

IMPRESSUM

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de

<http://www.hamburg.de/bergedorf/stadtplanung/>

Bildnachweise Titelblatt

XY

Stand: September 2024

Erscheinungsdatum: Januar 2025

BEZIRK BERGEDORF – WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2025

INHALT

1. Hintergrund und Rahmenbedingungen

- 1.1 Wohnungspolitische Reaktion –
„Vertrag für Hamburg“ & „Bündnis für das Wohnen“
- 1.2 Dynamik am Wohnungsmarkt
- 1.3 Rahmenbedingungen zur baulichen Dichte bei Wohnungsbau-
vorhaben

2. Wohnungsbau im Bezirk Bergedorf

- 2.1 Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung
- 2.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau und kostengünstig,
frei finanziert Wohnungsbau
- 2.3 Änderungen des Flächennutzungsplans
- 2.4 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit
stadtteilentwicklungspolitischen Themen

3. Wohnungsbaupotenziale / Flächensteckbriefe

4. Bilanz und genehmigte Wohnungsbauprojekte 2024

**Anhang:
Übersichtstabelle der Flächenpotenziale**

1 Hintergrund und Rahmenbedingungen

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

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert und der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ geschlossen.

Das gesetzte Ziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, wurde 2011 mit 6.800 Genehmigungen erreicht und in den Folgejahren sogar deutlich überschritten. Trotz dieser beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung, die in den Jahren 2014 und 2015 insbesondere durch den Zuzug Geflüchteter noch deutlich verstärkt wurde, bestand und besteht weiterhin wohnungspolitisch erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ im September 2016 angepasst mit dem Ziel, jährlich 10.000 Wohnungen, davon mindestens 3.000 mit öffentlicher Förderung, zu genehmigen. Im aktuellen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (November 2021) haben sich Senat und Bezirke zum 3. Mal auf ein gemeinsames Vorgehen verständigt, um die im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft vereinbarten Ziele zu erreichen (s. u.).

Die erfolgreiche kooperative Wohnungspolitik wird mit der im Juni 2021 unterzeichneten Vereinbarung „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der 22. Legislaturperiode (2020 – 2025) fortgesetzt.¹ Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.08.2021 mit der Drs. 21-0995 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der o.g. Vereinbarung zur Kenntnis genommen. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es auch in seiner dritten Auflage, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit 2016 regelmäßig erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen bleibt im Hinblick auf den unveränderten Wohnungsmarkt weiterhin bestehen, auch wenn sie im letzten Jahr aufgrund der allgemeinen Entwicklungen der Baupreise und Finanzierungskosten nicht erreicht wurde. Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen soll weiter gesteigert werden und schrittweise auf 4.000 Sozial- und „Hamburg-Wohnungen“ pro Jahr kommen. Anstatt der bisher 30% öffentlich geförderter Wohnungen sind nun 35 % des Wohnungsneubaus eines Bauvorhabens auf privaten Flächen bei der Schaffung von neuem Planrecht oder bei Vorhaben ab 30 Wohneinheiten bei Befreiungen in Vorbehalts- oder Baugenehmigungsverfahren als öffentlich-geförderte Wohnungen zu errichten. In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird mehr bezahlbarer Wohnraum, zum Teil bis zu 50% sozialer Wohnungsbau benötigt. Für bestimmte, bereits länger in der Erarbeitung befindliche Projekte gelten die vorherigen Regelungen.

1.2 Dynamik am Wohnungsmarkt

Die Zahl der Einwohner ist seit Jahren stetig gestiegen und befand sich Ende 2022-2023 auf einem Höchststand mit 1.892.4221.910.160 Einwohner² (+ 38.18718.038 EW zu 20212022). Ursächlich ist die weiterhin hohe Zahl von Zuzügen, die zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck steigen die Mietpreise kontinuierlich. Die Angebotsmiete im Median im Neubau stieg um ca. 3 % (16,00 €/m²) an.³ Die Angebotsmiete im Median, die von den Wohnungssuchenden verlangt wird, betrug im Jahr 2022 12,53 Euro Anfang 2024

¹ <https://www.hamburg.de/contentblob/15200132/a2918bb7bfdb9e0f2b89aab0dedf9375/data/vereinbarung-buendnis-fuer-das-wohnen-in-hamburg-22-legislaturperiode.pdf>

² [Hamburg - Einwohnerzahl bis 2022 | Statista](#)

³ [Wohnungsmarkt Hamburg 2023 | BNP Paribas Real Estate](#)

13,07 €/m².⁴ Die von der großen Mehrheit der Menschen in bestehenden Mietverhältnissen gezahlte durchschnittliche Bestandsmiete liegt allerdings deutlich darunter. Diese beträgt 8,71 €/m² (lt. aktueller Studie der Wohnungsverbände, die rund ein Drittel aller Hamburger Mietverträge erfasst hat)⁵. Dennoch dürfte vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an Geflüchteten aus der Ukraine der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt bestehen bleiben und die Nachfrage gerade nach familiengerechten Wohnungen sowie der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen weiter ansteigen.

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen haben sich die Kaufpreise leicht nach unten entwickelt. Von 2021 auf 2022 stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen noch um rund 25 % auf 6.200 Euro pro qm. Im Jahr 2023 lag der Preis bei 6.150 Euro pro qm, was einem Rückgang von -0,8 % entspricht.⁶ Auch bei den Kaufpreisen für Bestandsimmobilien sinken die meisten Kaufpreise für Hamburger Immobilien erstmals seit einem Jahrzehnt.⁷

Die Gestehungskosten für den Wohnungsneubau (vgl. z.B. [bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf](#)⁸) haben sich in den letzten Jahren wie auch die Grundstückspreise ([Immobilienmarktbericht - hamburg.de](#)⁹) stark erhöht. Dazu kommen die aktuell höheren Zinsen sowie notwendige Dekarbonisierungsmaßnahmen, so dass sich der Markt gegenwärtig in einem herausfordernden Umfeld befindet. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Bauantragslage und die genehmigten Wohneinheiten.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Zinswende, die ab 2022 zu erheblichen Auswirkungen führte. Sei es, dass Kapitalgeber sich andere Anlageformen als den langfristig ausgerichteten Immobilienmarkt suchten, sei es, dass private Haushalte die gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Finanzierungsaufwänden nicht mehr in gleichem Maße tragen konnten. Ebenso hat es eine Reihe von Projektentwicklern in die Insolvenz geführt, da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend anders wurden als die zugrunde gelegten Kalkulationen und finanziellen Verbindlichkeiten. In der Folge wird in einigen Projekten eine starke Verzögerung festgestellt, da die Projektentwicklung nicht mehr stringent fortgeführt wurde / wird. In anderen Fällen werden bereits genehmigte Vorhaben nicht umgesetzt (vielfach Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungsbauten). Ähnliches gilt für Projekte für die mit der Verwaltung das zur Einreichung eines Bauantrags Wesentliche einvernehmlich abgestimmt wurde. Teils sind die Projekte „on hold“, teils werden Umplanungen oder Neuausrichtungen erörtert. Zum Teil werden auch eher übersichtliche Nebenthemen nicht geklärt und die Projektreife in der Schwebe gehalten. Im Ergebnis sanken die Genehmigungs- und Baubeginnzahlen im Wohnungsbau erneut, während der Abstimmungsaufwand durch Umplanungen und Ausloten der Projektentwicklungsrahmenbedingungen zum Teil erheblich stieg.

Die IFB Hamburg hat mit einer Nejustierung der Förderkulisse auf die Krise reagiert. Durch die Verbesserung der Förderbedingungen¹⁰ ist z.B. der Wechsel von freifinanzierten Projekten auf öffentlich geförderten Wohnungsbau (s. dazu auch Kapitel 2.1) zu einer attraktiven Alternative geworden. Neben den höheren Zuschüssen zur Kompensation der Baukostensteigerung, dem Kreditangebot mit einem Zinssatz von einem Prozent und einer Laufzeit von 30

⁴ [Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg bis 2024 | Statista](#)

⁵ <https://www.bfw-nord.de/pressemitteilungen/wohnungswirtschaft-legt-hamburger-mietenstudie-2022-vor/>

⁶ [Immobilienpreise Hamburg 2023: Preisentwicklung | Homeday](#)

⁷ [Immobilien in und um Hamburg: Trendwende bei Kaufpreisen | NDR.de - Nachrichten - Hamburg](#)

⁸ <https://www.hamburg.de/contentblob/14939910/e8f23a90df1b80eb994e09ff537e9ccd/data/bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf>

⁹ <https://www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7855880/immobilienmarktbericht/>

¹⁰ [Mietwohnungsneubau 1. Förderweg | IFB Hamburg \(ifbh.de\)](#)

FAQ's: [Häufig gestellte Fragen zur Wohnflächenberechnung im geförderten Mietwohnungsneubau | IFB Hamburg \(ifbh.de\)](#)

Jahren tritt nun auch die Verbesserung der Förderung für den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum mit dem IFB-Eigenheimdarlehen in Kraft.

Das Bezirksamt reagiert u.a. durch zahlreiche Gespräche, um die Projektentwickler und Bauherrn intensiv zu begleiten und in der Fortführung der Projektentwicklung und konkreten Vorhaben maßgeblich zu unterstützen.

1.3 Rahmenbedingungen zur baulichen Dichte bei Wohnungsbauvorhaben

Durch das „Hamburger Maß - Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“¹¹ werden durch den Senat angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Die Leitlinie soll grundsätzlich auf die städtebauliche Entwicklung Hamburgs angewandt werden und ist als ‚städtebauliches Entwicklungskonzept‘ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie leitet auch das Ermessen der Bezirksverwaltung unter Vorbehalt der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die folgenden Stadträume stehen bei der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen besonders im Fokus: Flächen entlang der Magistralen, die Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts und die in den Nahversorgungskonzepten festgelegten Nahversorgungszentren sowie Flächen im Einzugsbereich bestehender oder geplanter Schnellbahnstationen.

Um "Bergedorfer Maßstäbe" für die Entwicklung der Neubauprojekte bzw. Weiterentwicklung bestehender Quartiere zu definieren, sollen bedarfsgerechte Qualitätsmaßstäbe lokal verhandelt und entwickelt werden: z.B. zu der Höhe, den Bautypologien und der Dichte von neuen Gebäuden und Quartieren, der Geschwindigkeiten von baulichen Entwicklungen, der Balance zwischen Neubaugebieten und Kulturlandschaft, zum verträglichen Mix von Arbeiten und Wohnen sowie angemessenen Infrastruktur- und Mobilitätsangeboten. Der Grundsatz „Bergedorfer Maßstäbe“ ist einer von acht qualitativen Grundsätzen für die weitere Entwicklung Bergedorfs, die in der „Bergedorf Charta“ formuliert sind. Die „Bergedorf Charta“ ist Teil des integrierten bezirklichen Entwicklungskonzeptes „Bergedorf 2030+ Eigen bleiben. Offen sein. Weiter gehen.“ (<https://www.hamburg.de/bergedorf/15959586/entwicklungskonzept-bergedorf/>) und soll künftig das Gerüst für die bezirkliche Entwicklung sein.

¹¹ Beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019

2 Wohnungsbau in Bergedorf

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

Die mittlerweile 13. Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2024 beinhaltet im Wesentlichen die Auflistung der Flächenpotenziale und die Bilanz der genehmigten Wohnungsbauprojekte in 2023. Die Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf aus dem Jahr 2019 mit dem Untersuchungszeitraum 2013 – 2017 kann auf der [Internet-seite der Stadt- und Landschaftsplanung](#)¹² des Bezirksamtes Bergedorf eingesehen werden.

Für den Bezirk Bergedorf wurde im Rahmen des „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ eine Baugenehmigungszahl von 800 Wohnungen vereinbart. Für die nächsten Jahre bestehen Flächenpotenziale für den Neubau von rund 12.000 Wohneinheiten. Davon sind fast 10.350 Geschosswohnungen und ca. 1.650 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser). Die genauen Zahlen können der Tabelle im Anhang entnommen werden. 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 grundsätzlich erreicht werden – dies setzt auch ein entsprechendes Handeln der Projektentwickler und Bauherrn voraus.

2.1 Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung

Wohnungsbau in Oberbillwerder

Der neue Stadtteil Oberbillwerder ist Hamburgs 105. Stadtteil und zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt. Ziel sind lebendige Nachbarschaften mit vielseitigen Angeboten für Wohnen, Arbeit, Bildung, Kultur und Freizeit. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen. Alle Informationen zum Planungsprozess für Oberbillwerder können der Homepage www.oberbillwerder-hamburg.de entnommen werden.

Wohnungsbau in Bergedorfer Innenstadtlage

Neben dem international bekannten Großprojekt Oberbillwerder entstehen zahlreiche neue Wohnquartiere in der Bergedorfer Innenstadtlage, die zu einer hohen Dynamik in Bergedorf führen. Entlang der Schleusengrabenachse wurden in den letzten Jahren bereits zahlreiche Projekte entwickelt (u.a. Glasbläserhöfe, Schilfpark, Bergedorfer Tor), weitere befinden sich in der planerischen Vorbereitung bzw. Umsetzung (u.a. Stuhlrohrquartier, Wohnen am Weidensteg, Brookdeichhöfe). In zentraler Lage der Bergedorfer Innenstadt wird auf den Grundstücken der beiden ehemaligen Karstadt-Gebäude und auf dem Grundstück eines Parkhauses eine städtebauliche Neuplanung mit einem Mix aus Wohnungen, Einzelhandelsnutzungen und gewerblichen Nutzungen planerisch vorbereitet. Weiterer größere Wohnungsbauprojekte entstehen am Mohnhof (aktuell in Umsetzung) und in der Alten Holstenstraße Ecke Lohbrügger Markt ~~und auf dem Grundstück des Parkhauses am Hein-Möller-Weg.~~

Weiterentwicklung der Bestandsquartiere

Ein weiterer aktueller Schwerpunkt ist die Weiterentwicklung von zusammenhängenden Siedlungen der 1950er – 1970er Jahre eines Grundeigentümers bzw. einer Genossenschaft in

¹² <https://www.hamburg.de/bergedorf/aktuelles/2807156/wohnungsbauprogramm-bergedorf/>

Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit WA-Bindung

Vordringlich Wohnungssuchende verfügen über einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung. Für sie ist der WA-gebundene Wohnungsbestand reserviert. Im aktuellen Bündnis für das Wohnen wurde vereinbart, dass der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen eines Bauprojekts ab 30 Wohneinheiten auf privaten Flächen bei Befreiungen und bei der Schaffung neuen Planrechts auch einen Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende beinhaltet, wobei der seitens der Stadt Hamburg geforderte Anteil bei höchstens 30 % der geförderten Wohneinheiten und 10 % des Gesamtbauvorhabens liegt.

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

Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Beschränkung von Mieterhöhungen auf städtischen Flächen

Mit dem Bürgerschaftlichen Ersuchen „Einigung mit der Volksinitiative Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Drs. 22/9845) vom 02.11.22 wurde vor allem beschlossen, dass auf „einem liegenden Anteil von 33 Prozent der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen“ Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Diese betreffen vor allem die Errichtung von Wohnungen im 1. Förderweg (anteilig davon 20% Wohnungen mit WA-Bindung), die Beschränkung von Mieterhöhungen auch nach Ablauf der Förderung und die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht für 100 Jahre. In Fünfjahreszeiträumen sollen pro Jahr mindestens 1.000 Wohnungen errichtet werden. Diese Vorgaben gelten ab dem 30.09.2024 und haben für mindestens 20 Jahre Gültigkeit.

Es ist durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und den Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen noch zu klären, wie dieses Segment mit besonders langen Bindungen in insbesondere städtischen Entwicklungsplanungen konkret umgesetzt / eingebracht werden kann.

Wohnungsbauprojekte der SAGA Unternehmensgruppe

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

Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Es wurden die Grundstücke Von-Hacht-Weg (Baugenehmigung 2021 erteilt) und Von-Haefen-Straße (Baugenehmigung 2022 erteilt) über den LIG an die SAGA vergeben. Für die SAGA-Siedlung am Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder wurde in 2022 im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens mit konkurrierender Arbeitsphase ein städtebauliches Konzept erarbeitet (s. Steckbrief A 1_12, Bauantragsstellung für das erste Baufeld 3. Quartal 2024 eingegangen, weitere Bauanträge sollen nach Informationen der SAGA erst zeitlich nachgelagert bis Ende 2024 erfolgen).

Wohnungsbauprojekte von F&W fördern und wohnen AöR

2017 ist die unternehmerische Aufgabe von Fördern und Wohnen AöR (F&W) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft F&W über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte. F&W soll jährlich mindestens 200 neue WA-Wohnungen schaffen und im Bestand halten. Dadurch trägt F&W dazu bei, das Gesamtkonzept des Senats zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum umzusetzen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/2905). Am Sophie-Schoop-Weg wurde 2019/2020 von F&W ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 50 Wohneinheiten umgesetzt, für die Fläche Moosberg wird das Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 91 weitergeführt, und für die Fläche Ladenbeker Furtweg ist zeitnah ein Baugenehmigungsverfahren vorgesehen wurde im Juli 2024 ein Bauantrag eingereicht. Für die Fläche und die Fläche Otto-Grot-Straße wird eine Bebaubarkeit durch soll an F&W untersucht und die Vergabe mit dem LIG geklärt. vergeben werden mit der Zielsetzung ist hier, in an die Bebauungsstruktur der Umgebung angepassten Geschosswohnungsbau, neben dem einem Anteil von WA-Wohnungen auch öffentlich geförderte Wohnungen eines anderen Förderweges sowie insbesondere auch frei finanzierte Wohnungen zu realisieren.

„Hamburg-Wohnungen“

In Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau soll gemäß aktuellem Koalitionsvertrag auf Landesebene und im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ über die „Hamburg-Wohnungen“ einer größeren Bevölkerungsschicht bezahlbarer Neubauwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Zielgruppe sind insbesondere Haushalte mit Einkommen, die über den Einkommensgrenzen des 1. und 2. Förderwegs liegen. Die genauen Anfangsmieten (netto-kalt) und zulässigen Mieterhöhungen werden für einen Zeitraum vorgegeben. Hierbei handelt es sich um die Weiterentwicklung des so genannten „8-Euro-Wohnungsbaus“. Mehrere Projekte wurden bereits über das Hamburger Stadtgebiet umgesetzt und weitere sind in Planung bzw. Bau.

Übersicht über die Flächenpotenziale mit öffentlich geförderten Wohneinheiten

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

Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen wurde gem. des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der nachstehenden Tabelle von 30 % auf 35 % erhöht. Es erfolgt keine Erhöhung bei den laufenden B-Planverfahren oder bei Flächen, bei denen schon umfangreiche Vorabstimmungen, auch zur Quote des geförderten Wohnungsbaues, stattgefunden haben.

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungs- bau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 1_1	Rappoltweg	50	15	30
A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112/122	25	8	35
A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	110	33	30
A 1_4	Billwiese	400	35	35
A 1_5	Ladenbeker Furtweg	40	40	400
A 1_6	Moosberg	90	72	80
A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	19	35
A 1_10	Beensroaredder	75	75	100
A 1_11	Kurt-Adams-Platz	50	<u>1725</u>	<u>3550</u>
A 1_12	Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder	<u>190107</u>	<u>19081¹⁴</u>	<u>40075</u>
A 1_13	Höperfeld / Köhnckeweg	30	10	35
A 1_14	Hein-Möller-Weg	90	32	35
A 1_15	Leuschnerstraße	20	k.A.	k.A.
A 2_1	Stuhrohrquartier	1000	300	30
A 2_2	Wohnen am Weidensteg	710	213	30
A 2_3	Brookdeich	660	198	30
A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	14	35
A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	50	50 ¹⁵
A 2_7	Chrysenderstraße	25	0	0
A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	20	0	0
A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	<u>7080</u>	<u>2428</u>	35
A 2_11	Fläche 1: Bergedorfer Markt	46	16	35
A 2_11	Fläche 2: Sachsentor	<u>4055</u>	<u>1419</u>	35
A 2_12	Quartierszentrum Bergedorf-West	280	140	50
A 2_13	Bergedorfer Straße	47	5	35
A 2_13	Friedrich-Frank-Bogen	k.A.	k.A.	k.A.35
A 2_14	Schulenbrooksweg	20	0	0
C 2_14 2_15	Wiesnerring	200120	7042	35
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	350	122	35
A 3_5	Otto-Grot-Straße	<u>4075</u>	<u>2649</u>	<u>6566</u>
A 4_7	Elversweg / Schule	40	14	35
A 4_8	Ochsenwerder Butterberg	60	18	30
A 4_9	Kirchenheerweg / Südl. Karkenland	30	10	35
A 4_11	Oberbillwerder	5.525	1.933	35
A 4_12	Sandwisch	40	20	50
B 1_2	P+R Anlage Lohbrügge	k.A.	k.A.	35
C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	10	35
C 3_1	Entenfleet	k.A.	k.A.	35
C 4_2	Ochsenwerder Landscheideweg	30	10	35
Summe GWB		<u>40.26810.043</u>	<u>3.7233.576</u>	<u>36,235,6%</u>

¹⁴ Restlichen 26 WE sind im Zuge des Effizienzhauses als mietpreisgedämpft, frei finanziert vorgesehen.

¹⁵ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau + 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen

2.3 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_3 Brookdeich
- A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 4_3 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg
- A 4_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 4_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4_11 Oberbillwerder

Prüfflächen (B)

- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder

Langfristige Entwicklung (C)

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

2.4 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 und im Einklang mit den Zielen der RISE-Gebietsentwicklung stehen, um Ansätze für gemeinsame Strategien zur Erreichung wohnungs- und stadtteilentwicklungspolitischer Ziele rechtzeitig zu erkennen und zu verfolgen.

Im RISE-Fördergebiet Neuallermöhe (Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“):

- A 3_41 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3_52 Otto-Grot-Straße
- C 3_1 Entenfleet

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

- A 2_12 Quartierszentrum Bergedorf-West
- A 2_4513 Friedrich-Frank-Bogen

RISE-Fördergebiet Zentrum Bergedorf (Programm „Lebendige Zentren“)

- A 1_3 Lohbrügge Markt 2-4
- A 1_14 Hein-Möller-Weg
- A 2_1 Stuhrohrquartier
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße
- A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor
- A 2_13 Bergedorfer Straße
- B 1_2 P+R Anlage Lohbrügge

3 Wohnungsbaupotenziale / Flächensteckbriefe

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

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

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

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

Abkürzungen

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

Übersicht der Wohnungsbaupotenziale

Lohbrügge 1

- A 1_1 Rappoltweg
- A 1_2 Lohbrügger Landstraße zw. 112 und 122
- A 1_3 Lohbrügger Markt 2-4
- ~~A 1_4 Billwiese~~
- ~~A 1_5 Ladenbeker Furtweg~~
- A 1_6 Moosberg
- A 1_8 Lohbrügger Landstraße zw. 17 und 19
- A 1_10 Beensoaredder
- A 1_11 Kurt-Adams-Platz
- A 1_12 Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder
- A 1_13 Höperfeld / Köhnckeweg
- A 1_14 Hein-Möller-Weg
- A 1_15 Leuschnerstraße
- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder
- B 1_2 P+R Anlage Lohbrügge
- C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

Bergedorf 2

- A 2_1 Stuhlrohrquartier
- A 2_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2_7 Chrysanderstraße
- A 2_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg
- A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße
- A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor
- A 2_12 Quartierszentrum Bergedorf-West
- ~~A 2_13 Bergedorfer Straße~~
- A 2_15 Friedrich-Frank-Bogen
- A 2_14 Schulbrooksweg / Saarstraße
- ~~G 2_4~~ A 2_15 Wiesnerring

Neuallermöhe 3

- A ~~3_43~~ 1 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A ~~3_53~~ 2 Otto-Grot-Straße
- C 3_1 Entenfleet

Vier- und Marschlande 4

- A 4_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4_3 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg
- A 4_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich
- A 4_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 4_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4_9 Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4_10 Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich
- A 4_11 Billwerder, Oberbillwerder
- A 4_12 Ortskern Moorfleet, Sandwisch
- C 4_2 Ortskern Ochsenwerder, Ochsenwerder Landscheideweg
- C 4_3 Kirchwerder, Auf dem Sülzbrack

Übersichtskarte der Wohnungsbaupotenzialflächen
Wird zur Beschlussfassung ergänzt

A 1_1 Rappoltweg Lohbrügge

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

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	50 GWB (von insges. 150 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2024/2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar. ○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S2/S21, 21 Min.). ○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstraße. 	
Planungsrecht	B-Plan	Beurteilung nach § 34 BauGB
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gemäß Funktionsplan sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt für die nördliche Teilfläche vorgesehen. ○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau ○ Südlicher Bereich (schraffiert im Lageplan): es wurden bereits Servicewohnungen und Wohnungen für eine gemischte Zielgruppe sowie kleinere Gewerbeeinheit realisiert 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. 	

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

Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße, ca. 100 m östlich der Einmündung zur Mendelstraße und ist mit einer Waschanlage bebaut. Im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche Bäume. Das östliche Nachbargrundstück ist für den Neubau einer Kita vorgesehen.

Größe in ha	0,540,35
WE-Zahl gesamt	25 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ggf. B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	2028/2029

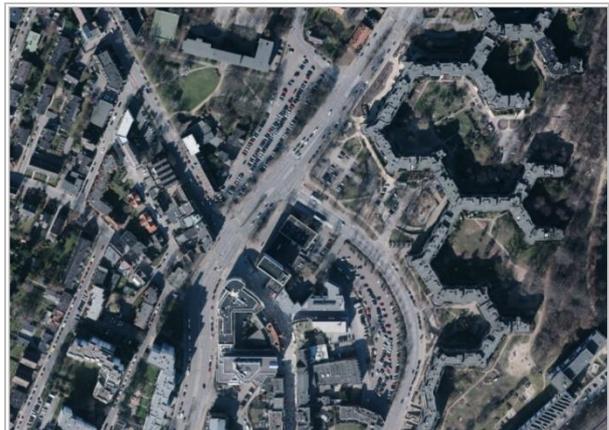
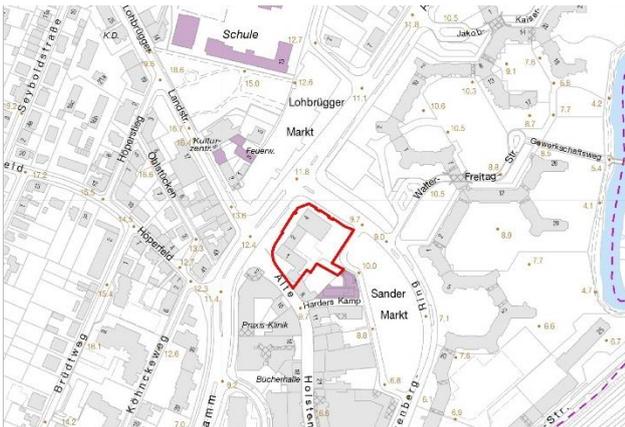


Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 55, Festsetzung: Gewerbegebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden, <u>eine Kita wird auf dem östlichen Nachbargrundstück neugebaut</u> ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit der S 2/S21 (20 Min.) ○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5) verläuft in 600 m Entfernung, über die B 5 in ca. 4,5 km Anbindung an die A1 - Anschlussstelle HH-Billstedt. 	
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erstellung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung ○ ggf. B-Planaufstellung und Städtebaulicher Vertrag 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld gut für Wohnnutzung geeignet und laut Wirtschaftsförderung zu klein, um sie dauerhaft für Gewerbe nutzen zu können. ○ <u>Falls die Planung für eine Kita auf dem östlichen Grundstück umgesetzt wird, entfällt diese Fläche für den Wohnungsbau und wird aus der Plandarstellung nachträglich herausgenommen.</u> 	

A 1_3 Lohbrügger Markt 2 – 4 Lohbrügge

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

Größe in ha	0,29
WE-Zahl gesamt	110 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025/2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 (20 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf. 	
	B-Plan	Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet
Planungsrecht	FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	Lapro	Verdichteter Stadtraum
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mehrgeschossige Bebauung, Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohnen in den oberen Geschossen ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe, u.a. Studenten, Senioren, betreutes Wohnen ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil) abgeschlossen, Überarbeitung Funktionsplan wurde abgestimmt ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung (Lohbrügge 94) fortführen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet. 	

A 1_6 Moosberg Lohbrügge

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

Größe in ha	1,56
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2026/2027



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf-West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist schnell zu erreichen, A25 / Anschlussstelle Nettelburg in 3 km 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 91/Bergedorf 114 in Aufstellung (Zielsetzung Wohnen)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, Bille- Landschaftsachse, Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3 - 4-geschossiger Wohnungsbau ○ Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen ○ 80 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (50% für vordringlich Wohnungssuchende, 30% im 1. Förderweg), 20 % frei finanziert Wohnungsbau (Seniorenwohnungen und Wohnungen für nicht auf Sozialwohnungen angewiesene Mieter) 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung (Lohbrügge 91) fortführen ○ Abschluss Städtebaulicher Vertrag 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich. ○ Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten. 	

A 1_8 Lohbrügger Landstraße zw. 17 und 19 Lohbrügge

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

Größe in ha	0,12
WE-Zahl gesamt	55 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2025/2027

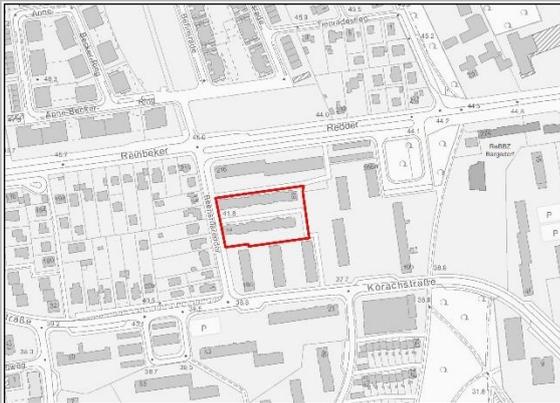


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 (20 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Sander Damm zur A25 und in nördliche Richtung über Lohbrügger Landstraße zur B 5 mit Anschluss an die A 1 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Stellplatzfläche und Kerngebiet
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Verdichteter Stadtraum
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Blockrandbebauung mit Tiefgarage ○ gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption ○ Bauantragsstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld sowie der Nähe zum Zentrum sehr gut für urbanes Wohnen geeignet. 	

A 1_10 Beensroredder, Lohbrügge

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

Größe in ha	ca. 0,5 ha
WE-Zahl gesamt	75 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2024/2025

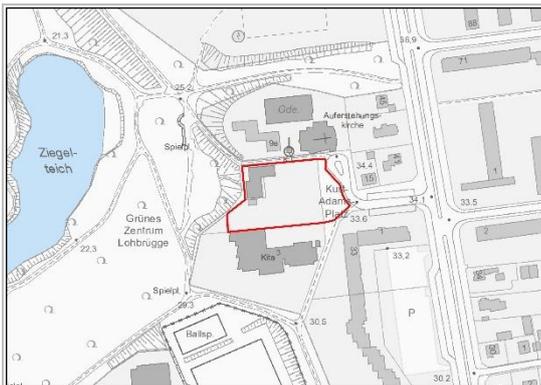


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten am R. Redder, Dorfanger Boberg, EKZ Binnenfeldredder ○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar ○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit den Buslinien 234/12 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S2/S21, 21 Min.). ○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geplant ist eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbau ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren) zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmens von § 34 BauGB abgeschlossen ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage in Mitten eines Wohngebietes gut für Nachverdichtungsmaßnahmen an. 	

A 1_11 Kurt-Adams-Platz, Lohbrügge

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

Größe in ha	0,45 ha
WE-Zahl gesamt	ca. 50 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten am Reinbeker Redder und im EKZ Binnenfeldredder o Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg bzw. die Kita unmittelbar erreichbar o ÖPNV-Anbindung an U Billstedt oder S Allermöhe über die Buslinie 12, an das Bergedorfer Zentrum über die Buslinien 137/332(10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	B-Plan	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Etagenwohnen
B-Plan	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Etagenwohnen						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o In Abstimmung mit der Sozialbehörde ist auf der Fläche eine Kita mit ergänzenden Nutzungen (z.B. Sozialraumangebote) sowie Geschosswohnungsbau geplant. o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe, ggf. Angebote für Senioren oder Sonderwohnformen o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau <u>Anteilig öffentlich geförderter Wohnungsbau mit WA-Bindung (max. 25 WE) gemäß der Senatsdrucksache 2018/020149</u> 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Konzeptausschreibungsverfahren, ggf. inklusive Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung Vergabe der Fläche o Abstimmung zum Nutzungskonzept o <u>Erarbeitung und Abstimmung Städtebau, Hochbau, Freiraumkonzept</u> o <u>Baugenehmigungsverfahren</u> 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage gut für einen Mix aus Wohnbebauung und sozialer Infrastruktur an. o Denkmalschutzbelange sind zu beachten (Erhalt der Blickbeziehungen zum freistehenden Glockenturm). 						

A 1_12 Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder Lohbrügge

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

Größe in ha	8,4 ha
WE-Zahl gesamt	190 <u>107</u> GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	<u>2024</u> <u>2025</u>

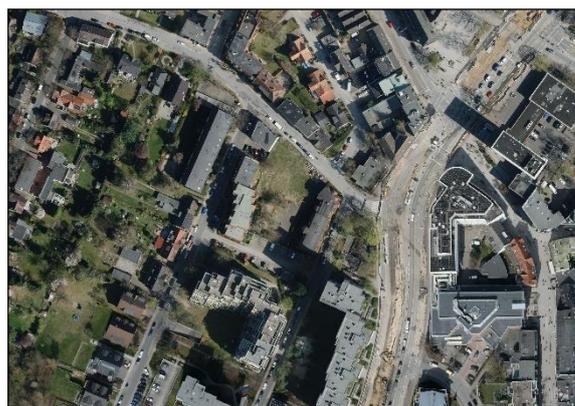
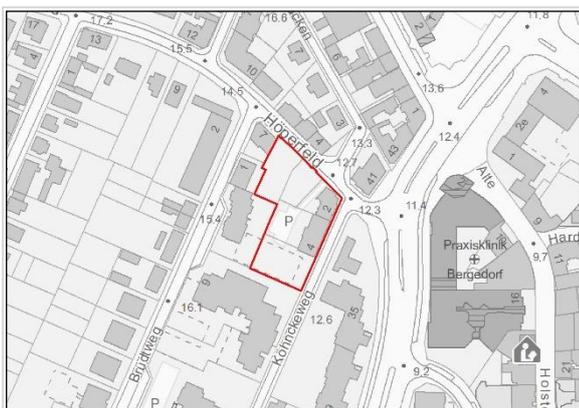


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder o Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar o ÖPNV-Anbindung an U Billstedt oder S Allermöhe über die Buslinie 12 oder an das Bergedorfer Zentrum über die Buslinien 136 / 137 (7 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Beckerkamp / Sander Damm schnell erreichbar 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Lohbrügge 3, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IIIg / IVg / VIg / VIIg</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	B-Plan	Lohbrügge 3, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IIIg / IVg / VIg / VIIg	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Etagenwohnen
B-Plan	Lohbrügge 3, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IIIg / IVg / VIg / VIIg						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Etagenwohnen						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Vorgesehen ist eine angemessene, zeitgemäße und qualitätssichernde Quartiersentwicklung <u>mit ergänzenden Neubauten</u> zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe o <u>26 WE mietpreisgedämpft, frei finanziert (sog. SAGA-„Effizienzhaus“)</u> o <u>81 WE 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau / Hamburg Wohnungen</u> 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: kooperatives Verfahren mit konkurrierender Arbeitsphase) Ende 2022 abgeschlossen o Ausarbeitung der architektonischen Gestaltung <u>und</u>; Erarbeitung eines qualifizierten Freiraumkonzeptes <u>soll im 4. Quartal 2024 erfolgen</u> o Baugenehmigungsverfahren <u>(Bauantrag für Baufeld 1 wurde im 3. Quartal 2024 eingereicht)</u> 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Das Grundstück bietet sich aufgrund der Bebauungsstruktur und dem für diese Siedlungen charakteristischen Abstandsgrün gut für eine sozial, ökologisch sowie ökonomisch verträgliche Nachverdichtung unter qualitativer Aufwertung der Grünräume an. 						

A 1_13 Höperfeld / Köhnckeweg Lohbrügge

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

Größe in ha	0,3
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2025/2027



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden ○ Der ZOB Bergedorf (550 m entfernt) ist fußläufig zu erreichen. ÖPNV-Anbindung an U Bilstedt oder S Allermöhe über die Buslinie 12 oder an das Bergedorfer Zentrum über Buslinien X32 / X80, 136 / 137 / 234 / 332 (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 (20 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Sander Damm zur A25 und in nördliche Richtung über Lohbrügger Landstraße zur B 5 mit Anschluss an die A 1 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Lohbrügge 16, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IX</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </table>	B-Plan	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IX	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Etagenwohnen
B-Plan	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Reines Wohngebiet IX						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Etagenwohnen						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nach dem bereits erfolgten Abriss der Einfamilienhäuser Höperfeld 3-5 ist die Schließung der Baulücke sowie ein ergänzender Neubau mit Tiefgarage am Köhnckeweg im Bereich der Parkpalette vorgesehen ○ gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption ○ Baugenehmigungsverfahren; Befreiung vom Bebauungsplan notwendig 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld sowie der Nähe zum Zentrum sehr gut für urbanes Wohnen geeignet. 						

A 1_14 Hein-Möller-Weg Lohbrügge

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

Größe in ha	0,32
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhan- den
Realisierbarkeit	2024/2025

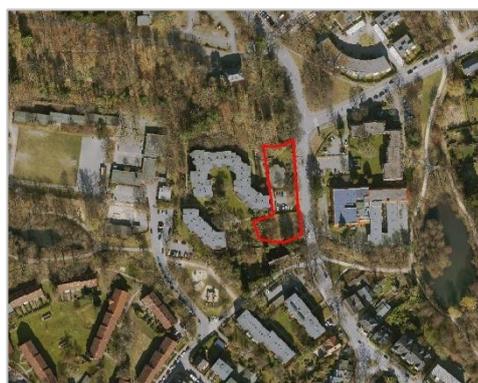
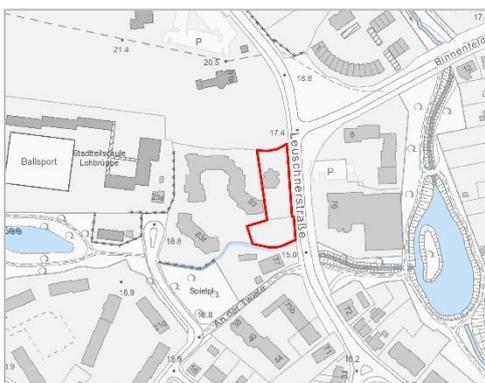


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße o Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden o Bergedorfer ZOB fußläufig zu erreichen, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 (20 Min.) o überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Sander Damm zur A25 und in nördliche Richtung über B 5 mit Anschluss an die A 1 						
Planungs- recht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Lohbrügge 10, Festsetzung: Flächen für Gemeinschaftsgaragen, III VG</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbe- völkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Verdichteter Stadtraum</td> </tr> </table>	B-Plan	Lohbrügge 10, Festsetzung: Flächen für Gemeinschaftsgaragen, III VG	FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbe- völkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll	Lapro	Verdichteter Stadtraum
B-Plan	Lohbrügge 10, Festsetzung: Flächen für Gemeinschaftsgaragen, III VG						
FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbe- völkerung und Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll						
Lapro	Verdichteter Stadtraum						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Abriss des Parkhauses und Neubebauung mit bis zu 7 Obergeschossen (incl. Staffelge- schosse) für Wohnen und Gewerbe, in den Untergeschossen sind PKW-Stellplätze ge- plant o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Hand- lungen- schritte	<ul style="list-style-type: none"> o Eigentumsrechtliche Klärungen <u>zwischen Privaten</u> o Baugenehmigungsverfahren; Befreiung vom Bebauungsplan notwendig 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der innerstädtischen Lage und kurzer Wege gut für urbanes Wohnen geeignet. o Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2 m) sind zu beachten. 						

A 1_15 Leuschnerstraße Lohbrücke

Die Fläche befindet sich an der Leuschnerstraße, in Höhe Binnenfeldredder. Auf dem Grundstück befindet sich eine Seniorenwohnanlage einer Genossenschaft. Zur Leuschnerstraße ist eine Stellplatzfläche mit Baumbestand und ein Gemeinschaftsraum gelegen. Das südlich angrenzende Grundstück ist unbebaut.

Größe in ha	ca. 0,2
WE-Zahl gesamt	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2025/2027

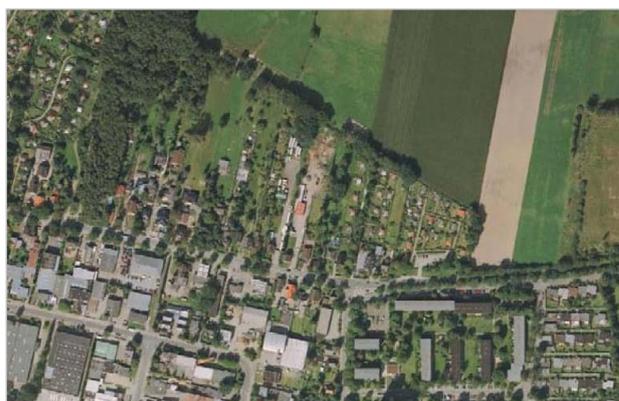


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S2/S21 ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrücke 71, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, ein- bis zweigeschossige Bauweise
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Nördl.: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial, südl.: Parkanlage mit Auenentwicklungsbereich
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Abriss des eingeschossigen Gebäudes vorne an der Straße (Gemeinschaftsraum) und Neubau zweier dreigeschossigen Gebäude. ○ Verschiedene Wohnformen vorgesehen, u.a. eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Abstimmung der Bebauungskonzeption ○ Baugenehmigungsverfahren; Befreiung vom Bebauungsplan notwendig 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eine Nachverdichtung durch bauliche Ergänzung für unterschiedliche Wohnformen in Ergänzung zur bestehenden Seniorenwohnanlage wird positiv bewertet. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2 m) sind zu beachten. 	

B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

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

Größe in ha	4,32
WE-Zahl gesamt	75 EFH
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029

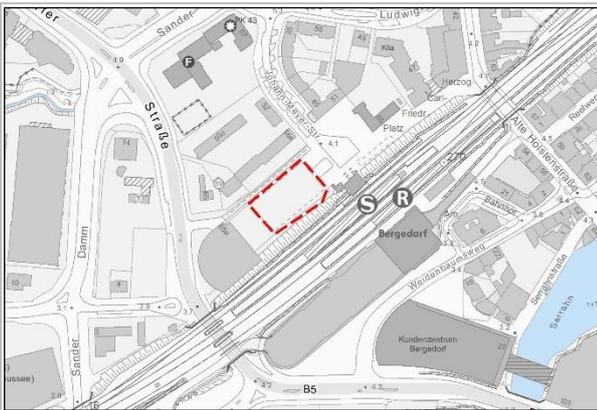


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord ○ ÖPNV Anbindung an das Bergedorf Zentrum mit der Linie 12 Richtung (12 Min.) bzw. nach Mümmelmansberg und damit zur U-Bahn ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt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

B 1_2 P+R Anlage Lohbrücke

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

Größe in ha	0,3
WE-Zahl gesamt	k.A.
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2025/2027

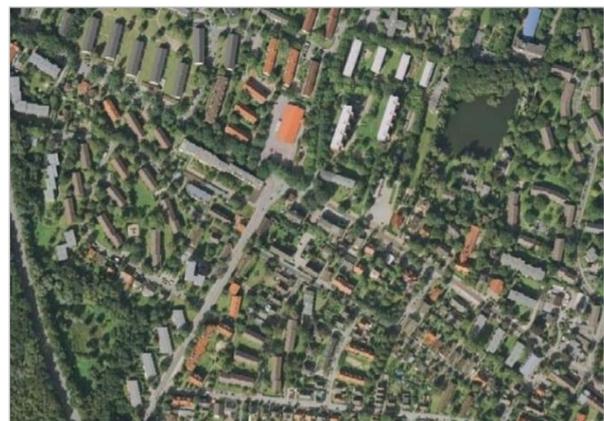
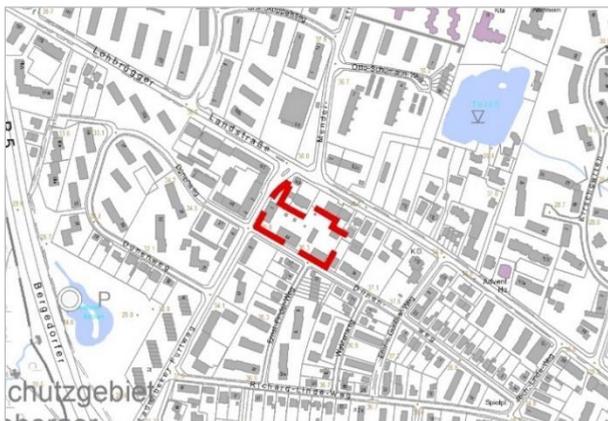


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone / CCB sowie zu Schulen und Kitas Bergedorfer ZOB unmittelbar angrenzend, zum Hauptbahnhof mit S2/S21 (20 Min.) überörtliche Straßenverbindung in südliche Richtung über Weidenbaumweg zur A25 und in nördliche Richtung über B 5 mit Anschluss an die A 1 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Lohbrücke 75, Festsetzung: Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Wohnbauflächen</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Im südlichen Bereich Flächen für Bahnanlagen / P+R-Anlagen, im nördlichen Bereich Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Gleisanlagen / verdichteter Stadtraum</td> </tr> </table>	B-Plan	Lohbrücke 75, Festsetzung: Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Wohnbauflächen	FNP	Im südlichen Bereich Flächen für Bahnanlagen / P+R-Anlagen, im nördlichen Bereich Wohnbaufläche	Lapro	Gleisanlagen / verdichteter Stadtraum
B-Plan	Lohbrücke 75, Festsetzung: Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Wohnbauflächen						
FNP	Im südlichen Bereich Flächen für Bahnanlagen / P+R-Anlagen, im nördlichen Bereich Wohnbaufläche						
Lapro	Gleisanlagen / verdichteter Stadtraum						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Schlüsselfläche des Bergedorfer Innenstadtkonzepts Mobilitätspunkt (Berücksichtigung P+R-Stellplätze und Erhöhung der heutigen Stellplatzzahl, zusätzliche Fahrradstellplätze) sowie publikumswirksame citytypische Einrichtungen wie Dienstleitungen, Gastronomie, Wohnen 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Voruntersuchungen zu Lärm und Erschütterung, Elektromagnetismus erfolgt und Konzeptentwicklung zur erste Machbarkeitsstudie zur Bebauung erstellt, vertiefende Prüfung und verkehrsplanerische Untersuchung enge Abstimmung mit BVM und P+R aufgrund des geplanten Mobilitätspunktes, der heutigen Liegenschaftsverhältnisse und des heutigen Planrechts Hochbaulicher Wettbewerb mit freiraumplanerischen Bearbeitungsteil B-Planaufstellung 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der innerstädtischen Lage und kurzer Wege ist die Fläche gut für einen Mix gestapelten P+R Stellplätzen, publikumswirksamen Einrichtungen (Dienstleistung, Gastronomie, Läden) und urbanen Wohnen zur lärmabgewandten Seite geeignet. Konzepte müssen eine Lösung für die Lärm- und Erschütterungsthematiken erbringen. Lage an der Magistrale Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2 m) sind zu beachten. 						

C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg, Lohbrügge

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

Größe in ha	0,6
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ggf. B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029

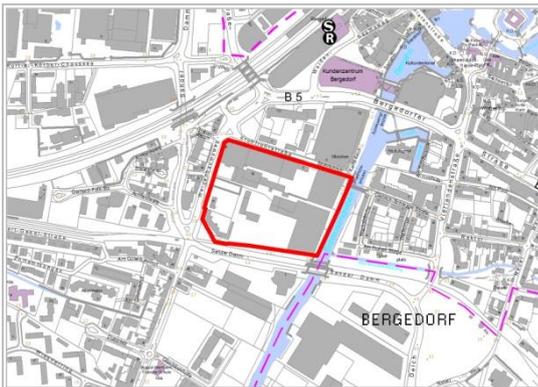


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden. von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie X80 zum Hauptbahnhof (30 Min.); Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 29, 134, 234, 332 in 10-15 Min. überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar 	
	Planungsrecht	<p>B-Plan Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)</p> <p>FNP Wohnbaufläche</p> <p>Lapro Gartenbezogenes Wohnen, grüne Wegeverbindung</p>
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Konzept liegt noch nicht vor Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> städtebauliches Konzept erstellen Abstimmung mit der BVM zur Erschließungssituation Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der nicht verlagerbaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve. Der Knoten Ladenbeker Furtweg /Lohbrügger Landstraße ist für die Erschließung Oberbillwerders von Bedeutung. Im Rahmen erfolgter Vorabstimmungen wurden Flächenbedarfe für eine Abwicklung eingebracht. 	

A 2_1 Stuhlrohrquartier Bergedorf

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

Größe in ha	ca. 4,65
WE-Zahl gesamt	ca. 1.000 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2025/2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen ○ S-Bahnstation Bergedorf (S2/S21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
	B-Plan	Bergedorf 105 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche
	Lapro	Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage im Bereich des Schleusengrabens, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe ○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum ○ ca. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Qualitätssichernde Verfahren (Workshopverfahren) zu prägenden Hochbauten und für zwei Atriumhäuser und Abstimmung Funktionsplan abgeschlossen ○ Erarbeitung Gestaltungsleitfaden zu Architektur und Freiraumplanung abgeschlossen ○ Hochbauliche und freiraumplanerische Entwurfsverfahren für die übrigen Bauten und Freiräume / Innenhöfe durchführen ○ B-Planaufstellung fortführen, Städtebaulicher Vertrag 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine attraktive Lage für Wohnungsbau und sonstige Nutzungen. ○ Die Stuhlrohrhallen sind ein Baudenkmal, Veränderungen sind mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. ○ Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen. 	

A 2_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

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

Größe in ha	5,3
WE-Zahl gesamt	710 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	ab 2024/2025

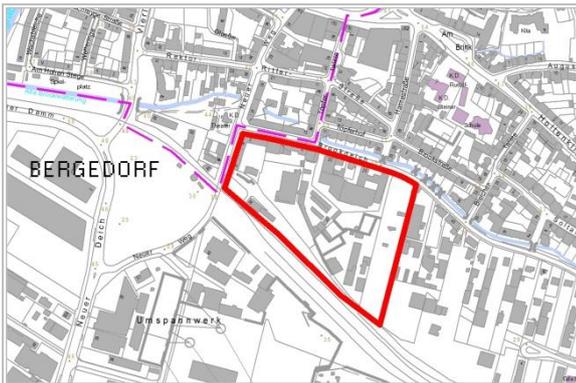


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, im Gebiet ist ein Nahversorgungsmarkt geplant, nächste Schule / Kita in Nettelburg sowie im Quartier "Glasbläserhöfe" fußläufig zu erreichen ○ vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 227, 235, 335 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A25 (Anschluss HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 113
	FNP	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben
	Lapro	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnnutzung, Gewerbe und Einzelhandel ○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum ○ ca. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan hat 2022 Vorweggenehmigungsreife erlangt ○ Erarbeitung Gestaltungsleitfaden abgeschlossen ○ Abstimmung Entwurfsplanung und Wohnungsmix fortlaufend ○ Baugenehmigungsverfahren – Bauvorhaben für erste Baufelder sind intensiv vorabgestimmt ○ Altlastensanierung läuft 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attraktive Lage für Wohnnutzung aufgrund der Nähe zum Zentrum und Wasserlage. ○ Angrenzend an die Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude, somit sind Denkmalbelange zu beachten. ○ Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen eine Sanierung des Bodens notwendig. ○ Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_3 Brookdeich Bergedorf

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

Größe in ha	4,9
WE-Zahl gesamt	660 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich ^[SC1]
Realisierbarkeit	ab 2025

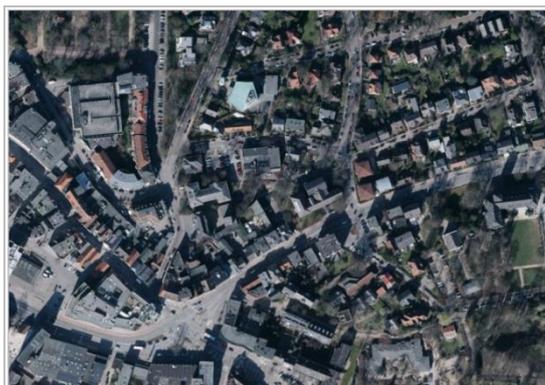


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar ○ ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S2/S21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>gewerbliche Baufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen</td> </tr> </table>	B-Plan	B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)	FNP	gewerbliche Baufläche	Lapro	Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
B-Plan	B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)						
FNP	gewerbliche Baufläche						
Lapro	Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm vor. ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppen ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung fortführenabgeschlossen, Städtebaulicher Vertrag ○ Gestaltungsleitfadenabstimmung abgeschlossen ○ Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ○ Verlagerung der Gewerbebetriebe ○ FNP- und Lapro-Änderung (Zustimmung der Bürgerschaft vsl. Herbst 2024) ○ Abstimmung zu einzelnen Baufeldern und Baugenehmigungsverfahren; -erste Anträge in 2024 (eingereicht) und Anfang 2025 (erwartet) 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission und Bodenkontaminationen. ○ Innerhalb der Fläche befindet sich das Baudenkmal Bahnhof Bergedorf-Süd sowie angrenzend an die Fläche das Denkmalensemble Töpferhof 3 – 11. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 						

A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

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

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2026

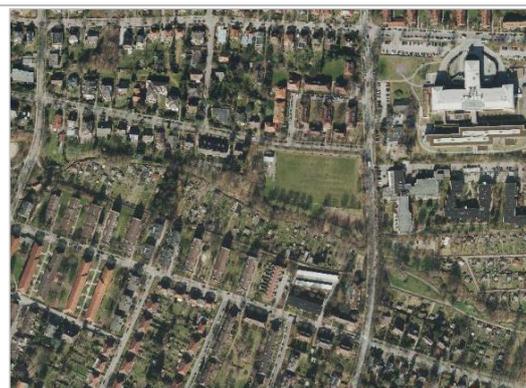


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S2/S21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung
Planungsrecht	FNP	Gemischte Bauflächen
Planungsrecht	Lapro	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist noch zu entwickeln o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Zwischennutzung durch die Polizei o Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umnutzung o ggf. Konzeptausschreibung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist die Fläche für wohnbauliche Entwicklung geeignet. o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor. o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen. o Beachtung der Luftqualitätsgrenzwerte 	

A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

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

Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	100 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2027/2029



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen. ○ Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S2/S21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche
	FNP	im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche
	Lapro	Grünfläche, eingeschränkt nutzbar
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliches Konzept ist noch zu entwickeln ○ Mehrgeschossiger Wohnungsbau ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlagerung des Sportplatzes ○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung. Eine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche ist die Verlagerung des Sportplatzes. Bisher konnte keine geeignete Ersatzfläche seitens potenzieller Grundstücksinteressenten gefunden werden. ○ Zu beachtende Themen: Erhaltung der Uferrandstreifen, Regenrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasser, Erhalt des Straßenbaumbestandes 	

A 2_7 Chrysenderstraße Bergedorf [SC2]

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

Größe in ha	ca. 0,18
WE-Zahl gesamt	25 WE
Eigentümer	Privat / FHH
Planungsrecht	Planrecht vorhanden
Realisierbarkeit	2025

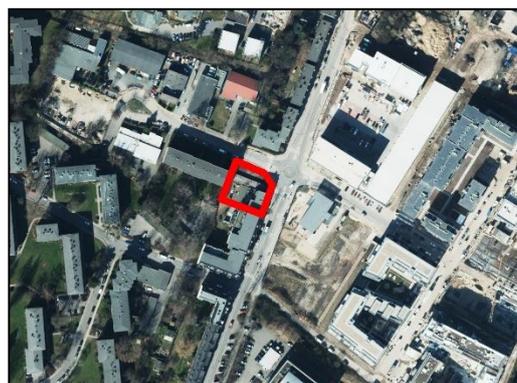
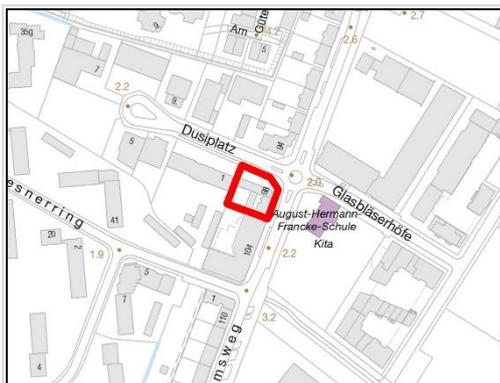


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum und S-Bahnstation Bergedorf (S2/S21) per Fahrrad schnell zu erreichen ○ nächste Grundschule fußläufig zu erreichen ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Mohnhof schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Bergedorf, Festsetzung: W2g (HL) und Außengebiet
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Grünqualität sichern und Landschaftsachse, Bille-Landschaftsachse
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durch den Ankauf des westlichen Flurstücks soll die Voraussetzung für die Errichtung einer der Umgebung entsprechenden, geschlossenen Wohnbebauung geschaffen werden. ○ Durchgang / Zufahrt zum Kanuverein muss weiterhin vorgesehen werden. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erstellung einer Bebauungskonzeption ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gut geeignet für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. ○ Notwasserweg (von Süd nach Nord) ist zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

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

Größe in ha	0,1
WE-Zahl gesamt	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2024/2025



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier ○ S-Bahnstation Bergedorf (S2/S21) fußläufig oder mit Buslinien 227, 235, 335 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf. ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
	B-Plan	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushaltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ geschlossene Blockrandbebauung 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße Bergedorf

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

Größe in ha	0,26
WE-Zahl gesamt	870 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025/2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule o Ab Mohnhof mit diversen Buslinien oder zu Fuß in 10 Min. zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss über S2/S21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Bergedorf 76; Festsetzung: MK VI + St., Hochgarage</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Verdichteter Stadtraum und Entwicklung des Naturhaushaltes</td> </tr> </table>	B-Plan	Bergedorf 76; Festsetzung: MK VI + St., Hochgarage	FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll	Lapro	Verdichteter Stadtraum und Entwicklung des Naturhaushaltes
B-Plan	Bergedorf 76; Festsetzung: MK VI + St., Hochgarage						
FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll						
Lapro	Verdichteter Stadtraum und Entwicklung des Naturhaushaltes						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Parken vorgesehen o Konzept ist im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung zu erarbeiten o 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren) einschließlich der Fläche Sachsentor und weiterer unmittelbar angrenzender Flächen abgeschlossen; konkurrierendes Verfahren für Hochbau vorgesehen o Erarbeitung-Finalisierung einer abgestimmten Funktionsplanung o Städtebaulicher Vertrag o B-Planaufstellung 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung mit ergänzenden Nutzungen geeignet. o Denkmalschutzbelange (Umgebungsschutz) sind zu beachten und mit DA abzustimmen, da sich angrenzend an die Fläche die denkmalgeschützte Schlossanlage befindet. Diese ist konstituierender Teil des Denkmalensembles Bergedorfer Schloßstraße 4 mitsamt Schloss, Schlossgraben und Schlossgarten mit Bismarck- und Kaiser-Wilhelm-Denkmal. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in zu beachten. 						

A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsenor Bergedorf

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

	Fläche 1	Fläche 2
Größe in ha	0,2	0,21
WE-Zahl gesamt	46	4055
Eigentümer	privat	
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung	B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	2025/2026	2025/2027

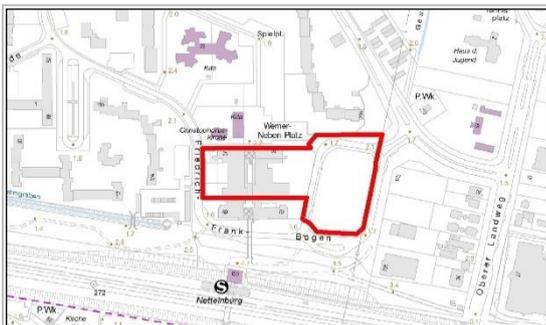


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) in direkter Nachbarschaft o S-Bahnstation Bergedorf (S2/S21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof in 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf und Mohnhof o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft südlich der Plangebiete; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Fläche 1: Bergedorf 80, Festsetzung: MK II g Fläche 2: Bergedorf 42, Festsetzung: MK III g
	FNP	Gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentren f. d. Wohnbevölkerung und f. d. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden so
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushalts
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung zu erarbeiten o 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Fläche 1: Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier hochbauliches Werkstattverfahren abgeschlossen) o Fläche 2: Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren) einschließlich der Fläche Bergedorfer Schloßstraße und weiterer unmittelbar angrenzender Flächen abgeschlossen; konkurrierendes Verfahren für Hochbau vorgesehen o Erarbeitung einer abgestimmten Funktionsplanung o Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Flächen sehr gut geeignet für verschiedenste innenstadtrelevante Nutzungen in Ergänzung mit Wohnungsbau. o Denkmalschutzbelange (Umgebungsschutz) sind zu beachten. Das Denkmalschutzamt ist in den weiteren Prozess mit einzubeziehen. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_12 Quartierszentrum Bergedorf-West Bergedorf

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

Größe in ha	1,7 ha privat
WE-Zahl gesamt	2890 GWB
Eigentümer	privat + städtisch
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025/2027

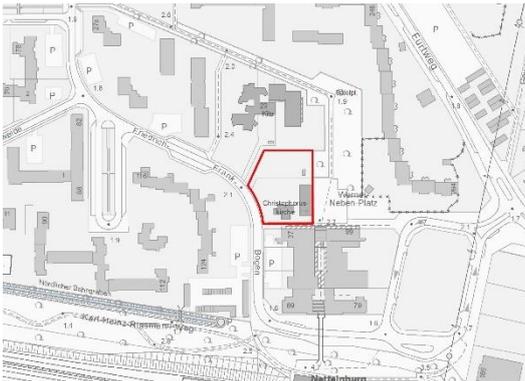


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-Ost befindet sich in fußläufiger Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten am Oberen Landweg; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil Bergedorf-West vorhanden S-Bahnstation Nettelburg (S2/S21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 3 Min., zum Hauptbahnhof 18 Min. B5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich von Bergedorf-West oder, über Nettelburger Landweg Anbindung an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg) 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 85: MK g, St + TGa;
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Etagenwohnen, grüne Wegeverbindung
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Planungsgebiet sieht insgesamt folgende Nutzungen vor: Geschosswohnungsbau, neue Einzelhandelsflächen, ärztliche Versorgung, Mobility-Hub Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen 50 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (20% 1. Förderweg, 30% 2. Förderweg) 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil) und Funktionsplanung abgeschlossen Vergabe der städtischen Grundstücke Einigung Klärung nachbarschaftlicher Interessen Städtebaulicher Vertrag, B-Planverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist aufgrund des Umfeldes und Lage an der S-Bahnstation gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, eine neue lebendige Mitte für Bergedorf-West mit verschiedenen Nutzungen zu schaffen. Erhalt des prägenden Baumbestandes am Werner-Neben-Platz 	

A 2_15-13 Friedrich-Frank-Bogen Bergedorf

Die Fläche befindet sich nördlich der S-Bahnstation Nettelburg und des Einkaufszentrums aus den 1960er Jahren. Auf der Fläche befindet sich die ehem. St. Chistophorus-Kirche.

Größe in ha	ca. 0,41
WE-Zahl gesamt	k.A.
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan aufstellen
Realisierbarkeit	2025/2027

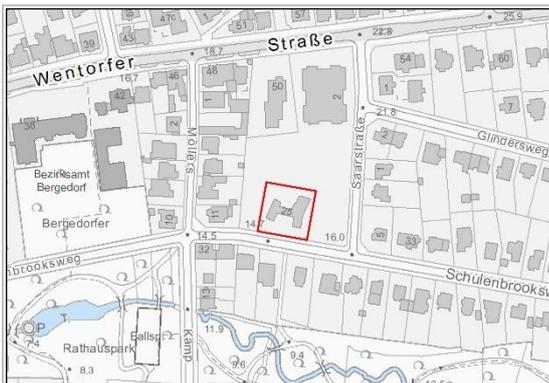


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-Ost befindet sich in fußläufiger Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten am Oberen Landweg; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil Bergedorf-West vorhanden S-Bahnstation Nettelburg (S2/S21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 3 Min., zum Hauptbahnhof 18 Min. B5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich von Bergedorf-West oder, über Nettelburger Landweg Anbindung an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg) 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 39, Festsetzungen: Flächen für den Gemeinbedarf (Kita)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück war im Ideenteil des Wettbewerbsverfahrens zum neuen Quartierszentrum Bergedorf-West (s. Potenzialfläche A_12) enthalten. Zwischenzeitlich haben sich Veränderungen hinsichtlich der Planungsüberlegungen und des Grundstückszuschnitts übergeben (u.a. alleinige Nutzung des Kirchengrundstücks für Wohnen / Sonderwohnformen). WE-Anzahl und Anteil öffentl. gef. Wohnungsbau ist noch nicht verifiziert / abgestimmt. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konkurrierendes hochbaulich-freiraumplanerisches-Verfahrenstädtebaulich-hochbauliches-Workshopverfahren zur Qualitätssicherung im 2. HJ 2023/2024-2025 Projektentwicklung Erarbeitung einer Funktionsplanung in Abstimmung mit Fläche A 2_12 B-Planaufstellung zusammen mit Fläche A 2_12 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist aufgrund des Umfeldes und Lage an der S-Bahnstation gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, zusammen mit der Fläche A 2_12 eine neue lebendige Mitte für Bergedorf-West mit verschiedenen Nutzungen zu schaffen. Geringe Grundwasserflurabstände (≤ 2 m) sind zu beachten. 	

A 2_14 Schulenbrooksweg / Saarstraße Bergedorf

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

Größe in ha	0,12
WE-Zahl gesamt	ca. 20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2024/2025

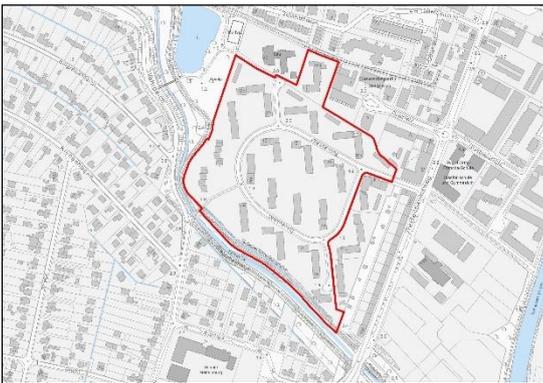


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita und Schulen in näherer Umgebung ○ Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 12 Min., dort Anschluss über S2/S21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ B 207 / B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 15, Festsetzung: Altenheim (Kirche)
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erweiterung des Kellinghusenheims durch einen 2-geschossigen L-förmigen Baukörper mit Staffelgeschoss (Seniorenwohnungen) 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung des erhaltenswerten Baumbestandes 	

C2_1A 2 15 Wiesnerring Bergedorf

Die Zeilensiedlung aus den 1950 bis 1970er Jahren befindet sich an der Ringstraße Wiesnerring, die vom Weidenbaumsweg abzweigt. Das Quartier ist durchzogen von großen Grünräumen. Im Süden begrenzt die Kampille das Gebiet, im Norden das Gewerbegebiet Dusiplatz.

Größe in ha	ca. 7,4
WE-Zahl gesamt	ea-200,120 GWB (Aufstockung 90 WE, Neubau 110 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	ab 2026



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier o S-Bahnstation Bergedorf (S2/S21) mit Buslinien 227, 235, 329, 335 und 629 in 5 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof. o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Baustufenplan, Festsetzungen: W2g und G2g</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Etagenwohnen, Grüne Wegeverbindung durch das Quartier, öffentl. Grünfläche / Parkanlage entlang der Kampille</td> </tr> </table>	B-Plan	Baustufenplan, Festsetzungen: W2g und G2g	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Etagenwohnen, Grüne Wegeverbindung durch das Quartier, öffentl. Grünfläche / Parkanlage entlang der Kampille
B-Plan	Baustufenplan, Festsetzungen: W2g und G2g						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Etagenwohnen, Grüne Wegeverbindung durch das Quartier, öffentl. Grünfläche / Parkanlage entlang der Kampille						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Die Bestandsgebäude sollen energetisch saniert werden. In diesem Zuge wurde ein Konzept zur Nachverdichtung erstellt (bauliche Ergänzungen mit ca. 110-120 WE und Aufstockungen ca. 90 WE sowie ein Mobility Hub), welches zunächst jedoch noch zurückgestellt wird. o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe o 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Weitere Abstimmung des Bebauungskonzeptes o Ausarbeitung der architektonischen Gestaltung o Erarbeitung eines qualifizierten Freiraumkonzeptes 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Das Grundstück bietet sich aufgrund der Bebauungsstruktur und dem für diese Siedlungen charakteristischen Abstandsgrün gut für eine sozial, ökologisch sowie ökonomisch verträgliche Nachverdichtung unter qualitativer Aufwertung der Grünräume an. o Geringe Grundwasserflurabstände (≤ 2 m) sind zu beachten. 						

A-3_43_1 Walter-Rudolphi-Weg Neuallermöhe-West

Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, soll die Fläche zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.

Größe in ha	3,3
WE-Zahl gesamt	350 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	nach 2028/2029

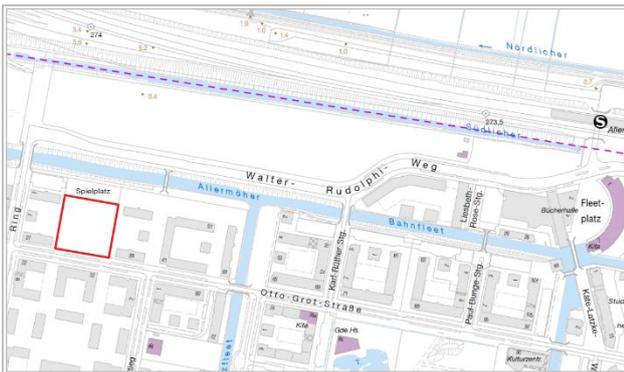


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden S-Bahnstation Allermöhe (S2/S21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>B-Plan in Aufstellung</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage</td> </tr> </table>	B-Plan	B-Plan in Aufstellung	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage
B-Plan	B-Plan in Aufstellung						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> noch zu erarbeiten 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie am Walter-Rudolphi-Weg Abstimmung mit der Maßnahme „Eisenbahnüberführung West“ zur äußeren Erschließung von Oberbillwerder Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung Konzeptausschreibung Beachtung von Landschaftsplanung/Naturschutz/gesetzlicher Biotopschutz 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums. Vorhandene Biotope verringern die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 						

A-3_53_2 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West

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

Größe in ha	0,45
WE-Zahl gesamt	40 <u>75</u> GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung nicht erforderlich
Realisierbarkeit	2025

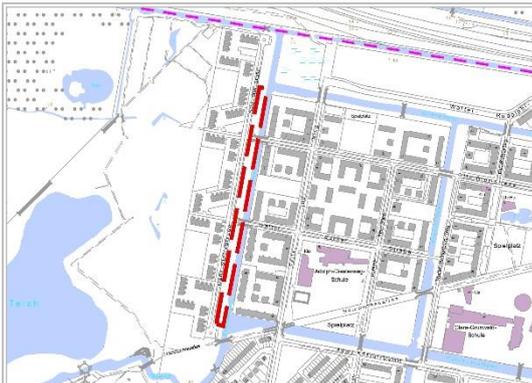


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. S-Bahnstation Allermöhe (S2/S21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> mehrgeschossige Wohnbebauung Anteilig öffentlich geförderter Wohnungsbau mit WA-Bindung (25 WE) gemäß der Senatsdrucksache 2018/020149, restlichen Wohneinheiten öffentlich gefördert und freifinanziert 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Vergabe der Fläche Erarbeitung und Abstimmung Städtebau, Hochbau, Freiraumkonzept Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. Fläche wird nicht für eine Kita benötigt und kann einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Im Gegenzug soll für die Fläche Felix-Jud-Ring ein Interessensbekundungsverfahren für eine Kita durchgeführt werden, so dass die Fläche aus dem Wohnungsbauprogramm entfällt. 	

C 3_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

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

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	noch offen
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S2/S21) vom Felix-Jud-Ring mit der Linie 12 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen. 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptausschreibung / Investorensuche Städtebaulicher Vertrag B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlage am Fleet. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden. 	

A 4_1 Ortskern Fünfhausen Mitte

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

Größe in ha	1,5
WE-Zahl gesamt	16 EFH
Eigentümer	4 FHH / 12 privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	nach 202 <u>98</u>

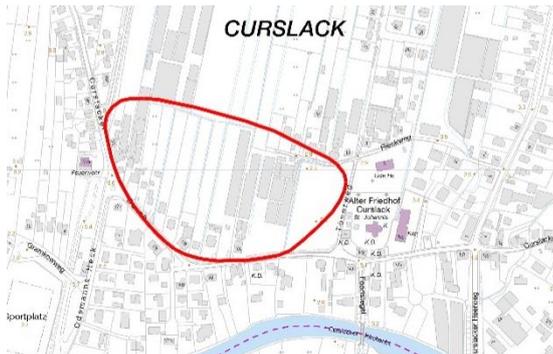


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden o ab Fünfhausen Siedlung mit den Buslinien 122, 124, 224 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof in 38 Min. o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Parkanlage, Spielplatz
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Dorf
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Einzel- und Doppelhäuser im Vier- und Marschländer Maßstab mit Kinderspielplatz o Bei Ausnutzung der 2-Wohnungsklausel sind 32 Wohneinheiten realisierbar. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Klärung der Erschließungsfinanzierung und wer Veranlasser der Erschließung ist o Bodenordnungsverfahren weiterführen (u.a. Verlagerung eines Gartenbaubetriebs) o Bau der Erschließungsstraße 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Fläche ist sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet. o Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_3 Curslacker Deich / Tönerweg Ortskern Curslack

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

Größe in ha	2,27
WE-Zahl gesamt	50 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029

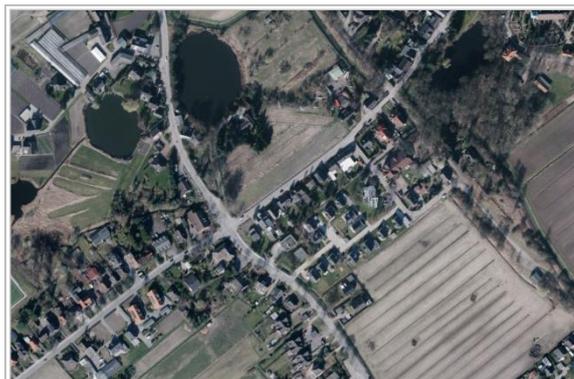


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schule sowie Kita vorhanden. vom Curslacker Heerweg mit den Buslinien 127, 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S2/S21) überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes</td> </tr> </table>	B-Plan	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB	FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes
B-Plan	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB						
FNP	Fläche für die Landwirtschaft						
Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Konzept ist noch zu erarbeiten. Aus Denkmalschutzbelangen müssen die Sichtbezüge vom Curslacker Deich zur Kirche von Bebauung freigehalten werden. Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden. Im Falle von Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von 35% öffentlich geförderten Wohneinheiten vorzusehen. 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Diskussion über die Größe der zu entwickelnden Fläche gemäß des BV-Beschlusses vom 20.2.2018. Aus diesem Grund stellt der Kartenausschnitt den Betrachtungsraum und keine klare Flächenausweisung dar. Abstimmung der städtebaulichen Zielsetzung und Erschließung Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, ggf. Beteiligungsverfahren Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung. BSW beurteilt die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch. Die Größe der zu bebauenden Fläche muss abgestimmt werden. BUKEA lehnt die Wohnungsbaufäche ab. Ggf. Bodenordnung, wenn eine private Bodenordnung nicht gelingt. Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Denkmalgeschützte Kirchenensemble mit Glockenturm, Friedhof und Schule zu beachten. 						

A 4_6 Ochsenwerder Kirchendeich Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	1,06
WE-Zahl gesamt	30 EFH, ggf. GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029

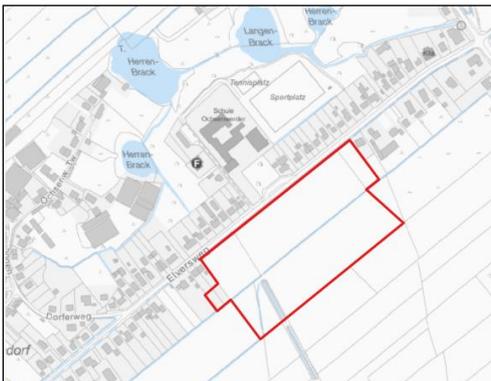


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt /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

A 4_7 Elversweg / Schule Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	5,04
WE-Zahl gesamt	80 EFH / 40GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029



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

A 4_8 Butterberg Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	1,9
WE-Zahl gesamt	60 GWB 20 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	<u>2026/2027</u>

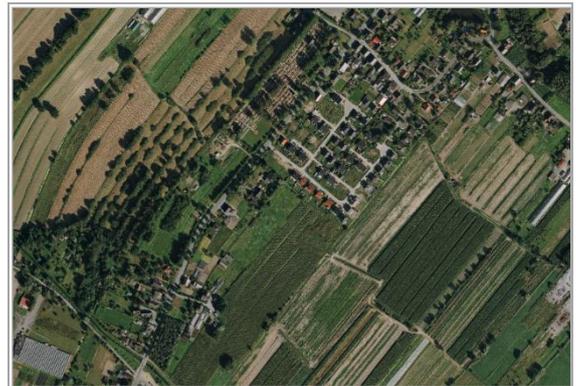
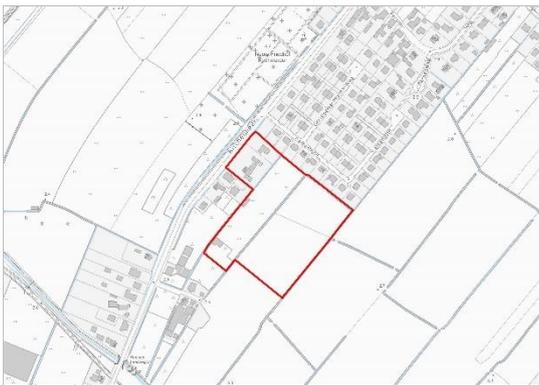


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB, Ochsenwerder 15 in Aufstellung</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</td> </tr> </table>	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB, Ochsenwerder 15 in Aufstellung	FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB, Ochsenwerder 15 in Aufstellung						
FNP	Fläche für die Landwirtschaft						
Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien sowie ein erstes Konzept für die Fläche entwickelt (Hinweis: Lage im LSG). Ende 2017 wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Workshopverfahren durchgeführt. ○ Der Funktionsplan sieht einen Mix aus Doppel- und Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau, Servicewohnanlage, Kita und Nahversorger vor. ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Ausgleichsflächensicherung</u> ○ Klärung <u>zur Sicherstellung</u> der Schmutzwasserentsorgung ○ Konkurrierendes qualitätssicherndes Verfahren für den Nahversorger (<u>Fassade</u>) ○ B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder. ○ Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht. ○ Kompensationserfordernisse aufgrund der Lage innerhalb des 2. Grünen Rings. ○ Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes 						

A 4_9 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

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

Größe in ha	3,35
WE-Zahl gesamt	40 EFH 30 GWB
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2027



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuengamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt) ○ Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof ○ Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Funktionsplan basiert auf dem Siegerentwurf, der 2015 aus einem Workshopverfahren hervorgegangen ist. ○ Lineare Bauungsstruktur, die von Nordwesten nach Südosten Richtung offener Landschaft in ihrer städtebaulichen Dichte abnimmt. Mittig liegt eine Fläche, die sowohl für die Regenrückhaltung als auch dem Aufenthalt dienen soll. ○ 35% öffentlich geförderter Wohnungsbau bezogen auf den Geschosswohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzeptausschreibung hat in 2022 stattgefunden (für den städtischen Grundstücksteil), Anhandgabe der Fläche ist erfolgt. ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung fortführen ○ Änderung des FNP + Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. 	

A 4_10 Kirchwerder Hausdeich Ortskern Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich und der Gose Elbe. Hier befindet sich ~~zurzeit noch~~ der Standort der Grundschule und ~~derzeit noch auch die~~ und Stadteilschule Kirchwerder, ~~die an den Kirchenheerweg verlagert würde, so dass ein Teil der Gesamtfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.~~ Es ist geplant, dass die Stadteilschule am Kirchenheerweg bis 2023 neu gebaut wird und die freierwerdenden Flächen dann einer ~~wohnbaulichen Ent-~~

Größe in ha	3,1
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	nach § 34 BauGB ggf. B-Planaufstellung
Realisierbarkeit	nach 2028/2027

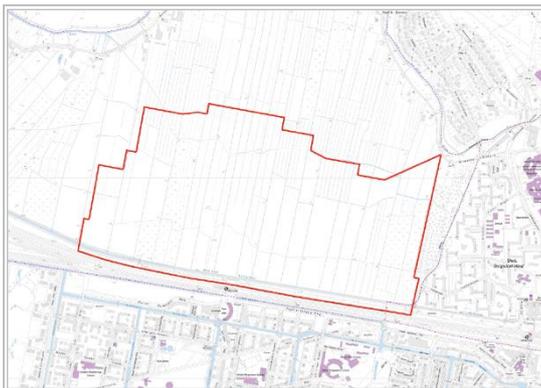


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung 	
	B-Plan	Kein B-Plan vorhanden
Planungsrecht	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept studie ist im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu wird derzeit erarbeitet/entwickeln o Im Falle von Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von 35% öffentlich geförderten Wohneinheiten vorzusehen. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle o Verlagerung der Stadteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg erfolgt in Kürze o Prüfung der Realisierung eines Festplatzes und von Wohnbebauung durch Konzeptstudie o ggf. B-Planaufstellung / Prüfung Befreiung Genehmigung nach § 34 BauGB o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung. o Entbehrllichkeitmeldung der BSB liegt noch nicht vor. o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble, Denkmalschutzbelange sind daher zu beachten und abzustimmen. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_11 Oberbillwerder Billwerder

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

Größe in ha	118
WE-Zahl gesamt	6.500 GWB / RH / EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	ab 2027

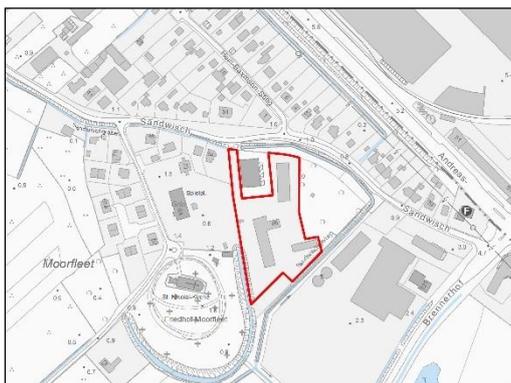


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie Mobility Hubs sind in dem neuen Stadtteil vorgesehen. ○ S-Bahnstation Allermöhe (S2/S21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ Eine Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) wurde im Rahmen der Masterplanung ausgearbeitet. 	
Planungsrecht	B-Plan	Bebauungsplan Billwerder30/Bergedorf 120/Neuallermöhe2 in Aufstellung
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche, Grünfläche
Planungsrecht	Lapro	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen / westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse / Schutz des Landschaftsbildes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mit Oberbillwerder soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen. ○ Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger,...) bei der Umsetzung bieten. ○ 20% Baugemeinschaften ○ 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans ○ Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren ○ Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume ○ B-Planaufstellung fortführen, FNP- und Lapro-Änderung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt nach dem Grundsatz „Mehr Stadt an neuen Orten“, die den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ergänzt. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_12 Sandwich Ortskern Moorfleet

Die ehem. Schulfläche liegt an der Straße Sandwich. Westlich grenzt die Kirche mit Gemeindehaus an, nördlich eine Sporthalle und östlich Gehölzbestand. Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit eine öffentlich-rechtliche Unterkunft (befristet [bis Ende 2026](#) genehmigt). Im Rahmen der Stadtwerkstatt Moorfleet wurde für diese Fläche perspektivisch eine Wohnbauentwicklung vorge-

Größe in ha	ca. 1,2
WE-Zahl gesamt	40
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	nach §34 BauGB
Realisierbarkeit	nach 2027

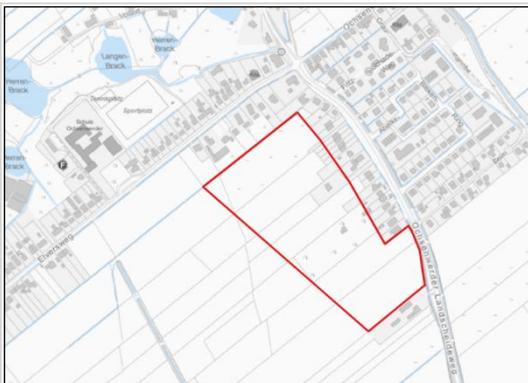


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o nächstgelegene Nahversorgung in Rothenburgsort; SO-Fläche aber am Brennerhof ausgewiesen o von Sandwich mit der Linie 122 / 220 und der S2/S21 zum S-Bahnhof Bergedorf (26 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 3 / 124 (18 bzw. 26 Min.). Weitere Buslinien ab der Haltestelle Moorfleet. o Anschlussstellen A 1 und A 25 (HH-Moorfleet) befinden sich in unmittelbarer Nähe 	
Planungsrecht	B-Plan	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
	FNP	Wohnbauflächen und z.T. Flächen für den Gemeinbedarf (Einrichtung für Forschung und Lehre)
	Lapro	Milieu Dorf, Schutz des Landschaftsbildes, Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept der Stadtwerkstatt Moorfleet sieht hier Geschosswohnungsbau vor o u.a. auch Sonderwohnformen nach Aufgabe der örU-Nutzung o 50% öffentlich geförderte Wohneinheiten 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Projektentwicklung mit dem LIG abstimmen; ggf. Konzeptausschreibung o Klärung, ob die schmutzwasserseitige Erschließung bei einer Nachverdichtung sichergestellt werden kann. o Die Regenwasserseitige Erschließung ist zu klären. 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Aufgabe der öffentlich-rechtlichen Unterkunft gut für eine wohnbauliche Entwicklung. o Lage innerhalb der Kulisse für den Vertrag für Hamburgs Stadtgrün. Der Eingriff ist aber nicht kompensationspflichtig. Kritische Bewertung der Fläche durch die BUKEA. o Beachtung Denkmalschutz und Erhalt der Sporthalle. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

C 4_2 Ochsenwerder Landscheideweg Ortskern Ochsenwerder

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

Größe in ha	7,4
WE-Zahl gesamt	110 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029

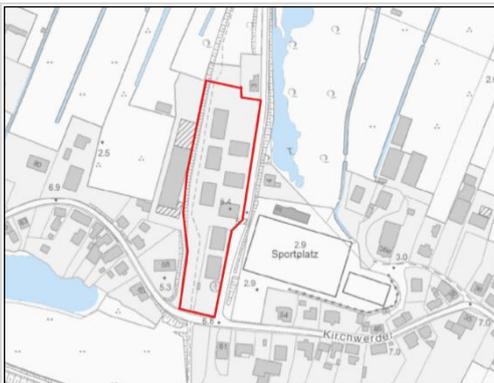


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt /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

C 4_3 Auf dem Sülzbrack Kirchwerder

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

Größe in ha	1,03
WE-Zahl gesamt	30 EFH / GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2028/2029



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 1 km am Süderquerweg vorhanden ○ vom Auf dem Sülzbrack mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), von dort zum Hauptbahnhof mit S2/S21 ○ überörtliche Straßenverbindung (A 25, HH-Bergedorf) ist über den Kirchwerder Landweg zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
Planungsrecht	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzept ist noch zu erarbeiten ○ Im Falle von Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von 35% öffentlich geförderten Wohneinheiten vorzusehen. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen ○ Konzeptausschreibung / Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist aufgrund der Lage und der heutigen Nutzung durch eine öffentlich-rechtliche Unterkunft für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Vor dem Hintergrund des angrenzenden Sportplatzes wird eine lärmtechnische Untersuchung vorab empfohlen. ○ Die Fläche ist mit einer aufschiebenden Bedingung versehen. Maßgabe für eine wohnbauliche Entwicklung ist, dass eine geeignete Festplatzfläche erworben und zur Verfügung gestellt worden ist. 	

4 Bilanz und genehmigte Projekte 2024

Bilanz

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

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung IFB)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 ¹⁶	143	--
2012	251	218	469 ¹⁷	96	--
2013	503	123	626 ¹⁸	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 ¹⁹	161	--
2016	565	304	869 ²⁰	84	--
2017	885	142	1.026 ²¹	92	--
2018	725	129	854	148	--
2019	281	519	800	134	--
2020	356	469	825	178	--
2021	315	213	528	k.A.	k.A.
2022	404	139	543	k.A.	k.A.
2023	Wird nachgetragene	Wird nachgetragene	326	k.A.	k.A.
2024	XY	XY	XY		

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2024

Bergedorf

- XY

Lohbrügge

- XY

Vier- und Marschlande

- XY

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

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

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

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

²⁰ 740 Baugenehmigungen (StaNo)

²¹ 1.098 Baugenehmigungen (StaNo)

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2025	2026	2027	2028	2029 ff	
Potenzialflächen (A)															
Lohbrügge	A 1_1	Rappoltweg	50	50			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	50	50				
Lohbrügge	A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112 / 122	25	25			X	ja	Erstellung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, ggf. B-Planaufstellung					25	
Lohbrügge	A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	110	110			X	ja	Überarbeitung Funktionsplan, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung fortführen		60	50			
Lohbrügge	A 1_4	Billwiese	100	100	-	-	X	nein	Baugenehmigungsverfahren	100				-	
Lohbrügge	A 1_5	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10			X	nein	Abstimmung mit der äußeren Erschließung im Zusammenhang mit B5-Anschluss, Baugenehmigungsverfahren		10	-	-	-	
Lohbrügge	A 1_6	Moosberg	90	90			X	ja	B-Planaufstellung fortführen, Städtebaulicher Vertrag		90	90			
Lohbrügge	A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	55			X	nein	Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption, Bauantragsstellung			55			
Lohbrügge	A 1_10	Beensroaredder	75	75			X	nein	Abstimmung der überarbeiteten Pläne, Baugenehmigungsverfahren	75					
Lohbrügge	A 1_11	Kurt-Adams-Platz	50	50		X		nein	Konzeptausschreibungsverfahren, ggf. inkl. Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung, Vergabe der Fläche, Erarbeitung und Abstimmung Nutzungskonzept, Städtebau, Hochbau, Freiraumkonzept, Baugenehmigungsverfahren		50				
Lohbrügge	A 1_12	Max-Eichholz-Ring / Binnenfeldredder	107	107			X	nein	Ausarbeitung architektonische Gestaltung, Erarbeitung Freiraumkonzept, Baugenehmigungsverfahren	107				85	
Lohbrügge	A 1_13	Höperfeld / Köhnckeweg	30	30			X	nein	Erstellung und Abstimmung einer Bebauungskonzeption, Baugenehmigungsverfahren		30	30			
Lohbrügge	A 1_14	Hein-Möller-Weg	90	90			X	nein	Eigentumsrechtliche Klärungen zwischen Privaten, Baugenehmigungsverfahren	90					
Lohbrügge	A 2_15	Leuschnerstraße	20	20			X	nein	Abstimmung der Bebauungskonzeption, Baugenehmigungsverfahren		20	20			
Bergedorf	A 2_1	Stuhlrohrquartier	1000	1000			X	ja	B-Planaufstellung fortführen, städtebaul. Vertrag, hochbauliche und freiraumplanerische Entwurfsverfahren für die übrigen Bauten und Freiräume / Innenhöfe		100	200	200	500	
Bergedorf	A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	710	710			X	ja	Abstimmung Entwurfsplanung und Wohnungsmix, Baugenehmigungsverfahren, Altlastensanierung	200	200	200	110		
Bergedorf	A 2_3	Brookdeich	660	660			X	ja	B-Planaufstellung fortführen, Städtebaulicher Vertrag, Änderung FNP, Umlegungsverfahren, Verlagerung der Gewerbebetriebe, Baugenehmigungsverfahren	250	100	200	260	100	
Bergedorf	A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	40		X		evtl.	Zwischennutzung durch die Polizei, Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umnutzung, ggf. Konzeptausschreibung		40				

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2025	2026	2027	2028	2029 ff
Bergedorf	A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Sportplatzverlagerung, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung					100
Bergedorf	A 2_7	Chrysenderstraße	25	25		X	X	nein	Erstellung einer Baukonzeption, Baugenehmigungsverfahren	25				
Bergedorf	A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	20	20			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	20				
Bergedorf	A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	7080	7080			X	ja	Konkurrierendes Verfahren für Hochbau , Funktionsplanung, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung		7080			
Bergedorf	A 2_11	Bergedorfer Markt	46	46			X	ja	Funktionsplanung, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung		46			
Bergedorf	A 2_11	Sachsente	4055	4055					Konkurrierendes Verfahren für Hochbau, Funktionsplanung, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung			55	40	
Bergedorf	A 2_12	Quartierszentrum Bergedorf-West	280	280		X	X	ja	Funktionsplanung, Vergabe städt. Grundstücke, <u>Klärung nachbarschaftlicher Interessen</u> , Städtebaulicher Vertrag, B-Planverfahren <u>zus. mit Fläche A2_13</u>		140	140	<u>140</u>	
Bergedorf	A 2_13	Bergedorfer Straße	17	17			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	17				
Bergedorf	A 2_15-13	Friedrich-Frank-Bogen	k.A.	k.A.			X	ja	Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Projektentwicklung Funktionsplanung, B-Plan aufstellung zus. mit Fläche A2_12		k.A.	k.A.		
Bergedorf	A 2_14	Schulenbrooksweg / Saarstraße	20	20			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	ca. 20				
Bergedorf	A 2_15	Wiesnerring	120	120			X	nein	Weitere Abstimmung des Baukonzeptes, Ausarbeitung der architektonischen Gestaltung und des Freiraumkonzeptes		20			100
Neuallermöhe	A 3_43_1	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	350	350		X		ja	Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie, städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung, Konzeptausschreibung					350
Neuallermöhe	A 3_53_2	Otto-Grot-Straße	4075	4075		X		ja	Vergabe der Fläche, Erarbeitung/Abstimmung Städtebau, Hochbau, Freiraumkonzept, Baugenehmigungsverfahren	75	40			
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen, Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie Veranlasser der Erschließung, Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße					16
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen, Durchdeich	32		32	X	X	nein	Liegenschafterschließung, Vergabe der FHH-Grundstücke über das Eigenheimprogramm			32		
Vier- und Marschlande	A 4_3	Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Abstimmung städtebauliche Zielsetzung, Sicherung der Erschließung, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung, Änderung FNP + Lapro					50
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich	30		30		X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt, Städtebaulicher Vertrag, B-Plan aufstellung					30
Vier- und Marschlande	A 4_7	Ortskern Ochsenwerder, Elversweg	120	40	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam mit der					120

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2025	2026	2027	2028	2029 ff
									Flächen Landscheideweg, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder, Butterberg	80	60	20		X	ja	Ausgleichsflächensicherung , Klärung Schmutzwasserentsorgung, qualitätssicherndes Verfahren für den Nahversorger, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro			60	20	
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	70	30	40	X		ja	Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro			30	40	
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja nein	Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort, Klärung Erhalt Sporthalle , Prüfung der Realisierung eines Festplatzes und von Wohnbebauung durch Konzeptstudie, ggf. B-Planaufstellung			50	50	
Vier- und Marschlande	A 4_11	Oberbillwerder	6.500	5.525	975	X		ja	Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans, Erstellung von vier Funktionsplänen, Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume, B-Planaufstellung fortführen, FNP- und Lapro-Änderung			100	100	6.400
Vier- und Marschlande	A 4_12	Ortskern Moorfleet, Sandwisch	40	40		X		nein	Projektentwicklung mit dem LIG abstimmen; ggf. Konzeptausschreibung			40		40
Prüfflächen (B)														
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Eigentümerabfrage bezgl. einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke, FNP-Änderung, B-Planaufstellung, Städtebaulicher Vertrag, Verlagerung der Kleingärten					75
Bergedorf	B 1_2	P+R Anlage	k.A.	k.A.		X		nein	Voruntersuchungen zu Lärm und Erschütterung und vertiefende Prüfung zur Konzeptentwicklung / Machbarkeit, verkehrsplanerische Untersuchung , Abstimmung BVM/ und P+R, Konzeptausschreibungsverfahren konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung			k.A.		
Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2024 (C)														
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, städtebauliches Konzept, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung					30
Bergedorf	C 2_1	Wiesnerring (Aufstockung und Neubau)	200	200			X	nein	Weitere Abstimmung des Baukonzeptes, Ausarbeitung der architektonischen Gestaltung und des Freiraumkonzeptes					200
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Hinweis: WE-Zahl noch offen, 20 WE sind als ca. Angabe zu verstehen.					20
Vier- und Marschlande	C 4_2	Ortskern Ochsenwerder Ochsenwerder Landscheideweg	110	30	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam mit der Fläche Elversweg, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					110
Vier- und Marschlande	C 4_3	Kirchwerder Auf dem Sülzbrack	30		30	X		ja	Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen, Konzeptausschreibung / Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung, Städtebaulicher Vertrag, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					30

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Realisierbarkeit (WE) ab				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2025	2026	2027	2028	2029 ff
Sonstige Projekte														
Stadt- / Landgebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	250	50	200					50	50	50	50	50
Gesamtsumme			<u>12.017</u> <u>11.886</u>	<u>10.339</u> <u>10.208</u>	1.678					<u>727</u> <u>912</u>	<u>987</u> <u>796</u>	<u>1112</u> <u>1.412</u>	<u>870</u> <u>660</u>	<u>8.321</u> <u>8.106</u>

