.311</b>	<b>36,4 %</b>

<sup>1</sup> Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro

<sup>2</sup> Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete 8 Euro

<sup>3</sup> Konzeptausschreibung für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro

## 6.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

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

### Potenzialflächen (A)

- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_11 Möörkenweg
- A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder Butterberg
- A 4\_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland

### Prüfflächen (B)

- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder

### Langfristige Entwicklung (C)

- C 4\_1 Curslacker Deich / Tönerweg

### Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)

- D 4\_1 Am Gleisdreieck

## 6.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

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

### Aktuelle RISE-Gebiete

Im RISE-Gebiet Neuallermöhe (Programmsegmente „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“):

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_3 Sophie-Schoop-Weg
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- A 3\_6 Von-Haeften-Straße
- B 3\_1 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

Im oder angrenzend an das RISE-Gebiet Bergedorf-Süd (Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“):

- A 2\_3 Stuhrohrquartier
- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße

Im RISE-Gebiet Mittlerer Landweg (Programmsegment "Stadtumbau")

- D 4\_1 Am Gleisdreieck

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Die Benennung des jeweiligen Programmsegments sollte auch beim Fördergebiet Mittlerer Landweg (Stadtumbau) sowie beim ehemaligen Fördergebiet Lohbrügge-Ost (Soziale Stadt) erfolgen. Den Zusatz „Bund-Länder-Programm“ beim ehemaligen Fördergebiet Lohbrügge-Nord bitte streichen.

### **Ausgelaufene RISE-Gebiete**

Im oder angrenzend an das Ende 2016 ausgelaufene RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost (Programmsegment "Soziale Stadt"):

- A 1\_9 Schulfläche An der Twiete
- B 1\_2 Schulfläche Leuschnerstraße

Räumlich angrenzend an das ehemalige Fördergebiet Lohbrügge-Nord:

- A 1\_1 Rappoltweg
- C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

## 6.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

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

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

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

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

### Abkürzungen

- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- RISE = Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
- WE = Wohneinheit
- \* = geschätzte WE-Zahl  
(Bebauungskonzept noch nicht vorhanden)

## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

**A = Potenzialflächen                      B = Prüfflächen                      C = Langfristige Entwicklung**  
**D = Flächen für die Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen**

### Lohbrügge 1

- A 1\_1 EKZ Rappoltweg (vorher A 1\_3)
- A 1\_2 Lohbrügger Landstraße zw. 112 und 122
- A 1\_5 Lohbrügger Markt 2-4
- A 1\_6 Schulfläche Billwerder Straße / Billwiese
- A 1\_7 Ladenbeker Furtweg
- A 1\_8 Moosberg
- A 1\_9 Schulfläche An der Twiete
- B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder
- B 1\_2 Schulfläche Leuschnerstraße
- C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

### Bergedorf 2

- A 2\_1 Oberer Landweg 4
- A 2\_3 Stuhrohrquartier
- A 2\_5 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2\_7 Brookdeich
- A 2\_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2\_9 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2\_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2\_11 Möörkenweg
- A 2\_12 Wentorfer Straße 3-5
- A 2\_13 Dusiplatz / Weidenbaumsweg

### Neuallermöhe 3

- A 3\_1 Von-Hacht-Weg 6-8
- A 3\_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3\_3 Sophie-Schoop-Weg
- A 3\_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3\_5 Felix-Jud-Ring
- A 3\_6 Von-Haeften-Straße
- B 3\_1 Otto-Grot-Straße
- C 3\_1 Entenfleet

### Vier- und Marschlande 4

- A 4\_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4\_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich
- A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4\_9 Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4\_10 Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich
- A 4\_11 Billwerder, Oberbillwerder
- C 4\_1 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg
- D 4\_1 Billwerder, Am Gleisdreieck



Übersichtskarte wird zur Veröffentlichung eingefügt



## A 1\_1 EKZ Rappoltweg Lohbrügge

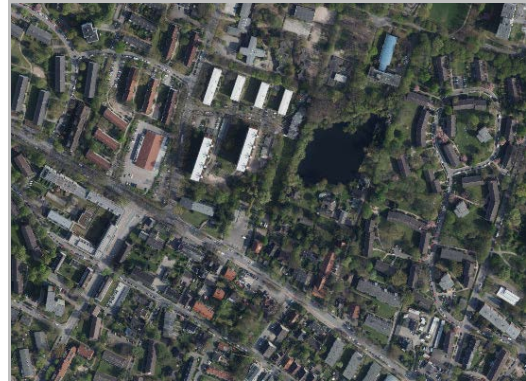
<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	160 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	§ 34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das ehemalige Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrügge“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau.</li> <li>○ Zurzeit wird der östliche Gebäudekomplex abgerissen, im westlichen gelegenen Gebäude befindet sich noch eine Apotheke und im Norden des Plangebietes eine Spielhalle und ein Fitnesscenter.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>○ von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.)</li> <li>○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbekter Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstr.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Etagenwohnen</li> <li>○ Beurteilung nach § 34 BauGB</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemäß Funktionsplan ist die Neuentwicklung der Fläche mit einer kleinen Gewerbeeinheit und Stärkung des Wohnanteils vorgesehen. Es sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt geplant.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ im westlichen Grundstücksteil: Servicewohnungen, im östlichen und nördlichen Bereich: gemischte Zielgruppe</li> <li>○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren.</li> </ul>

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

<b>Größe in ha</b>	0,35
<b>WE-Zahl gesamt</b>	25 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2022
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße, ca. 100 m östlich der Einmündung zur Mendelstraße.</li> <li>o Das Grundstück ist mit einer Waschanlage bebaut, im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche Bäume.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit der S 21 (20 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) verläuft in 600 m Entfernung, über die B 5 in ca. 4,5 km Anbindung an die A1 - Anschlussstelle HH-Billstedt.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Lohbrügge 55, Festsetzungen: Gewerbegebiet</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche</li> <li>o Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o geschlossene Blockrandbebauung mit Tiefgarage</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erstellung einer Bebauungskonzeption</li> <li>o B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld gut für Wohnnutzung geeignet.</li> <li>o Die Fläche ist laut Wirtschaftsförderung zu klein, um sie dauerhaft für Gewerbe nutzen zu können.</li> </ul>

## A 1\_5 Lohbrügger Markt 2-4 Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,29 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	150 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	ggf. B-Planänderung
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Auf der Fläche am nördlichen Ende der Einkaufsstraße „Alte Holstenstraße“ zwischen dem Lohbrügger Markt und dem Sander Markt befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude. In dem Erdgeschoss befand sich ein Edeka-Markt. Westlich grenzt ein 10-geschossige Gebäude (Haspa-Hochhaus) an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bebauungsplan Lohbrügge 10: Kerngebiet</li> <li>o FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren f.d. Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll</li> <li>o Lapro: Verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Mehrgeschossige Blockrandbebauung, voraussichtlich Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Betreuungsbüro, Gemeinschaftsflächen) sowie Wohnen in den oberen Geschossen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> <li>o Seniorengerechte Wohnungen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Investorenbenennung</li> <li>o Werkstattverfahren für die Fassadengestaltung</li> <li>o ggf. B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet</li> </ul>

## A 1\_6

### 1 Billwerder Straße / 2 Billwiese Lohbrügge

	1	2
<b>Größe in ha</b>	1,53	1,22
<b>WE-Zahl gesamt</b>	140 GWB	80 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- änderung notwendig	ggf. B- Planänderung
<b>Realisierbarkeit</b>	2021	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja	ja

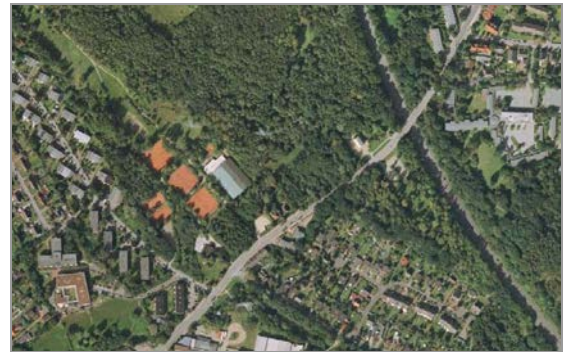


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die ehemalige Fläche der Fördererschule (1) sowie die Fläche des Studentenheims (2) grenzen im Westen und Osten an Wohnbebauung und im Süden an Kleingärten an. Zwischen den beiden Flächen befindet sich eine Kita.</li> <li>o Zu 1: Die Fördererschule befindet sich nun am Standort Leuschnerstraße. Zu 2: Der Betreiber des Studentenheimes möchte die Fläche einer neuen Nutzung zuführen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet</li> <li>o S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min.</li> <li>o Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zu 1: B-Plan Lohbrügge 14, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf</li> <li>o Zu 2: B-Plan Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet</li> <li>o Zu 1 + 2: FNP: Wohnbauflächen, Lapro: überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten</li> <li>o Z.T. Lage im Überschwemmungsgebiet der Bille</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zu 1 +2: Konzept ist im Rahmen eines gemeinsamen Gutachterverfahrens zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zu 1: gemischte Zielgruppe, kostengünstiger, frei finanziierter Wohnungsbau</li> <li>o Zu 2: Sonderwohnformen entspr. der Satzung der Stiftung</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zu 1: Direktvergabe an SAGA geplant</li> <li>o Gesamtquartiersentwicklung, gemeinsames Gutachterverfahren, Bebauungsplanänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Grundstücke bieten sich aufgrund der Lage für familienfreundliches Wohnen, aber auch für Sonderwohnformen an.</li> </ul>

## A 1\_7

### 1 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,25
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	nein



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

## A 1\_8 Moosberg Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	56 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2020
<b>Innenentwicklung</b>	ja

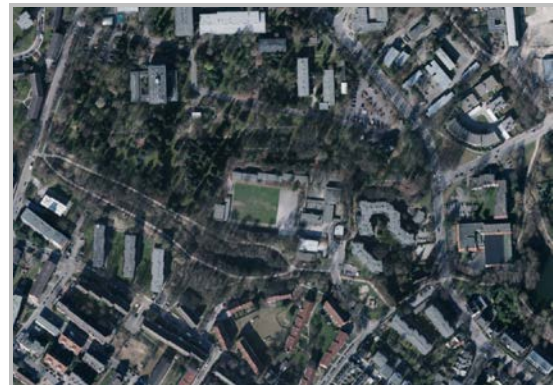
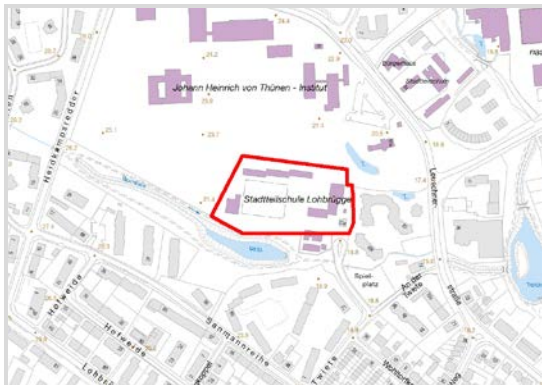


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese.</li> <li>o Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; EKZ in Bergedorf-West, SB-Markt Lohbrügger Landstraße</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Billwerder Billdeich / Ladenbeker Furtweg sehr gut erreichbar, A25 / Anschlussstelle Nettelburg in 3 km</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Lohbrügge 42 / Bergedorf 52, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf. B-Plan Lohbrügge 91 mit der Zielsetzung Wohnen in Aufstellung.</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche</li> <li>o Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen; auch einige größere Wohnungen für 5-7 Personen</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Planänderung fortführen</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich.</li> <li>o Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten.</li> </ul>



## A 1\_9 Schulfläche An der Twiete Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	1,53 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	170 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2022
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die ehemalige Fläche der Förderschule befindet sich südlich des Bundesforschungsinstitutes für Ländliche Räume, Wald und Fischerei (Johann Heinrich von Thünen-Institut). Ansonsten wird die Schule von Wohngebäuden umgeben.</li> <li>o Die Förderschule befindet sich jetzt am Standort Leuschnerstraße; die Fläche wird zurzeit aufgrund von Baumaßnahmen von dem Gymnasium Lohbrügge zwischengenutzt (voraussichtlich bis 2020).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bebauungsplan Lohbrügge 12: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schule)</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o noch zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o gemischte Bevölkerungsgruppe, überwiegend Familien und seniorengerechtes Wohnen</li> <li>o kostengünstiger, frei finanziert Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Direktvergabe an SAGA geplant</li> <li>o Gutachterverfahren</li> <li>o Änderung des Bebauungsplans</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das Grundstück wird für die schulische Nutzung nach Beendigung der Baumaßnahmen am Gymnasium Lohbrügge nicht mehr benötigt. Hierzu hat eine Abstimmung mit der Behörde für Schule und Berufsbildung stattgefunden.</li> <li>o Es bietet sich aufgrund der Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung an.</li> </ul>

## B 1\_1 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	4,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	75 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen und sehr unterschiedlich genutzten Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser. Sie grenzt südlich an den Reinbeker Redder und nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord</li> <li>o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o FNP: Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>o Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser</li> <li>o Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bebauung soll den Wohnbedarf von abwanderungswilligen Familien decken</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen</li> <li>o Verlagerung der Kleingärten</li> <li>o Prüfung Waldbetroffenheit</li> <li>o FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich</li> <li>o Fragwürdige Entwicklung im unbebauten Außenbereich und Lage im Landschaftsschutzgebiet (wertvoller Grünbestand)</li> <li>o Empfehlung: Langfristreserve</li> </ul>

## B 1\_2 Schulfläche Leuschnerstraße Lohbrügge

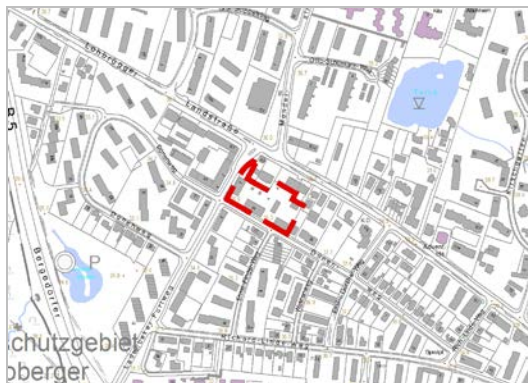
<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche an der Leuschnerstraße südlich des Hauses Brügge wird seit einigen Jahren für die Stadtschule Lohbrügge (Unterbringung in Containern) genutzt, weil die vorhandenen Gebäude nicht mehr ausreichen. Nach Abschluss der Umstrukturierung der Schule (voraussichtlich 2020) ist im nordöstl. Bereich der Bau einer Sporthalle geplant, ggf. kann der verbleibende Teil der Fläche einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>o Liegt angrenzend zum RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder</li> <li>o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bebauungsplan Lohbrügge 5: Jugendheim (FHH) und öffentliche Grünfläche</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Grobkonzept für eine Sporthalle liegt vor (Vorbescheidsantrag), Konzept für Wohnungsbau ist noch zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Gemischte Bevölkerungsgruppe</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abschließende Prüfung, ob eine Teilfläche für eine wohnbauliche Entwicklung frei gegeben werden kann.</li> <li>o Direktvergabe an SAGA ist angestrebt</li> <li>o Änderung des Bebauungsplans</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner Lage für eine wohnbauliche Entwicklung an.</li> <li>o Ein Teil der Fläche wird für den Bau einer Sporthalle benötigt.</li> <li>o Aufgrund der angrenzenden Grünfläche „Grünes Zentrum“ (geschütztes Gartendenkmal) sind Denkmalbelange bei der Planung zu berücksichtigen.</li> </ul>

## C 1\_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg Lohbrügge

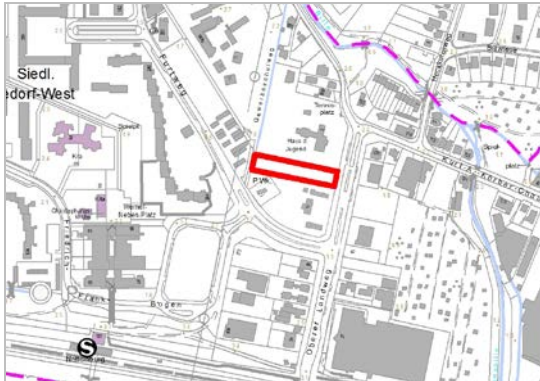
<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- änderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	nach 2025
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche grenzt im Westen an den Ladenbeker Furtweg, im Süden an den Dünenweg. Die vorhandenen Gebäude wurden als Postgebäude genutzt. Heute ist die Fläche mindergenutzt.</li> <li>○ Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.</li> <li>○ liegt räumlich angrenzend an das Nachsorgegebiet Lohbrügge-Nord (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt)</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden.</li> <li>○ von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Geschosswohnungsbau wie in der Umgebung</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gemischte Zielgruppe: Familien wie auch Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ städtebauliches Konzept erstellen</li> <li>○ B-Planänderung notwendig</li> <li>○ evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aufgrund der nicht verlagerbaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve</li> </ul>

## A 2\_1 Oberer Landweg 4 Bergedorf

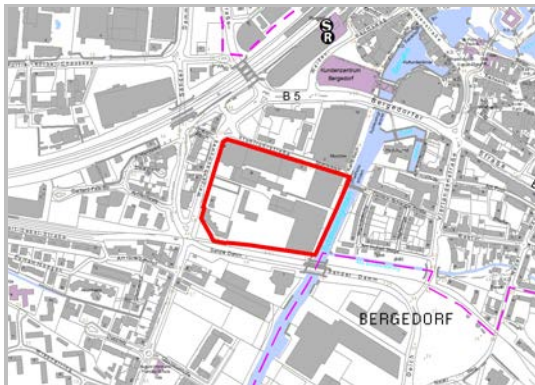
<b>Größe in ha</b>	0,28
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche wird südlich vom Ladenbeker Furtweg und östlich vom Oberen Landweg begrenzt. Im Norden schließt sich das Haus der Jugend an. Sie ist ungenutzt und überwiegend mit Bäumen bewachsen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o EKZ Bergedorf-West befindet sich fußläufiger Entfernung; auch das Zentrum in Neuallermöhe-Ost südlich der Bahnlinie bietet Nahversorgungsmöglichkeiten; Schule und Kita in Bergedorf-West fußläufig zu erreichen</li> <li>o S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Hauptbahnhof 18 Min., zum S-Bahnhof Bergedorf 3 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Ladenbeker Furtweg schnell erreichbar; außerdem sehr gute Anbindung an die A 25 über den Oberen Landweg</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Bergedorf 85, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche</li> <li>o Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ein-Zimmer-Wohnungen nach dem Konzept „Hier – wohnt Hamburgs Jugend“, regionales Wohnprojekt mit 9 Plätzen und eine weitere Sonderwohnform (Studentenappartements)</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Jugendliche und junge Menschen zwischen 18 – 21 Jahren sowie Studenten, 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Anhandgabe läuft</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Für eine Bebauung mit Sonderwohnformen gut geeignet.</li> </ul>

## A 2\_3 Stuhrohrquartier Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	ca. 4,65
<b>WE-Zahl gesamt</b>	1.100 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- änderung
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier, unmittelbar südlich des Bergedorfer Zentrums am Schleusengraben gelegen, wird durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Identitätsstiftend sind die alten Stuhrohrhallen (Kulturdenkmal) am Schleusengraben.</li> <li>Die Flächen des Stuhrohrquartiers sollen höherwertig genutzt und attraktiv gestaltet werden.</li> <li>Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen</li> <li>S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 105, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet</li> <li>FNP: Gemischte Baufläche, Lapro: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe</li> <li>Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohnstandort suchen</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmung eines neuen Bebauungskonzeptes auf der Grundlage der Einigung mit der Bürgerinitiative und des 2. Wettbewerbsverfahrens.</li> <li>B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine attraktive Lage für Wohnungsbau und sonstige Nutzungen.</li> </ul>

## A 2\_5 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

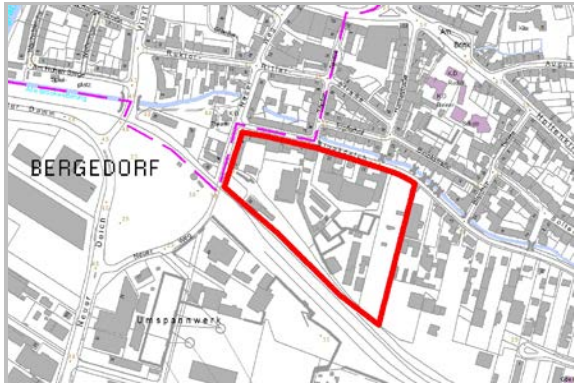
<b>Größe in ha</b>	5,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	540 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2020
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier zwischen Weidenbaumweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, nächste Schule / Kita in Nettelnburg fußläufig zu erreichen</li> <li>vom Weidenbaumweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumweg schnell erreichbar; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 100, Festsetzung: Mischgebiet, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um. Für das neu entwickelte Konzept mit einem Nahversorgungszentrum ist eine Bebauungsplanänderung (B-Plan Bergedorf 113) notwendig.</li> <li>FNp: gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben</li> <li>Lapro: Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel unter Einbeziehung vorhandener Industriehallen</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes, hochwertiges Wohnen)</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altlastensanierung</li> <li>Bebauungsplanänderung fortführen</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung.</li> <li>Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen Bodenaushub notwendig.</li> </ul>

## A2\_7 Brookdeich Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	4,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	450 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja

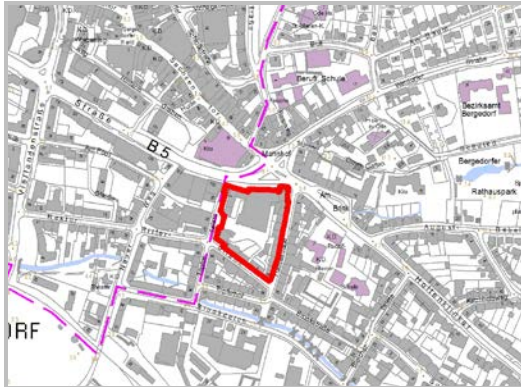


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet zwischen der Alten Brookwetterung im Norden und den Bahngleisen im Süden wird z.T. durch kleinteilige Gewerbebetriebe genutzt, z.T. liegen Flächen brach. Am Brookdeich befinden sich vereinzelt Wohnhäuser. Im westlichen Bereich ist ein SB-Discounter angesiedelt. Im Südwesten liegt das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude.</li> <li>Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufstellung B-Plan Bergedorf 111 beabsichtigt, geplante Festsetzung: Wohngebiet</li> <li>FNP derzeit: gewerbliche Baufläche</li> <li>Lapro: Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht ca. 450 WE vor.</li> <li>Weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevölkerungsmischung</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>private Bodenordnung</li> <li>Aufstellung Bebauungsplan (darin Lärm-/ Bodengutachten), Änderung des FNP</li> <li>Verlagerung der Gewerbebetriebe</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminierungen.</li> <li>Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>



## A 2\_8 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

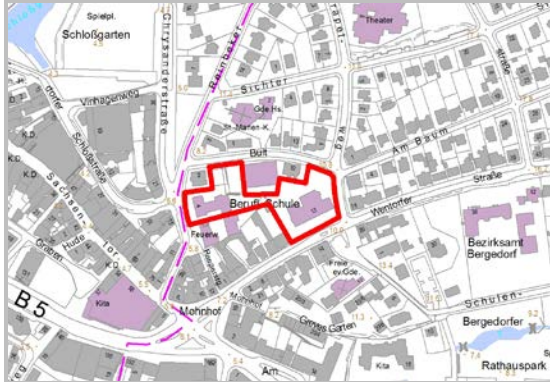
<b>Größe in ha</b>	1,37
<b>WE-Zahl gesamt</b>	90 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet befindet sich südlich des Mohnhofes und reicht von dem heute gewerblich genutzten 7-geschossigen Bürohaus und dem leerstehenden Kaufhaus an der Bergedorfer Straße bis zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd.</li> <li>Das Areal ist mindergenutzt, der unattraktiv gestaltete Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäuden genutzt, die sehr nah an der Wohnbebauung stehen.</li> <li>Liegt im Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 115, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro dfz sieht ca. 90 WE vor.</li> <li>In einem ersten Schritt soll zunächst der Baukörper an der Bergedorfer Straße realisiert werden (65 WE).</li> <li>Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße.</li> </ul>

## A 2\_9 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	0,7
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	§34 BauGB
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja

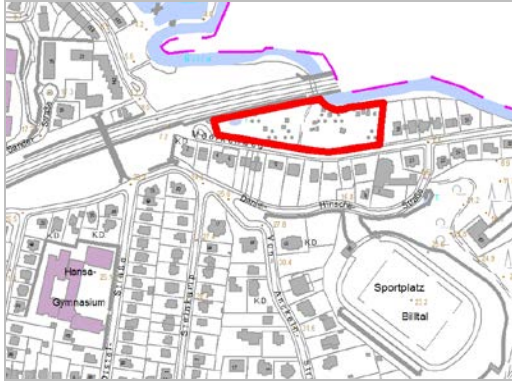


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche der Beruflichen Schule für Büro- und Personalmanagement (H 17) befindet sich zwischen der Wentorfer Straße, Bult und Chrysanderstraße. Die berufsbildenden Schulen H17 und G20 (Staatliche Gewerbeschule Verkehrstechnik) werden voraussichtlich 2018 am Standort der G20 (Billwerder Billdeich) fusionieren, so dass die denkmalgeschützten Gebäude an der Wentorfer Straße ab Mitte 2019 umgenutzt werden können.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung</li> <li>o FNP: vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen</li> <li>o Lapro: Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbe- reich Naturhaushalt</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o noch zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohn- standort suchen</li> <li>o mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt</li> <li>o Klärung der Rahmenbedingungen für eine Umnutzung + Bau- zustandsuntersuchung</li> <li>o Eignungsprüfung der Fläche für Wohnnutzung</li> <li>o ggf. Konzeptausschreibung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage auch für wohn- bauliche Entwicklung geeignet</li> <li>o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen</li> </ul>



## A 2\_11 Mörkenweg Bergedorf

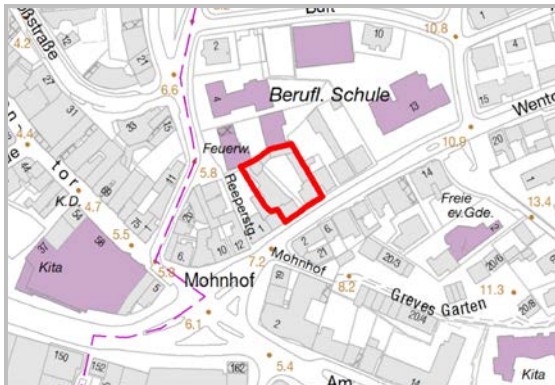
<b>Größe in ha</b>	0,68
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die als Kleingartenanlage genutzte Fläche ist im Norden begrenzt durch die Bahntrasse (Schallschutzmauer vorhanden) sowie die Bille, im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schulen und Kitas fußläufig zu erreichen</li> <li>Mit der Buslinie 135 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf oder Curslack) verläuft gut 1 km südl. des Gebietes</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Reinbeker Weg schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bergedorf 4, Festsetzung: Gärten</li> <li>FNP: Grünflächen</li> <li>Lapro: Grünanlage, Landschaftsschutzgebiet</li> <li>die Bille ist ein § 30 Biotop und die Kernfläche Biotopverbund</li> <li>Bebauung mit Stadtvillen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischte Bevölkerungsgruppen, tendenziell Familien</li> <li>Eignung für sozialen Wohnungsbau aufgrund der Bebauungsform mit Stadtvillen nur bedingt geeignet, ist im Rahmen der Konzepterstellung zu thematisieren/prüfen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlagerung der Kleingärten, der Ausgleichsflächen und des Biotops</li> <li>ggf. Maßnahmen hinsichtlich Lärmproblematik und Überschwemmungsgebiet vornehmen</li> <li>B-Planänderung fortführen</li> <li>Änderung FNP, Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Lage am Rande des Villengebietes und an der Bille</li> <li>Beachtung folgender Thematiken: Lärmschutz, Überschwemmungsgebiet, Gewässerrandstreifen, Landschaftsschutzgebiet, Biotop, Kleingärten, Ausgleichsflächen, ggf. Erschütterung</li> </ul>

## A 2\_12 Wentorfer Straße 3-5 Bergedorf

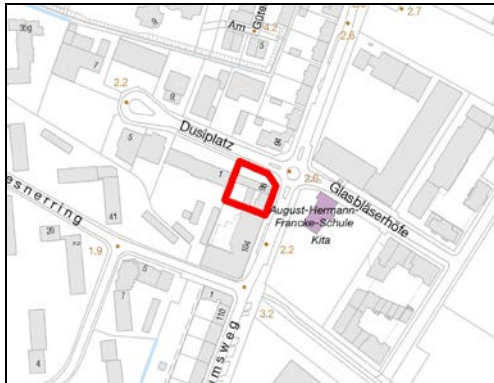
<b>Größe in ha</b>	0,13
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich zwischen der Wentorfer Straße und dem Gebäude der Feuerwehr an der Chrysanderstraße. Die zweigeschossigen Gebäude werden zurzeit überwiegend gewerblich genutzt (u.a. Hotel).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung</li> <li>o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 6 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Bergedorf 84, Festsetzung: Kerngebiet III g</li> <li>o FNP: vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen</li> <li>o Lapro: Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbe- reich Naturhaushalt</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Gebäuderiegel an der Straße sowie Bebauung im hinteren Be- reich</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Gemischte Bevölkerungsgruppen, die einen urbanen Wohn- standort suchen</li> <li>o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abstimmungen zum Bebauungskonzept</li> <li>o Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>o Denkmalschutzbelange sind aufgrund des nördlich angrenzen- den Denkmalensembles zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>

## A 2\_13 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	0,1 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	22 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja

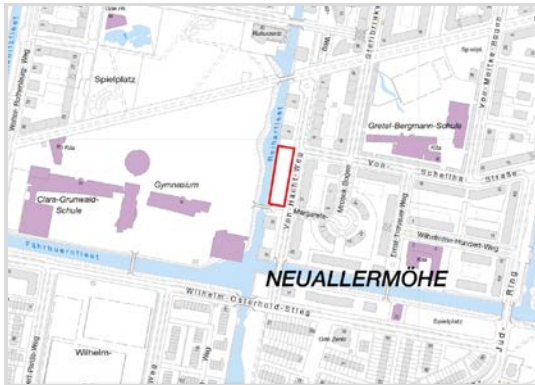


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche befindet sich westlich des neu entstandenen Wohn- und Gewerbegebietes „Glasbläserhöfe I“.</li> <li>○ Die südöstliche Teilfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, im Eckbereich Weidenbaumsweg / Dusiplatz befinden sich Garagen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier</li> <li>○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf.</li> <li>○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ geschlossene Blockrandbebauung</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gemischte Bevölkerungsgruppe</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum gut für Wohnnutzung geeignet.</li> </ul>

## A 3\_1

### 1. Von-Hacht-Weg 6-8 Neuallermöhe-West

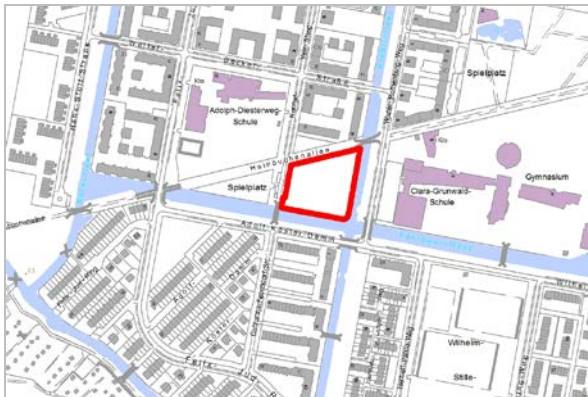
<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die unbebaute Fläche befindet sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzen östlich direkt an das Reiherfleet.</li> <li>○ Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadtteil eigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, viergeschossig</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ zwei Stadtvillen, genaues Bebauungskonzept liegt noch nicht vor</li> <li>○</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen; Abstimmung mit Fachbehörde</li> <li>○</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktvergabe an SAGA / Anhandgabe, Bauantragsstellung</li> <li>○</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktive Lage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.</li> </ul>

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

<b>Größe in ha</b>	0,94
<b>WE-Zahl gesamt</b>	64 RH/GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	ja



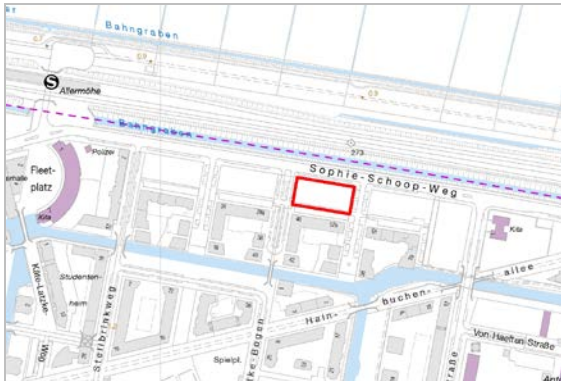
<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleet begrenzt. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.</li> <li>○ Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>○ Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis viergeschossig</li> <li>○ FNP: Wohnbaufläche</li> <li>○ Lapro: Etagenwohnen und Parkanlage</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mix aus Reihenhäusern (32 WE) und Mehrfamilienhäusern (WE), die um einen Quartiersplatz gruppiert sind, Öffnung zum östlichen Fleet mit Anleger</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anhandgabe wurde verlängert</li> <li>○ Bauantragsstellung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ attraktive Wohnlage am Fleet</li> </ul>



## A 3\_3 Sophie-Schoop-Weg Neuallermöhe-West

(Fläche ggf. zur Beschlussfassung herausnehmen, falls Bauantrag genehmigt)

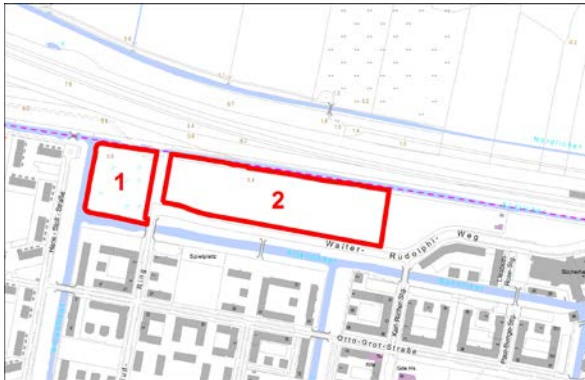
<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2018
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich südlich des Sophie-Schoop-Weges. Westlich wurde ein Studentenwohnheim mit 141 WE gebaut, auf den zwei östlich angrenzenden Baufeldern entsteht Wohnbebauung.</li> <li>o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich unmittelbar westlich; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) unmittelbar westlich, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, fünfgeschossig, Wohnen oberhalb EG zulässig</li> <li>o Ggf. Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich</li> <li>o FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll</li> <li>o Lapro: verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o mehrgeschossige Wohnbebauung</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen für den Personenkreis der öffentlich-rechtlichen Untergebrachten (f&amp;w)</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baugenehmigungsverfahren läuft</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der schmalen Grundstücke und der Lärmbelastung im Norden sind besondere Grundrisse erforderlich.</li> </ul>

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

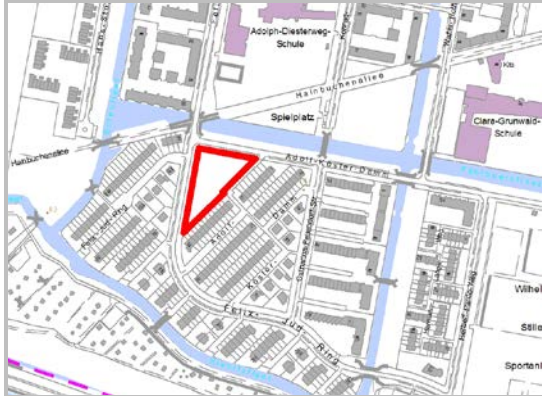
	1	2
<b>Größe in ha</b>	0,98 ha	3,3 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB	350 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH	
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023 ff	2023 ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die als Kerngebiet (1) und Gewerbegebiet (2) ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, bestehen die Überlegungen, die Fläche 2 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.</li> <li>Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung der Fläche 37.1: Kerngebiet, dreigeschossig, Festsetzung der Fläche 37.2: Gewerbegebiet dreigeschossig</li> <li>Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche 37.2 beabsichtigt, Festsetzung voraussichtlich: WA</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noch zu erarbeiten</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1. öffentlich geförderte Wohnungen</li> <li>Zu 2. Zielgruppe noch festzulegen, Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1. + 2.: Konzeptausschreibung (Stadtentwicklungsausschuss hat beschlossen, eine Ausschreibung zunächst zurückzustellen),</li> <li>Zu 2. Anschließend B-Planänderung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmtechnische Untersuchung hat das Erfordernis einer hohen Lärmschutzwand ergeben. Diese Maßnahme erschwert die Realisierung von Wohnungsbau.</li> </ul>

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

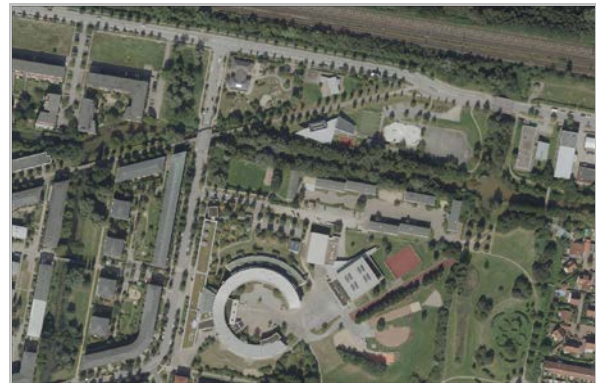
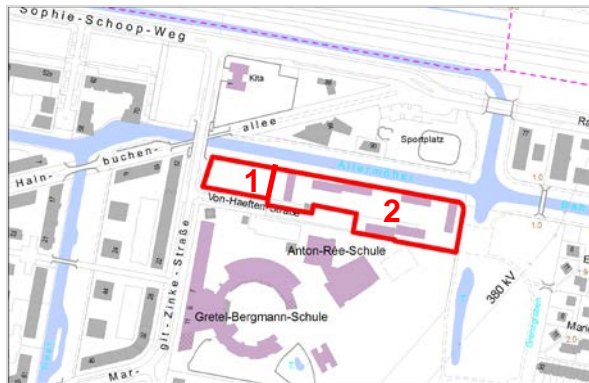
<b>Größe in ha</b>	0,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbebauung.</li> <li>o Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe.</li> <li>o von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim</li> <li>o B-Plan-Änderung notwendig</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche</li> <li>o Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbebauung in der Umgebung</li> <li>o Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Änderung des B-Planes notwendig</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausesgebietes dar.</li> <li>o Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen.</li> </ul>

## A 3\_6 Von-Haeften-Straße Neuallermöhe-West

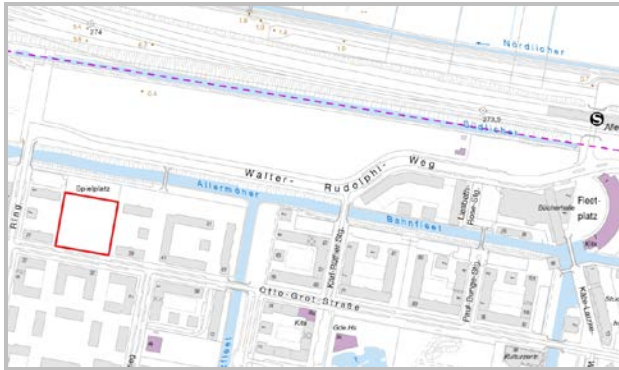
	1.	2.
<b>Größe in ha</b>	0,2	0,95
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30	80
<b>Eigentümer</b>	FHH	
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden	
<b>Realisierbarkeit</b>	2021	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich nördlich der Von-Haeften-Straße und wurde bisher für schulische Zwecke (Pavillions) genutzt. Diese werden nicht mehr benötigt, so dass die Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden kann.</li> <li>o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis fünfgeschossig</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche</li> <li>o Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Geschosswohnungsbau (Konzept ist im Rahmen der Konzeptausschreibung zu entwickeln)</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o zu 1: Service-Wohnen (mit der Wohnform Hausgemeinschaften)</li> <li>o zu 2: Kostengünstiger, frei finanziert Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o zu 1 + 2: Konzeptausschreibung</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Fläche ist gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>

## B 3\_1 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	0,45 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2022
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauung. Direkt nördlich grenzt ein Spielplatz an. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.</li> <li>o Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesheim)</li> <li>o FNP: Wohnbaufläche</li> <li>o Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o mehrgeschossige Wohnbebauung</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zielgruppe noch festzulegen, Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche ist im Bebauungsplan für eine Kita ausgewiesen. Es ist zu prüfen, ob die Fläche für diese Nutzung benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann.</li> <li>o Änderung des B-Planes notwendig</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>

## C 3\_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	1,4 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	Noch offen
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost</li> <li>o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage, Freie und Hansestadt Hamburg</li> <li>o FNP: Wohnbauflächen, Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Haushalte, die an einer besonderen Wohnlage am Wasser interessiert sind.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Investorensuche</li> <li>o Änderung Bebauungsplan</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden.</li> </ul>

## A 4\_1 Ortskern Fünfhausen Mitte Fünfhausen

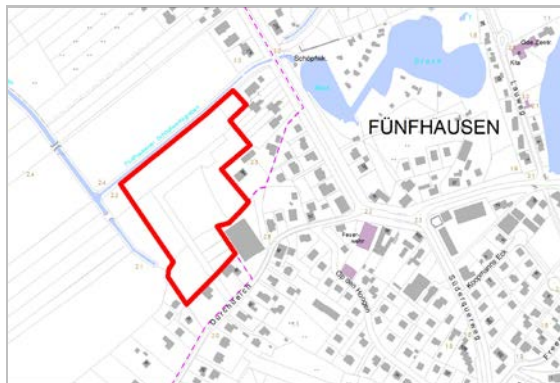
<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	16 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH /privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2022
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche befindet sich in der Ortsmitte Fünfhausens nördlich der Straße Durchdeich und südlich eines Bracks. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>○ FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>○ Lapro: Dorf</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Kinderspielplatz</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung, wer Veranlasser der Erschließung ist</li> <li>○ Klärung der Erschließungsfinanzierung</li> <li>○ Bodenordnungsverfahren weiterführen</li> <li>○ Bau der Erschließungsstraße</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet, sie erweitert den Ortskern. Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig.</li> </ul>

## A 4\_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

<b>Größe in ha</b>	2,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	31 EFH
<b>Eigentümer</b>	2/3 FHH, 1/3 privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Realisierbarkeit</b>	2020/2021
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Fünfhausen in zweiter Reihe und wird im Norden und Westen durch einen Graben begrenzt. Die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist durch dorfgebietstypische Strukturen geprägt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>o ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>o Lapro: Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Beschaffung der Flächen von Privateigentümern im Umlenungsverfahren ist abgeschlossen. Die abschließende Grundstücksneuordnung, d.h. Neuparzellierung der Baugrundstücke und Zuteilung dieser gegen Geldbeitrag an den LIG wird aller Voraussicht nach 2018 erfolgen.</li> <li>o Danach Ausschreibung der 23 städtischen Baugrundstücke und Vergabe an einen Investor durch den LIG.</li> <li>o Bau der Erschließungsstraße durch den Investor</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Bebauung dieser Fläche entspricht nicht dem Leitbild der Innenentwicklung, sie arrondiert jedoch den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht.</li> </ul>



## A 4\_6 Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich

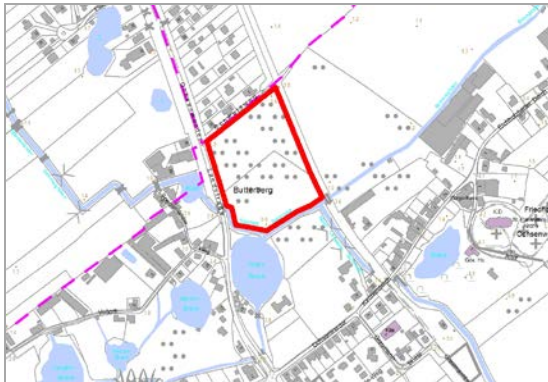
<b>Größe in ha</b>	1,06
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH/GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Kirchendeiches und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt das Vogtsbrack an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>○ Lapro: Naturnahe Landschaft, Landschaftsschutzgebiet</li> <li>○ Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG + Zweiten Grünen Ring wurde die Flächenabgrenzung verkleinert).</li> <li>○ Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen (Hinweis: der Nahversorger wird aufgrund der Flächenverfügbarkeit nun auf der Fläche Butterberg vorgesehen).</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Singles, Familien, Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gutachterverfahren</li> <li>○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof)</li> <li>○ Aufstellung eines B-Plans</li> <li>○ Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ gut geeignete Flächen für eine ortsverträgliche Verdichtung</li> </ul>

## A 4\_8 Ortskern Ochsenwerder Butterberg

<b>Größe in ha</b>	1,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH / GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2021
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche liegt zwischen dem Vogts-Brack und dem Schwersweg an der Ochsenwerder Landstraße und wird landwirtschaftlich genutzt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o FNP: Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>o Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung</li> <li>o Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG).</li> <li>o Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen sowie an der Straße eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Singles, Familien, Senioren</li> <li>o 30% öffentlich geförderte Wohnungen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Überarbeitung des Entwurfs aus dem Gutachterverfahren</li> <li>o Ausgleichsflächensicherung in der Brackette</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> <li>o Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht.</li> </ul>

## A 4\_9 Kirchwerder Kirchenheerweg / Karkenland

<b>Größe in ha</b>	2,57
<b>WE-Zahl gesamt</b>	60 EFH /GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2019; In Abhängigkeit von der Schulfertigstellung
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche liegt östlich des Kirchenheerwegs und südlich des Wohngebietes Karkenland. Südlich angrenzend an die Potenzialfläche ist der neue Schulstandort der Stadtteilschule Kirchwerder geplant.</li> <li>o Die Fläche bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft und Streubebauung.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuingamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt)</li> <li>o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o B-Plan Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA</li> <li>o FNP: Fläche für die Landwirtschaft dar</li> <li>o LaPro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Etagenwohnungen vorsieht. Mittig liegt eine Fläche für die Regenrückhaltung.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o überwiegend Familien</li> <li>o 30 % öffentlich geförderte Wohnungen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ausschreibung der Fläche</li> <li>o B-Plan Aufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche), Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung.</li> </ul>

## A 4\_10 Ortskern Kirchwerder Kirchwerder Hausdeich

<b>Größe in ha</b>	3,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023 ff; In Abhängigkeit von der Schulfertigstellung
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich (westlich) und der Gose Elbe (östlich).</li> <li>o Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder. Es ist geplant, dass die Stadtteilschule am Kirchenheerweg bis 2019 neu gebaut wird und die frei werdenden Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuingamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden</li> <li>o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>o LaPro: Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o noch zu entwickeln</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o vorrangig Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle</li> <li>o Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg</li> <li>o Durchführung eines Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren</li> <li>o Aufstellung eines B-Planes</li> <li>o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadtteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung.</li> <li>o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen.</li> </ul>

## A 4\_11 Oberbillwerder Billwerder

<b>Größe in ha</b>	k.A.
<b>WE-Zahl gesamt</b>	k.A.
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	Nach 2022
<b>Innenentwicklung</b>	nein

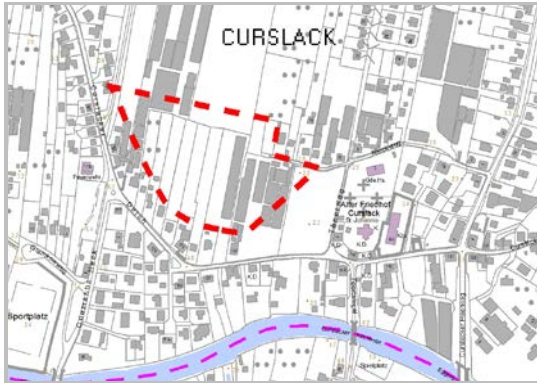


<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die im FNP dargestellten Bauflächen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt sich die Großwohnsiedlung Bergedorf-West, südlich der Bahnlinie die Großwohnsiedlung Neuallermöhe-West an.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich unmittelbar an der S-Bahnstation Allermöhe; Schulen, Kitas etc. sind im angrenzenden Stadtteil Neuallermöhe vorhanden.</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Eine Ergänzung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) sind im Rahmen der Masterplanung auszuarbeiten.</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baustufenplan Bergedorf: Außengebiet</li> <li>FNP: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche</li> <li>Lapro: Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der besonderen Lage soll unter dem Leitgedanken „Stadt im Grünen“ ein neuer urbaner Stadtteil entstehen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und entsprechenden Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle – Genossenschaften, Baugruppen, städtische / private Bauträger – bei der Umsetzung bieten.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erarbeitung des Masterplans, der dem Senat voraussichtlich Anfang 2019 vorgelegt werden soll.</li> <li>Wettbewerbsverfahren für die einzelnen Quartiere</li> <li>B-Planaufstellung notwendig</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bebauung dieser Fläche entspricht nicht dem Leitbild der Innenentwicklung. In der Fortschreibung des Vertrages für Hamburg ist formuliert, dass der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung zwar weiterhin gilt, aber nicht zuletzt angesichts des auch zukünftig anhaltenden hohen positiven Wande-</li> </ul>

	<p>zungssaldos das Erfordernis besteht, das Thema Außenentwicklung anzugehen („Mehr Stadt an neuen Orten“). Vor diesem Hintergrund hat die Senatskommission für Stadtentwicklung am 28.09.2016 beschlossen, dass die Planungsvorbereitungen zur Entwicklung des Areals Oberbillwerder aufgenommen werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Die IBA Hamburg GmbH wurde als Projektentwickler mit der ersten Planungsphase beauftragt.</li><li>○ Der gesetzliche Umgebungsschutz der geschützten Denkmäler am Billwerder Bildeich muss beachtet werden.</li></ul>
--	---

## C 4\_1 Ortskern Curslack Curslacker Deich / Tönerweg

<b>Größe in ha</b>	2,27
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2023
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die Fläche nördlich des Curslacker Deichs in unmittelbarer Nähe zum Kirchenensemble dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist im westlichen Bereich mit Gewächshäusern bebaut. Der Grundeigentümer möchte die Fläche abgeben, da sie für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet ist.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden.</li> <li>o vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>o überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o FNP: Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>o Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nach Abstimmung der Bebaubarkeit mit dem Denkmalschutzamt hat sich die Abgrenzung der Potenzialfläche Richtung Westen und Norden verschoben, um Sichtbezüge zur Kirche freizuhalten.</li> <li>o Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abstimmung des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts und der Erschließung</li> <li>o Wettbewerbs- und ggf. Beteiligungsverfahren</li> <li>o Aufstellung eines B-Plans, Änderung des FNP + Lapro</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung.</li> <li>o BSW/LP und BUE/NGE beurteilen die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch und lehnen daher Änderung von FNP und Lapro ab.</li> <li>o Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.</li> </ul>

## D 4\_1 Am Gleisdreieck Billwerder

<b>Größe in ha</b>	8
<b>WE-Zahl gesamt</b>	780 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan- aufstellung notwendig
<b>Realisierbarkeit</b>	2019
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt im Gleisdreieck zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahndamm. Im westlichen Bereich ist die Fläche von Kleingärten eingefasst.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg</li> <li>S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min.</li> <li>Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: gemischte Bauflächen im vorderen Bereich, gewerbliche Bauflächen im rückwärtigen Bereich</li> <li>Lapro: Gewerbe, Industrie / Hafen</li> </ul>
<b>Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschosswohnungsbau</li> </ul>
<b>Zielgruppe / öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planänderung 100 % öffentlich geförderte Wohnungen</li> <li>Gemäß Vereinbarung Bürgervertrag / Teilverständigung ist es Ziel, 2018 etwa 1/3 der Wohnungen (rd. 260 WE) in eine reguläre Wohnnutzung zu überführen, 2/3 der Wohnungen (rd. 520 WE) bleiben für die Flüchtlingsunterbringung (ca. 1.500 Flüchtlinge). Ab 2019 weitere Reduzierung. Mit Bau der Lärmschutzwand ist die Belegung von 300 Plätzen in der örU (rd. 100 WE) und die restlichen 680 WE als reguläre Wohnungen vorzusehen.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Planaufstellung fortführen, Änderung FNP + Lapro</li> <li>Bau der Lärmschutzwand</li> </ul>
<b>Besonderheiten / Restriktionen / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> <li>Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.</li> </ul>



## Bilanz und genehmigte Projekte 2018

### Bilanz

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

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 <sup>4</sup>	143	--
2012	251	218	469 <sup>5</sup>	96	--
2013	503	123	626 <sup>6</sup>	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 <sup>7</sup>	161	--
2016	304	565	869 <sup>8</sup>	84	--
2017	142	885	1.026 <sup>9</sup>	92	--
2018	wird zur BV ergänzt	wird zur BV ergänzt	345 (1. HJ)	wird zur BV ergänzt	--

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

### Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2018

#### Bergedorf

- Am Güterbahnhof 6: 52 WE
- Glasbläserhöfe II: 81 WE
- Schleusengärten / Am Schilfpark: 96 WE

#### Lohbrügge

- Westlich Tienrade / Reinbeker Redder: 97 Wohnungen (374 WE wurden bereits in 2016 und 2017 genehmigt)
- Binnenfeldredder / Sterntwiete: 86 WE

#### Neuallermöhe

- Von-Hacht-Weg / Wilhelm-Osterhold-Stieg: 30 WE

---

<sup>4</sup> 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

<sup>5</sup> 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

<sup>6</sup> 416 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: u.a. konnten im November 2013 die öffentlich geförderten Wohnungen Glasbläserhöfe nicht verarbeitet werden, weil Rückfragen beim Bauherr notwendig wurden.)

<sup>7</sup> 734 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: Im Monat Januar 2015 hat das Statistikamt Nord etwa 140 WE verarbeitet, die aus einer Genehmigung des Jahres 2014 stammten.)

<sup>8</sup> 740 Baugenehmigungen (StaNo)

<sup>9</sup> 1.098 Baugenehmigungen (StaNo)



Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2019	2020	2021	2022	2023ff
<b>Potenzialflächen (A)</b>														
Lohbrügge	A 1_1	EKZ Rappoltweg	160	160			X	nein	Funktionsplan vorhanden, Bauantragsstellung	100		60		
Lohbrügge	A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112 / 122	25	25			X	ja	Entwicklung einer Bebauungskonzeption, B-Plan-Änderung				25	
Lohbrügge	A 1_5	Lohbrügger Markt 2-4	150	150			X	ja	Investorenbenennung, Werkstattverfahren für Fassadengestaltung, ggf. B-Plan-Änderung			150		
Bergedorf	A 1_6	Schulfläche Billwerder Straße	140	140		X		ja	Direktvergabe an SAGA geplant, Gutachterverfahren in Abstimmung mit Fläche Billwiese, B-Plan-Änderung			140		
Bergedorf	A 1_6	Billwiese	80	80			X	ja	Gutachterverfahren in Abstimmung mit Fläche Billwerder Straße, B-Plan-Änderung				80	
Lohbrügge	A 1_7	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10		X		nein	Direktvergabe an f&w		10			
Lohbrügge	A 1_8	Moosberg	56	56			X	ja	B-Plan-Änderung fortführen		56			
Lohbrügge	A 1_9	Schulfläche An der Twiete	170	170		X		ja	Direktvergabe an SAGA geplant, Gutachterverfahren, Änderung B-Plan				170	
Bergedorf	A 2_1	Oberer Landweg 4	30	30		X		nein	Anhandgabe läuft, Bauantragsstellung	30				
Bergedorf	A 2_3	Stuhrohrquartier	1.100	1.100			X	ja	Abstimmung eines neuen Bebauungskonzeptes auf der Grundlage der Einigung mit der Bürgerinitiative und des 2. Wettbewerbsverfahrens, B-Plan-Änderung fortführen			100	300	700
Bergedorf	A 2_5	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	540	540			X	ja	Altlastensanierung, B-Plan-Änderung fortführen		200	200	140	
Bergedorf	A 2_7	Brookdeich	450	450			X	ja	Aufstellung des B-Plans, Änderung FNP, Verlagerung der Gewerbebetriebe			150	300	
Bergedorf	A 2_8	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	90			X	ist erfolgt	Bauantragsstellung	60			30	
Bergedorf	A 2_9	Schulfläche Wentorfer Straße	60	60		X		evtl.	Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt, Eignungsprüfung, ggf. Konzeptausschreibung			60		
Bergedorf	A 2_10	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Sportplatzverlagerung, Gutachterverfahren, B-Plan-Änderung			100		
Bergedorf	A 2_11	Möörkenweg	40	40			X	ja	Verlagerung der Kleingärten und Ausgleichsflächen, B-Plan-Änderung, Änderung FNP, Lapro, ggf. Maßnahmen hinsichtlich Lärm + Überschwemmungsgebiet			40		
Bergedorf	A 2_12	Wentorfer Straße 3-5	40	40			X	nein	Abstimmungen zum Bebauungskonzept	40				

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2019	2020	2021	2022	2023ff
Bergedorf	A 2_13	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Bauantragsstellung	22				
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 6-8	30	30		X		nein	Direktvergabe an SAGA, Bauantragsstellung	30				
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	60	30	30	X		nein	Anhandgabe wurde verlängert, Bauantragsstellung	60				
Neuallermöhe	A 3_3	Sophie-Schoop-Weg, mittleres Baufeld	60	60		X		nein	Baugenehmigungsverfahren läuft	60				
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	450	450		X		z.T. ja	Konzeptausschreibung (für beide Flächen), B-Planänderung (GE-Fläche)					450
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	B-Plan-Änderung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden					10
Neuallermöhe	A 3_6	Von-Haeften-Straße	110	110		X		nein	Konzeptausschreibung			110		
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie Veranlasser der Erschließung, Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße				16	
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	31		31	X	X	nein	Vergabe der städtischen Grundstücke an einen Investor, der auch den Bau der Erschließungsstraße übernimmt		8	23		
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	30		30		X	ja	Gutachterverfahren, Aufstellung B-Plan					30
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder Butterberg	50	20	30		X	ja	Überarbeitung des Entwurfes aus dem Gutachterverfahren, Ausgleichsflächensicherung, Aufstellung B-Plan, Änderung des FNP + Lapro			50		
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60		60	X		ja	B-Plan fortführen, Änderung FNP + Lapro	60				
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, Wettbewerbsverfahren, Aufstellung B-Plan					50
Vier- und Marschlande	A 4_11	Oberbillwerder	noch k.A.			X		ja	Erarbeitung des Masterplans, der dem Senat voraussichtlich Anfang 2019 vorgelegt werden soll, Wettbewerbsverfahren für die einzelnen Quartiere, B-Planaufstellung					noch k.A.
<b>Prüfflächen (B)</b>														
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung, Verlagerung der Kleingärten					75

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2019	2020	2021	2022	2023ff	
Lohbrügge	B 1_2	Schulfläche Leuschnerstraße	50	50		X		ja	Abschließende Prüfung, ob eine Teilfläche für eine wohnbauliche Entwicklung frei gegeben werden kann, Direktvergabe an SAGA geplant, Änderung B-Plan				50		
Neuallermöhe	A 3_7	Otto-Grot-Straße	40	40		X		ja	Prüfung, ob Fläche für eine Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung				40		
<b>Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2022 (C)</b>															
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung erforderlich					30	
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	B-Planänderung, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.					20	
Vier- und Marschlande	C 4_1	Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Grobes städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, Sicherung der Erschließung, Aufstellung B-Plan, Änderung FNP + Lapro					50	
<b>Flächen für Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)</b>															
Vier- und Marschlande	D 4_1	Am Gleisdreieck	780	780			X	ja	B-Plan fortführen, Änderung FNP, Bau der Lärmschutzwand	130	130	420		100	
<b>Sonstige Projekte</b>															
Stadt- und Landgebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	200	50	150						50	50	50	50	
<b>Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten</b>															
<b>Summe Kategorie A – C inkl. sonstige Projekte</b>			<b>4685</b>	<b>4153</b>	<b>532</b>					<b>512</b>	<b>324</b>	<b>1233</b>	<b>1251</b>	<b>1365</b>	
<b>Gesamtsumme Kategorie A – D inkl. sonstige Projekte</b>			<b>5465</b>	<b>4933</b>	<b>532</b>					<b>642</b>	<b>454</b>	<b>1653</b>	<b>1251</b>	<b>1465</b>	

