



# Wohnungsbauprogramm 2013/2014

## Bezirk Eimsbüttel

Fortschreibung Wohnungsbaupotenzialflächen 2014



Hamburg | Bezirksamt  
Eimsbüttel



# Wohnungsbauprogramm 2013/2014 Bezirk Eimsbüttel

Fortschreibung

Wohnungsbaupotenzialflächen 2014



Hamburg | Bezirksamt  
Eimsbüttel

# Inhalt

<b>1 Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2 Beschluss zur Fortschreibung 2014</b>	<b>8</b>
<b>3 Evaluation</b>	<b>11</b>
<i>Auswertung der Wohnungsbauprogramme</i>	<b>11</b>
<i>Auswertung zum Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014</i>	<b>16</b>
<b>4 Wohnungsmarktuntersuchungen</b>	<b>18</b>
<i>Vorbemerkung</i>	<b>18</b>
<i>Versorgungswirkungen des Wohnungsneubaus (Sickerstudie)</i>	<b>18</b>
<i>Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher</i>	<b>19</b>
<i>Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten</i>	<b>19</b>
<i>Praxis der (energetischen) Wohnungsmodernisierung</i>	<b>19</b>
<b>5 Überblick Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand</b>	<b>20</b>
<b>6 Wohnungsbaupotenzialflächen 2014</b>	<b>22</b>
<i>Veränderungen bei den Wohnungsbaupotenzialflächen</i>	<b>22</b>
<i>Auswertung der Wohnungsbaupotenzialflächen</i>	<b>24</b>
<b>7 Abbildungsverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>8 Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>27</b>
<b>9 Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2014</b>	<b>28</b>
<b>10 Wohnungsbaupotenzialflächen 2014 („Steckbriefe“)</b>	<b>35</b>
<i>Rotherbaum / Harvestehude</i>	<b>36</b>
<i>Eimsbüttel / Hoheluft-West</i>	<b>62</b>
<i>Lokstedt</i>	<b>124</b>
<i>Stellingen</i>	<b>154</b>
<i>Eidelstedt</i>	<b>198</b>
<i>Niendorf</i>	<b>236</b>
<i>Schnelsen</i>	<b>284</b>
<b>Impressum</b>	<b>330</b>

# 1 Einführung

Mit der Fortschreibung 2014 des Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 legt der Bezirk Eimsbüttel das mittlerweile vierte Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm vor.

Es handelt sich hierbei um die Ergänzung des vorherigen sowie weiterhin gültigen Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014. Die grundsätzliche Ausgangssituation und die dargestellten Herausforderungen für den Bezirk Eimsbüttel haben sich nicht maßgeblich geändert und gelten deswegen unverändert fort.

Die Bezirke und der derzeitige Senat haben im Jahr 2011 gemeinsam den Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verhandelt, unterzeichnet und somit eine Vereinbarung zum Wohnungsneubau geschlossen. Mit den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen sollen die Bezirke diese Ziele konkretisieren sowie Vorhaben und konkrete Flächen benennen.

Die Wohnungsbauprogramme sollen Aussagen enthalten zu

- geeigneten städtischen und privaten Grundstücken,
- Flächen mit vorhandenem Planungsrecht,
- Flächen, die sich für eine Bebauung nach § 34 BauGB eignen,
- Flächen, für die Planungsrecht geschaffen werden muss und
- Flächen, die sich besonders für eine Bebauung durch SAGA GWG eignen.

Die Wohnungsbauprogramme sollen die gesamtstädtischen Ziele auch hinsichtlich

- Mietwohnungsbau und Eigentum,
- Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäusern sowie
- gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau und
- der jährlichen Schaffung neuen Planungsrechts (Vorwegenehmigungsreife) in Bezug auf Wohneinheiten und der hierfür erforderlichen Bebauungspläne

nachfragegerecht konkretisieren.

Gemäß dem Vertrag für Hamburg hat sich der Bezirk Eimsbüttel zur Genehmigung von durchschnittlich 700 Wohnungen über mehrere Jahre verpflichtet. In den Jahren 2011, 2012, 2013 sowie bereits 2014 ist es jeweils gelungen, die eingegangene Verpflichtung aus dem Vertrag für Hamburg zu erfüllen und über 700 Wohneinheiten in jedem Jahr zu genehmigen. Gleichzeitig ist es auch gesamtstädtisch gelungen die anvisierten Genehmigungen für 6.000 Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen.

Insbesondere die Bezirke tragen die Verantwortung für die Schaffung von Planungsrecht und die zügige, transparente und verlässliche Durchführung von Genehmigungsverfahren. Dabei nimmt im Hamburg weiten Vergleich der Bezirk Eimsbüttel eine besondere Rolle ein. Als einziger Bezirk verfügt Eimsbüttel über nahezu keine größeren Liegenschaftsflächen sowie sonstige Konversionsflächen, d.h. die Umsetzung des ambitionierten Ziels der Schaffung von Wohnungspotenzialen bedarf besonderer Anstrengung.

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bildet die Basis sowohl für die quantitative als auch die qualitative wohnbauliche Ausrichtung des Bezirks und stellt die Grundlage für die im Vertrag für Hamburg eingegangene Verpflichtung dar.

Gleichwohl ist das Wohnungsbauprogramm kein Allheilmittel, welches die bestehenden wohnungsspezifischen Problemstellungen allein lösen kann. Es kann nur ein Werkzeug sein, welches hilft Entscheidungen vorzubereiten und diese umzusetzen. Es ist Sinn und Zweck des Wohnungsbauprogramms die darin aufgeführten Flächen in den Fokus zu rücken und so eine Entwicklung von diesen herbeizuführen. Weiterhin ist zu erwarten, dass es auch in Eimsbüttel noch derzeit unbekannt bzw. nicht so im Fokus stehende Potenzialflächen gibt, auch für diese sollen die Zielrichtungen des Wohnungsbauprogramms gelten.

Infolge des Wohnungsbauprogramms soll eine gezielte Ansprache der Grundstückseigentümer und dadurch eine Aktivierung der Potenzialflächen ermöglicht werden. Nichtsdestotrotz will sich der Bezirk Eimsbüttel jedoch nicht nur auf die rein quantitative Ausfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag für Hamburg beschränken. Es ist der Anspruch Eimsbüttels neben den quantitativen Aspekten auch qualitative Aspekte im Blick zu behalten.

Insofern gelten die in einem bezirksinternen Prozess definierten und dezernatsübergreifend erarbeiteten 7 Leitlinien, die erstmalig in das Wohnungsbauprogramm 2011 / 2012 aufgenommen und veröffentlicht wurden. Sie haben sich über die Zeit bewährt und haben somit weiterhin Bestand (siehe Abbildung 1).

Auch auf der gesamtstädtischen Ebene haben diese Leitlinien ihre Entsprechung gefunden und wurden insofern durch die Landesplanung bestätigt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) hat 2013 mit den zwei Fachbeiträgen „Mehr Stadt in der Stadt – urbane Qualitäten für Wohnen und Freiraum“ den Diskurs Verdichtung, Wohnungsbau und Freiraumentwicklung bereichert. Die beiden gutachterlich erarbeiteten Fachbeiträge

- Mehr Stadt in der Stadt - Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg
- Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg

bieten Anregungen, wie mit dem Veränderungsprozess mehr urbane Qualitäten für Wohnen und Freiraum in den Quartieren gewonnen werden können. Weiterhin hat die BSU mit den „9 Leitsätzen für die

kompakte, urbane und vielseitige Stadt“ Position bezogen:

1. Hamburg gewinnt an urbanem Charakter und bleibt eine grüne Metropole
2. Jedes Projekt ist anders – spezifische Lösungen sind gefordert
3. Wachstum durch städtischere Bauweisen in der inneren Stadt
4. mehr Freiraumqualität – im Kleinen wie im Grossen
5. Mischung über- und nebeneinander
6. Entlastung und mehr Qualität im öffentlichen Straßenraum
7. Energiewende vor Ort – Chancen für Innovationen nutzen
8. mit Blick auf das Quartier planen
9. Gemeinsam zu mehr Stadt in der Stadt – mit Transparenz, Dialogbereitschaft und kontinuierlichem Austausch mehr Lebensqualität in der Stadt für alle gewinnen

Thema	Kerngebiet	Urbanisierungszone	Äußere Stadtteile
1. Verdichtung	Nachverdichtung soll qualitativ und verträglich sein	Nachverdichtung soll zu einer Entlastung des Kerngebiets unter Erhaltung der Identität der Stadtteile führen	Nachverdichtung soll mit neuen städtebaulichen Qualitäten verbunden werden
2. Freiraum	Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen - stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.		
3. Infrastruktur	Neuer Wohnungsbau darf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht überlasten.	Nachverdichtung soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.	
4. Demographie	Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.		
5. Soziale Mischung	Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.		
6. Nachhaltigkeit	Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll sowohl nachhaltig als auch bezahlbar sein.		
7. Gewerbe – Büro – Wohnen	Das Nebeneinander von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben.	Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung	

Abbildung 1: Sieben Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik

Quelle: Eigene Darstellung

Mit den Leitsätzen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt erklärt sich der Bezirk Eimsbüttel grundsätzlich einverstanden und bezieht diese in seine weitere Planungen mit ein. Nichtsdestotrotz hält er an seinen eigenen Leitlinien fest und entwickelt diese beständig fort.

Ferner haben die Entwicklung der Leitlinien und der daraus entstandene Prozess im Bezirksamt Eimsbüttel auch dazu geführt, dass die Bezirkliche Entwicklungsplanung sich ebenso neu ausgerichtet und dabei die Leitlinien aufgenommen und berücksichtigt hat.

Die Bezirksentwicklungsplanung für den Zeitraum 2014 – 2018 setzt sich dabei mit drei zentralen Herausforderungen für die Bezirksentwicklung auseinander: Die Stadt wächst kontinuierlich und die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft verändert sich. Das Thema der Bürgerbeteiligung als wichtiges Element einer nachhaltigen Bezirksentwicklung ergänzt und überlagert die beiden vorgenannten Herausforderungen (siehe Abbildung 2).

Für die Bezirksentwicklungsplanung ergibt sich das Erfordernis eines geordneten und strategischen Wachstums, in dem alle Flächenbedarfe und Nutzungsansprüche in Einklang gebracht werden können. Im Sinne einer nachhaltigen, wachstumsorientierten Stadtentwicklung werden themenbezogene Handlungsfelder definiert, die in weiten Teilen mit den Leitlinien deckungsgleich sind.

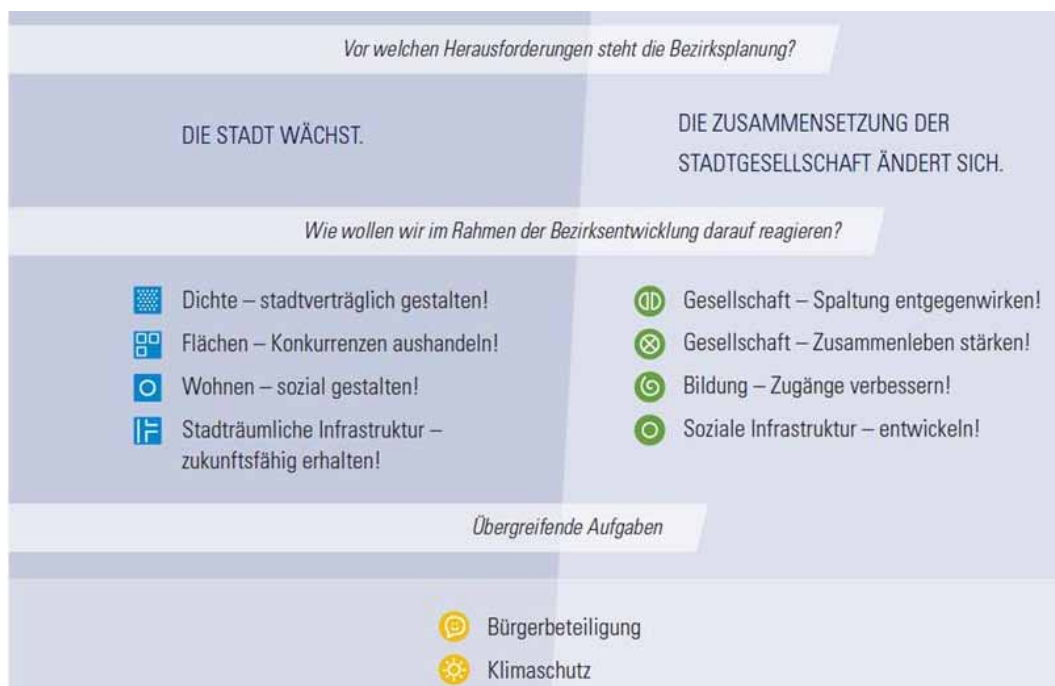


Abbildung 2: Eimsbütteler Bezirksentwicklungsplanung 2014-2018

Quelle: BEP/ Eigene Darstellung

## 2 Beschluss zur Fortschreibung 2014

Die Bezirksversammlung hat der vorliegenden Fassung der Fortschreibung 2014 des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms 2013/2014 einschließlich der Wohnungsbaupotenzialflächen 2014 in ihrer Sitzung am 18.12.2014 einstimmig zugestimmt.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung (Drs. -Nr. XX-0411) wurde von der Bezirksversammlung ohne

Änderungen angenommen. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung (Drs. -Nr. XIX-1576) zum vorherigen Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014, welches durch die Fortschreibung 2014 aktualisiert worden ist, wurde von der Bezirksversammlung ergänzt und von der Verwaltung umgesetzt. Der Stand der Umsetzung ist der Übersicht zu entnehmen.

<b>Beschluss Bezirksversammlung zum Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 (Drs.-Nr. XIX-1656)</b>	<b>Stand der Umsetzung</b>
<p>1. Die Vorsitzende der Bezirksversammlung wird gebeten, eine/n Vertreter/in der IFB (Investitionsbank Hamburg) in eine der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses einzuladen, um dort über die Möglichkeiten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Bezirk Eimsbüttel vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenpreise und der Höchstwerte im Rahmen der Wohnungsbauförderung zu berichten. Dabei wird gebeten zu erläutern, ob Möglichkeiten der Förderung für öffentlich geförderten Wohnungsbau für Stadtteile ermöglicht werden kann, in denen aufgrund auslaufender Bindungen oder zu geringen Sozialwohnungsbestand geförderter Wohnungsbau angezeigt ist. Dabei wäre zu erläutern, ob ein Verzicht auf den 1. Förderweg oder andere Formen der Förderung hier ermöglicht werden können. Auch wird gebeten, über die Möglichkeiten der Vereinbarungen von längeren Bindungsfristen zu berichten. Hinsichtlich der längeren Bindungsfristen wird das Bezirksamt diese Möglichkeit bei Investorengesprächen und als Gegenstand städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen und über die Ergebnisse jeweils im Bebauungsplanverfahren zu berichten.</p>	<p>Das Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist der Aufforderung nachgekommen und hat dem Stadtplanungsausschuss am 20. Mai 2014 über die Hamburger Wohnungsbauförderung und die besonderen Fragestellungen berichtet.</p>
<p>2. Die Vorsitzende der Bezirksversammlung wird gebeten, ein Vertreter/eine Vertreterin der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in eine der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses einzuladen, um über die Möglichkeiten der Unterstützung für den Beginn der Prüfung der sozialen Erhaltungsverordnungen für Eimsbüttel-Nord, Hoheluft-West und Stellingen zu berichten. Der Bezirksamtsleiter wird im Vorwege gebeten, die Möglichkeiten der Schaffung von Ressourcen durch Personalumschichtungen oder Inanspruchnahme von Dienstleistungen Dritter darzustellen.</p>	<p>Es ist beabsichtigt durch das Bezirksamt entsprechende Ressourcen bereitzustellen. Eine Mitteilung der Verwaltung ist erfolgt (Drs.-Nr. XX-04039).</p>



<p>3. Vor dem Hintergrund der Hinweise zu Flexibilität von Wohntypen wird die Bezirksverwaltung gebeten, bei Bebauungsplanverfahren dem Stadtplanungsausschuss und bei größeren Bauvorhaben, die in den Bauausschüssen behandelt werden, den jeweiligen Bauausschüssen die Berücksichtigung dieser Hinweise jeweils zu berichten.</p>	<p>Bei größeren Bauvorhaben sowie bei Bebauungsplanverfahren wird im Ausschuss darüber informiert.</p>
<p>4. Vor dem Hintergrund der Hinweise zur notwendigen Schaffung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung regt die Bezirksversammlung an, diese Fragestellung auch in einem künftigen BEP vertieft zu befassen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Bezirkliche Entwicklungsplanung setzt sich bereits derzeit kontinuierlich mit den übergreifenden Aspekten und Fragestellungen auseinander und bewertet einzelne Vorhaben auch hinsichtlich der langfristig angelegten Quartiersentwicklung.</p>
<p>5. Die Bezirksversammlung bekräftigt ihren Beschluss (Drs.Nr. 0609/XIX) zum Thema Anwohnerparken in einem Gebiet. In Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren wird das Bezirksamt beauftragt, die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen, Car-Sharing-Plätzen und verbesserten Fahrradabstellmöglichkeiten mit den Investoren anzusprechen und bei der Vorstellung der Vorhaben im jeweiligen Ausschuss vorzustellen.</p>	<p>Dieser Beschluss wird berücksichtigt.</p>
<p>6. Die Bezirksversammlung beauftragt den Bezirksamtsleiter die Anregungen aus dem BEP-Workshop, wie z.B. die Fragestellung zum Klimaschutz, die Qualitätsverbesserung bei der Nachverdichtung im bereits verdichtetem Kernbereich sowie die Erweiterung des Infrastrukturbegriffes u.a. in die Überarbeitung mit aufzunehmen und dem Stadtplanungsausschuss den überarbeiteten Sachstand zu gegebener Zeit vorzulegen.</p>	<p>Die Dokumentation des BEP-Workshops wie auch die Überarbeitung der BEP liegen vor und wurden verteilt. Dem Stadtplanungsausschuss wurde in der Sitzung am 18. Februar 2014 berichtet.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Projekt HUSCO des Klimacampus der Universität Hamburg in einer der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschuss vorzustellen und die Auswirkungen von städtebaulichen Veränderungen und die Funktionen von Grünflächen für das städtische Mikroklima erläutern zu lassen. Vorstellung erfolgt im Stadtplanungsausschuss am 16.12.2014.</p>

<p>7. Das Bebauungsplanverfahren Lokstedt 55 (Feldhoopstücken) ist seit längerem ausgesetzt. Das Bezirksamt wird daher beauftragt vor einer erneuten Befassung des Stadtplanungsausschusses mit dem Bebauungsplan Lokstedt 55 den aktuellen Stand der Planungen zu gegebener Zeit vor Ort den Bürger/innen in geeigneter Form öffentlich vorzustellen.</p>	<p>Beschluss wird umgesetzt</p>
<p>8. Hinsichtlich der Potenzialfläche 6.047 (Steenwisch) wird der Bezirksamtsleiter beauftragt zu prüfen, ob hier im Rahmen der Nachverdichtung ausschließlich Geschosswohnungsbau bei Wohnungsneubau errichtet werden kann. Auch wird gebeten, die Möglichkeiten von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, z.B. durch die SAGA aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Bestandssicherung der vorhandenen Handwerksbetriebe darzustellen. Die Prüfaufträge sind in geeigneter Weise in die Textfassung der Fläche aufzunehmen.</p>	<p>Die drei Teilbereiche der Potenzialfläche 6.047 sind heute bereits überwiegend wohnbaulich genutzt. Hier wäre eine weitere wohnbauliche Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht möglich, weswegen die Aufnahme dieser Fläche in das Wohnungsbauprogramm 2013/2014 erfolgte. Bei der Bescheidung von Bauanträgen sind die derzeitige Bestandsnutzung sowie das bestehende Planrecht zu berücksichtigen.</p> <p>Die Umsetzung – auch von öff. gef. Wohnungsbau – ist Eigentümerabhängig. Die relevanten Informationen sind dem Steckbrief zu entnehmen.</p>
<p>9. Hinsichtlich der Potenzialfläche 7.007 (Hörgensweg / Dallbregen) sind die Möglichkeiten von Geschosswohnungsbau und die Schaffung von Gewerbeeinheiten im dem Umfeld verträglichen Maß zu prüfen.</p>	<p>Für einen Teilbereich der Potenzialfläche 7.007 (Hörgensweg / Dallbregen) besteht durch den Eigentümer ein Interesse, diesen Standort zu verdichten. Der Prüfauftrag wird im Rahmen der Gespräche eingebracht.</p>
<p>10. Der Bezirksamtsleiter wird beauftragt die Daten des Statistischen Landesamtes zum Wohnungsbestand und dessen Fortschreibung dem Stadtplanungsausschuss zeitnah zur Kenntnis zu geben und in den künftigen Fortschreibungen des Wohnungsbauprogrammes mit anzugeben.</p>	<p>Die allgemein bekannten Daten des Statistischen Landesamtes zum Wohnungsbestand werden in diesem und den zukünftigen Wohnungsbauprogrammen angegeben.</p> <p><a href="http://www.statistik-nord.de/daten/bauen-und-wohnen/gebaeude-und-wohnungsbestand">http://www.statistik-nord.de/daten/bauen-und-wohnen/gebaeude-und-wohnungsbestand</a></p>
<p>11. Die Bezirksversammlung beauftragt den Bezirksamtsleiter diesen Beschluss der Bezirksversammlung in geeigneter Weise in die veröffentlichte Endversion der Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes aufzunehmen.</p>	<p>Ist erfolgt</p>

### 3 Evaluation

#### Auswertung der Wohnungsbauprogramme

Das vom Senat erklärte und im Vertrag für Hamburg im Juli 2011 fixierte Ziel die Zahl der neugebauten Wohnungen auf 6.000 pro Jahr zu steigern, wurde ab dem Jahr 2012 übertroffen.

Der Bezirk Eimsbüttel hat das aus dem Vertrag für Hamburg auferlegte Ziel der Genehmigung von 700 Wohneinheiten pro Jahr bislang jedes Jahr erreicht. Bereits 2011 konnten 916 Wohnungen im Bezirk genehmigt werden. Im Zeitraum von 2011 bis 2014 sind im Bezirk Eimsbüttel insgesamt 4.477 Wohnungen genehmigt worden. Dieses bedeutet einen

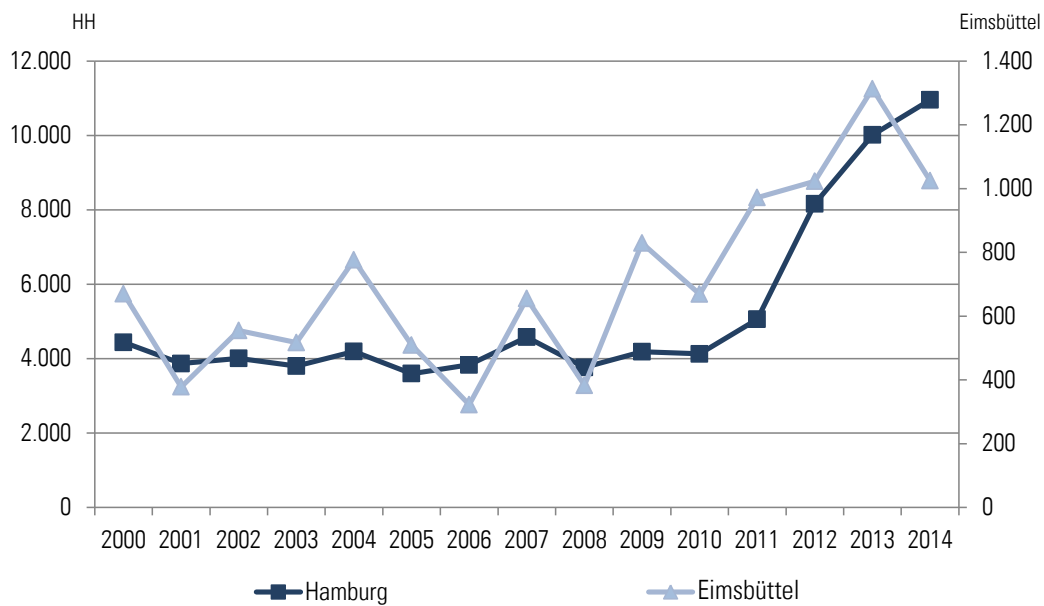


Abbildung 3: Genehmigte Wohnungen in Hamburg und Eimsbüttel 2000 bis 2014

Quelle: Bautätigkeitsstatistiken, Statistikamt Nord, ab 2012 einschließlich Wohnheime; 2014 eigene Erhebung

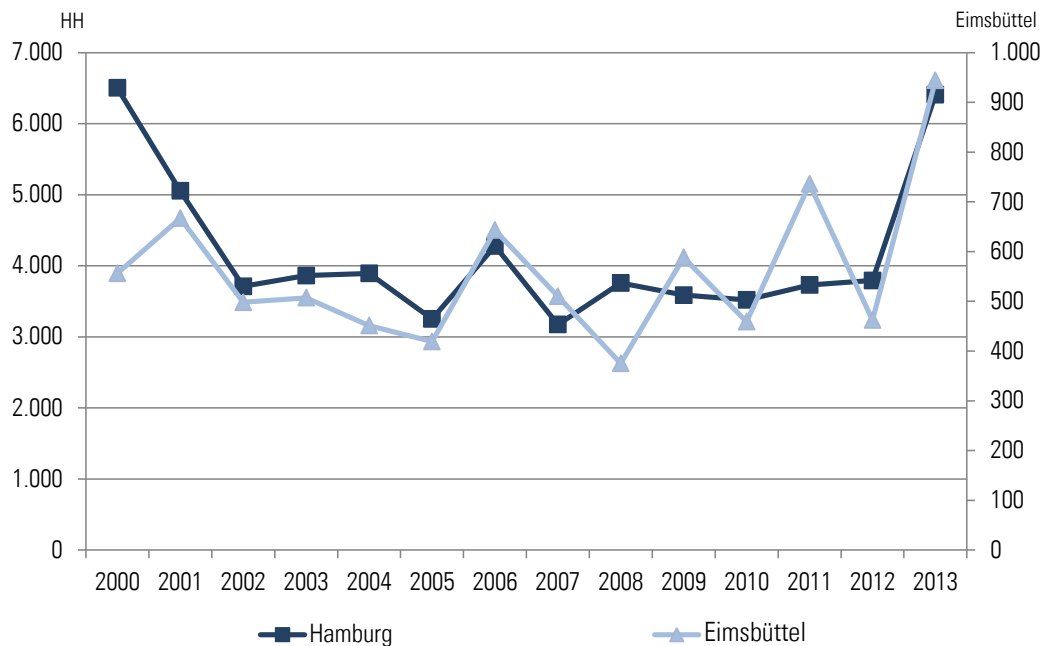


Abbildung 4: Fertiggestellte Wohnungen in Hamburg und Eimsbüttel 2000 bis 2013

Quelle: Bautätigkeitsstatistiken, Statistikamt Nord, ab 2012 einschließlich Wohnheime

Durchschnitt von über 1.100 Wohnungen pro Jahr über den Zeitraum von vier Jahren und einen deutlichen Anstieg der Genehmigungszahlen seit 2011 (siehe Abbildung 3).

Inwieweit der Effekt der erhöhten Genehmigungszahlen sich auf die fertiggestellten Wohnungen auswirkt, kann erst im Laufe der Jahre vernünftig nachvollzogen werden, da es erfahrungsgemäß eine bestimmte Zeit dauert, bis genehmigte Wohnungen auch baulich

umgesetzt und insbesondere statistisch erfasst werden können. Im Jahre 2013 sind hamburgweit erstmalig seit 2000 über 6.400 Wohnungen fertiggestellt worden, welches ein erstes Indiz für den Effekt der erhöhten Genehmigungszahlen darstellt (siehe Abbildung 4).

Die Genehmigungszahlen stellen eine Übererfüllung der eingegangenen Verpflichtung dar und sind zudem aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Bezirks, der bereits vorhandenen Dichte sowie der

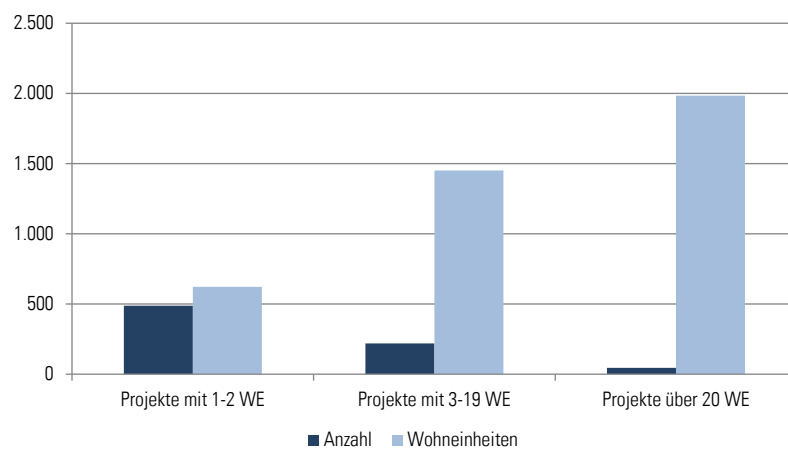


Abbildung 5: Verteilung der Genehmigungen nach Anzahl und Wohneinheiten im Zeitraum Juli 2011 bis Dezember 2014

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

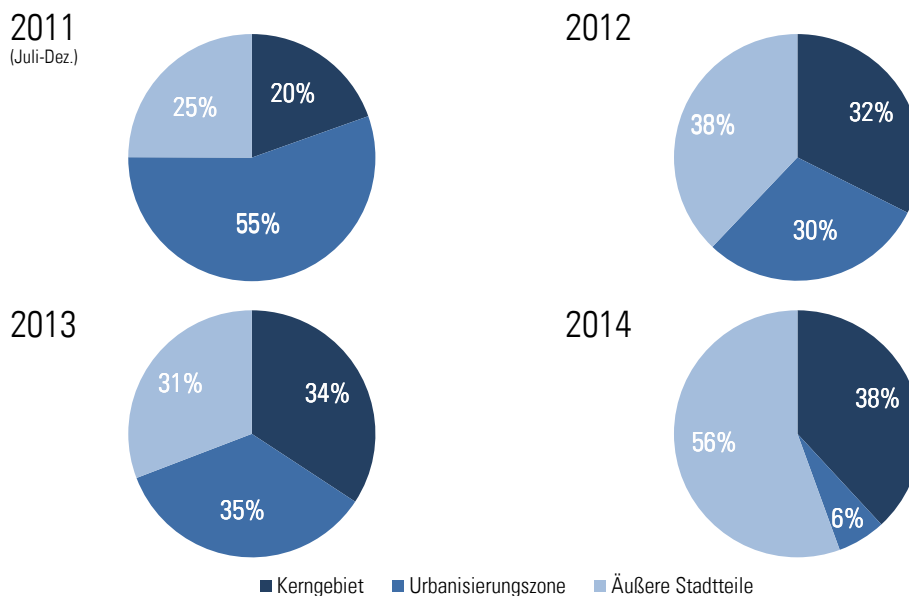


Abbildung 6: Verteilung der im jeweiligen Zeitraum im Bezirk genehmigten Wohneinheiten auf die bezirklichen Teilräume [in %]

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

besonderen Schwierigkeiten der Flächenverfügbarkeit umso höher zu bewerten.

Die vergleichsweise hohe Genehmigungszahl im Bezirk Eimsbüttel besteht weiterhin aus vielen kleineren Projekten (siehe Abbildung 5).

In der Betrachtung der Genehmigungszahlen von 2011 (07-12) beträgt der Anteil des Kerngebiets an den genehmigten Wohneinheiten 20 %. Im Jahr 2012 stieg dieser Anteil leicht und betrug zum Jahresende 23 %. Diese Entwicklung setzte sich 2013 weiter fort, in dem Jahr entfielen 34 % der genehmigten Wohneinheiten auf das Kerngebiet. Dieses wurde auch in 2014 bestätigt und zeigt die Bedeutung des Kerngebiets (siehe Abbildung 6).

Im Kerngebiet befinden sich insbesondere kleine Einzelflächen (Baulücken u.Ä.), die kurzfristig aktiviert werden können; zudem begünstigen der angespannte Wohnungsmarkt und die immobilienwirtschaftliche Lage diesbezügliche Wohnentwicklungen. Zudem wurde in der Wohnungsmarktanalyse auf die Präferenz von Familien zum Verbleib in den zentralen Lagen hingewiesen. Inwieweit sich aus dieser Entwicklung ein Trend abzeichnet, kann zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht abgeschätzt werden. Mit einem Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungsbau könnte das Interesse an innerstädtischem Wohnen jedoch noch weiter in den Fokus rücken.

Wird der Zeitraum von 2011 bis 2014 betrachtet und dabei die Verteilung der genehmigten Wohneinheiten auf die Stadtteile, so zeigt sich, dass die drei Stadtteile mit den meisten Wohneinheiten aus allen drei Teilräumen stammen:

- Stellingen – Urbanisierungszone
- Schnelsen – Äußere Stadtteile
- Eimsbüttel – Kerngebiet

Auffällig ist dabei, dass der Stadtteil mit den meisten genehmigten Wohneinheiten in dem Betrachtungszeitraum aus der Urbanisierungszone stammt und auch die höchste durchschnittliche Wohneinheitenzahl pro Genehmigung darstellt.

Auch der Stadtteil Lokstedt aus der Urbanisierungszone hat einen erheblichen Anteil an den genehmigten Wohneinheiten.

Für den Zeitraum 2014 ergibt sich das Bild, dass die Urbanisierungszone nur einen Anteil von 6 % an den genehmigten Wohneinheiten ausmacht und sich die genehmigten Wohneinheiten sehr stark auf die Äußeren Stadtteile und das Kerngebiet verteilen.

Dieses ändert nichts an der Aussage aus dem ersten Wohnungsbauprogramm 2011/2012, dass der Urbanisierungszone eine recht große Bedeutung zukommt, da sich in dieser die größten Flächenanteile befinden, die meisten größeren zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte liegen und damit (theoretisch) das größte Innenentwicklungspotenzial bietet.

In dem Betrachtungszeitraum fällt gegenüber Stellingen der Stadtteil Lokstedt leicht ab. In diesem sind in den Dekaden vor 2011 relativ viele Wohnungen entstanden. Gleichwohl hat auch Lokstedt weiterhin eine hohe Bedeutung und auch eine relativ hohe durchschnittliche Zahl an Wohneinheiten pro Genehmigung (siehe Abbildung 7).

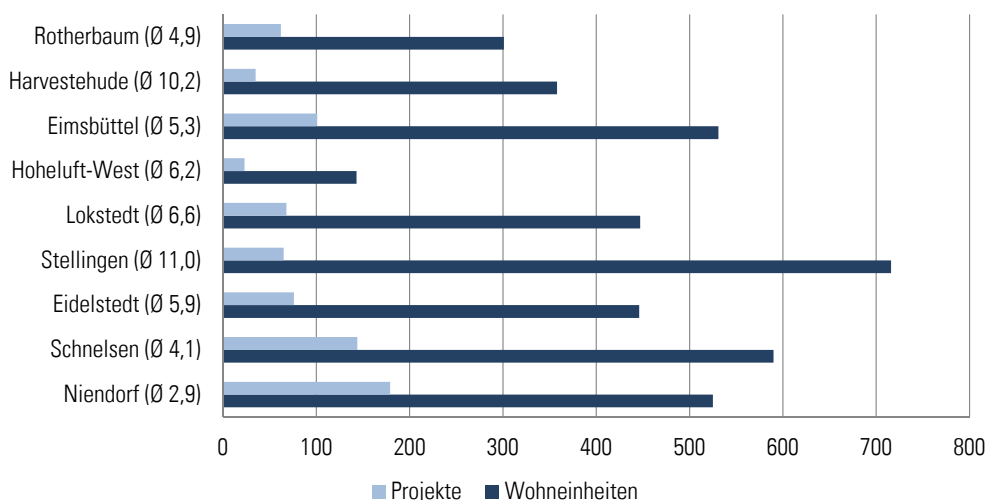


Abbildung 7: Verteilung der im Bezirk genehmigten Wohneinheiten sowie die Anzahl der Projekte auf die einzelnen Stadtteile im Zeitraum Juli 2011 bis Dezember 2014

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

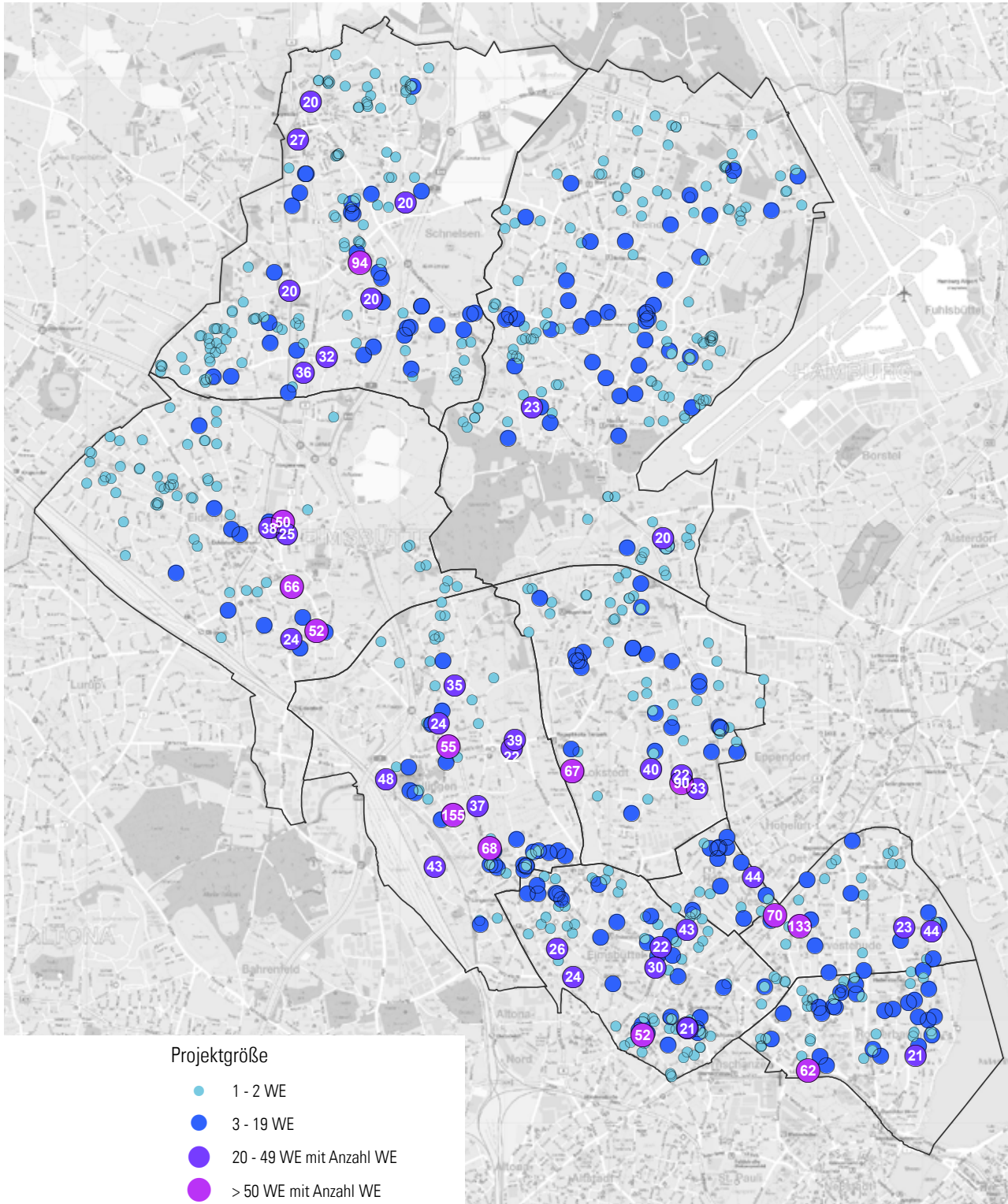


Abbildung 8: Genehmigungen nach Projektgröße von Juli 2011 bis Dezember 2014

Quelle: Eigene Darstellung

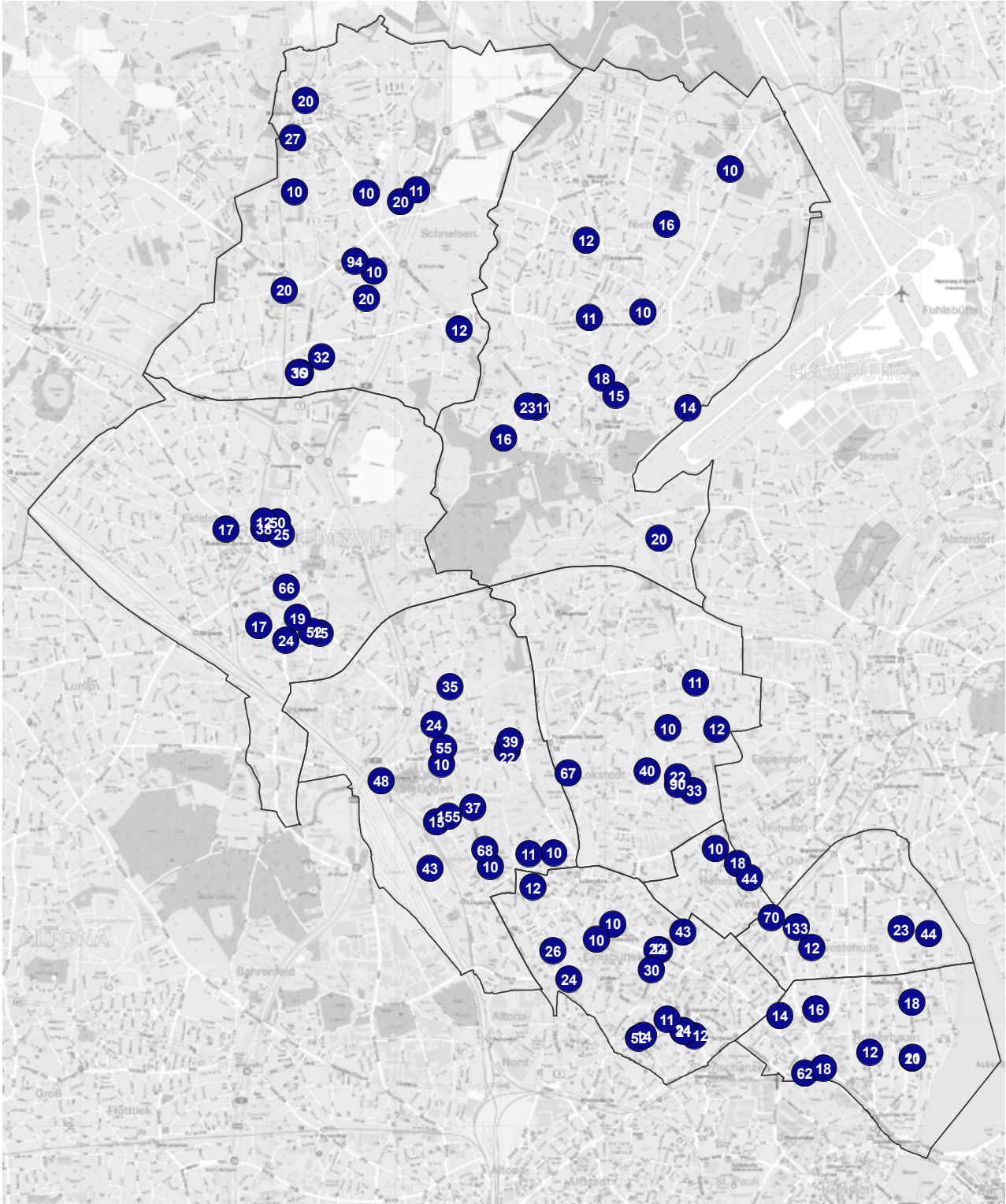


Abbildung 9: Verteilung der Vorhaben mit über 10 Wohnheiten von Juli 2011 bis Dezember 2014

Quelle: Eigene Darstellung

Bei der Aufschlüsselung der genehmigten Vorhaben über 10 Wohneinheiten nach ihrer jeweiligen Wohnungsart, zeigt sich das Bild, dass sich 36% der genehmigten Wohneinheiten im Segment der

Eigentumswohnungen befinden. Demgegenüber stehen 56% im Mietsegment. Bei den restlichen Vorhaben über 10 Wohneinheiten war die Wohnungsart nicht zu ermitteln (siehe Abbildung 10).

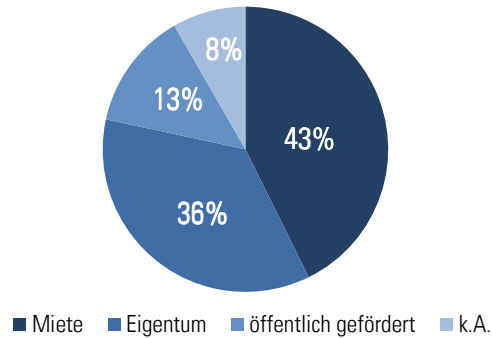


Abbildung 10: Verteilung der Wohnungsart bei Vorhaben über 10 Wohneinheiten Juli 2011 bis Dezember 2014 [in %]

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

### Auswertung zum Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014

Trotz der aufgezeigten Problematik konnten 17 der für den Zeitraum bis 2018 genannten Potenzialflächen in 2014 aktiviert werden. Auf zehn dieser Flächen konnten Teilbereiche genehmigt werden, hier verbleiben jeweils noch Wohnungsbaupotenziale, so dass die Flächen in der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014 weitergeführt werden.

Von den 118 im Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 vorgelegten und anhand von Steckbriefen aufbereiteten Potenzialflächen waren 97 für eine Entwicklung bis einschließlich 2017 eingestuft worden. Insgesamt

sieben dieser Wohnungsbaupotenzialflächen 2013 / 2014 werden nunmehr herausgenommen, da hier Wohnbebauung genehmigt werden konnte (siehe Abbildung 11).

Auf Teilbereichen von Potenzialflächen wurden zwar ebenfalls Genehmigungen für Wohnungsbau mit insges. 189 WE erteilt, jedoch steht auf diesen noch ein Restpotenzial zur Verfügung. Diese Flächen verbleiben somit im Wohnungsbauprogramm, um die Aktivierung der Restflächen anzustoßen (siehe Abbildung 12).



Potenzialfläche	Eingeschätztes Potenzial gem. WoBauPro* 2013 / 2014	Genehmigte Wohneinheiten (10/2013-12/2014)
1.036 Magdalenenstraße 40 / Pöseldorfer Weg 5	5-10 WE	5 WE
7.075 Kapitelbuschweg 15-27	15-20 WE	19 WE
8.024 Zum Markt / Garstedter Weg, südl. Nr. 17	10-15 WE	15 WE
8.098 Paul-Sorge-Straße 86	10-15 WE	11 WE
8.100 Groß Borsteler Straße 7, 9	10-20 WE	15 WE
9.028a Riekbornweg 1 / Oldesloer Straße 54-58	90-100 WE	94 WE
9.105 Holsteiner Chaussee 379	15-25 WE	27 WE

Abbildung 11: Übersicht über die 2014 erteilten Genehmigungen auf Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014

Quelle: Eigene Darstellung

Potenzialfläche	Eingeschätztes Potenzial gem. WoBauPro* 2013 / 2014	Genehmigte Wohneinheiten (10/2013-12/2014)	Eingeschätztes Potenzial gem. WoBauPro* 2013 / 2014 Fortschreibung 2014
4.001 Hoheluftchaussee	90-120 WE	54 WE	75-100 WE
6.046 Kieler Straße / Pelikanstieg / Stellingener Steindamm	65-120 WE	30 WE	35-90 WE
6.047 Brehmweg / Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg / Steenwisch / Emmastraße	100-250 WE	3 WE	100-250 WE
7.001 Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg	85-120 WE	52 WE	30-50 WE
7.009a Dallbregen / Heidacker / Baumacker	15-25 WE	2 WE	15-25 WE
7.070 Holsteiner Chaussee	30-45 WE	25 WE	5-10 WE
8.108 Johannkamp / Paul-Sorge-Straße / König-Heinrich-Weg / Bandkampsweg / Bansgraben	60-80 WE	7 WE	60-80 WE
8.109 Andreasberger Weg / Kopischweg / Quedlinburger Weg / Perckentinweg	65-85 WE	1 WE	65-85 WE
9.056 Pinneberger Straße / Süntelstraße / Egenbüttler Weg	200-250 WE	5 WE	200-250 WE
9.099 Holsteiner Chaussee	40-50 WE	10 WE	30-40 WE

Abbildung 12: Übersicht über die 2014 erteilten Genehmigungen auf Teilbereichen von Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014

Quelle: Eigene Darstellung

## 4 Wohnungsmarktuntersuchungen

### Vorbemerkung

Für die Wohnungsbauprogramme 2013/2014 wurde von allen sieben Bezirken erstmalig eine gemeinsame Beauftragung einer Wohnungsmarktanalyse vorgenommen, um eine einheitliche und vergleichbare Darstellung der Marktentwicklung zu erreichen und einen einheitlichen Betrachtungsmaßstab zu erhalten. Das Büro GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg wurde mit der Bearbeitung beauftragt.

Die Endberichte wurden für jeden Bezirk separat erstellt und enthalten neben der Datenanalyse für die Ebenen Stadtteile, Bezirke, Gesamtstadt und einer ergänzenden Expertenbefragung auch Perspektiven der Marktentwicklung und Handlungsempfehlungen für jeden Bezirk. Zudem wurden für jeden Bezirk Stadtteilprofile erstellt.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für Eimsbüttel sind im Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 veröffentlicht worden. Diese Wohnungsmarktanalyse beschäftigt sich mit dem gesamten bezirklichen Raum und bildet in seiner Summe eine gesamtstädtische Betrachtungsebene ab.

Ergänzend zu der bezirklichen Wohnungsmarktanalyse hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt durch das Amt Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung vier Wohnungsmarktanalysen beauftragt, die sich jeweils mit Teilaspekten des Wohnungsmarktes befassen.

Die einzelnen Wohnungsmarktgutachten liegen nun vor und werden an dieser Stelle aufgeführt.

### Versorgungswirkungen des Wohnungsneubaus (Sickerstudie)

Auftragnehmer: F + B, Forschung und Beratung GmbH, Hamburg

Grundlage der Untersuchung: schriftliche Bewohnerbefragung in Neubauwohnungen und Vorwohnungen der Neubaubezieher

Die Studie knüpft an die Frage an, wem der Neubau in Hamburg zu Gute kommt, und ob z.B. durch ausgelöste Umzugsketten auch die Wohnversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert wird. Die letzte Sickerstudie stammt aus den 1980er Jahren. Bundesweit gibt es seither keine neue Untersuchung zu diesem Thema.

Angesichts hoher und in den vergangenen Jahren noch angestiegenen Bau- und Grundstückskosten hat sich der Wohnungsneubau in den letzten Jahren immer weiter verteuert. Dadurch haben sich auch die Preise neu errichteter Eigentumsobjekte und die Neubaumieten trotz des historisch niedrigen Niveaus der Finanzierungskosten überproportional erhöht.

Durch die Untersuchung wird empirisch nachgewiesen, dass durch den Wohnungsneubau in großem Umfang Wohnungen durch Umzug frei werden. Es gibt einen sogenannten Sickereffekt, weil die freien Wohnungen das Wohnungsangebot vergrößern. Häufig auch im günstigeren Segment, denn besonders gut schneidet der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau in der Frage der indirekten Effekte ab.

Im Untersuchungszeitraum wurden durch den Neubau vor allem Haushalte mit überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen in der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahre versorgt, hierunter vor allem Familien und Paare. Ab der ersten Stufe der Umzugskette werden Haushalte mit mittlerem Einkommen, die zum Teil ebenfalls Schwierigkeiten haben, ihren Bedarfen entsprechenden Wohnraum zu finden, versorgt. Da auch diese Gruppen im Rahmen des Umzugs wieder Wohnungen freisetzen, ergibt sich, trotz der engen Marktsituation, über den Wohnungsneubau eine Kaskade von individuellen Verbesserungen der Wohnversorgung bei den jeweils nachziehenden Haushalten.

Insgesamt werden durch den Umzug von Haushalten in eine Neubauwohnung mehr Wohnungen im Bestand frei als gebaut werden. Jedoch muss beachtet werden, dass hierbei der Gesamteffekt betrachtet wurde. Reduziert auf den regionalen Betrachtungsraum Hamburg beträgt die Quote ca. 83 %, dass bedeutet, dass 100 in Hamburg neu gebaute und bezogene Wohnungen 83 Bestandswohnungen in der Region frei machen. Es ist allerdings zu beachten, dass die freigezogene Wohnfläche beträchtlich geringer ist als die neugebaute. Weiterhin kann es in Folge der einzelnen Umzugsketten zu Mietpreissteigerungen in allen Stufen der Umzugsketten kommen.

Eine weitere hilfreiche Erkenntnis der Studie ist der Umstand, dass im Durchschnitt die beiden Standorte der vorherigen und der neuen Wohnung nur rund 4 bis 5 km voneinander entfernt liegen. Dieses bedeutet, dass die Neubaubezieher oftmals aus dem vom Neubau betroffenen Quartier kommen.

## **Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher**

Auftragnehmer: empirica GmbH, Berlin

Grundlage der Untersuchung: Analyse von Sekundärdaten des Mikrozensus und der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

Diese Untersuchung richtet den Fokus auf Haushalte des unteren Einkommensdrittels und vergleicht dabei die beiden Teilgruppen Haushalte mit und ohne Bezug von Transferleistungen für die Kosten der Unterkunft. Insbesondere zu der Teilgruppe der Haushalte ohne Bezug von Transferleistungen für die Kosten der Unterkunft lagen bislang keine validen Daten vor. Die Erwartung, dass auch diese Haushalte auf ein gutes Wohnraumangebot zu bezahlbaren Preisen angewiesen sind, wurde bestätigt. Es stellt sich die Frage, ob bzw. wie die Wohnungspolitik sich stärker auf diese Zielgruppe einstellen kann.

Das aktuelle Hauptproblem für Niedrigeinkommensbezieher am Wohnungsmarkt sind die hohen und zunächst noch weiter steigenden Mieten. Die beste Maßnahme gegen Mietsteigerungen ist eine Vergrößerung des Angebotes, denn Knappheit drückt immer auf die Preise. Wegen hoher Bau- und Grundstückskosten sind aber Neubaumieten regelmäßig höher als Bestandsmieten. Subventionierter Neubau in Form von Sozialwohnungen kann das Problem aber auch nicht alleine lösen, weil die hohen Förderkosten gemessen am Bedarf immer nur vergleichsweise geringe Stückzahlen erlauben. Gleichwohl entwickelt auch der frei-finanzierte Neubau indirekt mietsenkende Sickerereffekte für Niedrigeinkommensbezieher.

## **Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten**

Auftragnehmer: Analyse und Konzepte GmbH, Hamburg

Grundlage der Untersuchung: Auswertung vorliegender kleinräumiger Daten (Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen, Mietpreise etc.). Ergänzend wurden Experten und Bewohner befragt.

Die hohe Nachfrage und der starke Preisanstieg in innerstädtischen Standorten führen zu den Fragen, von welchen Haushalten diese Nachfrage getragen wird, ob zu erwarten ist, dass der starke Nachfragegedruck mittel- und längerfristig anhält, und welche Ausweichprozesse auf weniger nachgefragte Quartiere festzustellen sind.

Es erfolgt eine kartografische Einteilung der Stadt Hamburg in eine „innere“ und eine „äußere Stadt“. Diese Unterteilung dient der präzisen Darstellung der Wanderungsverflechtungen und orientiert sich an den Verkehrsachsen Ring 2, Kieler Straße und A 7. Für Eimsbüttel bedeutet dieses, dass die Stadtteile des Kerngebietes vollständig und die Stadtteile der Urbanisierungszone zum Teilen in der Inneren Stadt verortet werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand des Verlaufes der Güterumgehungsbahn.

Die Untersuchung liefert fundiertes Datenmaterial über die unterschiedlichen Wanderungsbewegungen Binnen- und Fernwanderungen unterschiedlicher Altersgruppen. Es werden Vorschläge gemacht, welche Maßnahmen geeignet sind, die weniger nachgefragten Stadtteile vermehrt in den Fokus der Wohnungssuchenden zu bringen.

## **Praxis der (energetischen) Wohnungsmodernisierung**

Auftragnehmer: ARGE Kirchhoff/Jacobs, Hamburg

Grundlage der Untersuchung: mündliche Befragung von 50 Wohnungsunternehmen/ Investoren bzw. Modernisierungsmaßnahmen; ergänzend wurden auch Bewohner befragt.

Ziel dieser Untersuchung ist es, die aktuelle Praxis bei Modernisierungsprozessen in Hamburg aufzuzeigen. Die Studie gibt einen Einblick, wie die Entscheidungen für eine energetische Modernisierung zustande kommen, wie sich Modernisierungen auf die Höhe der Mieten auswirken, ob (bzw. warum nicht) Förderprogramme der KfW oder der IFB Hamburg in Anspruch genommen werden, welche energetischen Verbesserungen erzielt werden, und wie sich die Eigentümer im Hinblick auf ihre Mieter verhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, welche Eigentümergruppen noch gezielter angesprochen werden sollten, um die energetische Modernisierung in der ganzen Breite des Gebäudebestandes zu forcieren. Von der Untersuchung gehen nützliche Hinweise für die unterschiedlichen Aufgabenbereiche der Wohnungspolitik aus.

## 5 Überblick Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand

Im Folgenden wird ein Überblick über den Wohnungsbestand in Eimsbüttel und den anderen Bezirken gegeben sowie ein Vergleich zur Gesamtstadt vorgelegt.

Der 2011 durchgeführte Zensus hat zur Folge, dass der Datenbestand basierend aus der letzten Volkszählung nachvollzogen werden kann. Allerdings berücksichtigt der Zensus nicht die Auswirkungen durch die Bildung des Stadtteils Sternschanze 2008 in dem Eimsbüttel Fläche an den Bezirk Altona abgegeben hat.

Im Vergleich 2011 zu 1987 zeigt sich, dass Eimsbüttel ca. 15.000 Wohnungen dazugewonnen hat. Im Vergleich des Zensus zu der Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 zeigt sich für Eimsbüttel eine äußerst geringe Differenz, die sich ggf. auch durch die Bildung des Stadtteils Sternschanze erklären lässt.

Der Wohnungsbestand in Hamburg und seinen Bezirken mit Stichtag 31.12.2012 ist aus den beiden nachfolgenden Tabellen ersichtlich. Es bleibt abzuwarten, welchen nachhaltigen Effekt sich aus dem Anstieg der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen ergibt.

Bezirke	Zensus 2011 Gebäude mit Wohnraum (09.05.2011)		darunter Wohngebäude (ohne Wohnheime)		Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) gemäß Fortschreibung (30.12.2010)	Differenz Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Zensus 2011 gegenüber der Fortschreibung		Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) gemäß Volkszählung 1987	Differenz Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Zensus 2011 gegenüber der Volkszählung 1987	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen		absolut	in %		absolut	in %
Hamburg-Mitte <sup>1)</sup>	24.194	139.721	23.160	133.988	133.889	99	0,1	125.086	8.902	7,1
Altona	37.293	128.688	36.330	125.103	125.031	72	0,1	107.385	17.718	16,5
Eimsbüttel	31.567	135.873	30.654	130.359	130.400	-41	-0,0	115.366	14.993	13,0
Hamburg-Nord	30.877	169.669	29.990	163.749	165.606	-1.857	-1,1	154.764	8.985	5,8
Wandsbek	75.622	203.738	74.365	198.849	201.598	-2.749	-1,4	170.116	28.733	16,9
Bergedorf	21.440	55.101	20.920	53.242	53.700	-458	-0,9	40.183	13.059	32,5
Harburg <sup>1)</sup>	25.515	73.041	25.025	71.093	72.091	-998	-1,4	61.405	9.688	15,8
<b>Hamburg</b>	<b>246.508</b>	<b>905.831</b>	<b>240.444</b>	<b>876.383</b>	<b>882.315</b>	<b>-5.932</b>	<b>-0,7</b>	<b>774.305</b>	<b>102.078</b>	<b>13,2</b>

1) Entsprechend dem Gebietsstand des Zensus 2011 ist der Stadtteil Wilhelmsburg auch bei der Berechnung der Wohnungszahlen der Volkszählung 1987 dem Bezirk Hamburg-Mitte zugeteilt worden und nicht dem Bezirk Harburg. Die Bildung des Stadtteils Sternschanze 2008 und eine entsprechende Anpassung der Wohnungszahlen konnte bei der Berechnung der Zahlen der VZ87 nicht berücksichtigt werden. Der Stadtteil, der dem Bezirk Altona zugeteilt wurde, ist aus Teilen der Bezirke Eimsbüttel, Altona und Hamburg-Mitte entstanden.

Abbildung 13: Die Wohnungszahl Hamburgs und seiner Bezirke gemäß Zensus 2011 im Vergleich zu den Wohnungszahlen der Volkszählung 1987 und der Wohnungsbestandsfortschreibung

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein - Zensus 2011

Bestand an Wohngebäuden<sup>1,2</sup> in Hamburg Ende 2012 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude					
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>				
		Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen
Hamburg-Mitte	23.503	9.511	1.681	3.362	12.241	124.195
Altona	36.981	21.492	3.513	7.026	11.900	100.124
Eimsbüttel	31.143	16.564	2.526	5.052	11.983	111.656
Hamburg-Nord	30.370	12.563	1.773	3.546	15.960	151.490
Wandsbek	75.642	52.798	6.168	12.336	16.597	138.289
Bergedorf	21.304	14.387	2.252	4.504	4.629	35.442
Harburg	25.388	16.145	2.643	5.286	6.558	51.325
Hamburg	244.331	143.460	20.556	41.112	79.868	712.521

<sup>1</sup> Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 (Stand 31. Mai 2013)

<sup>2</sup> eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

<sup>3</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>4</sup> ohne Wohnheime

Wohnungsbestand<sup>1,2</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2012 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen <sup>3</sup>					
	insgesamt	Wohnräume je Wohnung	je Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>		
				darunter in Wohnungen in		
				Einfamilien-	Zweifamilien-	Mehrfamilien-
häusern						
Hamburg-Mitte	143.505	3,4	65,1	108,0	80,7	61,8
Altona	132.433	3,9	79,9	131,1	95,9	68,2
Eimsbüttel	139.366	3,7	75,1	118,3	90,7	68,6
Hamburg-Nord	174.093	3,4	67,1	111,5	87,1	63,4
Wandsbek	208.867	3,9	82,3	123,0	92,0	66,6
Bergedorf	56.212	4,1	83,0	121,5	94,4	66,4
Harburg	75.309	3,9	75,9	114,9	88,6	63,2
Hamburg	929.785	3,7	74,9	120,6	91,0	65,4

<sup>1</sup> Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 (Stand 31. Mai 2013)

<sup>2</sup> eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

<sup>3</sup> einschließlich Wohnheime

Abbildung 14: oben: Bestand an Wohngebäuden in Hamburg Ende 2012 nach Bezirken; unten: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2012 nach Bezirken

Quelle: <http://www.statistik-nord.de/daten/bauen-und-wohnen/gebaeude-und-wohnungsbestand>  
 Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 (Stand 31. Mai 2013) mit eingeschränkter Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987), Wohngebäude einschließlich Wohnheime, Wohnungen ohne Wohnheime.

## 6 Wohnungsbaupotenzialflächen 2014

### Veränderungen bei den Wohnungsbaupotenzialflächen

In der Fortschreibung Wohnungsbaupotenzialflächen 2014 des Wohnungsbauprogramms 2013/2014 werden insgesamt 140 Potenzialflächen mit einem Potenzial von über 5.500 Wohneinheiten bis 2019 ff. angeführt und wie in den Vorjahren anhand von

Steckbriefen dargestellt. Die noch nicht aktivierten Potenzialflächen aus den letzten Wohnungsbauprogrammen werden fortgeschrieben und durch 30 neue Potenzialflächen ergänzt.

Neue Potenzialflächen	Eingeschätztes Potenzial gem. Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 Fortschreibung 2014
1.015 Feldbrunnenstraße 43	10-15 WE
1.029 An der Verbindungsbahn zw. 8 & 10	5-10 WE
1.042 Brodersweg	20-25 WE
2.001 Grindelberg 47 - 55	30-60 WE
3.042 Bellealliancestraße 67	20-30 WE
3.079 Bundesstraße 66	20-30 WE
3.175 Amandastraße 66-74 / Schulterblatt 120-124	70-100 WE
5.007c Osterfeldstraße 84-90, Ahornallee 2	30-60 WE
5.007f Ahornallee 19-29 (rückwärtig)	5-10 WE
5.032a Kollaustraße 15, nördl. Kollaustraße 15	70-100 WE
5.048 Osterfeldstraße 39	25-40 WE
5.049 Niendorfer Straße 25	70-110 WE
6.048 Randstraße 77	50-70 WE
7.045 Pinneberger Chaussee 4-24 / Nebenbahnstraße 3-7	80-140 WE
7.046 Nebenbahnstraße 2-8 / Holsteiner Chaussee 15-21	20-35 WE
7.049 Holsteiner Chaussee 29-35	20-40 WE
7.051 Upn Hornack 2-4 / Pinneberger Chaussee 26, 30 / Nebenbahnstraße 25	10-20 WE

Neue Potenzialflächen	Eingeschätztes Potenzial gem. Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 Fortschreibung 2014
7.065 Lohkampstraße 39-45	20-30 WE
7.077 Furchenacker 26 - 30a-c	15-25 WE
8.006a Sethweg 8 - 12	1-5 WE
8.006b Paul-Sorge-Str. 119, 119a	1-5 WE
8.006c Paul-Sorge-Str. 93 - 101 / Sethweg 5	10-15 WE
8.006d Sethweg 11	1-1 WE
8.028 Friedrich-Ebert-Straße 4-8	10-15 WE
9.038 Brummerskamp 33-35	1-2 WE
9.039 östlich Halstenbeker Straße 29	1-2 WE
9.044 Hogenfelder Stieg	1-5 WE
9.046 Hogenfelder Straße 17-19 / Hogenfelder Stieg 1-11	10-15 WE
9.081 Grothwisch 3-19	5-10 WE
9.108 Sellhopsweg 5 - 9	20-40 WE

Abbildung 15: Übersicht über die neuen Potenzialflächen der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2014

Quelle: Eigene Darstellung

## Auswertung der Wohnungsbaupotenzialflächen

Bei der Verteilung der insgesamt 140 Potenzialflächen auf die drei bezirklichen Teilräume zeigt sich, dass der größte Anteil mit 45 % der Flächen auf die Äußeren Stadtteile fällt, ein Drittel der Flächen liegen im Kerngebiet und nur ein Viertel der Anzahl der Potenzialflächen befindet sich im Bereich der Urbanisierungszone (siehe Abbildung 16).

Bei einem Vergleich der Anzahl der Flächen zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf diesen Flächen

wird deutlich, dass das größte Potenzial in der Urbanisierungszone liegt, da 2.800 bis 4.000 Wohnungen bis 2019 ff. in diesem Bereich aktiviert werden können. Im Kerngebiet kann (auf 30 % der Flächen) jedoch nur das geringste Potenzial mit 1.000 bis 1.500 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren gehoben werden. Für die Äußeren Stadtteile wird ein Wohnungsbaupotenzial von 1.800 bis 2.700 Wohneinheiten bis 2019 ff. erwartet (siehe Abbildung 17 und 18).

Gemäß dem Vertrag für Hamburg sollen im Bezirk Eimsbüttel jährlich 700 Wohnungen genehmigt

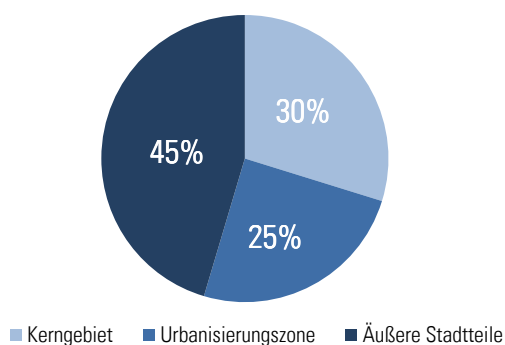


Abbildung 16: Verteilung der Potenzialflächen (Anzahl) 2015 bis 2019 ff. [in %]

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

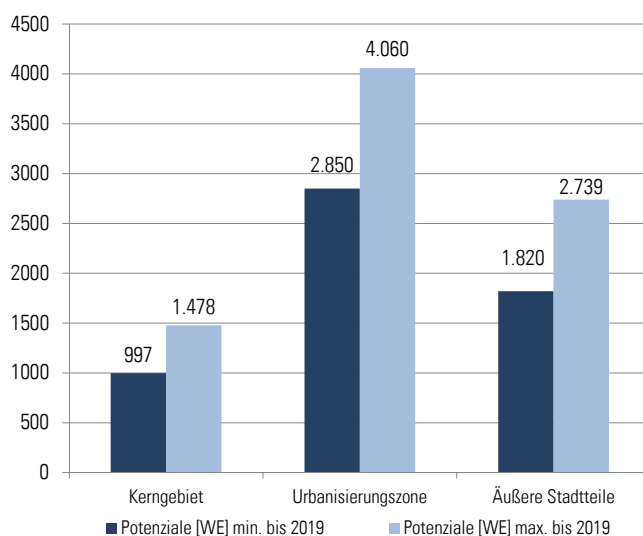


Abbildung 17: Anzahl der Wohneinheiten [min. und max.] pro bezirklichem Teilraum 2015-2019 ff.

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung



werden. Die Auswertung der Vorjahre hat ergeben, dass nicht jedes der benannten Potenziale im vorgesehenen Zeitraum aktiviert werden kann, so dass für jedes Jahr mehr als 700 Wohnungen für die Aktivierung vorgeschlagen werden. Im Durchschnitt werden somit ca. bis zu 1.000 Wohnungen pro Jahr im Bezirk Eimsbüttel als Potenzial dargestellt.

Bei der Auswertung der vorjährigen Wohnungsbaupotenzialflächen 2013 wurde deutlich, dass nur 20 %

der min. zu realisierenden Wohneinheiten auf Flächen im Eigentum der FHH liegt und der größte Anteil an Wohnungen auf privatem Eigentum zu aktivieren ist. In diesem Wohnungsbauprogramm hat sich die Verteilung zugunsten von Wohneinheiten auf städtischen Flächen verändert. Der Anteil beträgt in diesem Jahr knapp 30 %. Ein Grund dafür ist, die Konkretisierung von städtebaulichen Konzepten für die städtischen Flächen, so dass das Potenzial tlw. erhöht werden konnte (siehe Abbildung 19).

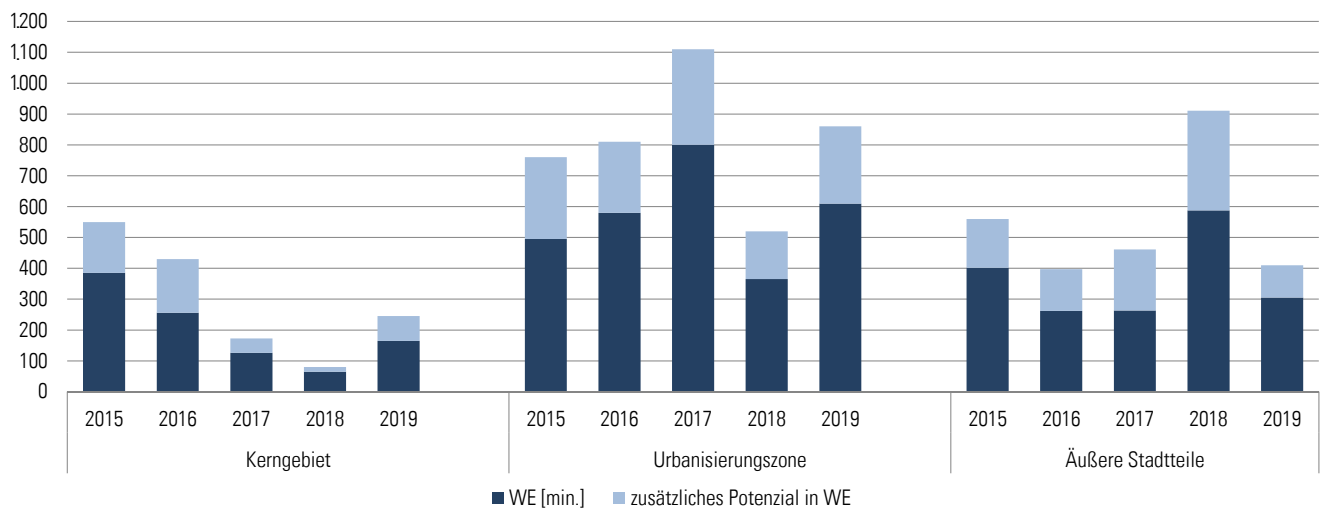


Abbildung 18: Anzahl der Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum pro Jahr [2015-2019 ff.]

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

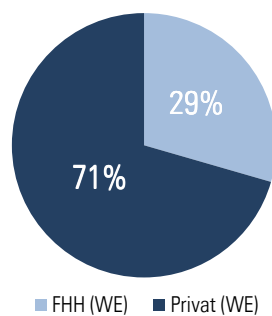


Abbildung 19: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2019 [in %]

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

## 7 Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Sieben Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik	6
<b>Abbildung 2:</b> Eimsbütteler Bezirksentwicklungsplanung 2014-2018	7
<b>Abbildung 3:</b> Genehmigte Wohnungen in Hamburg und Eimsbüttel 2000 bis 2014	11
<b>Abbildung 4:</b> Fertiggestellte Wohnungen in Hamburg und Eimsbüttel 2000 bis 2013	11
<b>Abbildung 5:</b> Verteilung der Genehmigungen nach Anzahl und Wohneinheiten im Zeitraum Juni 2011 bis Dezember 2014	12
<b>Abbildung 6:</b> Verteilung der im jeweiligen Zeitraum im Bezirk genehmigten Wohneinheiten auf die bezirklichen Teilräume [in %]	12
<b>Abbildung 7:</b> Verteilung der im Bezirk genehmigten Wohneinheiten sowie die Anzahl der Projekte auf die einzelnen Stadtteile im Zeitraum Juli 2011 bis Dezember 2014	13
<b>Abbildung 8:</b> Genehmigungen nach Projektgröße von Juli 2011 bis Dezember 2014	14
<b>Abbildung 9:</b> Verteilung der Vorhaben mit über 10 Wohnheiten von Juli 2011 bis Dezember 2014	15
<b>Abbildung 10:</b> Verteilung der Wohnungsart bei Vorhaben über 10 Wohneinheiten Juli 2011 bis Dezember 2014 [in %]	16
<b>Abbildung 11:</b> Übersicht über die 2014 erteilten Genehmigungen auf Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014	17
<b>Abbildung 12:</b> Übersicht über die 2014 erteilten Genehmigungen auf Teilbereichen von Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014	17
<b>Abbildung 13:</b> Die Wohnungszahl Hamburgs und seiner Bezirke gemäß Zensus 2011 im Vergleich zu den Wohnungszahlen der Volkszählung 1987 und der Wohnungsbestandsfortschreibung	20
<b>Abbildung 14:</b> oben: Bestand an Wohngebäuden in Hamburg Ende 2012 nach Bezirken; unten: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2012 nach Bezirken	21
<b>Abbildung 15:</b> Übersicht über die neuen Potenzialflächen der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2014	23
<b>Abbildung 16:</b> Verteilung der Potenzialflächen (Anzahl) 2015 bis 2019 ff. [in %]	24
<b>Abbildung 17:</b> Anzahl der Wohneinheiten [min. und max.] pro bezirklichem Teilraum 2015-2019 ff.	24
<b>Abbildung 18:</b> Anzahl der Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum pro Jahr [2015-2019 ff.]	25
<b>Abbildung 19:</b> Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2019 [in %]	25

## 8 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
AGV	Allgemeines Grundvermögen		
BAB	Bundesautobahn	max.	maximal
BauGB	Baugesetzbuch	MFH	Mehrfamilienhaus
BGF	Bruttogeschossfläche	MI	Mischgebiet
B-Plan	Bebauungsplan	MK	Kerngebiet (Baugebiet)
bspw.	beispielsweise	min.	minimal
BSU	Behörde für Stadtentwicklung & Umwelt	Mio.	Million(en)
bzw.	beziehungsweise	o.ä.	oder ähnliches
ca.	zirka	OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DH	Doppelhaus	ÖrU	Öffentlich-rechtliche Unterbringung
DKS	Dringlichkeitsschein	PAUL	Potenzialflächenauskunft der Landesplanung der FHH
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	qm / m <sup>2</sup>	Quadratmeter
entl.	entlang	Reg.-Nr.	Registriernummer
etc.	et cetera	rd.	rund
EW	Einwohner	SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
FB	Finanzbehörde	s.o.	siehe oben
ff.	fortfolgende	TG	Tiefgarage
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg	tlw.	teilweise
Flst(k).	Flurstück	Txt.	Text
FNP	Flächennutzungsplan	u.a.	unter anderem
GE	Gewerbegebiet	v.a.	vor allem
Ggf.	Gegebenenfalls	v.g.	vorher genannte(n)
GIS	Geographisches Informationssystem	vgl.	vergleiche
GFZ	Geschossflächenzahl	W	Wohnbauflächen
GRZ	Grundflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GWB	Geschosswohnungsbau	WE	Wohneinheit
HBauO	Hamburger Bauordnung	ZEA	Zentrale Erstaufnahme
i.W.	im Weiteren	z.B.	zum Beispiel
k.A.	keine Angabe	z.T.	zum Teil
KG	Kerngebiet	zz.	zurzeit
LaPro	Landschaftsprogramm		

## 9 Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2014

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wohnungsbaupotenzialflächen 2013 des Wohnungsbauprogramms 2013/14 ab mindestens 20 Wohneinheiten aufgeführt. Die Sortierung erfolgt nach Stadtteilen und der jeweiligen Potenzialflächennummer.

Der Realisierungszeitraum für die jeweils aufgeführten Potenzialflächen wurde entsprechend der möglichen Wohneinheiten (min.) auf die Jahre 2014-2018 verteilt.

Die Tabelle und die nachfolgenden Steckbriefe der einzelnen Flächen enthalten Aussagen zu

- geeigneten städtischen und privaten Grundstücken,
  - Flächen mit vorhandenem Planungsrecht,
  - Flächen, die sich für eine Bebauung nach § 34 BauGB eignen,
  - Flächen, für die Planungsrecht geschaffen werden muss,
- den voraussichtlich möglichen Wohneinheiten mit deren Verteilung nach Eigentum (FHH und privat) und Bauart (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus) sowie
  - Flächen, die sich besonders für eine Bebauung durch SAGA GWG eignen.

Die dargestellten Wohnungsbaupotenzialflächen beinhalten ein Potenzial von jährlich über 700 Wohneinheiten im Bezirk Eimsbüttel für den Zeitraum 2014 -2018.

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in							
				GWB (WE)	EFH (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2015	2016	2017	2018	2019 ff			
Rotherbaum																		
Rotherbaum	1.006	Reinfeldstraße 2-6 / Rentzelstraße 36-48	100	100			100		ggf.	Überarbeitung der Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs (2014); Vorbescheidsverfahren bzw. Bauantrag	100							
Rotherbaum	1.032	Bundesstraße 36	35	35			35		nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren			35					
Rotherbaum	1.041	Harvestehuder Weg 21 / Alsterchaussee 25, 27	20	20			20		nein	Wettbewerbsverfahren; städtebauliches Konzept	20							
Rotherbaum	1.042	Brodersweg	20	20			20		ja	Bebauungsplanverfahren (Rotherbaum 36) weiterführen	20							
Harvestehude																		
Harvestehude	2.001	Grindelberg 47-55	30	30			30		nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren							30	
Eimsbüttel																		
Eimsbüttel	3.007	Eimsbütteler Marktplatz / Spengelweg / Faberstraße / Lappenbergsallee	100	100			100		ja	Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten				50			50	
Eimsbüttel	3.029a	Kieler Straße 188	35	35		35			nein	Vorbescheid erteilt (08/2014); Bauantrag								
Eimsbüttel	3.029b	Kieler Straße 204	80	80		80			nein	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; ggf. Bauantrag								
Eimsbüttel	3.042	Bellealliancestraße 67	20	20			20		ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag								20
Eimsbüttel	3.069	Langenfelder Damm 1-3 (Ecke Wethfesselstraße)	20	20			20		nein	Vorbescheidsantrag								
Eimsbüttel	3.074	Tiedemannstraße 1-5	25	25			25		ggf.	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag						25		
Eimsbüttel	3.079	Bundesstraße 66	20	20			20		nein	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag o. Bauantrag								20
Eimsbüttel	3.096	Emilienstraße 70	25	25			25		nein	Erschließung klären; Vorbescheidsantrag								25
Eimsbüttel	3.120	Bismarckstraße 16-22 / Tegethoffstraße 9	20	20			20		nein	Vorbescheidsantrag								20
Eimsbüttel	3.173	Lunper Weg 55, 57	30	30			30		nein	Bauantrag								
Eimsbüttel	3.175	Amandastraße 66-74 / Schulterblatt 120-124	70	70			70		ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag								70

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenheit/Ort	WE/Min gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in							
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2015			2016	2017	2018	2019 ff				
Hoheluft-West																		
Hoheluft-West	4.001	Hoheluftchaussee / Bismarckstraße / Moltkestraße / Eppendorfer Weg	75	75				75	nein	Bauanträge genehmigt (2014); Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag	15	15	15	15	15			
Hoheluft-West	4.003	Gärtnerstraße 67, 67a	20	20			20	ggf.	Vorbescheid erteilt (10/2014); Bauantrag	20								
Hoheluft-West	4.011	Gärtnerstraße 15, 19 (rückw.)	20	20			20	ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		20							
Hoheluft-West	4.012	Gärtnerstraße 23 (rückw.)	20	20			20	nein	Vorbescheid erteilt (07/2013); Bauantrag	20								
Hoheluft-West	4.032	Hoheluftchaussee 155-163	30	30			30	nein	Vorbescheid erteilt (08/2013); Bauantrag	30								
Lokstedt																		
Lokstedt	5.006	Süderfeldstraße 24-26	300	300			300	ja	Bebauungsplanverfahren (Lokstedt 62) weiterführen; Bodensanierung; Vorwegenehmigung Baufeld E & D auf Grund geltendem Planrecht		120	120	60					
Lokstedt	5.007c	Osterfeldstraße 84-90, Ahornallee 2	30	30			10		Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag			30						
Lokstedt	5.007g	Vogt-Wellis-Straße 6-20 / Kollaustraße 7-13 / Stapelstraße 22, 24	20	20			20	nein	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag	10	10							
Lokstedt	5.008	Julius-Vossele-Straße 2 / Spritzenweg 5, 14 / Behrmannplatz 3	135	135			135	ja	Bebauungsplanverfahren (Lokstedt 61) weiterführen		20	115						
Lokstedt	5.009	Feldhoopstücken, zw. Nr. 45a und 47a	40	40			40	ja	Durchführungsvertrag schließen; Bebauungsplanverfahren (Lokstedt 55) abschließen	40								
Lokstedt	5.032a	Kollaustraße 15, nördl. Kollaustraße 15	70	70			70		Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag					70				
Lokstedt	5.036	Lokstedter Höhe / Julius-Vossele-Straße	200	200			100	ja	Anhandgabe; Bebauungsplanverfahren weiterführen; Gutachterverfahren		60	100						40
Lokstedt	5.038	Julius-Vossele-Straße 106, 108	180	180			180	ja	Anhandgabe; Bebauungsplanverfahren einleiten			50	130					
Lokstedt	5.040	Grandweg 118	100	100			100	nein	Vorbescheidsantrag	100								
Lokstedt	5.044	An der Lohbek 2a-c, 4a-c, 6a-c, Grandweg 52, 52a, 54, 54a	50	50			50	nein	Vorbescheid erteilt (04/2012); Bauantrag	50								
Lokstedt	5.047	Grandweg 130/180 (Parkplatz)	50	50			50	nein	Vorbescheid erteilt (12/2013); Bauantrag	50								
Lokstedt	5.048	Osterfeldstraße 39	25	25			25		Vorbescheidsantrag			25						
Lokstedt	5.049	Niendorfer Straße 25	70	70			70		gegebenenfalls Bebauungsplan erforderlich; Vorbescheidsantrag									

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in							
				GWB (WE)	EFH (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2015	2016	2017	2018	2019 ff			
Stellingen																		
Stellingen	6.002	Spannskamp, Högenstraße	200	200			200	ja	Bebauungsverfahren (Stellingen 64) weiterführen; Konzeptausschreibung; Kündigung Kleingartenparzellen, Verlagerung Kleingärten									200
Stellingen	6.003a	Sportplatzring 36 / Basselweg	350	350			350	ja	Bebauungsverfahren (Stellingen 62) weiterführen; Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt; Städtebauliches Konzept; Sportplätze verlagern (hierfür: Bebauungsverfahren Stellingen 61)		150	150	50					
Stellingen	6.003b	Sportplatzring 47	50	50			50	nein	Bebauungsverfahren weiterführen; Bauantrag			25	25					
Stellingen	6.003c	Sportplatzring 71, 73 / Stelling Steindamm 14	200	200			200	ja	Bebauungsplan (Stellingen 62) weiterführen; Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt; Städtebauliches Konzept; Schule verlagern; Haus der Jugend verlagern									200
Stellingen	6.004f	Schmalenbrook	35	35			35	nein	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag				35					
Stellingen	6.005	Spannskamp-Ost	190	190			80	ja	Bebauungsverfahren weiterführen, Vorbescheid für Teilfläche erteilt; Bauantrag			60	50					80
Stellingen	6.011	Koppelstraße 24-30 / Hagenbeckstraße (östl. Koppelstraße 30)	65	65			40	nein	Eigentümer aktivieren; Verlagerung Kleingärten; Konzeptausschreibung für FlsK. 2447			40					25	
Stellingen	6.015	Kieler Straße 550a-h, 560	20	20			20	nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag									20
Stellingen	6.023	Kieler Straße / Volksparkstraße / Molkenbuhstraße	100	100			100	ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; ggf. Bebauungsverfahren einleiten								50	50
Stellingen	6.024	Volksparkstraße / Alte Volksparkstraße / Kieler Straße	50	50			50	ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsverfahren einleiten						50			
Stellingen	6.037	Privatweg 13, 15, 21 / Langenfelder Damm 92, 100-102 / Kieler Straße 294	25	25			25	nein	ggf. neuer Vorbescheidsantrag; ansonsten Bauantrag			25						
Stellingen	6.039	Kieler Straße 541a-d / Kronsaalsweg 63d	25	25			25	nein	Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag					25				
Stellingen	6.040	Langenfelder Damm 46 (Ecke Högenstraße)	20	20			20	nein	Eigentümer aktivieren, Abbruch des vorhandenen Gebäudes; Vorbescheidsantrag z.z. in Prüfung; ggf. Bauantrag									20
Stellingen	6.046	Kieler Straße 432-462 / Peikanstieg 6-20 / Stelling Steindamm 5-31	35	35			35	ggf.	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsverfahren einleiten					10	10	10	5	
Stellingen	6.047	Breimweg / Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg / Steenwisch / Emmastraße / Wieckstraße / Jaguarstieg	100	100			100	ggf.	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsverfahren einleiten					20	20	20	20	20
Stellingen	6.048	Randstraße 77	50	50			50		Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsverfahren einleiten									50

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenheit/Ort	WE/Min gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2015			2016	2017	2018	2019 ff	
Eidelstedt															
Eidelstedt	7.001	Reichsbahnstraße 6-14 / Kapitelbuschweg 2-9	30	30			30	ja	Baugenehmigung für Teilfläche erteilt; Bebauungsplanverfahren (Eidelstedt 72) abschließen		30				
Eidelstedt	7.007	Heidacker / Hörgensweg / Rebenacker / Baumacker / Dallbregen	70	70			70	ja	Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten				70		
Eidelstedt	7.008	Eidelstedter Platz 22a	60	60			60	nein	Vorbescheidsantrag; Bauantrag		60				
Eidelstedt	7.045	Pinneberger Chaussee 4-24 / Nebenbahnstraße 3-7	80	80			80	nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag		20	20	20	20	20
Eidelstedt	7.046	Nebenbahnstraße 2-8 / Holsteiner Chaussee 15-21	20	20			20	nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag			20			
Eidelstedt	7.049	Holsteiner Chaussee 29-35	20	20			20	nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag						
Eidelstedt	7.065	Lohkampstraße 39-45	20	20			20	nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag						
Eidelstedt	7.072	Holsteiner Chaussee 22-28	35	35			35	nein	Vorbescheid erteilt (09/2014); Bauantrag						
Eidelstedt	7.074	Furtweg 51-53	60	60		60		nein	Verlagerung/Aufgabe Sportplatz; Grundstücksvergabe über Konzeptausschreibung; Vorbescheidsantrag		60				
Eidelstedt	7.076	Hinschstraße 1-5	70	70			70	nein	Vorbescheid erteilt (05/2014); Bauantrag						
Niendorf															
Niendorf	8.002	Wagrierweg 12 / Moorflagen 9-21	20	20			20	nein	Eigentümer aktivieren; Bauantrag				20		
Niendorf	8.022f	Nordalbinerweg, südöstl. Nr. 14	20	20			20	ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten						20
Niendorf	8.028	Friedrich-Ebert-Straße 4-8	20	20			20		Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Bauantrag			10			
Niendorf	8.108	Johannkamp / Paul-Sorge-Straße / König-Heinrich-Weg / Bandkampsweg / Bangsgraben	60	60		60		ja	Eigentümer beteiligen und aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten			20	20	20	
Niendorf	8.109	Andreasberger Weg / Kopischweg	65	65			65	ja	Eigentümer beteiligen und aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten			20	20	20	25



Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in							
				GWB (WE)	EFH (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2015	2016	2017	2018	2019 ff			
Schnelsen																		
Schnelsen	9.001	Graf-Johann-Weg 77, 79	60	60			60		nein	Vorbescheid verlängert; Bauantrag								
Schnelsen	9.002	Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp	200	180	20	50	150		ja	Abschluss des Kaufvertrages sowie gleichzeitig Unterzeichnung der Mitwirkungsbereitschaft durch den Investor; Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 86) weiterführen				200				
Schnelsen	9.004	Peter-Timm-Straße	40	40		40			ja	Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 89) weiterführen					40			
Schnelsen	9.005	Ellerbeker Weg 5-7 / Holsteiner Chaussee 345	20	20		10	10		nein	Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Erschließung sicherstellen								20
Schnelsen	9.006	Holsteiner Chaussee 395-397	100	100		100			ja	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 88) weiterführen				100				
Schnelsen	9.028b	Riekbornweg 2-22	75	75			75		ja	Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 93) weiterführen						75		
Schnelsen	9.056	Pinneberger Straße 21-59 / Süntelstraße 6-16 / Egenbüttler Weg	200	200			200		ja	Eigentümer beteiligen und aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten								200
Schnelsen	9.065	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg / südl. u. westl. Voßkamp	40	40			40		ja	Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 92) weiterführen					40			
Schnelsen	9.094	Oldesloer Straße 69-81 / Königskinderweg 2, 2a / Radenwisch 1	45	45			45		ggf.	Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					20	25		
Schnelsen	9.098b	Frohmeistraße 43a-55b	20	20			20		ja	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten (im Zusammenhang mit der Potenzialfläche 9.98a)							20	
Schnelsen	9.099	Frohmeistraße 28-40	30	30			30		ggf.	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; für rückwärtige Bebauung ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten							30	
Schnelsen	9.100	Galßmannweg 3-11	30	30			30		nein	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren						30		
Schnelsen	9.108	Selthopsweg 5 - 9	20	20			20		nein	Städtebauliches Konzept; Vorbescheidsantrag						20		
<b>geschätzte Summe Projekte &gt; 20 WE</b>			<b>5.130</b>	<b>4.825</b>	<b>305</b>	<b>1.655</b>	<b>3.475</b>							<b>930</b>	<b>1.100</b>	<b>1.135</b>	<b>935</b>	<b>1.030</b>
<b>geschätzte Summe sonstige Projekte &lt; 20 WE</b>			<b>502</b>	<b>416</b>	<b>86</b>	<b>15</b>	<b>487</b>							<b>170</b>	<b>126</b>	<b>86</b>	<b>75</b>	<b>45</b>
<b>Summe:</b>			<b>5.632</b>	<b>5.241</b>	<b>391</b>	<b>1.670</b>	<b>3.962</b>							<b>1.100</b>	<b>1.226</b>	<b>1.221</b>	<b>1.010</b>	<b>1.075</b>



# 10 Wohnungsbaupotenzialflächen 2014 („Steckbriefe“)

Für die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 werden 140 Flächenpotenziale vorgelegt und in Steckbriefen mit Angaben zu relevanten Daten und Fakten aufbereitet (Stand Oktober 2014). Diese wurden mit den bezirklichen Dienststellen abgestimmt. Bei jeder Innenentwicklungsmaßnahme handelt es sich jedoch letztendlich um eine Einzelfallbetrachtung, die einer weitergehenden Prüfung bedarf, so dass die Bewertung und zeitliche Einordnung der in der Wohnungsbaupotenzialflächen 2014 aufgeführten Potenziale als nicht abschließend angesehen werden darf. Ebenso stellen die bilanzierten Wohneinheiten eine auf Erfahrungswerten basierte Schätzung dar, die je nach Investor und Konzept variieren kann. Die Steckbriefe sind im Folgenden nach Stadtteilen gegliedert zu finden.

Die Angaben in den Steckbriefen sind ohne Gewähr und es besteht kein Anspruch auf die vorgeschlagene mögliche Nutzung, anvisierte weitere Maßnahmen, Handlungsschritte u.Ä.

## 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 Eimsbüttel**
- 4 Hoheluft-West**
- 5 Lokstedt**
- 6 Stellingen**
- 7 Eidelstedt**
- 8 Niendorf**
- 9 Schnelsen**

Die 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.

„**Größe**“: Die aufgeführten Quadratmeterangaben beziehen sich auf die gesamte Größe der Potenzialfläche, auch wenn ggf. nur ein Teilbereich das Potenzial darstellt.

„**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.

„**Potenzial [WE]**“: Für die Ermittlung der angegebenen Potenziale wurden i.W. Wohnungsgrößen von 90-100 m<sup>2</sup> 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).

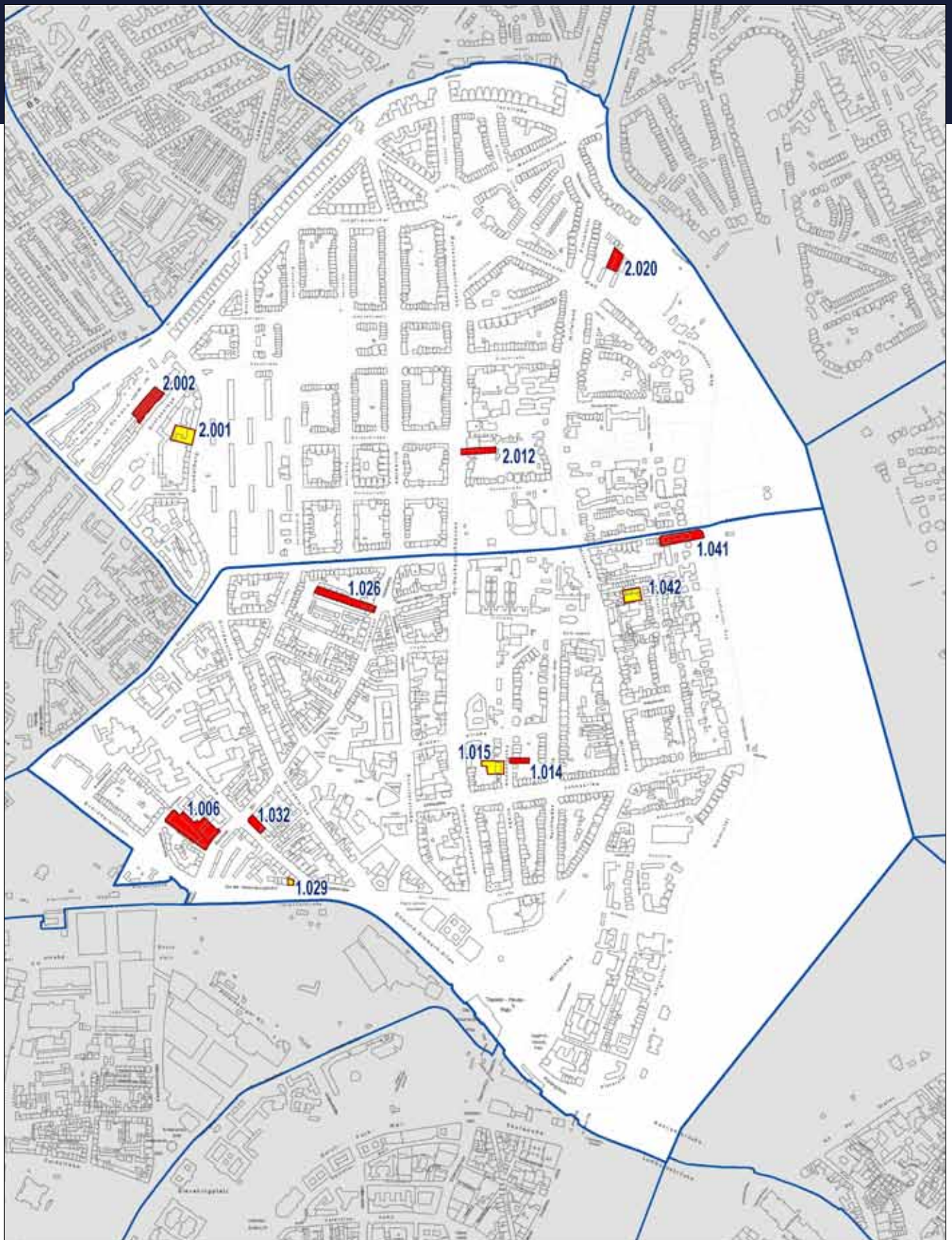
„**Realisierung**“: Bei der zeitlichen Perspektive hinsichtlich der Aktivierungsmöglichkeit wurde unterschieden in:

- 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)

„**Restriktionen und Besonderheiten**“ sowie „**Bemerkungen**“: Aufgeführte Restriktionen und Besonderheiten wurden anhand der bezirklichen Restriktionskarte, Eintragungen im Liegenschaftskataster, der Denkmalliste und bekannten Gegebenheiten und Besonderheiten sowie der Trägerbeteiligung zusammengetragen. Unter Bemerkungen werden weitere Hinweise und aktuelle Anmerkungen zu der Fläche und dem Verfahrensstand gemacht. Beide Auflistungen sind nicht abschließend und die Angaben sind ohne Gewähr.

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

1.006	Rotherbaum	Reinfeldstraße 2-6 / Rentzelstraße 36-48
1.014	Rotherbaum	Feldbrunnenstraße 48
1.015	Rotherbaum	Feldbrunnenstraße 43
1.026	Rotherbaum	Grindelhof 87
1.029	Rotherbaum	An der Verbindungsbahn zw. 8 & 10
1.032	Rotherbaum	Bundesstraße 36
1.041	Rotherbaum	Harvestehuder Weg 21 / Alsterchaussee 25, 27
1.042	Rotherbaum	Brodersweg
2.001	Harvestehude	Grindelberg 47-55
2.002	Harvestehude	Schlankreye 53-61
2.012	Harvestehude	Rothenbaumchaussee 120
2.020	Harvestehude	Harvestehuder Weg 80a



- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2013
- neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2014

0 1.000 Meter



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	8.105
Wohneinheiten:	100 - 150
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 311 / 1518
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum; Teilbebauungsplan 11
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955; 18.05.1951
Festsetzungen:	G 3 g (M) und Verlängerung der Straße "Laufgraben" bis zur Rentzelstraße

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m²]: 8.105  
 POTENZIAL [WE]: 100 - 150  
 LAGE: Reinfeldstraße 2-6 / Rentzelstraße 36-48

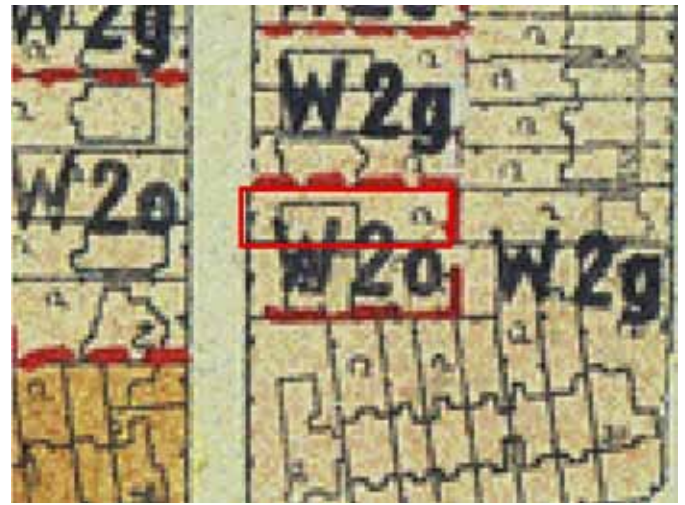
# ROTHERBAUM



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Reinfeldstraße, Papendamm, Laufgraben, Rentzelstraße
<b>heutige Nutzung:</b>	I-III-geschossige Bebauung, Hotel/Pension, Gaststätte, Handel, Tankstelle, Gewerbe, Sport
<b>Umfeld:</b>	westlich IV-V-geschossiger Wohnungsbau; südlich angrenzend an den Campus Bundesstraße, der in den nächsten Jahren Investitionsschwerpunkt der Universität Hamburg sein wird; direkt angrenzend an Gewerbehof; östlich Gewerbebetriebe; Nähe zum Schanzenpark
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Rentzelstraße; kleinteilige Eigentümerstruktur; angrenzend Gewerbehof; bestehende Nutzungen/Mietverträge

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, derzeitige II-geschossige Bebauung durch IV-V-geschossige Bebauung ersetzen; Mischnutzung; Studentenwohnen
<b>Handlungsschritte:</b>	Überarbeitung der Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs; Vorbescheidverfahren bzw. Bauantrag
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Vorbescheid für die Errichtung von Gewerbe-, Geschäfts-, Büro und Wohngebäude (26 WE) mit Parkgeschossen in drei Bauabschnitten (Reinfeldstraße 2/6, Rentzelstraße 36/40, 48) abgelaufen; ggf. für Erweiterung der Universität geeignet; Städtebaulicher Wettbewerb in 05/2014
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	833
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 312 / 1033
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955
Festsetzungen:	W 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 833  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Feldbrunnenstraße 48



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Feldbrunnenstraße
<b>heutige Nutzung:</b>	Grünfläche/Gartennutzung
<b>Umfeld:</b>	II-III-geschossige Bebauung; Wohn- und Büronutzung
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Baumbestand; Denkmalschutz Ensemble Feldbrunnenstraße 50-56

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Freistehendes Wohnhaus, keine rückwärtige Bebauung
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer erneut aktivieren; Vorbescheidsantrag
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Berücksichtigung der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.060
Wohneinheiten:	10 - 15
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 312 / 378
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955
Festsetzungen:	W 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

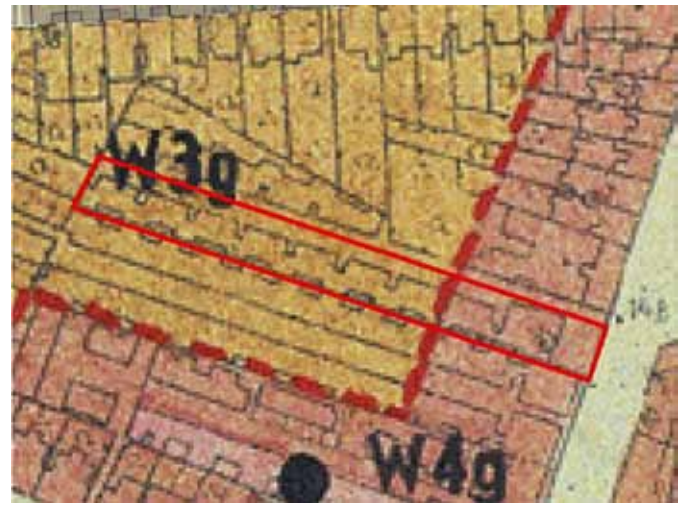
GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.060  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Feldbrunnenstraße 43



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Feldbrunnenstraße
<b>heutige Nutzung:</b>	III-geschossige Bürobebauung
<b>Umfeld:</b>	überwiegend III-geschossige Bebauung, Wohnen und Büro
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Bombenblindgängerverdacht

<b>Mögliche Nutzung:</b>	III-geschossige Wohnbebauung
<b>Handlungsschritte:</b>	Bauantrag
<b>realisierbar:</b>	kurzfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Vorbescheid für ein MFH mit 15 WE erteilt (08/2014); Bauantrag z. in Prüfung
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	3.306
Wohneinheiten:	10 - 20
Eigentümer:	Privat

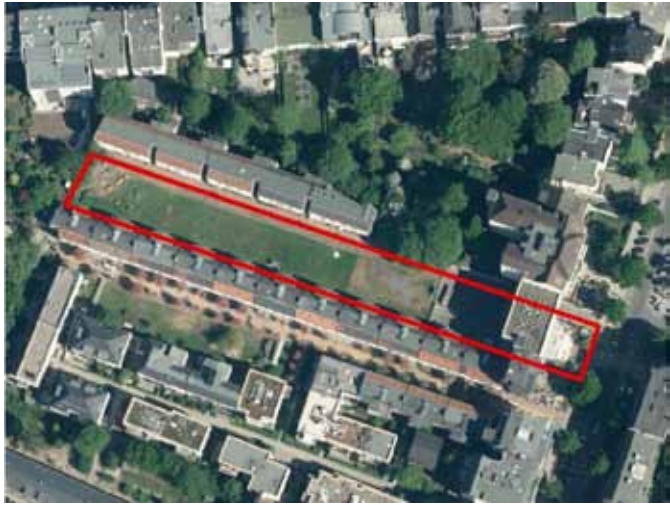
Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 311 / 1043
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955
Festsetzungen:	W 4 g (straßenbegleitend); W 3 g (im hinteren Bereich)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.306  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 20  
 LAGE: Grindelhof 87



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Grindelhof, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** im vorderen Grundstücksteil bebaut: Wohn-/Geschäftshaus, VI-geschossig; Tiefgarage; Grünfläche

**Umfeld:** überwiegend VI-geschossige Wohnbebauung; rückwärtig geprägt durch II-III-geschossige Terrassenbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Denkmalschutz Ensemble: 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) sowie Dekmalschutz Ensemble: Grindelhof 89 (Haus 1/9, ehem. Lindenhof-Terrasse), Denkmalschutz Einzelanlage Hallerplatz 1 (ID 18669); Abstandsflächen; bestehende Nutzung (Tiefgarage)

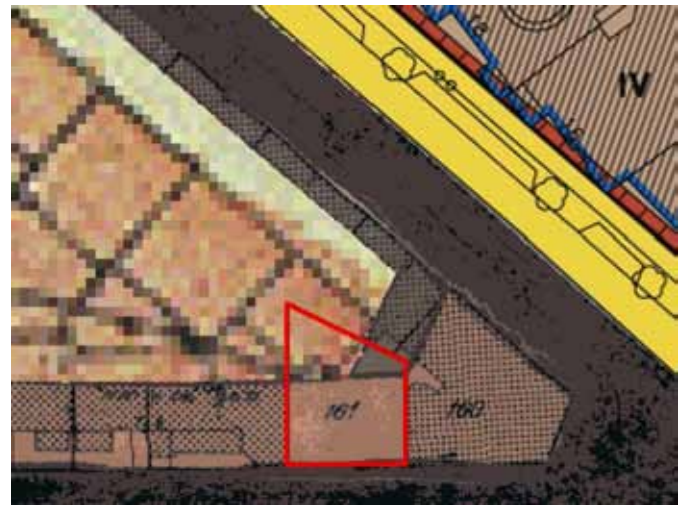
**Mögliche Nutzung:** Terrassenbebauung Wohnen, max. III-geschossig ohne Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	273
Wohneinheiten:	5 - 10
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 311 / 161
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

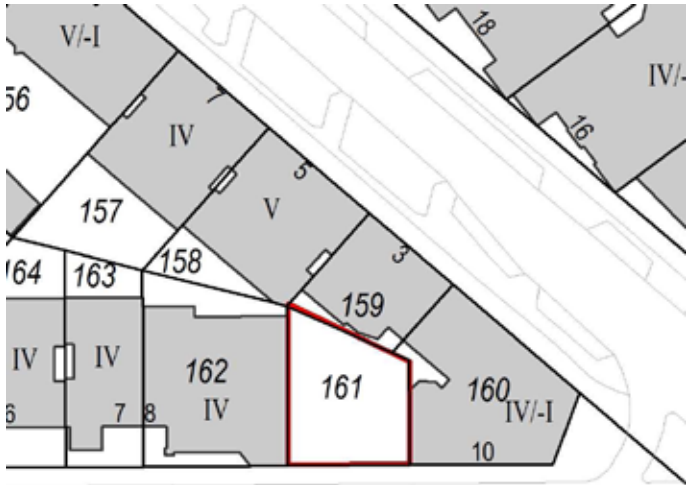
geltendes Planungsrecht:	Teilbebauungsplan 58; Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum;
festgestellt (geändert) am:	26.08.1958; 06.09.1955
Festsetzungen:	entlang An der Verbindungsbahn: Neue Straßenfläche; im rückwärtigen Bereich: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (TB) und W IV g gemäß Baustufenplan

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 273

POTENZIAL [WE]: 5 - 10

LAGE: An der Verbindungsbahn zw. Nr. 8 und 10



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** An der Verbindungsbahn

**heutige Nutzung:** ungebaut, Bretterzaun vor der Baulücke

**Umfeld:** IV-geschossige Blockrandbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch S-Bahn- und Fernbahntrasse sowie starkbefahrene Hauptverkehrsstraße; Baumbestand; Abstandsflächen

**Mögliche Nutzung:** IV-geschossige Wohnbebauung, Baulückenschließung

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten und Bebauungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** sehr schmale Baulücke, dahinter liegendes Gebäude sehr dicht angrenzend; Planrecht i.W. nicht vorhanden; Klärung des weiteren Umgangs mit der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.143
Wohneinheiten:	35 - 40
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 311 / 978
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Rotherbaum 29
festgestellt (geändert) am:	15.12.2005
Festsetzungen:	MK g V zwingend (Bautiefe 12 m); GRZ 1,0

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.143  
 POTENZIAL [WE]: 35 - 40  
 LAGE: Bundesstraße 36

# ROTHERBAUM



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Bundesstraße

**heutige Nutzung:** Tankstelle

**Umfeld:** V-geschossige Blockrandbebauung, gemischte Nutzung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung (Tankstelle)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, V-geschossig, Blockrand schließen, gemischte Nutzung

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	3.272
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Harvestehude / 312 / 627
------------------------------------	--------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum; Teilbebauungsplan 208
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955; 15.11.1955
Festsetzungen:	W 2 o, besonders geschützter Bereich; Zur Ecke Pöseldorfer Weg neue Straßenfläche und 8m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche mit neuer Baulinie

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"; Außenalsterverordnung
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.272  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Harvestehuder Weg 21 / Alsterchaussee 25, 27



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Alsterchaussee, Harvestehuder Weg, Pöseldorfer Weg
<b>heutige Nutzung:</b>	IV-geschossiges Bürogebäude, Versicherung
<b>Umfeld:</b>	Direkte Lage am Alstervorland; überwiegend III-IV-geschossige Bebauung
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	benachbart Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19657, Harvestehuder Weg 22); Verordnungen (siehe sonstige Satzungen)

<b>Mögliche Nutzung:</b>	II-III-geschossiger Wohnungsbau, Abstaffellung der Gebäudehöhen mit dem Geländegefälle zur Alster bei Berücksichtigung der Außenalsterverordnung und der Städtebaulichen Verordnung
<b>Handlungsschritte:</b>	Wettbewerbsverfahren; städtebauliches Konzept
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.779
Wohneinheiten:	20 - 25
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Rotherbaum / 312 / 443
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Rotherbaum 15
festgestellt (geändert) am:	06.07.1971
Festsetzungen:	WA VI - VIII

Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Rotherbaum 36
künftige Festsetzungen:	WR / WA
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.779  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 25  
 LAGE: Brodersweg 10-13



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Brodersweg

**heutige Nutzung:** III-geschossige Wohnbebauung im Milieugebiet Pöseldorf gelegen

**Umfeld:** III-V-geschossige Wohnbebauung, überwiegend historische Bausubstanz, großbürgerliches Wohnquartier aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts; südlich angrenzend Pöseldorfcenter

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; angrenzende Denkmalschutz Ensemble: Mittelweg 125-126 (ID 30600), Böhmersweg 2-6 (ID 30577) und Böhmersweg 20-24 (ID 30578)

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

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** ---

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	2.711
Wohneinheiten:	30 - 60
Eigentümer:	Privat

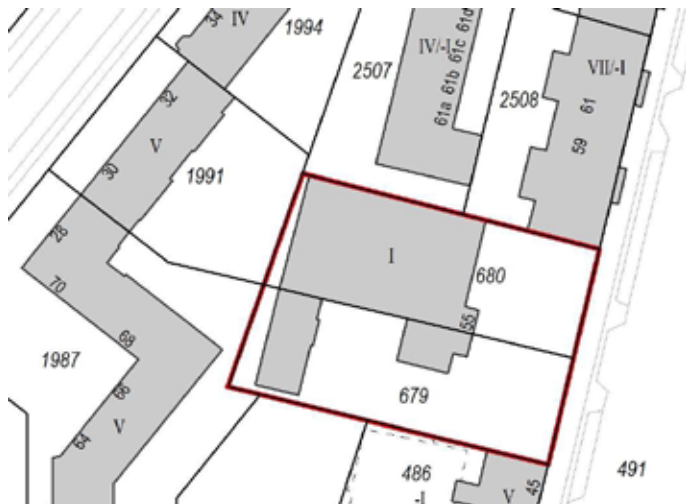
Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Harvestehude / 313 / 679, 680
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955
Festsetzungen:	M 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.711  
 POTENZIAL [WE]: 30 - 60  
 LAGE: Grindelberg 47+55



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Grindelberg

**heutige Nutzung:** I-geschossige gewerbliche Bebauung; Parkplatz

**Umfeld:** i.W. V-geschossige gemischte Nutzungen westlich Grindelberg (EG EZH etc., OG Wohnen), X-XV-geschossige Wohn- und Verwaltungsgebäude östlich Grindelberg

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Grindelberg; Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung (Gewerbebau 2011 fertiggestellt)

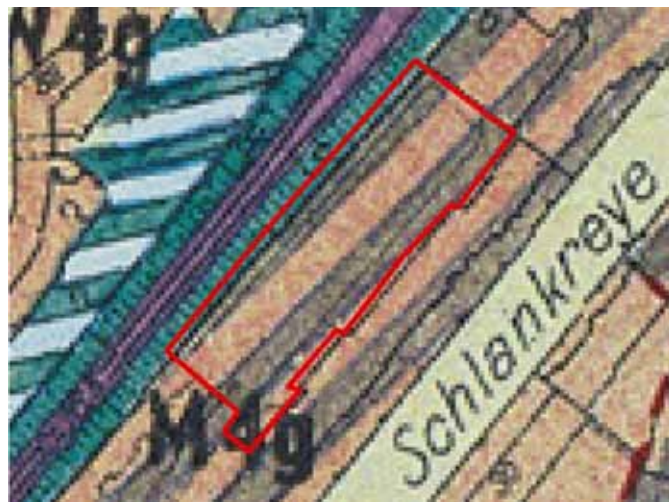
**Mögliche Nutzung:** ca. VI-geschossige Bebauung; Mischnutzung mit Laden- und Büronutzung, rückwärtig Wohnen

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Eigentümer hat zz. kein Interesse an einer Umplanung

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	3.376
Wohneinheiten:	15 - 35
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Harvestehude / 313 / 1985
------------------------------------	---------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955
Festsetzungen:	M 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.376  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 35  
 LAGE: Schlankreye 53-61

# HARVESTEHUDE



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Schlankreye

**heutige Nutzung:** I-geschossige Garagen im rückwärtigen Bereich

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

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Nordwesten durch die angrenzende U-Bahn-Trasse; Denkmalschutz Ensemble Bogenstraße 52, 54, 54 a-i, Grindelberg 81/ 83, Schlankreye 27-73; die Garagenreihe ist geschützter Ensemblebestandteil; Abstandsflächen; Erschließung; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig; gewerbliche Nutzung in der Hinterhoflage; gemischte Nutzung langfristig erhalten

**Handlungsschritte:** Klärung denkmalschutzrechtlicher Belange; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**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)

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	1.555
Wohneinheiten:	1 - 3
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Harvestehude / 313 / 721, 2130
------------------------------------	--------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert) am:	06.09.1955
Festsetzungen:	W 3 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Harvestehude"
Darstellung im FNP:	Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Einrichtung für Rundfunk und Fernsehen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.555  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 3  
 LAGE: Rothenbaumchaussee 120

# HARVESTEHUDE



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Rothenbaumchaussee
<b>heutige Nutzung:</b>	Stellplätze
<b>Umfeld:</b>	NDR, Handel- und Wohnnutzung
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Denkmalschutz Ensemble: Hansastrasse 9, Villa Schinckel, mit Remise Hansastrasse 9a und Toreinfahrt direkt angrenzend; Abstandsflächen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Wohnbebauung III-geschossig, ein Baukörper im vorderen Bereich
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer erneut aktivieren; Klärung denkmalschutzrechtlicher Belange
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 1.800

Wohneinheiten: 15 - 20

Eigentümer: SAGA/GWG

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Harvestehude / 314 / 2484

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

festgestellt  
(geändert) am: 06.09.1955

künftige  
Festsetzungen: ---

Festsetzungen: W 2 o

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: Städtebauliche Erhaltungsverordnung  
"Harvestehude"

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.800  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Harvestehuder Weg 80a

# HARVESTEHUDE



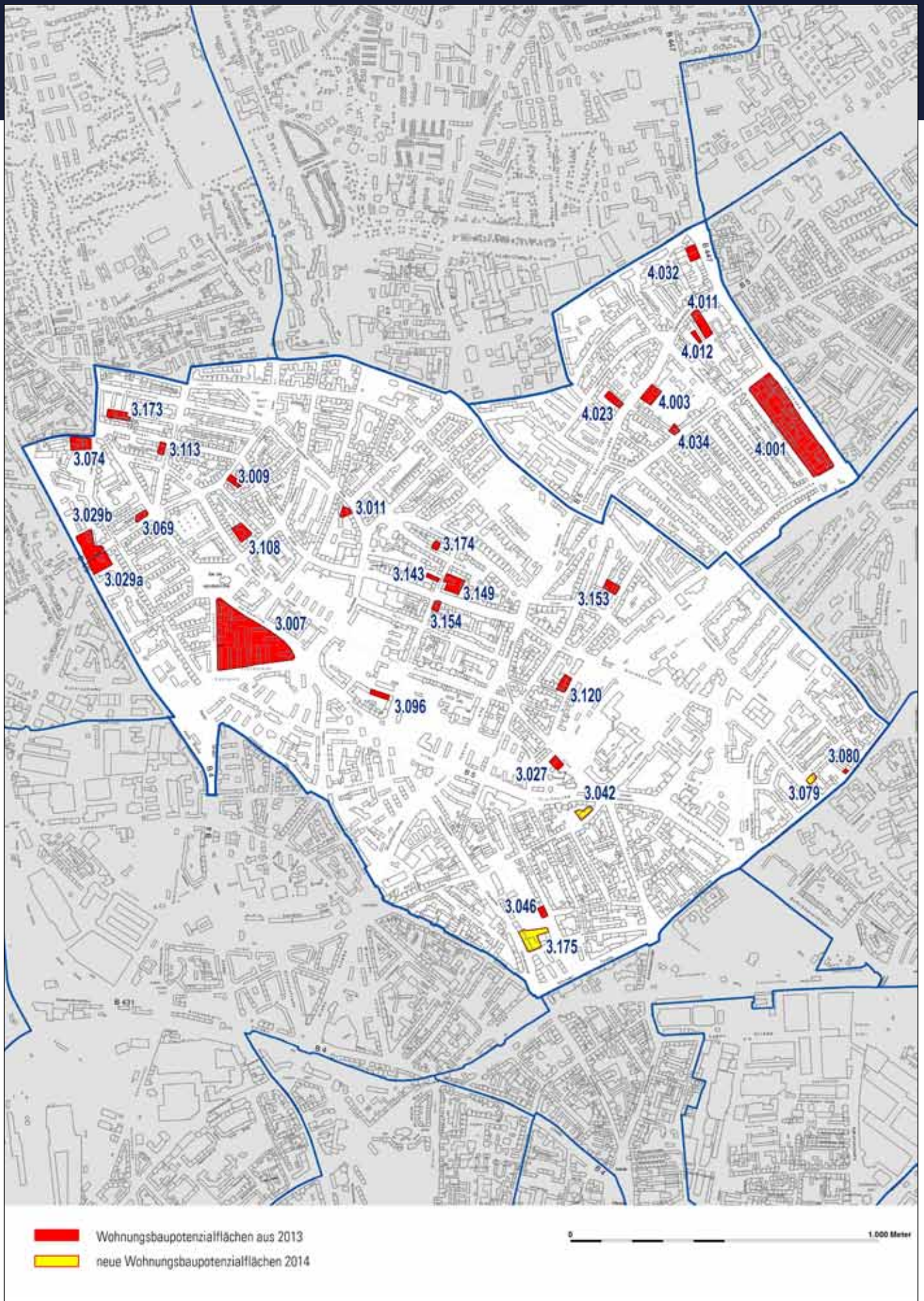
## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Harvestehuder Weg, Heilwigstraße oder Parkfläche
<b>heutige Nutzung:</b>	Garagengebäude
<b>Umfeld:</b>	Alstervorland; III-IV-geschossige Stadtvillen
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen angrenzend; Erschließung

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Zeilenbebauung, III-geschossig, Wohnen
<b>Handlungsschritte:</b>	Bauantrag
<b>realisierbar:</b>	kurzfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht vorhanden; Bauantrag für Wohngebäude mit 18 WE wird zz. geprüft
<b>SAGA geeignet:</b>	ja

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

3.007	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Spengelweg / Faberstraße / Lappenbergsallee
3.009	Eimsbüttel	Methfesselstraße 48-50
3.011	Eimsbüttel	Stellinger Weg 11
3.027	Eimsbüttel	Weidenstieg 26
3.029a	Eimsbüttel	Kieler Straße 188
3.029b	Eimsbüttel	Kieler Straße 204
3.042	Eimsbüttel	Bellealliancestraße 67
3.046	Eimsbüttel	Lindenallee, südl. Nr. 17
3.069	Eimsbüttel	Langenfelder Damm 1-3 (Ecke Methfesselstraße)
3.074	Eimsbüttel	Tiedemannstraße 1-5
3.079	Eimsbüttel	Bundesstraße 66
3.080	Eimsbüttel	Beim Schlump 27
3.096	Eimsbüttel	Emilienstraße 70
3.108	Eimsbüttel	Sillemstraße 48 a/b
3.113	Eimsbüttel	Müggenkampstraße 51 / Sartoriusstraße 17
3.120	Eimsbüttel	Bismarckstraße 16-22 / Tegethoffstraße 9
3.143	Eimsbüttel	Emilienstraße 20a / Osterstraße 76 (rückw.)
3.149	Eimsbüttel	Emilienstraße 9, 9a, 11 / Osterstraße 66, 68, 70
3.153	Eimsbüttel	Tresckowstraße 39, 41 (rückw.)
3.154	Eimsbüttel	Osterstraße 75, 77
3.173	Eimsbüttel	Luruper Weg 55, 57
3.174	Eimsbüttel	Wiesenstraße, zw. Nr. 28 und Nr. 36
3.175	Eimsbüttel	Amandastraße 66-74 / Schulterblatt 120-124
4.001	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee / Bismarckstraße / Moltkestraße / Eppendorfer Weg
4.003	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 67, 67a
4.011	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 15, 19 (rückw.)
4.012	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 23 (rückw.)
4.023	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 76 (rückw.)
4.032	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee 155- 167 / Tropelowitzstraße
4.034	Hoheluft-West	Eppendorfer Weg 177





## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	12
Größe [m²]:	34.450
Wohneinheiten:	100 - 120
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 304 / 3050, 3051, 3052, 3053, 3058, 3059, 5191, 5192, 3062, 3064, 3065, 3066
--	---

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 50 A
festgestellt (geändert) am:	27.11.1956
Festsetzungen:	W 3g, W 5g, W 7g, W 8g, W 9g, L 1g, GaK

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 34.450  
POTENZIAL [WE]: 100 - 120

LAGE: Eimsbütteler Marktplatz / Spengelweg / Faberstraße / Lappenbergsallee



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Lappenbergsallee, Eimsbütteler Marktplatz, Faberstraße, Spengelweg

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

**Umfeld:** i.W. III-IV-geschossige Zeilenbebauung (Wiederaufbau und gründerzeitlicher Restbestand)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch den Verkehr auf dem Eimsbütteler Marktplatz; Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand innerhalb des Quartiers; prägende (alleeartige) Straßenbäume; im Nordwesten angrenzendes Denkmalschutz Ensemble (Faberstraße 23)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau (Verdichtung durch IV-geschossige Solitärbaukörper im Bereich Lappenbergsallee, Aufstockung der Zeilenbauten entlang Eimsbütteler Marktplatz um ein Geschoss und Verbindung durch V-geschossigen Kopfbau)

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** geplante Maßnahmen gemäß Gutachten sehen Neubau, Aufstockung und bauliche Verbindung vorhandener Gebäude unter Eingriff in die vorhandene Bausubstanz (Grundrissumgestaltung) vor

**SAGA geeignet:** zum Teil



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	775
Wohneinheiten:	10 - 20
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 303 / 1426
------------------------------------	-------------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955
Festsetzungen:	W 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Nord"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 775  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 20  
 LAGE: Methfesselstraße 48-50



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Methfesselstraße

**heutige Nutzung:** Brachfläche, bewachsen

**Umfeld:** i.W. V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit mit einigen Baulückenschließungen aus der Zeit des Wiederaufbaus

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht

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

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

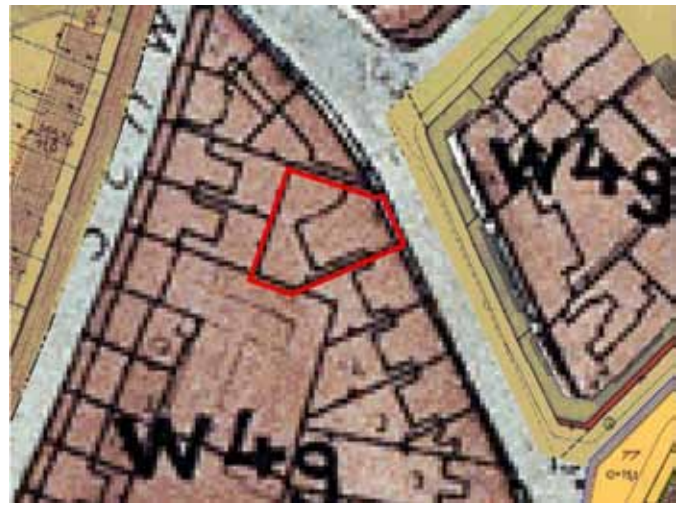
**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---

# 3.011

## STELLINGER WEG



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	815
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Privat

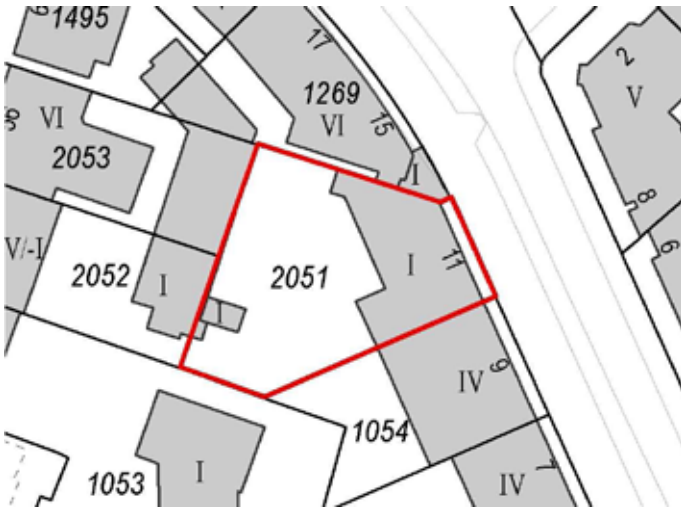
Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 303 / 2051
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955
Festsetzungen:	W 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 815  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Stellingner Weg 11



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Stellingner Weg

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Wohn-/Geschäftsgebäude

**Umfeld:** i.W. IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit und des Wiederaufbaus (Wohnen, z.T. Handel/Gastronomie im EG), V-geschossige Wohnbebauung sowie I-geschossiges Kinderheim im Blockinnenbereich; Schutzbunker Schwenckestraße 54/56, Schutzbunker Stellingner Weg

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; Lichtrechte am Haus Stellingner Weg 15

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

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Vorbescheid für Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erteilt (09/2014)

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 1.083

Wohneinheiten: 5 - 10

Eigentümer: FHH

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eimsbüttel / 308 / 4909

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Durchführungsplan 251

festgestellt  
(geändert) am: 14.06.1955

Festsetzungen: Bunker: bleibendes Bauwerk; übrige  
Flächen: neu ausgewiesene Erholungsfläche

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Grünflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.083  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Weidenstieg 26



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Weidenstieg

**heutige Nutzung:** Hochbunker; Stellplatz

**Umfeld:** Christuskirche, drei Pastorate (erbaut 1883-99) und Gemeindezentrum; Isebek und Isebekgrünzug; Freibereich des Kaifu-Bades; Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit (IV-geschossig)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; Sielbaumaßnahme Isebek; südlich angrenzend Denkmalschutz Ensemble (ID 19257, 17666, 18718, 17664, 19258, 17665: Bei der Christuskirche 1, 3, 5 (drei Pastorate), Bei der Christuskirche 2a, 5 (Gemeindezentrum), Bei der Christuskirche 2 (Christuskirche))

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau (Abriss des Bunkers und Neubau) IV-geschossig zzgl. Staffelgeschoss, Wohnen und soziale Nutzung

**Handlungsschritte:** Städtebauliches Konzept; Konzeptausschreibung wird derzeit vorbereitet

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Bunker wurde aus der Zivilschutzbindung genommen, derzeit liegen Konzeptideen für Neubau mit einer Sozialnutzung vor; Bunker soll abgerissen und Flächenzuschnitt für Neubau reduziert werden, um Isebek-Grünzug zu verlängern

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	3.321
Wohneinheiten:	35 - 45
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 304 / 4230, 4231
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 27
festgestellt (geändert) am:	25.06.1973
Festsetzungen:	Grünfläche: Parkanlage

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.321  
 POTENZIAL [WE]: 35 - 45  
 LAGE: Kieler Straße 188



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße

**heutige Nutzung:** Gebäude für soziale Zwecke, Park

**Umfeld:** IV-X-geschossige Bebauung unterschiedlicher Bebauungstypologien; gemischte Nutzungsstrukturen - hoher Anteil an gewerblicher Nutzung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Südwesten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Flstk. 4230: Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Spielplatz der FHH; nordöstlich angrenzend Denkmalschutz Ensemble (Rellinger Straße 18/ 22, 26/28, 30, 34 (nicht konst.), 42, 44, 50, 52, 56, 58, 23, 25, 29/ 61, 63)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig; im EG ggf. Dienstleistungen und soziale Einrichtungen integrieren

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Kompensation für Parkanlage erforderlich; Anhandgabe an die SAGA wurde 05/2013 erteilt; Vorbescheid für Neubau eines Wohngebäudes (ca. 42 WE) und Tiefgarage erteilt (09/2014)

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	4.205
Wohneinheiten:	80 - 100
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 304 / 4710
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 27
festgestellt (geändert) am:	25.06.1973
Festsetzungen:	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: Kindertagesheim

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.205  
 POTENZIAL [WE]: 80 - 100  
 LAGE: Kieler Straße 204



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße

**heutige Nutzung:** Feuerwache, Tiefgarage, Parkhaus

**Umfeld:** heterogene IV-X-geschossige Bebauung unterschiedlicher Bebauungstypologien; gemischte Nutzungsstrukturen - hoher Anteil an gewerblicher Nutzung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen vom Verkehr auf der Kieler Straße; ggf. Immissionen im Norden durch das angrenzende Gewerbe; Baumbestand; Zufahrt Feuerwehr; Zufahrt Tiefgarage; Denkmalobjekt an der östlichen Grundstücksgrenze; im östlichen Umfeld Denkmalschutz Ensemble (Rellinger Straße 18/ 22, 26/28, 30, 34 (nicht konst.), 42, 44, 50, 52, 56, 58, 23, 25, 29/ 61, 63)

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

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Zufahrten für Feuerwehr und Tiefgarage müssen berücksichtigt werden; Vorbescheidsantrag z.Z. In Prüfung

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.226
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 307 / 4959
------------------------------------	-------------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 380
festgestellt (geändert) am:	22.09.1958
Festsetzungen:	L 1 g (Bautiefe 12 m); Grün- und Erholungsflächen

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.226  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Bellealliancestraße 67



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Bellealliancestraße

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Gebäude (Handel)

**Umfeld:** Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit (IV-geschossig) sowie IV-V-geschossiger Wohnungsbau der Kaiserzeit, insbes. im Übergang zur Fruchttallee Handel in den EG-Zonen; westlich angrenzend auf Flstk. 4960 Spielplatz

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Norden/Nordwesten durch den Kfz-Verkehr auf der Fruchttallee; bestehende Nutzung

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; Handel/Gastronomie, Dienstleistung im EG denkbar

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und dem laufenden Miet-/Pachtvertrag

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	719
Wohneinheiten:	5 - 15
Eigentümer:	FHH

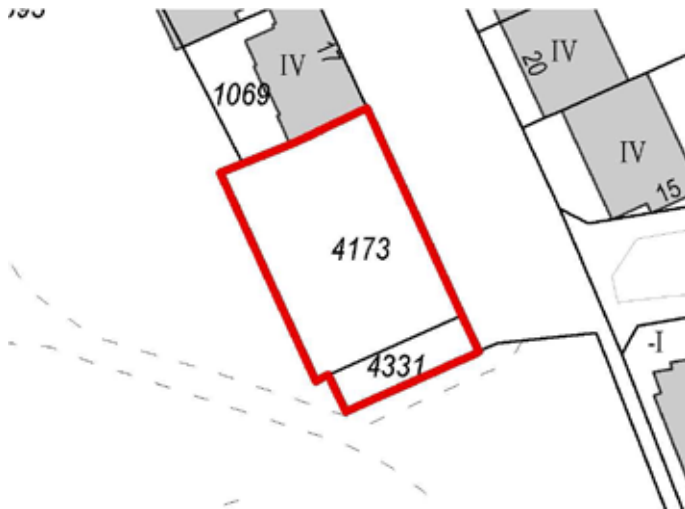
Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 310 / 4173, 4331
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 235
festgestellt (geändert) am:	19.06.1961
Festsetzungen:	Gemeinschaftseinstellplätze

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 719  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 15  
 LAGE: Lindenallee, südl. Nr. 17



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Lindenallee

**heutige Nutzung:** Stellplatzanlage

**Umfeld:** IV-VI-geschossiger Geschosswohnungsbau, geschlossene Blockrandstrukturen; Lindenpark mit umfangreichen Spielmöglichkeiten

**Restriktionen und Besonderheiten:** Prägender Baumbestand; Lapro: Milieu Parkanlage; Fenster am Gebäude Lindenallee 17 (Lichtrechte)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig (Anbau an das nördliche Nachbargebäude)

**Handlungsschritte:** Abstimmung Konzept mit Bezirksamt; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Straßenflucht zum Park aufrecht erhalten; Ersatz für Stellplätze (Tiefgarage) zwingend erforderlich; Neubau ist aus städtebaulicher Sicht nur in Form eines Anbaus an das nördlich angrenzende Nachbargebäude Lindenallee 17 vorstellbar; Einvernehmen mit nördlichem Nachbarn Lindenallee 17 zwingend; Wohnprojekt oder genossenschaftliche Baugemeinschaft, öffentlich geförderte Mietwohnungen, öffentl. Parkplätze ggf. in Tiefgarage erhalten

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 850

Wohneinheiten: 20 - 35

Eigentümer: sonstige

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eimsbüttel / 301 / 737

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955

künftige  
Festsetzungen: ---

Festsetzungen: W III g

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 850

POTENZIAL [WE]: 20 - 35

LAGE: Langenfelder Damm 1-3 (Ecke Methfesselstraße)



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Methfesselstraße / Langenfelder Damm

**heutige Nutzung:** Hochbunker (ehemaliger Zivilschutzbunker - Schutzbunker Methfesselstraße 9015), V-geschossig; I-geschossiges Gebäude zur Elektrizitätsversorgung

**Umfeld:** homogene V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand auf dem Grundstück und Straßenbäume; direkt angrenzend an Denkmalschutz Ensemble, hier: Matthesonstraße 1/Langenfelder Damm 5 und Methfesselstraße 15

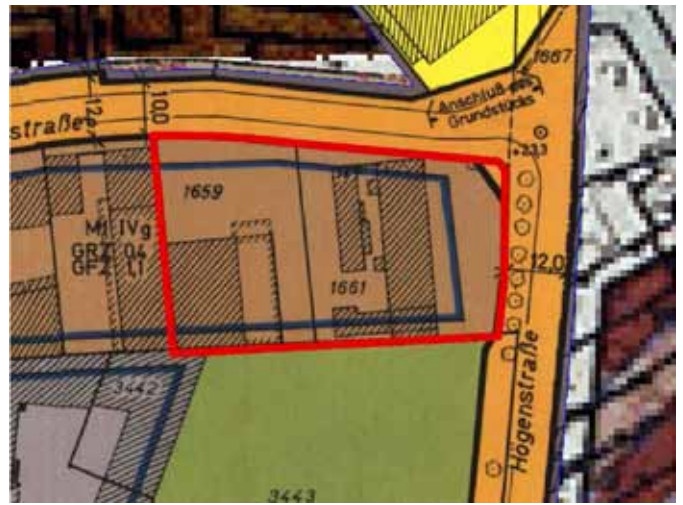
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau (Blockrandbebauung), V-geschossig, Wohnen, ggf. Gewerbe im Erdgeschoss

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Trauf- und Firstlinien der Nachbargebäude sind beim Neubau zwingend aufzunehmen; Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes an der Methfesselstraße sowie der Vorsprung zur Ecke Langenfelder Damm sind zu berücksichtigen

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 2.652

Wohneinheiten: 25 - 50

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Stellingen / 304 / 1659, 1661

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eimsbüttel 29 - Stellingen 57

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

festgestellt (geändert) am: 21.05.1980

künftige Festsetzungen: ---

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

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.652  
 POTENZIAL [WE]: 25 - 50  
 LAGE: Tiedemannstraße 1-5



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Tiedemannstraße, ggf. Rellinger Straße

**heutige Nutzung:** Flstk. 1661: III-geschossiges Wohngebäude (Zeilenbebauung), I-geschossige Schuppen, unbefestigter Stellplatz; Flstk. 1659: I-geschossige gewerblich genutzte Hallen, Hoffläche vollständig versiegelt

**Umfeld:** heterogene Bebauung, IV-geschossiger Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus und neueren Baudatums, II-geschossige freistehende Einzelgebäude, gewerbliche Nutzungen; Bauspielplatz

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand entl. Rellinger Straße; Gewerbebetrieb auf Flstk. 1659; insgesamt gemischte Nutzung des Baublocks

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig mit Anteil gewerblicher Nutzung (gemischte Nutzung des Baublocks erhalten)

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Charakter des Mischgebietes soll erhalten werden, d.h. ein Anteil gewerblicher Nutzung muss in Neubau integriert werden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer, sind jedoch eigenständig entwickelbar

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	664
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat; sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Harvestehude / 309 / 1047, 1112
------------------------------------	---------------------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955
Festsetzungen:	W 4 g; W 3 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 664  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Bundesstraße 66



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Koopstraße, Bundesstraße

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Gebäude; Tankstelle

**Umfeld:** entlang Bundesstraße homogene IV-V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Weimarer Zeit, Wohnen; Koopstraße: II-III-geschossige geschlossene homogene villenartige Wohnbebauung der Gründerzeit auf der Nordseite der Koopstraße sowie heterogene III-V-Bebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße; Altlast, teilweise dekontaminiert (Tankstelle); kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	163
Wohneinheiten:	5 - 10
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 309 / 1159
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955
Festsetzungen:	W 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 163  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Beim Schlump 27



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Beim Schlump

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Gebäude (Gastronomie)

**Umfeld:** IV-VI-geschossige Gebäude in geschlossener Bauweise (Wohnen in den OG, Handel/Dienstleistung im EG); Finanzamt und Gewerbliche Berufsschule auf der Südseite Beim Schlump; südöstlich angrenzend Kinderspielplatz

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Straße Beim Schlump; heutige Nutzung; gegenüber Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19116, Beim Schlump 83) sowie Denkmalschutz Ensemble Beim Schlump 80, 81 sowie Beim Schlump 84, 84 a-g, 85 a-e)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, V-geschossig (ggf. vorhandene Nutzung verlagern oder integrieren)

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 1.002

Wohneinheiten: 25 - 30

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eimsbüttel / 306 / 2912

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Durchführungsplan 132

festgestellt  
(geändert) am: 26.02.1957

Festsetzungen: Fläche für Garagen im Erdgeschoss,  
bleibende Straßenfläche

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Grünflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.002  
 POTENZIAL [WE]: 25 - 30  
 LAGE: Emilienstraße 70



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	nicht geklärt
<b>heutige Nutzung:</b>	Rasenfläche, darunter Tiefgarage
<b>Umfeld:</b>	V-VI-geschossiger Geschosswohnungsbau der Weimarer Zeit und des Wiederaufbaus; Wehbers Park; zwei Sportplätze im Bereich Tornquiststraße; Grünfläche im Eckbereich Emilienstraße/Tornquiststraße
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Bombenblidgängerverdacht; südöstlich Denkmal Einzelanlage (ID 17146, Emilienstraße 71); Abstandsflächen; Tiefgarage; Tiefgaragenzufahrt unmittelbar nördlich angrenzend; Fenster/Balkone am Gebäude Emilienstraße 70 (dieselbe Eigentümergemeinschaft); Erschließung

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Zeilenbebauung, V-geschossig; Wohnen
<b>Handlungsschritte:</b>	Erschließung klären; Vorbescheidsantrag
<b>realisierbar:</b>	langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	ehemaliger Eimsbütteler Grünzug; FNP: Grünfläche, aber Lapro: Milieu "Verdichteter Stadtraum", planungsrechtlich ebenfalls nicht als Grünfläche gesichert; Fläche ist zudem auf allen Seiten von Bebauung umschlossen; Bebauung im Zusammenhang mit Grundrissumgestaltung Gebäude Emilienstraße 70 möglich (derselbe Eigentümer) oder Abstände einhalten; Erschließung nicht über das eigene Grundstück möglich, Klärung mit Nachbarn erforderlich
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.124
Wohneinheiten:	15 - 30
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 303 / 26
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955
Festsetzungen:	W 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.124  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 30  
 LAGE: Sillemstraße 48 a/b



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Sillemstraße
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossiges gewerblich genutztes Gebäude
<b>Umfeld:</b>	IV-V-geschossige Blockrandbebauung der Gründerzeit und des Wiederaufbaus
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Bombenblindgängerverdacht; Abstandsflächen; bestehende Nutzung

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 780

Wohneinheiten: 15 - 20

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eimsbüttel / 301 / 1235, 4717

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955

künftige  
Festsetzungen: ---

Festsetzungen: W 4 g; 5/10 bebaubare Fläche nach BPVO

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 780  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Müggenkampstraße 51 / Sartoriusstraße 17



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Müggenkampstraße, Sartoriusstraße

**heutige Nutzung:** bebaut: VI-geschossiger Schutzbunker

**Umfeld:** i.W. IV-V-geschossige Blockrandbebauung der Gründerzeit (Etagenwohnhäuser, Handel/ Dienstleistung/ Gastronomie im EG)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand straßenbegleitend und z.T. auf dem Grundstück; Fenster am Gebäude Müggenkampstraße 53

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig; zum Innenhof mit zurückgesetzten 5. und ggf. 4. OG vermitteln, Baufluchten aufnehmen, an benachbarte Bebauung anschließen; Handel/Dienstleistung/Gastronomie im EG

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsverfahren

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Abbruch des Hochbunkers genehmigt (09/2014)

**SAGA geeignet:** ja

# 3.120

## BISMARCKSTRASSE / TEGETTHOFFSTRASSE



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	1.495
Wohneinheiten:	20 - 40
Eigentümer:	Privat

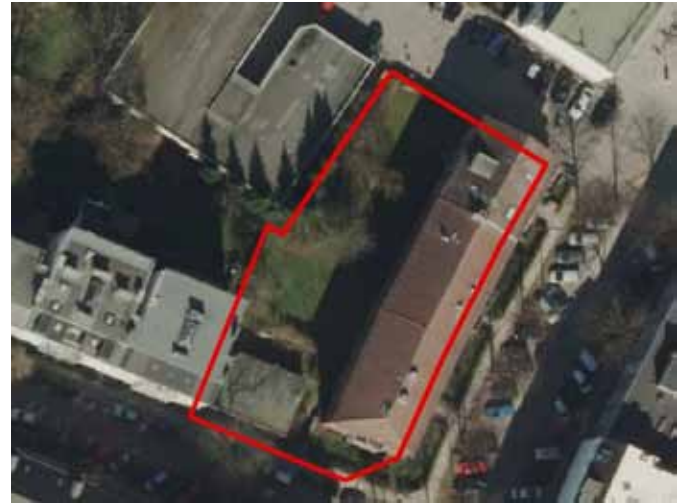
Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 308 / 3110, 3074, 3075, 3076
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 175-1
festgestellt (geändert) am:	03.03.1959
Festsetzungen:	L 1 g (Bautiefe 8 m), W 4 g (Bautiefe 12 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.495  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 40  
 LAGE: Bismarckstraße 16-22 / Tegetthoffstraße 9



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Bismarckstraße, Tegetthoffstraße

**heutige Nutzung:** bebaut: I-geschossiges Flachdachgebäude (ehemalige Gastronomie), IV-geschossige Blockrandbebauung der Nachkriegszeit (Wohnen)

**Umfeld:** IV-V-geschossige homogene Bebauung i.W. der Gründerzeit, geschlossene Blockränder, Wohnen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; Flstck. 3076: kleinteilige Eigentümerstruktur (Wohnungs-/Teileigentum)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig (siehe Bemerkungen)

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Die Flurstücke sind jeweils einzeln - unter Berücksichtigung/Einhaltung der Abstandsflächen - bebaubar, aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine große Lösung unter Einbeziehung aller Flurstücke zur Schließung und Betonung der Ecke (V-geschossig) gewünscht; die V-Geschossigkeit ist an die Errichtung von öff. gef. Wohnungen (mind. 30 %) gebunden; Vorbescheidsantrag zurückgezogen (03/2014); Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen

**SAGA geeignet:** ---

# 3.143

## EINGANG HENRY-VAHL-PARK



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	504
Wohneinheiten:	10 - 15
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 305 / 770, 4522
------------------------------------	------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 3
festgestellt (geändert) am:	18.02.1970
Festsetzungen:	Flstk. 770: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, hier: Fläche für den Zivilschutz (Bundesrepublik Deutschland); rückwärtiger Bereich Flstk. 4522: Flächen für Stellplätze oder Garagen, hier: Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 504  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Emilienstraße 20a / Osterstraße 76 (rückw.)



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Emilienstraße

**heutige Nutzung:** Parkplatz

**Umfeld:** Osterstraße als Bezirks-/Stadtteilzentrum und Einkaufsstraße; IV-VI-geschossige Etagenhäuser (Läden/Dienstleistung/Gastronomie im EG); i.W. IV-V-geschossige heterogene Bebauungsstrukturen im Bereich Emilienstraße (Geschosswohnungsbau der Gründerzeit und des Wiederaufbaus); Eingang zum Henry-Vahl-Park; Stellplätze

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; Eingang zum Henry-Vahl-Park; Stellplatzanlage an der Osterstraße

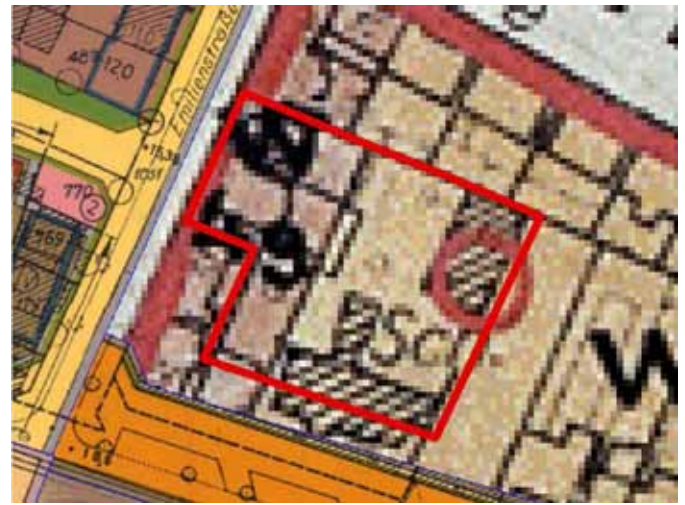
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer; Eingangssituation Henry-Vahl-Park bei Bebauungskonzept berücksichtigen; Ersatz für Stellplätze schaffen; Bauantrag zz. in Prüfung

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 2.854

Wohneinheiten: 10 - 20

Eigentümer: sonstige

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eimsbüttel / 305 / 4830

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955

Festsetzungen: W 4 g (auf einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Emilienstraße), ansonsten W 3 g; insgesamt: Ordnungsfläche (hier darf erst nach Ordnung des Grund und Bodens gebaut werden)

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.854  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 20

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



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Emilienstraße

**heutige Nutzung:** III- bzw. IV-geschossige Gebäude entl. Emilienstraße bzw. Osterstraße; I-geschossige Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich

**Umfeld:** Osterstraße als Bezirks-/Stadtteilzentrum und Einkaufsstraße; IV-VI-geschossige Etagenhäuser (Läden/ Dienstleistung/ Gastronomie im EG)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Schutzbunker Emilienstraße 11; Stellplätze/Garagen

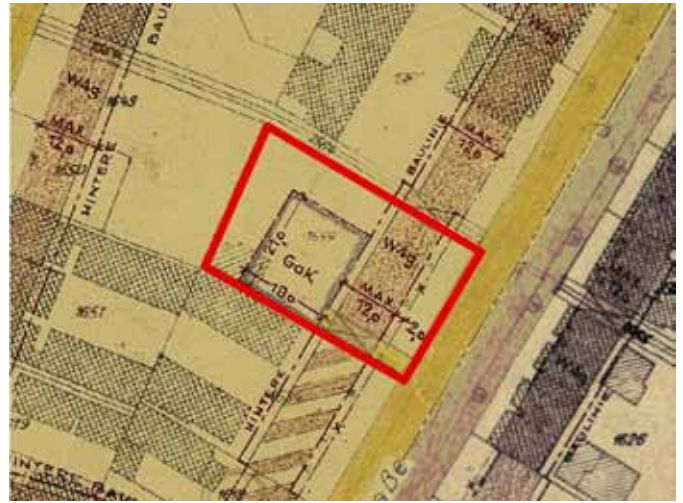
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stellplätze/Garagen schaffen

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.416
Wohneinheiten:	5 - 10
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 308 / 1559
------------------------------------	-------------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 176
festgestellt (geändert) am:	27.05.1955
Festsetzungen:	W IV g; Tiefe der überbaubaren Fläche 12m parallel zur Tresckowstraße; im hinteren Bereich Fläche für Gargen unter Erdgleiche (GaK)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.416  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Tresckowstraße 39, 41 (rückw.)



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Tresckowstraße, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** IV-geschossiger Wohnungsbau des Wiederaufbaus; Schutzbunker Tresckowstraße 39

**Umfeld:** nördlich und südlich des Grundstücks Terrassenbebauung im rückwärtigen Bereich; überwiegend geschlossene Blockrandbebauung; Nähe zum Isebekkanal

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bomenblindgängerverdacht; Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich; angrenzend an nördliche Grundstücksgrenze verläuft Ottersbek; Abstandsflächen; Erschließung; Wohnungs-/Teileigentum

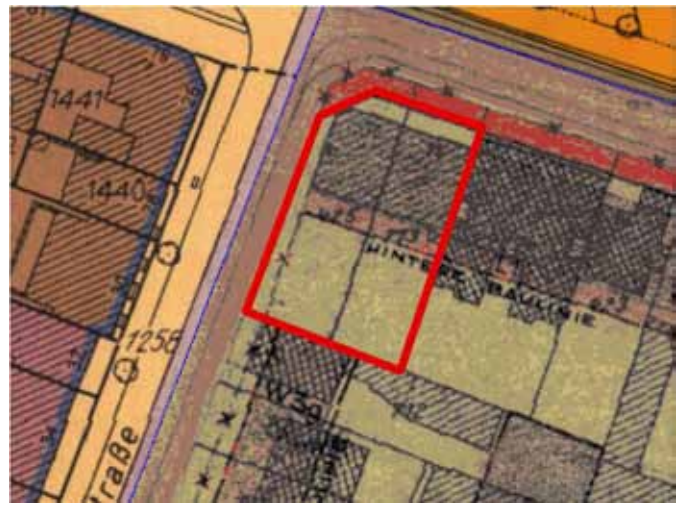
**Mögliche Nutzung:** rückwärtige Nachverdichtung, Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	698
Wohneinheiten:	10 - 15
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 306 / 425, 773
------------------------------------	-----------------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 139
festgestellt (geändert) am:	22.12.1954
Festsetzungen:	M IV g, L I g (Flächen für Läden), Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m parallel zur Osterstraße

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 698  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Osterstraße 75, 77



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Osterstraße, Emilienstraße

**heutige Nutzung:** IV-geschossige Wohnbebauung, Wohnen und gewerbliche Nutzung

**Umfeld:** Osterstraße als Bezirks-/Stadtteilzentrum und Einkaufsstraße; IV-VI-geschossige Etagenhäuser (Läden/Dienstleistung/Gastronomie im EG)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Abstandsflächen; bestehende Nutzungen

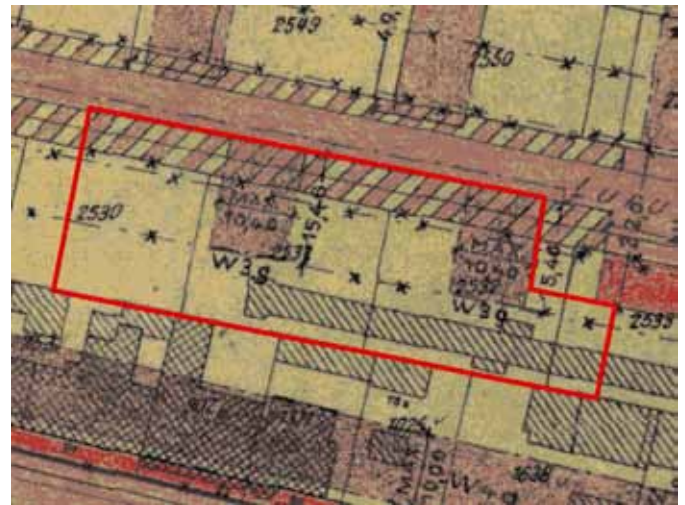
**Mögliche Nutzung:** entlang Osterstraße: Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig, Handel/Dienstleistung im EG; rückwärtig: Geschosswohnungsbau (Spiegelung des Gebäudes Emilienstraße 21), III-geschossig

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag; Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Osterstraße 75: Positiver Vorbescheid für Neubau und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (19 WE) mit Einzelhandel, Büronutzung und Tiefgarage 08/2013 erteilt

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.831
Wohneinheiten:	30 - 40
Eigentümer:	SAGA/GWG

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 301 / 3045
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 36A
festgestellt (geändert) am:	27.05.1955
Festsetzungen:	aufgehobene Straßenfläche zugunsten W 3 g (überbaubare Fläche: 2 Felder mit jeweils 10,40 x 15,46)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.831  
 POTENZIAL [WE]: 30 - 40  
 LAGE: Luruper Weg 55, 57



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Luruper Weg

**heutige Nutzung:** bebaut: zwei III-geschossige Gebäude der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau); im rückwärtigen Grundstücksbereich: Schutzbunker

**Umfeld:** unmittelbar nördlich/westlich angrenzend IV-geschossige Wohnbebauung der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau, Zeilenbauweise), ansonsten i.W. homogene, geschlossene V-geschossige Blockrandbebauung der Kaiserzeit (Etagenwohnungen)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand auf dem Grundstück

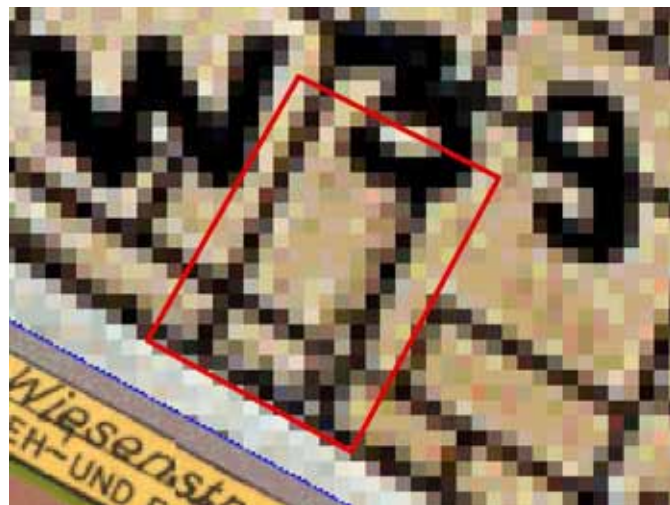
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheid für Wohngebäude mit 36 WE erteilt (12/2013)

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	479
Wohneinheiten:	5 - 10
Eigentümer:	FHH

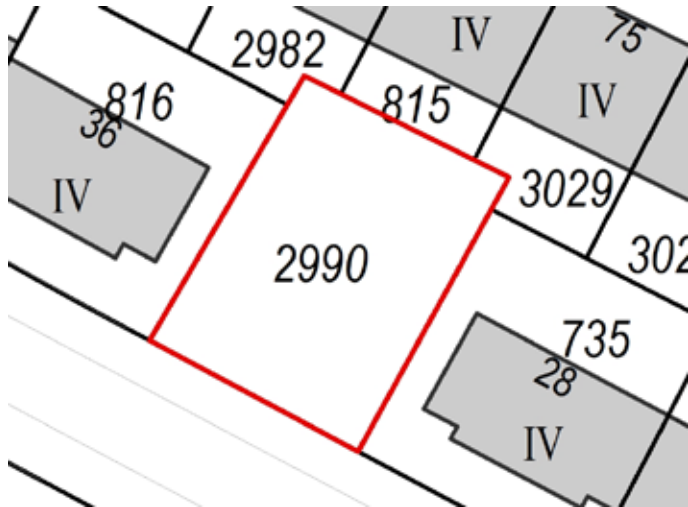
Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 305 / 2990
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955
Festsetzungen:	W 3 g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 479  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Wiesenstraße, zw. Nr. 28 und 36



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Wiesenstraße
<b>heutige Nutzung:</b>	Grünfläche ("Alte Leute Garten")
<b>Umfeld:</b>	IV-V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit bzw. der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau)
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Baumbestand auf dem Grundstück; Abstandsflächen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, III-geschossiger, freistehender Baukörper, zurückversetzt
<b>Handlungsschritte:</b>	Grundstücksvergabe; Vorbescheidsantrag
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht vorhanden; Kompensation für Grünfläche erforderlich
<b>SAGA geeignet:</b>	---

# 3.175

## AMANDASTRAßE 74



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	4.039
Wohneinheiten:	70 - 100
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 310 / 4178
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 293
festgestellt (geändert) am:	10.05.1961
Festsetzungen:	G6g, G7g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.039  
 POTENZIAL [WE]: 70 - 100  
 LAGE: Amandastraße / Schulterblatt



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Schulterblatt, Amandastraße

**heutige Nutzung:** VII-geschossiges Bürogebäude

**Umfeld:** überwiegend IV-geschossiger Wohnungsbau am Schulterblatt und in der Amandastraße; Geschäfte und Büros im Erdgeschoss am Schulterblatt; Blockrandbebauung; rückwärtig (im Norden) angrenzend an Lindenpark / Spielplatz

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen durch den Verkehr auf dem Schulterblatt; Altlastenverdacht (chem. Reinigung)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau VI-VII-geschossig

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht für Wohnnutzung nicht vorhanden; Wohnnutzung im Befreiungswege über Vorbescheid prüfen

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 45

Größe [m²]: 29.941

Wohneinheiten: 75 - 100

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eimsbüttel / 315 / 4923, 4009, 3962-3964, 4012, 4239, 4303, 3883, 4013, 4000, 3677, 3524, 3676, 3674, 3887, 3675, 3885, 3892, 3975, 3708, 3974, 3977, 3672, 3976, 3702, 4014, 3960, 3961, 3714, 3688, 3777, 3779, 3780, 3710, 3781, 3752

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Hoheluft-West 13

festgestellt (geändert) am: 15.07.2011

Festsetzungen: entlang Hoheluftchaussee MK g IV-VI, Wo über II; rückwärtig I; GRZ 1,0; entlang Moltkestraße WR IV g, GRZ 0,4; am Eppendorfer Weg WA g V, GRZ 0,6; im Bereich Bismarckstraße WA g IV, GRZ 0,6

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Generalsviertel"

Darstellung im FNP: Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 29.941

POTENZIAL [WE]: 75 - 100

LAGE: Hoheluftchaussee / Bismarckstraße / Moltkestraße / Eppendorfer Weg

# HOHELUFT-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Hoheluftchaussee, Bismarckstraße, Moltkestraße, Eppendorfer Weg

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

**Umfeld:** westlich anschließend Generalsviertel mit III-IV-geschossiger Wohnbebauung; gegenüberliegende Seite der Hoheluftchaussee überwiegend IV-geschossige heterogene nicht durchgehend geschlossene Bebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch Verkehrslärm auf der Hoheluftchaussee; Flstk. 3977, 3672, 3703, 3752: Bombenblindgängerverdacht

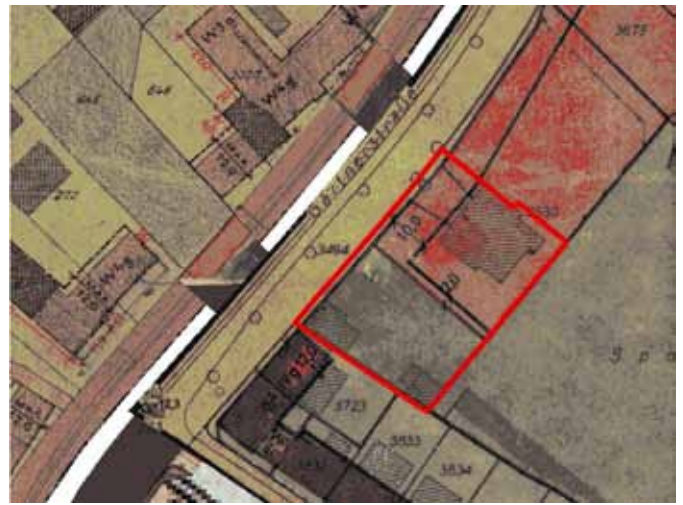
**Mögliche Nutzung:** IV-V-geschossige Bebauung bzw. Aufstockung; Wohnen in den oberen Geschossen, im EG Mischnutzung; ggf. rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig; mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe tlw. MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig von den Eigentümerinteressen; Flstk. 3974: Dachausbau mit 2 WE genehmigt; (06/2014); Flstk. 4012: Neubau mit 8 WE genehmigt (12/2014); Flstk. 5234: Wohn- und Geschäftshaus mit 44 WE genehmigt (12/2014)

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	3
Größe [m²]:	2.259
Wohneinheiten:	20 - 25
Eigentümer:	FHH; SAGA/GWG

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 316 / 5049, 5048, 5047
------------------------------------	-------------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 1
festgestellt (geändert) am:	11.05.1965
Festsetzungen:	Öffentliche Grünfläche; Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.259  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 25  
 LAGE: Gärtnerstraße 67, 67a

# HOHELUF-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Gärtnerstraße

**heutige Nutzung:** III-geschossiges Wohngebäude (20er-Jahre Villa), II-geschossiges Wohngebäude und I-geschossige Garage (Mietstellplätze); Garten- und Freiflächen

**Umfeld:** IV-VI-geschossige Blockrandbebauung entlang der Gärtnerstraße (Wohn- und Geschäftsnutzung); Seniorenheim/Ambulante Pflege; Schule, Sportplätze

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch den Betrieb auf den angrenzenden Sportflächen sowie im Norden durch den Verkehr auf der Gärtnerstraße

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, V-VI-geschossig, Wohnen sowie Laden- und Büroflächen; Erhalt der 20-er Jahre Villa

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheid für Wohngebäude mit 19 WE erteilt (10/2014)

**SAGA geeignet:** ja

# 4.011

## EHEMALIGES STRASSENBAHNDEPOT I



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.622
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 316 / 3895
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7
festgestellt (geändert) am:	26.08.1969
Festsetzungen:	straßenbegleitend WA IV g (12 m Bautiefe); angrenzend WA I g (Bautiefe 3,5 m); rückwärtiger Grundstücksteil als Grünfläche ausgewiesen

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.622  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Gärtnerstraße 15, 19 (rückw.)

# HOHELUF-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Gärtnerstraße, über das Grundstück (Tordurchfahrt)

**heutige Nutzung:** Tiefgarage im rückwärtigen Bereich, darüber Parkplatz

**Umfeld:** IV-V-geschossige Wohnbebauung bzw. Mischnutzung; großer Spielplatz im Blockinnenbereich

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; angrenzend Denkmalschutz Ensemble Hoheluftchaussee 117/119, Motel mit Außenanlagen; Erschließung; bestehende Nutzung (Tiefgarage)

**Mögliche Nutzung:** III-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht straßenbegleitend vorhanden; rückwärtig ist planungsrechtlich bislang keine Bebauung vorgesehen; Tiefgarage überbauen

**SAGA geeignet:** ja

# 4.012

## EHEMALIGES STRASSENBAHNDEPOT II



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	539
Wohneinheiten:	20 - 25
Eigentümer:	FHH; SAGA/GWG

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 316 / 4966
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7
festgestellt (geändert) am:	26.08.1969
Festsetzungen:	Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 539  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 25  
 LAGE: Gärtnerstraße 23 (rückw.)

# HOHELUF-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Gärtnerstraße, über das Grundstück (Flstk. 4993)

**heutige Nutzung:** Garten und Spielplatz

**Umfeld:** IV-V-geschossige Wohnbebauung bzw. Mischnutzung entlang der Gärtnerstraße; großer Spielplatz im Blockinnenbereich

**Restriktionen und Besonderheiten:** Topographie; Spielplatz der FHH; Abstandsflächen; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, II-III-geschossige Zeile im rückwärtigen Bereich

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheid für Neubau mit 20 WE erteilt (07/2013)

**SAGA geeignet:** ja

# 4.023

## TIEFGARAGE GÄRTNERSTRASSE



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.342
Wohneinheiten:	10 - 15
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eimsbüttel / 316 / 4099
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Durchführungsplan 201
festgestellt (geändert) am:	22.02.1954
Festsetzungen:	Straßenbegleitend W 4 g; rückwärtig Flächen für Garagen und Keller (18 x 30 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.342  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Gärtnerstraße 76 (rückw.)

# HOHELUF-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Gärtnerstraße, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** Innenhof, i.W. asphaltiert, z.T. mit Grünbewuchs und prägendem Baumbestand; Tiefgarage

**Umfeld:** IV-geschossige Wohnbebauung, entlang der Gärtnerstraße (Wohn- und Geschäftsnutzung); Seniorenheim/Ambulante Pflege; Schule, Sportplätze

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; tlw. Baumbestand im rückwärtigen Bereich; bestehende Nutzung

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, III-IV geschossige Zeile im rückwärtigen Bereich

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheid für die Errichtung eines IV-geschossigen Wohnhauses (13 WE) erteilt (09/2012)

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 1.550

Wohneinheiten: 30 - 45

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eimsbüttel / 316 / 3730, 4884 (tlw.)

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungspläne Hoheluft-West 5 (1. Änderung); Lokstedt 38-Hoheluft-West 11 (1. Änderung - Textplan)

festgestellt (geändert) am: 02.03.1970, (24.02.1982); 04.06.1974, (05.01.1982)

Festsetzungen: MK, zwingend 4 g

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Gemischte Bauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.550  
 POTENZIAL [WE]: 30 - 45  
 LAGE: Hoheluftchaussee 155-163

# HOHELUF-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Hoheluftchaussee

**heutige Nutzung:** I-II-geschossige gewerbliche Bebauung; entlang der Hoheluftchaussee Büro/Verwaltung bzw. zwei V-geschossige Wohnhäuser (der Kaiserzeit); Stellplatzanlage

**Umfeld:** heterogene Bebauungsstrukturen; Gewerbehof im rückwärtigen Bereich; insgesamt Gewerbe bzw. Mischgebiet; z. T. Wohnen; überwiegend IV-geschossige Bebauung bzw. I-geschossige Hallen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Hoheluftchaussee; Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung

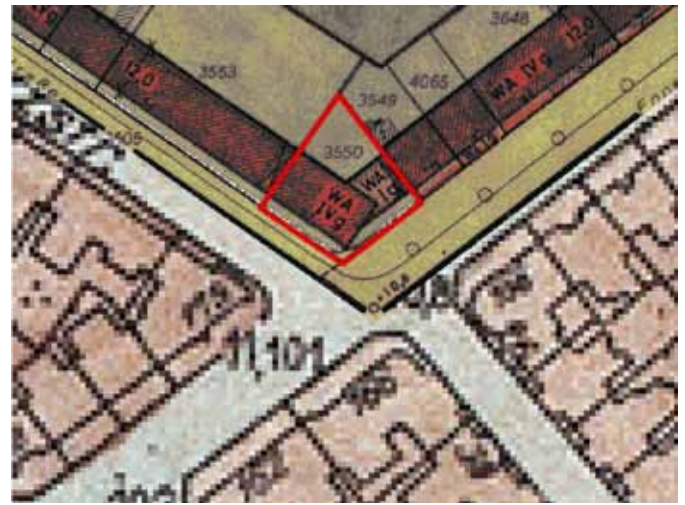
**Mögliche Nutzung:** straßenseitig: Geschosswohnungsbau, IV-VI-geschossig

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Vorbescheid für eine mehrteilige Bebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung auf dem Flurstück 3730 erteilt (08/2013)

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 671

Wohneinheiten: 5 - 10

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eimsbüttel / 316 / 3550

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Bebauungsplan Hoheluft-West 1

festgestellt  
(geändert) am: 11.05.1965

Festsetzungen: WA I g, WA IV g

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 671  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Eppendorfer Weg 177

# HOHELUF-WEST



## RAHMENBEDINGUNGEN

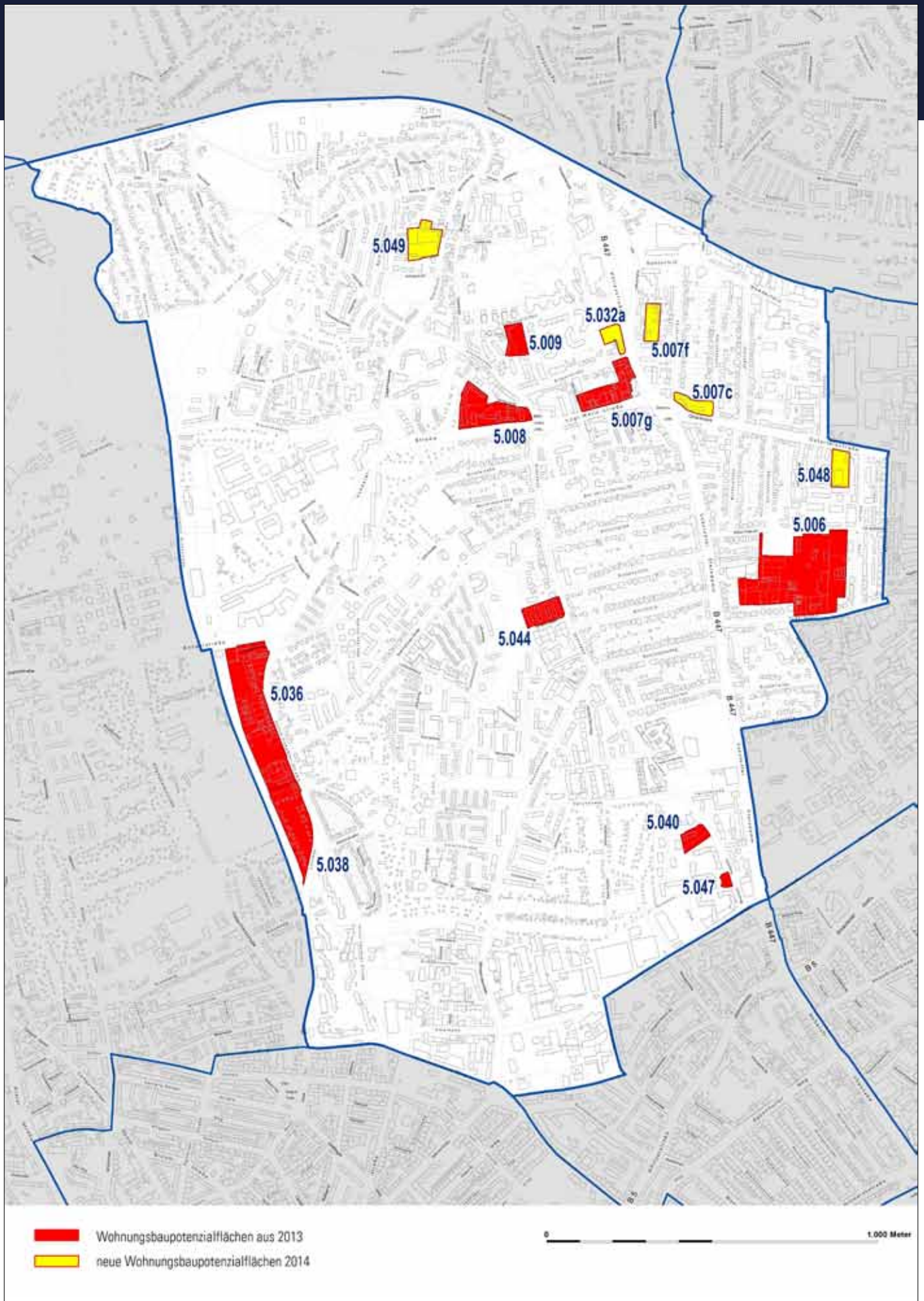
<b>Erschließung:</b>	Eppendorfer Weg	<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossige Ladenbebauung, angrenzend Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus, IV-geschossig	<b>Handlungs-schritte:</b>	Klärung Verwertungsmöglichkeiten
<b>Umfeld:</b>	i.W. IV-geschossige Wohnbebauung des Wiederaufbaus, im EG Handel und Gastronomie	<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Abstandsflächen; bestehende Nutzungen	<b>Bemerkungen:</b>	evtl. im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebäude entwickeln
		<b>SAGA geeignet:</b>	---

# Stadtteil

# LOKSTEDT

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

5.006	Lokstedt	Süderfeldstraße 24-26
5.007c	Lokstedt	Osterfeldstraße 84-90, Ahornallee 2
5.007f	Lokstedt	Ahornallee 19-29 (rückwärtig)
5.007g	Lokstedt	Vogt-Wells-Straße 6-20 / Kollaustraße 7-13 / Stapelstraße 22, 24
5.008	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße 2 / Spritzenweg 5, 14 / Behrmannplatz 3
5.009	Lokstedt	Feldhoopstücken, zw. Nr. 45a und 47a
5.032a	Lokstedt	Kollaustraße 15, nördl. Kollaustraße 15
5.036	Lokstedt	Lokstedter Höhe / Julius-Vosseler-Straße
5.038	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße 106, 108
5.040	Lokstedt	Grandweg 118
5.044	Lokstedt	An der Lohbek 2a-c, 4a-c, 6a-c / Grandweg 52, 52a, 54, 54a
5.047	Lokstedt	Grandweg (Parkplatz)
5.048	Lokstedt	Osterfeldstraße 39
5.049	Lokstedt	Niendorfer Straße 25





## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 36

Größe [m²]: 57.529

Wohneinheiten: 300 - 360

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Lokstedt / 317 / 1330-1332, 1334, 1012, 3881, 5007, 5036, 5043-5045, 5030-5034, 1344, 5031, 1347-1350, 5046, 5047, 5050, 5051, 1340, 1341, 3598, 3600, 3602, 1339, 1353, 1123, 1122, 1354, 1124

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen

Bebauungsplan in Aufstellung: Lokstedt 62

festgestellt (geändert) am: 14.01.1955

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

Festsetzungen: i.W. M 2 o entlang Süderfeldstraße W 2 o

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 57.529  
 POTENZIAL [WE]: 300 - 360  
 LAGE: Süderfeldstraße 24-26



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Süderfeldstraße, Lottestraße

**heutige Nutzung:** ehemalige Gewerbefläche, bebaut mit diversen Gebäuden und Hallen; I-geschossiges Wohngebäude

**Umfeld:** entlang Süderfeldstraße und im südlichen Abschnitt Lottestraße: I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, daran anschließend II-geschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise; nördlich schließt das Corvey Gymnasium an

**Restriktionen und Besonderheiten:** tlw. starke Belastung durch Deponieteile - 75% Deponie; Bombenblindgängerverdacht

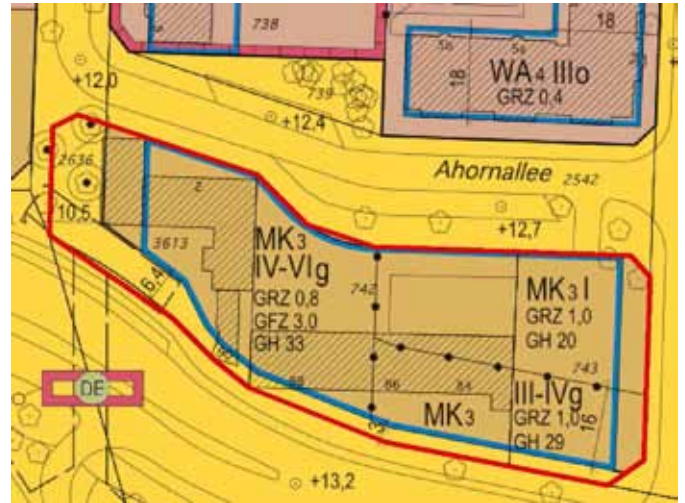
**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung unterschiedlicher Typologie, II-III-geschossig + Staffelgeschoss

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bodensanierung

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** 2010 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Bebauung der Fläche durchgeführt; auf dem Flurstück 1353 wurde die Genehmigung für den Bau von 3 Stadthäusern mit 12 WE erteilt

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	4.524
Wohneinheiten:	30 - 60
Eigentümer:	FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Lokstedt / 317 / 2636, 3613, 742, 743
------------------------------------	---------------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 60
festgestellt (geändert) am:	08.03.2013
Festsetzungen:	MK III-IV g, GRZ 1,0, GH 29; MK I, GRZ 1,0, GH 20; MK IV-VI g, GRZ 0,8, GFZ 3,0, GH 33

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.524  
 POTENZIAL [WE]: 30 - 60  
 LAGE: Osterfeldstraße 84-90, Ahornallee 2



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Osterfeldstraße, Ahornallee, Lembekstraße

**heutige Nutzung:** I-geschossiges freistehendes Gebäude der Nachkriegszeit, I-geschossiges Flachdachgebäude der Weimarer Zeit, III-geschossiger Zeilenbau der 60er/70er Jahre; insgesamt Handel/Dienstleistung im EG, Wohnen in den Obergeschossen; Stellplatz

**Umfeld:** nördlich/nordöstlich i.W. ein- bis II-geschossige freistehende Wohngebäude unterschiedlicher Entstehungszeit auf großen Gartengrundstücken, Ausnahme bildet ein III-geschossiger Neubau mit TG; südl. Osterfeldstr. IV-geschossige Stadtvillen u. III-geschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise; Bereich Siemersplatz III-IV-geschossige Rotklinker-Gebäude der Nachkriegszeit mit EZH/DL im EG, VIII-geschossiges Punkthochhaus, Wohnen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße sowie im Südwesten durch den Verkehr auf dem Siemersplatz; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** III-VI-geschossige Bebauung, kerngebietstypische Nutzung

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; i.W. Abriss und Neubau

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 7

Größe [m<sup>2</sup>]: 4.908

Wohneinheiten: 5 - 10

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Lokstedt / 317 / 4940, 711, 710, 4792, 4916, 4269, 2663

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Lokstedt 60

festgestellt (geändert) am: 08.03.2013

Festsetzungen: WA I o, GRZ 0,3, 2 Wo

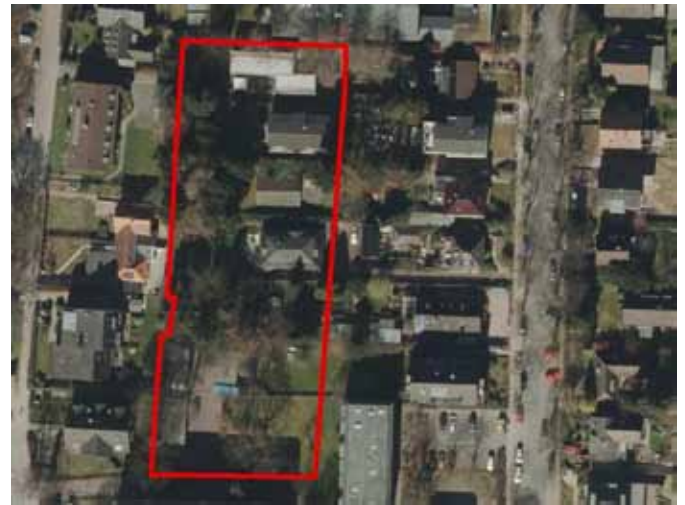
Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.908  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Ahornallee 19-29 (rückwärtig)



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Ahornallee, über das jeweilige vordere Grundstück

**heutige Nutzung:** i.W. Gartenflächen, zwei Grundstücke sind zu Wohnzwecken bebaut, I-II-geschossige freistehende Einzelhäuser

**Umfeld:** Bereich Siemersplatz: i.W. III-IV-geschossige Rotklinker-Gebäude der Nachkriegszeit mit Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie im EG; östlich i.W. ein- bis zweigeschossige freistehene Wohngebäude unterschiedlicher Entstehungszeit auf z.T. großen Gartengrundstücken; nördlich angrenzend Gewerbebetriebe am Nedderfeld

**Restriktionen und Besonderheiten:** ggf. Immissionen im Norden durch die angrenzenden Gewerbebetriebe

**Mögliche Nutzung:** freistehende Einfamilienhäuser, I-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; auf dem Flurstück 4940 wurde mittlerweile ein Gebäude errichtet

**SAGA geeignet:** ---

# 5.007g

## SIEMERSPLATZ VII



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 12

Größe [m²]: 12.231

Wohneinheiten: 20 - 40

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Lokstedt / 317 / 515, 516, 4210, 519, 520, 4407, 4406, 2706, 3426, 497, 496, 500

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Lokstedt 60

festgestellt (geändert) am: 08.03.2013

Festsetzungen: entlang Vogt-Wells-Straße und Kollastraße: MI III-IV g bzw. III-V g; am Siemersplatz: MK III-Vg; rückwärtige Grundstücksbereiche: MI I

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 12.231

POTENZIAL [WE]: 20 - 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 DL- und EZH-Betrieben sowie Wohnen; I-geschossiges Gebäude Vogt-Wells-Str. 18 ist als Zeugnis Lokstedts dörflicher Vergangenheit ortsbildprägend

**Umfeld:** entl. Kollaustr. heterogene Bebauungs- u. Nutzungsstruktur (u.a Schnellrest., Autohandel, Tankstelle); südl. Siemersplatz: III-geschossiges prägendes Gebäudeensemble aus den 1930er Jahren (Wohnen/DL/Handel); entl. Vogt-Wells-Str.: Feuerwehr u. Betriebswerke Lokstedt (erkannte Denkmäler), ansonsten Wohngebäude in offener Bauweise; Vogt-Wells-Str. 1-7 i.Z. mit Siemersplatz 3/5 als bezirkliches Ensemble bezeichnet

**Restriktionen und Besonderheiten:** Flstk. 4406, 2706, 4407: Bombenblindgängerverdacht; südlich Vogt-Wells-Straße Denkmal Ensemble Vogt-Wells-Straße 13/15 (ID 20094/20093) sowie Denkmal Ensemble Siemersplatz 3, 5, Vogt-Wells-Straße 1, 3, 5, 7 (ID 20102 etc.); kleinteilige Eigentümerstruktur, z.T. mit Wohnungs-/Teileigentum; bestehende Nutzungen

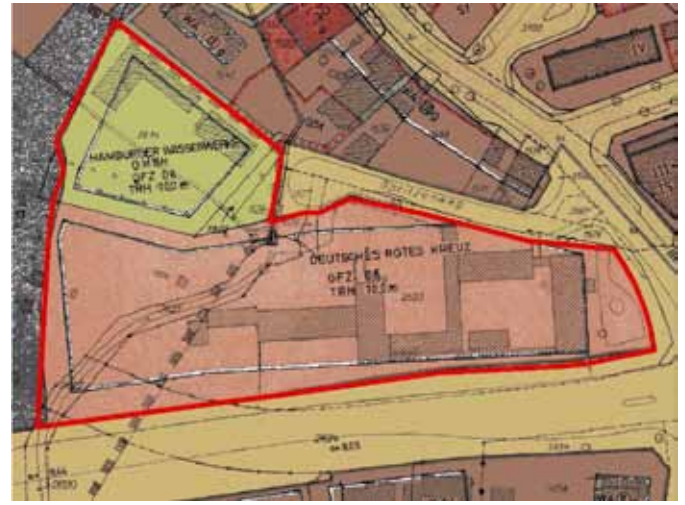
**Mögliche Nutzung:** gemischte Nutzungen (kerngebietstypische Nutzungen am Siemersplatz, daran angrenzende Bereiche gemischter Nutzungen mit Wohnen, Handel/ Dienstleistung/ Gastronomie), III-V-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MK und MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Flurstück 2706 (Vogt-Wells-Straße 6): Genehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses 05/2010 erteilt; Flurstück 516 (Vogt-Wells-Straße 18): Genehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (6 WE) 10/2012 erteilt

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 3

Größe [m²]: 16.580

Wohneinheiten: 135 - 150

Eigentümer: Privat; sonstige

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Lokstedt / 317 / 2623, 2624, 2634

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Bebauungsplan Lokstedt 13

festgestellt  
(geändert) am: 03.03.1970

Festsetzungen: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: DRK;  
Flächen für Versorgungsanlagen: Hamburger  
Wasserwerke

Bebauungsplan  
in Aufstellung: Lokstedt 61

künftige  
Festsetzungen: Bereich Behrmannplatz: MK IV-V; entl.  
Julius-Vosseler-Straße: WA IV;  
rückwärtige Bereiche (Spritzenweg): WA II  
+ Staffelgeschoss-III + Staffelgeschoss

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 16.580  
POTENZIAL [WE]: 135 - 150

LAGE: Julius-Vosseler-Straße 2, Spritzenweg 5, 14, Behrmannplatz 3



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Julius-Vosseler-Straße, Spritzenweg

**heutige Nutzung:** Flstk. 2623, 2624: I-III-geschossige Gebäude aus den 60/70er-Jahren (Geschäftsstelle des DRK Landesverbandes: Verwaltung, Kindertagesheim, Beratungseinrichtungen, Garagen, Lagerräume); Flstk. 2634: I-geschossige Garagen und Lagerräume (Technisches Hilfswerk); Freiflächen insgesamt i.W. versiegelt

**Umfeld:** nördl.: Stadtteilzentrum Grelckstraße (Handel, Gastronomie, DL, Wohnen), i.W. I-II-geschossige Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiten; westl. angrenzend: Grünzug der Schillingsbek u. Kleingärten, es folgt III-IX-geschossige Wohnbebauung; südl.: I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf z.T. großen Grundstücken; östlich: i.W. III-IV-geschossige heterogene Bebauungs- u. Nutzungsstrukturen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden vom Verkehr auf der stark befahrenen Julius-Vosseler-Straße; südlich Julius-Vosseler-Straße Denkmal Ensemble (ID 20092/20091, Julius-Vosseler-Straße 5, 7); bestehende Nutzungen

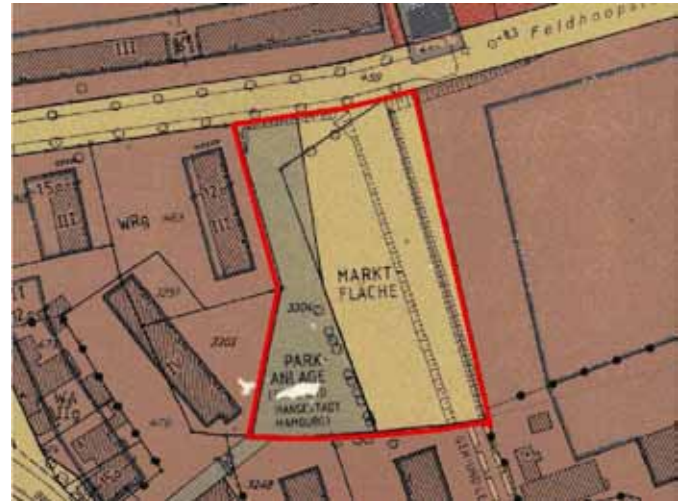
**Mögliche Nutzung:** Wohnen (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser) und Kerngebietsnutzung; am Behrmannplatz IV-V-geschossig, entl. Julius-Vosseler-Str. IV-geschossig, im rückwärtigen Bereich II-III-geschossig

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Architektenwettbewerb hat im Sommer 2010 stattgefunden; Verhandlungen des DRK über den Verkauf des Grundstückes mit der SAGA/GWG wurden ohne Ergebnis beendet

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	5.416
Wohneinheiten:	40 - 50
Eigentümer:	FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Lokstedt / 317 / 4503, 4508, 4509, 4510
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 37
festgestellt (geändert) am:	21.07.1981
Festsetzungen:	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktfläche; Grünfläche: Parkanlage

Bebauungsplan in Aufstellung:	Lokstedt 55
künftige Festsetzungen:	WA IV (Baukörperfestsetzung für drei Gebäude), private Grünfläche im Osten und Südosten (u.a. Oberflächenentwässerung)
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 5.416  
 POTENZIAL [WE]: 40 - 50  
 LAGE: Feldhoopstücken, zw. Nr. 45a und 47a



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Feldhoopstücken
<b>heutige Nutzung:</b>	Grünfläche mit Baumbestand; Fußwegverbindung zum Stadtteilzentrum Grelckstraße
<b>Umfeld:</b>	westlich und südlich: III-geschossige Wohnbebauung insbesondere der Nachkriegszeit (Zeilenbauweise); nördlich: IV-V-geschossige Wohnbebauung aus den 60/70er Jahren bzw. neuen Baudatums; östlich angrenzend: IV-geschossiger großformatiger Geschosswohnungsbau
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Flstk. 4503, 4510 und 4508: Bombenblindgängerverdacht; Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) gemäß Biotopkataster BSU, 2008

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig (mit Grünflächenanteil)
<b>Handlungs- schritte:</b>	Durchführungsvertrag schließen; Bebauungsplanverfahren abschließen
<b>realisierbar:</b>	kurzfristig
<b>Bemerkungen:</b>	---
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 3.641

Wohneinheiten: 70 - 100

Eigentümer: FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Lokstedt / 317 / 492, 494

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Lokstedt 37

festgestellt (geändert) am: 21.07.1981

Festsetzungen: WA II o (Baukörperausweisung); Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage); entlang der Straße freigehaltene Fläche für "vorgesehene unterirdische U-Bahn"

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen; Schnellbahnen, Fernbahnen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.641  
 POTENZIAL [WE]: 70 - 100  
 LAGE: Kollaustraße 15, nördl. Kollaustraße 15



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Stapelstraße, Kollaustraße

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Autohaus, Freiflächen des Autohauses (Ausstellungsflächen, Hof- und Rangierflächen)

**Umfeld:** Bereich Siemersplatz: i.W. III-IV-geschossige Rotklinker-Gebäude der Nachkriegszeit mit Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie im EG; östlich mehrspurige Kollaustraße; westlich i.W. ein- bis zweigeschossige freistehene Wohngebäude unterschiedlicher Entstehungszeit auf z.T. großen Gartengrundstücken; nordwestlich IV-geschossiger Wohnungsbau (Feldhoopstücken)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kollaustraße; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** ---

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 22

Größe [m²]: 28.173

Wohneinheiten: 200 - 270

Eigentümer: FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Lokstedt / 317 / 2894, 4533, 4230, 3561, 4215, 3976, 4145, 4861, 1923, 4178, 1921, 1920, 1919, 1918, 1916, 1917, 1915, 2827, 1914, 3710, 1912, 1911

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Lokstedt 7; Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung

Bebauungsplan in Aufstellung: Lokstedt 63

festgestellt (geändert) am: 09.10.1964; 14.01.1955 (31.05.1960)

künftige Festsetzungen: i.W. WA

Festsetzungen: Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, hier: Parkplatz; Stellplätze mit Einfahrt; SO L I g; WR II; W 2 o (Gruppenbauweise zugelassen); Verkehrsfläche (Außengebiet)

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; P + R- Anlagen (parke und reise)

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 28.173  
POTENZIAL [WE]: 200 - 270

LAGE: Lokstedter Höhe / Julius-Vosseler-Straße



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Lokstedter Höhe, Julius-Vosseler-Straße

**heutige Nutzung:** II-III-geschossige Gebäude (Handel und Gewerbe); ehem. P+R-Anlage (zz. genutzt für öffentliche Unterbringung); I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

**Umfeld:** westlich angrenzend: U-Bahn-Haltestelle und Hochbahntrasse (U2), danach folgen Kleingärten; nördlich Julius-Vosseler-Straße: V- bzw. X-geschossige Gebäude (Hotel und Finanzamt); östlich Julius-Vosseler-Straße: i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; südlich angrenzend: Gewerbebrache

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr (U-Bahn in Troglage) und im Norden durch den Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße / Koppelstraße

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig; entl. Koppelstraße Kerngebietsnutzungen, IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Anhandgabe; Bebauungsplanverfahren weiterführen; Gutachterverfahren

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig; mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** derzeitige Nutzung der aufgegebenen Park + Ride-Fläche für öffentlich-rechtliche Unterbringung

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	5
Größe [m²]:	19.196
Wohneinheiten:	180 - 230
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Lokstedt / 317 / 1909, 2262, 3407, 3742, 4526
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 51 - Lokstedt 51
festgestellt (geändert) am:	07.07.2006
Festsetzungen:	Flstk. 1909, 2262: GE III, GRZ 0,6, GFZ 1,2; Flstk. 3407, 3742, 4526: private Grünfläche: Dauerkleingärten

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Grünflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 19.196  
 POTENZIAL [WE]: 180 - 230  
 LAGE: Julius-Vosseler-Straße 106, 108



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Julius-Vosseler-Straße
<b>heutige Nutzung:</b>	Flstk. 1909, 2262: bebaut: II-geschossige freistehende Wohngebäude mit großen Gartenflächen; übrige Flächen: Dauerkleingärten
<b>Umfeld:</b>	westlich angrenzend: Hochbahntrasse (U2), danach folgen Sportanlagen und Kleingärten; nördlich: Handel und Wohnen (genehmigt); südlich: Großwohnsiedlung (Lenssiedlung); östlich Julius-Vosseler-Straße: II-geschossige geschlossene Blockrandbebauung (Einfamilienhäuser mit Flachdach) mit z.T. großen Gärten
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr; Bombenblindgängerverdacht; vorhandene Nutzungen (u.a. Dauerkleingärten)

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Anhandgabe; Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittel- bis langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	---
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	4.145
Wohneinheiten:	100 - 120
Eigentümer:	sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Lokstedt / 317 / 5003, 2079
------------------------------------	-----------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 44
festgestellt (geändert) am:	08.05.2001
Festsetzungen:	WA V + S 0; GRZ 0,6; GFZ 1,0; St

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.145  
 POTENZIAL [WE]: 100 - 120  
 LAGE: Grandweg 118



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Grandweg

**heutige Nutzung:** bebaut: I-geschossiges Gebäude mit Flachdach (Versorgung)

**Umfeld:** heterogene Bebauung: III-VI-geschossige Bebauung der 1960er Jahre (u.a. Punkthäuser); VI-VIII-geschossige Großformbebauung sowie III-geschossige Zeilenbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; Altlastenverdacht; Baumbestand auf dem Grundstück und angrenzend; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 4

Größe [m²]: 7.300

Wohneinheiten: 50 - 85

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Lokstedt / 317 / 2379, 2380, 2381, 4479

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Lokstedt 53

festgestellt (geändert) am: 04.08.2010

Festsetzungen: WA IV g; GRZ 0,4; drei Baufenster mit max. 16m Tiefe

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 7.300  
POTENZIAL [WE]: 50 - 85

LAGE: An der Lohbek 2a-c, 4a-c, 6a-c / Grandweg 52, 52a, 54, 54a



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** An der Lohbek, Grandweg

**heutige Nutzung:** II-geschossige Zeilenbebauung, Wohnen

**Umfeld:** westlich anschließend Quartierspark Lohkoppelweg/Emil-Andresen-Straße; südlich IV-geschossige Wohnbebauung; östlich schließt das Zylinderviertel an

**Restriktionen und Besonderheiten:** ---

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau: Aufstockung der bestehenden Zeilengebäude um I-II-Geschosse

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheid für die Sanierung und Aufstockung der vier Gebäudezeilen 04/2012 erteilt (Geltungsdauer verlängert bis 04/2015)

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.145
Wohneinheiten:	50 - 70
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Lokstedt / 317 / 3945
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 40
festgestellt (geändert) am:	02.05.1978
Festsetzungen:	Flächen für Stellplätze

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.145  
 POTENZIAL [WE]: 50 - 70  
 LAGE: Grandweg 130/180 (Parkplatz)



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Grandweg

**heutige Nutzung:** Parkplatz

**Umfeld:** VI-VIII-geschossige Großformbebauung und IX-geschossiges Punkthaus mit angrenzender Parkpalette der 60er/70er Jahre sowie II-III-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus

**Restriktionen und Besonderheiten:** bestehende Nutzung (Stellplätze)

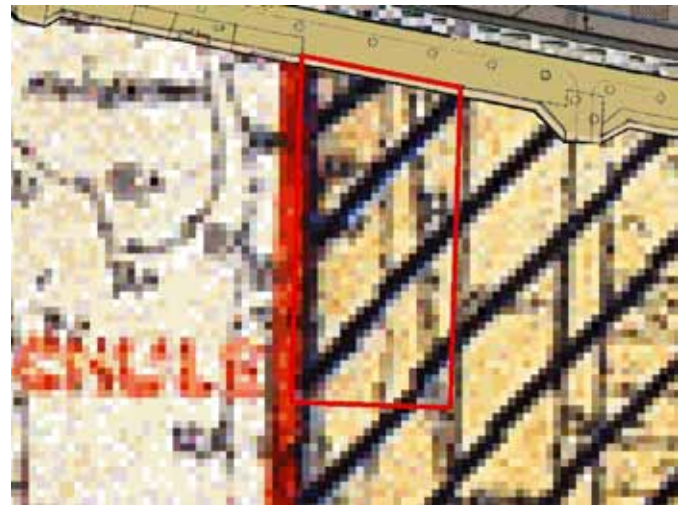
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, maximale Gebäudehöhe 40 m (das oberste Geschoss sollte dabei kein Vollgeschoss sein)

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** ggf. Ersatz der bestehenden Stellplatzanlage erforderlich; Vorbescheid für Wohnheim für Studierende und Auszubildende mit 70-80 WE erteilt (12/2013)

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 5.782

Wohneinheiten: 25 - 40

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Lokstedt / 317 / 2287

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-  
Schnelsen, 1. Änderung

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955, (31.05.1960)

Festsetzungen: M20

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>): 5.782  
 POTENZIAL [WE]: 25 - 40  
 LAGE: Osterfeldstraße 39



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Osterfeldstraße

**heutige Nutzung:** Lebensmittelmarkt und Tankstelle

**Umfeld:** nördlich/gegenüberliegende Straßenseite großflächiges Gewerbegebiet; ansonsten im Umfeld i.W. II-geschossiger Wohnungsbau; im Süden Corvey Gymnasium

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße; Altlast in Überwachung (Hausmülldeponie); bestehende Nutzungen (Tankstelle); Grabungsschutzgebiet

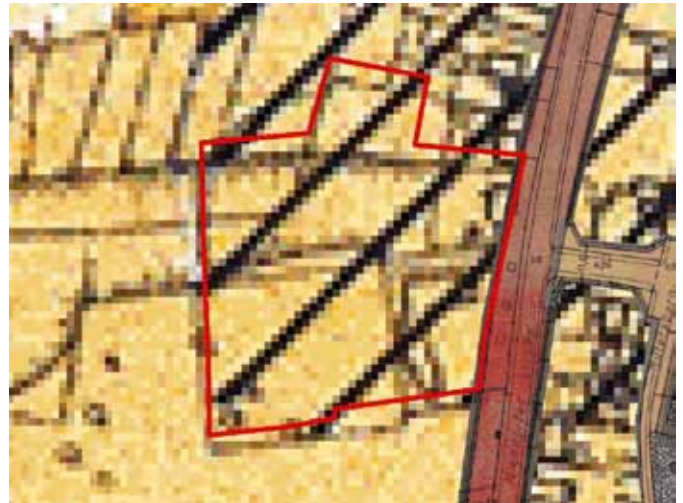
**Mögliche Nutzung:** Wohnen III-IV-geschossig, Einzelhandel

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** ---

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 9.444

Wohneinheiten: 70 - 110

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Lokstedt / 317 / 3771

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-  
Schnelsen, 1. Änderung

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955, (31.05.1960)

Festsetzungen: M20

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 9.444  
 POTENZIAL [WE]: 70 - 110  
 LAGE: Niendorfer Straße 25



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Niendorfer Straße
<b>heutige Nutzung:</b>	III-geschossiges Gebäude; I-geschossige Halle (Großbäckerei)
<b>Umfeld:</b>	heterogene städtebauliche Strukturen, i.W. Wohnungsbau der 50/60er Jahre: entl. Niendorfer Straße, i.W. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, II-III-geschossige Zeilenbebauung (Mietwohnungsbau) im Bereich zum Opferstein sowie verdichtete Reihenhausstrukturen im Bereich Hagendeel im Süden; Willinkspark im Süden
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Niendorfer Straße; Fläche liegt tlw. im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Nutzung (Großbäckerei)

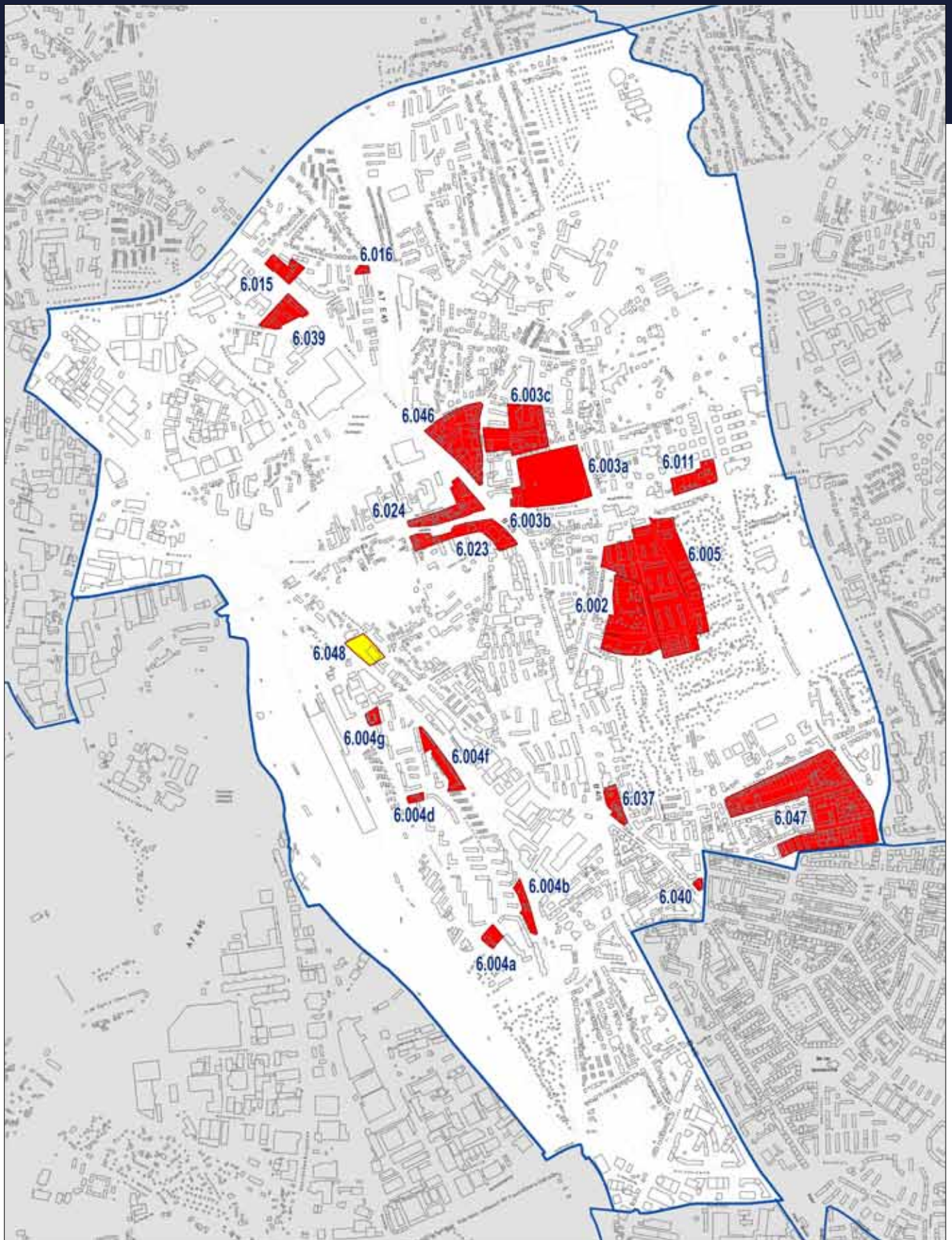
<b>Mögliche Nutzung:</b>	Mehrfamilienhäuser, III-IV-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	gegebenenfalls Bebauungsplan erforderlich; Vorbescheidsantrag
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Verlagerung Großbäckerei
<b>SAGA geeignet:</b>	ja

# Stadtteil

# STELLINGEN

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

6.002	Stellingen	Spannskamp, Högenstraße
6.003a	Stellingen	Sportplatzring 36 / Basselweg
6.003b	Stellingen	Sportplatzring 47
6.003c	Stellingen	Sportplatzring 71, 73 / Stellingener Steindamm 14
6.004a	Stellingen	Försterweg 54 / Ernst-Horn-Straße
6.004b	Stellingen	Ernst-Horn-Straße 8a-b, 10b
6.004d	Stellingen	Ernst-Horn-Straße, östl. Nr. 41
6.004f	Stellingen	Schmalenbrook
6.004g	Stellingen	Försterweg, westl. Nr. 116a-c
6.005	Stellingen	Spannskamp-Ost
6.011	Stellingen	Koppelstraße 24-30 / Hagenbeckstraße (östl. Koppelstraße 30)
6.015	Stellingen	Kieler Straße 550a-h, 560
6.016	Stellingen	Nienredder 1
6.023	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße / Molkenbuhrstraße
6.024	Stellingen	Volksparkstraße / Alte Volksparkstraße / Kieler Straße
6.037	Stellingen	Privatweg / Langenfelder Damm / Kieler Straße 294
6.039	Stellingen	Kieler Straße / Kronsaalsweg
6.040	Stellingen	Langenfelder Damm (Ecke Högenstraße)
6.046	Stellingen	Kieler Straße / Pelikanstieg / Stellingener Steindamm
6.047	Stellingen	Brehmweg / Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg / u.w.
6.048	Stellingen	Randstraße 77



- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2013
- neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2014

0 1.0



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	13
Größe [m²]:	34.819
Wohneinheiten:	200 - 250
Eigentümer:	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 4171, 4169, 1192, 1170, 2504, 4180, 4181, 3623, 3622, 3621, 2575, 2417, 2481
------------------------------------	---

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung; Bebauungsplan Stellingen 39
--------------------------	--

Bebauungsplan in Aufstellung:	Stellingen 64 (Senatsplan)
-------------------------------	----------------------------

festgestellt (geändert) am:	07.09.1951 (22.11.1960); 04.12.1972
-----------------------------	-------------------------------------

künftige Festsetzungen:	WA IV, Spielplatz, Parkanlage
-------------------------	-------------------------------

Festsetzungen:	Außengebiet (Grünfläche); Grünfläche, hier: Dauerkleingärten
----------------	--

sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
-------------------------------------	-----

Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
---------------------	----------------

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 34.819  
 POTENZIAL [WE]: 200 - 250  
 LAGE: Spannskamp / Högenstraße

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Spannskamp

**heutige Nutzung:** i.W. Kleingärten (57 KG + Vereinsheim); öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung

**Umfeld:** westlich II-geschossige Zweifamiliendoppelhäuser mit tiefen Gärten; nördlich und östlich angrenzend homogener Geschosswohnungsbau der 60er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII-IX-geschossigen Punkthochhäusern; südlich Kleingärten und VII-geschossiger Mietwohnungsbau

**Restriktionen und Besonderheiten:** Altlastenverdacht (Altablagerung Högenstraße); Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand (entlang Spannskamp und östlich); Topografie; Kleingärten

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

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen; Konzeptausschreibung; Kündigung Kleingartenparzellen; Verlagerung Kleingärten auf den Stelling A7-Deckel (Fertigstellung voraussichtl. 2019)

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7 (Fertigstellung voraussichtlich 2019)

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	37.057
Wohneinheiten:	350 - 400
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 3311, 3310
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 18
festgestellt (geändert) am:	10.06.1975
Festsetzungen:	Grünflächen: Sportplatz, Spielplatz

Bebauungsplan in Aufstellung:	Stellingen 62
künftige Festsetzungen:	WA, MK
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 37.057  
 POTENZIAL [WE]: 350 - 400  
 LAGE: Sportplatzring 36 / Basselweg

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Sportplatzring, Basselweg
<b>heutige Nutzung:</b>	zwei Sportplätze (wassergebundene Decke), Kampfbahn (i.W. Rasen), I-geschossiges Gebäude (Umkleiden etc.)
<b>Umfeld:</b>	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 Stellingener Zentrum mit Bürgerhaus, Polizei und Feuerwehr
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; z.T. prägender Baumbestand entlang Basselweg und Sportplatzring; bestehende Nutzung

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau im nördlichen Teilbereich, III-V-geschossig; MK-Nutzungen im südlichen Bereich, IV-V-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Bebauungsplanverfahren (Stellingen 62) weiterführen; Überarbeitung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs; Sportplätze verlagern (hierfür Bebauungsplanverfahren Stellingen 61 weiterführen)
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt (mit Fläche 6.003c); Verlagerung der Sportplätze und damit Möglichkeit der Neubebauung der Fläche steht in Abhängigkeit des Bebauungsplans Stellingen 61 (Informatikum), durch den Baurecht für die Sportflächen geschaffen wird
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 2.302

Wohneinheiten: 50 - 60

Eigentümer: FHH; Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Stellingen / 321 / 1130, 2194

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Bebauungsplan Stellingen 34

festgestellt  
(geändert) am: 07.10.1968

Festsetzungen: WA I g; nicht überbaubare Fläche;  
Gemeinschaftsstellplätze

Bebauungsplan  
in Aufstellung: Stellingen 62

künftige  
Festsetzungen: WA, MK

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.302  
 POTENZIAL [WE]: 50 - 60  
 LAGE: Sportplatzring 47

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Sportplatzring, Dörpkamp

**heutige Nutzung:** bebaut: II-geschossiges freistehendes Gebäude (Vereinsheim); Stellplätze

**Umfeld:** nördlich und südlich: II-IV-geschossige Wohnbebauung (i.W. Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus in Zeilenbauweise); östlich: Sportplätze (Wohnbebauung geplant); südöstlich: historisches Stellingener Zentrum mit Bürgerhaus, Polizei und Feuerwehr; westlich: Kieler Straße mit gemischten Typologien und Nutzungen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße und dem Sportplatzring; z.T. prägender Baumbestand; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bauantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Die Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 6.003a

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 5

Größe [m²]: 24.093

Wohneinheiten: 200 - 250

Eigentümer: FHH; SAGA/GWG

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Stellingen / 321 / 3096, 3097, 3098, 3099, 4259

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Stellingen 18

Bebauungsplan in Aufstellung: Stellingen 62

festgestellt (geändert) am: 10.06.1975

künftige Festsetzungen: WA

Festsetzungen: Schule und Jugendheim; Spielplatz

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 24.093  
 POTENZIAL [WE]: 200 - 250  
 LAGE: Sportplatzring 71, 73 / Steller Steindamm 14

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Sportplatzring, Steller Steindamm
<b>heutige Nutzung:</b>	Schule (I-II-geschossig), Haus der Jugend (II-geschossig), Spielplatz
<b>Umfeld:</b>	I-III-geschossige Wohnbebauung (i.W. Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus in Zeilenbauweise, östlich auch freistehende Einfamilienhäuser); südlich angrenzend Sportflächen, auf denen mittelfristig Wohnungsbau realisiert werden soll
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand auf der Fläche sowie entlang des Sportplatzrings

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Bebauungsplanverfahren (Stellingen 62) weiterführen; Überarbeitung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs; Schule verlagern; Haus der Jugend verlagern
<b>realisierbar:</b>	langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt (mit Fläche 6.003a); Verlagerung der Schule an den Standort Brehmweg ist vorgesehen; Nutzungen für Haus der Jugend und Spielplatz werden im Bebauungsplan Stellingen 62 integriert
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	2.984
Wohneinheiten:	15 - 35
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 2400, 3496
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 46
festgestellt (geändert) am:	21.01.1974
Festsetzungen:	WA zwingend I o (Baukörperausweisung); Flächen für Stellplätze

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.984  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 35  
 LAGE: Försterweg 54 / Ernst-Horn-Straße

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Ernst-Horn-Straße
<b>heutige Nutzung:</b>	bebaut: II-geschossiges Wohngebäude (Flachdach, Mehrfamilienhaus), I-geschossige Garagen; oberirdische private Stellplatzanlage
<b>Umfeld:</b>	im Bereich Nieland/Försterweg/Ernst-Horn-Straße: III-XIX-geschossige Großwohnsiedlung mit Ladenzeilen; nördlich: IV-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise; südl. Försterweg: Kleingärten und II-geschossige Kita; Hinweis: Postwohnheim+Laden
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; kleinteilige Eigentümerstruktur (Flstk. 2400: Wohnungs-/Teileigentum); Stellplatzanlage

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Nachverdichtung auch auf beiden Flurstücken unabhängig voneinander möglich; Ersatz für Stellplatzanlage ist erforderlich (Quartiersgarage); Lärmschutz entl. der Bahntrasse erforderlich; Art der Nachverdichtung auf Flurstück 2400: Ersatz-/Neubebauung
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	3
Größe [m²]:	4.571
Wohneinheiten:	15 - 35
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 1914, 3256, 2376
------------------------------------	-------------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungspläne Stellingen 46; Stellingen 1
festgestellt (geändert) am:	21.01.1974; 11.05.1965
Festsetzungen:	Flstk. 2376 und 2356 (tlw.): Flächen für Stellplätze; Private Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.571  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 35  
 LAGE: Ernst-Horn-Straße 8a-b, 10b

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Nieland

**heutige Nutzung:** oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof; Gärten

**Umfeld:** Nieland/Försterweg/Ernst-Horn-Straße: III-XIX-geschossige Großwohnsiedlung mit Ladenzeilen; beidseits Ernst-Horn-Straße: IV-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise; östlich: S-Bahntrasse

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Stellplatzanlagen und Garagenhöfe (laufende Miet-/Pachtverträge)

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** auch ohne Flurstück 1914 (privat) Nachverdichtung möglich; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse, Ersatz für Stellplatzanlagen/Garagen erforderlich (Quartiersgarage); Lärmschutz entlang der Bahntrasse erforderlich

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.309
Wohneinheiten:	10 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 1916
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1
festgestellt (geändert) am:	11.05.1965
Festsetzungen:	Stellplätze; private Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.309  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 20  
 LAGE: Ernst-Horn-Straße, östl. Nr. 41

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Ernst-Horn-Straße
<b>heutige Nutzung:</b>	oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof
<b>Umfeld:</b>	II-IV-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise, IX-geschossige Wohnhochhäuser, II-geschossige Reihenhäuser; westl. Försterweg: I-geschossige Doppelhäuser sowie Bolz- und Spielplatz, im Westen Rangier- und Betriebsbahnhof
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen durch den Schienenverkehr im Westen; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Stellplatzanlage und Garagenhof (laufende Miet-/Pachtverträge)

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, III-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stellplatzanlage/Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	7.712
Wohneinheiten:	35 - 65
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 3708
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1
festgestellt (geändert) am:	11.05.1965
Festsetzungen:	Stellplätze; private Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 7.712  
 POTENZIAL [WE]: 35 - 65  
 LAGE: Schmalenbrook

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Schmalenbrook
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossiger Garagenhof, Stellplätze (i.W. versiegelt)
<b>Umfeld:</b>	II-IV-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise, IX-geschossige Wohnhochhäuser, II-geschossige Reihenhäuser; östlich: S-Bahntrasse
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Garagenhof (laufende Miet-/Pachtverträge)

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, III-V-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	2.086
Wohneinheiten:	5 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 3500, 4363
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1
festgestellt (geändert) am:	11.05.1965
Festsetzungen:	öffentliche Straße, Stellplätze; private Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.086  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 20  
 LAGE: Försterweg, westl. Nr. 116a-c

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Försterweg

**heutige Nutzung:** I-geschossiger Garagenhof (i.W. versiegelt)

**Umfeld:** II-IV-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise; nördl. und westl. Försterweg: Gewerbegebiet mit großflächigen I-geschossigen Hallen; östlich: S-Bahntrasse, westlich: Rangier- und Betriebsbahnhof

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Garagenhof (laufende Miet-/Pachtverträge); Flstk. 4363 als Straßenerweiterungsfläche vorgesehen

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten Flstk. 4363; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Garagen erforderlich (Quartiersgarage)

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	27
Größe [m²]:	80.999
Wohneinheiten:	190 - 240
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 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
festgestellt (geändert) am:	07.07.2006; 14.01.1955
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 2o und M 2o

Bebauungsplan in Aufstellung:	Stellingen 66
künftige Festsetzungen:	i.W. WA IV a/o; GRZ 0,4 ; GFZ 1,2
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 80.999  
 POTENZIAL [WE]: 190 - 240  
 LAGE: Spannskamp-Ost

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Spannskamp
<b>heutige Nutzung:</b>	i.W. homogener Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII-IX-geschossigen Punkthochhäusern; Studentenwohnheim im Südosten; Gemeinschaftseinrichtung im Nordosten
<b>Umfeld:</b>	auf drei Seiten von Kleingartensiedlungen eingfasst; im Norden Feuerwehr, Polizei und Bürgerhaus Stellingen sowie I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	insgesamt prägender Baumbestand; Topographie; z.T. Wohnungs-/Teileigentum

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau (Neubebauung, Aufstockung, Kopfbauten), IV-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Bebauungsplanverfahren weiterführen bzw. Bauantrag auf Teilfläche
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig; mittel- bis langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse bzw. Vorbescheid auf Teilfläche (Flurstk. 1276) für 3 mehrgeschossige Wohnhäuser mit 84 WE erteilt (09/2014)
<b>SAGA geeignet:</b>	zum Teil



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	7
Größe [m²]:	9.027
Wohneinheiten:	65 - 95
Eigentümer:	FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 2447, 2219, 3988, 1170, 1171, 1172, 4311
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 19 - Lokstedt 49, Blatt 1
festgestellt (geändert) am:	07.07.2006
Festsetzungen:	MK g, zwingend V, rückwärtig II; Wo über II; GRZ 0,4

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 9.027  
 POTENZIAL [WE]: 65 - 95  
 LAGE: Koppelstraße 24-30 / Hagenbeckstraße (östl. Koppelstraße 30)

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Koppelstraße, Hagenbeckstraße

**heutige Nutzung:** Dauerkleingärten; Tankstelle; freistehende I-geschossige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen; I-geschossiges Restaurant (Flachdach) mit Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich

**Umfeld:** nördlich IV-geschossige Stadtvillen, Wohnen; östlich V-geschossiges Hotel; südlich I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnen sowie Kleingärten; westlich I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser und St.-Thomas-Morus-Kirche mit Gemeindehaus

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Koppelstraße; bestehende Nutzungen (Tankstelle)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, V-geschossig, gewerbliche Nutzung im EG und im 1. OG gem. B-Plan-Festsetzung vorgesehen

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren (Tankstelle); Vorbescheidsantrag; Anhandgabe für Flurstück 2447

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance für die privaten Grundstücke abhängig vom jeweiligen Eigentümerinteresse; auf den Flurstk. 1170+1171 ist ein Bauvorhaben mit 39 WE genehmigt; Konzeptausschreibung für Flstk. 2447 läuft

**SAGA geeignet:** zum Teil



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	5.640
Wohneinheiten:	20 - 60
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 35, 36
------------------------------------	---------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 16
festgestellt (geändert) am:	01.06.1970
Festsetzungen:	WA zwingend II o; WR zwingend III g; insgesamt Baukörperausweisung (Tiefe der überbaubaren Flächen 12,0 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 5.640  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 60  
 LAGE: Kieler Straße 550a-h, 560

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße, Wördemanns Weg

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

**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 süd. Kieler Straße (großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Sportanlagen etc.)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Schienenverkehr auf der Güterumgehungsbahn und durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungs-bereich 2 und tlw. Im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2+ Nachtschutzzone); bestehende Nutzung (Miet-/Pacht-verträge); Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (ab Stufe 6) nach Biotop-kataster BSU, 2008 (Teilfläche); Bombenblindgängerverdacht

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Laufzeit Miet-/Pachtverträge prüfen; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich: Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung - jeweils auch einzeln realisierbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen erforderlich

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.067
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 4221
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 12
festgestellt (geändert) am:	23.06.1965
Festsetzungen:	im nördlichen Grundstücksteil: Stellplätze; rückwärtig: Sondergebiet Läden I g, Baukörperfestsetzung

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.067  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Nienredder 1

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Nienredder

**heutige Nutzung:** I-geschossige gewerbliche Bebauung;  
Stellplatzanlage

**Umfeld:** östlich angrenzend BAB 7 (zukünftiger Bereich des Deckels Stellingen); südlich und westlich III-IV-geschossige Zeilenbebauung, Wohnen; nördlich I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der BAB 7; Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone)

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

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** positiver Vorbescheid für die Errichtung einer IV-geschossigen Wohnzeile mit 18 WE erteilt (03/2013)

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	14
Größe [m²]:	14.561
Wohneinheiten:	100 - 160
Eigentümer:	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 3704, 1019, 1011, 2522, 985, 987, 2857, 3482, 996, 3682, 3683, 3684, 3685, 3673
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungspläne Stellingen 6; Stellingen 34
festgestellt (geändert) am:	03.07.1967; 07.10.1968
Festsetzungen:	WR IV-VIII g (Baukörperausweisung); Stellplätze; öffentliche Grünfläche; öffentliche Straße; WA II g; Stellplätze; Öffentliche Grünfläche; Öffentliche Straßenfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 14.561  
 POTENZIAL [WE]: 100 - 160

LAGE: Kieler Straße / Volksparkstraße / Molkenbuhstraße

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße, Melanchthonstraße, Volksparkstraße, Molkenbuhstraße

**heutige Nutzung:** im Eckbereich Kieler Straße/ Volksparkstraße: gemischte Nutzungen (Handel/DL/Wohnen); ansonsten IV-VIII-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise bzw. Punkthochhaus, Molkenbuhstr.: I-II-geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung; private Stellplatzanlage

**Umfeld:** entlang Kieler Straße: I-VI-geschossige, heterogene Bebauungs- und gemischte Nutzungsstruktur; entlang Volksparkstraße: i.W. -II-geschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern; südlich: Kirche, Spielplatz und Friedhof Stellingen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen 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:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Laufzeit Miet-/Pachtverträge prüfen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**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 abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen schaffen (Quartiersgarage)

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	19
Größe [m²]:	10.676
Wohneinheiten:	50 - 100
Eigentümer:	Privat; sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 998, 999, 1000, 2851, 1002-1007, 1009, 1013, 1014, 2997, 2993, 2994, 4348, 4196, 2990
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 6; Teilbebauungsplan 810; Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung
festgestellt (geändert) am:	03.07.1967; 13.10.1959; 14.01.1955, (22.11.1960)
Festsetzungen:	B-Plan: WA max. II, WA II g, SO L I g, SO L II g, Stellplätze; TB: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, neue Straßenverkehrsfläche; BS-Plan: W 3g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion

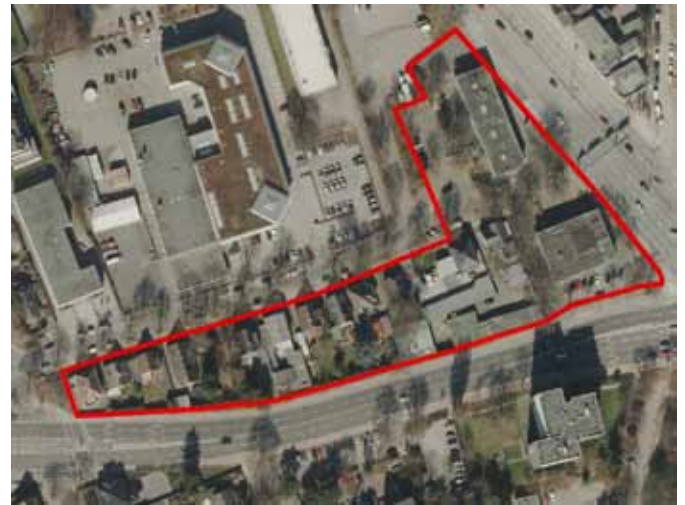


GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 10.676

POTENZIAL [WE]: 50 - 100

LAGE: Volksparkstraße / Alte Volksparkstraße / Kieler Straße

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Alte Volksparkstraße

**heutige Nutzung:** südl. Alte Volksparkstraße: i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Stellplatzanlagen; entlang Kieler Straße zwei II-geschossige Gebäude (sogenannte "Glaskästen")

**Umfeld:** entlang Kieler Straße/Kamerbalken: I-VI-geschossige, heterogene Bebauungs- und gemischte Nutzungsstruktur; entlang Volksparkstraße: i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und IV-geschossige Zeilen bzw. VIII-geschossiges Punkthochhaus; nördlich angrenzend gewerbliche Nutzungen zzgl. Stellplatzanlagen, großflächiger Einzelhandel

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der stark befahrenen Kieler Straße; Fläche liegt tlw. im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Miet-/Pachtverträge; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur

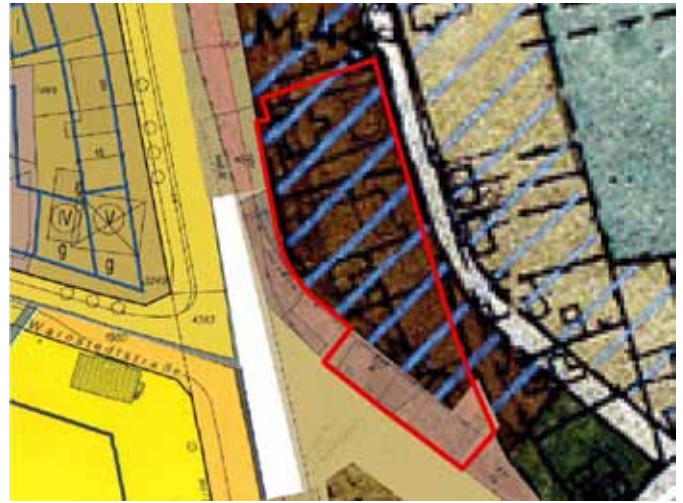
**Mögliche Nutzung:** gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, im Bereich Kieler Straße Gewerbe/Dienstleistung in den oberen Geschossen Wohnungsbau, V-geschossig

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse u. ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge (Hinweis: insbes. im Bereich Alte Volksparkstr. kleint. Eigentümerstrukt.); ggf. Ersatz für entfallende Stellplätze schaffen

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 8

Größe [m²]: 5.144

Wohneinheiten: 25 - 50

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Stellingen / 321 / 1222, 4557, 4745, 5486, 1226, 1227, 1228, 3258

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Stellingen-Langenfelde; Teilbebauungsplan 127

festgestellt (geändert) am: 14.01.1955; 29.03.1955

Festsetzungen: Flstk. 1228, 3258 entlang Langenfelder Damm: Neue Straßenfläche; ansonsten M IV g

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 5.144  
POTENZIAL [WE]: 25 - 50

LAGE: Privatweg 13, 15, 21 / Langenfelder Damm 92, 100-102 / Kieler Straße 294

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Privatweg, Langenfelder Damm, Kieler Straße

**heutige Nutzung:** überwiegend I-geschossige Bebauung; im südlichen Bereich III-geschossiges Wohngebäude mit Handel, Dienstleistungen; im nördlichen Teil IV-geschossiges Gebäude; große Teilflächen versiegelt; Stellplatzanlage

**Umfeld:** Entlang der Kieler Straße gewerbliche Nutzungen und Wohnen in den oberen Geschossen; überwiegend III-IV-geschossige heterogene Bebauung; südwestlich befindet sich ein Gewerbegebiet; nordöstlich erstreckt sich eine Kleingartenfläche

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Bombenblindgängerverdacht (Flstk. 1222, 4745, 4744); Baumbestand

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, ggf. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang Kieler Straße

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag; Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe M - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Kieler Straße 286 / Privatweg 15: Baugenehmigung für die Errichtung von 2 mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer Tiefgarage erteilt (11/2013); Vorbescheidsantrag zz. In Prüfung

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 4

Größe [m<sup>2</sup>]: 8.747

Wohneinheiten: 25 - 45

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Stellingen / 321 / 763-766

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70

festgestellt  
(geändert) am: 30.07.2012

Festsetzungen: WA g; GRZ 0,4, GFZ 1,2; GH 32; 16 m tiefes  
Baufenster entlang Kieler Straße und  
Kronsaalsweg; rückwärtig Baufeld mit 16m  
x 16m

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Gewerbliche Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 8.747  
 POTENZIAL [WE]: 25 - 45  
 LAGE: Kieler Straße 541a-d / Kronsaalsweg 63d

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße, Kronsaalsweg

**heutige Nutzung:** drei III-geschossige Zeilengebäude, Wohnen; zwei freistehende Wohngebäude, I-II-geschossig

**Umfeld:** nördlich anschließend Gewerbeflächen Stelling Hof; entlang der Kieler Straße gewerbliche Nutzungen und Wohnen in den oberen Geschossen; heterogene Bebauung, differierende Geschosshöhen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone); bestehende Nutzung (Laufzeit Miet-/Pachtverträge)

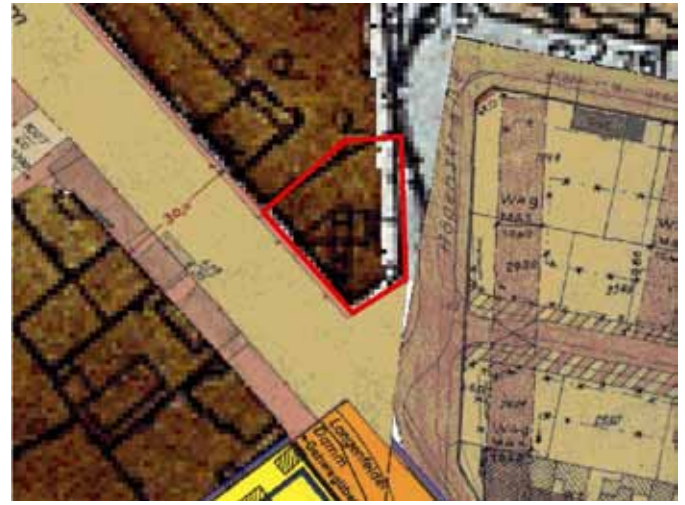
**Mögliche Nutzung:** III-IV-geschossiger Geschosswohnungsbau; geschlossene Bauweise entlang Kronsaalsweg und Kieler Straße

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	880
Wohneinheiten:	20 - 50
Eigentümer:	sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 3441
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde; Teilbebauungsplan 127
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955; 29.03.1955
Festsetzungen:	W IV g; entlang Langenfelder Damm: Neue Straßenfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 880  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 50  
 LAGE: Langenfelder Damm 46 (Ecke Högenstraße)

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Langenfelder Damm, Högenstraße

**heutige Nutzung:** I-geschossige Bebauung, Nahversorger, Hofffläche als Anlieferung/Ladezone größtenteils versiegelt

**Umfeld:** i.W. IV-geschossiger Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus, entlang Langenfelder Damm in überwiegend geschlossener Blockrandstruktur, im EG z.T. Gewerbe (Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel); nördlich angrenzend XIV-geschossiges Wohnhochhaus als Solitär mit I-geschossigem Sockelgebäude

**Restriktionen und Besonderheiten:** prägender Baumbestand im Ostteil des Flurstücks; bestehende Nutzung

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig  
 Wohnen, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung sinnvoll

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag; Bauantrag; Abbruch des vorhandenen Gebäudes

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** punktuelle Nachverdichtung, stadträumliche Fassung; Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen; bestehende Nutzung ggf. im Neubau integrieren; Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 29

Größe [m²]: 27.034

Wohneinheiten: 35 - 90

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Stellingen / 321 / 613, 4281, 5433, 615, 5449, 617-619, 3007-3009, 3575, 623-625, 3700, 3756, 3798, 850, 849, 3615, 4759, 629-632, 2985, 679

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung; Teilbebauungsplan 810

festgestellt (geändert) am: 14.01.1955, (22.11.1960); 13.10.1959

Festsetzungen: entlang Stellingener Steindamm und Pelikanstieg: M 2 0; entlang Kieler Straße: W 3 g; am südwestlichen Randbereich der Potenzialfläche: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 27.034

POTENZIAL [WE]: 35 - 90

LAGE: Kieler Straße 432-462 / Pelikanstieg 6-20 / Steller Steindamm 5-31

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße, Pelikanstieg, Steller Steindamm

**heutige Nutzung:** i.W. II-III-geschossige Gebäude (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. großen Gärten, gemischtgenutzte Gebäude, Gewerbebebauung, u.a. Handwerksbetrieb und Möbelmarkt)

**Umfeld:** nördlich i.W. I-II-geschossige kleinteilige Wohnbebauung; VIII-geschossige Gewerbebebauung; östlich II-IV-geschossige Gebäudeblöcke in geschlossener Bauweise (Wohngebäude, gemischtgenutzte Gebäude), Schule, Sportplatz; Spielplatz der FHH; westlich I-II-geschossige Gewerbebebauung, BAB7-Anschluss Hamburg-Stellingen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen und Südwesten durch den Verkehr auf der BAB 7 und der Kieler Straße; Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Flstk. 679 und 629; Bombenblindgängerverdacht; Altlastenverdacht; Erschließung; tlw. Kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Planrecht in Teilbereichen noch nicht ausgeschöpft (Vorgabe tlw. M - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzu-ügen); weitere Nachverdichtung durch Änderung des Planrechtes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; auf den Flurstücken 3615 und 849 sind bereits Neubauten errichtet worden; auf den Flurstücken 3798, 679, 5478 und 5479 wurden 30 WE genehmigt (10/2013 und 02/2014); im Bereich Steller Steindamm ist an mehreren Grundstücken der FHH Straßen-erweiterungsfläche zu übereignen

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 85

Größe [m²]: 81.340

Wohneinheiten: 100 - 250

Eigentümer: Privat; SAGA/GWG; sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Stellingen / 321 / 1344-1367, 3577-3579, 3696, 1340, 1341, 4429, 1372-1369, 4643, 4636, 4644, 1460-1468, 1451-1454, 4766, 4765, 1456, 1457, 1459, 2050, 1403-1416, 3116, 1420-1423, 1425, 3726

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung

festgestellt (geändert) am: 14.01.1955, (22.11.1960)

Festsetzungen: M 3 g; entlang Brehmweg: W 2 o, Gruppenhäuser zulässig; Eckbereich Brehmweg / Hagenbeckstraße W 3 g; Eckbereich Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg: Fläche für besondere Zwecke (Schule)

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 81.340  
 POTENZIAL [WE]: 100 - 250  
 LAGE: Brehmweg / Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg / Steenwisch / Emmastraße /

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Brehmweg, Hagenbeckstr., Eidelstedter Weg, Steenwisch, Emmastraße u.a.
<b>heutige Nutzung:</b>	I-III-geschossige freistehende EFH, DH u. MFH sowie III-geschossige Blockrandbebauung bzw. Zeilenbebauung der Nachkriegszeit; Bereich Brehmweg: kleint. Bebauung mit z.T. gr. Gärten; Bolzplatz; i.W. wohnbaul. Genutztes Gebiet, vereinzelt Handwerksbetriebe in den Blockinnenber.; Tankstelle
<b>Umfeld:</b>	nördlich Schule, Kindertagesstätte, Studentenheim, Kleingärten; östlich IX-XVI-geschossige Großwohnsiedlung (Lenzsiedlung); Altenheim; südlich direkt angrenzend V-geschossige denkmalgeschützte gründerzeitliche Blockrandbebauung; westlich II-IV-geschossiges klassisches Mischgebiet mit einem hohem Anteil an Handwerksbetrieben insbesondere im Blockinnenbereich
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Flstk. 1385, 1405, 1420, 1421: Bombenblindgängerverdacht; Altlastenverdacht; Baumbestand; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen (u.a. Gewerbebetriebe)

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser, III-IV-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Möglichkeiten für die Errichtung von öff. gefördertem Wohnungsbau prüfen; Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittel- bis langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht vorhanden und in Teilbereichen noch nicht vollständig ausgeschöpft; eine weitere Nachverdichtung durch Änderung des Planrechtes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; die bestehenden Nutzungen (u.a. Handwerksbetriebe) sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen; Flstk. 1379: 2 WE genehmigt (08/2014), Flstk. 1341: 1WE genehmigt (11/2014); Flstk. 4765, 1455: Vorbescheid für die Errichtung eines RH mit 4 WE erteilt (10/2014)
<b>SAGA geeignet:</b>	zum Teil



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	6.680
Wohneinheiten:	50 - 70
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Stellingen / 321 / 4543
------------------------------------	-------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955, (22.11.1960)
Festsetzungen:	M2o; M3g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 6.680  
 POTENZIAL [WE]: 50 - 70  
 LAGE: Randstraße 77

# STELLINGEN



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Randstraße

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Gebäude (Lebensmittelmarkt)

**Umfeld:** S-Bahntrasse im Südwesten sowie BAB 7 in Hochlage im Nordwesten; entlang Randstraße: i.W. I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser und II-geschossige Zeilengebäude; Friedhof Stellingen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Südwesten durch Schienenverkehr auf der S-Bahn-Trasse; bestehende Nutzung (Lebensmittelmarkt)

**Mögliche Nutzung:** Wohnen und Einzelhandel, III-IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

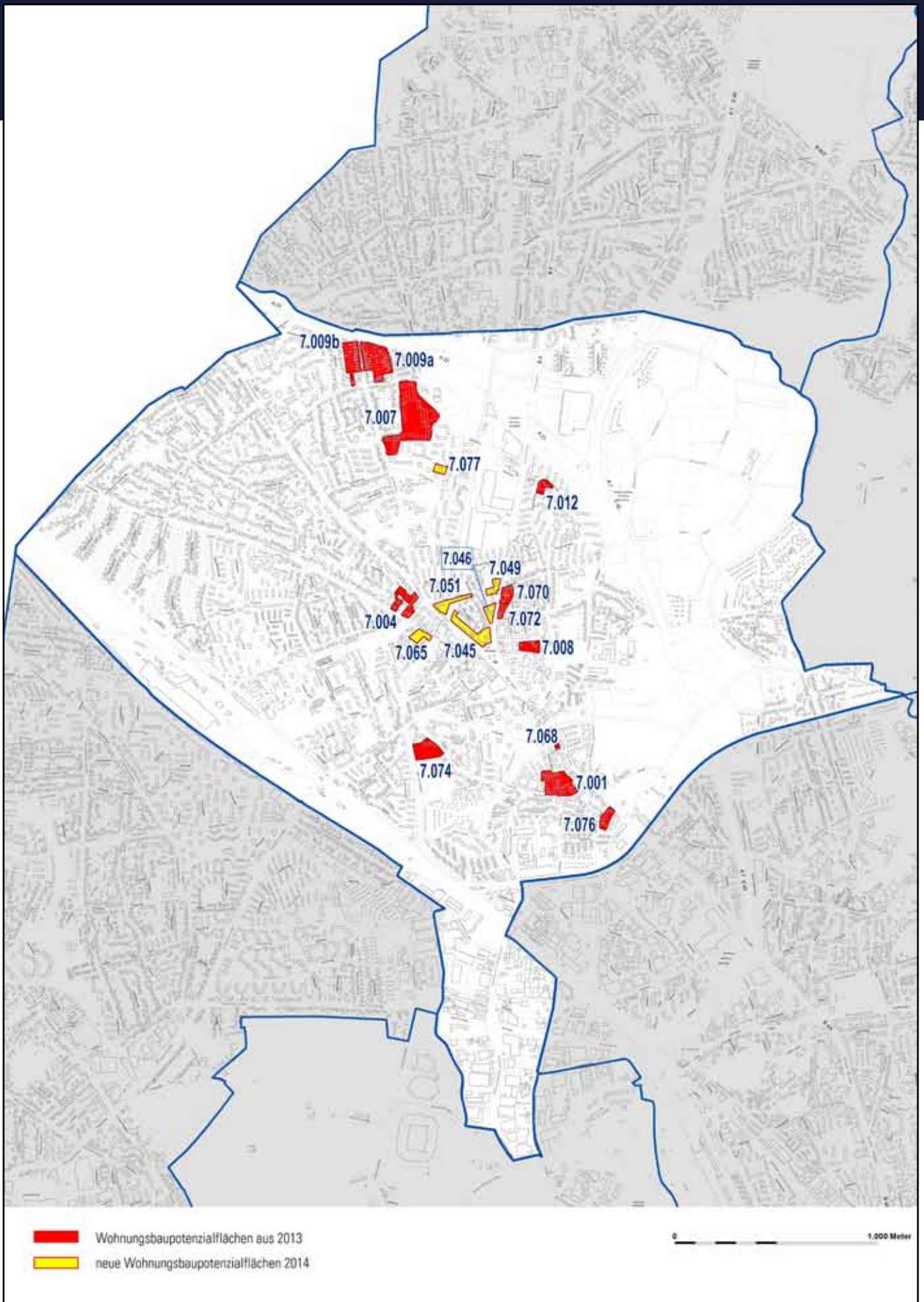
**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Erhalt der bestehenden Nutzung, Integration in neues Konzept

**SAGA geeignet:** ---

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

7.001	Eidelstedt	Reichsbahnstraße 6-14 / Kapitelbuschweg 2-9
7.004	Eidelstedt	Lohkampstraße / Op de Eilstede / Pinneberger Chaussee (rückw.)
7.007	Eidelstedt	Heidacker / Hörgensweg / Rebenacker / Baumacker / Dallbregen
7.008	Eidelstedt	Eidelstedter Platz 22a
7.009a	Eidelstedt	Dallbregen 45-61 / Heidacker 51-55 / Baumacker 48-64
7.009b	Eidelstedt	Baumacker 41-67 / Heidacker 41
7.012	Eidelstedt	Reemstückenkamp, westl. Nr. 19
7.045	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee 4-24 / Nebenbahnstraße 3-7
7.046	Eidelstedt	Nebenbahnstraße 2-8 / Holsteiner Chaussee 15-21
7.049	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee 29-35
7.051	Eidelstedt	Upn Hornack 2-4 / Pinneberger Chaussee 26, 30 / Nebenbahnstraße 25
7.065	Eidelstedt	Lohkampstraße 39-45
7.068	Eidelstedt	Kieler Straße / Mühlenuweg, südl. Kieler Straße 671
7.070	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee 32-34
7.072	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee 22-28
7.074	Eidelstedt	Furtweg 51-53
7.075	Eidelstedt	Kapitelbuschweg 15-27
7.076	Eidelstedt	Hinschstraße 1-5
7.077	Eidelstedt	Furchenacker 26 - 30a-c





## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 14

Größe [m²]: 16.184

Wohneinheiten: 30 - 50

Eigentümer: FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 1358, 1359, 1360, 1361, 1353, 1352, 6605, 6172, 1349, 1351, 1331, 1332, 1333, 1334

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 9

festgestellt (geändert) am: 14.09.1970

Festsetzungen: GE II (große überbaubare Fläche mit ca. 5m 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, n

Bebauungsplan in Aufstellung: Eidelstedt 72

künftige Festsetzungen: WA, MI

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

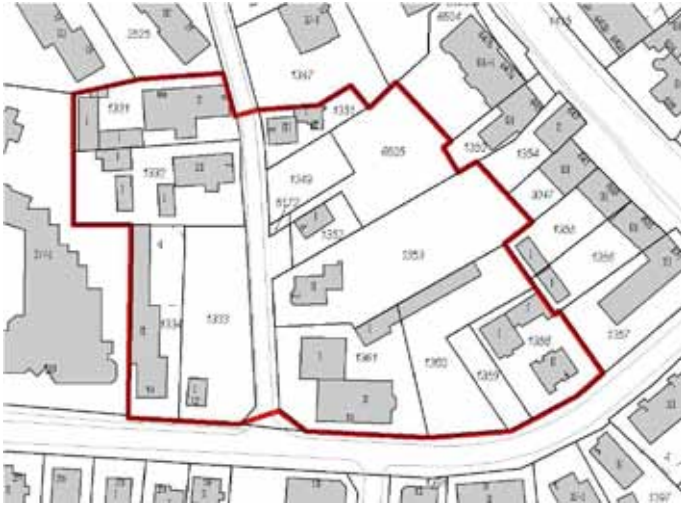
Darstellung im FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 16.184

POTENZIAL [WE]: 30 - 50

LAGE: Reichsbahnstraße 6-14 / Kapitelbuschweg 2-9



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Reichsbahnstraße, Kapitelbuschweg

**heutige Nutzung:** Reichsbahnstr.: Handwerks- und landwirtschaftl. Betrieb, jeweils mit Nebengebäuden u. z.T. versiegelten Hofflächen, II-geschossiges Bürogebäude, I-geschossiger Blumenladen mit gr. Gartengrundstück; Kapitelbuschweg: II-III-geschossige EFH u. MFH mit Gärten; Garagen (rückw. Kapitelbuschweg 9)

**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 Seniorenwohnanlage; i.W. II- und III-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich Reichsbahnstraße

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Reichsbahnstraße; Flstk. 6605: Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008; Spielplatz der FHH (2010); Denkmalschutz Ensemble (ID 19405, Reichsbahnstraße 10, Gebäude einschl. Hofpflasterung u. zweier Windbäume); bestehende Nutzungen

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

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren abschließen

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Absicherung der vorhandenen und dem Standort angemessenen Nutzungsstruktur, gleichzeitig Aktivierung eines Wohnbaupotenziales durch Nachverdichtung oder partiellen Abriss und Neubebauung; Flstk. 6605, 7301, 1352, 7297: Wohnungsbaubau mit 52 WE genehmigt (05/2014)

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 12

Größe [m²]: 8.672

Wohneinheiten: 15 - 25

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 5212, 2180, 6617, 6616, 6615, 6614, 2174, 6611, 6610

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 57

festgestellt (geändert) am: 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: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 8.672  
POTENZIAL [WE]: 15 - 25

LAGE: Lohkampstraße / Op de Eilstede / Pinneberger Chaussee (rückw.)



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Pinneberger Chaussee, Lohkampstraße, Op de Eilstede

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. sehr große Gärten

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

**Restriktionen und Besonderheiten:** Flstk. 2180, 6617, 2174: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, II-geschossig; Adressbildung Richtung Op de Eilstedte

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; z.T. schon ausgeschöpftes Potenzial; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	7
Größe [m²]:	45.897
Wohneinheiten:	70 - 90
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eidelstedt / 320 / 3675, 951, 5714, 779, 3758, 3704, 3644
--	--

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 1
festgestellt (geändert) am:	16.01.1967
Festsetzungen:	WR III g; WR II g, WR IV g, WR IX g, WR XII g; Stellplätze; öffentliche Grünfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 45.897

POTENZIAL [WE]: 70 - 90

LAGE: Heidacker / Hörgensweg / Rebenacker / Baumacker / Dallbregen



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Heidacker, Dallbregen, Baumacker, Hörgensweg, u.a.

**heutige Nutzung:** III-XIII-geschossiger großformatiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise; I-geschossige Parkpalette und Garagen; Stellplätze; Freiflächen als gestaltete Anlage mit Spielflächen und Sitzmöglichkeiten

**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; II- bzw. IX-geschossiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise, Punkthochhäuser

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN- und DB-Trasse sowie im Nordosten durch den Verkehr auf der BAB 23; als Nord-Süd-Freiflächenverbindung festgesetzte öffentliche Grünfläche innerhalb der Wohnbebauung; Flstk. 951: Wohnungs-/Teileigentum

**Mögliche Nutzung:** Maisonette- bzw. Duplex Typen mit Gartenhöfen und Dachterrassen, Geschosswohnungsbau, II-IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten; Möglichkeiten für die Errichtung von Gewerbeeinheiten in umfeldverträglichem Maß prüfen

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Stärkung und Ausbau des maßstäblichen Gebäudebestandes an der Straße Dallbregen durch Aufstockung des Gebäuderiegels und moderate Überbauung der groß dimensionierten Freiflächen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für entfallende Stellplätze schaffen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 4.905

Wohneinheiten: 60 - 80

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 4370

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Eidelstedt 30, 1. Änderung

festgestellt  
(geändert) am: 25.06.1997, (13.02.2012)

Festsetzungen: WR III o; GRZ 0,4; GFZ 1,2

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.905  
 POTENZIAL [WE]: 60 - 80  
 LAGE: Eidelstedter Platz 22a



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** nicht geklärt

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser, Hausgärten

**Umfeld:** südwestlich: I-II-geschossige gewerbliche Nutzung; ansonsten i.W. Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden und Westen durch Gewerbe; Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Erschließung

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

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses zz. in Prüfung

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 20

Größe [m²]: 20.370

Wohneinheiten: 15 - 25

Eigentümer: FHH; Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 582-589, 595-597, 601-608, 5632

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 1

festgestellt  
(geändert) am: 16.01.1967

Festsetzungen: WR I o

Bebauungsplan  
in Aufstellung: Eidelstedt 69

künftige  
Festsetzungen: Straßenseitig: WR I o; 2 Wo; Rückwärtig:  
WR I o; 1 Wo; GR 120 m²

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 20.370

POTENZIAL [WE]: 15 - 25

LAGE: Dallbregen 45-61 / Heidacker 51-56 / Baumacker 48-64



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Dallbregen, Heidacker, Baumacker, über das jeweilige Grundstück

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. auf sehr großen Gartengrundstücken

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

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der unmittelbar anschließenden Autobahn; Flstk. 587: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. offene Wegeseitengräben; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Einfamilienhäuser, rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Möglichkeiten Lärmschutz prüfen; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** auf Grund der Lärmproblematik angrenzend an die BAB 23 wurde das B-Planverfahren in Abstimmung mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt angehalten; Flstk. 585: Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE in 05/2014 genehmigt

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 11

Größe [m²]: 11.941

Wohneinheiten: 10 - 15

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 562, 567-576

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 11 - Schnelsen  
50, 1. Änderung

festgestellt  
(geändert) am: 05.04.1971, (21.12.1984)

Festsetzungen: WR I o, 2 Wo

Bebauungsplan  
in Aufstellung: Eidelstedt 69

künftige  
Festsetzungen: Straßenseitig: WR I o; 2 WO; Rückwärtig:  
WR I o; 1 WO; GR 120 m²

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 11.941  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Baumacker 41-67 / Heidacker 41



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Baumacker, Heidacker; Erschließung über das jeweilige Grundstück

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. auf sehr großen Gartengrundstücken

**Umfeld:** i.W. I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf z.T. sehr großen Gartengrundstücken; BAB 23 unmittelbar nördl. angrenzend

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der unmittelbar anschließenden Autobahn; Flstk. 573: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. offene Wegeseitengräben; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Einfamilienhäuser, rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Möglichkeiten Lärmschutz prüfen; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** auf Grund der Lärmproblematik angrenzend an die BAB 23 wurde das B-Planverfahren in Abstimmung mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt angehalten

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	3.181
Wohneinheiten:	15 - 25
Eigentümer:	SAGA/GWG

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eidelstedt / 320 / 928
------------------------------------	------------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 28
festgestellt (geändert) am:	28.03.1967
Festsetzungen:	WR; Heizwerk (Baukörperfestsetzung)

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.181  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 25  
 LAGE: Reemstückenkamp, westl. Nr. 19



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Wiebischenkamp, Reemstückenkamp

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

**Umfeld:** IX-geschossige Punkthochhäuser im Süden; IV-geschossiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise im Osten und Westen; IV-geschossige Seniorenwohnanlage im Norden

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Autobahn; Bombenblindgängerverdacht; Abstandsflächen; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten oder Befreiung über Vorbescheidsverfahren prüfen

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** punktuelle Nachverdichtung; Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen; Ersatz für entfallende Stellplätze erforderlich

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 21

Größe [m²]: 10.782

Wohneinheiten: 80 - 150

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 1510, 1511, 1512, 1513, 5495, 1480, 1481, 1482, 6781, 6782, 6784, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 57

festgestellt (geändert) am: 25.06.1997

Festsetzungen: WA III bzw. IV g, straßenbegleitende Baufelder ca. 15 m tief, GRZ 0,4; rückwärtig Nebenbahnstraße Baufeld für I-geschossige Baukörper

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 10.782

POTENZIAL [WE]: 80 - 150

LAGE: Pinneberger Chaussee 4-24 / Nebenbahnstraße 3-7



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Pinneberger Chaussee, Nebenbahnstraße

**heutige Nutzung:** I-II-geschossige kleinteilige offene Bebauung; Wohn- und Gewerbenutzung, z.T. Gartenflächen und Stellplatzanlagen

**Umfeld:** südöstlich anschließend Eidelstedter Platz mit angrenzendem Nahversorgungszentrum; südlich Pinneberger Chaussee IV-geschossige gewerbliche Nutzungen; nördlich Einfamilienhausbebauung im Erhaltungsbereich

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee und der Pinneberger Chaussee, sowie im Nord-Westen durch den Schienenverkehr der AKN; rückwärtig schließt Erhaltungsbereich an; ggf. prägender Baumbestand; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 5

Größe [m²]: 3.470

Wohneinheiten: 20 - 35

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 891, 1256, 1257, 1258, 1259

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 57

festgestellt (geändert) am: 25.06.1997

Festsetzungen: WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.470  
POTENZIAL [WE]: 20 - 35

LAGE: Nebenbahnstraße 2-8 / Holsteiner Chaussee 15-21



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Nebenbahnstraße, Holsteiner Chaussee

**heutige Nutzung:** I-geschossige Wohnbebauung

**Umfeld:** westlich Nebenbahnstraße Einfamilienhausbebauung im Erhaltungsbereich; südlich direkte Nähe zum Zentrum Eidelstedt; östlich Holsteiner Chaussee IV-geschossige Wohnbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; prägender Baumbestand (Flstk. 1259); bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	3.263
Wohneinheiten:	20 - 40
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eidelstedt / 320 / 895, 896, 897, 6910
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57
festgestellt (geändert) am:	25.06.1997
Festsetzungen:	entlang Holsteiner Chaussee: WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld; rückwärtiger Bereich der Flstk. 859, 6910: WR III o; GRZ 0,3; GFZ 0,9

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.263  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 40  
 LAGE: Holsteiner Chaussee 29-35



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Holsteiner Chaussee

**heutige Nutzung:** I-geschossige Wohnbebauung

**Umfeld:** nördlich angrenzend III-geschossige Wohnbebauung im Bau; südlich heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Bauweisen und Höhen; östlich anschließend I-II-geschossige Wohnbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** bestehende Nutzung

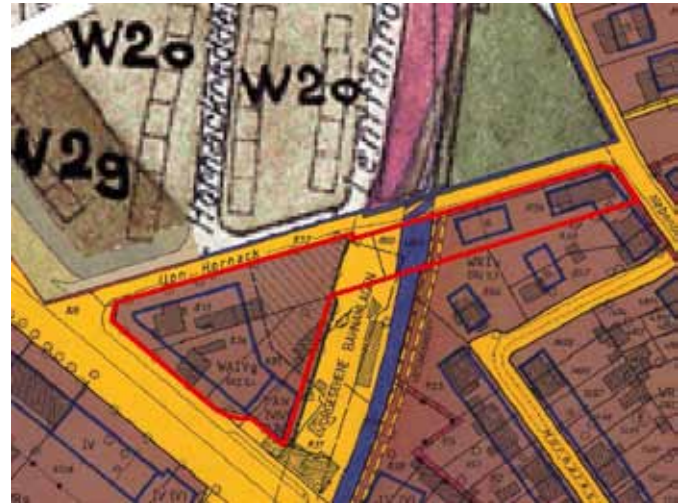
**Mögliche Nutzung:** Mehrfamilienhäuser, III-geschossig

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	5.299
Wohneinheiten:	10 - 20
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eidelstedt / 320 / 859, 6537, 6844, 6845
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57
festgestellt (geändert) am:	25.06.1997
Festsetzungen:	Pinneberger Chaussee: WA IV g, ausnahmsweise V zulässig (Flstk. 6844), GRZ 0,4, Baugrenze, im rückwärtigen Bereich Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und STP; Upn Hornack, rückwärtig Nebenbahnstraße: WR I o, GRZ 0,3, Baufeld ca. 10 m tief, liegt innerhalb des Erhaltungsbereiches nach § 172 BauGB

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 5.299

POTENZIAL [WE]: 10 - 20

LAGE: Upn Hornack 2-4 / Pinneberger Chaussee 26, 30 / Nebenbahnstraße 25



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Upn Hornack, Pinneberger Chaussee, Nebenbahnstraße

**heutige Nutzung:** kleinteilige Wohnbebauung; AKN-Trasse

**Umfeld:** direkte Lage an der AKN-Trasse und zur Stadion Eidelstedt Zentrum; Eidelstedter Platz mit angrenzendem Nahversorgungszentrum südöstlich gelegen; nördlich III-geschossige Zeilenbebauung; westlich III-geschossige heterogene Bebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süd-Westen durch den Verkehr auf der Pinneberger Chaussee und den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** I-IV-geschossiger Wohnungsbau; Mehrfamilienhäuser

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Entwicklung Zentrum Eidelstedt; Potenzial im Bereich Pinneberger Chaussee 28 bereits ausgeschöpft, Wohnungsbau in Realsierung; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 3.858

Wohneinheiten: 20 - 30

Eigentümer: FHH; sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 6014, 1553

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 38

festgestellt (geändert) am: 30.11.1976

Festsetzungen: Studentenheim; GFZ 1,0; Baugrenze

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; P + R- Anlagen (parke und reise)

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.858  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Lohkampstraße 39-45



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Lohkampstraße

**heutige Nutzung:** Parkplatz und Zufahrt zur Kindertagesstätte

**Umfeld:** östlich angrenzenden AKN-Trasse und Zentrum Eidelstedt; nördlich der Lohkampstraße IV-geschossige Wohnbebauung; auf dem Grundstück III-geschossige Wohnanlage, Kindertagesstätte, Kirche

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Lohkampstraße und im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Bodendenkmal, Grabungsschutzgebiet; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidverfahren

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; primär ist die Fläche auf Flstk. 6014 zu entwickeln, Flstk. 1553 für Erweiterung zu prüfen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** zum Teil



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 439

Wohneinheiten: 1 - 5

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 4725

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 9

festgestellt (geändert) am: 14.09.1970

Festsetzungen: WA zwingend II g (Hinweis: überbaubare Fläche hat nur eine sehr geringe Größe, keine selbstständige Bebauung innerhalb des Baufensters möglich); Stellplätze

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 439

POTENZIAL [WE]: 1 - 5

LAGE: Kieler Straße / Mühlenuweg, südl. Kieler Straße 671



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kieler Straße, Mühlenuweg

**heutige Nutzung:** Freifläche (Rasen)

**Umfeld:** heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entl. Kieler Straße, I-IV-geschossige Bebauung, gemischte Nutzungen; ansonsten i.W. Geschosswohnungsbau, II-III-geschossige Zeilen oder freistehende Mehrfamilienhäuser

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer erneut aktivieren; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	5
Größe [m²]:	4.644
Wohneinheiten:	5 - 10
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eidelstedt / 320 / 4954, 4955, 7227, 1254
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 30, 1. Änderung
festgestellt (geändert) am:	25.06.1997, (13.02.2012)
Festsetzungen:	entlang Holsteiner Chaussee: MI III; GRZ 0,6; GFZ 1,2; im rückwärtigen Bereich: MI II GRZ 0,6; GFZ 0,8; große überbaubare Fläche; entlang Oortskamp WA II o; GRZ 0,4

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.644  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Holsteiner Chaussee 30-34 / Ortskamp 2-4



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Holsteiner Chaussee, Ortskamp

**heutige Nutzung:** im zentralen Bereich überwiegend I-geschossige Bebauung, Wohnen mit Gewerbe und Industrie, II-geschossiges Wohngebäude, Stellplatzanlagen, große Teile der Flächen sind versiegelt; ansonsten I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartenflächen

**Umfeld:** Reihenhäuser, III-geschossig; südlich Geschosswohnungsbau (Wohnprojekt am Rungwisch), V-geschossig

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Bombenblindgängerverdacht; Bodenordnungs-/Umlegungsgebiet

**Mögliche Nutzung:** Mehrfamilienhäuser; III-geschossig im vorderen Grundstücksbereich, rückwärtig II-geschossig

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe tlw. MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; im Bereich Holsteiner Chaussee ist an mehreren Grundstücken der FHH Straßenerweiterungsfläche zu übereignen; Flstk. 7284: Wohnungsbau mit 25 WE genehmigt (05/2014)

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 4

Größe [m²]: 2.315

Wohneinheiten: 35 - 40

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 1255, 7265, 7266, 1261

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Eidelstedt 30, 1., Änderung

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

festgestellt (geändert) am: 25.06.1997, (13.02.2012)

künftige Festsetzungen: ---

Festsetzungen: MI IV; GRZ 0,6; GFZ 1,2; im rückwärtigen Bereich des Flstk. 1255 MI II; GRZ 0,6; GFZ 0,8

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.315  
 POTENZIAL [WE]: 35 - 40  
 LAGE: Holsteiner Chaussee 22-28



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Holsteiner Chaussee, Rungwisch

**heutige Nutzung:** i.W. Wohnen: I- bzw. II-geschossiges freistehendes Gebäude (Wohnen+Gewerbe), rückw. Bereiche weitgehend versiegelt, III-geschossige Gebäudezeile der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau)

**Umfeld:** östl. angrenzend Geschosswohnungsbau, V-geschossig sowie Reihenhäuser, III-geschossig; südl. Geschosswohnungsbau (Wohnprojekt am Rungwisch), V-geschossig; nördl. überwiegend I-geschossige Bebauung, Wohnen mit Gewerbe und Industrie (Potenzialfläche 7.070); westl. heterogene Bebauungsstrukturen (Wohnen, i.W. III-geschossig)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Flstk. 1255, 7266, 1261: Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzungen

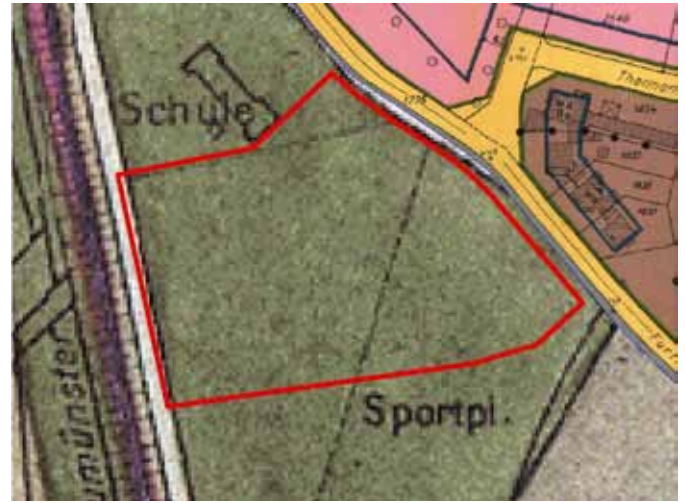
**Mögliche Nutzung:** Wohnen, IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; im Bereich Holsteiner Chaussee 24 ist der FHH Straßenerweiterungsfläche zu übereignen (siehe auch B-Plan); Flstk. 1261+1260: Vorbescheid für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 38 WE erteilt (09/2014)

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 10.534

Wohneinheiten: 60 - 80

Eigentümer: FHH

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 7115

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Eidelstedt, 1. Änderung

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955, (31.05.1960)

Festsetzungen: Außengebiet Grünfläche

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Grünflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 10.534  
 POTENZIAL [WE]: 60 - 80  
 LAGE: Furtweg 51-53



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Furtweg

**heutige Nutzung:** Sportplatz, Rasenfläche, drei I-geschossige Gebäude (Umkleiden, Restaurant)

**Umfeld:** westl. angrenzend AKN-Trasse; nördl. Geschosswohnungsbau, III-geschossig, Feuerwehr; östl. Schulstandort, Kita; beidseits Furtweg I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser sowie II-III-geschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Sportlärm südlich der Potenzialfläche; Bombenblindgängerverdacht; tlw. Altlasten; Lapro: "Grünfläche"; prägender Baumbestand im östlichen Bereich entlang Furtweg; bestehende Nutzung

**Mögliche Nutzung:** 100 % geförderter Geschosswohnungsbau, III-geschossig

**Handlungsschritte:** Verlagerung/Aufgabe Sportplatz; Grundstücksvergabe über Konzeptausschreibung; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Konzeptausschreibung mit 100% gefördertem Wohnungsbau

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 1

Größe [m²]: 4.490

Wohneinheiten: 70 - 80

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Eidelstedt / 320 / 3949

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Eidelstedt, 1. Änderung

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955, (31.05.1960)

künftige  
Festsetzungen: ---

Festsetzungen: Außengebiet

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.490  
 POTENZIAL [WE]: 70 - 80  
 LAGE: Hinschstraße 1-5



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Hinschstraße

**heutige Nutzung:** Gebäudeblock (Wohnen),  
Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig

**Umfeld:** im direkten Umfeld Wohnungsbau, II-IV-geschossig (Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise bzw. Reihenhäuser); nordöstl. der Kieler Straße Sola-Bona-Park

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Vorbescheid über die Errichtung von 75 Wohnungen erteilt (05/2014)

**SAGA geeignet:** ---

# 7.077

## FURCHENACKER



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.440
Wohneinheiten:	15 - 25
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Eidelstedt / 320 / 782
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 2
festgestellt (geändert) am:	20.01.1964 (12.11.1991)
Festsetzungen:	Private Grünfläche; WR IX g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.440  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 25  
 LAGE: Furchenacker 26 - 30a-c



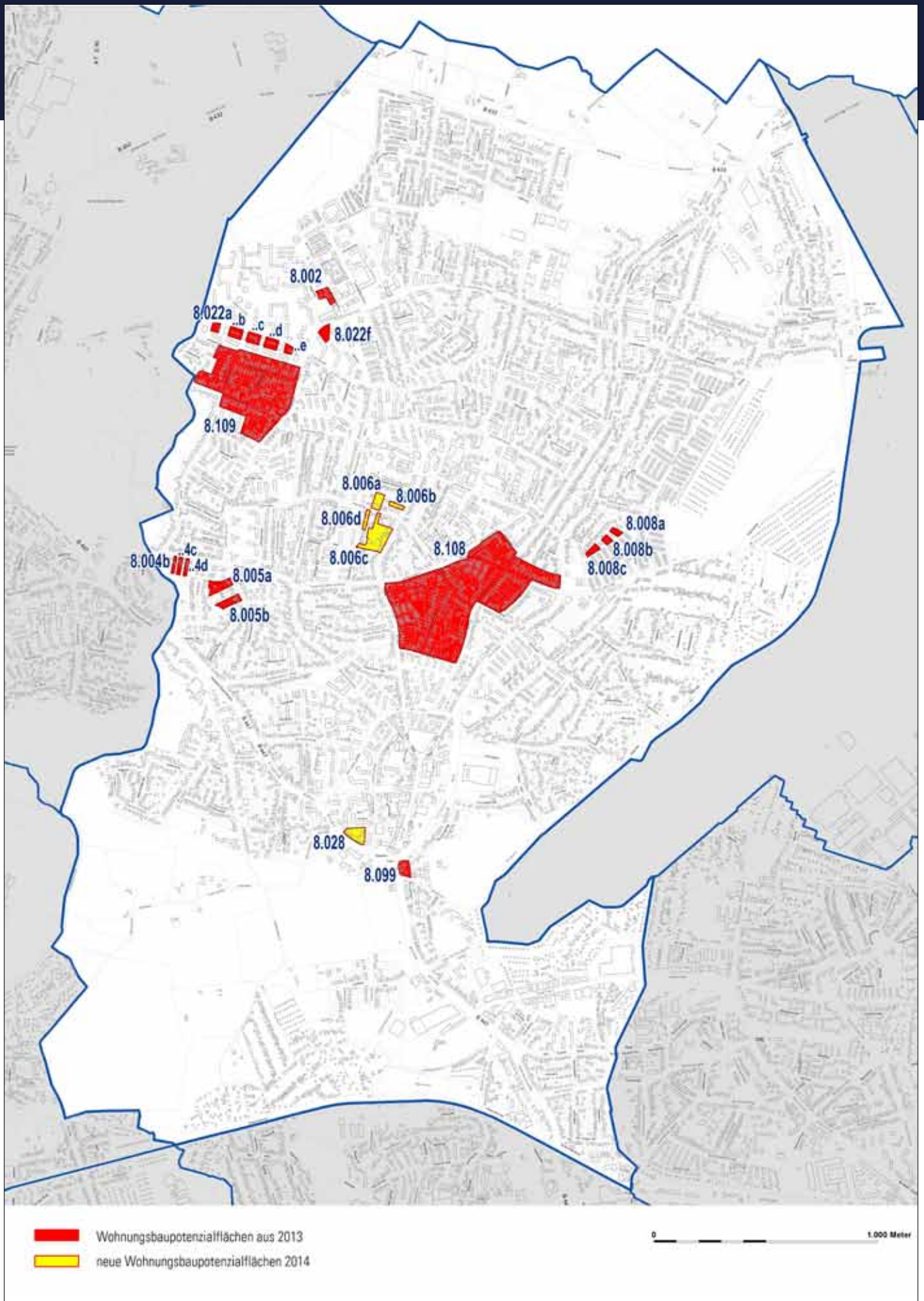
## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Furchenacker
<b>heutige Nutzung:</b>	Garagen
<b>Umfeld:</b>	südlich anschließend IX-geschossige Punkthochhäuser; östlich und nördlich anschließend III-geschossige Wohnbebauung Zeilenbauweise; Quartier ist insgesamt heterogen durch unterschiedliche Bauweisen; weiter östlich Bahngleise der AKN
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; bestehende Nutzung

<b>Mögliche Nutzung:</b>	III-geschossige Wohnbebauung; Trauf- und Firsthöhen des benachbarten Bestandes sind aufzunehmen
<b>Handlungsschritte:</b>	Prüfung der Bebaubarkeit; Vorbescheidsantrag
<b>realisierbar:</b>	kurzfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Potenzialfläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; Ersatz für bestehende Nutzung prüfen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
<b>SAGA geeignet:</b>	---

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

8.002	Niendorf	Wagrierweg 12 / Moorflaggen 9-21
8.004b	Niendorf	Wendlohstraße 159
8.004c	Niendorf	Wendlohstraße 155
8.004d	Niendorf	Wendlohstraße 151
8.005a	Niendorf	Steendammwisch 53, 55
8.005b	Niendorf	Steendammwisch 43, 45
8.006a	Niendorf	Sethweg 8 - 12
8.006b	Niendorf	Paul-Sorge-Str. 119, 119a
8.006c	Niendorf	Paul-Sorge-Str. 93 - 101 / Sethweg 5
8.006d	Niendorf	Sethweg 11
8.008a	Niendorf	Dohlenhorst 14b
8.008b	Niendorf	Dohlenhorst 10b-12
8.008c	Niendorf	Dohlenhorst 2-6
8.022a	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 124 und 126
8.022b	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 126 und 128
8.022c	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 128 und 130
8.022d	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 130 und 132
8.022e	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 132 und 134
8.022f	Niendorf	Nordalbingerweg, südöstl. Nr. 14
8.028	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße 4-8
8.099	Niendorf	Niendorfer Marktplatz 2-8
8.108	Niendorf	Johannkamp / Paul-Sorge-Straße / König-Heinrich-Weg / Bandkampsweg /
8.109	Niendorf	Andreasberger Weg / Kopischweg





### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	3.226
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 3998, 11414, 11415, 11417
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 88
festgestellt (geändert) am:	11.01.2010
Festsetzungen:	Moorflagen 19-21 und Wagrierweg 12: WA II o, zwei 16,0 m tiefe Baufenster, GRZ 0,4; Moorflagen 9-11: WA IV g; Moorflagen 13-17: WA III g, GRZ 0,7

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren "Niendorf-Nord"
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.226  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Wagrierweg 12 / Moorflagen 9-21



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Wagrierweg, Moorflagen

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartennutzung im nördlichen Bereich der Potenzialfläche; I-geschossiges Geschäftsgebäude im südöstlichen Bereich der Potenzialfläche

**Umfeld:** nördlich Kindertagesstätte, I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser); östlich und südlich anschließend IV-V-geschossige Wohnneubauung in geschlossener Bauweise, Stellplatzanlage; westlich anschließend IX-X-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise

**Restriktionen und Besonderheiten:** bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Geschosswohnungsbau; II-IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	941
Wohneinheiten:	1 - 1
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 1863
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81
festgestellt (geändert) am:	27.02.2001
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig WR I o; max. eine Wohnung je Wohngebäude; GRZ 0,2; GFZ 0,3

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 941  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 1  
 LAGE: Wendlohstraße 159



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Wendlohstraße, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** ein I-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südlich: Tennisplätze; südwestlich angrenzend: Kollau und Parkanlage der FHH

**Restriktionen und Besonderheiten:** Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Erschließung; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; freistehendes Einfamilienhaus; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.312
Wohneinheiten:	1 - 1
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 1865
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81
festgestellt (geändert) am:	27.02.2001
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig WR I o; max. eine Wohnung je Wohngebäude; GRZ 0,2; GFZ 0,3

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.312  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 1  
 LAGE: Wendlohstraße 155



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Wendlohstraße, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** ein I-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südlich: Tennisplätze; südwestlich angrenzend: Kollau und Parkanlage der FHH

**Restriktionen und Besonderheiten:** Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; freistehendes Einfamilienhaus; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.163
Wohneinheiten:	1 - 1
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 1868
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81
festgestellt (geändert) am:	27.02.2001
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig WR I o; max. eine Wohnung je Wohngebäude; GRZ 0,2; GFZ 0,3

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.163  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 1  
 LAGE: Wendlohstraße 151



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Wendlohstraße, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** ein II-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südlich: Tennisplätze; südwestlich angrenzend: Kollau und Parkanlage der FHH

**Restriktionen und Besonderheiten:** ---

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; freistehendes Einfamilienhaus; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 2

Größe [m²]: 4.514

Wohneinheiten: 1 - 5

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Niendorf / 318 / 1904, 1905

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81

festgestellt (geändert) am: 27.02.2001

Festsetzungen: straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig: WR I o; GRZ 0,3; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Wohngebäude GRZ 0,3; Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.514  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Steendamswisch 53, 55



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Steendamswisch, über das jeweilige Grundstück

**heutige Nutzung:** zwei I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südöstlich: II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	3.198
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 1909, 7510
------------------------------------	-----------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81
festgestellt (geändert) am:	27.02.2001
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig: WR I o; GRZ 0,3; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Gebäude; Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.198  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Steendamswisch 43, 45



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Steendamswisch, über das jeweilige Grundstück

**heutige Nutzung:** zwei I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); östlich II-geschossige freistehende Wohnbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	3
Größe [m²]:	2.902
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 4014, 1620, 1621
------------------------------------	-----------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75
festgestellt (geändert) am:	13.06.2006
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m; zudem rückwärtige Bebauung

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.902  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Sethweg 8-12



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Sethweg, über Grundstück
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich
<b>Umfeld:</b>	i.W. I-II-geschossige kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-/Doppel- und Reihenhäuser); nördlich II-III-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise;
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Erschließung; bestehende Nutzungen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; zudem rückwärtige Bebauung; I-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.172
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 9656
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75
festgestellt (geändert) am:	13.06.2006
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m; zudem rückwärtige Bebauung (Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.172  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Paul-Sorge-Straße 119, 119a



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Paul-Sorge-Straße, über den vorderen Grundstücksbereich

**heutige Nutzung:** ein I-geschossige freistehendes Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-/Doppel- und Reihenhäuser); südöstlich Kindertagesstätte

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Paul-Sorge-Straße; Erschließung; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; zudem rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 9

Größe [m²]: 11.830

Wohneinheiten: 10 - 15

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Niendorf / 318 / 9519, 9664, 9662, 9703, 9705, 9476, 9644, 9646, 1405

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Niendorf 75

festgestellt (geändert) am: 13.06.2006

Festsetzungen: Straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; entlang Paul-Sorge-Straße: Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m; entlang Sethweg: Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m; rückwärtig: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß

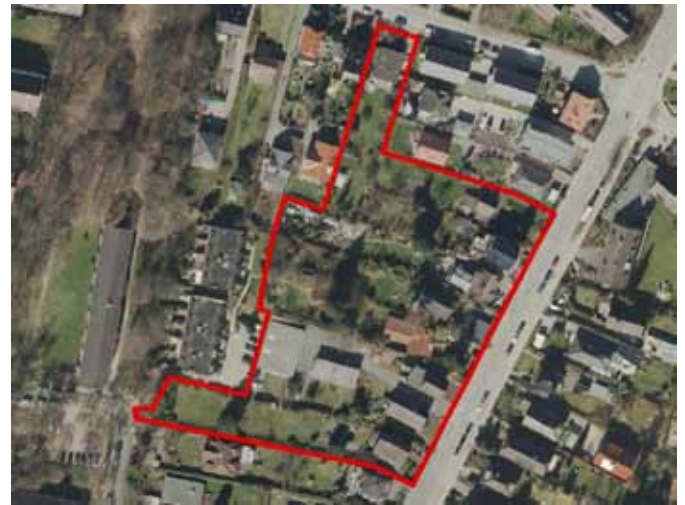
Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 11.830  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Paul-Sorge-Straße 93-107 / Sethweg 5



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Paul-Sorge-Straße; Sethweg
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich; im südlichen Bereich der Potenzialfläche I-geschossige Lagerhallen
<b>Umfeld:</b>	i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser); nordöstlich Kindertagesstätte; westlich III-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Paul-Sorge-Straße; Erschließung; bestehende Nutzungen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.374
Wohneinheiten:	1 - 1
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 1408
------------------------------------	-----------------------

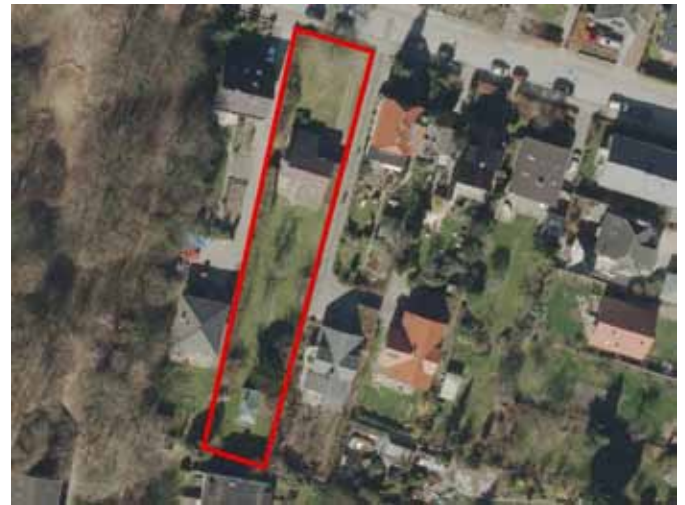
## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75
festgestellt (geändert) am:	13.06.2006
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m; rückwärtig: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.374  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 1  
 LAGE: Sethweg 11



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Sethweg

**heutige Nutzung:** ein I-geschossige freistehendes Einfamilienhaus mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser); nordwestlich II-III-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise

**Restriktionen und Besonderheiten:** Erschließung; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser II-geschossig; rückwärtig Einzelhäuser; I-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.191
Wohneinheiten:	1 - 1
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 1011 (tlw.)
------------------------------------	------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87
festgestellt (geändert) am:	13.06.2006
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR I o; GRZ 0,3; max. zwei Wohnungen je Gebäude; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m rückwärtig: WR I o; nur Einzelhäuser zulässig; max. eine Wohnung je Gebäude; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.191  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 1  
 LAGE: Dohlenhorst 14b



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Dohlenhorst, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** Hausgarten

**Umfeld:** i.W. I-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südöstlich: II-geschossige Reihenhäuser

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; Erschließung

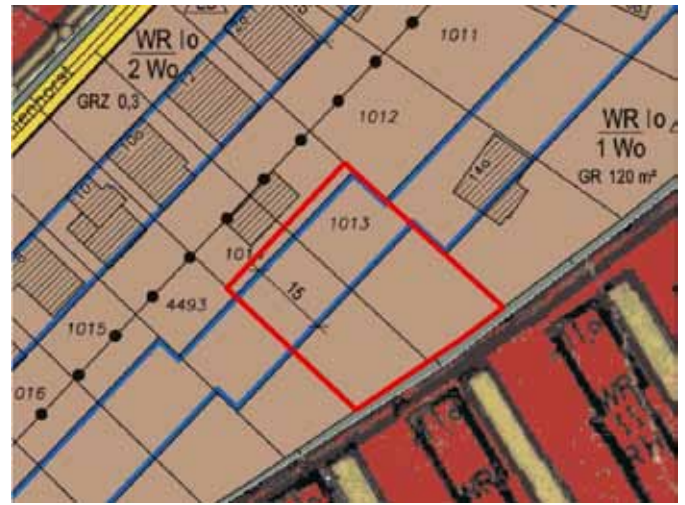
**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; ein freistehendes Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich; I-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	1.177
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 12180, 12178
------------------------------------	-------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87
festgestellt (geändert) am:	13.06.2006
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR I o; GRZ 0,3; max. zwei Wohnungen je Gebäude; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m rückwärtig: WR I o; nur Einzelhäuser zulässig; max. eine Wohnung je Gebäude; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.177  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Dohlenhorst 10b-12



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Dohlenhorst, über das jeweilige Grundstück

**heutige Nutzung:** Hausgärten

**Umfeld:** i.W. I-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südöstlich: II-geschossige Reihenhäuser

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; zwei freistehende Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich; I-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	3
Größe [m²]:	1.694
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 7260 (tlw.), 1017 (tlw.), 1016 (tlw.)
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87
festgestellt (geändert) am:	13.06.2006
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR I o; GRZ 0,3; max. zwei Wohnungen je Gebäude; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m rückwärtig: WR I o; nur Einzelhäuser zulässig; max. eine Wohnung je Gebäude; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.694  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Dohlenhorst 2-6



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Dohlenhorst, über das jeweilige Grundstück

**heutige Nutzung:** Hausgärten

**Umfeld:** i.W. I-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); südöstlich: II-geschossige Reihenhäuser; südwestlich: II-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise; Kindertagesstätte

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; drei freistehende Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich; I-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.342
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 23
------------------------------------	---------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13
festgestellt (geändert) am:	03.03.1964
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.342  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Vielohweg, zw. Nr. 124 und 126



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Vielohweg

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Garagengebäude

**Umfeld:** IV-geschossige Wohngebäude benachbart; westlich schließt sich Landschaftsschutzgebiet an; südlich: Einfamilienhausgebiet

**Restriktionen und Besonderheiten:** Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 b-e, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.618
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 23
------------------------------------	---------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13
festgestellt (geändert) am:	03.03.1964
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.618  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Vielohweg, zw. Nr. 126 und 128



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Vielohweg

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Garagengebäude

**Umfeld:** IV-geschossige Wohngebäude benachbart; westlich schließt sich Landschaftsschutzgebiet an; südlich: Einfamilienhausgebiet

**Restriktionen und Besonderheiten:** Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a, c-e, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.658
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 23
------------------------------------	---------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13
festgestellt (geändert) am:	03.03.1964
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.658  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Vielohweg, zw. Nr. 128 und 130



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Vielohweg
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossiges Garagengebäude und II-geschossiges Wohnhaus
<b>Umfeld:</b>	IV-geschossige Wohngebäude benachbart; westlich schließt sich Landschaftsschutzgebiet an; südlich: Einfamilienhausgebiet
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittel- bis langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a, b, d, e, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich
<b>SAGA geeignet:</b>	---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.723
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 23
------------------------------------	---------------------

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13
festgestellt (geändert) am:	03.03.1964
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.723  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Vielohweg, zw. Nr. 130 und 132



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Vielohweg

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Garagengebäude

**Umfeld:** IV-geschossige Wohngebäude benachbart; westlich schließt sich Landschaftsschutzgebiet an; südlich: Einfamilienhausgebiet

**Restriktionen und Besonderheiten:** Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung

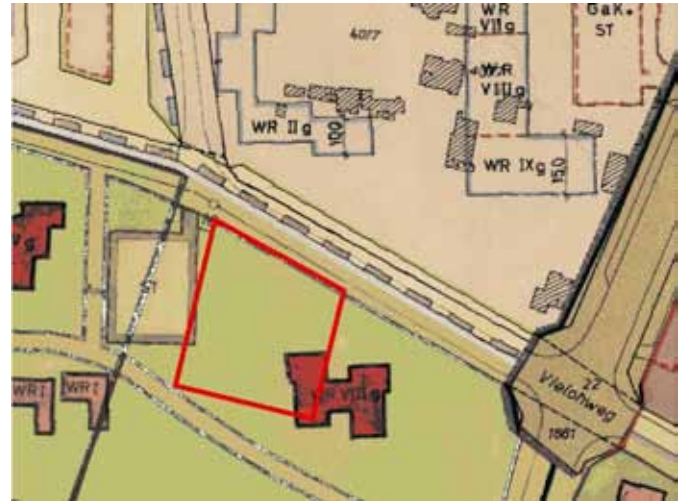
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a-c, e ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.358
Wohneinheiten:	15 - 20
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 23
------------------------------------	---------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13
festgestellt (geändert) am:	03.03.1964
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.358  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 20  
 LAGE: Vielohweg, zw. Nr. 132 und 134



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Vielohweg

**heutige Nutzung:** zwei I-geschossige Garagengebäude

**Umfeld:** IV-geschossige und VIII-geschossiges Wohngebäude benachbart; westlich schließt sich Landschaftsschutzgebiet an; südlich: Einfamilienhausgebiet

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; bestehende Nutzung

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

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a-d, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	2.470
Wohneinheiten:	20 - 25
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 8993
------------------------------------	-----------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 49
festgestellt (geändert) am:	08.02.1971
Festsetzungen:	nicht überbaubare Fläche im WR; Hinweis: angrenzend WR zwingend III bzw. VIII g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.470  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 25  
 LAGE: Nordalbingerweg, südöstl. Nr. 14



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Nordalbingerweg

**heutige Nutzung:** Grünfläche

**Umfeld:** III-IX-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise; hoher Mehrgeschosswohnungsbau

**Restriktionen und Besonderheiten:** Baumbestand; angrenzend an das Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren "Niendorf-Nord"; Abstandsflächen

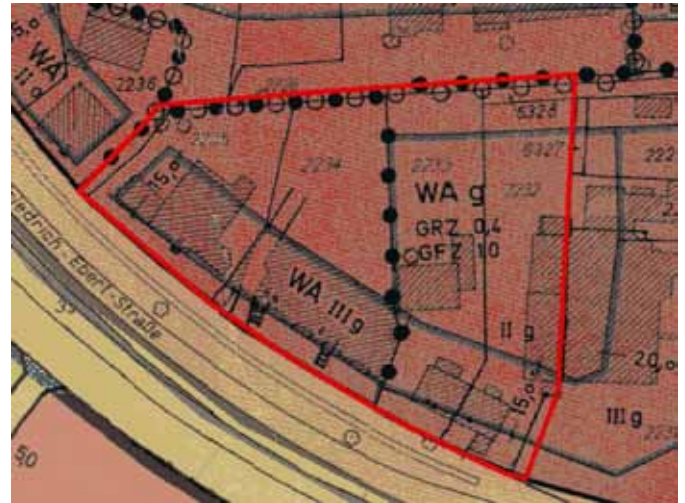
**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, III-geschossig, evtl. in Verlängerung der Zeilenbebauung

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	5.004
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / 10148, 8900, 2234, 11411
------------------------------------	---

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 73
festgestellt (geändert) am:	12.07.1979, (13.12.1988)
Festsetzungen:	straßenbegleitend WA III g, 15 m tiefes Baufeld; zusätzlich tlw. rückwärtig WA II g; GRZ 0,4; GFZ 1,0

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 5.004  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Friedrich-Ebert-Straße 4-8



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Friedrich-Ebert-Straße

**heutige Nutzung:** I-II-geschossige Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen; I-geschossige Wohngebäude, Werkstatt und Garagen im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** Wohnbebauung III-geschossig, teilweise II-geschossig, vereinzelt Gewerbe, direkt an der Magistralen, nördlich angrenzend an Niendorfer Gehege, Nähe Niendorf Markt, Nähe U-Bahn Niendorf Markt, westlich von Flughafen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Südwesten durch den Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße; Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 und tlw. Im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2)

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, III-geschossig, geschlossen, auf den Flurstücken 8900 und 10148 zusätzlich rückwärtig II-geschossige Bebauung

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 4

Größe [m²]: 3.306

Wohneinheiten: 10 - 50

Eigentümer: Privat

Gemarkung /  
Ortsteil /  
Flurstücke: Niendorf / 318 / 3366-3369

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes  
Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-  
Schnelsen, 1. Änderung; Teilbebauungsplan  
5

festgestellt  
(geändert) am: 14.01.1955, (31.05.1960); 21.02.1950

Festsetzungen: W II o, 3/10 überbaubare Grundstücksfläche

Bebauungsplan  
in Aufstellung: ---

künftige  
Festsetzungen: ---

sonstige  
Satzungen /  
Fördergebiete: ---

Darstellung im  
FNP: Gewerbliche Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.306  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 50  
 LAGE: Niendorfer Marktplatz 2-8



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Niendorfer Marktplatz

**heutige Nutzung:** II-geschossige Bebauung mit I-geschossigen Nebenanlagen, exponierte Lage am Niendorfer Marktplatz

**Umfeld:** östlich: Mehrfamilienhausbebauung und Friedhof, Nähe zum Tibarg, Flughafen und Niendorfer Gehege; südlich entlang der Kollastrasse II-III-geschossige Bebauung, gewerbliche Nutzung und z.T. Wohnen; gegenüberliegend Denkmal-schutz Ensemble: Niendorfer Kirche, alter Friedhofsteil, Kriegerdenkmal, Pastorat Niendorfer Marktplatz 3, Probstei und Kirchenkreishaus (Kollastrasse 239a-b), Gemeindehaus Kollastrasse 241

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen durch den Verkehr auf dem Niendorfer Marktplatz (Kreuzungsbereich); Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2); entlang der Grundstücke verläuft im Straßenbereich die U-Bahntrasse unterirdisch; Baumbestand auf den rückwärtigen Grundstücksteilen; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, II-geschossig + Staffelgeschoss

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag für die gesamte Fläche

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Möglichkeit der Erteilung von Befreiungen über Vorbescheidsantrag prüfen

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

<b>Grundstück(e):</b>	235
<b>Größe [m²]:</b>	203.129
<b>Wohneinheiten:</b>	60 - 80
<b>Eigentümer:</b>	FHH; Privat; sonstige

<b>Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:</b>	Niendorf / 318 / Potenzialfläche umfasst mehr als 200 Flurstücke
---	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

<b>geltendes Planungsrecht:</b>	Bebauungspläne Niendorf 9; Niendorf 24; Niendorf 76
<b>festgestellt (geändert) am:</b>	14.12.1964; 30.07.1968; 10.06.1987
<b>Festsetzungen:</b>	WR II; WR II g; WR III g; WA II; Reihenhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Gebäude; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; öffentliche Grünfläche; Stellplätze; nicht überbaubare Fläche; Straßenflächen

<b>Bebauungsplan in Aufstellung:</b>	---
<b>künftige Festsetzungen:</b>	---
<b>sonstige Satzungen / Fördergebiete:</b>	---
<b>Darstellung im FNP:</b>	Wohnbauflächen; Grünflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 203.129

POTENZIAL [WE]: 60 - 80

LAGE: Johannkamp / Paul-Sorge-Straße / König-Heinrich-Weg / Bandkampsweg /



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Johannkamp, Paul-Sorge-Straße, König-Heinrich-Weg, Bansgraben u.a.

**heutige Nutzung:** i.W. I-II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich; III-IV-geschossige Wohnbebauung im Norden und Süden; Parkanlage im Westen

**Umfeld:** i.W. I-II-geschossige kleinteilige Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser); großflächige Gewerbebebauung im Norden; II-III-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise im Süden; Schule und Kindertagsstätte im Osten

**Restriktionen und Besonderheiten:** entlang der Straße Habichthorst wird eine Altablagerungszone geschnitten; Baumbestand; Erschließung; tlw. Kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Eigentümer beteiligen und aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig; mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; auf dem Flurstück 2607 wurden 2 WE genehmigt (03/2014) und auf dem Flurstück 18134 weitere 5 WE (08/2014);

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	139
Größe [m²]:	110.517
Wohneinheiten:	65 - 85
Eigentümer:	FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Niendorf / 318 / Potenzialfläche umfasst mehr als 100 Flurstücke
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungspläne Niendorf 13; Niendorf 20
festgestellt (geändert) am:	03.03.1964; 23.06.1965
Festsetzungen:	nördlich Kopischweg: WR I (straßenbeleitend); private Grünflächen; südlich Kopischweg: WR I; WR II; WA II; Stellplätze; private Grünflächen

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 110.517

POTENZIAL [WE]: 65 - 85

LAGE: Andreasberger Weg / Kopischweg / Quedlinburger Weg / Perckentinweg



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Andreasberger Weg, Kopischweg, Quedlinburger Weg, Perckentinweg

**heutige Nutzung:** i.W. I-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppel, und Reihenhäuser) mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** nördlich: II-IV-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise (Punkthäuser, Zeilen); östlich: II-IV-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise; südlich III-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise; II-geschossige Reihenhäuser; westlich I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser; landwirtschaftliche Flächen; Landschaftsschutzgebiet

**Restriktionen und Besonderheiten:** Bombenblindgängerverdacht (Flstk. 18075, 3948); Baumbestand; Erschließung; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Eigentümer beteiligen und aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten

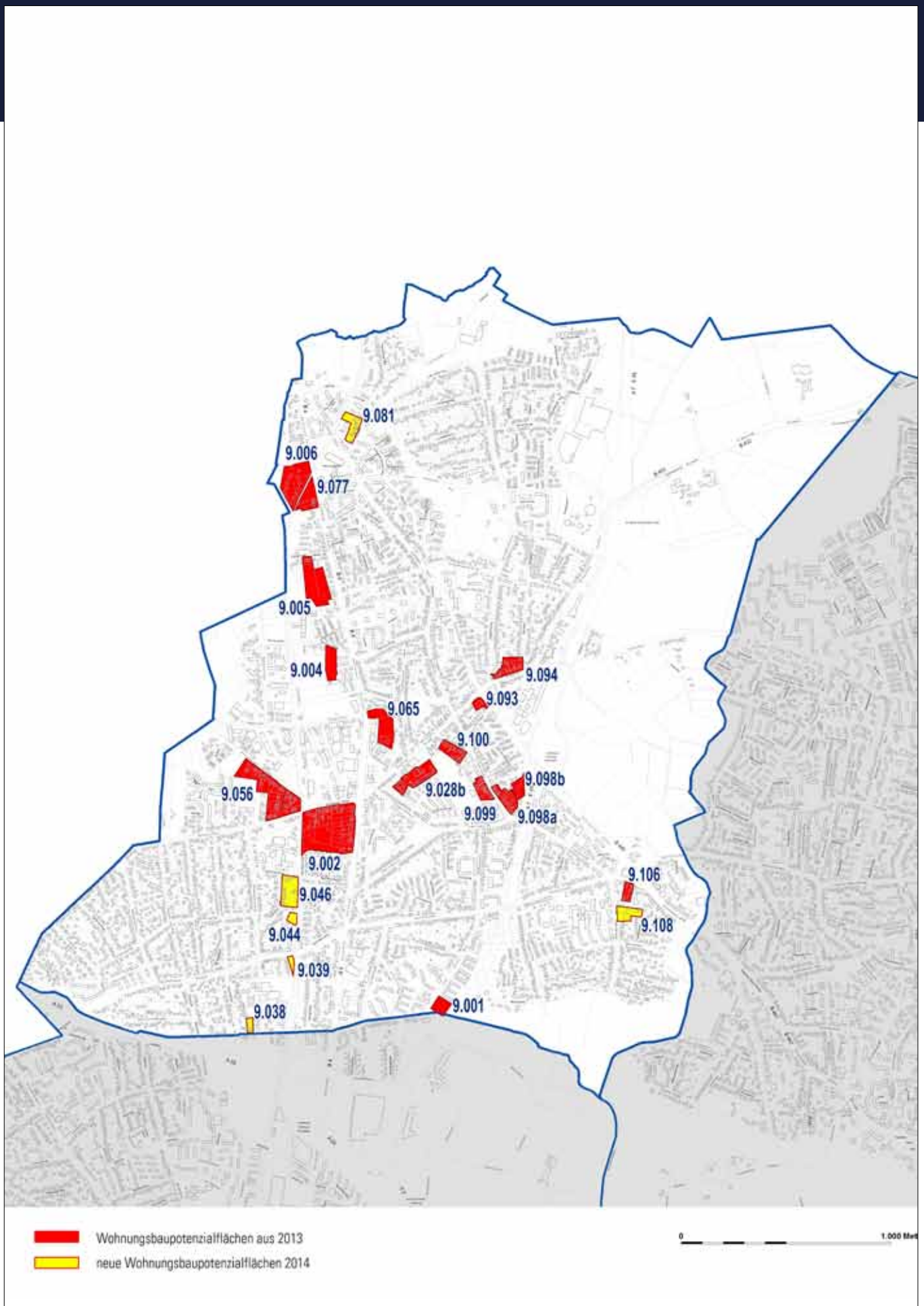
**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig; mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; auf dem Flurstück 1669 wurde 1 WE genehmigt (06/2014);

**SAGA geeignet:** ---

## ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

9.001	Schnelsen	Graf-Johann-Weg 77, 79
9.002	Schnelsen	Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp
9.004	Schnelsen	Peter-Timm-Straße
9.005	Schnelsen	Ellerbeker Weg 5-7 / Holsteiner Chaussee 345
9.006	Schnelsen	Holsteiner Chaussee 395-397
9.028b	Schnelsen	Riekbornweg 2-22
9.038	Schnelsen	Brummerskamp 33-35
9.039	Schnelsen	östlich Halstenbeker Straße 29
9.044	Schnelsen	Hogenfelder Stieg
9.046	Schnelsen	Hogenfelder Straße 17-19 / Hogenfelder Stieg 1-11
9.056	Schnelsen	Pinnebergerstraße 21-59 / Süntelstraße 6-16 / Egenbüttler Weg
9.065	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg / südl. u. westl. Voßkamp
9.077	Schnelsen	Holsteiner Chaussee, nördl. Nr. 387
9.081	Schnelsen	Grothwisch 3-19
9.093	Schnelsen	Oldesloer Straße 90
9.094	Schnelsen	Oldesloer Straße 77
9.098a	Schnelsen	Frohmestraße 39-53
9.098b	Schnelsen	Frohmestraße 43a
9.099	Schnelsen	Frohmestraße 28-40
9.100	Schnelsen	Glißmannweg 3-11
9.105	Schnelsen	Holsteiner Chaussee 379
9.106	Schnelsen	Frohmestraße 102-106
9.108	Schnelsen	Sellhopsweg 3-5



# 9.001

## SPANISCHE FURT / GRAF-JOHANN-WEG



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	5.049
Wohneinheiten:	60 - 80
Eigentümer:	SAGA/GWG

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 4313
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 19-Eidelstedt 44
festgestellt (geändert) am:	23.12.1971
Festsetzungen:	WR IV g

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 5.049  
 POTENZIAL [WE]: 60 - 80  
 LAGE: Graf-Johann-Weg 77, 79



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Graf-Johann-Weg

**heutige Nutzung:** Stellplätze

**Umfeld:** IV-geschossiger Wohnungsbau, südlich schließt sich Gelände der KiTa an, östlich verläuft die BAB 7

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Südosten durch den Verkehr auf der BAB 7; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, zwei Gebäudezeilen möglich

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit 64 WE und Tiefgarage 08/2012 erteilt und 2014 verlängert; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für bestehende Stellplatzanlage erforderlich

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

<b>Grundstück(e):</b>	34
<b>Größe [m²]:</b>	53.368
<b>Wohneinheiten:</b>	200 - 400
<b>Eigentümer:</b>	FHH; Privat

<b>Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:</b>	Schnelsen / 319 / 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
---	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

<b>geltendes Planungsrecht:</b>	Bebauungsplan Schnelsen 10
<b>festgestellt (geändert) am:</b>	03.03.1964
<b>Festsetzungen:</b>	WA II; WR II (Baufelder straßenbegleitend); GE; GRZ 0,5; GFZ 0,8; TRH 8,0 m; öffentliche Grünfläche (im rückwärtigen Bereich)

<b>Bebauungsplan in Aufstellung:</b>	Schnelsen 86 (Senatsplan)
<b>künftige Festsetzungen:</b>	MI
<b>sonstige Satzungen / Fördergebiete:</b>	---
<b>Darstellung im FNP:</b>	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 53.368  
 POTENZIAL [WE]: 200 - 400  
 LAGE: Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Hogenfelder Kamp, Holsteiner Chaussee, Pinneberger Straße, Süntelstraße
<b>heutige Nutzung:</b>	I-IV-geschossige Bebauung, Grünfläche mit großem Baumbestand; kleinteilige Wohnbebauung, Gewerbebetrieb mit Hallen; Brachflächen
<b>Umfeld:</b>	nördlich Gewerbe, AKN-Bf. Schnelsen; östlich i.W. III-IV geschossige Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau, Zeilenbauweise), ein X-geschossiges Punkthochhaus; südlich, südöstlich i.W. I-geschossige kleinteiligere Wohnbebauung (Einfamilienhäuser); westlich Trasse der AKN, Albertinen-Krankenhaus;
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee sowie im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Restriktionsflächen wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008 (Teilfläche); Baumbestand; bestehende Nutzungen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet
<b>Handlungsschritte:</b>	Abschluss des Kaufvertrages ist erfolgt; Entwicklung eines Funktionskonzeptes ist in der Erarbeitung; Bebauungsplanverfahren weiterführen
<b>realisierbar:</b>	mittel- bis langfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	7.648
Wohneinheiten:	40 - 40
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 8799
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 8
festgestellt (geändert) am:	27.02.1996
Festsetzungen:	GE; GRZ 0,8; GFZ 1,6; GH 11 über Gelände; Parkanlage

Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 89 (Senatsplan)
künftige Festsetzungen:	WA III-IV; GRZ 0,3; GFZ 0,7; rückwärtig private Grünfläche; öffentliches Gehrecht
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 7.648  
 POTENZIAL [WE]: 40 - 40  
 LAGE: Peter-Timm-Straße



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Peter-Timm-Straße

**heutige Nutzung:** Wald

**Umfeld:** Gewerbe, I-II-geschossige Wohnbebauung

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Bombenblindgängerverdacht; Wald (Waldersatz von 1:2 erforderlich)

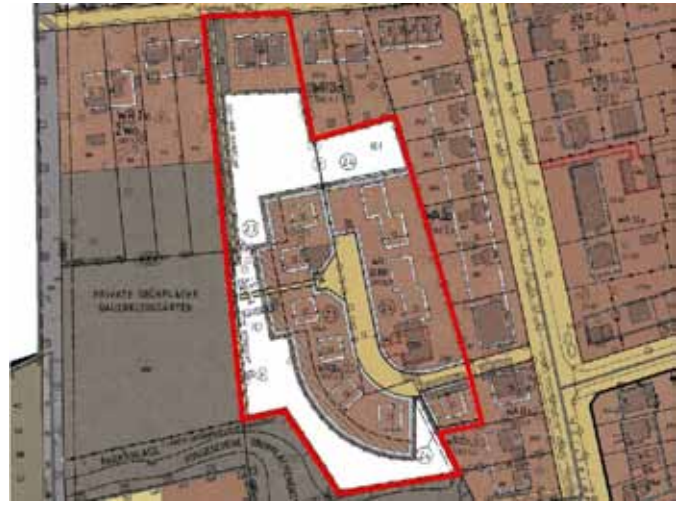
**Mögliche Nutzung:** ca. drei Stadthäuser, III-IV-geschossig

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7; die Belange der Nutzungen im Umfeld sind im Rahmen konkreter Planungen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen; Fläche ist für Baugemeinschaft Nordstern disponiert (Anhandgabe ist erfolgt)

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	19.906
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 8383, 388
------------------------------------	-----------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 12
festgestellt (geändert) am:	29.02.2000
Festsetzungen:	WR II RH; WR II o; GRZ 0,3

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 19.906

POTENZIAL [WE]: 20 - 30

LAGE: Ellerbeker Weg 5-7 / Holsteiner Chaussee 345



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Holsteiner Chaussee (neue Erschließungsstraße im B-Plan)

**heutige Nutzung:** Grünfläche

**Umfeld:** östlich I-II-geschossige Wohnbebauung; südwestlich Grünflächen und AKN-Trasse

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008; Teilflächen Ausgleichsfläche (Stand 2011); Umlegungsgebiet U00352 (Umlegungsstelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Bodenordnung); Erschließung

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser; II-geschossig

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer ist die FHH (Bodenordnung). Erschließung ist nach Wegfall Wohnrecht umsetzbar

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Erschließung muss über privates Grundstück hergestellt werden, was nach Auszug des ehemaligen Eigentümers möglich ist; Fläche verbleibt im Biotopverbund, Bebauung nur B-Plan-gemäß, keine Überbauung der wertvollen Flächen und Ausgleichsflächen

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	19.961
Wohneinheiten:	100 - 90
Eigentümer:	FHH

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 7442, 429
------------------------------------	-----------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 12
festgestellt (geändert) am:	23.02.2000
Festsetzungen:	Fläche für Wald, Private Grünfläche (Dauerkleingärten), nordöstlich: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche (Oberirdisches Parkbauwerk mit Dachparkplätzen, I-geschossig)

Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 88 (Senatsplan)
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 19.961  
 POTENZIAL [WE]: 100 - 90  
 LAGE: Holsteiner Chaussee 395-397



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Holsteiner Chaussee

**heutige Nutzung:** Kfz-Handel; neun II-geschossige Pavillonbebauung (örU); zwei I-geschossige Gebäude

**Umfeld:** südlich und nördlich I-II-geschossige Wohnbebauung; östlich Geschosswohnungsbau, i.W. IV-V-geschossig; westl. Grünflächen (Landschaftsschutzgebiet) sowie I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Nordosten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Hochspannungsleitung über dem westlichen Teil des Grundstücks; am westlichen Rand Biotopverbundflächen der Feuchtlebensräume; bestehende Nutzungen

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

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren weiterführen

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7; bestehendes Pavillondorf (örU); Fläche verbleibt im Biotopverbund; Bebauung nur im bereits bebauten Flächenteil; keine Bebauung der westlichen Grünfläche; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	6
Größe [m²]:	14.004
Wohneinheiten:	75 - 120
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 8027, 8115, 1088, 1091, 3918, 5610
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23
festgestellt (geändert) am:	26.06.1973
Festsetzungen:	GE II; GRZ 0,4; GFZ 0,7; TRH 7,5m

Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 93
künftige Festsetzungen:	WA / MI
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 14.004  
 POTENZIAL [WE]: 75 - 120  
 LAGE: Riebornweg 25, 23 / Riebornweg 2-22



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Riebornweg

**heutige Nutzung:** i.W. I-II-geschossige Gewerbebebauung (Werkstatt, Restaurant, Büro, Handel) mit versiegelten Hofflächen; im südwestlichen Bereich der Potenzialfläche zwei freistehde Einfamilienhäuser

**Umfeld:** nördlich i.W. I-II-geschossige freistehende Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Gewerbebebauung; östlich Sportplatz der FHH, wichtige Wegeverbindung (im Lapro); südlich II-geschossige Wohngebäude in Zeilbauweise, Spielplatz der FHH, Grünfläche; westlich II-geschossige Reihenhäuser, Garagen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Süden durch Sportnutzung; Altlastenverdacht; bestehende Nutzungen

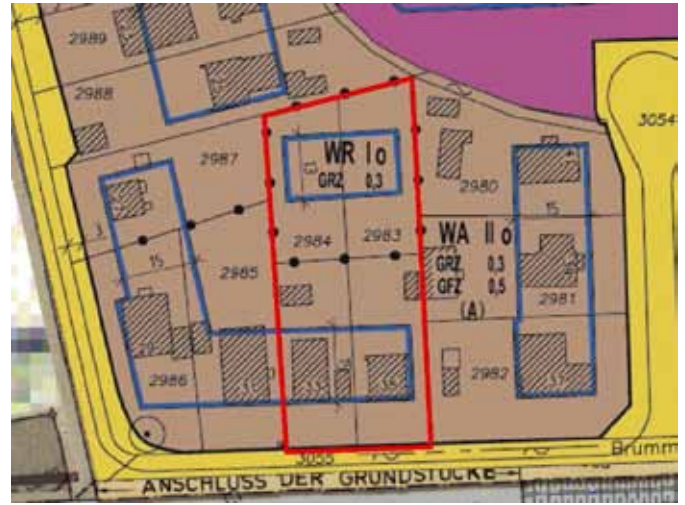
**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	2.030
Wohneinheiten:	1 - 2
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 2984, 2983
------------------------------------	------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38
festgestellt (geändert) am:	18.10.2004
Festsetzungen:	entlang Brummerskamp: WA II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 (Bautiefe 15,0 m); rückwärtig: WR I o; GRZ 0,3 (Bautiefe 13,0 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.030  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 2  
 LAGE: Brummerskamp 33-35



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Brummerskamp, über das jeweilige Grundstück
<b>heutige Nutzung:</b>	zwei I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit sehr großer Gartennutzung
<b>Umfeld:</b>	i.W. I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser; Schule im Nordosten; Sportplatz und Spielplatz der FHH im Süden
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der BAB 23 und durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse sowie im Südosten durch Sportnutzung; Erschließung; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; I-geschossig im rückwärtigen Bereich
<b>Handlungsschritte:</b>	Eigentümer aktivieren; Bauantrag
<b>realisierbar:</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	1.580
Wohneinheiten:	1 - 2
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 8351
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38
festgestellt (geändert) am:	18.10.2004
Festsetzungen:	WA II o; GRZ 0,3 (Baukörperfestsetzung, Bautiefe 12,0 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 1.580  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 2  
 LAGE: östlich Halstenbeker Straße 29



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Halstenbeker Straße

**heutige Nutzung:** Lagerplatz für Baustoffe

**Umfeld:** III-IV-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise im Norden und Osten; Schule im Süden; I-II-geschossige Reihenhäuser im Westen; östlich direkt angrenzend an AKN-Trasse; Randbereiche im Osten sind als Ausgleichsfläche und Wegeverbindung (Lapro) festgesetzt

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch Schienenverkehr auf der AKN-Trasse sowie im Norden durch Verkehr auf der Halstenbeker Straße

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Einfamilienhaus

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	2.149
Wohneinheiten:	1 - 5
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 8787 (tlw.), 8785 (tlw.), 8786, 8788
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38
festgestellt (geändert) am:	18.10.2004
Festsetzungen:	WR I o; GRZ 0,2; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Wohngebäude; Baukörperfestsetzung, Bautiefe 15,0 m; 4,0 m Gehrecht an der östlichen Grundstücksgrenze

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.149  
 POTENZIAL [WE]: 1 - 5  
 LAGE: Hogenfelder Stieg



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Hogenfelder Stieg, über das Grundstück

**heutige Nutzung:** Baumbestandene Gartenfläche

**Umfeld:** i.W. I-geschossige Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); II-geschossige Reihenhäuser im Osten und Süden; östlich direkt angrenzend an AKN-Trasse; Wegeverbindung (im Lapro)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse im Osten; Baumbestand; Erschließung; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; rückwärtige Bebauung; Einfamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser; I-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 9.045, ist jedoch eigenständig entwickelbar

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	14
Größe [m²]:	11.650
Wohneinheiten:	10 - 16
Eigentümer:	Privat; sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 1892-1895, 8783-8782
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38
festgestellt (geändert) am:	18.10.2004
Festsetzungen:	WR I o; GRZ 0,2; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Wohngebäude; entlang Hogenfelder Stieg und Hogenfelder Straße zudem rückwärtig Baukörperfestsetzung, Bautiefe 15,0 m; 4,0 m Gehrecht an den östlichen Grundstücksgrenzen; private Grünfläche im Nordosten

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 11.650

POTENZIAL [WE]: 10 - 16

LAGE: Hogenfelder Straße 17-19 / Hogenfelder Stieg 1-11



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Hogenfelder Stieg, Hogenfelder Straße

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit großen baumbestandenen Gartenflächen

**Umfeld:** i.W. I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser; nördlich Krankenhaus; südöstlich II-geschossige Reihenhäuser; östlich direkt angrenzend an AKN-Trasse; Wegeverbindung (im Lapro)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse im Osten; Flstk. 1892, 8775-8780 Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Erschließung; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser; I-geschossig; zudem rückwärtige Bebauung

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	31
Größe [m²]:	33.725
Wohneinheiten:	200 - 250
Eigentümer:	FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 308 / 1437-1440, 7828, 1442, 1444, 7660, 7661, 3418, 3419, 3421, 1459-1462, 1464, 1465, 1463, 1446-1448, 1451-1457, 7194-7197
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungspläne Schnelsen 16; Schnelsen 71
festgestellt (geändert) am:	13.04.1965; 28.01.1992
Festsetzungen:	WR I; straßenbegleitend 12,0 bzw. 15,0 m tiefe Baufelder; MI; WA II o; WRZ 0,4; GFZ 0,8; Baufeld im Bereich Pinneberger Str. 59

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 33.725  
POTENZIAL [WE]: 200 - 250

LAGE: Pinneberger Straße 21-59 / Süntelstraße 6-16 / Egenbüttler Weg 1-9



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Pinneberger Straße, Süntelstraße, Egenbüttler Weg

**heutige Nutzung:** überwiegend I-geschossige, z.T. II-geschossige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser

**Umfeld:** nördlich und südwestlich Gewerbeflächen (großflächiges Gewerbe); östlich: AKN-Trasse; südlich Albertinen-Krankenhaus

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Norden und Südwesten durch Gewerbe- und Industriebetriebe und im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Bombenblindgängerverdacht (Flstk. 1451); Angrenzend Wald (Waldabstand); kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** III-geschossige Wohnbebauung (für diese Lage nahe der AKN-Station wird perspektivisch eine verdichteter Bauweise angestrebt)

**Handlungsschritte:** Eigentümer beteiligen und aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** langfristig

**Bemerkungen:** verschiedene Varianten und Abfolgen der Nachverdichtung möglich: Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung - jeweils auch einzeln realisierbar; vollständige Umsetzung des Konzeptes bedeutet grundl. Veränderung & Neuorganisation der städtebaulichen Strukturen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse & ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge; auf dem Flurstück 1444 wurden 5 WE genehmigt (01/2014); die AKN-Strecke zwischen Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	5
Größe [m²]:	12.822
Wohneinheiten:	40 - 60
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 7240, 8740, 8546, 8613, 8615
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 75
festgestellt (geändert) am:	16.12.1991
Festsetzungen:	WA III g; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Baukörperfestsetzung (Bautiefe 20,0 m) entlang Holsteiner Chaussee und im Bereich des Altenheimes; im rückwärtigen Grundstücksbereich Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen; Parkanlage der FHH im nördlichen Bereich der Potenzialfläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	Schnelsen 92
künftige Festsetzungen:	WA II - III
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 12.822

POTENZIAL [WE]: 40 - 60

LAGE: östlich Holsteiner Chaussee 294 / nördlich Kettelerweg 5 / südlichwestlich



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Kettelerweg, Holsteiner Chaussee

**heutige Nutzung:** Parkanlage; baumbestande Grünfläche; Gartennutzung; III-geschossiger freistehender Gebäudeblock (Wohnen) im westlichen Bereich; Seniorenheim im südlichen Bereich

**Umfeld:** nördlich und östlich I-II-geschossige freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser; südlich Seniorenheim; gemischte Bebauung (Wohnen, Büro, Gewerbe) sowie großflächige Gewerbebebauung im Westen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Flstk. 8740, 8546, 8613, 8615: Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Erschließung; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; Straßenseitig Geschosswohnungsbau II-III-geschossig; rückwärtig: Reihenhäuser, II-geschossig

**Handlungsschritte:** Bebauungsplanverfahren weiterführen

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Eigentümer hat Interesse an einer Bebauung; öffentliche Durchwegung wird im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert; Herstellung einer Parkanlage; mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer

**SAGA geeignet:** ja



## POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 4

Größe [m²]: 8.654

Wohneinheiten: 10 - 20

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Schnelsen / 319 / 8618, 8619, 426, 427

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Bebauungsplan Schnelsen 12

festgestellt (geändert) am: 29.02.2000

Festsetzungen: WA g; GRZ 0,3; Z1; Grünfläche/Parkanlage; Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; Grünflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 8.654  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 20  
 LAGE: Holsteiner Chaussee 385-387



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Holsteiner Chaussee

**heutige Nutzung:** Grünfläche, kleinteilige Wohnbebauung

**Umfeld:** westlich der AKN-Trasse Pavillonbebauung (Potenzialfläche 9.006); nordöstlich am Roman-Zeller-Platz IV-V-geschossige Bebauung; südlich entlang der Holsteiner Chaussee kleinteilige Bebauung, I-II-geschossig

**Restriktionen und Besonderheiten:** Landschaftsschutzgebiet; Ausgleichsfläche (Stand 2011); Biotopverbindungsraum im nördlichen Teil der Fläche; Baudenkmal auf Flstk. 8618 (DL-Nr. 458): Halbmeilenstein von 1832; Bodenordnungsgebiet

**Mögliche Nutzung:** III-IV-geschossige Wohnbebauung

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Fläche verbleibt im Biotopverbund, Bebauung gemäß B-Plan vertretbar, Ausgleichsfläche und Parkanlagen-Festsetzung müssen von Bebauung frei bleiben; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	9
Größe [m²]:	7.126
Wohneinheiten:	5 - 10
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 52-55, 8268, 7175, 43, 7312, 7639
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 33
festgestellt (geändert) am:	22.06.1994
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,4; im nördlichen Bereich der Potenzialfläche auch rückwärtige Bebauung; Baukörperfestsetzung (Bautiefe 15,0 m)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 7.126  
 POTENZIAL [WE]: 5 - 10  
 LAGE: Grothwisch 3-19



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Grothwisch

**heutige Nutzung:** I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenutzung

**Umfeld:** kleinteiligere Wohnbebauung im Norden (freistehende Einzel- und Doppelhäuser), Kindertagesstätte, Spielplatz und Parkanlage der FHH; III-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise im Osten; IV-VI-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise im Süden und Westen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Erschließung; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Wohnbebauung; freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; II-geschossig

**Handlungsschritte:** Eigentümer aktivieren; Bauantrag

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 9.082, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	2
Größe [m²]:	2.658
Wohneinheiten:	15 - 25
Eigentümer:	sonstige

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 7368, 790
------------------------------------	-----------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung; Teilbebauungsplan 18 Blatt 2
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955, (31.05.1960); 05.01.1954
Festsetzungen:	W 1 o; neue Straßenverkehrsfläche, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 2.658  
 POTENZIAL [WE]: 15 - 25  
 LAGE: Oldesloer Straße 90



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Oldesloer Straße

**heutige Nutzung:** I-geschossiges Gebäude (Autohaus), Freiflächen i.W. für Ausstellungsflächen versiegelt

**Umfeld:** heterogene Bebauungsstrukturen: I-X-geschossige Bebauung, Wohnen, gemischte Nutzungen, Gewerbe; nördlich Oldesloer Straße kleinteiligere Strukturen, zw. Potenzialfläche und Autobahn großformatiger Gewerbestandort (Modezentrum)

**Restriktionen und Besonderheiten:** bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** Geschosswohnungsbau, II-geschossig (siehe Bemerkungen)

**Handlungsschritte:** Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** kurz- bis mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden, jedoch nur für I-geschossige Bebauung; aus städtebaulicher Sicht wäre jedoch eine Betonung der Ecke durch eine III-IV-geschossige Bebauung unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke anzustreben, hierzu wäre jedoch eine Änderung des Planrechtes erforderlich

**SAGA geeignet:** ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	8
Größe [m²]:	8.706
Wohneinheiten:	45 - 70
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 718, 717, 716, 715, 713, 712, 7131, 7132
------------------------------------	--

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955, (31.05.1960)
Festsetzungen:	W 1 o

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 8.706  
 POTENZIAL [WE]: 45 - 70  
 LAGE: Oldesloer Straße 69-81 / Königskinderweg 2, 2a / Radenwisch 1



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Oldesloer Straße,
<b>heutige Nutzung:</b>	I-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser mit Gärten; II-geschossiges Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau); Autohaus, I-geschossig, Freiflächen als Rangier- und Stellplatzflächen i.W. versiegelt
<b>Umfeld:</b>	nördl. Oldesloer Straße i.W. I-II-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser; südl. Oldesloer Straße I-geschossige Einfamilienhäuser sowie IV-X-geschossiger großformatiger Gewerbestandort (Modezentrum)
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der BAB 7; Altlastenverdacht; westl. angrenzend Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19397, Königskinderweg 2); bestehende Nutzungen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, II-geschossig (siehe Bemerkungen)
<b>Handlungsschritte:</b>	Vorbescheidsantrag; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Planrecht vorhanden, jedoch nur für I-geschossige Bebauung; aus städtebaulicher Sicht wäre jedoch eine Nachverdichtung durch eine III-IV-geschossige Bebauung anzustreben, hierzu wäre jedoch eine Änderung des Planrechtes erforderlich
<b>SAGA geeignet:</b>	ja



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e): 10

Größe [m²]: 8.381

Wohneinheiten: 10 - 15

Eigentümer: Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke: Schnelsen / 319 / 986-987, 5507, 8464, 8465, 3747, 971-974

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht: Baustufenplan Niendorf- Lokstedt-Schnelsen

festgestellt (geändert) am: 14.01.1955 (31.05.1960)

Festsetzungen: M 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung: ---

künftige Festsetzungen: ---

sonstige Satzungen / Fördergebiete: ---

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen

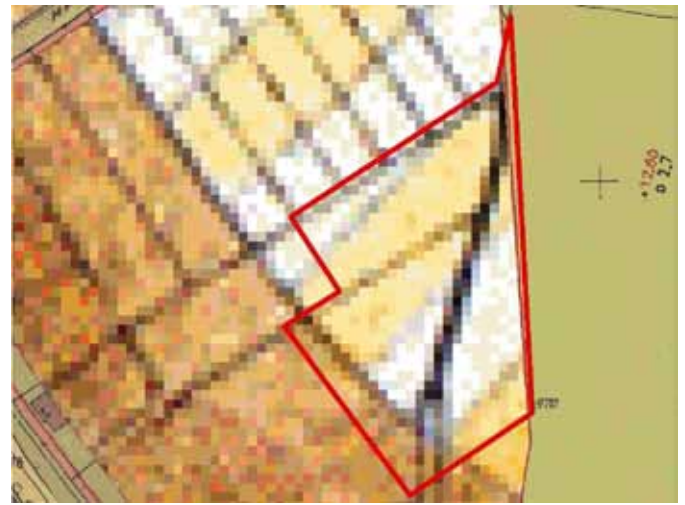
GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 8.381  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 15  
 LAGE: Frohmestraße 39-49



## RAHMENBEDINGUNGEN

<b>Erschließung:</b>	Frohmestraße
<b>heutige Nutzung:</b>	überwiegend I-geschossige Wohnbebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit Mischnutzung, Handel und Dienstleistungen im EG
<b>Umfeld:</b>	direkt angrenzend an den Schnelsener Autobahndeckel; überwiegend II-III-geschossige offene Bebauung entlang der Frohmestraße (Wohnen; im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen)
<b>Restriktionen und Besonderheiten:</b>	Immissionen durch den Verkehr auf der BAB 7; Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Baumbestand vereinzelt auf den Grundstücken; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

<b>Mögliche Nutzung:</b>	Wohnbebauung, I-geschossig im rückwärtigen Bereich; ggf. Aufstockung im vorderen Bereich entlang der Straße
<b>Handlungsschritte:</b>	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten (im Zusammenhang mit der Potenzialfläche 9.098b)
<b>realisierbar:</b>	mittelfristig
<b>Bemerkungen:</b>	Fläche steht im Zusammenhang mit der Potenzialfläche 9.098b, ist jedoch eigenständig entwickelbar; nach Fertigstellung des Autobahndeckels Schnelsen könnte ein Bebauungsplanverfahren für beide Flächen eingeleitet werden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
<b>SAGA geeignet:</b>	---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	4
Größe [m²]:	4.822
Wohneinheiten:	20 - 30
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 5508, 3708, 970, 8465
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf- Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955, (31.05.1960)
Festsetzungen:	M 2 o

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 4.822  
 POTENZIAL [WE]: 20 - 30  
 LAGE: Frohmestraße 43a-55b



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Frohmestraße

**heutige Nutzung:** überwiegend I-geschossige Wohnbebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit Mischnutzung, Handel und Dienstleistungen im EG

**Umfeld:** direkt angrenzend an den Schnelsener Autobahndeckel; überwiegend II-III-geschossige offene Bebauung entlang der Frohmestraße (Wohnen, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen)

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Verkehr auf der BAB 7; Flstk. 970 Bombenblindgängerverdacht; Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); prägender Baumbestand; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** II-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten (im Zusammenhang mit der Potenzialfläche 9.98a)

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Fläche steht im Zusammenhang mit der Potenzialfläche 9.098a, ist jedoch eigenständig entwickelbar; nach Fertigstellung des Autobahndeckels Schnelsen könnte ein Bebauungsplanverfahren für beide Flächen eingeleitet werden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	8
Größe [m²]:	6.014
Wohneinheiten:	30 - 40
Eigentümer:	FHH; Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 994-999, 3179, 5552
------------------------------------	---------------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23
festgestellt (geändert) am:	26.06.1973
Festsetzungen:	WA zwingend III g; GSt; Tiefe der überbaubaren Fläche 10-12 m (straßenbegleitend)

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 6.014  
 POTENZIAL [WE]: 30 - 40  
 LAGE: Frohmestraße 28-40



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Frohmestraße

**heutige Nutzung:** kleinteilige I-II geschossige Bebauung, überwiegend gewerbliche Nutzung, in den oberen Stockwerken z. T. Wohnen, Garagen und gewerbliche Bauten im rückwärtigen Bereich

**Umfeld:** Nähe zum Schnelsener Autobahndeckel; überwiegend II-III-geschossige offene Bebauung entlang der Frohmestraße, Wohnen, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen; im rückwärtigen Bereich schließt sich ein Sportplatz an

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der BAB 7; Flstk. 5552: Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** III-geschossige Wohnbebauung, rückwärtige Verdichtung

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; für rückwärtige Bebauung ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

**realisierbar:** mittel- bis langfristig

**Bemerkungen:** Planrecht (i.W.) vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Flstk. 994: Wohn- und Geschäftshaus mit 10 WE genehmigt (11/2013)

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	5
Größe [m²]:	7.161
Wohneinheiten:	30 - 55
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 1101-1103, 1105, 1106
------------------------------------	---

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23
festgestellt (geändert) am:	26.06.1973
Festsetzungen:	MI III g; GRZ 0,4; GFZ 1,0

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 7.161  
 POTENZIAL [WE]: 30 - 55  
 LAGE: Glißmannweg 3-11a



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Glißmannweg

**heutige Nutzung:** II-geschossige Bebauung, gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil, z.T. rückwärtige Grundstücksbereiche bebaut

**Umfeld:** heterogene Bebauung; II-III-geschossig; Wohnen und Gewerbe; im rückwärtigen Bereich schließt sich Gewerbe und Sportplatz an

**Restriktionen und Besonderheiten:** kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** III-geschossige Bebauung, Mischgebiet, rückwärtige Verdichtung

**Handlungsschritte:** Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Planrecht vorhanden ( Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	3
Größe [m²]:	3.718
Wohneinheiten:	10 - 20
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 2431,2432,2861
------------------------------------	----------------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen; Teilbebauungsplan 18, Blatt 1
festgestellt (geändert) am:	05.01.1954; 14.01.1955
Festsetzungen:	M II o; im Straßenbereich des Grundstücks Nr. 102 neue Straßenfläche ausgewiesen, straßenbegleitend entlang der drei Grundstücke 6 m breiter Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten; dieser Bereich wird durch eine Baulinie abgegrenzt

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen

GRÖSSE [m<sup>2</sup>]: 3.718  
 POTENZIAL [WE]: 10 - 20  
 LAGE: Frohmestraße 102-106



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Frohmestraße

**heutige Nutzung:** I-II-geschossige freistehende Bebauung im vorderen Grundstücksbereich; rückwärtig Hallenbebauung, große Stellplatzfläche; Potenzialfläche derzeit nahezu komplett versiegelt

**Umfeld:** heterogene, z.T. I-II-geschossige kleinteilige, offene Bebauung; entlang Frohmestraße gewerblich gemischte Nutzungen

**Restriktionen und Besonderheiten:** Immissionen durch den Verkehr auf der Frohmestraße und tlw. Auf dem Schleswiger Damm; bestehende Nutzungen

**Mögliche Nutzung:** offene Wohnbebauung, II-geschossig

**Handlungsschritte:** Bauantrag

**realisierbar:** kurzfristig

**Bemerkungen:** Planrecht i.W. vorhanden; ( Vorgabe M - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Vorbescheid für die Errichtung von 17 Stadthäusern von 05/2012 in 2014 abgelaufen

**SAGA geeignet:** ---



### POTENZIALFLÄCHE

Grundstück(e):	1
Größe [m²]:	
Wohneinheiten:	20 - 40
Eigentümer:	Privat

Gemarkung / Ortsteil / Flurstücke:	Schnelsen / 319 / 5555
------------------------------------	------------------------

### PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

geltendes Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung
festgestellt (geändert) am:	14.01.1955, (31.05.1960)
Festsetzungen:	nordwestlicher Teil: M2o; südlicher und rückwärtiger Teil: S1o

Bebauungsplan in Aufstellung:	---
künftige Festsetzungen:	---
sonstige Satzungen / Fördergebiete:	---
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen



GRÖSSE [m<sup>2</sup>]:

POTENZIAL [WE]: 20 - 40

LAGE: Sellhopsweg 5-9



## RAHMENBEDINGUNGEN

**Erschließung:** Sellhopsweg bzw. Pfenningwiese

**heutige Nutzung:** II-geschossige Gebäude für Gewerbe und Industrie mit Wohnen, im rückwärtigen Bereich Werkstatt und Garage

**Umfeld:** südöstlich kleinteilige Einfamilienhausbebauung; nördlich Nahversorgungszentrum Frohmestraße;

**Restriktionen und Besonderheiten:** Klärung der Erschließung

**Mögliche Nutzung:** II-III-geschossige Bebauung; Mehrfamilienhäuser; M2o Gebiet: max. III-geschossig glatt ohne Staffel; im S1o Gebiet: max. II-geschossig glatt ohne Staffel

**Handlungsschritte:** Städtebauliches Konzept; Vorbescheidsantrag

**realisierbar:** mittelfristig

**Bemerkungen:** Vorhaben haben sich in das geltende Planrecht einzufügen; Planungen, die über den Rahmen des geltenden Planungsrecht hinausgehen: öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen; rückwärtige Bebauung, wenn öffentliche Wegeverbindung zwischen Sellhopsweg und Pfenningwiese hergestellt wird; Erschließung der Gebäude von diesem Weg; Nachbarschutz berücksichtigen, insbesondere Einsichtnahme in Gärten, Anordnung Stellplätze (Tiefgarage vorteilhaft, Zufahrt vom Sellhopsweg)

**SAGA geeignet:** ja



Foto: Asmus Henkel

## Impressum

### **Herausgeber**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Grindelberg 62-66  
20144 Hamburg

### **Redaktion**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Projektgruppe Innenentwicklung  
Grindelberg 62-66  
20144 Hamburg  
[stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de)

### **Layout + Titelbild**

Projektgruppe Innenentwicklung

**Das Wohnungsbauprogramm, die Potenzialflächen sowie  
aktuelle Informationen sind auch als Download verfügbar:**

<http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel>

Stand: Januar 2015



