

Wohnungsbauprogramm 2011/2012 Bezirk Einsbuttel

Wohnungsbaupotenzialflächen 2011



# Wohnungshauprogramm 2011/2012 Bezirk Eimsbüttel

Wohnungsbaupotenzialflächen 2011



# ERLÄUTERUNGEN

Hinweise zu den Angaben in der bezirklichen Datenbank bzw. in den Steckbriefen:

- "Registriernummer": Die Flächen wurden durchnummeriert, wobei sich die erste Ziffer auf den Stadtteil und die zweite Ziffer auf die laufende Nummer der Wohnungsbaupotenzialflächen bezieht. Stadtteilnummern:
  - 1 Rotherbaum
  - 2 Harvestehude
  - 3 Fimsbüttel
  - 4 Hoheluft-West
  - 5 Lokstedt
  - 6 Stellingen
  - 7 Fidelstedt
  - 8 Niendorf
  - 9 Schnelsen

Die laufende Nummer der Wohnungsbaupotenzialflächen ist nicht immer fortlaufend, da im Rahmen der bezirklichen Potenzialflächendatenbank z.B. auch Flächen enthalten sind, die zwar nicht bebaut, aber aus fachlicher Sicht dennoch kein Potenzial darstellen und auch immer wieder Potenziale herausfallen, da z.B. zwischenzeitlich mit dem Bau der Gebäude begonnen wurde.

- "Flurstücksgröße": die aufgeführten Quadratmeterangaben beziehen sich auf die gesamte Größe des Flurstückes / der Flurstücke, auch wenn nur ein Teilbereich das Potenzial darstellt.
- "Überbaubare Fläche": hierbei handelt es sich um einen Circa-Wert, der basierend auf dem geltenden Planrecht oder der künftigen Zielvorstellung, jedoch meist ohne das Vorliegen eines konkreten Konzeptes überschlägig ermittelt wurde.
- "Mögliche Nutzung": die Angaben sind als Leitlinie zu verstehen und basieren auf dem geltenden Planungsrecht und/oder sind aus dem Umfeld und den künftigen Zielvorstellungen abgeleitet.
- "Potenziale (min/max)": für die Ermittlung der angegebenen Potenziale wurden i.W. Wohnungsgrößen von 90-100 m² brutto angenommen bzw. auf Grundlage der Gebäudelänge und horizontalen Erschließung (Zweispänner, Dreispänner o.Ä.) ermittelt. Die Spanne zwischen der Mindest- und der Maximalzahl ergibt sich z.B. auf Grund der noch nicht feststehenden Art der baulichen Nutzung (WA oder MI), ggf. möglicher Nutzungsmischungen (Einzelhandel im EG) und variabler Wohnungsgrößen (Kleinwohnungen für Studenten oder "normale" Wohnungsgrößen).
- "Bewertung": Bei der zeitlichen Perspektive hinsichtlich der Aktivierungsmöglichkeit wurde unterschieden in:
  - kurzfristig (Potenzial könnte sofort aktiviert werden)
- mittelfristig (zur Aktivierung wird ein Zeithorizont von bis zu 5 Jahren angenommen)
- langfristig (Zeithorizont von 5 bis 15 Jahren)

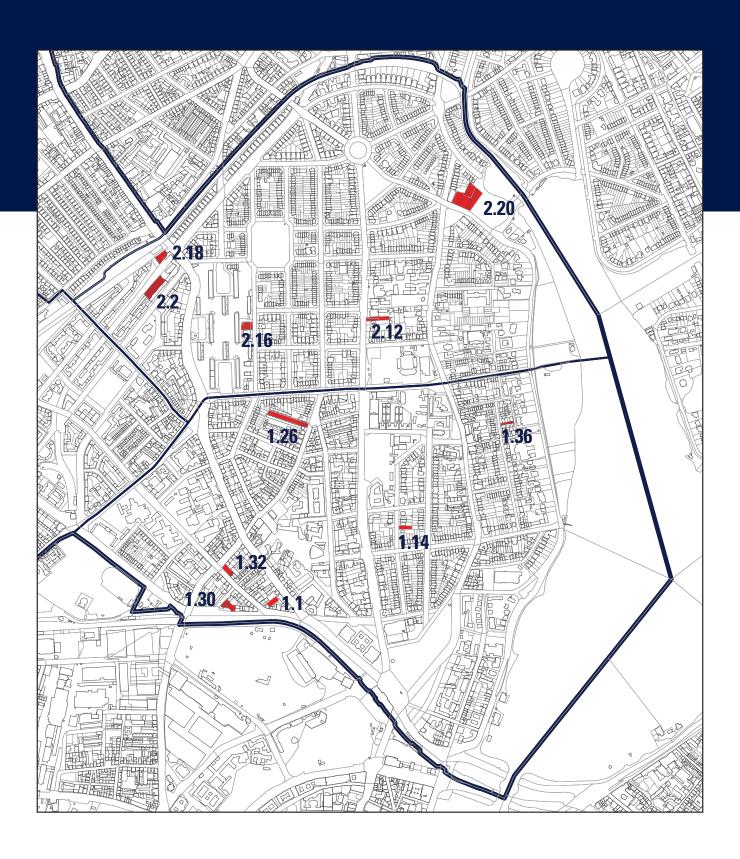
# STADTTEIL

# ROTHERBAUM / HARVESTEHUDE



# ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

1.1	Rotherbaum	Bundesstraße
1.14	Rotherbaum	Feldbrunnenstraße
1.26	Rotherbaum	Grindelhof - Terrassen
1.30	Rotherbaum	Durchschnitt / An der Verbindungsbahn
1.32	Rotherbaum	Tankstelle Bundesstraße / Rentzelstraße
1.36	Rotherbaum	Magdalenenstraße
2.2	Harvestehude	Schlankreye
2.12	Harvestehude	Rothenbaumchaussee
2.16	Harvestehude	Wäscherei Frauenlob
2.18	Harvestehude	Hoheluftdomizil
2.20	Harvestehude	Zeilenbebauung Harvestehuder Weg / Heilwigstraße



# 1.1 BUNDESSTRASSE





# GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	1.071
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 260
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Rotherbaum / 301 / 198 Flurstück:

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Rotherbaum 29	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	15.12.2005	Verfahrensstand:	_
	WA III g, GRZ 0,4, Baufenster mit 10 m Breite und ca. 26 m Tiefe	künftige Festsetzungen:	-
		sonstige Satzungen:	-
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

**ROTHERBAUM** 

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.071

POTENZIAL [WE]: 10 - 20

LAGE: Bundesweg (rückwärtig Bundesstraße 14)

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

**Erschließung:** von der Bundesstraße, über den

Bundesweg

heutige Nutzung: Stellplatzanlage

Mögliche Nutzung: Geschosswohnungsbau III-geschossig; gestapelte Wohnungen

Handlungsschritte: Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**Umfeld:** 

i.W. IV-VI-geschossige Blockrandbebauung mit gemischten Nutzungen (Wohnen; Läden, Dienstleistung, Gastronomie im EG) entlang der Grindelallee; Gebäude Bundesstraße 14 und Bundesweg 3/4 sind bezirkliches Ensemble; südlich angrenzend Planten un Bloomen; im weiteren

Umfeld: CCH, Uni

Potenzial WE min: 10

Potenzial WE max: 20

Bewertung:

Bemerkungen:

Planrecht vorhanden; derzeit kein Interesse auf Eigentümerseite

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); direkt angrenzend befinden sich die erkannten Kulturdenkmäler Bundesstraße 10, 12, 14 und Bundesweg 3/4, die Teil eines größeren Ensembles sind

# 1.14 **FELDBRUNNENSTRASSE**





# **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 833 überbaubare ca. 160 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Gemarkung/Flur/ Rotherbaum / 301 / 1033 Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Harvestehude -Bebauungsplan Planungsrecht: in Aufstellung: Rotherbaum Verfahrensstand: -06.09.1955 Feststellungsdatum: Festsetzungen: W 2 o künftige Festsetzungen: sonstige Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Rotherbaum und Harvestehude" Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche FNP:

**ROTHERBAUM** 

GRÖSSE [m²]: 833

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Feldbrunnenstraße 48

RAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Feldbrunnenstraße	Mögliche Nutzung:	Freistehendes Wohnhaus
heutige Nutzung:	Grünfläche / Gartennutzung		
		Handlungs- schritte:	Eigentümer beraten
Umfeld:	II-III-gechossige Bebauung, Wohn- und Büronutzung	Potenzial WE min:	1
	and Baronatzung	Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	kann mit dem Nachbargrundstück ge- meinsam entwickelt werden (dersel- be Eigentümer), getrennte Entwick- lung jedoch auch möglich
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	direkt angrenzend befindet sich das erkannte Denkmalschutzensemble Feldbrunnenstraße 50-56		

# 1.26 **GRINDELHOF - TERRASSEN**





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Gemarkung/Flur/ Rotherbaum / 301 / 1043 1 Grundstücke: Flurstück: Größe [m²]: 3.303

überbaubare ca. 1.000 Fläche [m²]:

Eigentümer: privat

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Harvestehude - Ro-Bebauungsplan in Aufstellung: Planungsrecht: therbaum Verfahrensstand: Feststellungs-06.09.1955 datum:

Festsetzungen: W 4 g (straßenbegleitend), W 3 g (im hinteren Bereich)

künftige Festsetzungen: sonstige Städtebauliches Erhaltungsgebiet Satzungen: "Rotherbaum und Harvestehude" **Darstellung im** Wohnbaufläche FNP:

**ROTHERBAUM** 

GRÖSSE [m²]: 3.303

POTENZIAL [WE]: 25 - 35

LAGE: Grindelhof 87

## **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Grindelhof	Mögliche Nutzung:	Nachverdichtung im hinteren Bereich des Grundstücks, ca. III-geschossig
heutige Nutzung:	VI-geschossige Bebauung, Wohnen/ Gastronomie, im hinteren Bereich Tiefgarage		
		Handlungs- schritte:	Eigentümer beraten
Umfeld:	überwiegend VI-geschossige Wohn- bebauung	Potenzial WE min:	25
	besidening	Potenzial WE max:	35
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; die Tiefgarage wird neu gebaut
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Einhaltung der Abstandsflächen durch sehr schmales Grundstück schwierig; Tiefgarage überbauen; direkt angrenzend befinden sich das erkannte Denkmalensemble Grindelhof 81, 83 (83-2, 83-4, 83-6, 83-1, 83-3, 83-5, 83-7, 83-9, 83-11, 83-13, 83-15, 83-17, 83-19, 83-21) und 85 sowie das eingetragene Denkmalensemble Grindelhof 89 (Haus 1/9, ehem. Lindenhof-Terrasse); die Gebäude Grindelhof 85 und 89 (DL-Nr. 867) sind zudem eingetragene Einzeldenkmäler, das Gebäude Hallerplatz 1 ist ein erkanntes Einzeldenkmal		

# 1.30 **DURCHSCHNITT / AN DER VERBINDUNGSBAHN**





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 1657 überbaubare ca. 900 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Gemarkung/Flur/ Rotherbaum / 301 / 151, 152 Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Harvestehude -Bebauungsplan Planungsrecht: Rotherbaum in Aufstellung: Verfahrensstand: Feststellungs-06.09.1955 datum: Festsetzungen: W 4 g künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche **FNP**:

**ROTHERBAUM** 

GRÖSSE [m²]: 2.298

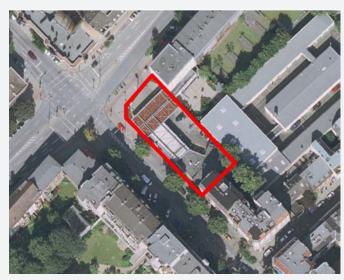
POTENZIAL [WE]: **80 - 100** 

LAGE: Durchschnitt 27, 29 / An der Verbindungsbahn

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Durchschnitt und An der Verbindungsbahn	Mögliche Nutzung:	IV-V-geschossige Wohnbebauung
heutige Nutzung:	IV- und V-geschossige Bebauung (Büro, Wohnen) sowie freie Fläche, Gartennutzung/Grünfläche		
		Handlungs- schritte:	Eigentümer kontaktieren
Umfeld:	IV-geschossige Blockrandbebauung	Potenzial WE min:	80
		Potenzial WE max:	100
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Bauvorbescheid für 30 WE und 68 Studentenwohnungen liegt vor (2010)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:			

# 1.32 TANKSTELLE BUNDESSTRASSE / RENTZELSTRASSE





# **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	1.139
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 750
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Rotherbaum / 301 / 978 Flurstück:

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Rotherbaum 29	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	15.12.2005	Verfahrensstand:	-
gr	MK g V zwingend, GRZ 1,0, Baugrenze eingezeichnet, 12 m tiefes Baufeld	künftige Festsetzungen:	-
		sonstige Satzungen:	_
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

**ROTHERBAUM** 

GRÖSSE [m²]: 1.139

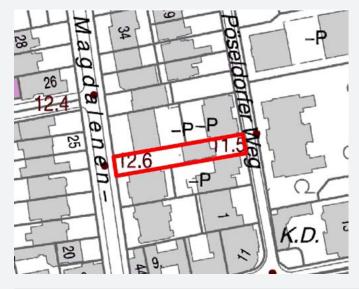
POTENZIAL [WE]: 35 - 40

LAGE: Bundesstraße 36

## **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Bundesstraße	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung, V-geschossig, Blockrand schließen
heutige Nutzung:	Tankstelle		
		Handlungs- schritte:	prüfen: Erhalt Tankstelle oder Verfügbarkeit Tankstellengrundstück
Umfeld:	V-geschossige Blockrandbebauung	Potenzial WE min:	35
		Potenzial WE max:	40
		Bewertung:	M-L
			Planrecht vorhanden (Achtung: planungsrechtliche Vorgabe: Kernge- biet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

# 1.36 **MAGDALENENSTRASSE**





# **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 516 überbaubare ca. 100 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

**Gemarkung/Flur/** Harvestehude / 302 / 572 Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum	in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	06.09.1955	vonumentation.	
<b>Festsetzungen:</b> W 3 g	W 3 g	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Rotherbaum und Harvestehude"
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

**ROTHERBAUM** 

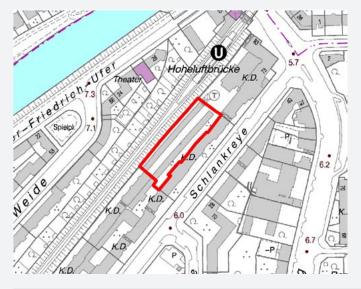
GRÖSSE [m²]: 516

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Magdalenenstraße 40, Pöseldorfer Weg 5

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Magdalenenstraße	Mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung, Baulückenschließung
heutige Nutzung:	Vorgarten		
		Handlungs- schritte:	Abstandsflächen prüfen; Eigentümergespräch führen
Umfeld:	II-V-geschossige Blockrandbebauung	Potenzial WE min:	1
		Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Abstimmung bzgl. Erhaltungsgebiet
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Abstandsflächen; direkt angrenzend befinden sich die erkannten Denk- mäler Magdalenenstraße 41, Pösel- dorfer Weg 3 und 7		

# 2.2 SCHLANKREYE





# **GRUNDSTÜCK**

Fläche [m²]:

Anzahl Gemarkung/Flur/ Harvestehude / 302 / 1985 1 Grundstücke: Flurstück: Größe [m²]: 5.686 überbaubare ca. 1.000

Eigentümer: privat

# PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Rotherbaum Feststellungs-06.09.1955 datum:

Baustufenplan Harvestehude -

M 4 g Festsetzungen:

Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche

**HARVESTEHUDE** 

GRÖSSE [m²]: 5.686

POTENZIAL [WE]: 15 - 35

Schlankreye 53-61 LAGE:

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

von der Schlankreye, nur über die eigenen Vordergrundstücke möglich

heutige Nutzung: I-geschossige Garagen

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau IV-V-geschossig

Handlungsschritte:

Frage der Erschließung prüfen: Klärung mit Denkmalschutzamt

Umfeld:

Großwohnblock "Der Klinker" aus der Zeit des Reformwohnungsbaus der 1920er Jahre; Hochbahntrasse (U3), nördlich folgend ebenfalls zum Komplex an Schlankeye gehörendes Ensemble der Weimarer Zeit mit i.W. V-geschossigen homogenen Geschosswohnungsbauten; südwestlich Schulstandorte; V-geschossige gemischte Nutzungen entlang Grindelberg

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Bahnlärm (Hochbahntrasse); Denkmalzone oder -bereich; Vorderhaus ist eingetragenes Denkmal (DL-Nr. 649) und Teil des bezeichneten bezirklichen Ensembles "Siedlungsbau Klinker"; die Garagenreihe ist konstituierender geschützter Ensemblebestandteil; laufende Mietverträge (Garagen, Lagerräume)

Potenzial WE min: 15

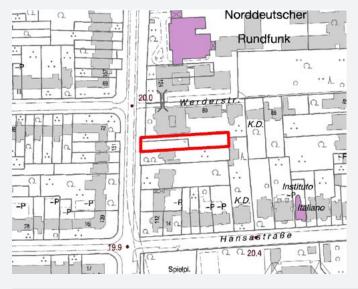
Potenzial WE max: 35

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Planrecht vorhanden, Hinweis: planungsrechtliche Ausweisung: Mischgebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen, der Erhalt des Mischgebietscharakters ist bei der späteren Projektumsetzung zu berücksichtigen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse (Erbbaurecht, 30 Einzeleigentümer) und dem Ergebnis der Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt

# 2.12 **ROTHENBAUMCHAUSSEE**





# **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 1.556 überbaubare ca. 420 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Gemarkung/Flur/ Harvestehude / 302 / 721, 2130 Flurstück:

Bebauungsplan

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Harvestehude -Planungsrecht: Rotherbaum Feststellungs-06.09.1955 datum: Festsetzungen: W 3 g

in Aufstellung:	
Verfahrensstand:	
künftige Festsetzungen:	
sonstige Satzungen:	Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Harvestehude"
Darstellung im FNP:	Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtung für Rundfunk und Fernsehen

**HARVESTEHUDE** 

GRÖSSE [m²]: 1.556

POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Rothenbaumchaussee 120

RAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Rothenbaumchaussee	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung, III-geschossig, zwei Gebäude möglich, vorderer und hinterer Bereich
heutige Nutzung:	Stellplätze		
		Handlungs- schritte:	Eigentümer beraten
Umfeld:	NDR, Handel- und Wohnnutzung	Potenzial WE min:	5
		Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; derzeit kein Interesse auf Eigentümerseite
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	angrenzend befindet sich das eingetragene Denkmalensemble Hansastraße 9, 9a (Villa mit Remise und Toreinfahrt)		

# 2.16 WÄSCHEREI FRAUENLOB





# **GRUNDSTÜCK**

Eigentümer:

Anzahl 3 Grundstücke: 1.700 Größe [m²]: überbaubare ca. 550 Fläche [m²]:

privat, FHH

Gemarkung/Flur/ Harvestehude / 302 / 2063, 2106, Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1 E/MONGOTIEGHT EIGHE OFFO/MIGH			
geltendes	Teilbebauungsplan 355	Bebauungsplan	
Planungsrecht:		in Aufstellung:	
Process III	00.00.1055	Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	30.09.1955		
Festsetzungen: Grünanlage	Grünanlage	künftige Festsetzungen:	_
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

**HARVESTEHUDE** 

GRÖSSE [m²]: 1.700

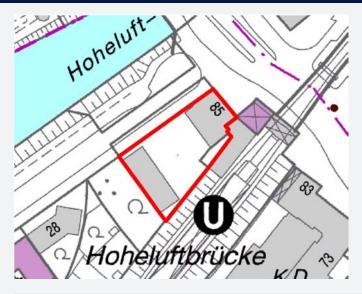
POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Brahmsallee 23a

RAHN	ΛEN	IBED	INGU	NGEN

Erschließung:	Brahmsallee	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung, IV-geschossig
heutige Nutzung:	I-geschossige Bebauung		
			Genehmigung gemäß § 34 BauGB
Umfeld:	Grindelhochhäuser und IV-V-geschossige Wohnbebauung	Potenzial WE min:	5
	geedheedige riemaedaaang	Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	K-M
		Bemerkungen:	Vorbescheid für 7 WE wird derzeit geprüft
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Denkmalzone; Fläche liegt im Bereich des eingetragenen Denkmalensembles der Grindelhochhäuser (DL-Nr. 1259), die Wäscherei ist konstituierender Ensemblebestandteil		

# 2.18 **HOHELUFTDOMIZIL**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 1.386 überbaubare ca. 600 Fläche [m²]: FHH Eigentümer:

Gemarkung/Flur/ Harvestehude / 302 / 2420 Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Harvestehude -Bebauungsplan in Aufstellung: Planungsrecht: Rotherbaum Verfahrensstand: Feststellungs-06.09.1955 datum: Festsetzungen: Geplante öffentliche Grünanlage künftige Festsetzungen: sonstige Städtebauliches Erhaltungsgebiet Satzungen: "Generalsviertel" **Darstellung im** Wohnbaufläche FNP:

**HARVESTEHUDE** 

GRÖSSE [m²]: 1.386

POTENZIAL [WE]: 30 - 50

Kaiser-Friedrich-Ufer nördl. von 28, Grindelberg 85 LAGE:

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Kaiser-Friedrich-Ufer	Nutzung:	V-VII-geschossige Bebauung, gemischte Nutzung im EG, darüber Wohnen
heutige Nutzung:	Kleingärten, I-geschossige Bebauung		
		Handlungs- schritte:	Genehmigung gemäß § 34 BauGB; Abbruch des Bunkers
Umfeld:	III-geschossige Wohnbebauung, Kaiser-Friedrich-Ufer 28 ist ein erkanntes	Potenzial WE min:	30
	Denkmal und bezirkliches Ensemble.	Potenzial WE max:	50
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Gründe des Bürgerentscheids zum Hoheluft-Kontor beachten; Genehmi- gung zum Abbruch des Bestandsge- bäudes wurde 10/2011 erteilt
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	grenzt an bezirkliches Ensemble an: Kaiser-Friedrich-Ufer 15-18 mit grünen Vorzonen; Bürgerentscheid zum Hoheluft-Kontor; unterirdischer Bunker		

# 2.20 ZEILENBEBAUUNG HARVESTEHUDER WEG/HEILWIG-**STRASSE**





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 1.801

überbaubare ca. 600 Fläche [m²]:

Eigentümer: SAGA GWG Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Harvestehude / 302 / 2484

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Harvestehude -Planungsrecht: Rotherbaum

Feststellungsdatum:

06.09.1955

Festsetzungen: W 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen: Städtebauliches Erhaltungsgebiet

"Harvestehude"

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche

**HARVESTEHUDE** 

GRÖSSE [m²]: 1.801

POTENZIAL [WE]: 15 - 20

LAGE: Harvestehuder Weg 80a

# **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Erschließung unklar, ggf. Harveste- huder Weg oder über Heilwigstraße und dann Parkfläche	Mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung, Zeile
heutige Nutzung:	Garagengebäude		
		Handlungs- schritte:	Erschließung herstellen, Ersatz der derzeitigen Stellplätze klären
Umfeld:	Alstervorland, III-IV-geschossige Stadtvillen	Potenzial WE min:	15
	otaatviiioii	Potenzial WE max:	20
		Bewertung:	K
			Planrecht vorhanden; Fläche eignet sich für eine Bebauung durch SAGA / GWG
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Erschließung; direkte Angrenzung an Fläche wertvoller Biotoptypen		

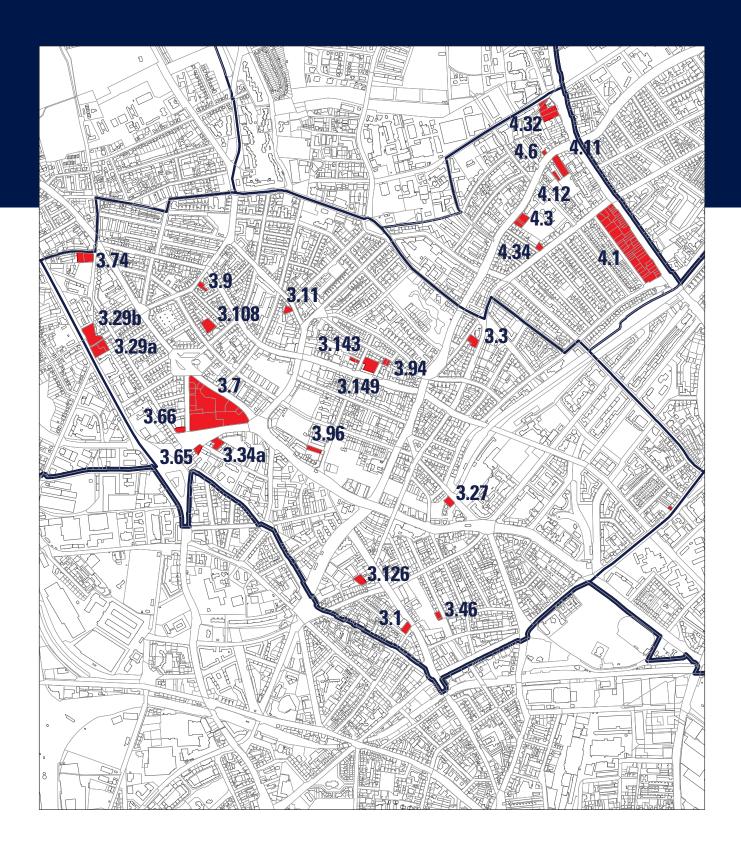
## STADTTEIL

# EIMSBÜTTEL / HOHELUFT-WEST

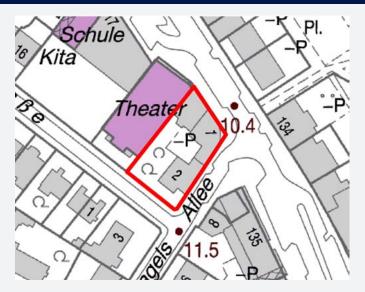


# ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

3.1	Eimsbüttel	Eimsbütteler Chaussee 1-3 / Nagels Allee
3.3	Eimsbüttel	Bethlehem-Kirche
3.7	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee
3.9	Eimsbüttel	Methfesselstraße
3.11	Eimsbüttel	Stellinger Weg
3.27	Eimsbüttel	Bunker Weidenstieg
3.29a	Eimsbüttel	Kieler Straße (Paciusweg)
3.29b	Eimsbüttel	Kieler Straße (Feuerwehr Paciusweg)
3.34a	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Eduardstraße
3.46	Eimsbüttel	Lindenallee
3.65	Eimsbüttel	Ecke Eduardstraße / Eimsbütteler Marktplatz
3.66	Eimsbüttel	Blockrandschließung Rellinger Straße / Eimsbütteler Marktplatz
3.74	Eimsbüttel	GE Tiedemannweg / Högenstraße
3.80	Eimsbüttel	Pizzeria Beim Schlump
3.94	Eimsbüttel	Parkplatz NABU Wiesenstraße
3.96	Eimsbüttel	Emilienstraße III
3.108	Eimsbüttel	GE-Betrieb Sillemstraße
3.126	Eimsbüttel	Waterloohain
3.143	Eimsbüttel	Eingang Henry-Vahl-Park
3.149	Eimsbüttel	Garagenhof Osterstraße / Emilienstraße
4.1	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee
4.3	Hoheluft-West	Gärtnerstraße
4.6	Hoheluft-West	Gärtnerstraße, I-geschossig
4.11	Hoheluft-West	ehem. Straßenbahndepot
4.12	Hoheluft-West	ehem. Straßenbahndepot
4.32	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee
4.34	Hoheluft-West	Eppendorfer Weg, I-geschossig



# 3.1 EIMSBÜTTELER CHAUSSEE 1-3 / NAGELS ALLEE





# **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	1.169
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 700
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 310 / 4664 Flurstück:

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 177	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	24.02.1961	Verfahrensstand:	
Festsetzungen:	G 2 g, verbreiterte Verkehrsfläche (Eimsbütteler Chaussee)-Teile des Altbestandes liegen innerhalb der neuen Verkehrsfläche	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:	Städtebauliches Sanierungsgebiet "Eimsbüttel-Süd"	
		Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche

EIMSBÜTTEL

GRÖSSE [m²]: 1.169

POTENZIAL [WE]: 20 - 35

Eckbebauung Heinrichstraße / Nagels Allee / LAGE:

Eimsbütteler Chaussee

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung: Eimsbütteler Chaussee, Heinrich-

straße

heutige Nutzung: Eimsb. Chaussee 1: I-geschossiges Gebäude (Gastronomie) + Tiefgarage; Eimsb. Chaussee 3: I-geschossiges

Gebäude (Leerstand); Heinrichstraße 2: I-III-geschossiges Gebäude (Leer-

stand); Tiefgarage

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau,

III-IV-geschossig, Gastronomie / Handel / Dienstleistung im EG

denkbar

Handlungsschritte:

Eigentümer aktivieren: Befreiungen

über Vorbescheid klären

Umfeld:

IV-V-geschossige heterogene Bebauungsstrukturen und gemischte Nutzungen im Bereich Eimsbütteler Chaussee; II-III-geschossige kleinteilige Bebauung im Bereich Heinrichstraße (i.W. Wohnen, tlw. Kleingewerbe); IV-geschossiger Geschosswohnungsbau des Wieder-

aufbaus im Bereich Nagels Allee

Potenzial WE min: 20

Potenzial WE max: 35

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Planrecht i.W. vorhanden (Achtung:

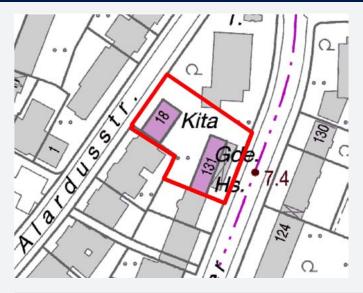
Planungsrechtliche Ausweisung: Geschäftsgebiet); ein Vorbescheid für ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus ist nicht in Anspruch

genommen worden

K-M

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

# BETHLEHEM-KIRCHE





# GRUNDSTÜCK

Anzahl 3 Grundstücke: Größe [m²]: 1.549 überbaubare ca. 1.000 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 5582 Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	lanungsrecht: eststellungs- 15.04.1958	Bebauungsplan in Aufstellung:	Eimsbüttel 36
Feststellungs- datum:		Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung (08/2010)
Festsetzungen:  Fläche für besondere Zwecke: Kirche	künftige Festsetzungen:	WA g, GH 26 bzw. 29 m ü.NN	
	sonstige Satzungen:	_	
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

EIMSBÜTTEL

GRÖSSE [m²]: 1.549

POTENZIAL [WE]: 40 - 45

LAGE: Eppendorfer Weg 131, Alardusstraße 18

# **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Alardusstraße, Eppendorfer Weg		Geschosswohnungsbau, V-VII-geschossig
heutige Nutzung:	bebaut: Gemeindehaus, Pastorat		
		Handlungs- schritte:	Bebauungsplan-Verfahren abschlie- ßen
Umfeld:	Bethlehem-Kirche (1958/59); i.W. VI-geschossige Wohnbebauung der	Potenzial WE min:	40
	Gründerzeit entl. Alardusstraße; i.W. IV-geschossiger Wohnungsbau der	Potenzial WE max:	45
	Nachkriegszeit entl. Eppendorfer Weg	Bewertung:	K
	VVOS		Vorhabenträger + Architekt bereiten zz. konkret Umnutzung vor
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

# EIMSBÜTTELER MARKTPLATZ / LAPPENBERGSALLEE





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 12 Grundstücke: Größe [m²]: 33.554

überbaubare ca. 2.800 Fläche [m²]:

Eigentümer: SAGA GWG, Wohnungsbaugenossenschaft, privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 304 / 3050, 3051, 3052, 3053, 3058, 3059, 5191, 5192, 3062, 3064, 3065, 3066

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Durchführungsplan 50 A Planungsrecht: Feststellungs-27.11.1956 datum: W3g, W5g, W7g, W8g, W9g, Festsetzungen: L 1 g, GaK

Bebauungsplan geplant in Aufstellung: Verfahrensstand: künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen:

**Darstellung im FNP**:

Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 33.554

POTENZIAL [WE]: 100 - 120

Eimsbütteler Marktplatz 8-16, LAGE:

Spengelweg 2-4, Faberstraße 2-28,

Lappenbergsallee 1-21

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Lappenbergsallee, Eimsbütteler

Marktplatz, Faberstraße, Spengelweg

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau (Verdichtung im Blockinneren, Punkthäuser, Aufstockung/Kopfbauten)

heutige Nutzung: i.W. III-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus ("Eimsbüttel-Süd", hier Bebauung zwischen 1958 und 1968), Wohnungsbau; X-geschossiger Solitärbaukörper im Südosten: V-aeschossiae homogene geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit im Nordwesten

Handlungsschritte:

Abstimmung mit den Eigentümern; B-Plan-Aufstellung

Umfeld:

i.W. III- IV-geschossige Zeilenbebauung - Wiederaufbau und gründerzeitlicher Restbestand (Wohnen); Verkehrsgünstige Lage; gute ÖPNV Anbindung - im 500 m Radius - (U-Bahn Emilienstraße, verschiedene Buslinien); gute fußläufige Anbindung an das Bezirkszentrum Osterstraße

Potenzial WE min: 100

Potenzial WE max: 120

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Μ

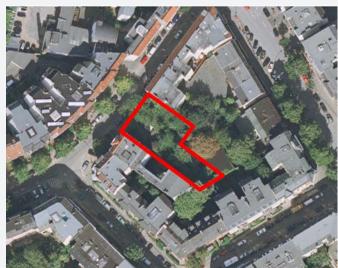
Abstimmungsgespräche mit den Baugenossenschaften laufen bereits; die geplanten Maßnahmen beinhalten Neubau, Aufstockung und bauliche Verbindung vorhandener Gebäude unter Eingriff in die vorhandene Bausubstanz (Grundrissumgestaltung)

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Verkehrslärm vom Eimsbütteler Marktplatz; große (alleeartige) Straßenbäume, prägender Baumbestand innerhalb des Quartiers; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)

# 3.9 METHFESSELSTRASSE





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Eimsbüttel / 303 / 1426
Größe [m²]:	776		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 400		
Eigentümer:	privat		

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft- West	in Aufstellung:	
Feststellungs- datum: 14.01.1955	Verfahrensstand:	-	
Festsetzungen: W 4 g	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 776

POTENZIAL [WE]: 10 - 20

LAGE: Methfesselstraße 48-50

Erschließung:	Methfesselstraße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, rückwärtig III-geschossig
heutige Nutzung:	Brachfläche, bewachsen		
		Handlungs- schritte:	Abstimmung mit dem Eigentümer
Umfeld:	i.W. V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit	Potenzial WE min:	10
	mit einigen Baulückenschließungen aus der Zeit des Wiederaufbaus	Potenzial WE max:	20
		Bewertung:	K
			Planrecht vorhanden, Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümerin- teresse
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

# 3.11 **STELLINGER WEG**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	813
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 300
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 2051 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft- West	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	-
Festsetzungen: W 4 g	W 4 g	künftige Festsetzungen:	-
	sonstige Satzungen:	-	
		Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

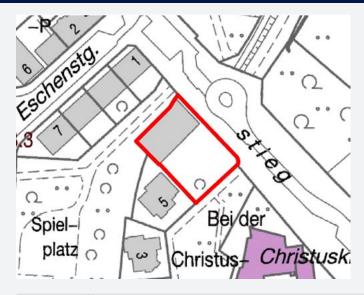
GRÖSSE [m²]: 813

15 - 20 POTENZIAL [WE]:

LAGE: Stellinger Weg 11

Erschließung:	Stellinger Weg	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau
heutige Nutzung:	bebaut: 1-geschossiges Wohn-/ Geschäftsgebäude		
		Handlungs- schritte:	Abstimmung mit dem Eigentümer
Umfeld:	i.W. IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit	Potenzial WE min:	15
	und des Wiederaufbaus (Wohnen, z.T. Handel/Gastronomie im EG),	Potenzial WE max:	20
	V-geschossige Wohnbebauung sowie I-geschossiges Kinderheim	Bewertung:	K
	im Blockinnenbereich; Schutzbunker Schwenckestraße 54/56, Schutzbun- ker Stellinger Weg 11	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Eigentümerinteresse unbekannt
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Lichtrechte am Haus Stellinger Weg 15		

# 3.27 **BUNKER WEIDENSTIEG**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	1.100
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 300
Eigentümer:	FHH

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 4909 Flurstück:

geltendes	Durchführungsplan 251	Bebauungsplan	-
Planungsrecht:		in Aufstellung:	
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	1954		
Festsetzungen: bleibendes Bauwerk, neu ausgewiesene Erholungsfläche	bleibendes Bauwerk, neu ausgewiesene Erholungsfläche	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	-
		Darstellung im	Grünfläche
		FNP:	

GRÖSSE [m²]: 1.100

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Weidenstieg 26

Erschließung:	Weidenstieg	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau sowie Ausbau und/oder Aufstockung Bunker, Abriss und Neubau IV+Staffel
heutige Nutzung:	bebaut: Hochbunker; Stellplatz		
		Handlungs- schritte:	Flächenzuschnitt abstimmen
Umfeld:	Christuskirche, 3 Pastorate (erbaut 1883-99) und Gemeindezentrum -	Potenzial WE min:	1
	alles eingetragene Denkmäler; Isebek und Isebekgrünzug; Freibereich des	Potenzial WE max:	5
	Kaifu-Bades; Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit (IV-geschossig)	Bewertung:	М
	der Nachkriegszeit (IV-geschossig)		Bunker wurde aus der Zivilschutz- bindung genommen, derzeit liegen Konzeptideen für Neubau mit einer Sozialnnutzung vor; Bunker soll abgerissen und Flächenzuschnitt für Neubau reduziert werden, damit der Isebek-Grünzug verlängert werden kann
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Baumbestand		

# 3.29a **KIELER STRASSE (PACIUSWEG)**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 3.318 überbaubare ca. 575 Fläche [m²]: Eigentümer: FHH

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 4230, 4231 Flurstück:

I E/ IIIOIIGOIIEOI	TI LIOTIL OTTO/ ITTOIL		
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 27	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	25.06.1973	Verfahrensstand:	
Festsetzungen: Grünfläche: Parkanlage	Grünfläche: Parkanlage	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:	_	
		Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 3.318

POTENZIAL [WE]: 25 - 40

LAGE: Kieler Straße 188

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:

Kieler Straße

heutige Nutzung: Flstk 4230: Park; Flstk. 4231: Gebäude für Soziale Zwecke

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig

Handlungsschritte:

Vorbescheidsverfahren

Umfeld:

heterogene IV – X geschossige Bebauungsstruktur unterschiedlicher Bebauungstypologien; gemischte Nutzungsstrukturen - hoher Anteil an gewerblicher Nutzung; verkehrlich sehr gut erschlossen; Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der stark befahrenen Kieler Straße

Potenzial WE min: 25

Potenzial WE max: 40

Bewertung: Bemerkungen:

SAGA hat Interesse an einer Bebauung und war bereits zu ersten

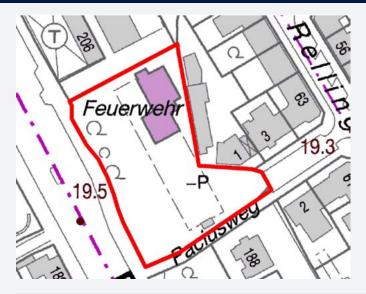
Gesprächen bei SL; Vorstellung: bestehendes Gebäude soll abgerissen werden, neue Bebauung (Schallschutzriegel) parallel zur Straße, Park im rückwärtigen Bereich neu herstellen; nach Meinung von WBZ kann eine Befreiung für dieses Konzept

erteilt werden

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Flstk. 4230: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Verkehrslärm von der Kieler Straße; als Spielplatz der FHH gelistet (Stand 2010)

# 3.29b KIELER STRASSE (FEUERWEHR PACIUSWEG)





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Stellingen / 304 / 4710
Größe [m²]:	4.197		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 800		
Eigentümer:	FHH		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 27	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:		Verfahrensstand:	
Festsetzungen:  Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: Kindertagesheim	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

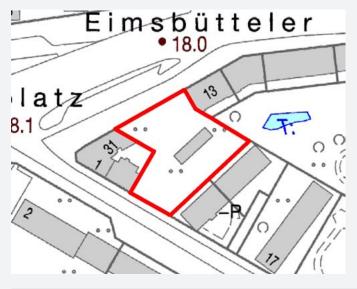
GRÖSSE [m²]: 4.197

POTENZIAL [WE]: 30 - 45

LAGE: Kieler Straße 204

Erschließung:	Kieler Straße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig
heutige Nutzung:	tige Nutzung: Feuerwache, Tiefgarage, Parkhaus		
		Handlungs- schritte:	Vorbescheidsverfahren
Umfeld:	heterogene IV – X geschossige	Potenzial WE min:	30
	Bebauungsstruktur unterschiedlicher Bebauungstypologien; gemischte	Potenzial WE max:	45
	Nutzungsstrukturen - hoher Anteil an gewerblicher Nutzung; verkehrlich sehr gut erschlossen; Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der stark befahrenen Kieler Straße	Bewertung:	K
durch		Bemerkungen:	SAGA hat Interesse an einer Be- bauung und war bereits zu ersten Gesprächen bei SL; Vorstellung: Feuerwehr bleibt bestehen, neue Bebauung (Schallschutzriegel) parallel zur Straße, Kita integrieren; nach Meinung von WBZ kann eine Befrei- ung hierfür erteilt werden; Zufahrten Feuerwehr und Tiefgarage müssen berücksichtigt werden
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Verkehrslärm von der Kieler Straße; Zufahrt Feuerwehr; Zufahrt Tiefgarage; Baumbestand		Delucksichingt werden

### 3.34a EIMSBÜTTELER MARKTPLATZ / EDUARDSTRASSE





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	1.661
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 500
Eigentümer:	SAGA GWG

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 3430 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 283	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	17.02.1958		_
entl. Eimsbütteler Marktplatz: W 4 g (Bautiefe 12,0 m), im rückwärtigen Bereich: GaK	(Bautiefe 12,0 m), im rückwärtigen	künftige Festsetzungen:	-
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 1.661

POTENZIAL [WE]: 20 - 30

Eimsbütteler Marktplatz, zw. Nr. 13 und 31 LAGE:

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:	Eimsbütteler I	Marktplatz,	Eduard-
---------------	----------------	-------------	---------

straße

heutige Nutzung: Parkplatz, bebaut mit einem I-geschossigen Garagengebäude Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau

Handlungsschritte:

zz. kein Handlungsbedarf (s. Bemerkungen)

Umfeld:

heterogene III- X geschossige Bebauungsstruktur; 50/60 er Jahre Zeilenbebauung neben einem Rest der ehemaligen Blockrandbebauung; überwiegend Wohnnutzung; verkehrlich aut erschlossen; Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm. Potenzial WE min: 20

Potenzial WE max: 30

**Bewertung:** 

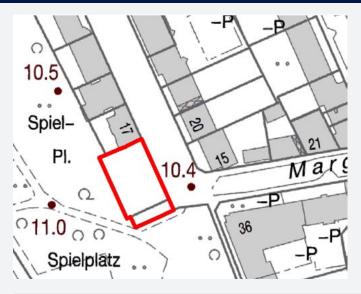
Bemerkungen:

im Bereich Eimsbütteler Marktplatz zz. kein Wohnungsbaupotenzial, Baumerhalt hat Priorität, erst nach Abgang des Baumes als Wohnungsbaupotenzial denkbar; Bereich Eduardstraße: Planrecht nicht vorhanden, aber Befreiung ggf. möglich, Vorbescheid für ein Mehrfamilienhaus mit TG lieat vor

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Prägende alte Blutbuche (Lapro: Milieu Parkanlage) im Bereich Eimsbütteler Marktplatz, insgesamt umfangreicher Baumbestand vorhanden;Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen vom Eimsbütteler Marktplatz; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)

# 3.46 LINDENALLEE





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 721 überbaubare ca. 165 Fläche [m²]: Eigentümer: FHH

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 4173, 4331 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 235	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:		Verfahrensstand:	_
Festsetzungen: Gemeinschaftseinstellplätze	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	Städtebauliches Sanierungsgebiet "Sternschanze"
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 721

POTENZIAL [WE]: 5 - 15

LAGE: Lindenallee, südl. Nr. 17

Erschließung:	Lindenallee	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig
heutige Nutzung:	Stellplatzanlage		
		Handlungs- schritte:	Abstimmung mit nördl. angrenzendem Nachbarn; prüfen: Befreiung möglich ?; Vorbescheidsantrag
Umfeld:	Geschosswohnungsbau, geschlossene Blockrandstrukturen, IV-VI-ge-	Potenzial WE min:	5
	schossig; Lindenpark mit umfangrei- chen Spielplätzen/-möglichkeiten	Potenzial WE max:	15
	Cherr opicipiatzen, mognerikerten	Bewertung:	K
			Straßenflucht zum Park aufrecht erhalten; Ersatz für Stellplätze (Tiefgarage) zwingend erforderlich; Grundstück ist im Rahmen des Ideenträger-Wettbewerbes betrach- tet und überplant worden, es gab bereits Gespräche bei SL
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	prägender Baumbestand, Lapro: Milieu Parkanlage; umfangreiche Fenster am Gebäude Lindenallee 17 vorhanden		

# 3.65 **ECKE EDUARDSTRASSE /** EIMSBÜTTELER MARKTPLATZ





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	11.216
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 300
Eigentümer:	SAGA GWG

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 595, 147 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 146	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	19.05.1959		
Festsetzungen:	Gemeinschaftseinstellplätze	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 11.216

POTENZIAL [WE]: 10 - 15

LAGE: Eduardstraße / Eimsbütteler Marktplatz, nordwestlich Eduardstraße 2

IIVIIIAITIANTOIIAC	IOIIGEII		
Erschließung:	Eimsbütteler Marktplatz	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig
heutige Nutzung:	utzung: Stellplätze		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; prüfen: Befreiung möglich?, ggf. Planrecht ändern
Umfeld:	i.W. IV-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus ("Eimsbüttel-	Potenzial WE min:	10
	Süd", hier Bebauung zwischen 1958 und 1968), Wohnungsbau	Potenzial WE max:	15
		Bewertung:	M-L
		Bemerkungen:	Betonung der Ecke; Grundrissum- gestaltung der Bestandsgebäude erforderlich; Ersatz für Stellplätze erforderlich
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem stark befahrenen Eimsbütteler Marktplatz; Stellplätze; Balkone/Fenster (Lichtrechte) an den benachbarten Bestandsgebäuden (derselbe Eigentümer); Baumbestand		

# 3.66 **BLOCKRANDSCHLIESSUNG RELLINGER STRASSE / EIMSBÜTTELER MARKTPLATZ**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	3.433
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 200
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 2258 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft- West	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	
Festsetzungen:  W 4 g, Ordnungsfläche (hier darf erst nach Ordnung des Grund und Bodens gebaut werden)	erst nach Ordnung des Grund und	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 3.433

POTENZIAL [WE]: 10 - 15

Eimsbütteler Marktplatz, zwischen LAGE:

Faberstraße 1 und Rellinger Straße 2

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Rellinger Straße,

Eimsbütteler Marktplatz

heutige Nutzung: Gemeinschaftsgrünfläche, Stellplätze

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau,

IV-geschossig

Handlungsschritte:

Abstimmungsgespräche mit Eigentümer; Vorbescheidsverfahren

Umfeld:

Baublock: i.W. IV-geschossige Blockrandbebauung des Wiederaufbaus; nördl. Spengelweg: homogene geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit (Wohnen, V-geschossig); östl. Faberstraße/südl. Eimsb. Marktplatz: i.W. III-IV-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus ("Eimsbüttel-Süd", Bebauung zwi-

schen 1958 und 1968), Wohnungsbau

Potenzial WE min: 10

Potenzial WE max: 15

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Blockrandschließung im Baustufenplan bereits vorgesehen, Planrecht vorhanden; Eigentümer möchte Baulücke schließen und ist bereits an SL herangetreten, zz. werden gerade verschiedene Punkte vom Eigentü-

mer geprüft

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); umfangreiche Fenster/ Balkone an den Wohngebäuden Faberstraße 1 und Rellinger Straße 2

(derselbe Eigentümer)

### 3.74 GE TIEDEMANNWEG / HÖGENSTRASSE





#### **GRUNDSTÜCK**

Größe [m²]:

Fläche [m<sup>2</sup>]:

Anzahl 2 Grundstücke:

3.625

überbaubare ca. 1.200

Eigentümer: privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 1659, 1661

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Eimsbüttel 29 -Planungsrecht: Stellingen 57

Feststellungsdatum:

21.05.1980

Festsetzungen: MI IV g, GRZ 0,4, GFZ 1,1

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Gewerbliche Bauflächen

GRÖSSE [m²]:

POTENZIAL [WE]: 25 - 50

LAGE: Tiedemannstraße 1-5

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Tiedemannstraße, Rellinger Straße

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau, IV-geschossig

heutige Nutzung: Flstk. 1661: unbefestigter Stellplatz, bebaut mit einem III-geschossigen Wohngebäude (Zeilenbebauung) sowie I-geschossigen Schuppen; Flstk. 1659: bebaut mit I-geschossigen gewerblich genutzten Hallen. Hoffläche vollständig versiegelt

Handlungsschritte:

Eigentümer beraten. Vorbescheidsantrag - Klärung hinsichtlich der MI Ausweisung (da beide Flurstücke im Besitz desselben Eigentümers sind ist eine 70 % Wohnbebauung auf den Flstk. 1661 und 1659 (tlw.) sowie 30 % gewerbliche Nutzung auf dem Flstk. 1659 realisierbar)

Umfeld:

heterogene Bebauung, IV-geschossiger Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus und neueren Baudatums. Il-aeschossiae freistehende Einzelhäuser, gewerbliche Nutzungen; Bauspielplatz

Potenzial WE min: 25

Potenzial WE max: 50

**Bewertung:** 

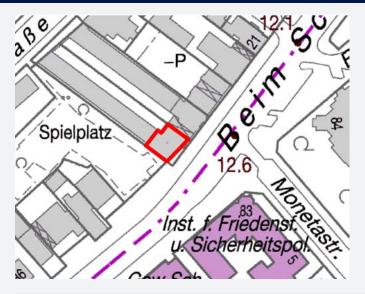
Bemerkungen:

beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer, dieser hat Interesse für eine Bebauung vorerst auf dem Flurstück 1661 bekundet, es haben erste Gespräche mit dem Architekten stattgefunden. Vorstellung: Abriss der Gebäude auf Flurstück 1661 und Neubau von z.B. zwei Zeilen; Anmerkung: beide Flurstücke können getrennt voneinander entwickelt werden; Achtung: planungsrechtliche Vorgabe: Mischgebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen, der Erhalt des Mischgebietscharakters ist bei der späteren Projektumsetzung zu berücksichtigen

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Baumbestand entl. Rellinger Straße; Grundstücke liegen im planungsrechtlich als Mischgebiet ausgweisenen Bereich (prüfen: wieviel Wohnen ist dort möglich); Gewerbebetrieb auf Flurstück 1659

### 3.80 PIZZERIA BEIM SCHLUMP





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 1.032 überbaubare ca. 195 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Gemarkung/Flur/ Harvestehude / 302 / 1159 Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-Bebauungsplan in Aufstellung: Planungsrecht: West Verfahrensstand: Feststellungs-14.01.1955 datum: Festsetzungen: W 4 g künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche FNP:

GRÖSSE [m²]: 1.032

POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Beim Schlump 27

Erschließung:	Beim Schlump	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-geschossig
heutige Nutzung:	• Nutzung: bebaut: I-geschossiges Gebäude (Gastronomie)		
		Handlungs- schritte:	Eigentümer beraten; Vorbescheidsverfahren; vorhandene Nutzung verlagern ? oder ggf. integrieren
Umfeld:	IV-VI-geschossige Gebäude in geschlossener Bauweise (Wohnen	Potenzial WE min:	5
	in den OG, Handel/Dienstleistung im EG); Finanzamt und Gewerbliche	Potenzial WE max:	10
	Berufsschule auf der Südseite Beim Schlump; Kinderspielplatz südöstlich	Bewertung:	K
	angrenzend		Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance jedoch abhängig vom Eigen- tümerinteresse
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Verkehrslärm der Straße Beim Schlump; heutige Nutzung (laufender Mietvertrag?)		

### 3.94 PARKPLATZ NABU WIESENSTRASSE





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	682
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 350
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 556, 557 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft- West	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	
Festsetzungen:	Festsetzungen: W 3 g; Ordnungsfläche (hier darf erst nach Ordnung des Grund und Bodens gebaut werden)	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 682

POTENZIAL [WE]: 5 - 15

LAGE: Wiesenstraße zw. Nr. 5 und 11

Erschließung:	Wiesenstraße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau; III-IV-geschossig
heutige Nutzung:	Parkplatz (zugehörig zum Gebäude Wiesenstraße 7/9 auf Flstk. 4803)		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; Vorbescheidsverfahren
Umfeld:	II-IV-geschossige heterogene Bebau- ung im östlichen Abschnitt Wie-	Potenzial WE min:	5
	senstraße, rückwärtige Gärten der Bebauung Eichenstraße 49-61	Potenzial WE max:	15
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer, Realisierungschance jedoch abhängig vom Eigentümerinteresse, Baugenehmigung liegt vor
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Zugang/Zuwegung zum Gebäude Wiesenstraße 7/9 berücksichtigen		

# 3.96 **EMILIENSTRASSE III**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur Flurstück:
Größe [m²]:	1.246	
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 750	
Eigentümer:	privat	

**ir/** Eimsbüttel / 303 / 2912

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 132	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	26.02.1957	Verfahrensstand:	_
Festsetzungen:	Fläche für Garagen im Erdgeschoss, bleibende Straßenfläche	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:		
		Darstellung im FNP:	Grünfläche

GRÖSSE [m²]: 1.246

POTENZIAL [WE]: 25 - 30

LAGE: Emilienstraße 70

IIVIIIAIFIADEDIIAC	IONGLIN		
Erschließung:	Emilienstraße	Mögliche Nutzung:	Zeilenbebauung; V-geschossig
heutige Nutzung:	Rasenfläche / Tiefgarage		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; Vorbescheidsverfahren, prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	Geschosswohnungsbau der Weima- rer Zeit und des Wiederaufbaus	Potenzial WE min:	25
	(V-VI-geschossig); Wehbers Park; zwei Sportplätze; Grünfläche im Eckbereich Emilienstraße/Tornquist-	Potenzial WE max:	30
		Bewertung:	L
straße		Bemerkungen:	Ehemaliger Eimsbütteler Grünzug; FNP: Grünfläche, aber Lapro: Milieu "Verdichteter Stadtraum", planungs- rechtlich ebenfalls nicht als Grün- fläche gesichert; Fläche ist zudem auf allen Seiten von Bebauung um- schlossen; Bebauung jedoch nur im Zusammenhang mit Grundrissumge- staltung Gebäude Emilienstraße 70
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblidgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Tiefgarage; Fenster/Balkone am Gebäude Emilienstraße 70 (dieselbe Eigentümergemeinschaft); Abstandsflächen		möglich (derselbe Eigentümer)

# 3.108 **GE-BETRIEB SILLEMSTRASSE**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur Flurstück:
Größe [m²]:	2.473	
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 900	
Eigentümer:	privat	

**ir/** Eimsbüttel / 303 / 26

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft- West	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	_
Festsetzungen: W 4 g	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:	-	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 2.473

POTENZIAL [WE]: 15 - 30

LAGE: Sillemstraße 48a/b

Erschließung:	Sillemstraße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-III -geschossig
heutige Nutzung:	bebaut: I-geschossige gewerblich genutzte Gebäude		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche (Existenz/Laufzeit Mietverträge?); Vorbescheidsverfahren, prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	IV-V-geschossige Blockrandbebauung der Gründerzeit und des Wiederauf-	Potenzial WE min:	15
	baus (Wohnen)	Potenzial WE max:	30
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Abriss/Neubau; Realisierungschance abhängig vom Interesse des Eigentümers und ggf. laufender Mietverträge
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Abstands- flächen; heutige Nutzung (laufende Mietverträge ?)		

# 3.126 WATERLOOHAIN





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	3.325
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 800
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 193 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 237	Bebauungsplan in Aufstellung:	Eimsbüttel 35
Feststellungs- datum:	22.09.1958	Verfahrensstand:	Vorweggenehmigungsreife (Abschließender Beschluss für den Bebau- ungsplanentwurf durch die BV im Januar 2009)
Festsetzungen:	Festsetzungen:  M 4 g (Bautiefe 12 m) entl. Eimsb. Chaussee, in einem Teilbereich daran anschließend L 1g (Bautiefe 10 m); im rückwärtigen Bereich Gemein- schaftsgaragen unter Erdgleiche sowie Grün- und Erholungsflächen im Bereich der (verrohrten) Isebek	künftige Festsetzungen:	MI Vg (Bautiefe 15 m) entl. Eimsb. Chaussee; im rückwärtigen Bereich MI III (überbaubare Fläche für 2 Zei- len mit einer Bautiefe von 9 m)
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m²]: 3.325

POTENZIAL [WE]: 30 - 45

LAGE: Eimshütteler Chaussee 39 - 47

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Eimsbütteler Chaussee (Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche über das Flurstück 193)

heutige Nutzung: bebaut: zwei IV-geschossige Gebäude des Wiederaufbaus entl. Eimsb. Chaussee; I-geschossiger Garagenhof sowie ein III-geschossiges Wohngebäude im rückwärtigen

Grundstücksbereich

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau (V-geschossig entl. Eimsb. Chaussee, III-geschossig im rückw. Grundstück)

Handlungsschritte:

Vorbescheidsverfahren

Umfeld:

heterogene Bebauung (III-IX-geschossig) der Gründerzeit und des Wiederaufbaus; i.W. Wohnen mit Ladennutzung im EG; GE im Bereich Waterloohain, Doormannsweg

Potenzial WE min: 30

Potenzial WE max: 45

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Planrecht vorhanden (Vorweggenehmigungsreife); Vorbescheid für 33 WE (Stadthäuser u. Geschoßwohnungsbau) ist abgelaufen; Achtung: planungsrechtliche Vorgabe: Mischgebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen, der Erhalt des Mischgebietscharakters ist bei der späteren Projektumsetzung zu berücksichtigen

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Verkehrslärm vom Doormannsweg

### 3.143 **EINGANG HENRY-VAHL-PARK**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	1.375
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 350
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 770, 4522 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 3	Bebauungsplan in Aufstellung:	
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	18.02.1970		
Festsetzungen:	Gemeinbedarf, hier: Fläche für den Zivilschutz (Bundesrepublik Deutsch- land); rückwärtiger Bereich Flstk.	künftige Festsetzungen:	
4522: Flächen für Stellplätze oder ragen, hier: Gemeinschaftsgarage und Gemeinschaftsstellplätze	ragen, hier: Gemeinschaftsgaragen	sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit dem Charakter als Dienstleistungszentrum

GRÖSSE [m²]: 1.375

POTENZIAL [WE]: 10 - 15

LAGE: Emilienstraße (18), nördlich Nr. 20, Osterstraße 76 (rückwärtig)

	IOIIGLII		
Erschließung:	Emilienstraße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau; IV-geschossig
heutige Nutzung:	Parkplatz		
		Handlungs- schritte:	prüfen: Befreiung von den Festsetzungen möglich ?
Umfeld:	Osterstraße als Bezirks-/Stadtteilzentrum und Einkaufsstraße;	Potenzial WE min:	10
	IV-VI-geschossige Etagenhäuser	Potenzial WE max:	15
	(Läden/Dienstleistung/Gastronomie im EG); heterogene Bebauungsstrukturen im Bereich Emilienstraße (i.W. IV-V-geschossiger Geschosswohnungsbau der Gründerzeit und des Wiederaufbaus); Eingang zum Henry-Vahl-Park; Stellplätze	Bewertung:	K
		Bemerkungen:	beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer; Eingangssituation Hen- ry-Vahl-Park bei Bebauungskonzept berücksichtigen; Ersatz für Stellplätze schaffen; Eigentümer hat Interesse an einer Bebauung signalisiert
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Eingang zum Henry-Vahl-Park; Stellplatzanlage an der Osterstraße vorhandener Nutzungen (u.a. Bank)		

### 3.149 **GARAGENHOF OSTERSTRASSE / EMILIENSTRASSE**





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Eimsbüttel / 303 / 4830
Größe [m²]:	3.878		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 400		
Eigentümer:	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder		

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft- West	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	
Streifer ansonte nungsfl nung de	W 4 g (auf einem ca. 29 m breiten Streifen parallel zur Emilienstraße), ansonten W 3 g; insgesamt: Ord- nungsfläche (hier darf erst nach Ord- nung des Grund und Bodens gebaut	künftige Festsetzungen:	
	werden)	sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit dem Charakter als Dienstleistungszentrum

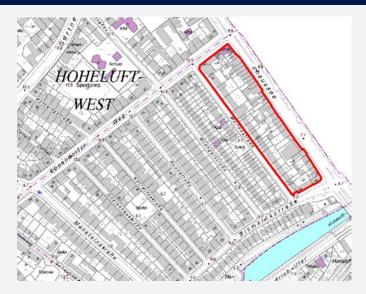
GRÖSSE [m²]: 3.878

POTENZIAL [WE]: 10 - 20

LAGE: Emilienstraße 9, 9a, 11, Osterstraße 66, 68, 70

RAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Osterstraße, Emilienstraße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig
heutige Nutzung:	bebaut: III- bzw. IV-geschossige Gebäude entl. Emilienstraße bzw. Osterstraße; I-geschossige Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche, Verfügbarkeit prüfen
Umfeld:	Osterstraße als Bezirks- / Stadtteil- zentrum und Einkaufsstraße;	Potenzial WE min:	10
	IV-VI-geschossige Etagenhäuser (Läden/Dienstleistung/Gastronomie	Potenzial WE max:	20
	im EG)	Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden, Realisierungs- chance abhängig vom Eigentüme- rinteresse; Ersatz für Stellplätze schaffen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Schutzbunker Emilienstraße 11; Eigentümer: Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder; Stellplätze		

# **HOHELUFTCHAUSSEE**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	52
Größe [m²]:	30.000
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 6.300
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 4923, 4009, 3962-Flurstück: 3964, 3734, 3720, 3748, 3718, 3716, 3878, 4012, 4239, 4303, 3883, 4013, 4000, 3677, 3524, 3676, 3674, 3887, 3675, 3885, 3892, 3893, 3975, 3708, 3974, 3977, 3672, 3976, 3702, 4014, 3960, 3961, 3714, 3688, 3777, 3779, 3780, 3710, 3781, 3752, 3703, 3794, 3604, 3529, 3700, 3698, 3981

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 3	Bebauungsplan in Aufstellung:	Hoheluft-West 13
Feststellungs- datum:	14.03.1966	Verfahrensstand:	materielle Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB; Feststellung für Ende 2011 anvisiert
Festsetzungen:	entlang Hoheluftchaussee: MK IV-VI, MK IV, MK VI; entlang Moltkestraße: WA, WR	künftige Festsetzungen:	MK IV-VI g (Wo über II) bzw. MK Ig entlang Hoheluftchaussee; WA IV g bzw. V im übrigen Bereich
		sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsnsverord- nung "Generalsviertel" entlang der Moltkestraße
		Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrumsfunktion

GRÖSSE [m²]: 30.000

POTENZIAL [WE]: 100 - 120

Hoheluftchaussee 13-85, LAGE:

Bismarckstraße 128-136, Moltkestraße 1-57,

**Eppendorfer Weg 192-200** 

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Hoheluftchaussee, Bismarckstraße, Moltkestraße, Eppendorfer Weg

heutige Nutzung: i.W. III-IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung, gemischte Nutzungen

> Handlungsschritte:

Mögliche

**Nutzung:** 

Eigentümergespräche: prüfen, ob rückwärtige Bebauung grundstücksübergreifend möglich ist

IV-V-geschosige Bebauung bzw.

ggf. rückwärtige Bebauung

Aufstockung; Wohnen in den oberen

Geschossen, im EG Mischnutzung;

Umfeld:

westlich anschließend Generalsviertel mit III-IV-geeschossiger Wohnbebauung (ErhaltensVO), gegenüberliegende Seite der Hoheluftchausseee überwiegend IVgeschossige heterogene nicht durchgehend geschlossene Bebauung

Potenzial WE min: 100

Potenzial WE max: 120

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Vorweggenehmigungsreife; Realisierungschance abhängig von den jeweiligen Eigentümerinteressen; Hinweis: jeweilige planungsrechtliche Ausweisung (MK, WA, WR) beachten, zukünftige Vorhaben haben sich in diesen Rahmen einzufügen, der Erhalt des Kerngebietscharakters ist bei der späteren Projektumsetzung zu berücksichtigen

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Verkehrslärm (Hoheluftchaussee); Flstk. 3977, 3672, 3703, 3752: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres

- Feuerwehr)

# 4.3 GÄRTNERSTRASSE





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 3 Grundstücke: Größe [m²]: 2.167 überbaubare ca. 700-800 Fläche [m²]: Eigentümer: FHH

**Gemarkung/Flur/** Eimsbüttel / 303 / 5049, 5048, 5047 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 1	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	11.05.1965	Verfahrensstand:	-
Festsetzungen:  Öffentliche Grünfläche, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	-
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 2.167

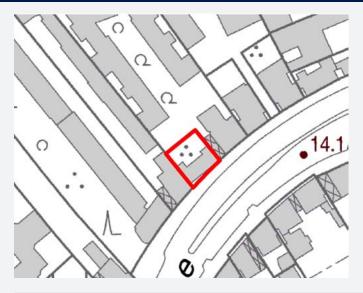
POTENZIAL [WE]: 20 - 40

LAGE: Gärtnerstraße 67 / 67a

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Gärtnerstraße	Mögliche Nutzung:	Laden- und Büroflächen mit Geschosswohnungsbau
heutige Nutzung:	bebaut mit einem III-geschossigen Wohngebäude (20er-Jahre Villa), einem II-geschossigen Wohnge- bäude und einer I-geschossigen Garage (Mietstellplätze); Garten-		
	und Freiflächen	Handlungs- schritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Planrecht ändern ?
Umfeld:	IV-VI-geschossige Blockrandbe- bauung entlang der Gärtnerstraße	Potenzial WE min:	20
	(Wohn- und Geschäftsnutzung); Seniorenheim/Ambulante Pflege; Schule,	Potenzial WE max:	40
	Sportplätze	Bewertung:	M-L
		Bemerkungen:	SAGA-Objekt, Areal langfristig vermietet
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Schallimmissionen durch den Betrieb der angrenzenden Sportfächen		

# 4.6 GÄRTNERSTRASSE, I-GESCHOSSIG





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	317
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 140
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 4010 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Hoheluft-West 5	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	02.03.1970, 1. Txt-planänderung 24.02.1982	Verfahrensstand:	
Festsetzungen: WA IV g, GRZ 0,3, GFZ 1,0	WA IV g, GRZ 0,3, GFZ 1,0	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche	

GRÖSSE [m²]: 317

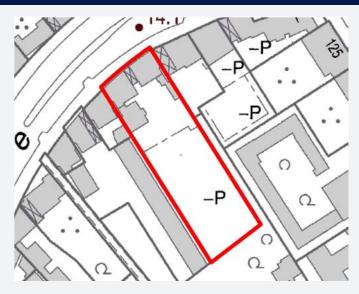
POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Gärtnerstraße 24

# **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Gärtnerstraße	Mögliche Nutzung:	IV-geschossige Wohnbebauung, Baulückenschließung, Handel oder Dienstleistung im EG integrieren
heutige Nutzung:	I-geschossige Bebauung, Handel		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch, Bauantrag
Umfeld:	IV-V-geschossige Bebauung, heterogene Nutzungsstruktur	Potenzial WE min:	5
	gono natzangooti anta.	Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	K
			Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümerin- teresse; derzeitige Nutzung des Erd- geschosses könnte in den Neubau integriert werden
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

# 4.11 EHEM. STRASSENBAHNDEPOT





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Ei
Größe [m²]:	2.620		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 660		
Eigentümer:	privat		

# Eimsbüttel / 303 / 3895

geltendes Planungsrecht:	Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7	Bebauungsplan in Aufstellung:	
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	26.08.1969		
WA IV g dur Baugrenze k gesetzte Ba hinterer Teil	WA, vorne straßenbegleitend WA IV g durch Bauline und hinten Baugrenze begrenzt, zweite zurück gesetzte Baugrenze für WA I g,	künftige Festsetzungen:	-
	hinterer Teil ist als Grünfläche ausgewiesen	sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen deren Cha- rakter als Dienstleistungszentren für Wohnbevölkerung und Wirtschaft durch Festsetzungen gesichert wer- den soll

GRÖSSE [m²]: 2.620

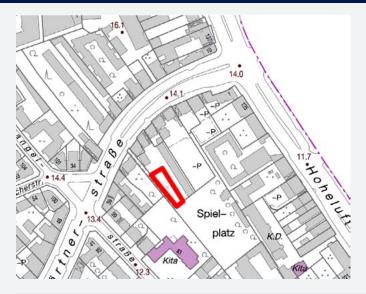
POTENZIAL [WE]: 15 - 20

LAGE: Gärtnerstraße 15/19 (rückwärtig)

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Gärtnerstraße (Tordurchfahrt)	Mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich
heutige Nutzung:	Tiefgarage im rückwärtigen Bereich, darüber Parkplatz		
		Handlungs- schritte:	prüfen: Planrecht ändern oder Befrei- ung möglich ? Eigentümergespräch; Vorbescheidsantrag
Umfeld:	großer Spielplatz im Blockinnenbe- reich, IV-V-geschossige Wohnbebau-	Potenzial WE min:	15
	ung bzw. Mischnutzung	Potenzial WE max:	20
		Bewertung:	M
		Bemerkungen:	straßenbegleitend Planrecht vorhanden, rückwärtig ist planungsrechtlich bislang keine Bebauung vorgesehen; Tiefgarage überbauen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgägnerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

## 4.12 EHEM. STRASSENBAHNDEPOT





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 539 überbaubare ca. 400 Fläche [m²]:

FHH Eigentümer:

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 4966 Flurstück:

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7 Planungsrecht: Feststellungs-26.08.1969 datum: Festsetzungen: Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m²]: 539

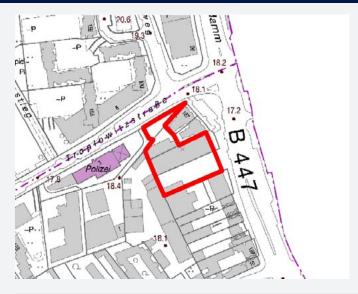
10 - 15 POTENZIAL [WE]:

LAGE: Gärtnerstraße 23 (rückwärtig)

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

NATIVICINDEDING	IUIVULIV		
Erschließung:	Gärtnerstraße (wäre jedoch noch zu klären, da die Erschließung über andere Grundstücke hergestellt werden müsste)	Mögliche Nutzung:	II-III-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich, schmale Zeile
heutige Nutzung:	Garten und Spielplatz, eingezäunt		
		Handlungs- schritte:	Erschließung klären
Umfeld:	großer Spielplatz im Blockinnenbereich, IV-V-geschossige Wohnbebau-	Potenzial WE min:	10
	ung bzw. Mischnutzung entlang der Gärtnerstraße	Potenzial WE max:	15
	Gartrierstraise	Bewertung:	М
		Bemerkungen:	Fläche eigent sich für eine Bebauung durch SAGA GWG; Fläche für SAGA disponiert
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Erschließung, Topographie, Restriktion als Spielplatzfläche FHH		

# 4.32 HOHELUFTCHAUSSEE





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	4
Größe [m²]:	6.549
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 900
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 3846, 4255, 3730, Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Hoheluft-West 5 und Lokstedt 38 - Hoheluft-West 11	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	02.03.1970, 1. Txt-planänderung 24.02.1982 und 04.06.1974, 1. Txt-planänderung 05.01.1982		
Festsetzungen: MK zwingend 4 g (an Hoheluftchaussee), im rückwärtigen Bereich GE zwingend II g, GRZ 0,8, GFZ 1,2	see), im rückwärtigen Bereich GE	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:		
		Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen und gewerbliche Baufläche (im Bereich Troplowitzstr.)

GRÖSSE [m²]: 6.549

POTENZIAL [WE]: 30 - 45

**RAHMENBEDINGUNGEN** 

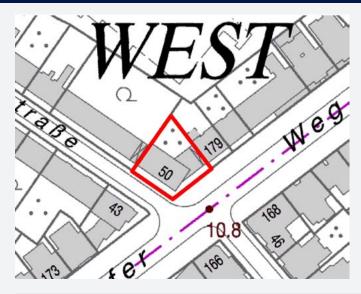
LAGE: Hoheluftchaussee 155- 167 / Troplowitzstraße

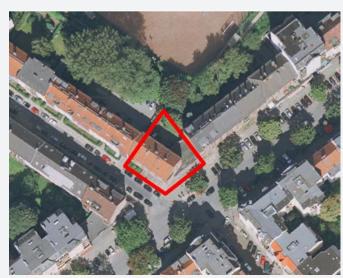
Erschließung:	Hoheluftchaussee	Mögliche Nutzung:	IV-V-geschossige Wohnbebauung straßenseitig, Handel oder Dienstleis- tung im EG, rückwärtig gewerbliche Nutzung
heutige Nutzung:	Entlang der Hoheluftchaussee Büro/ Verwaltung bzw. zwei V-geschossige Wohnhäuser (Altbau), rückwärtig tlw. Gewerbe		
		Handlungs- schritte:	prüfen: Befreiung möglich ?; Eigentümergespräche (Verlagerungsbereitschaft prüfen und ggf. unterstützen)
Umfeld:	Gewerbehof im rückwärtigen Bereich, insgesamt Gewerbe bzw.	Potenzial WE min:	30
	Mischgebiet, z. T. Wohnen, überwiegend IV-geschossige Bebauung bzw. I-geschossige Hallen	Potenzial WE max:	45
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; der Erhalt des Kerngebietscharakters entlang der Hoheluftchaussee ist bei der späte- ren Projektumsetzung zu berücksich- tigen

#### Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Derzeit funktionierendes (?) Gewerbe (ggf. laufende Miet-/Pachtverträge); Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)

## 4.34 **EPPENDORFER WEG, I-GESCHOSSIG**





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Gemarkung/Flur/ Eimsbüttel / 303 / 3550 Grundstücke: Flurstück: Größe [m²]: 672 überbaubare ca. 140 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Hoheluft-West 1 Bebauungsplan in Aufstellung: Planungsrecht: Verfahrensstand: Feststellungs-11.05.1965 datum: Festsetzungen: WA I g und WA IV g künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche FNP:

GRÖSSE [m²]: 672

5 - 10 POTENZIAL [WE]:

LAGE: **Eppendorfer Weg 177** 

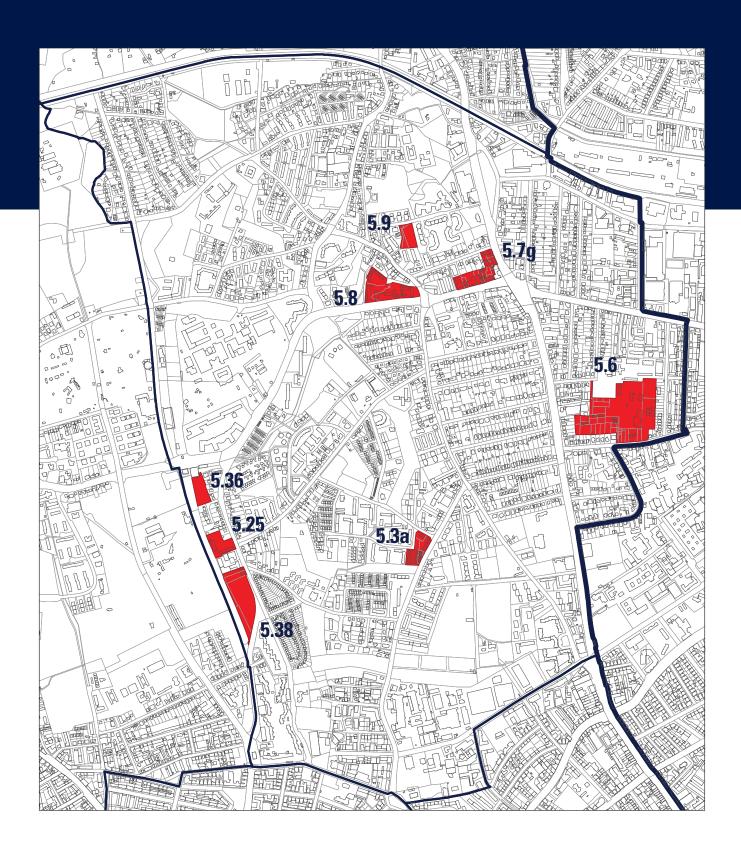
RAHMENBEDINGUNGEN				
Erschließung:	Eppendorfer Weg	Mögliche Nutzung:	IV-geschossige Wohnbebauung	
heutige Nutzung:	I-geschossige Ladenbebauung, Obst- und Gemüse Laden "Die Möhre"			
		Handlungs- schritte:	Vorbescheidsantrag; Befreiungen von den Festsetzungen erteilen	
Umfeld:	IV-geschossige Wohnbebauung, roter Klinker, im EG Handel und	Potenzial WE min:	5	
	Gastronomie	Potenzial WE max:	10	
		Bewertung:	K	
		Bemerkungen:	Evt. im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebäude auf dem Flurstück entwickeln	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:				

# STADTTEIL LOKSTEDT



## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

5.3a	Lokstedt	Stresemannallee / Grandweg
5.6	Lokstedt	Süderfeldstraße
5.7g	Lokstedt	Siemersplatz
5.8	Lokstedt	DRK-Fläche
5.9	Lokstedt	Feldhoopstücken
5.25	Lokstedt	GE-Fläche Julius-Vosseler-Straße
5.36	Lokstedt	P+R-Parkplatz Lokstedter Höhe / Julius-Vosseler-Straße
5.38	Lokstedt	Kleingärten Julius-Vosseler-Straße



## 5.3a STRESEMANNALLEE / GRANDWEG





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 10 Grundstücke:

Größe [m²]: 19.558

überbaubare Fläche [m²]:

ca. 2.500

privat, Wohnungsbaugenossen-Eigentümer: schaft

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 3677, 3678, 4590-4596, 2572

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 53
Feststellungs- datum:	30.04.2009

Feststellungs- datum:	30.04.2009
Festsetzungen:	WA g III bzw. IV

Bebauungsplan in Aufstellung:	
Verfahrensstand:	
künftige Festsetzungen:	
sonstige Satzungen:	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 19.558

POTENZIAL [WE]: 20 - 40

Stresemannallee 38-52 LAGE:

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung: Stresemannallee, Lohkoppelweg und

Rimbertweg

heutige Nutzung: I-geschossige Reihenhausbebauung, I-geschossiger Garagenhof, IIgeschossiges Wohngebäude (Flach-

dach), Stellplatzanlage

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau III-IV-geschossig

Handlungsschritte:

Ansprache der Eigentümer (Teileigen-

Umfeld:

westlich, nördlich und südlich i.W. III-V-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus (Wohnen); östlich z.T. kleinteiligere Bebauung mit I-II-geschossigen freistehenden Einund Zweifamilienhäusern mit großen Gärten (Wohnen) sowie II-geschossige Mehrfamilienhäuser, weiter

östlich folgt neue Wohnbebauung

(Stadtgärten Lokstedt)

Potenzial WE min: 20

Potenzial WE max: 40

**Bewertung:** 

Bemerkungen: Planrecht ist vorhanden; für das

> Flstk. 2572 läuft zz. ein Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; auf dem Flstk. 3677 wurde die Aufstockung des Mehrfamilienhauses um 2 VG (6

> WE) im Vereinfachten Verfahren nach

§ 61 HBauO genehmigt

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Flstk. 3677, 3678: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)

# 5.6 SÜDERFELDSTRASSE





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 33

Größe [m²]:

52.200

überbaubare Fläche [m²]:

ca. 14.000

Eigentümer:

privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 1330 - 1332, 3881, 5007 1334, 5036, 5043 - 5047, 5030-5034, 1344, 1347 - 1350, 1353, 1354, 1122 - 1124, 5050, 5051, 3600, 3602, 3598, 4012

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-

Schnelsen

Feststellungsdatum:

14.01.1955

Festsetzungen:

M 2 o, W 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung:

Lokstedt 62

Verfahrensstand:

ÖPD (06/2011)

künftige Festsetzungen: WA II+IS bzw. III+IS

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbauflächen

LOKSTEDT

GRÖSSE [m²]: 52.200

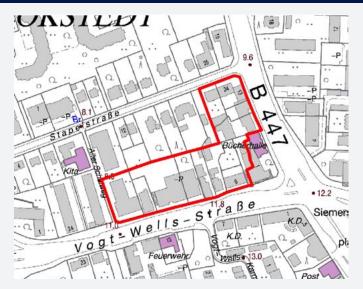
POTENZIAL [WE]: 250 - 350

LAGE: Süderfeldstraße 24-26

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

	Olideit		
Erschließung: heutige Nutzung:	Süderfeldstraße, Lottestraße  ehemalige Gewerbefläche, bebaut mit diversen Gebäuden und Hallen; I-geschossiges Wohngebäude	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung, II-III-geschossig plus Staffelgeschoss
		Handlungs- schritte:	Bodensanierung; Bebauungsplanver- fahren
Umfeld:	Mehrfamilienhäuser in Zeilenbau-	Potenzial WE min:	250
		Potenzial WE max:	350
		Bewertung:	M
		Bemerkungen:	2010 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Bebauung der Fläche durchgeführt; für das Flstk- 1353 läuft zz. das Vorbescheidsver- fahren gem. § 63 HBauO für die Errichtung von zwei Stadthäusern und einem Zweifamilienhaus (6+5+2 WE)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	tlw. starke Belastung durch Deponieteile - 75% Deponie; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

# 5.7g SIEMERSPLATZ





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 12 Grundstücke: Größe [m²]: 12.286 überbaubare ca. 1.000 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 515, 516, 4210, 519, 520, 4407, 4406, 2706, 3426, 497, 496, 500

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 449 Baustufen- plan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen		Lokstedt 60
Feststellungs- datum:	08.12.1960; 14.01.1955	Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung
Festsetzungen: W 3 g	W 3 g, L 1g, L 2 g, GaE; W 2 o	künftige Festsetzungen:	MI III-IVg, IIIg, I; MK III-Vg, I
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 12.286

POTENZIAL [WE]: 25 - 40

LAGE: Vogt-Wells-Straße 6-20, Kollaustraße 7-13,

Stapelstraße 22, 24

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Vogt-Wells-Straße, Kollaustraße, Stapelstraße

heutige Nutzung: heterogene Nutzungs- und Baustrukturen: I-III-geschossige Gebäude unterschiedlicher Entstehungszeit mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnen; I-geschossige Gebäude Vogt-Wells-Straße 18 ist als Zeugnis Lokstedts dörflicher Vergangenheit ortsbildprägend

Mögliche **Nutzung:**  gemischte Nutzungen (kerngebietstypische Nutzungen am Siemersplatz, daran angrenzende Bereiche gemischter Nutzungen mit Wohnen, Handel/Dienstleistung/Gastronomie), III-V-geschossig

Handlungsschritte:

Bebauungsplanverfahren zu Ende führen

Umfeld:

Entlang Kollaustraße herrscht eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur vor (u.a Schnellrestaurant. Autohandel. Tankstelle): südlich Siemersplatz III-geschossiges prägendes (bezirklich bezeichnetes) Gebäudeensemble aus den 1930er Jahren (Wohnen/Dienstleistung/ Handel); entlang der Vogt-Wells-Straße: Feuerwehr und Betriebswerke Lokstedt (erkannte Denkmäler), ansonsten Wohngebäude in offener Bauweise, Vogt-Wells-Straße 1-7 i.Z. mit Siemersplatz 3+5 als bezirkliches Ensemble bezeichnet

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Flstk. 4406, 2706, 4407: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); jeweils einzelne Eigentümer, z.T. mit Wohnungs-/Teileigentum

Potenzial WE min: 25

Potenzial WE max: 40

**Bewertung:** K-M

Bemerkungen:

Vorweggenehmigungsreife (Achtung: planungsrechtliche Vorgabe: Mischund Kerngebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen), der Erhalt des Kerngebietscharakters ist bei der späteren Projektumsetzung zu berücksichtigen; für das Flstk. 2706 liegt bereits eine Baugenehmigung für ein V-geschossiaes Gebäude mit Wohnen und Einzelhandel im EG vor; für das Flstk. 516 läuft zz. ein Vorbescheidsverfahren gem. § 63 HBauO für die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit TG (III+DG)

# 5.8 DRK-FLÄCHE





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	3
Größe [m²]:	16.552
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 6.000
Eigentümer:	BlmA, privat

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 2623, 2624, 2634 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 13	Bebauungsplan in Aufstellung:	Lokstedt 61
Feststellungs- datum:	03.03.1970	Verfahrensstand:	Grobabstimmung
Festsetzungen:  Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, DRK; Flächen für Versorgungsanlagen Hamburger Wasserwerke	künftige Festsetzungen:	MK IV-V, WA IV-V, WA II-III	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 16.552

POTENZIAL [WE]: 135 - 150

LAGE: Julius-Vosseler-Straße 2.

Spritzenweg 5 und 14, Behrmannplatz 3

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Julius-Vosseler-Straße, Spritzenweg

heutige Nutzung: Geschäftsstelle des DRK Landesverbandes: Verwaltung, Kindertagesheim, Beratungseinrichtungen, Garagen, Lagerräume (I-III-geschossige Gebäude aus den 60/70er-Jahren; THW (Garagen und Lagerräume); Freiflächen i.W. versiegelt

Mögliche **Nutzung:**  Wohnen und Kerngebietsnutzung; am Behrmannplatz IV-V-geschossige Kerngebietsnutzung, entlang Julius-Vosseler-Str. max. IV-geschossige gegliederte Blockrandbebauung (Geschosswohnungsbau), im rückwärtigen Bereich II-geschossige kleinteilig gegliederte Reihenhäuser (Wohnen)

Handlungsschritte:

B-Plan weiterführen (nächster Schritt: ÖPD)

Umfeld:

nördlich befindet sich das Stadtteilzentrum Grelckstraße (Handel. Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen), i.W. I-II-geschossige Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiten; westlich angrenzend Grünzug der Schillingsbek und Kleingärten, es folgt III-IX-geschossige Wohnbebauung

Potenzial WE min: 135

Potenzial WE max: 150

**Bewertung:** 

M

Bemerkungen:

Architektenwettbewerb hat im Sommer 2010 stattgefunden; DRK ist zz. auf der Suche nach einem Investor und einem neuen Standort für die derzeit vorhandenen Nutzungen; auf Grund Umsetzung BV-Beschluss ist Beschluss zur ÖPD bislang im Stapla vertagt worden; Verlagerungsmöglichkeiten THW werden zz. vom Bezirk geprüft; Fläche eignet sich für eine Bebauung durch SAGA GWG

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Lärmimmissionen von der stark befahrenen Julius-Vosseler-Straße; bestehende Nutzungen müssen verlagert werden

# 5.9 FELDHOOPSTÜCKEN





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 4 Grundstücke: Größe [m²]: 5.400

überbaubare ca. 1.200 Fläche [m²]:

Eigentümer: FHH, privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 4503, 4508, 4509,

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 37
Feststellungs- datum:	21.07.1981
Festsetzungen:	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktfläche,
datum:	Straßenverkehrsfläche besonderer

Bebauungsplan in Aufstellung:	Lokstedt 55
Verfahrensstand:	Bebauungsplan-Entwurf, Verfahren ruht z.Z.
künftige Festsetzungen:	private Grünfläche und WA
sonstige Satzungen:	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

LOKSTEDT

GRÖSSE [m²]: 5.400

POTENZIAL [WE]: 40 - 50

LAGE: Feldhoopstücken, zwischen Nr. 45a und 47a

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

II/AIIIVILIVILIVILIV	.0.1.02.1		
Erschließung:	Feldhoopstücken	Mögliche Nutzung:	IV-geschossige Wohnbebauung mit Grünflächenanteil
heutige Nutzung:	Grünfläche mit Baumbestand, Fuß- wegverbindung zum Stadtteilzentrum Grelckstraße		
		Handlungs- schritte:	B-Planverfahren weiterführen; Baum- bestand prüfen, ggf. öffenliches Gehrecht sichern
Umfeld:	westlich und südlich: III-geschossige Wohnbebauung insbesondere der	Potenzial WE min:	40
	Nachkriegszeit (Zeilenbauweise); nördlich: IV-V-geschossige Wohnbe-	Potenzial WE max:	50
	bauung aus den 60/70er Jahren bzw. neuen Baudatums; östlich angren- zend IV-geschossiger großformatiger Geschosswohnungsbau	Bewertung:	M-L
		Bemerkungen:	die Bezirksversammlung hat mehrheitlich zur Herstellung der Erschließung der Fläche die Öffnung der Straße Feldhooopstücken zur Kollaustraße gefordert; die von der Bezirksversammlung geforderte Verkehrsanbindung wird erneut an die Senatsbehörden herangetragen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Flstk. 4503, 4510 und 4508: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Fläche als Restriktionsfläche Wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) gemäß BSU- Kataster ausgewiesen		

# 5.25 GE-FLÄCHE JULIUS-VOSSELER-STRASSE





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	7.060
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 2.800
Figentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 2801 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt- Schnelsen	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	
W 2 o Streife	W 2 o (auf einem 20 m breiten Streifen parallel zur Julius-Vosseler- Straße)	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

LOKSTEDT

GRÖSSE [m²]: 7.060

POTENZIAL [WE]: 50 - 70

LAGE: Julius-Vosseler-Straße 98

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:

Julius-Vosseler-Straße

heutige Nutzung: bebaut: I-geschossige Garagenzeile, IV-geschossiges Verwaltungsgebäude; Funkmast; Freiflächen vollständig versiegelt (Stellplatzanlage, Wege-/

Rangierflächen)

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau, III-geschossig; Studentenwohnen über Einzelhandelsnutzung an der

Julius-Vosseler-Straße

Handlungsschritte:

Baugenehmigung

Umfeld:

Hochbahntrasse (U2) unmittelbar westlich angrenzend, danach folgen größere Sportanlagen; im Norden/Nordosten i.W. II-geschossige freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser (Wohnen); im Süden gewerbliche Nutzung; im Südosten I-II-geschossige gemischte

Nutzungen

Potenzial WE min: 50

Potenzial WE max: 70

Bewertung:

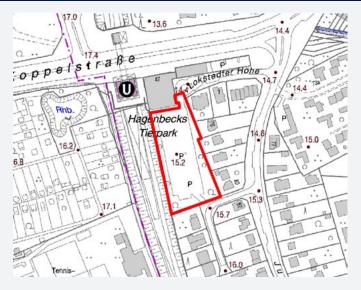
Bemerkungen:

Planrecht nur z.T. vorhanden; aber Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO für den Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie der Errichtung von 39 Studentenappartements und zwei Wohngebäuden mit insgesamt 28 WE läuft derzeit (Hinweis: die Belange der Nachbarschaft sind in die Prüfung mit einzubeziehen)

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Schallimmissionen durch den Schienenverkehr

# 5.36 P+R-PARKPLATZ LOKSTEDTER HÖHE / JULIUS-VOSSELER-STRASSE





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkun Flurstück:
Größe [m²]:	5.798	
überbaubare	ca. 1.300	

Eigentümer:

FHH

ng/Flur/ Lokstedt/306/4178

I LANGINGUILLUIT LIGHT OF TOATION			
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 7	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	09.10.1964	Verfahrensstand:	_
Festsetzungen: Öffentliche Straßen, Wege hier: Parkplatz	Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, hier: Parkplatz	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	_
		Darstellung im FNP:	P+R-Anlage

GRÖSSE [m²]: 5.798

POTENZIAL [WE]: 40 - 60

LAGE: Lokstedter Höhe, Julius-Vosseler-Straße

> (rückwärtig Lokstedter Höhe 9 und Julius-Vosseler-Straße 76-80)

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung: Lokstedter Höhe, Julius-Vosseler-

Straße

heutige Nutzung: Park+Ride-Anlage

Mögliche **Nutzung:**  Wohnbebauung

Handlungsschritte:

weitere Abstimmungsgespräche: Anhandgabe; Änderung Planrecht

Umfeld:

östlich und südlich i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohnen); Hochbahntrasse (U2) unmittelbar westlich angrenzend, danach folgen Kleingärten; im Norden U-Bahn-Haltestelle und II-III-geschossige Gebäude für Handel und Gewerbe, nördlich Koppelstraße folgen die bis zu X-geschossigen Gebäude des Finanzamtes

Potenzial WE min: 40

Potenzial WE max: 60

**Bewertung:** K-M

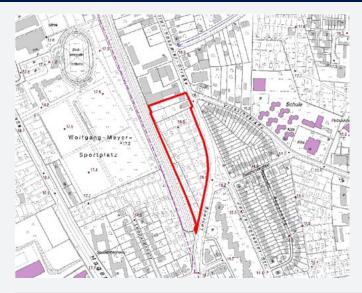
Bemerkungen:

Schaffung von Ersatzflächen bzw. Umorganisation des vorhandenen P+R-Parkplatzes (Parkdeck) erforderlich; von der FB als Angebotsfläche geführt, Flächenstatus: disponiert, Vergabeform: Verkauf, Verfügbarkeit: sofort; Fläche ist im Rahmen des Ideenträgerwettbewerbes der FB überplant worden; erste Gespräche mit SL und weiteren Behörden wurden bereits geführt und Konzept/Entwurf gemäß der Gespräche überarbeitet

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

heutige Nutzung als P+R-Parkplatz; Schallimmissionen durch den Schienenverkehr; Verkehrslärm von der Koppelstraße

## 5.38 KLEINGÄRTEN JULIUS-VOSSELER-STRASSE





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 5 Grundstücke:

Größe [m²]: 19.241

überbaubare Fläche [m²]:

ca. 7.500

Eigentümer:

FHH

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Lokstedt / 306 / 1909, 2262, 3407, 3742, 4526

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Stellingen 51 -Planungsrecht: Lokstedt 51

Feststellungsdatum:

07.07.2006

Festsetzungen: GE III, GRZ 0,6, GFZ 1,2; private Grünfläche: Dauerkleingärten

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Grünfläche

GRÖSSE [m²]: 19.241

POTENZIAL [WE]: 100 - 200

LAGE: Julius-Vosseler-Straße 106 / 108

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Julius-Vosseler-Straße

Mögliche **Nutzung:**  Stadtvillen, II-geschossig; Geschosswohnungsbau, II-IV-geschossig

heutige Nutzung: Flstk. 1909 und 2262: bebaut: II-geschossige freistehende Wohngebäude mit großen Gartenflächen; ansonsten Dauerkleingärten

> Handlungsschritte:

Verlagerungsmöglichkeit Kleingärten prüfen; B-Plan-Änderung

Umfeld:

Hochbahntrasse (U2) unmittelbar westlich angrenzend, danach folgen Sportanlagen und Kleingärten; im Norden gewerbliche Nutzung: im Süden Großwohnsiedlung (Lenzsiedlung); östlich Julius-Vosseler-Straße II-geschossige geschlossene Blockrandbebauung (Einfamilienhäuser mit Flachdach) mit z.T. großen Gärten

Potenzial WE min: 100

Potenzial WE max: 200

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Kleingartenfläche am Lenzweg als "Tauschfläche" für die heute für Wohnungsbau genutzten Flurstücke 2954, 1318 und 1319 an der Hagenbeckstraße (im Zusammenhang mit der Entwicklung der Potenzialfläche für den Wohnungsbau ist für die v.g. heutigen Wohnbauflächen die Ausweisung als "Private Grünfläche/ Dauerkleingärten" vorzunehmen); Eingangssituation für den Stadtpark Eimsbüttel muss aufrecht erhalten werden; Flstk. 1909+2262: bei der FB als Angebotsfläche mit folgendem Hinweis geführt: Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut (2 Mietparteien), in Verwaltung der SAGA, Erwerber muss Gebäude räumen lassen, da kein öffentliches Interesse zur Räumung besteht, SAGA hilft bei Ersatzwohnraum; Vergabeform: Verkauf, Verfügbarkeit: binnen 1 Jahr; Fläche eignet sich für eine Bebauungs durch die SAGA

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Dauerkleingärten; Schallimmissionen durch den Schienenverkehr; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres

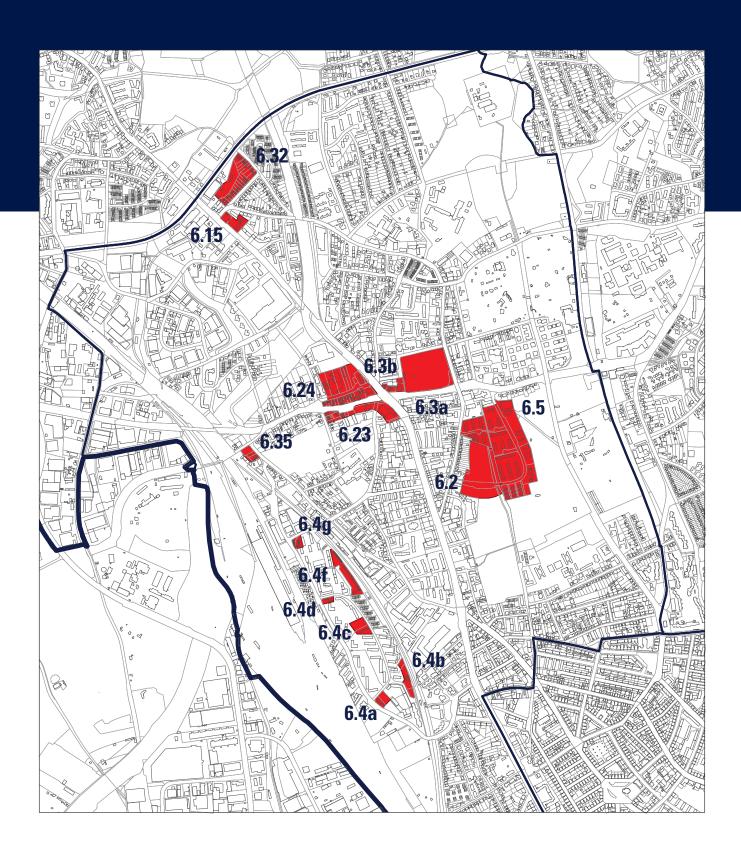
- Feuerwehr)

# STADTTEIL STELLINGEN



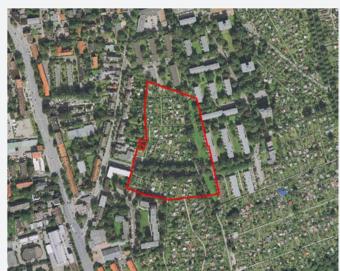
## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

6.2	Stellingen	Verwertungsfläche Spannskamp
6.3a	Stellingen	Zentrum Stellingen
6.3b	Stellingen	Sportplatzring / Kieler Straße
6.4a	Stellingen	Linse I
6.4b	Stellingen	Linse II
6.4c	Stellingen	Linse III
6.4d	Stellingen	Linse IV
6.4f	Stellingen	Linse VI
6.4g	Stellingen	Linse VII
6.5	Stellingen	Basselweg / Spannskamp
6.15	Stellingen	Tankstelle Wördemannsweg / Kieler Straße
6.23	Stellingen	Volksparkstraße / Kieler Straße I
6.24	Stellingen	Volksparkstraße / Kieler Straße II
6.32	Stellingen	Nördlich Düngelskamp
6.35	Stellingen	Randstraße



# VERWERTUNGSFLÄCHE SPANNSKAMP





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 13

Größe [m²]:

34.600

überbaubare Fläche [m²]:

ca. 8.800

Eigentümer:

FHH, Wohnungsbaugenossenschaft,

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 4171, 4169, 1192, 1170, 2504, 4180, 4181, 3623, 3622,

3621, 2575, 2417, 2481

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Stellingen - Langen-

Bebauungsplan

in Aufstellung:

Stellingen 64 (Senatsplan)

Feststellungsdatum:

07.09.1951

Verfahrensstand: AK I (07/2011)

Festsetzungen:

Außengebiet (Grünfläche)

künftige Festsetzungen: WA IV, Spielplatz, Parkanlage

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbauflächen

**STELLINGEN** 

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 34.600

**POTENZIAL [WE]:** 200 - 250

LAGE: Spannskamp, Högenstraße

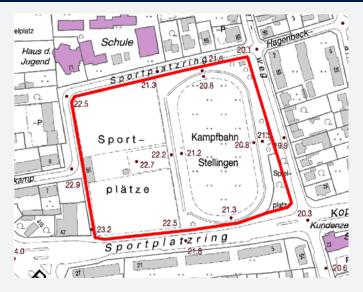
### **RAHMENBEDINGUNGEN**

KAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Spannskamp	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau IV-geschossig, Stadthäuser
heutige Nutzung:	i.W. Kleingärten (57 KG + Vereinsheim), öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung		
		Handlungs- schritte:	Bebauungsplanverfahren abschlie- ßen; parallel Konzeptausschreibung vorbereiten und durchführen; Kündi- gung Kleingartenparzellen, Verlage- rung Kleingärten
Umfeld:	westlich II-geschossige Zweifa- miliendoppelhäuser (Wohnen) mit tiefen Gärten; nördlich und östlich angrenzend homogener Geschoss- wohnungsbau der 60er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII- IX-geschossigen Punkthochhäusern; südlich Kleingärten und VII-geschos- siger Mietwohnungsbau	Potenzial WE min:	200
		Potenzial WE max:	250
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	Verwertungsfläche Deckel A7 (Fertigstellung Ende 2015 / Anfang 2016 geplant); von der FB als Potenzialfläche geführt

#### Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung Högenstraße); Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); prägender Baumbestand; Restriktionsfläche Kleingartenanlagen, Dauerkleingärten; spürbare topograhische Höhenentwicklung

## 6.3a ZENTRUM STELLINGEN





## **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 37.058

überbaubare ca. 27.000 Fläche [m²]:

FHH Eigentümer:

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 3311, 3310

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Stellingen 18 Planungsrecht: Feststellungs-10.06.1975 datum: Festsetzungen: Grünflächen: Sportplatz, Spielplatz

Bebauungsplan Stellingen 62 in Aufstellung: Verfahrensstand: Grobabstimmung

künftige WA, MK Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Wohnbauflächen FNP:

GRÖSSE [m²]: 37.058

POTENZIAL [WE]: 150 - 250

Sportplatzring 36 / Basselweg LAGE:

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Sportplatzring, Basselweg

heutige Nutzung: zwei Sportplätze (wassergebundene Decke), Kampfbahn (i.W. Rasen), I-geschossiges Gebäude (Umkleiden

Mögliche **Nutzung:**  gem. B-Plan Entwurf Stellingen 62: MK-Nutzungen im südlichen Bereich; Wohnbebauung (Stadtvillen, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) im nördlichen Teilbereich, III-V- geschossig

Handlungsschritte:

Sportplätze verlagern (Bereich B-Plan Stellingen 61); Wettbewerb; Städtebauliches Konzept; Planrecht ändern

Umfeld:

I-III-geschossige Wohnbebauung (i.W. Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus in Zeilenbauweise. nördl, und östl, auch freistehende Einfamilienhäuser); nördlich angrenzend "Haus der Jugend" und Schulstandort; im Südosten historisches Stellinger Zentrum mit Bürgerhaus, Polizei, Feuerwehr

Potenzial WE min: 150

Potenzial WE max: 250

**Bewertung:** 

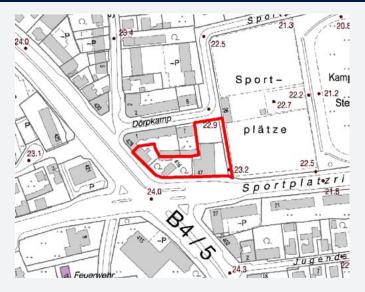
Bemerkungen:

Verlagerung der Sportplätze und damit Möglichkeit der Neubebauung der Fläche steht in Abhängigkeit zur Verlagerung des Informatikums der Uni Hamburg (geplant für 2017/2018); ca. 100 WE im GWB, ca. 100 WE als EFH; Fläche eignet sich für eine Bebauung durch SAGA GWG

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches II (gem. Lärmleitfaden 2010); Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; z.T. prägender Baumbestand; auf dem Flstk. 2194 befindet sich ein Kriegerdenkmal (erkanntes Denkmal); vorhandene Sportplätze

# 6.3b SPORTPLATZRING / KIELER STRASSE





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	4
Größe [m²]:	3.561
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 2.500
Eigentümer:	privat, FHH

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 1132, 1131, 1130, **Flurstück**: 2194

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 34	Bebauungsplan in Aufstellung:	Stellingen 62
Feststellungs- datum:	07.10.1968	Verfahrensstand:	Grobabstimmung
Festsetzungen:  WA I g, WA III g (Tiefe der überbaubaren Fläche 10 m, allerdings nicht auf der gesamten Länge der Grundstücke); nicht überbaubare Fläche; Gemeinschaftsstellplätze	künftige Festsetzungen:	MK	
	sonstige Satzungen:	-	
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.561

POTENZIAL [WE]: 25 - 30

LAGE: Kieler Straße 416a + 424, Sportplatzring 47

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung: Sportpla

Sportplatzring, Kieler Straße,

Dörpkamp

heutige Nutzung: bebaut: III- bzw. V-geschossige

Wohngebäude südl. Dörpkamp; I-II-geschossige freistehende Gebäude entl. Kieler Straße und Sportplatzring, gemischte Nutzungen (Handel/Dienstleistung/Gastronomie, Wohnen/Vereinsheim (Vereinslokal,

Mehrzweckraum))

Mögliche

**Nutzung:** 

**Handlungs-** Wenn Baugenehmigungsverfahren erfolgreich, Fläche aus dem BPlan

MK-Nutzungen

Stellingen 62 herauslösen. Sonst Bebauungsplanverfahren abschließen.

gem. B-Plan-Entwurf Stellingen 62:

ivienrzweckraum)

Umfeld:

I-III-geschossige Wohnbebauung (i.W. Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus in Zeilenbauweise, nördl. und östl. auch freistehende

Einfamilienhäuser); nördlich angrenzend "Haus der Jugend" und Schulstandort; im Südosten historisches Stellinger Zentrum mit Bürgerhaus,

Polizei, Feuerwehr

Potenzial WE min: 25

Potenzial WE max: 30

Bewertung:

**Bemerkungen:** Baugenehmigungsverfahren für 30

WE läuft derzeit

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse: Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; z.T. prägender Baumbestand; auf dem Flstk. 2194 befindet sich ein Kriegerdenk-

mal (erkanntes Denkmal)

## 6.4a LINSE I





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

10.291

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

Wohnungsbaugenossenschaft,

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 2400, 3496 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 46	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	21.01.1974	Verfahrensstand:	_
Festsetzungen: WA zwingend I o, Flächen für Stellplätze	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 10.291

POTENZIAL [WE]: 15 - 35

LAGE: Försterweg 54+52, Ernst-Horn-Straße

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Ernst-Horn-Straße

heutige Nutzung: bebaut: II-geschossiges Wohngebäude (Flachdach, Mehrfamilienhaus), I-geschossige Garagen; oberirdische private Stellplatzanlage

> Handlungsschritte:

Mögliche

**Nutzung:** 

Eigentümergespräche: prüfen: Befreiung möglich?

Geschosswohnungsbau,

IV-geschossig

Umfeld:

im Bereich Nieland/Försterweg/ Ernst-Horn-Straße: Großsiedlung mit Ladenzeilen, III-XIX-geschossig; nördlich angrenzend Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise, IV-geschossig; südl. Försterweg: Kleingärten und II-geschossige Kita; Hinweis: Postwohnheim+Ladenzeilen Försterweg 52 / Nieland 10 (1962-65) stellen erkanntes Denkmal dar

Potenzial WE min: 15

Potenzial WE max: 35

**Bewertung:** 

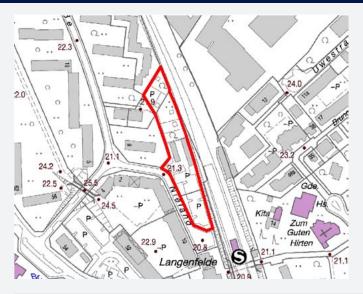
Bemerkungen:

Realisierungschance abhängig von Interesse/Einigkeit der Eigentümer; Nachverdichtung auch auf beiden Flurstücken unabhängig voneinander möglich; Ersatz für Stellplatzanlage ist erforderlich (Quartiersgarage); Lärmschutz entl. der Bahn erforderlich; Art der Nachverdichtung auf Flstk. 2400: Ersatz-/Neubebauung

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, dadurch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr; vorhandene Stellplatzanlage; Flstk. 2400: vorhandene Wohnnutzung und diverse Einzeleigentümer (Wohnungs-/Teileigentum)

## 6.4b LINSE II





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

7.697

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

Wohnungsbaugenossenschaft,

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 1914, 3256, 2376 **Flurstück:** 

I LAMUNUSIILUI	ITLIGITE STEURITON		
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 46, Bebauungsplan Stellingen 1	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	21.01.1974, 11.06.1974	Verfahrensstand:	-
Flstk. 2376 und 2356 (tlw.): Flächen für Stellplätze; ansonsten: private Grünfläche	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 7.697

POTENZIAL [WE]: 15 - 35

LAGE: Erst-Horn-Straße 8a+b, 10b

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Nieland	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig
heutige Nutzung:	oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof; Gärten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; prüfen: Befreiung möglich ?
Umfeld:	im Bereich Nieland/Försterweg/ Ernst-Horn-Straße: Großsiedlung mit	Potenzial WE min:	15
	Ladenzeilen, III-XIX-geschossig; beidseits Ernst-Horn-Straße Geschoss-	Potenzial WE max:	35
	wohnungsbau in Zeilenbauweise,	Bewertung:	L
IV-geschossig; östl. angrenzend S-Bahntrasse und S-Bahnhaltestelle "Langenfelde"		Bemerkungen:	auch ohne Flstk. 1914 (privat) Nachverdichtung möglich; Realisierungschance abhängig vom Interesse der Eigentümer; Ersatz für Stellplatzanlagen / Garagen erforderlich (Quartiersgarage); Lärmschutz entlang der Bahntrasse erforderlich
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, dadurch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr; vorhandene Stellplatzanlagen und Garagenhöfe (laufende Miet-/Pachtverträge)		

## 6.4c LINSE III





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	43.713
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 750
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung/Flur/ Flurstück: Stellingen / 304 / 1916, 1918

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1	ellingen 1  Bebauungsplan in Aufstellung:	-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	11.06.1974	verialitensstand.	
Festsetzungen: Stellplätze, private Grünfläche	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 43.713

POTENZIAL [WE]: 15 - 35

LAGE: Ernst-Horn-Straße, zwischen Nr. 25a-c und 27

DAIIN	ΛΓNI	DEDI	ICIIN	ICENI
RAHN	IFIV	BEIJII	VII 1 I I I I I I V	ILTEIN

II/IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII			
Erschließung:	Ernst-Horn-Straße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig
heutige Nutzung:	oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof; Gärten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; prüfen: Befreiung möglich ?
Umfeld:	Geschosswohnungsbau in	Potenzial WE min:	15
	Zeilenbauweise (II-IV-geschossig), als Hochhäuser (IX-geschossig) und Reihenhäuser (II-geschossig); im Osten S-Bahntrasse	Potenzial WE max:	35
		Bewertung:	L
			Nachverdichtung auch auf beiden Flurstücken unabhängig voneinan- der möglich; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stellplatzanlage / Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, dadurch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr; vorhandene Stell- platzanlage und Garagenhof (laufen- de Miet-/Pachtverträge)		

## 6.4d LINSE IV





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	22.969
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 600
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 1916 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1	ellingen 1  Bebauungsplan in Aufstellung:	-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	11.06.1974	verialitensstand.	
Festsetzungen: Stellplätze, private Grünfläche	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 22.969

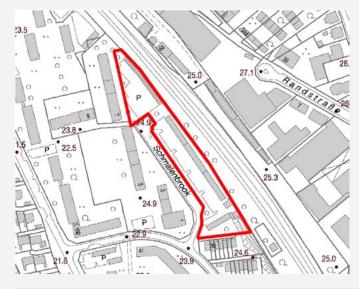
POTENZIAL [WE]: 10 - 20

LAGE: Ernst-Horn-Straße, östl. Nr. 41

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

IIVIIIAIFIADEDIIAC	IONGLIN		
Erschließung:	Ernst-Horn-Straße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossig
heutige Nutzung:	oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; prüfen: Befreiung möglich ?
Umfeld:	Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (II-IV-geschossig), als	Potenzial WE min:	10
	Hochhäuser (IX-geschossig) und Reihenhäuser (II-geschossig);	Potenzial WE max:	20
	westl. Försterweg I-geschossige	Bewertung:	L
	Doppelhäuser (Wohnen) sowie Bolz- und Spielplatz		Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stell- platzanlage / Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, dadurch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr; vorhandene Stell- platzanlage und Garagenhof (laufen- de Miet-/Pachtverträge)		

## 6.4f LINSE VI





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	11.068
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 2.500
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 3708 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1  Bebauungsplan in Aufstellung:		-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	11.06.1974	verramensstand.	
Festsetzungen: Stellplätze, private Grünfläche	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 11.068

POTENZIAL [WE]: 35 - 65

LAGE: Schmalenbrook

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Schmalenbrook	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-V-geschossig
heutige Nutzung:	I-geschossiger Garagenhof		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; prüfen: Befreiung möglich ?
Umfeld:	Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (II-IV-geschossig),	Potenzial WE min:	35
	als Hochhäuser (IX-geschossig) und Reihenhäuser (II-geschossig);	Potenzial WE max:	65
	östl. angrenzend S-Bahntrasse  Bewertur	Bewertung:	L
		Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Gara- gen erforderlich (Quartiersgarage)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, dadurch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr; vorhandener Garagenhof (laufende Miet-/Pachtver- träge)		

## 6.4g LINSE VII





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	23.643
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 500
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 3500, 4363 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	11.06.1974		_
Festsetzungen: öffentliche Straße, Stellplätze, private Grünfläche	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:	-	
	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	

GRÖSSE [m²]: 23.643

POTENZIAL [WE]: 5 - 20

LAGE: Försterweg, west. Nr. 116a-c

RAHN	/IFN	IRFD	INGI	INGFN
11/ 1111		IDLD	IIIUC	INGEIN

Erschließung:	Försterweg	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig
heutige Nutzung:	I-geschossiger Garagenhof		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; Verfügbarkeit Flstk. 4363 prüfen; prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (II-IV-geschossig), nördl. und	Potenzial WE min:	5
	westl. Försterweg Gewerbegebiet mit großflächigen I-geschossigen	Potenzial WE max:	20
	Hallen	Bewertung:	L
			Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Gara- gen erforderlich (Quartiersgarage)
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, dadurch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr; vorhandener Garagenhof (laufende Miet-/Pachtver- träge); Flstk. 4363 als Straßenerwei- terungsfläche vorgesehen		

## **BASSELWEG / SPANNSKAMP**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 27

Größe [m²]:

81.086

überbaubare Fläche [m<sup>2</sup>]:

ca. 19.000

Eigentümer:

Wohnungsbaugenossenschaft, SAGA GWG, privat, FHH

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 2637, 2638, 1175, 2399, 4180, 2477, 2483, 2478, 2482, 2479, 2481, 3644, 3645, 3646, 2486, 3641, 3642, 3643, 2485, 3638, 3639, 3640, 2484, 2684, 2683, 2480, 1276

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Stellingen 51 -Lokstedt 51; Baustufenplan Stellingen-Langenfelde

Feststellungsdatum:

07.07.2006; 14.01.1955

Verfahrensstand:

Bebauungsplan

in Aufstellung:

B-Plan Stellingen 66

künftige Festsetzungen:

Festsetzungen:

B-Plan: WR IV o, WR IV g, WR III o, WR o, GRZ 0,4; Fläche für Gemeinbedarf: Studentenwohnheim, GRZ 0,4; BS-Plan: i.W. Außengebiet, kleinflächig W 2 o und M 2 o

> sonstige Satzungen:

**Darstellung im FNP**:

Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 81.086

100 - 150 POTENZIAL [WE]:

LAGE: Spannskamp

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Spannskamp	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau (Neubebauung, Aufstockung, Kopfbauten), IV-geschossig
heutige Nutzung:	i.W. homogener Geschosswohnungsbau der 60er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII-IX-geschossigen Punkthochhäusern; Studentenwohnheim im Südosten; Gemeinschafts-		
	einrichtung im Nordosten	Handlungs- schritte:	Gespräche mit den Eigentümern; Planrecht ändern
Umfeld:	auf drei Seiten von Kleingarten- siedlungen eingefasst; im Norden	Potenzial WE min:	100
	Feuerwehr, Polizei und Bürgerhaus Stellingen sowie I-geschossige	Potenzial WE max:	150
	freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser	Bewertung:	М
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	z.T. diverse private Einzeleigentümer (Wohnungs-/Teileigentum); spürbare topograhische Höhenentwicklung; prägender Baumbestand		

## 6.15 TANKSTELLE WÖRDEMANNSWEG / KIELER STRASSE





#### **GRUNDSTÜCK**

Eigentümer:

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 8.871 überbaubare ca. 750 Fläche [m<sup>2</sup>]:

privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 35, 36

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Stellingen 16 Planungsrecht: Feststellungs-01.06.1970 datum: WA zwingend II o (Bautiefe 12 m); künftige Festsetzungen: WR zwingend III g (Bautiefe 12 m) sonstige

Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:

Festsetzungen:

Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 8.871

POTENZIAL [WE]: 20 - 60

LAGE: Kieler Straße 550a-h und 560

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Kieler Straße, Wördemanns Weg

heutige Nutzung: Tankstelle im Eckbereich Kieler Straße / Wördemanns Weg; II-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, I-geschossiger Garagenhof

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig

Handlungsschritte:

Eigentümergespräche: Laufzeit Miet-/Pachtverträge prüfen; prüfen: Befreiung möglich?

Umfeld:

I-II-geschossige freistehende Einfamilienhäuser im Bereich Düngelskamp und nördl. Wördemanns Weg; II-V-geschossiger Geschosswohnungsbau zw. Wördemanns Weg und Kieler Straße; heterogene Nutzungs- und Bebauungsstrukturen südl. Kieler Straße (großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Sportanlagen etc.)

Potenzial WE min: 20

Potenzial WE max: 60

**Bewertung:** M-L

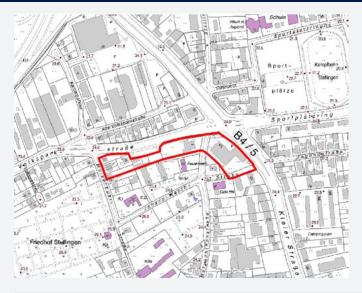
Bemerkungen:

Verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich und denkbar (Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung), jeweils auch einzeln realisierbar; Realisierungschance insgesamt abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge; Sicherung und maßvolle Arrondierung des Wohngebietes im Siedlungsbeschränkungsbereich sollte möglich sein; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen schaffen

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches II (gem. Lärmleitfaden 2010), Wohngebiet ist aber bereits vorhanden und planungsrechtlich abgesichert; Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der stark befahrenen Kieler Straße und durch den Schienenverkehr auf der Güterumgehungsbahn; bestehende Miet-/Pachtverträge; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); kleinflächig wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) gemäß BSU- Biotopkataster (2008)

## 6.23 **VOLKSPARKSTRASSE / KIELER STRASSE I**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 14

Größe [m²]:

18.605

überbaubare Fläche [m<sup>2</sup>]:

ca. 4.560

Eigentümer:

privat, FHH, Wohnungsbaugenossenschaft

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 3704, 1019, 1011, 2522, 985, 987, 2857, 3482, 996, 3682, 3683, 3684, 3685, 3673

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Stellingen 6 Bebauungsplan Stellingen 34

Feststellungsdatum:

03.07.1967; 07.10.1968

Festsetzungen:

WR IV- VIII g; Stellplätze; öffentliche Grünfläche; öffentliche Straße WA II g; Stellplätze; Öffentliche Grünfläche; Öffentliche Straßenfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im FNP**:

Wohnbauflächen

STELLINGEN GRÖSSE [m²]: 18.605

POTENZIAL [WE]: 100 - 160

LAGE: Kieler Straße 407-415, Melanchthon-

straße 8+10, Volksparkstraße 7-19,

Molkenbuhrstraße 14-22

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Kieler Straße, Melanchthonstraße, Volksparkstraße, Molkenbuhrstraße

heutige Nutzung: im Eckbereich Kieler Straße / Volksparkstraße: gemischte Nutzungen (Handel/Dienstleistung/Wohnen): ansonsten Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise bzw. als Punkthochhaus (IV-VIII-geschossig), entlang Molkenbuhrstraße I-II-geschossige Einzel-bzw. Doppelhausbebauung (Wohnen); Feuerwehr; private oberirdische Stellplatzanlage

Umfeld:

heterogene Nutzungs- und Bebauungsstrukturen entl. Kieler Straße (gemischte Nutzungen, I-VI-geschossig): entl. Volksparkstraße dominieren i.W. Wohnnutzungen in I-II-geschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern; südl. Kirche, Spielplatz und Friedhof Stellingen

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Fläche liegt minimal innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches II (gem. Lärmleitfaden 2010), Wohngebiet ist aber bereits vorhanden und planungsrechtlich abgesichert; Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der stark befahrenen Kieler Straße; bestehende Miet-/Pachtverträge

Mögliche **Nutzung:**  gemischte Nutzungen mit Wohnen+Gewerbe, im Bereich Kieler i.W. Straße Gewerbe / Dienstleistung

Handlungsschritte:

Eigentümergespräche: Laufzeit Miet-/Pachtverträge prüfen; Planrecht ändern

Potenzial WE min: 100

Potenzial WE max: 160

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

Verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich und denkbar (Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung), jeweils auch einzeln realisierbar; vollständige Umsetzung des Konzeptes bedeutet eine grundlegende Veränderung und Neuorganisation der städtebaulichen Strukturen; Realisierungschance insgesamt abhängig von den Eigentümerinteressen und der Abstimmung der Eigentümer sowie agf. bestehender Miet-/Pachteverträge; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen schaffen (Quartiersgarage)

## 6.24 **VOLKSPARKSTRASSE / KIELER STRASSE II**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 22 Grundstücke: Größe [m²]: 46.036 überbaubare ca. 7.900 Fläche [m<sup>2</sup>]:

Eigentümer: privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 998, 999, 1000, 2851, 1002-1007, 1009, 1013, 1014, 2997, 2993, 2994, 4348, 4196, 2990, 4336, 704, 705, 706, 3635, 709

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Stellingen 6; Planungsrecht: Baustufenplan Stellingen -Langenfelde Feststellungs-03.07.1967; 14.01.1955 datum: Festsetzungen: B-Plan: WA MAX II, WA II g, SO L I-II g, (im Eckbereich zur Kieler Straße), Stellplätze; BS-Plan: M 2 o, W 2 o, W 3 g (entl. Kieler Straße)

Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand: künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** gemischte Bauflächen mit dem **FNP**: Charakter als Dienstleistungszentrum

**STELLINGEN** GRÖSSE [m²]: 46.036

POTENZIAL [WE]: 100 - 200

LAGE: Alte Volksparkstraße 3-23, 25+27,

Kieler Straße 421+425,

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Kieler Straße, Volksparkstraße,

Alte Volksparkstraße

heutige Nutzung: entl. Volksparkstraße i.W. Wohnnutzungen in I-II-geschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern; gewerbliche Nutzungen, Stellplatzanlagen (zugehörig zu den gewerblichen Nutzungen)

Mögliche **Nutzung:**  gemischte Nutzungen mit Wohnen+Gewerbe, im Bereich Kieler i.W. Straße Gewerbe / Dienstleistung

Handlungsschritte:

Eigentümergespräche: Laufzeit Miet-/Pachtverträge prüfen; Planrecht ändern

Umfeld:

heterogene Nutzungs- und Bebauungsstrukturen entl. Kieler Straße und Kamerbalken (gemischte Nutzungen, I-VI-geschossig); entl. Volksparkstraße dominieren i.W. Wohnnutzungen in I-II-geschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und IV-geschossigen Zeilen bzw. einem VIII-geschossigen Punkthochhaus; nördl. angrenzend großflächiger Einzelhandel

Potenzial WE min: 100

Potenzial WE max: 200

**Bewertung:** Bemerkungen:

che Abfolgen der Nachverdichtung möglich und denkbar (Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung), jeweils auch einzeln realisierbar; vollständige Umsetzung des Konzeptes bedeutet eine grundlegende Veränderung und Neuorganisation der städtebaulichen Strukturen; Realisierungschance insgesamt abhängig von den Eigentümerinteressen sowie aaf. bestehender Miet-/Pachtverträge (Hinweis: insbes. im Bereich zw. Alter Volksparkstraße und Volksparkstraße kleinteilige Eigentümerstruktur); Sicherung und maßvolle Arrondierung des Wohngebietes im Siedlungsbeschränkungsbereich sollte möglich sein; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen schaffen (Quartiersgarage); es ist anzustreben

Verschiedene Varianten und zeitli-

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Teilbereich liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich II (gem. Lärmleitfaden 2010), Wohngebiet ist aber bereits vorhanden und planungsrechtlich abgesichert; Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der stark befahrenen Kieler Straße; bestehende Miet-/Pachtverträge; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur

bestehende Betriebe zu sichern

# 6.32 NÖRDLICH DÜNGELSKAMP





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 20 Grundstücke: Größe [m²]: 22.614

überbaubare ca. 3.850-8.250 Fläche [m<sup>2</sup>]:

Eigentümer: privat Flurstück:

**Gemarkung/Flur/** Stellingen / 304 / 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Stellingen -Planungsrecht: Langenfelde Feststellungs-14.01.1955 datum:

Festsetzungen: Außengebiet (Grünfläche); W 1 o

Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** Wohnbauflächen FNP:

GRÖSSE [m²]: 22.614

POTENZIAL [WE]: 50 - 100

LAGE: Kieler Straße 570+570a, Düngelskamp 8-28,

Olloweg 31-43d

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Olloweg, Düngelskamp, ggf. Kieler Straße

heutige Nutzung: entl. Düngelskamp und Olloweg i.W. I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohnen) mit z.T. großen Gärten; nördl. angrenzend gewerbliche Nutzung (I-geschossige Gebäude und Hallen. Freiflächen i.W. als Hof- und Rangierflächen versieaelt)

Mögliche **Nutzung:**  Rückwärtige Nachverdichtung mit Ein-/Zweifamilienhäusern im Bestand und/oder Geschosswohnungsbau, III-geschossig (Lärmschutz) auf der GE-Fläche oder insgesamt Neustrukturierung des Quartiers mit Geschosswohnungsbau, III-geschossig (Lärmschutz und städtebauliche Kante zum Gewerbe)

Handlungsschritte:

Eigentümergespräche: Planrecht ändern

Umfeld:

I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und II-geschossige Reihenhäuser (Wohnen), Geschosswohnungsbau im Eckbereich Wördemanns Weg / Kieler Straße; westl. Kieler Straße gewerbliche Nutzungen in meist großflächigen Hallenstrukturen (großflächiger Einzelhandel etc.); nördl. angrenzend Güterumgehungsbahn, danach folgend Freibad und Wohnen

Potenzial WE min: 50

Potenzial WE max: 100

Bemerkungen:

**Bewertung:** 

Nachverdichtung in zwei Varianten denkbar: a) Verdichtung auf den bestehenden Freiflächen und unbebauten Grundstücksteilen (z.B. Bauen in 2. Reihe) - kurzfristig, jedoch kleinere Flächeneinheiten und abhängig von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer, b) Verdichtung durch grundlegende Veränderung und Neuorganisation - langfristig; kleinteilige Eigentümerstruktur stellt Schwierigkeit bei der Umsetzung dar; Realisierungschance insgesamt abhängig von den Eigentümerinteressen

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches II (gem. Lärmleitfaden 2010), Wohngebiet ist straßenbegleitend bereits vorhanden und auf diesen Flächen planungsrechtlich abgesichert; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Hochspannungsleitung (110 kV) quert die Fläche im Nordwesten - Abstände einhalten: Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr im Norden und dem Verkehr auf der Kieler Straße; i.W. kleinteilige Eigentümerstruktur, Flstk. 12: Wohnungs-/Teileigentum; gewerbliche Nutzung

## 6.35 **RANDSTRASSE**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 3 Grundstücke: Größe [m²]: 2.981 überbaubare ca. 1.600 Fläche [m²]:

Eigentümer: i.W. privat, FHH Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Stellingen / 304 / 892, 890, 889

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes B-Plan Stellingen 29 Planungsrecht:

28.05.1974

datum:

Feststellungs-

Festsetzungen: Flstk. 892: Straßenverkehrsfläche Flstk. 890, 889: MK VIII g; GRZ 1,0; GFZ 2,4, zudem vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m²]: 2.981

POTENZIAL [WE]: 45 - 60

LAGE: Randstraße 111, 113

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

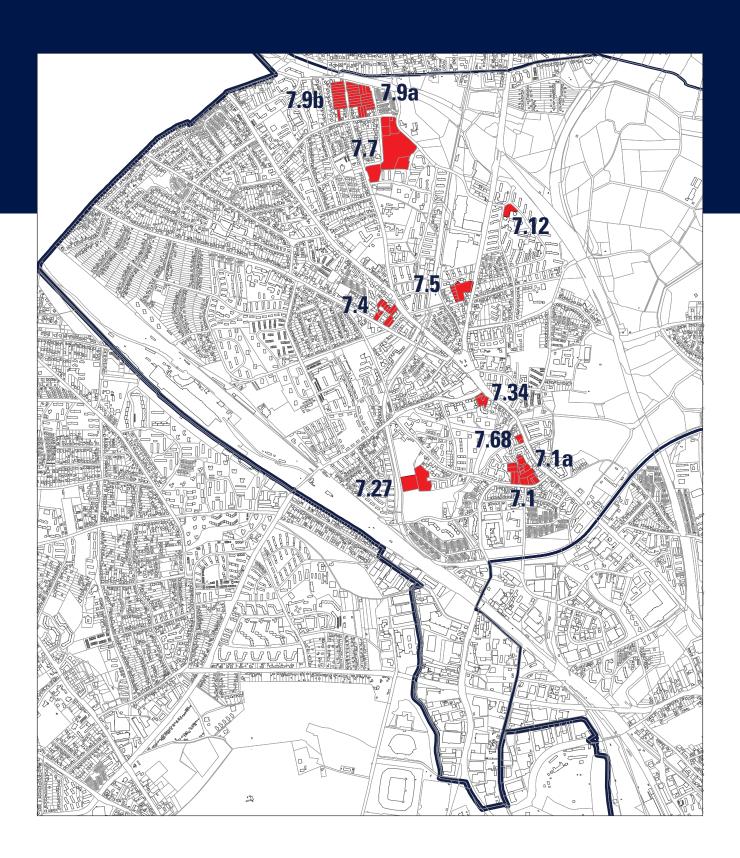
Erschließung:	Randstraße	Mögliche Nutzung:	Gewerbliche Nutzungen (Handel/ Dienstleistung etc.) mit Geschoss- wohnungsbau, VIII-geschossig
heutige Nutzung:	Flstk. 892: P+R-Parkplatz; Flstk. 889+890: bebaut mit zwei l-geschossigen Wohngebäuden, Gartenflächen		
		Handlungs- schritte:	Vorbescheid; Verwertungsmöglichl- keiten für Flstk. 892 klären
Umfeld:	S-Bahntrasse im Südwesten sowie Autobahn 7 in Hochlage im Nordwes-	Potenzial WE min:	45
	ten; entlang Randstraße i.W. I-ge-	Potenzial WE max:	60
	schossige freistehende Einfamilien- häuser sowie der Friedhof Stellingen	Bewertung:	K-L
			Planrecht bis auf Flstk. 892 vorhanden; es gibt bereits Verwertungsabsichten für die Grundstücke Randstraße 111+113 (VII-geschossiges Gebäude mit ca. 45 WE und MK-Nutzung im EG); Realisierungschance auf Flstk. 892 abhängig von den Verwertungsabsichten der FB
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches II (gem. Lärmleitfaden 2010); Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr sowie den Verkehr auf der Autobahn; Zugang zum S-Bahnhof Stellingen (Arenen); P+R-Parkplatz		

## STADTTEIL **EIDELSTEDT**

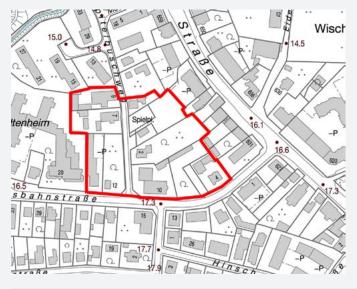


## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

7.1	Eidelstedt	Kapitelbuschweg
7.1a	Eidelstedt	Kapitelbuschweg Ergänzung
7.4	Eidelstedt	Lohkampstraße
7.5	Eidelstedt	Wullenweberstieg
7.7	Eidelstedt	Hörgensweg / Dallbregen
7.9a	Eidelstedt	Nördl. Heidacker / östl. Baumacker
7.9b	Eidelstedt	Nördl. Heidacker / westl. Baumacker
7.12	Eidelstedt	Reemstückenkamp
7.27	Eidelstedt	Furtweg (Lüttwisch)
7.34	Eidelstedt	Kieler Straße / Elbgaustraße
7.68	Eidelstedt	Baulücke Kieler Straße / Mühlenauweg



# **KAPITELBUSCHWEG**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 14

Größe [m²]:

15.213

überbaubare Fläche [m<sup>2</sup>]:

ca. 6.100

Eigentümer:

i.W. privat, FHH

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 1358, 1359, 1360, 1361, 1353, 1352, 6605, 6172, 1349, 1351, 1331, 1332, 1333, 1334

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 9

Feststellungsdatum:

14.09.1970

Festsetzungen:

GE II (große überbaubare Fläche mit ca. 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Grenze der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche); Straßenverkehrsfläche (ca. 7 m für die Verbreiterung des Kapitelbuschweges); Hinweis: östl. angrenzend WA zwingend III g, nördl. angrenzend WR II g bzw. WR zwingend II oder III g

Bebauungsplan in Aufstellung:

Eidelstedt 72

Verfahrensstand:

Grobabstimmung

künftige Festsetzungen: WA, ggf. MI in Teilbereichen

sonstige Satzungen:

**Darstellung im FNP**:

Wohnbaufläche

**EIDELSTEDT** 

GRÖSSE [m²]: 15.213

POTENZIAL [WE]: **85 - 120** 

LAGE: Reichsbahnstraße 6-14, Kapitelbuschweg 2-9

#### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Reichsbahnstraße, Kapitelbuschweg

**Nutzung:** 

Geschosswohnungsbau, Duplexhäuser, Reihenhäuser, III-geschossig

heutige Nutzung: An der Reichsbahnstraße Handwerksbetrieb und landwirtschaftlicher Betrieb mit jeweils zugehörigen Nebengebäuden und z.T. versiegelten Hofflächen sowie II-geschossiges Bürogebäude und I-geschossiger Blumenladen mit großem Gartengrundstück; entlang Kapitelbuschweg II-III-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit großen Gärten und z.T. ausgeprägten Grünstrukturen; Garagenkomplex im rückwärtigen Grundstücksbereich Kapitelbuschweg 9

Handlungsschritte:

Mögliche

Bebauungsplanverfahren: Eigentümer kontaktieren, ggf. Bodenordnung

Umfeld:

II-III-geschossiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise im Norden und Westen bzw. als i.W. geschlossene Blockrandstruktur an der Kieler Straße; westl. angrenzend V-geschossige großformatige Seniorenresidenz "An der Mühlenau"; i.W. II- und III-geschosige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich Reichsbahnstraße

Potenzial WE min: 85

Potenzial WE max: 120

**Bewertung:** Μ

Bemerkungen:

in Anspruch genommen, jedoch keine effiziente Ausnutzung des Standortes, im GE-Gutachten (2011) ist diese Fläche somit als kurzfristiges Potenzial bewertet, Ziel: Absicherung der vorhandenen und dem Standort angemessenen Nutzungsstruktur, gleichzeitig Aktivierung eines Wohnbaupotenziales durch Nachverdichtung oder partiellen Abriss und Neubebauung; Planrecht muss jedoch neu geschaffen werden; Projektentwickler möchte auf einem Teil (Flst. 1349, 6605, 6172?, 1352, 1353) kurzfristig Wohnungsbau realisieren, Flurstücke sind bereits von ihm gesichert; BWVI wird eine Verwertung der Flächen "Kapitelbuschweg" für Wohnungsbau mittragen; der öffentliche Spielplatz ist bereits aufgegeben und freigeräumt; Teilbereiche eignen sich für eine Bebauung durch SAGA GWG; Fläche liegt südlich angrenzend an die Potenzialfläche 7.1a; nach Aussage von MR21 reichen 12 m Breite für die Verkehrsfläche

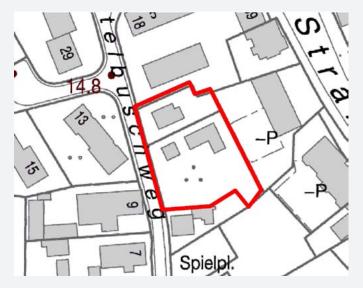
Fläche ist z.T. durch etablierte Nutzer

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Wohnwirtschaftsgebäude Reichsbahnstraße 10 (ca. 1900) ist als erkanntes Denkmal registriert; Verkehrslärm von der Kieler Straße; Flstk. 6605: Flächiges Biotop der Wertstufe 6 (gem. BSU-Kataster); bestehende Betriebe; ggf. Miet-/ Pachtverträge; Restriktionsfläche Spielplätze FHH

aus, Flstk. 1349: als Angebotsfläche bei der FB geführt, Vergabeform: Verkauf, Verfügbarkeit: sofort

## 7.1a KAPITELBUSCHWEG ERGÄNZUNG





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	2.013
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 450
Eigentümer:	privat

**Gemarkung/Flur/** Eidelstedt / 305 / 1346, 1347 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 9	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	-
Feststellungs- datum:	14.09.1970		_
Festsetzungen:	estsetzungen: WR II o, Gemeinschaftsstellplätze oder I-geschossige Gemeinschaftsgaragen	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:	-	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

**EIDELSTEDT** 

GRÖSSE [m²]: 2.013

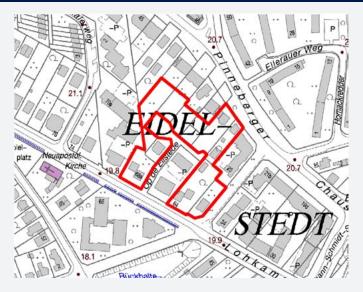
POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Kapitelbuschweg 12, 14

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung: heutige Nutzung:	kapitelbuschweg  bebaut mit zwei l-geschossigen freistehenden Einfamilienhäusern, große Gartengrundstücke	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Duplexhäuser, II-III-geschossig
	Garterigi unustucke	Handlungs- schritte:	Eigentümer beraten
Umfeld:	II-III-geschossiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise im Norden und Westen bzw. als geschlossene Blockrandstruktur an der Kieler Straße; V-geschossige großformatige Seniorenresidenz "An der Mühlenau"; südlich angrenzend II-III-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit großen Gärten und z.T. ausgeprägten Grünstrukturen sowie ein Handwerksbetrieb und ein landwirtschaftlicher Betrieb an der Reichsbahnstraße	Potenzial WE min:	5
		Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht ist vorhanden, jedoch zz. nicht voll ausgeschöpft; Realisie- rungschance abhängig vom Eigen- tümerinteresse; Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 7.1, ist jedoch eigenständig entwickelbar
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Flstk. 1347: Wohnungs-/Teileigentum;		

## 7.4 **LOHKAMPSTRASSE**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 12

Größe [m²]:

11.776

überbaubare Fläche [m<sup>2</sup>]:

ca. 3.600

Eigentümer:

privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 5212, 2180, 2181, 6443, 6617, 6616, 6615, 6614, 2174, 6611, 6612, 6610

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:

Bebauungsplan Eidelstedt 57

Feststellungsdatum:

25.06.1997

Festsetzungen:

WR II o, WR I o (nordwestl. Op de Eilstede), WA III g (entl. Pinneberger Chaussee); GRZ 0,3

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche

**EIDELSTEDT** 

GRÖSSE [m²]: 11.776

POTENZIAL [WE]: 15 - 25

LAGE:

Lohkampstraße 62, 64+64a und 68+68a; Op de Eilstede 6, 13; Pinneberger Chaussee 27, 29 und 31-37 (rückwärtig)

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung: Pinneberger Chaussee,

Lohkampstraße, Op de Eilstede

heutige Nutzung: I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T.

sehr große Gärten

Mögliche **Nutzung:**  Wohnbebauung (EFH, RH),

II-geschossig; Adressbildung Rich-

tung Op de Eilstedte)

Handlungsschritte:

Genehmigungsverfahren

Umfeld:

i.W. III-IV-geschossiger Geschosswohnungsbau (Zeilen, Punkthäuser); I-geschossige Neuapostolische Kirche und Regenrückhaltebecken südl.

Lohkampstraße

Potenzial WE min: 15

Potenzial WE max: 25

**Bewertung:** 

Bemerkungen: Planrecht vorhanden; Realisierungschance jedoch abhängig vom jeweili-

gen Eigentümerinteresse

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Flstk. 2180, 2181, 6617, 2174: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. vorhandene

Gebäude

## 7.5 **WULLENWEBERSTIEG**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 6 Grundstücke: Größe [m²]: 13.170

überbaubare ca. 2.500 Fläche [m²]:

Eigentümer: privat

geltendes

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 898, 882, 883, 7031, 885, 886

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Planungsrecht: Feststellungs-25.06.1997 datum: Festsetzungen: WR III g, GRZ 0,3, GFZ 0,6

Bebauungsplan Eidelstedt 57

Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche FNP:

GRÖSSE [m²]: 13.170

POTENZIAL [WE]: 30 - 50

LAGE: Holsteiner Chaussee 39.

Nebenbahnstraße 16-24 (rückwärtig)

### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung: Holsteiner Chaussee.

neue Planstraße abzweigend vom

Wullenweberstieg

heutige Nutzung: II-geschossiges Wohngebäude an der Holsteiner Chaussee, gewerbliche

Nutzung im rückwärtigen Bereich (I-II-geschossige Hallen, Garagen etc.), Freiflächen als Hof- und Rangierflächen fast vollständig versiegelt: rückwärtige Flächen im Westen i.W. als Ziergarten hergerichtet, nur eine Fläche ist i.W. versiegelt und mit

I-geschossigen Garagen bebaut

Umfeld: i.W. Wohnbebauung: III-geschossiger

Geschosswohnungsbau (Zeilen) im Norden, es folgen gewerbliche Nutzungen; freistehende I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser entlang Nebenbahnstraße; heterogene Bebauungsstrukturen entl. Holsteiner

Chaussee

75% BZV-Fläche; Lärmimmissionen Restriktionen, Belastungen, vom Schienenverkehr (S-Bahntrasse) Hemmnisse:

Mögliche Geschosswohnungsbau, **Nutzung:** III-geschossig

Handlungsschritte:

Genehmigungsverfahren

Potenzial WE min: 30

Potenzial WE max: 50

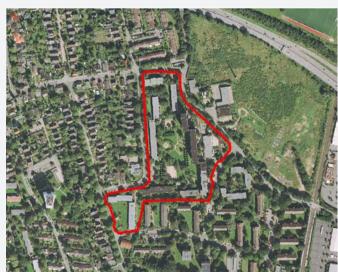
**Bewertung:** 

Bemerkungen: Planrecht vorhanden; Bodenord-

nungsverfahren abgeschlossen; Vorbescheid für Bauvorhaben auf Flstk. 898 von Dez. 2010 (29 Stadthäuser)

## 7.7 HÖRGENSWEG / DALLBREGEN





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 7 Grundstücke: Größe [m²]: 45.914 überbaubare ca. 5.000 Fläche [m²]:

Eigentümer: i.W. privat, WBG Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 3675, 951, 5714, 779, 3758, 3704, 3644

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 1	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	16.01.1967	Verfahrensstand:	
Festsetzungen:	i.W. WR III g; WR II g, WR IV g, WR IX g, WR XII g; Stellplätze	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:	Fördergebiet Soziale Stadtteilent- wicklung "Eidelstedt-Nord"	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 45.914

POTENZIAL [WE]: 70 - 90

Heidacker 64-68, Dallbregen 62-86, LAGE:

Hellasweg 24-28, Furchenacker 3a-3d, Rebenacker 5-17, Hörgensweg 59-79

### RAHMENBEDINGUNGEN

Erschließung:

Heidacker, Dallbregen, Hellasweg, Baumacker, Furchenacker, Rebe-

nacker, Hörgensweg

heutige Nutzung: Geschosswohnungsbau (Großsiedlung, Zeilen), III-XIII-geschossig; I-geschossige Parkpalette und Garagen; Stellplätze; Freiflächen als gestaltete Anlage mit Spielflächen und Sitzmöglichkeiten

Mögliche **Nutzung:**  Maisonette-bzw. Duplextypen mit Gartenhöfen und Dachterrassen

Handlungsschritte:

Eigentümergespräche; prüfen: Befreiung möglich?

Umfeld:

II-geschossige Reihenhäuser sowie I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser im Norden und Westen; ausgedehnte Brachfläche (gewerbliche Ausweisung) nördl. Hörgensweg, es folgt die Autobahn; Geschosswohnungsbau (Zeilen, Punkthochhäuser; II-bzw. IX-geschossig) im Süden und Osten; Bahntrasse im Osten

Potenzial WE min: 70

Potenzial WE max: 90

**Bewertung:** 

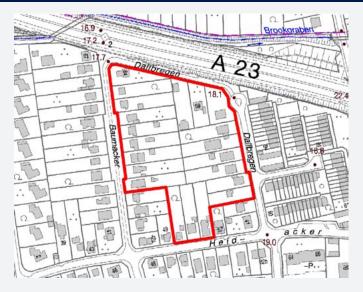
Bemerkungen:

Stärkung und Ausbau des maßstäblichen Gebäudebestandes an der Straße Dallbregen durch Aufstockung des Gebäuderiegels und moderate Überbauung der groß dimensionierten Grünfläche; Potenzial eignet sich für eine Bebauung durch SAGA GWG; Realisierungschance jedoch abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für entfallende Stellplätze muss geschaffen werden

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN- und DB-Trasse sowie im Nordosten durch den Verkehr auf der Autobahn 23; Flstk. 951: Wohnungs-/Teileigentum;

## 7.9a NÖRDL. HEIDACKER / ÖSTL. BAUMACKER





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 20 Grundstücke: Größe [m²]: 19.401 überbaubare ca. 7.750 Fläche [m²]:

Eigentümer: i.W. privat, FHH Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 582-589, 595-597, 601-608, 5632

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 1	Bebauungsplan in Aufstellung:	Eidelstedt 69
Feststellungs- datum:	16.01.1967	Verfahrensstand:	Grobabstimmung, Beschluss zur ÖPD; Einstellungsinformation Stapla 03/2007
Festsetzungen: WRIo	künftige Festsetzungen:	Straßenseitig: WR I o; 2 WO Rückwärtig: WR I o; 1 WO; GR 120 m_	
		sonstige Satzungen:	Fördergebiet Soziale Stadtteilent- wicklung "Eidelstedt-Nord"
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 19.401

POTENZIAL [WE]: 15 - 25

Dallbregen 41-61, Heidacker 49-57a, LAGE:

Baumacker 42a-64

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung: Dallbregen, Heidacker, Baumacker; Erschließung über das jeweilige

private Grundstück

heutige Nutzung: I-geschossige freistehende Ein- und

Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. auf sehr großen Gartengrundstücken

(Zier- und Nutzgarten)

Mögliche **Nutzung:**  EFH, rückwärtige Bebauung

Handlungsschritte:

Möglichkeiten Lärmschutz prüfen: Bebauungsplanverfahren wieder

aufnehmen

Umfeld:

i.W. I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf z.T. sehr großen Gartengrundstücken; II-geschossige Reihenhäuser im Osten; Autobahn 23 unmittelbar nördl.

angrenzend

Potenzial WE min: 15

Potenzial WE max: 25

**Bewertung:** 

Bemerkungen:

auf Grund der Lärmproblematik angrenzend an die Autobahn 23 wurde das B-Planverfahren seinerzeit in Abstimmung mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und

Umwelt eingestellt

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Immissionen durch den Verkehr auf der unmittelbar anschließenden Autobahn; Flstk. 587: Wohnungs-/ Teileigentum; z.T. offene Wegesei-

tengräben

## 7.9b NÖRDL. HEIDACKER / WESTL. BAUMACKER





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	11	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Eidelstedt / 305 / 562, 567-576
Größe [m²]:	11.958		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 4.775		
Eigentümer:	privat		

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 11 - Schnelsen 50	Bebauungsplan in Aufstellung:	Eidelstedt 69
Feststellungs- datum:	05.04.1971	Verfahrensstand:	Grobabstimmung, Beschluss zur ÖPD; Einstellungsinformation Stapla 03/2007
Festsetzungen:	Festsetzungen: WR I o, 2 W o	künftige Festsetzungen:	Straßenseitig: WR I o; 2 WO Rückwärtig: WR I o; 1 WO; GR 120 m_
	sonstige Satzungen:	Fördergebiet Soziale Stadtteilent- wicklung "Eidelstedt-Nord"	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 11.958

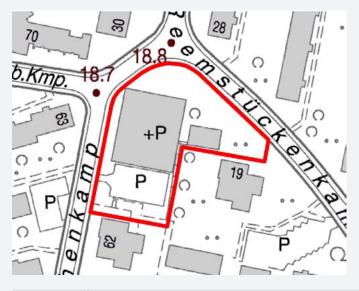
10 - 15 POTENZIAL [WE]:

LAGE: Baumacker 41-67, Heidacker 39,43, Köllns Acker 2-20

### **BAHMENBEDINGINGEN**

KAHMENBEDING	JUNGEN		
Erschließung:	Baumacker, Heidacker; Erschließung über das jeweilige private Grundstück	Mögliche Nutzung:	EFH, rückwärtige Bebauung
heutige Nutzung:	Zung: I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. auf sehr großen Gartengrundstücken (Zier- und Nutzgarten)		
		Handlungs- schritte:	Möglichkeiten Lärmschutz prüfen; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen
Umfeld:	i.W. I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf z.T. sehr	Potenzial WE min:	10
	großen Gartengrundstücken; Autobahn 23 unmittelbar nördl. angren-	Potenzial WE max: 15	15
	zend	Bewertung:	L
		Bemerkungen:	auf Grund der Lärmproblematik angrenzend an die Autobahn 23 wurde das B-Planverfahren seinerzeit in Abstimmung mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt eingestellt
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Immissionen durch den Verkehr auf der unmittelbar anschließenden Autobahn; Flstk. 573: Wohnungs-/ Teileigentum; z.T. offene Wegesei- tengräben		

# 7.12 REEMSTÜCKENKAMP





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 1 Grundstücke: Größe [m²]: 22.205 überbaubare ca. 1.500 Fläche [m²]:

Eigentümer: SAGA GWG Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 928 Flurstück:

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION				
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 28	Bebauungsplan in Aufstellung:		
Feststellungs- datum:	28.03.1967	Verfahrensstand:		
Festsetzungen: WR IX g; SOL I g; Heizwerk (Hinweis: jeweils Baukörperfestsetzung)	künftige Festsetzungen:			
	sonstige Satzungen:	Fördergebiet Soziale Stadtteilent- wicklung "Eidelstedt-Ost"		
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche		

GRÖSSE [m²]: 22.205

POTENZIAL [WE]: 15 - 25

Reemstückenkamp, westl. Nr. 19 LAGE:

### RAHMENBEDINGUNGEN

Ersc	hli	eß	un	a:
				J.

Wiebischenkamp, Reemstückenkamp

heutige Nutzung: bebaut: II-geschossige Parkpalette, I-geschossiges Gebäude zur Energieversorgung; oberirdische Stellplatzanlage

### Mögliche **Nutzung:**

Geschosswohnungsbau; IV-V-geschossig

### Handlungsschritte:

Eigentümer kontaktieren; prüfen: Bebauungsplanverfahren? Befreiung möglich?

#### Umfeld:

IX-geschossige Punkthochhäuser im Süden; IV-geschossige Geschosswohnungsbauten (Zeilen) im Osten und Westen; IV-geschossiges Seniorenwohnen im Norden

#### Potenzial WE min: 15

Potenzial WE max: 25

#### **Bewertung:**

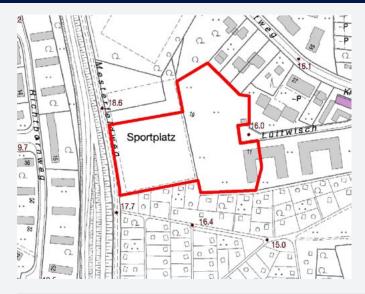
#### Bemerkungen:

Punktuelle Nachverdichtung; Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen; Ersatz für entfallende Stellplätze erforderlich; Fläche gehört der SAGA

#### Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Landschaftsschutzgebiet; insb. im Osten Immissionen durch Verkehrslärm von der Autobahn; vorhandene Parkpalette/Stellplatzanlage; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Abstandsflächen

## 7.27 FURTWEG (LÜTTWISCH)





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

40.223

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

privat, FHH

**Gemarkung/Flur/** Eidelstedt / 305 / 7115, 2779 **Flurstück:** 

I E/ IIIOIIIGOIIEGI	TI EIGHE GIT GITTION		
geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eidelstedt	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	14.01.1955	Verfahrensstand:	
Flstk. 7115: i.W. Grünfläche; Teilfläche im Südosten Außengebiet; Flstk. 2779: Außengebiet	che im Südosten Außengebiet; Flstk.	künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Grünfläche	

GRÖSSE [m²]: 40.223

POTENZIAL [WE]: 90 - 150

Lüttwisch 10 LAGE:

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:

Lüttwisch (Innere Erschließung ist

erforderlich)

heutige Nutzung: Sportplatz, Brachfläche

Mögliche **Nutzung:**  Geschosswohnungsbau,

IV-geschossig

Handlungsschritte:

Konzept abstimmen: Vorbescheidsverfahren; Verlagerung/Aufgabe

Sportplatz

Umfeld:

DB-Trasse im Westen; Sportplätze im Norden; I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser sowie II-bzw. III-geschossige Mehrfamilienhäuser (Zeilen) beidseits Furtweg; IV-geschossige neue U-Bebauung südl. Lüttwisch; südl. angrenzend befinden Potenzial WE min: 90

Potenzial WE max: 150

Bewertung:

K-M

Bemerkungen:

Für die Potenzialfläche besteht Interesse eines Investors bzgl. einer Bebauung (es liegt ein vorläufiges Konzept für eine Bebauung vor, dieses soll durch den Investor überar-

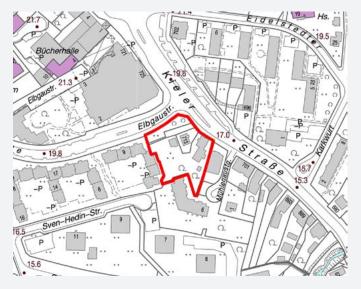
beitet werden)

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Nutzung als Sportplatz; Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN- und DB-Trasse; Immissionen durch den Betrieb der Sportplätze

sich Kleingärten

### 7.34 KIELER STRASSE / ELBGAUSTRASSE





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	4
Größe [m²]:	3.926
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 2.350
Eigentümer:	privat, FHH

**Gemarkung/Flur/** Eidelstedt / 305 / 5362, 5651, 5366, **Flurstück**: 447

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 53	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	12.11.1991		
Festsetzungen: MI zwingend IV g; GRZ 0,4; GR	MI zwingend IV g; GRZ 0,4; GFZ 1,1	künftige Festsetzungen:	
		sonstige — Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 3.926

POTENZIAL [WE]: 60 - 70

LAGE: Kieler Straße 711/713

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung: heutige Nutzung:	kieler Straße, Elbgaustraße  bebaut: II-geschossiges Gebäude (Gründerzeit), I- und II-geschossige Flachdachgebäude; Gartenflächen;	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig
	Straßenbegleitgrün	Handlungs- schritte:	Vorbescheid, Bauantrag
Umfeld:	i.W. III-geschossiger Geschosswoh-	Potenzial WE min:	60
	nungsbau in Zeilenbauweise im Nord- osten und Westen; X-geschossige Punkthochhäuser im Süden/Südwes-	Potenzial WE max: 70  Bewertung: K  Bemerkungen: Planrecht vorhanden, Hinweis: planungsrechtliche Ausweisung: Misch gebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen; von Seiten des	
	ten; heterogene Bebauungs- und		K
	Nutzungsstrukturen entl. Kieler Stra- ße; Eidelstedtcenter im Nordwesten		nungsrechtliche Ausweisung: Mischgebiet - zukünftige Vorhaben haben
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Immissionen durch den Verkehr auf Kieler Straße und Elbgaustraße		

## 7.68 BAULÜCKE KIELER STRASSE / MÜHLENAUWEG





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	441
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 175
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Eidelstedt / 305 / 4725 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 9	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:		Verfahrensstand:	
Footootzungen	W/A zwingond II a (Hinwois: übarbau	künftige	
bare Fläche hat nur ein Größe, keine selbständ	WA zwingend II g (Hinweis: überbaubare Fläche hat nur eine sehr geringe Größe, keine selbständige Bebauung innerhalb des Baufensters möglich);	Festsetzungen:	
	Otonpidizo	sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 441

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

Ecke Kieler Straße / Mühlenauweg, südlich Kieler Straße 671 LAGE:

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

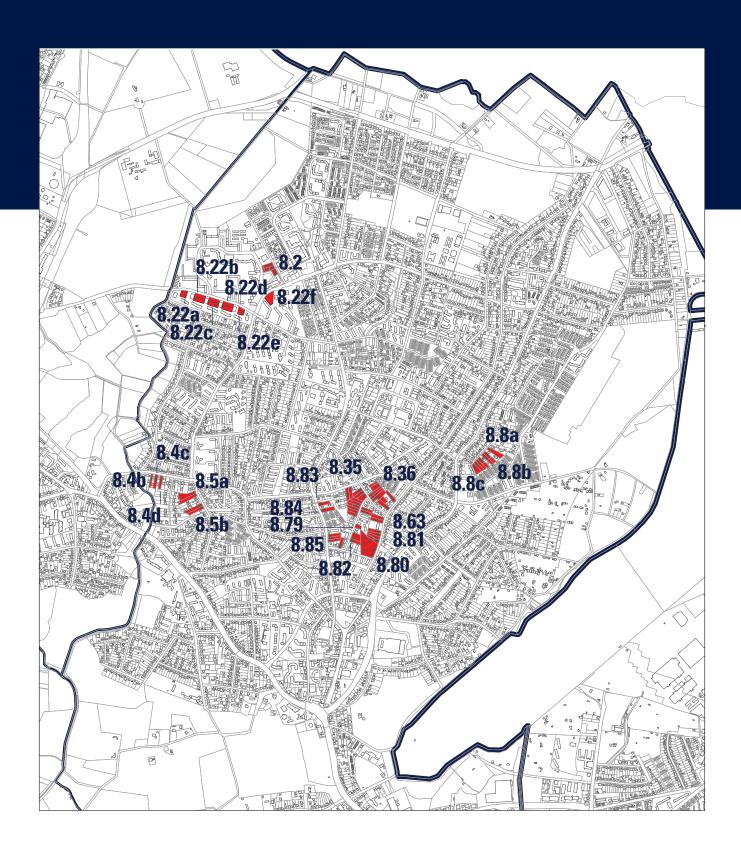
	JOHULH		
Erschließung:	Kieler Straße, Mühlenauweg	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig
heutige Nutzung:	Freifläche (Rasen)		
		Handlungs- schritte:	Eigentümer beraten; prüfen: Befreiung möglich ?
Umfeld:	heterogene Bebauungs- und Nut- zungsstrukturen entl. Kieler Stra-	Potenzial WE min:	1
	ße, I-IV-geschossige Bebauung, gemischte Nutzungen; ansonsten	Potenzial WE max:	5
	i.W. Geschosswohnungsbau, II-III- geschossige Zeilen oder freistehende	Bewertung:	M
Mehrfamilienhäuser	Menriamiliennauser	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße		

# STADTTEIL NIENDORF

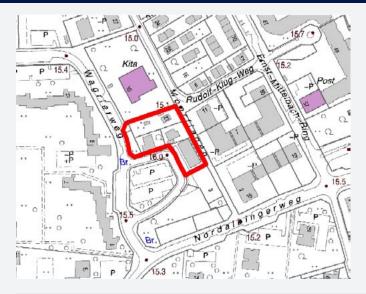


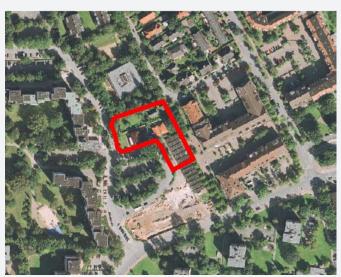
### ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

8.4bNiendorfWendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung III8.4cNiendorfWendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung III8.4dNiendorfWendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung IV8.5aNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung I8.5bNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung II8.8aNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst II8.8bNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude II8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IV8.22dNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfBandkampsweg8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II8.85NiendorfPaul-Sorge-Straße III	8.2	Niendorf	Moorflagen
8.4dNiendorfWendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung IV8.5aNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung I8.5bNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung II8.8aNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst I8.8bNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.8cNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude II8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IV8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.4b	Niendorf	Wendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung II
8.5aNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung I8.5bNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung II8.8aNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst II8.8bNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.8cNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude II8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IV8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.4c	Niendorf	Wendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung III
8.5bNiendorfSteendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung II8.8aNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst I8.8bNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.8cNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude III8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IV8.22dNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.4d	Niendorf	Wendlohstraße rückwärtige Nachverdichtung IV
8.8a Niendorf Rückwärtige Bebauung Dohlenhorst I 8.8b Niendorf Rückwärtige Bebauung Dohlenhorst II 8.8c Niendorf Rückwärtige Bebauung Dohlenhorst III 8.22a Niendorf Vielohweg, Garagengebäude I 8.22b Niendorf Vielohweg, Garagengebäude II 8.22c Niendorf Vielohweg, Garagengebäude III 8.22d Niendorf Vielohweg, Garagengebäude IV 8.22e Niendorf Vielohweg, Garagengebäude V 8.22e Niendorf Vielohweg, Garagengebäude V 8.22f Niendorf Nordalbingerweg 8.35 Niendorf Johannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung 8.36 Niendorf Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung 8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung 8.79 Niendorf Bandkampsweg 8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.5a	Niendorf	Steendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung I
8.8bNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst II8.8cNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude III8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IV8.22dNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.5b	Niendorf	Steendammwisch, rückwärtige Nachverdichtung II
8.8cNiendorfRückwärtige Bebauung Dohlenhorst III8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude III8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IV8.22dNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.8a	Niendorf	Rückwärtige Bebauung Dohlenhorst I
8.22aNiendorfVielohweg, Garagengebäude I8.22bNiendorfVielohweg, Garagengebäude III8.22cNiendorfVielohweg, Garagengebäude IVI8.22dNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22eNiendorfVielohweg, Garagengebäude V8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.8b	Niendorf	Rückwärtige Bebauung Dohlenhorst II
8.22b Niendorf Vielohweg, Garagengebäude II 8.22c Niendorf Vielohweg, Garagengebäude III 8.22d Niendorf Vielohweg, Garagengebäude IV 8.22e Niendorf Vielohweg, Garagengebäude V 8.22f Niendorf Nordalbingerweg 8.35 Niendorf Johannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung 8.36 Niendorf Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung 8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung 8.79 Niendorf Bandkampsweg 8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.8c	Niendorf	Rückwärtige Bebauung Dohlenhorst III
8.22c Niendorf Vielohweg, Garagengebäude III 8.22d Niendorf Vielohweg, Garagengebäude IV 8.22e Niendorf Vielohweg, Garagengebäude V 8.22f Niendorf Nordalbingerweg 8.35 Niendorf Johannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung 8.36 Niendorf Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung 8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung 8.79 Niendorf Bandkampsweg 8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.22a	Niendorf	Vielohweg, Garagengebäude I
8.22d Niendorf Vielohweg, Garagengebäude IV 8.22e Niendorf Vielohweg, Garagengebäude V 8.22f Niendorf Nordalbingerweg 8.35 Niendorf Johannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung 8.36 Niendorf Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung 8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung 8.79 Niendorf Bandkampsweg 8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.22b	Niendorf	Vielohweg, Garagengebäude II
<ul> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Nordalbingerweg</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung</li> <li>Riendorf</li> <li>Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung</li> <li>Niendorf</li> <li>Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung</li> <li>Niendorf</li> <li>Bandkampsweg</li> <li>Niendorf</li> <li>König-Heinrich-Weg, Verdichtung I</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Bandkampsweg</li> <li>Niendorf</li> <li>Niendorf</li> <li>Bandkampsweg</li> <li>Niendorf</li> <li>Paul-Sorge-Straße I</li> <li>Niendorf</li> <li>Paul-Sorge-Straße II</li> </ul>	8.22c	Niendorf	Vielohweg, Garagengebäude III
8.22fNiendorfNordalbingerweg8.35NiendorfJohannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung8.36NiendorfBansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung8.63NiendorfBandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung8.79NiendorfBandkampsweg8.80NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung I8.81NiendorfKönig-Heinrich-Weg, Verdichtung II8.82NiendorfBandkampsweg8.83NiendorfPaul-Sorge-Straße I8.84NiendorfPaul-Sorge-Straße II	8.22d	Niendorf	Vielohweg, Garagengebäude IV
Niendorf Johannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung  8.36 Niendorf Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung  8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung  8.79 Niendorf Bandkampsweg  8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I  8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II  8.82 Niendorf Bandkampsweg  8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I  8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.22e	Niendorf	Vielohweg, Garagengebäude V
8.36 Niendorf Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung 8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung 8.79 Niendorf Bandkampsweg 8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.22f	Niendorf	Nordalbingerweg
8.63 Niendorf Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung 8.79 Niendorf Bandkampsweg 8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.35	Niendorf	Johannkamp, Bansgraben, Bandkampsweg, r. Nachverdichtung
8.79 Niendorf Bandkampsweg  8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I  8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II  8.82 Niendorf Bandkampsweg  8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I  8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.36	Niendorf	Bansgraben / König-Heinrich-Weg, rückwärtige Nachverdichtung
8.80 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung I 8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II 8.82 Niendorf Bandkampsweg 8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I 8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.63	Niendorf	Bandkampsweg, König-Heinrich-Weg, r. Nachverdichtung
<ul> <li>8.81 Niendorf König-Heinrich-Weg, Verdichtung II</li> <li>8.82 Niendorf Bandkampsweg</li> <li>8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I</li> <li>8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II</li> </ul>	8.79	Niendorf	Bandkampsweg
<ul> <li>8.82 Niendorf Bandkampsweg</li> <li>8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I</li> <li>8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II</li> </ul>	8.80	Niendorf	König-Heinrich-Weg, Verdichtung I
<ul> <li>8.83 Niendorf Paul-Sorge-Straße I</li> <li>8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II</li> </ul>	8.81	Niendorf	König-Heinrich-Weg, Verdichtung II
8.84 Niendorf Paul-Sorge-Straße II	8.82	Niendorf	Bandkampsweg
•	8.83	Niendorf	Paul-Sorge-Straße I
8.85 Niendorf Paul-Sorge-Straße III	8.84	Niendorf	Paul-Sorge-Straße II
	8.85	Niendorf	Paul-Sorge-Straße III



## 8.2 MOORFLAGEN





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

5.860

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

Wohnungsbaugenossenschaft

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 6201, 11414, 11415, 11416, 11417, 3998

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 88	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	11.01.2010	Verfahrensstand:	_
Festsetzungen: WA II, III+IV	WA II, III+IV	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 5.860

POTENZIAL [WE]: 20 - 30

LAGE: Wagrierweg 12, Moorflagen 9-21

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Wagrierweg, Moorflagen	Mögliche Nutzung:	IV-geschossige Wohnbebauung und nichtstörendes Gewerbe
heutige Nutzung:	Stellplätze und I-geschossige Wohnbebauung		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche; Vorbescheids- antrag
Umfeld:	IV-IX-geschossiger Wohnungsbau, zentrale Lage im Zentrum Niendorf-	Potenzial WE min:	20
	Nord, südlich anschließend V-ge- schossige Bebauung	Potenzial WE max:	30
	achossige Departing	Bewertung:	М
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden, jedoch nicht voll ausgeschöpft; Realisierungschan- ce abhängig vom Eigentümerinteres- se; Gebiet im Bereich Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:			

## 8.4b WENDLOHSTRASSE RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG II





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	938
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 90
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Flurstück: Niendorf / 307 / 1863

I E/ IIIOIIIGOIIEOI	TI EIGHE GITO/ (ITO)		
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80 - Schnelsen 81	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	27.02.2001	Verfahrensstand:	
Festsetzungen:  WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 WR I o; 1 W o; GRZ 0,2; GFZ 0,3 (rückwärtig	WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 WR I o; 1 W o; GRZ 0,2; GFZ 0,3 (rückwärtig)	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

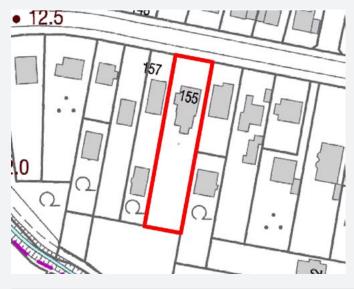
GRÖSSE [m²]: 938

POTENZIAL [WE]: 1 - 1

LAGE: Wendlohstraße 159

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Wendlohstraße (rückwärtiger Bereich des Grundstücks)	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung EFH, rückwärtige Bebauung
heutige Nutzung:	ige Nutzung: Hausgarten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche
Umfeld:	kleinteilige Wohnbebauung, freiste- hende Einfamilienhäuser, angrenzend	Potenzial WE min:	1
	an Kollau und Parkanlage, Tennisplätze im südwestlichen Bereich	Potenzial WE max	1
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümerin- teresse
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:			

## 8.4c WENDLOHSTRASSE RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG III





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	2.584
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 90
Eigentümer:	privat

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 1865 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80 - Schnelsen 81	Bebauungsplan in Aufstellung:		
Feststellungs- datum:	27.02.2001	Verfahrensstand:	_	
Festsetzungen:  WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 WR I o; 1 W o; GRZ 0,2; GFZ 0,3 (rückwärtig	WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 WR I o; 1 W o; GRZ 0,2; GFZ 0,3 (rückwärtig)	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	_	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 2.584

POTENZIAL [WE]: 1 - 1

LAGE: Wendlohstraße 155

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Wendlohstraße (rückwärtiger Bereich des Grundstücks)	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung EFH, rückwärtige Bebauung
heutige Nutzung:	Nutzung: Hausgarten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche
Umfeld:	kleinteilige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser, angrenzend	Potenzial WE min:	1
	an Kollau und Parkanlage, Tennisplätze im südwestlichen Bereich	Potenzial WE max:	1
	Ze iiii suuwestiichen bereich	Bewertung:	K
			Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümerin- teresse
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:			

## 8.4d WENDLOHSTRASSE RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG IV





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Niendorf / 307 / 1868
Größe [m²]:	1.164		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 90		
Eigentümer:	privat		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80 - Schnelsen 81	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	27.02.2001		
Festsetzungen:  WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 WR I o; 1 W o; GRZ 0,2; GFZ 0,3 (rückwärtig)		künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

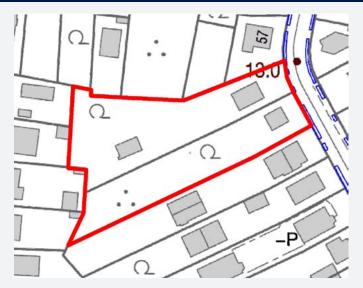
GRÖSSE [m²]: 1.164

POTENZIAL [WE]: 1 - 1

LAGE: Wendlohstraße 151

RAHMENBEDING	RAHMENBEDINGUNGEN				
Erschließung:	Wendlohstraße (rückwärtiger Bereich des Grundstücks)	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung EFH, rückwärtige Bebauung		
heutige Nutzung:	Hausgarten				
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche		
Umfeld:	kleinteilige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser, angrenzend	Potenzial WE min:	1		
	an Kollau und Parkanlage, Tennisplätze im südwestlichen Bereich	Potenzial WE max	1		
		Bewertung:	K		
			Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümerin- teresse		
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:					

## 8.5a STEENDAMMWISCH, RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG I





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	4.529
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 300
Eigentümer:	privat

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 1904, 1905 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80 - Schnelsen 81	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	-	
Feststellungs- datum:	27.02.2001		_	
Festsetzungen:  WR II o; rückwärtig: WR I o, 2 WO, GRZ 0,3 (Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m)	künftige Festsetzungen:			
	sonstige Satzungen:	-		
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche		

GRÖSSE [m²]: 4.529

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Steendammwisch 53, 55

RAHMENBEDINGUNGEN				
Erschließung:	Steendammwisch (rückwärtiger Bereich des Grundstücks)	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung EFH, rückwärtige Bebauung	
heutige Nutzung:	Hausgarten			
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche	
Umfeld:	kleinteilige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser	Potenzial WE min:	1	
	Hende Limanilleimadsei	Potenzial WE max:	5	
		Bewertung:	K	
		Bemerkungen:	Flurstücke sind auch unabhängig von einander zu realisieren; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Teilfläche ist Hochwasserrisikogebiet Kollau (vorl. Entwurf, Stand 4/2011)			

## 8.5b STEENDAMMWISCH, RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG II





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	3.198
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 300

Eigentümer: privat

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 1909, 7510 **Flurstück:** 

I LANUNGSHEGHT LIGHE STOATION				
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80 - Schnelsen 81	Bebauungsplan in Aufstellung:	_	
		Verfahrensstand:		
Feststellungs- datum:	27.02.2001			
Festsetzungen:	WR II o; rückwärtig: WR I o, 2 WO,	künftige		
GRZ 0,3 (Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m)	GRZ 0,3 (Tiefe der überbaubaren			
	sonstige Satzungen:			
		B (	\A/	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche		

GRÖSSE [m²]: 3.198

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Steendammwisch 43, 45

RAHMENBEDINGUNGEN				
Erschließung:	Steendammwisch (rückwärtiger Bereich des Grundstücks)	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung EFH, rückwärtige Bebauung	
heutige Nutzung:	Hausgarten			
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche	
Umfeld:	kleinteilige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser	Potenzial WE min:	1	
	Hende Limanilleilliausei	Potenzial WE max:	5	
		Bewertung:	K	
		Bemerkungen:	Flurstücke sind auch unabhängig von einander zu realisieren, Realisie- rungschance abhängig vom Eigentü- merinteresse	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Hochwasserrisikogebiet Kollau (vorl. Entwurf, Stand 4/2011)			

## 8.8a RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG DOHLENHORST I





### **GRUNDSTÜCK**

Eigentümer:

Anzahl
Grundstücke:

1
Größe [m²]:

2.074

überbaubare
Fläche [m²]:

privat

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 1011 **Flurstück:** 

L'ANONGONEON EIGHE ON O'ANON				
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87	Bebauungsplan in Aufstellung:		
Feststellungs- datum:	13.06.2006	Verfahrensstand:		
Festsetzungen:  WR I o; 2 Wo; GRZ 0,3 rückwärtig: WR I o E; 1 W o; GR 120 m_	künftige Festsetzungen:			
	sonstige Satzungen:			
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche		

GRÖSSE [m²]: 2.074

POTENZIAL [WE]: 1 - 1

LAGE: Dohlenhorst 14b

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Dohlenhorst, über das Grundstück	Mögliche Nutzung:	rückwärtige Wohnbebauung EFH mit einer Wohneinheit
heutige Nutzung:	Hausgarten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch
Umfeld:	Freistehende Einfamilienhausbebauung, Reihenhäuser im südlichen	Potenzial WE min:	1
	Bereich	Potenzial WE max:	1
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümerin- teresse
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich		

## 8.8b RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG DOHLENHORST II





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke: Größe [m²]: 1.178 überbaubare ca. 240 Fläche [m²]:

Eigentümer: privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 12180, 12178,

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Niendorf 87 Planungsrecht: Feststellungs-13.06.2006 datum:

Festsetzungen: WR I o; 2 Wo; GRZ 0,3 rückwärtig: WR I o E; 1 W o; GR 120 m\_

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 1.178

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Dohlenhorst 10b-12

DAIIN	ЛГК	INFNI	NICIIN	ICENI
RAHN	VIFIN	IKFIJI		VITEIV
			11001	CLIE

	IOIIGEII		
Erschließung:	Dohlenhorst, über das jeweilige vordere Grundstück	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung EFH mit einer Wohn- einheit pro Grundstück
heutige Nutzung:	• Nutzung: Hausgärten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch
Umfeld:	Freistehende Einfamilienhausbebauung, Reihenhäuser im südlichen	Potenzial WE min:	1
	Bereich	Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	K
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungs- chance abhängig vom Eigentümer- interesse; Eine Wohnbebauung pro Grundstück/Flurstück möglich
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich; Erschließung muss über vorderes Grundstück erfolgen		

## 8.8c RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG DOHLENHORST III





### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	4
Größe [m²]:	4.395
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 480
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Flurstück: Niendorf / 307 / 7260, 1017, 1016, 18065 (z.T. rückwärtiger Bereich)

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87	Bebauungsplan in Aufstellung:	
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	13.06.2006		
Festsetzungen:	WR I o; 2 Wo; GRZ 0,3 rückwärtig: WR I o E; 1 W o; GR 120 m_	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.395

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

**RAHMENBEDINGUNGEN** 

LAGE: Dohlenhorst 2-8

Erschließung:	Dohlenhorst, über das jeweilige Grundstück bzw. das vordere Grund- sück	Mögliche Nutzung:	rückwärtige Wohnbebauung EFH mi einer Wohneinheit pro Grundstück
heutige Nutzung:	Hausgärten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch
Umfeld:	Freistehende Einfamilienhausbe- bauung, Reihenhäuser im südlichen Bereich	Potenzial WE min: Potenzial WE max:	

Bewertung:

| Bemerkungen: | Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Eine Wohnbebauung pro Grundstück/Flurstück möglich |

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse: Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich

## 8.22a VIELOHWEG, GARAGENGEBÄUDE I





### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	38.980
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 500
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 23 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Bebauungsplan in Aufstellung:	
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964		
	WR IV g (Baukörperausweisung); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 38.980

15 - 20 POTENZIAL [WE]:

LAGE: Vielohweg zwischen 124 und 126

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Vielohweg	Mögliche Nutzung:	III-IV-geschossiges Wohngebäude
heutige Nutzung:	I-geschossiges Garagengebäude		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	IV-geschossige Wohngebäude benachbart sowie im nördlichen Ge-	Potenzial WE min:	15
	schosswohnungsbau (IV). Westlich schließt sich Landschaftsschutzge-	Potenzial WE max:	20
	biet an, südlich Einfamilienhausge-	Bewertung:	L
	biet. Gute Erreichbarkeit des Zent- rums Niendorf-Nord	Bemerkungen:	ggf. im Zusammenhang mit den Flä- chen 8.22b-e entwickeln; Architektur aufeinander abstimmen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	liegt im Landschaftsschutzgebiet; großer und verdichteter Baumbestand, Ersatz der Stellplätze in einer Tiefgarage		

## 8.22b VIELOHWEG, GARAGENGEBÄUDE II





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemar Flurstü
Größe [m²]:	38.980	
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 500	
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	

rkung/Flur/ Niendorf/307/23

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964	Verfahrensstand:	_
	WR IV g (Baukörperausweisung); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	künftige Festsetzungen:  sonstige Satzungen:	
			-
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 38.980

POTENZIAL [WE]: 15 - 20

LAGE: Vielohweg zwischen 126 und 128

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Vielohweg	Mögliche Nutzung:	III-IV-geschossiges Wohngebäude
heutige Nutzung:	utige Nutzung: I-geschossiges Garagengebäude		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	IV-geschossige Wohngebäude (kompakte Form) benachbart sowie im	Potenzial WE min:	15
	nördlichen Geschosswohnungsbau (IV). Westlich schließt sich Land-	Potenzial WE max:	20
	schaftsschutzgebiet an, südlich Einfamilienhausgebiet. Gute Erreichbarkeit	Bemerkungen:  ggf. im Zusammenhang mit of chen 8.22a, c-e entwickeln; A tur aufeinander abstimmen	L
	des Zentrums Niendorf-Nord		chen 8.22a, c-e entwickeln; Architek-
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	liegt im Landschaftsschutzgebiet; großer und verdichteter Baumbe- stand, Ersatz der Stellplätze in einer Tiefgarage		

### 8.22c VIELOHWEG, GARAGENGEBÄUDE III





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

38.980

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

Wohnungsbaugenossenschaft

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 23 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964	Verfahrensstand:	_
	WR IV g (Baukörperausweisung); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	künftige Festsetzungen:  sonstige Satzungen:	
			-
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 38.980

POTENZIAL [WE]: 15 - 20

LAGE: Vielohweg zwischen 128 und 130

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Vielohweg	Mögliche Nutzung:	III-IV-geschossiges Wohngebäude
heutige Nutzung:	I-geschossiges Garagengebäude und II-geschossiges Wohnhaus		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	IV-geschossige Wohngebäude benachbart sowie im nördlichen Ge-	Potenzial WE min:	15
	schosswohnungsbau (IV). Westlich schließt sich Landschaftsschutzge-	Potenzial WE max:	20
	biet an, südlich Einfamilienhausgebiet. Gute Erreichbarkeit des Zent-	Bewertung:	L
		Bemerkungen:	ggf. im Zusammenhang mit den Flächen 8.22a, b, d, e entwickeln; Architektur aufeinander abstimmen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	liegt im Landschaftsschutzgebiet; großer und verdichteter Baumbestand, Ersatz der Stellplätze in einer Tiefgarage		

# 8.22d VIELOHWEG, GARAGENGEBÄUDE IV





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Niendorf / 307 / 23
Größe [m²]:	38.980		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 500		
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964 Verfahrensstar	Verfahrensstand:	-
Festsetzungen: WR IV g (Baukörperausweisung); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:		
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 38.980

POTENZIAL [WE]: 15 - 20

LAGE: Vielohweg zwischen 130 und 132

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung:	Vielohweg	Mögliche Nutzung:	III-IV-geschossiges Wohngebäude
heutige Nutzung:	Nutzung: I-geschossiges Garagengebäude		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	IV-geschossige Wohngebäude benachbart sowie im nördlichen Ge-	Potenzial WE min:	15
	schosswohnungsbau (IV). Westlich schließt sich Landschaftsschutzge-	Potenzial WE max:	20
	biet an, südlich Einfamilienhausgebiet. Gute Erreichbarkeit des Zent-	Potenzial WE max: 20  Bewertung: L  Bemerkungen: ggf. im Zusammenhang mit den chen 8.22a-c, e entwickeln; Arch tur aufeinander abstimmen	L
		Bemerkungen:	ggf. im Zusammenhang mit den Flä- chen 8.22a-c, e entwickeln; Architek- tur aufeinander abstimmen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	liegt im Landschaftsschutzgebiet; großer und verdichteter Baumbe- stand, Ersatz der Stellplätze in einer Tiefgarage		

### 8.22e VIELOHWEG, GARAGENGEBÄUDE V





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gem Flurs
Größe [m²]:	38.980	
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 500	
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 23 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964	Verfahrensstand:	_
	WR IV g (Baukörperausweisung); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	künftige Festsetzungen:  sonstige Satzungen:	
			-
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 38.980

POTENZIAL [WE]: **15 - 20** 

**RAHMENBEDINGUNGEN** 

Restriktionen,

Belastungen, Hemmnisse:

LAGE: Vielohweg zwischen 132 und 134

großer und verdichteter Baumbe-

Tiefgarage

stand, Ersatz der Stellplätze in einer

#### Erschließung: Mögliche III-IV-geschossiges Wohngebäude Vielohweg **Nutzung:** heutige Nutzung: Zwei I-geschossige Garagengebäude Handlungs-Eigentümergespräch; prüfen: Befreiung möglich? schritte: Umfeld: IV-geschossige und VIII-geschossiges Potenzial WE min: 15 Wohngebäude benachbart sowie im nördlichen Geschosswohnungsbau Potenzial WE max: 20 (IV). Westlich schließt sich Landschaftsschutzgebiet an, südlich Einfa-Bewertung: milienhausgebiet. Gute Erreichbarkeit des Zentrums Niendorf-Nord Bemerkungen: ggf. im Zusammenhang mit den Flächen 8.22a-d entwickeln; Architektur aufeinander abstimmen

### 8.22f NORDALBINGERWEG





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Niendorf / 307 / 8993
Größe [m²]:	47.961		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 600		
Eigentümer:	privat		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 49	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:		Verfahrensstand:	-
Festsetzungen:  nicht überbaubare Fläche im WR; Hinweis: angrenzend WR zwingend III bzw. VIII g	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 47.961

POTENZIAL [WE]: 20 - 25

LAGE: Nordalbingerweg südöstlich Nr. 14

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Nordalbingerweg	Mögliche Nutzung:	III-geschossiges Wohngebäude, evtl. in Verlängerung der Zeilenbebauung.
heutige Nutzung:	heutige Nutzung:  Grünfläche (Rasefläche)  Handlungs-schritte:		
			Eigentümergespräch; prüfen: Befreiung möglich?
Umfeld:	III-geschossige Zeilenbebauung (Wohnen) und IX-geschossige Wohn-	Potenzial WE min:	20
	türme. Hoher Mehrgeschosswoh-	Potenzial WE max:	25
	nungsbau. Zentrum Niendorf-Nord	Bewertung:	L
		Bemerkungen:	Einhaltung der Abstandsflächen erfordert zeilenförmige Bebauung
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	leichter Baumbestand		

### 8.35 JOHANNKAMP, BANSGRABEN, BANDKAMPSWEG, RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 11 Grundstücke: Größe [m²]: 12.140 überbaubare ca. 880 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 2441, 2442, 2444-2448, 12009, 2450-2452

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968		_
Festsetzungen:  WR MAX II; für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	-
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 12.140

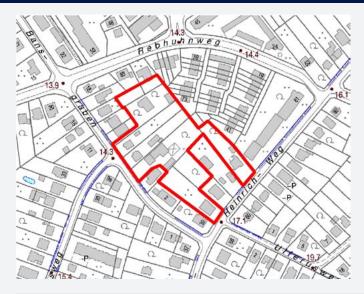
POTENZIAL [WE]: 5 - 10

Johannkamp 14-16, Bansgraben 11-15, Bandkampsweg 23-33 LAGE:

DALIB	ACMIDEDII	MIDLIN	OF
KVHW	1ENBEDII	\      <del> </del>	IJŦ₽Ŋ
	ILINDLDI	NUUN	ULI

NATIVIENDEDING	IUNULIN		
Erschließung:	Johannkamp, Bansgraben, Band- kampsweg (rückwärtiger Bereich der Grundstücke)		I-geschossige Wohnbebauung offen (EFH)
heutige Nutzung:	Hausgärten, z.T. Gargen oder Garten- häuser		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	kleinteilige offene Wohnbebauung, überwiegend I-geschossig	Potenzial WE min:	5
	uberwiegenu r-geschossig	Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	L
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; Erschließung über die schmalen Grunstücke		

#### 8.36 BANSGRABEN / KÖNIG-HEINRICH-WEG, RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:

8

Größe [m²]:

9.120

überbaubare Fläche [m<sup>2</sup>]:

ca. 620

Eigentümer:

privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 11331, 11330, 2613, 2612, 11151, 2608, 5875, 11926

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Niendorf 24

Feststellungsdatum:

30.07.1968

Festsetzungen:

WR MAX II (Flstk. 11331, 2613, 2612); andere Flurstücke im WR-Gebiet ohen Baufeld

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im FNP**:

Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 9.120

POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE:

Bansgraben 4-8, 14; König-Heinrich-Weg 41, 43, 47

DALIN	ЛEN	IDENII	NICHI	VILLEV
RAHN	/IFI\	IDELJII	IVITII	

Erschließung:	Bansgraben und König-Heinrich-Weg (rückwärtiger Bereich der Grundstü- cke)	Mögliche Nutzung:	EFH-Bebauung (I-II Geschosse)
heutige Nutzung:	e Nutzung: Hausgärten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche führen; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	kleinteilige offene Wohnbebauung,	Potenzial WE min:	5
	überwiegend I-geschossig	Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	L
			Flurstücke sind auch unabhängig von einander zu realisieren
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben		

# 8.63 BANDKAMPSWEG, KÖNIG-HEINRICH-WEG, RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	4
Größe [m²]:	4.615
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 320
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 2474, 2473, 2480, Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968		_
Festsetzungen:  WA MAX II; für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 4.615

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Bandkampsweg 26-28, König-Heinrich-Weg

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Bandkampsweg, König-Heinrich- Weg (z. T. rückwärtiger Bereich der Grundstücke)	Mögliche Nutzung:	I-geschossige Wohnbebauung offen (EFH)
heutige Nutzung:	Hausgärten, z.T. Gartenhäuser		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	offene Wohnbebauung, I-II-geschossig	Potenzial WE min:	1
	I-II-geschossig	Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; Erschließung über die Grundstücke; Baumbestand; Abstandsflächen		

## 8.79 BANDKAMPSWEG





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Niendorf / 307 / 2470
Größe [m²]:	3.819		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 150		
Eigentümer:	privat		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung:  Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	30.07.68		_
Festsetzungen: WR II g	WR II g	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 3.819

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Bandkampsweg 16

DAIIN	ЛГК	INFNI	NICIIN	ICENI
RAHN	VIFIN	IKFIJI		VITEIV
			11001	CLIE

Erschließung:	Bandkampsweg	Mögliche Nutzung:	II-geschossige Wohnbebauung
heutige Nutzung:	Hausgarten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	II-geschossige offene Wohnbebau- ung, Mehrfamilienhäuser	Potenzial WE min:	1
	arig, Morniaminasos	Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	L
			Umsetzungsmöglichkeit der angestrebten fußläufigen Durchlässigkeit zwischen Bandkampsweg und König-Heinrich-Weg gem. B-Plan Niendorf 24 (Gehrecht) bei der Überplanung prüfen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; mehrere Einzeleigentümer (Wohnungs-/ Teileigentum)		

# 8.80 KÖNIG-HEINRICH-WEG, VERDICHTUNG I





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/ Flurstück:
Größe [m²]:	9.971	
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 250	
Eigentümer:	privat	

/Flur/ Niendorf / 307 / 2489

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968	Verfahrensstand:	
Festsetzungen:  WR II-III g; ST; WR I (betreffender Bereich als Stellplatz ausgewiesen)	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:	-	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]: 9.971

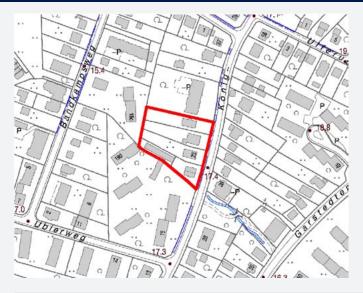
POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: König-Heinrich-Weg 15, 15a, 17, 17a, 19a, 19b, 19c, 19d; Ubierweg 13a, 13b,

RAHMENBEDINGUNGEN
-------------------

Erschließung:	König-Heinrich-Weg	Mögliche Nutzung:	II-III-geschossige Wohnbebauung
heutige Nutzung:	Garage		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	II-geschossige offene Wohnbebau- ung, Mehrfamilienhäuser	Potenzial WE min:	5
	ung, Mennarimennadser	Potenzial WE max	10
		Bewertung:	L
			Umsetzungsmöglichkeit der angestrebten fußläufigen Durchlässigkeit zwischen Bandkampsweg und König-Heinrich-Weg gem. B-Plan Niendorf 24 (Gehrecht) bei der Überplanung prüfen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; Siedlungsbeschränkungsbereich 2 (Fluglärmzone); Baumbestand; Abstandsflächen; mehrere Einzeleigentümer (Wohnungs-/Teileigentum)		

# 8.81 KÖNIG-HEINRICH-WEG, VERDICHTUNG II





#### **GRUNDSTÜCK**

Eigentümer:

Anzahl 5 Grundstücke: Größe [m²]: 3.919 überbaubare ca. 380 Fläche [m²]:

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 2485-2487, 9380, Flurstück:

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

privat

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968	voridin en sataliu.	
Festsetzungen:  WA MAX II; für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen; Stellplätze	Bebauung kein Baufeld vorgesehen;	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 3.919

1 - 5 POTENZIAL [WE]:

LAGE: König-Heinrich-Weg 21-27

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung: heutige Nutzung:	König-Heinrich-Weg (rückwärtiger Bereich der Grundstücke)  Hausgärten,Garagen	Mögliche Nutzung:	I-geschossige Wohnbebauung offen (EFH) im rückwärtigen Bereich, für Flstk. 9380 ist II-geschossige Bau- weise möglich
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	I-II-geschossige offene Wohnbebau- ung, Mehrfamilienhäuser und EFH	Potenzial WE min:	1
	ung, Memilaminemauser und Erm	Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	Umsetzungsmöglichkeit der angestrebten fußläufigen Durchlässigkeit zwischen Bandkampsweg und König-Heinrich-Weg gem. B-Plan Niendorf 24 (Gehrecht) bei der Überplanung prüfen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; unmittelbar angrenzend an Siedlungsbeschränkungsbereich 2 (Fluglärmzone); Baumbestand; Abstandsflächen		

### 8.82 BANDKAMPSWEG





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2	Ger
Größe [m²]:	3.101	
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 600	
Eigentümer:	privat	

Gemarkung/Flur/ Niendorf / 307 / 12150, 2466 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968	Verfahrensstand:	-
Festsetzungen:  WR MAX II (vorne), für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 3.101

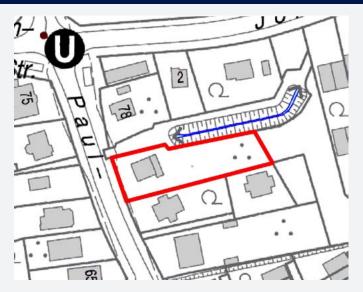
POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Bandkampsweg 8-10

KAHMEN	<b>IRFD</b>	INGU	NGEN

Erschließung:	Bandkampsweg	Mögliche Nutzung:	vorne II-geschossige Wohnbebau- ung, rückwärtig I-geschossige Wohn- bebauung
heutige Nutzung:	l-geschossige Wohnbebauung, Hausgärten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräch; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	I-II-geschossige offene Wohnbebau- ung, Mehrfamilienhäuser und EFH	Potenzial WE min:	5
	drig, Merindininennidaser and Erri	Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; bestehende Gebäude; Abstandsflächen		

#### 8.83 PAUL-SORGE-STRASSE I





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Niendorf / 307 / 12083
Größe [m²]:	1.208		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 200		
Eigentümer:	privat		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968	Verfahrensstand:	-
Festsetzungen:  WR MAX II (vorne), für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

GRÖSSE [m²]: 1.208

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Paul-Sorge-Straße 74

RAHMENBEDING	RAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Paul-Sorge-Straße	Mögliche Nutzung:	vorne II-geschossige Wohnbebau- ung, rückwärtig I-geschossige Wohn- bebauung	
heutige Nutzung:	I-geschossige Wohnbebauung, Hausgarten			
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche führen; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85	
Umfeld:	kleinteilige offene Wohnbebauung,	Potenzial WE min:	1	
		Potenzial WE max:	5	
		Bewertung:	L	
	Bemerkungen:			
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	straßenbegleitender Graben; Baumbestand			

#### 8.84 PAUL-SORGE-STRASSE II





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	1	Gemarkung/Flur/ Flurstück:	Niendorf / 307 / 3803
Größe [m²]:	1.558		
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 290		
Eigentümer:	privat		

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	-
Feststellungs- datum:	30.07.1968		_
Festsetzungen:  WR MAX II (vorne), für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen	künftige Festsetzungen:		
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

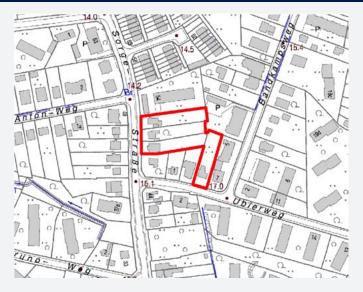
GRÖSSE [m²]: 1.558

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Paul-Sorge-Straße 70

RAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Paul-Sorge-Straße	Nutzung:	vorne II-geschossige Wohnbebau- ung, rückwärtig I-geschossige Wohn- bebauung
heutige Nutzung:	l-geschossige Wohnbebauung, Hausgarten		
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche führen; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.85
Umfeld:	kleinteilige offene Wohnbebauung,	Potenzial WE min:	1
	überwiegend I-geschossig, Reihenhäuser	Potenzial WE max:	5
	E	Bewertung:	L
	Bemerkungen:		
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Baumbestand		

### 8.85 PAUL-SORGE-STRASSE III





#### GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	3
Größe [m²]:	3.175
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 660
Eigentümer:	privat

**Gemarkung/Flur/** Niendorf / 307 / 9621, 9623, 9575 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 24	Bebauungsplan in Aufstellung:	
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	30.07.1968		
Festsetzungen:  WR MAX II (vorne), für die rückwärtige Bebauung kein Baufeld vorgesehen	künftige Festsetzungen:	-	
		sonstige Satzungen:	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

**GRÖSSE** [m<sup>2</sup>]: 3.175

POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: Paul-Sorge-Straße 48-52

#### RAHMENBEDINGUNGEN

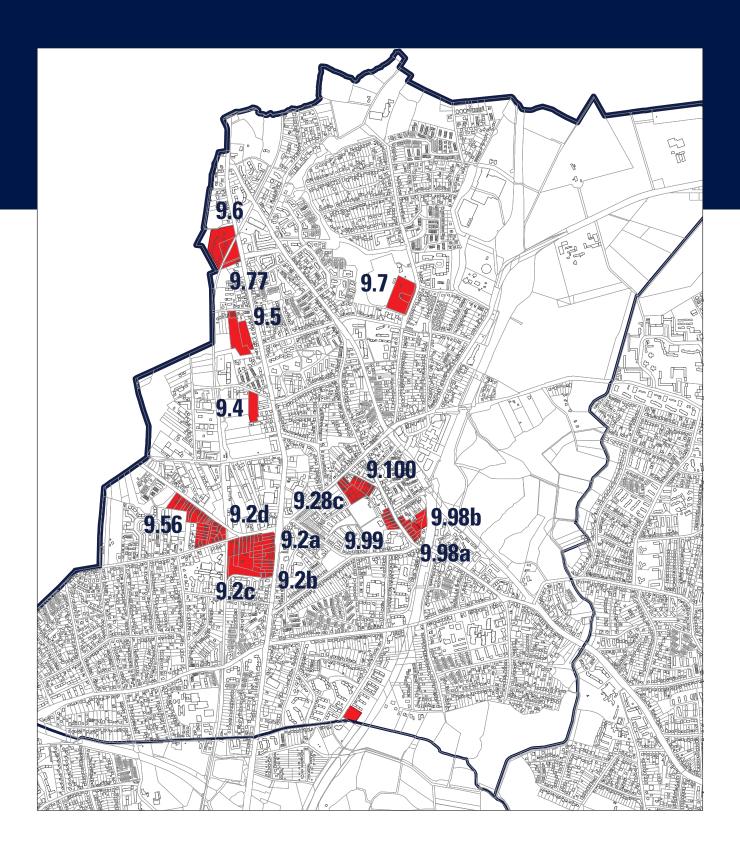
Erschließung:	Paul-Sorge-Straße	Mögliche Nutzung:	vorne II-geschossige Wohnbebau- ung, rückwärtig I-geschossige Wohn- bebauung
heutige Nutzung:	ige Nutzung: I-geschossige Wohnbebauung, Hausgärten		
			Eigentümergespräche führen; neuen B-Plan erstellen im Zusammenhang mit den Flächen 8.35, 8.36, 8.63, 8.79-8.84
Umfeld:	I-II-geschossige offene Wohnbebau- ung, Mehrfamilienhäuser und EFH	Potenzial WE min:	5
	ang, memananan ara in	Potenzial WE max:	10
		Bewertung:	L
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Baumbestand; Abstandsflächen		

# STADITIEIL SCHNELSEN



#### ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

9.1	Schnelsen	Spanische Furth / Graf-Johann-Weg
9.2	Schnelsen	Hogenfelder Kamp (Deckel-Verwertungsfläche)
9.2a	Schnelsen	Hogenfelder Kamp
9.2b	Schnelsen	Holsteiner Chaussee 245
9.2c	Schnelsen	Hogenfelder Kamp (Teil der Deckel-Verwertungsfläche)
9.2d	Schnelsen	Pinneberger Straße / Süntelstraße
9.4	Schnelsen	Peter-Timm-Straße
9.5	Schnelsen	Ellerbeker Weg / Holsteiner Chaussee
9.6	Schnelsen	Holsteiner Chaussee
9.7	Schnelsen	Röhehof / Königskinderweg
9.28c	Schnelsen	Riekbornweg III
9.56	Schnelsen	Pinnebergerstraße, Süntelstraße, Egenbüttler Weg
9.77	Schnelsen	Holsteiner Chaussee an AKN
9.98a	Schnelsen	Frohmestraße I
9.98b	Schnelsen	Frohmestraße II
9.99	Schnelsen	Frohmestraße III
9.100	Schnelsen	Glißmannweg



### SPANISCHE FURTH / GRAF-JOHANN-WEG





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:

Größe [m²]: 19.033

überbaubare

Fläche [m²]:

SAGA GWG Eigentümer:

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 4313

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1

ca. 840

geltendes Planungsrecht:

Bebauungsplan Schnelsen 19/ Eidelstedt 44

Feststellungsdatum:

23.12.1971

Festsetzungen:

WR IV g

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen: Fördergebiet Soziale Stadtteilentwicklung "Schnelsen-Süd"

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche

**SCHNELSEN** 

GRÖSSE [m²]: 19.033

POTENZIAL [WE]: 70 - 150

LAGE: Graf-Johann-Weg

RAH	MEN	IBEDI	NGUI	NGEN

Erschließung:	Graf-Johann-Weg	Mögliche Nutzung:	IV-geschossige Wohnbebauung
heutige Nutzung:	sutige Nutzung: Stellplätze		
			Gespräche mit dem Eigentümer
Umfeld:	IV-geschossiger Wohnungsbau, südlich KITA	Potenzial WE min:	70
		Potenzial WE max:	150
		Bewertung:	K
			Baugenehmigung wurde erteilt, aber nicht ausgeführt; kein Bauwille erkennbar; Fläche eignet sich für eine Bebauung durch SAGA GWG
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	lärmbelastet, direkt an BAB; Nachsorgegebiet Schnelsen Süd / Spanische Furt		

### **HOGENFELDER KAMP** (DECKEL-VERWERTUNGSFLÄCHE)





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	34
Größe [m²]:	53.123
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 10.200
Eigentümer:	FHH, privat

#### Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 1956-1958, 7178-7181, 8387, 8594, 4792, 4528, 4529, 1964, 8593, 1962, 8388, 8386, 4793, 3603, 3605, 3607, 3608, 8385, 3935, 1949, 7225, 1947, 7226, 7766, 7768, 7770, 7772, 7774, 1955

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 10	Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 86 (Senatsplan)
Feststellungs- datum:	03.03.1964	Verfahrensstand:	-
	WA II, WR II, (Baufelder straßenbegleitend); GE; GRZ 0,5; GFZ 0,8; TRH 8,0m; öffentliche Grünfläche (im rückwärtigen Bereich)	künftige Festsetzungen:	Mischgebiet
		sonstige Satzungen:	-
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche; Gemischte Baufläche

**SCHNELSEN** GRÖSSE [m²]: 53.123

POTENZIAL [WE]: 200 - 400

LAGE:

Holsteiner Chaussee 243-263, Pinneberger Str. 1-17, Süntelstraße 1-3, Hogenfelder Kamp

Erschließung:	Hogenfelder Kamp, Holsteiner Chaussee, Pinneberger Straße, Süntelstraße	Mögliche Nutzung:	s. Teilflächen 9.2a-9.2d
heutige Nutzung:	s. Teilflächen 9.2a-9.2d		
		Handlungs- schritte:	Planrechtänderung; Erweiterungs-/ Eigenbedarf des Albertinen Kranken- hauses abklären; städtebauliches Konzept erforderlich; s. Teilflächen 9.2a-9.2d
Umfeld:	s. Teilflächen 9.2a-9.2d	Potenzial WE min:	200
		Potenzial WE max:	400
		Bewertung:	s. Teilflächen 9.2a-9.2d
		Bemerkungen:	s. Teilflächen 9.2a-9.2d
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	s. Teilflächen 9.2a-9.2d		

# 9.2a **HOGENFELDER KAMP**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 17 Grundstücke: Größe [m²]: 20.077 überbaubare ca. 4.400 Fläche [m²]: Eigentümer: privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 1956-1958, 7178-7181, 8387, 8594, 4792, 4528, 4529, 1964, 8593, 1962, 8388, 8386

I LANONGOILEGIT LIGHE OFF CATION			
14 1	D. L	D. L L	0.1
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 10	Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 86 (Senatsplan)
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964		
Factortum man.	\A/A II . iib a rb a ub a ra Elii ab a mait 1E	Libertaine	Misshgabiet
Festsetzungen:	WA II, überbaubare Fläche mit 15 m Tiefe, Baufeld parallel zur Straße; öffentliche Grünfläche (im rückwärti- gen Bereich)	künftige Festsetzungen:	Mischgebiet
		sonstige	
		Satzungen:	
			\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche; Gemischte Baufläche

**SCHNELSEN** GRÖSSE [m²]: 20.077

POTENZIAL [WE]: 100 - 150

Holsteiner Chaussee 243-263, Pinneberger Str. 1-3 LAGE:

Erschließung:	Hogenfelder Kamp	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet
heutige Nutzung:	eutige Nutzung: I-IV-geschossige Bebauung, Grünfläche mit großem Baumbe- stand		
		Handlungs- schritte:	Verfügbarkeit prüfen; städtebauliches Konzept; Planrecht ändern
Umfeld:	südlich I-geschossige Wohnbebau- ung, nördlich Gewerbe, westlich	Potenzial WE min:	100
	Albertinen Krankenhaus	Potenzial WE max:	150
		Bewertung:	L
			Teilbereiche ggf. Erweiterungsfläche für das Albertinen-Krankenhaus
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Teilflächen Restriktionsflächen Wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008; umfangreicher Baumbestand		

# 9.2b HOLSTEINER CHAUSSEE 245





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

765

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

FHH

**Gemarkung/Flur/** Schnelsen / 308 / 4793 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 10	Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 86 (Senatsplan)
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	03.03.1964		
	WA II, überbaubare Fläche mit 15 m Tiefe, Baufeld parallel zur Straße	_	Mischgebiet
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

GRÖSSE [m²]:

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: **Holsteiner Chaussee 245** 

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Holsteiner Chaussee	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet
heutige Nutzung:	tige Nutzung: Grünfläche		
		Handlungs- schritte:	klären ob Flächenreserve für das Albertinenkrankenhaus erhalten bleibt
Umfeld:	I-IV geschossige Wohnbebauung	Potenzial WE min:	1
		Potenzial WE max:	5
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Restriktionsfläche Wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008; ggf. wird das Grundstück für die rückwärtige Erschließung benötigt		

# 9.2c **HOGENFELDER KAMP** (TEIL DER DECKEL-VERWERTUNGSFLÄCHE)





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 8 Grundstücke: Größe [m²]: 18.550

überbaubare ca. 3.000 Fläche [m<sup>2</sup>]:

Eigentümer: FHH Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 3603, 3605, 3607, 3608, 8385, 3935, 1949, 7225

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Schnelsen 10 Planungsrecht: Feststellungs-03.03.1964 datum:

Festsetzungen: öffentliche Grünfläche

Bebauungsplan Schnelsen 86 (Senatsplan) in Aufstellung: Verfahrensstand:

künftige Mischgebiet Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Gemischte Bauflächen **FNP**:

GRÖSSE [m²]: 18.550

POTENZIAL [WE]: **50 - 120** 

LAGE: Hogenfelder Kamp

Erschließung:	Hogenfelder Kamp	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet
heutige Nutzung:	Grünfläche, Baumbestand		
		Handlungs- schritte:	Erweiterungs-/Eigenbedarf Albertinen Krankenhaus abklären; städtebauli- ches Konzept; Planrechtänderung
Umfeld:	Albertinen Krankenhaus, südlich kleinteiligere Bebauung, EFH,	Potenzial WE min:	50
	nördlich Gewerbe	Potenzial WE max:	120
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	Verwertungsfläche Deckel A7; ggf. Erweiterungsfläche für das Alberti- nen-Krankenhaus; als Zwischennut- zung für temporäre Wohnbebauung geeignet
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); wertvoller Biotoptyp ab Wertstufe 6 (gemäß BSU-Biotop-Kataster, 2008); großer Baumbestand		

# 9.2d PINNEBERGER STRASSE/ SÜNTELSTRASSE





#### **GRUNDSTÜCK**

Fläche [m<sup>2</sup>]:

Anzahl 8 Grundstücke: Größe [m²]: 13.731

überbaubare ca. 2.700

Eigentümer: privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 1947, 7226, 7766, 7768, 7770, 7772, 7774, 1955

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Schnelsen 10 Planungsrecht: Feststellungs-03.03.1964 datum:

Festsetzungen: GE; GRZ 0,5; GFZ 0,8; TRH 8,0m

Bebauungsplan Schnelsen 86 (Senatsplan) in Aufstellung: Verfahrensstand:

künftige Mischgebiet Festsetzungen: sonstige

Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche; FNP: Gemischte Baufläche

GRÖSSE [m²]: 13.731

POTENZIAL [WE]: **50 - 125** 

LAGE: Süntelstraße 1-3, Pinneberger Str. 7-17

RAHMENBEDING	CUNGEN		
Erschließung:	Pinneberger Straße, Süntelstraße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet
heutige Nutzung:	: Wohnbebauung und Brachflächen		
		Handlungs- schritte:	Erweiterungsbedarf Albertinen Kran- kenhaus abklären; städtebauliches Konzept; Planrechtänderung
Umfeld:	Flächen sind Teil der Deckelverwertungsfläche, die sich südlich weiter erstreckt; nördlich Gewerbeflächen und AKN-Bf. Schnelsen; westlich Albertinen-Krankenhaus; südlich überwiegend kleinteilige Wohnbe-	Potenzial WE min:	50
		Potenzial WE max:	125
		Bewertung:	L
bauung	Bemerkungen:		
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:			

# 9.4 PETER-TIMM-STRASSE





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	1
Größe [m²]:	15.886
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 750
Eigentümer:	FHH

**Gemarkung/Flur/** Schnelsen / 308 / 8682 **Flurstück:** 

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 8	Bebauungsplan in Aufstellung:	geplant (Senatsplan)
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	27.02.1996		
	GE; GRZ 0,8; GFZ 1,6; GH 11 über Gelände; Parkanlage	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

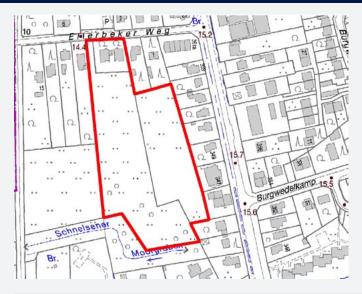
GRÖSSE [m²]: 15.886

POTENZIAL [WE]: 35 - 40

LAGE: Peter-Timm-Straße

Erschließung:	Peter-Timm-Straße	Mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig
heutige Nutzung:	Grünfläche		
		Handlungs- schritte:	Planrecht ändern
Umfeld:	Gewerbe, I-II-geschossige Wohnbe- bauung	Potenzial WE min:	35
	badding	Potenzial WE max:	40
		Bewertung:	M-L
			Verwertungsfläche Deckel A7; die Belange der Nutzungen im Umfeld sind im Rahmen konkreter Planungen zu berücksichtigen und in die Abwä- gung einzustellen
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Restriktionsfläche Wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008; umfangreicher Baumbestand; Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)		

# **ELLERBEKER WEG / HOLSTEINER CHAUSSEE**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 2 Grundstücke:

Größe [m²]: 19.590

überbaubare ca. 4.400 Fläche [m<sup>2</sup>]:

Eigentümer: FHH, privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 8383, 388

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Schnelsen 12 Planungsrecht:

Feststellungsdatum:

29.02.2000

Festsetzungen: WR II RH; WR II o; GRZ 0,3

Bebauungsplan in Aufstellung:

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche

**SCHNELSEN** GRÖSSE [m²]: 19.590

POTENZIAL [WE]: 20 - 30

Ellerbeker Weg 5-7, Holsteiner Chaussee 345 LAGE:

#### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Erschließung: Holsteiner Chaussee (neue Erschlie-Mögliche Wohnbebauung EFH, RH; W II o ßungsstraße im B-Plan) **Nutzung:** 

heutige Nutzung: Grünfläche/ Brache

Handlungs-Erschließung herstellen

Umfeld: Potenzial WE min: 20 I-II-geschossige Wohnbebauung

Potenzial WE max: 30

**Bewertung:** 

schritte:

Bemerkungen: Planrecht vorhanden; Erschließung muss über privates Grundstück her-

gestellt werden

Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:

Teilflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet; Teilflächen sind wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008; Teilflächen Ausgleichsfläche (Stand 2011); 50% BZV-Fläche; Umlegungsgebiet U00352: Umlegung nach dem BauGB (Umlegungsstelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Bodenordnung)

# 9.6 HOLSTEINER CHAUSSEE





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	27.691
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 1.650
Eigentümer:	FHH

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 7442, 429 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:		Bebauungsplan in Aufstellung:	geplant (Senatsplan)
		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	29.02.2000		
Festsetzungen: Private Grünfläche (Kleingärten) und östlich: Stellplätze		künftige Festsetzungen:	
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche und Grünfläche	

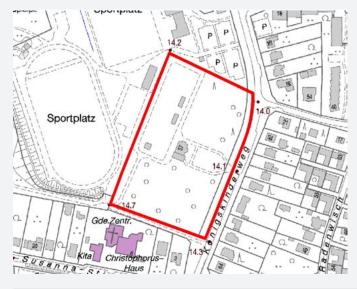
GRÖSSE [m²]: 27.691

POTENZIAL [WE]: 20 - 90

LAGE: Holsteiner Chaussee 395+397

RAHMENBEDING	GUNGEN		
Erschließung:	Holsteiner Chaussee	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung, W II o
heutige Nutzung:	Kfz-Handel; neun II-geschossige Gebäude; zwei I-geschossige Gebäude, Pavillondorf		
		Handlungs- schritte:	derzeitige Bebauung auf Qualität und Alter überprüfen; prüfen: Befreiung möglich ?
Umfeld:	südlich und nördlich I-II-geschossige	Potenzial WE min:	20
	Wohnbebauung, östlich Geschoss- wohnungsbau	Potenzial WE max:	90
		Bewertung:	L
		Bemerkungen:	Verwertungsfläche Deckel A7
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	direkt angrenzend Landschafts- schutzgebiet; Hochspannungsleitung verläuft über den westlichen Teil des Grundstücks		

# 9.7 RÖHEHOF / KÖNIGSKINDERWEG





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	3
Größe [m²]:	19.980
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 2.900
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 8666, 8667, 6930 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 14	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan- Entwurf Schnelsen 83
Feststellungs- datum:	17.04.1991	Verfahrensstand:	-
i.W. Private Grünfläche: Wald; i nmitten: WA II g; E (Hinweis: Erhaltungsbereich); GRZ 0,3	künftige Festsetzungen:	WA II g; GRZ 0,4; private Grünfläche	
	sonstige Satzungen:		
	Darstellung im FNP:	Grünfläche	

GRÖSSE [m²]: 16.510

POTENZIAL [WE]: 30 - 40

LAGE: Königskinderweg 57

RAHMENBEDING	RAHMENBEDINGUNGEN			
Erschließung:	Königskinderweg	Mögliche Nutzung:	Wohnbebauung	
heutige Nutzung:	heutige Nutzung: Grünfläche / Parkanlage  Handlungs- schritte:			
		Handlungs- schritte:		
Umfeld:	I-II-geschossige Wohnbebauung; Wassermannpark	Potenzial WE min:	30	
		Potenzial WE max:		
		Bewertung:	K	
		Bemerkungen:	Vorweggenehmigungsreife	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Städtebauliches Erhaltungsgebiet im B-Plan Schnelsen 14			

# 9.28c RIEKBORNWEG III





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl
Grundstücke:

Größe [m²]:

9.800

überbaubare
Fläche [m²]:

Eigentümer:

privat

**Gemarkung/Flur/** Schnelsen / 308 / 1093, 1095, 1096, 1097

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23	Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:	-
Feststellungs- datum:	26.06.1973		-
Festsetzungen:  GE II; GRZ 0,4; GFZ 0,7; TRH 7,5 m	künftige Festsetzungen:		
	sonstige Satzungen:	-	
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

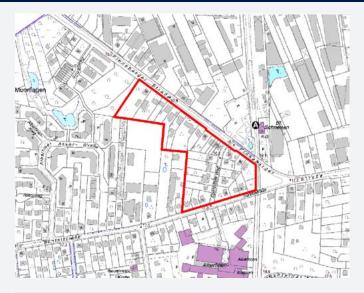
**SCHNELSEN** GRÖSSE [m²]: 9.800

POTENZIAL [WE]: 90 - 100

LAGE: Riekbornweg 1, Oldesloer Str. 54-58

Erschließung:	Riekbornweg, Oldesloer Straße	Mögliche Nutzung:	Reihenhäuser, Stadtvillen und Geschosswohnungsbau, Mischgebiet oder WA
neutige Nutzung:	eutige Nutzung: Gewerbebetrieb und Wohnnutzung an der Oldesloer Straße		
		Handlungs- schritte:	Planrecht ändern; Verlagerung der bestehenden Nutzungen, Alternativ- Standorte suchen
Umfeld:	südlich direkt angrenzend Sport- platz, nördlich und östlich kleinteilige	Potenzial WE min:	90
	Wohnbebauung	Potenzial WE max:	100
		Bewertung:	M-L
			Wohnen nur möglich, wenn Lärmproblematik gelöst wird; ergänzende Infrastruktureinrichtungen bedenken; im Neuordnungskonzept sind ansässige Handwerksbetriebe zu berücksichtigen und ggf. zu sichern
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Lärmbelastung durch Sportnutzung		

# 9.56 PINNEBERGERSTRASSE, SÜNTELSTRASSE, EGENBÜTTLER WEG





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke:	33
Größe [m²]:	32.300
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 6.900
Eigentümer:	i.W. privat, FHH

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 1437-1440, 7828, 1442, 1444, 7660, 7661, 3418, 3419, 3421, 1459-1462, 1464, 1465, 1468, 1446-1448, 1451-1457, 1446-1448

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 16	Bebauungsplan in Aufstellung:	
Planungsrecht:		Verfahrensstand:	
Feststellungs- datum:	13.04.1965	veriainensstand.	
Festsetzungen: WR I	WR I	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

**SCHNELSEN** GRÖSSE [m²]: 32.300

POTENZIAL [WE]: 200 - 250

LAGE: Pinnebergerstraße 21-59, Süntelstraße 6-16, Egenbüttler Weg

	IONGLIN		
Erschließung: heutige Nutzung:	Pinneberger Straße, Süntelstraße, Egenbüttler Weg  überwiegend I-geschossige, z.T. II-geschossige Wohnbebauung, freistehende EFH	Mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung (für diese Lage nahe der AKN-Station wird perspektivisch eine verdichtete- re Bauweise angestrebt)
		Handlungs- schritte:	Planrecht ändern
Umfeld:	nördlich und süd-westlich Gewer-	Potenzial WE min:	200
	beflächen (großflächiges Gewerbe); östliche: AKN-Trasse; südlich Alberti- nen-Krankenhaus	Potenzial WE max:	250
		Bewertung:	L
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Flstk. 1451: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); Waldabstand		

# 9.77 **HOLSTEINER CHAUSSEE AN AKN**





## GRUNDSTÜCK

Anzahl Grundstücke:	2
Größe [m²]:	5.046
überbaubare Fläche [m²]:	ca. 300
Eigentümer:	privat

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 8618, 8619 Flurstück:

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 12	Bebauungsplan in Aufstellung:	-
Feststellungs- datum:	29.02.2000	Verfahrensstand:	_
Festsetzungen:  WA g; GRZ 0,3; Z1; Grünfläche/ Parkanlage; Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Parkanlage; Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	künftige Festsetzungen:	
		sonstige Satzungen:	-
	Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche und Grünfläche	

GRÖSSE [m²]: 5.046

POTENZIAL [WE]: 10 - 20

LAGE: Holsteiner Chaussee, nördlich Nr. 387

Erschließung:	Holsteiner Chaussee	Mögliche Nutzung:	III-IV-geschossige Wohnbebauung	
heutige Nutzung:	Grünfläche			
		Handlungs- schritte:	Verfügbarkeit prüfen, Lage und Umgang Baudenkmal klären	
Umfeld:	westlich der AKN befindet sich derzeit das Pavilliondorf (Deckelver-	Potenzial WE min:	10	
	wertungsfläche); nord-östlich Roman- Zeller-Platz mit IV-V-geschossiger	Potenzial WE max:	20	
	Bebauung; südlich entlang der Holsteiner Chaussee kleinteiligere	Bewertung:	K-M	
	Bebauung (I-II-geschossig)	Bemerkungen:	Planrecht straßenbegleitend vorhanden	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Landschaftsschutzgebiet; Ausgleichsfläche (Stand 2011); Baudenkmal auf Flstk. 8618 (DL-Nr. 458): Meilenstein (Halbmeilenstein) von 1832			

# 9.98a FROHMESTRASSE I





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl Grundstücke: 10

Größe [m²]:

8.680

überbaubare Fläche [m<sup>2</sup>]:

ca. 800

Eigentümer:

privat

Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 986-987, 5507, 8464, 8465, 3747, 971-974

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf - Lokstedt -Schnelsen

Feststellungsdatum:

14.01.1955

Festsetzungen:

M 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung:

zum Teil: Bebauungsplan -Entwurf Schnelsen 87

Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen:

sonstige Satzungen:

**Darstellung im** FNP:

Wohnbaufläche; Gemischte Bauflä-

che

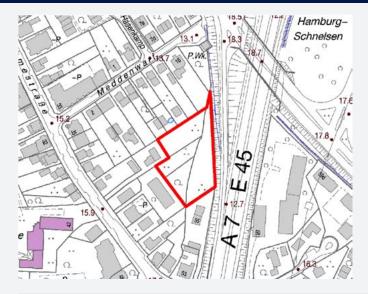
**GRÖSSE** [m<sup>2</sup>]: 8.680

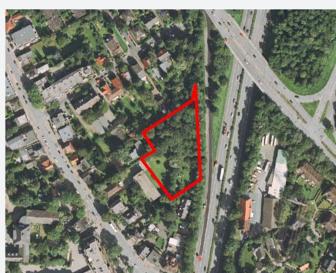
POTENZIAL [WE]: 10 - 15

LAGE: Frohmestraße 39-53

Erschließung: heutige Nutzung:	überwiegend I-geschossige Wohnbebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit	Mögliche Nutzung:	I-geschossige Wohnbebauung, im rückwärtigen Bereich, ggf. Aufsto- ckung im vorderen Bereich entlang der Straße
	Mischnutzung, Handel und Dienst- leistungen im EG  Ha		Planrecht für den gesamten Bereich 9.98a-d ändern
Umfeld:	dirket angrenzend an den Schnelse- ner Autobahndeckel; überwiegend	Potenzial WE min:	10
	II-III-geschossige offene Bebauung entlang der Frohmestraße (Wohnen,	Potenzial WE max:	15
	im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen)	Bewertung:	L
		Bemerkungen:	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Teilfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; großer Baumbestand; z.T. mehrere Einzeleigentümer (Wohnungs-/Teileigentum)		

# 9.98b FROHMESTRASSE II





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 4 Grundstücke: Größe [m²]: 5.600 überbaubare ca. 1.000 Fläche [m²]:

Eigentümer: privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 5508, 3708, 970,

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Baustufenplan Niendorf - Lokstedt -Bebauungsplan zum Teil: Bebauungsplan -Planungsrecht: Schnelsen in Aufstellung: Entwurf Schnelsen 87 Verfahrensstand: Feststellungs-14.01.1955 datum: Festsetzungen: M 2 o künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen: **Darstellung im** Wohnbaufläche; Gemischte Bauflä-FNP: che

GRÖSSE [m²]: 5.600

POTENZIAL [WE]: 20 - 30

LAGE: Frohmestraße 43a

Erschließung: heutige Nutzung:	überwiegend I-geschossige Wohn-	Mögliche Nutzung:	II-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich	
	bebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit Mischnutzung, Handel und Dienst- leistungen im EG,			
	leisturigeri irri EG,		Planrecht für den gesamten Bereich 9.98a-d ändern	
Umfeld:	dirket angrenzend an den Schnelsener Autobahndeckel; überwiegend	Potenzial WE min:	20	
	II-III-geschossige offene Bebauung entlang der Frohmestraße (Wohnen,	Potenzial WE max:	30	
	im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen)	Bewertung:	L	
		Bemerkungen:	Kann erst realisiert werden, wenn der Autobahn-Deckel hergestellt wurde, sonst aufgrund der Lärmim- missionen durch den Verkehr auf der A 7 nicht für eine Wohnbebauung geeignet	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Landschaftsschutzgebiet; Graben; Flstk. 970: Bombenblindgängerver- dacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr); großer Baumbestand; z.T. mehrere Einzelei- gentümer (Wohnungs-/Teileigentum)			

# 9.99 FROHMESTRASSE III





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 8 Grundstücke: Größe [m²]: 6.100 überbaubare ca. 1.500 Fläche [m²]:

Eigentümer: i.W. privat, FHH Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 994-999, 3179,

LTAINOINGSUECHTFICHE STICATION				
geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23	Bebauungsplan in Aufstellung:		
Feststellungs- datum:	26.06.1973	Verfahrensstand:		
Festsetzungen:  WA zwingend III g; GSt; Tiefe der überbaubaren Fläche 10-12 m (straßenbegleitend)	künftige Festsetzungen:			
		sonstige Satzungen:	_	
		Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	

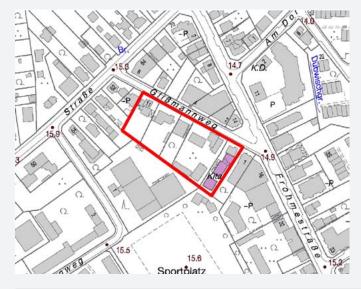
GRÖSSE [m²]: 6.100

40 - 50 POTENZIAL [WE]:

LAGE: Frohmestraße 28-40

Erschließung:	Frohmestraße	Mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung, rückwärtige Verdichtung	
heutige Nutzung:	bauung, überwiegend gewerbliche Nutzung, in den oberen Stockwerken z. T. Wohnen, Garagen und gewerbli-			
	che Bauten im rückwärtigen Bereich		Eigentümergespräche (sinnvoll wäre eine grundstücksübergreifende Wohnbauentwicklung)	
Umfeld:	Nähe zum Schnelsener Autobahnde- ckel; überwiegend II-III-geschossige	Potenzial WE min:	40	
	offene Bebauung entlang der Froh- mestraße, Wohnen und im Erdge-	Potenzial WE max:	50	
	schoss gewerbliche Nutzungen; im rückwärtigen Bereich schließt sich	Bewertung:	M-L	
	ein Sportplatz an	Bemerkungen:	Planrecht straßenbegleitend vorhanden	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	Flstk. 5552: Bombenblindgängerverdacht (Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr)			

# 9.100 **GLISSMANNWEG**





#### **GRUNDSTÜCK**

Anzahl 5 Grundstücke: Größe [m²]: 7.000 überbaubare ca. 2.000 Fläche [m²]:

Eigentümer: privat Flurstück:

Gemarkung/Flur/ Schnelsen / 308 / 1101-1103, 1105,

#### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Bebauungsplan Schnelsen 23 Planungsrecht: Feststellungs-26.06.1973 datum: Festsetzungen: MI III g; GRZ 0,4; GFZ 1,0

Bebauungsplan in Aufstellung: Verfahrensstand:

künftige Festsetzungen: sonstige Satzungen:

**Darstellung im** Gemischte Bauflächen FNP:

GRÖSSE [m²]: 7.000

POTENZIAL [WE]: 30 - 55

LAGE: Glißmannweg 3-11

Erschließung:	Glißmannweg	Mögliche Nutzung:	III-geschossige Bebauung, Mischgebiet, rückwärtige Verdichtung	
heutige Nutzung:	II-geschossige Bebauung, gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil, z.T. rückwärtige Grundstücksbereiche bebaut			
		Handlungs- schritte:	Eigentümergespräche (sinnvoll wäre eine Wohnbauentwicklung grund- stücksübergreifend)	
Umfeld:	heterogene Bebauung, II-III-ge- schossig, Wohnen und Gewerbe; im	Potenzial WE min:	30	
	rückwärtigen Bereich schließt sich Gewerbe und Sportplatz an	Potenzial WE max:	55	
		Bewertung:	M	
		Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Hinweis: planungsrechtliche Ausweisung Mischgebiet)	
Restriktionen, Belastungen, Hemmnisse:	mehrere Einzeleigentümer (Wohnungs-/Teileigentum)			

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Email: stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de

Grindelberg 62-66 20144 Hamburg