

Rahlstedt

Stadtteilprofil Rahlstedt

Lage und Typisierung

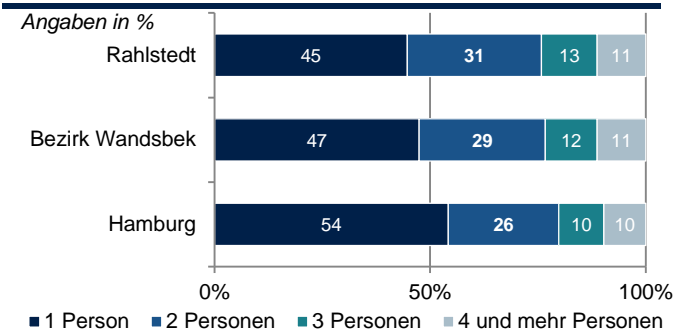


Charakteristika

Rahlstedt ist der größte Stadtteil im Bezirk Wandsbek. Die Wohnungs- und Gebäudestruktur ist heterogen, aber im wesentlichen durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Gründerzeitliche Bebauung befindet sich im Süden, Geschosswohnungsbau vor allem im Westen des Stadtteils. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung war von geringer Dynamik. Aufgrund der großen Flächenpotenziale konnte Rahlstedt die höchste Neubautätigkeit im Bezirk verzeichnen und trägt so dazu bei, die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu befriedigen. Individuelle verdichtete Wohnformen mit Einfamilienhauscharakter können diese Entwicklung fördern. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen liegt auf gesamtstädtischem Niveau. Die Mietpreise liegen unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	88.370	89.014
Haushalte	43.436	45.020
Arbeitslose	3.392	3.001
Migranten	21.299	23.142
Bedarfsgemeinschaften	5.064	4.673
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	27.992	29.649

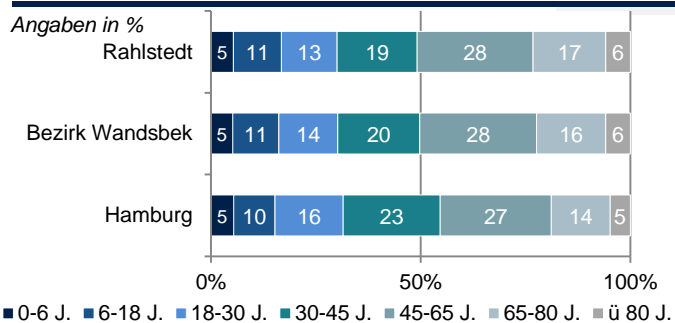
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	41.906	42.145
Anteil WE in EFH / ZFH	30,0%	30,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	12,9%	12,2%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,6	37,8
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	77,8	78
Neubau (Anzahl WE)	112	104

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	➔
Mehrpersonenhaushalte	➡	➡
Paarhaushalte	⬇	⬇
Familienhaushalte	➡	➡
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	➔

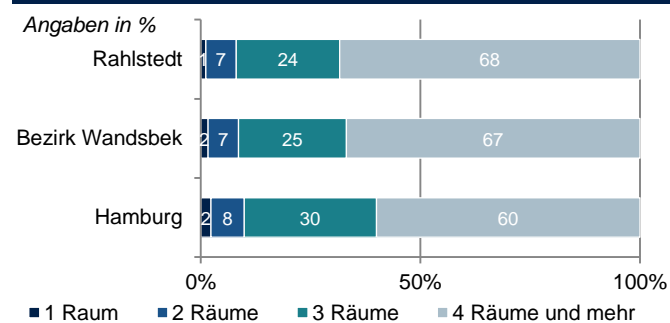
Altersstruktur 2012



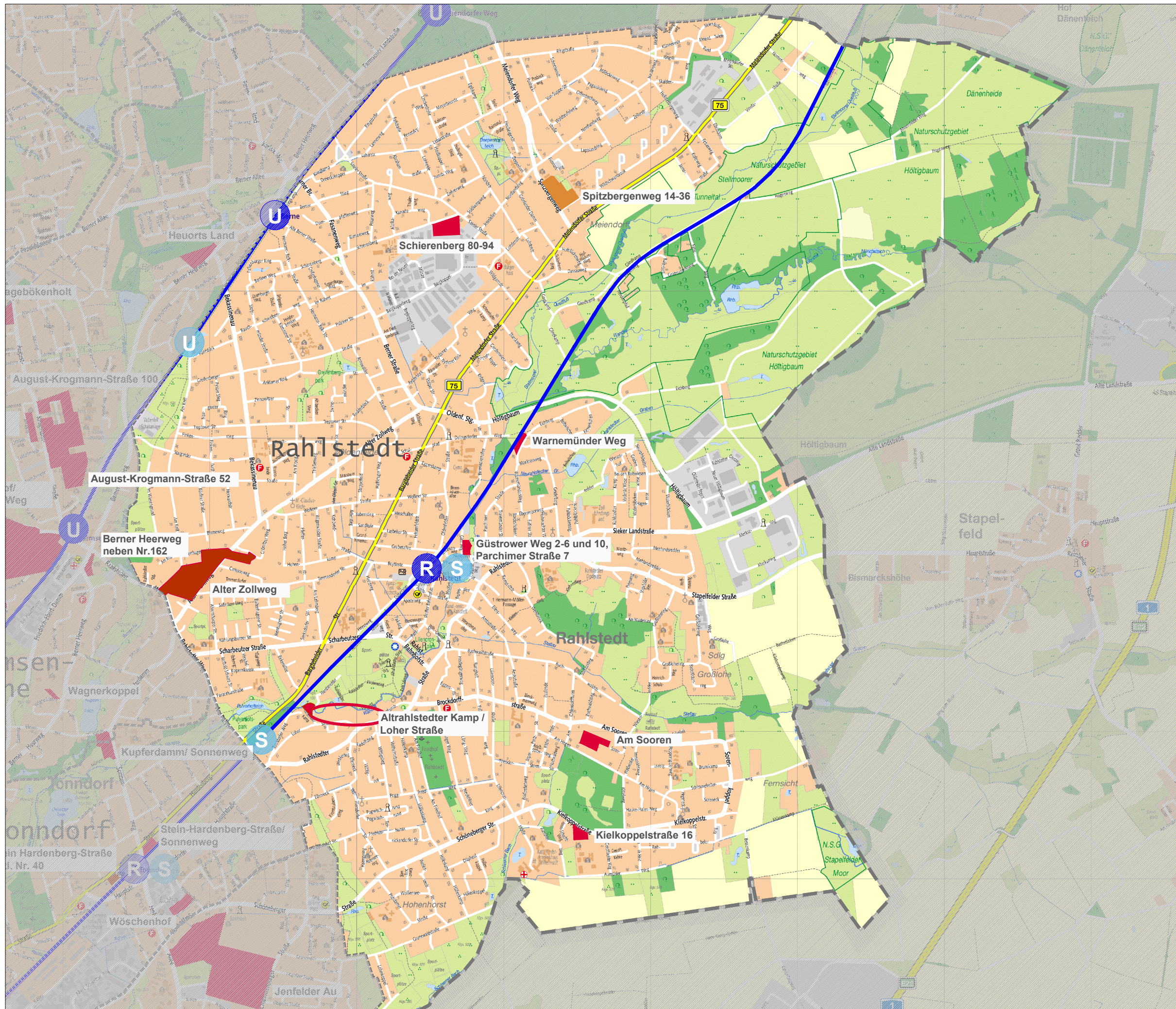
Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	45.020	➔
- Einpersonenhaushalte	20.122	➔
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	7.007	➔
- Mehrpersonenhaushalte	24.898	➡
- Paare	12.505	➡
- Familien	9.361	➔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,50	8,33	➔
Eigentumswohnungen	1.655	2.245	➔
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.075	2.595	➔
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	246	313	➔
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	487	655	➔

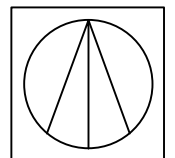


Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale in Rahlstedt

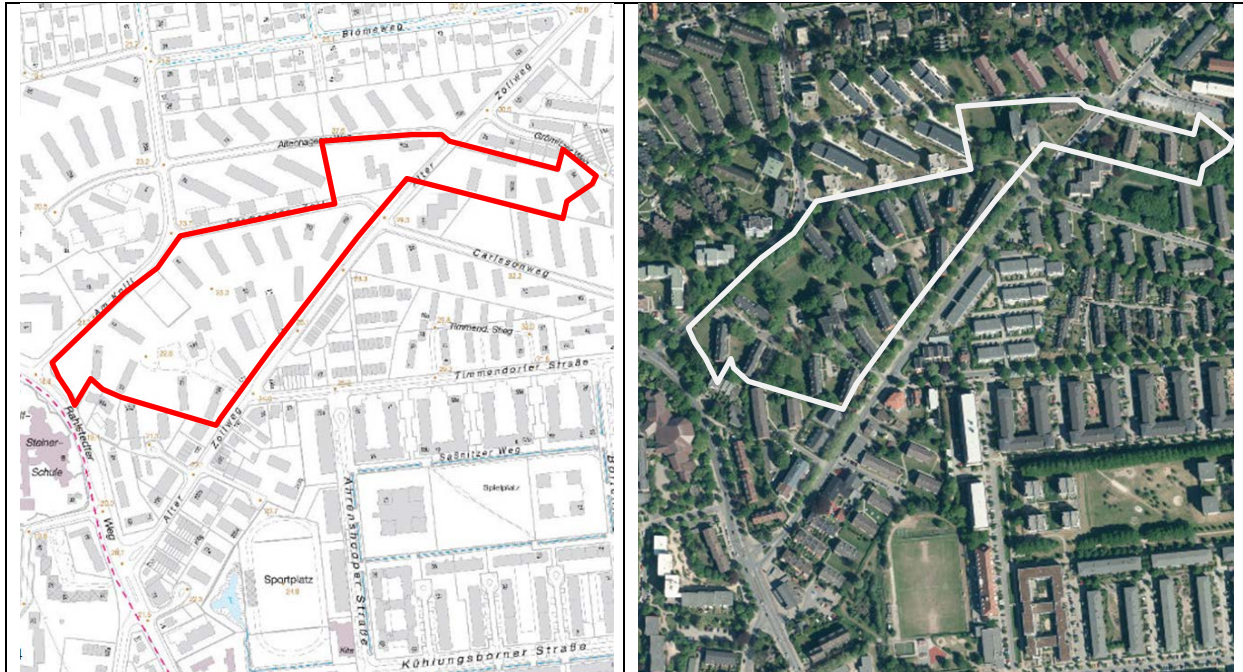
- Potentiale 2014
- Neue Potentiale 2015

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 11/2014



Stadtteil: Rahlstedt

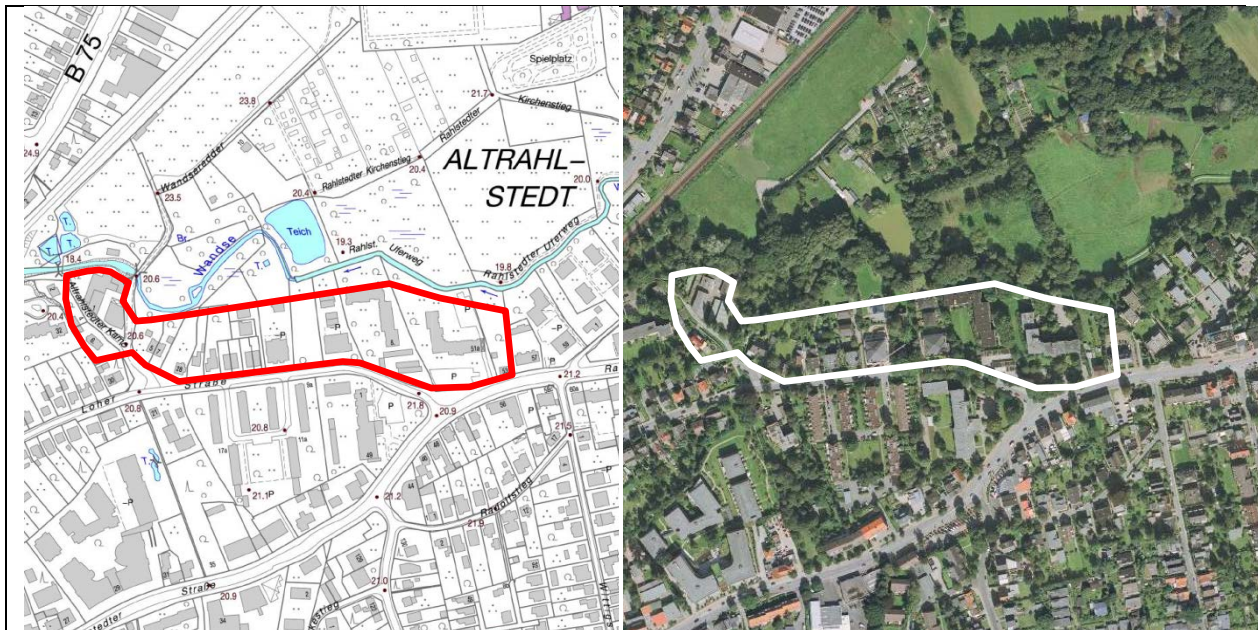
Bezeichnung: Alter Zollweg



Flächengröße	ca. 9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 149 davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	149
Planungsrecht	Bebauungsplan Baustufenplan Rahlstedt (1955): W2 o und Außengebiet; Bebauungsplan Rahlstedt 62 / Farmsen-Berne 10 (1970): WR g, Befreiungsmöglichkeit zu prüfen; ggf. Planerfordernis
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2016
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Nachverdichtungspotential ermittelt durch Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Baumbestand zu beachten
Verfahrensstand	Umsetzungsinteresse für Teilbereiche vorhanden.

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Altrahlstedter Kamp / Loher Straße



Flächengröße	2,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50 , davon
Einfamilienhausbau	30
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 12 (1969/1988): Grünfläche, Baustufenplan Rahlstedt (1938): öffentliche Grünflächen u. W 2 o; Bebauungsplan Rahlstedt 49 (1976): WR III-VI g;
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen, Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Naturnahe Landschaft, Gartenbezogenes und Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2015 ff
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen-	teilweise Bodensanierung; teilweise Überschwemmungsgebiet; Flächenpotential aus Wandse-Gutachten; bauliche Ergänzungen auf einzelnen Grundstücken
Verfahrensstand	Vorbescheid für westl. Teilfläche erteilt

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Am Sooren, Sorenstieg



Flächengröße	0,9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20 , davon
Einfamilienhausbau	20
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 29 (1975): WR II
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	nach 2015
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Neuordnung der Grundstücke
Verfahrensstand	

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Güstrower Weg 2-6 und 10, Parchimer Straße 7



Flächengröße	0,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 25 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	25
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 128 (2012): WA II-III o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen – Charakter Dienstleistungszentrum
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	privat und städteigen
Bemerkungen	Nähe Regionalbahnstation „Rahlstedt“
Verfahrensstand	Anhandgabe der städtischen Teilfläche; Lage im Gebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Ortskern Rahlstedt“

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Kielkoppelstraße 16

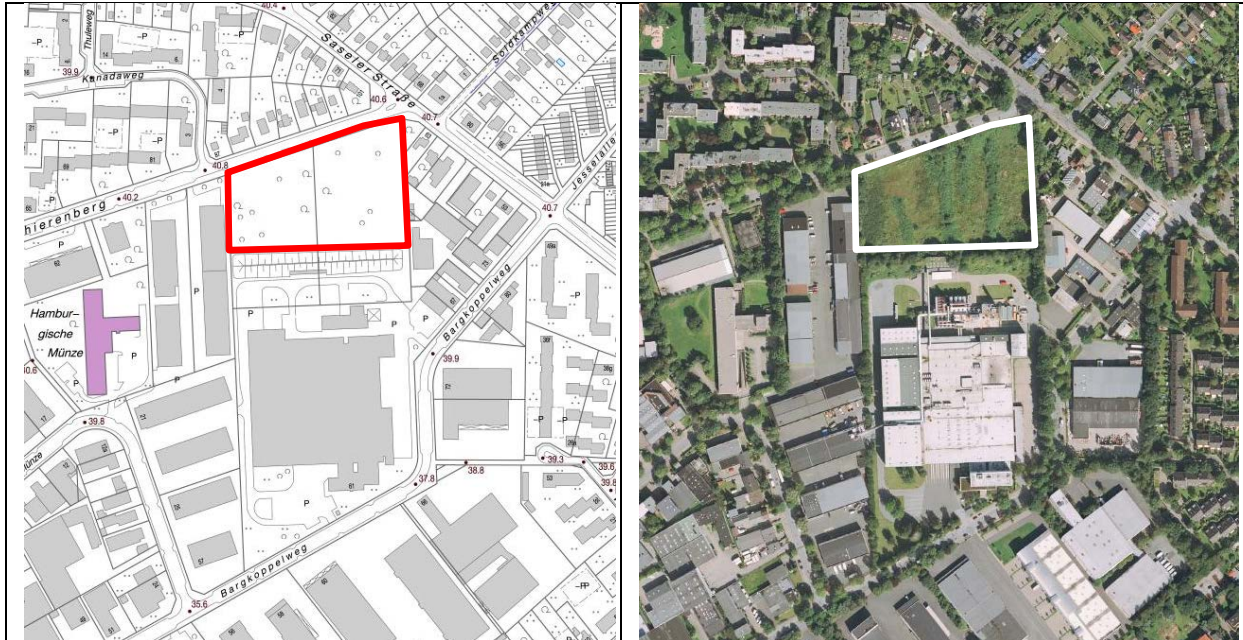


Flächengröße	0,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 78 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	78
Planungsrecht	Baustufenplan Rahlstedt (1955): Aussengebiet (unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	stadteigen *
Bemerkungen	Ansiedlungswunsch Kita, Kombination mit Wohnbebauung; Erschließung Schule ist sicherzustellen; Landschaftsschutzgebiet
Verfahrensstand	Anhandgabe in Vorbereitung

*Fläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Schierenberg 80-94



Flächengröße	ca. 1,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	160, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	160
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 28 (1970) : straßenparallel GE II; rückwärtige Grundstückbereiche GE IV;
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gewerbe
Baubeginn möglich	2016
Eigentumsverhältnisse	privat *
Bemerkungen	
Verfahrensstand	laufendes Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 129

*Fläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

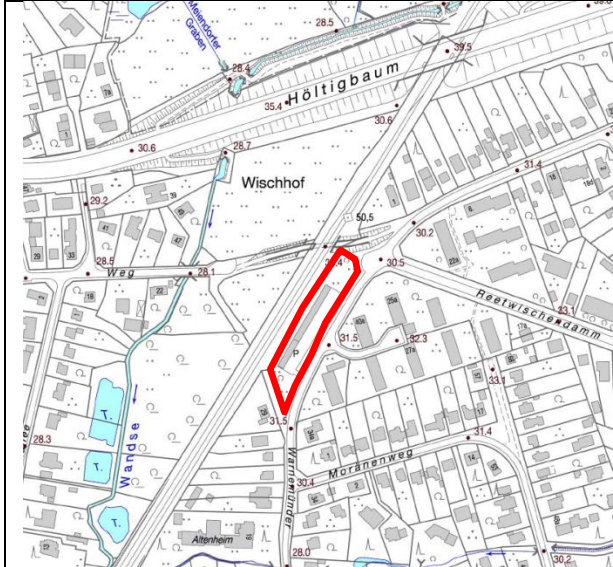
Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Spitzbergenweg 14-36 - neu

<p>Flächengröße</p>	<p>2,7 ha</p>
<p>Wohnungsbaupotenzial gesamt Einfamilienhausbau Geschosswohnungsbau</p>	<p>ca. 120, davon 0 120</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Baubauungsplan Rahlstedt (1969): Sondergebiet Läden, Gewerbegebiet Ig, Gemeinbedarf (Kirche) Stellplätze</p>
<p>Darstellung im Flächennutzungsplan</p>	<p>Wohnbauflächen, Grünflächen</p>
<p>Darstellung im Landschaftsprogramm</p>	<p>Etagenwohnen, Grünanlagen</p>
<p>Baubeginn möglich</p>	<p>2016</p>
<p>Eigentumsverhältnisse</p>	<p>privat</p>
<p>Bemerkungen</p>	<p></p>
<p>Verfahrensstand</p>	<p>Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 130 eingeleitet</p>

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Warnemünder Weg



Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 40 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	40
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 127 (2014): WA III g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA GWG-Fläche
Verfahrensstand	in Prüfung