

# Wohnungsbauprogramm Altona 2013

## Perspektiven 2015

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung







# Wohnungsbauprogramm Altona 2013

Perspektiven 2015

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung







## Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Altonaerinnen und Altonaer,

im vergangenen Jahr konnte die vom Bezirk Altona im „Vertrag für Hamburg“ eingegangene Verpflichtung (900 Wohneinheiten) mit dem herausragenden Ergebnis von insgesamt 1.856 genehmigten Wohneinheiten weit übertroffen werden. Altona ist nach wie vor ein sehr beliebter Wohnstandort. Es kann davon ausgegangen werden, dass wir auch künftig zu den überdurchschnittlich wachsenden Bezirken zählen.

Ziel unseres Wohnungsbauprogramms Altona 2013 – Perspektiven 2015 ist es, diese bezirkliche Entwicklungsdynamik zu unterstützen. Es zeigt insbesondere weitere Potenziale der Innenentwicklung für Wohnungsneubau in den innerstädtischen Stadtteilen Bahrenfeld, Othmarschen und Groß Flottbek auf. Darüber hinaus stellt es Möglichkeiten zur Umnutzung von untergenutzten Büroflächen dar. Nun gilt es, alle Anstrengungen zu unternehmen, diese Potenziale auch zu aktivieren.



Dabei ist jedoch stets zu beachten, dass Stadtentwicklung eine komplexe Betrachtungsweise vielfältiger Interessen erfordert. Der Bedarf an neuen Wohnungen bewegt sich im Spannungsfeld mit den Flächenansprüchen für Gewerbe, erhaltenen Grün- und Freiflächen und den Anforderungen der künftig erforderlichen sozialen sowie technischen Infrastruktur. Als eine Voraussetzung für familienfreundliches Wohnen ist es zwingend notwendig, den Flächenbedarf für Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze zu sichern. Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenkapazitäten gilt es, sowohl möglichst ressourcenschonend zu bauen als auch alle innovativen Planungsansätze, z.B. bei der Abwicklung der zu erwartenden Verkehre, zu fördern.

Städtebauliche Verdichtung kann nicht einfach nur die Vermehrung der Geschossfläche auf gleicher Grundfläche bedeuten. Auch künftig müssen die von den Bürgerinnen und Bürgern geschätzten Qualitäten in den einzelnen Stadtteilen erhalten und die vorhandenen Identitäten städtischer Räume gesichert werden. Wie wichtig dies auch künftig sein wird, zeigte sich in der Diskussion auf unserer 2. Wohnungsbaukonferenz Altona am 05. Februar 2013 besonders deutlich.

Die Umsetzung der im Wohnungsbauprogramm aufgezeigten Potenzialflächen erfordert darüber hinaus eine vorausschauende Moderation. Neben der Selbstverständlichkeit städtischer Entwicklung müssen dabei auch die positiven Aspekte für jeden Einzelnen herausgearbeitet werden.

Es wird von zunehmender Bedeutung sein, das zu erwartende Wachstum im Sinne der genannten Gesichtspunkte zu steuern und entsprechend zu planen. Dieser Aufgabe fühlen wir uns bei der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms Altona 2013 – Perspektiven 2015 verpflichtet.

Herzliche Grüße  
Jürgen Warmke-Rose



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass und Zielsetzung</b> .....	07
<b>2. Vorgehensweise</b> .....	08
2.1 Aktualisierung der Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2012 .....	08
2.2 Potenziale der Innenentwicklung im Kernbereich II .....	09
2.3 Büromarktanalyse für die Kernbereich I und II .....	11
2.4 Behördenabstimmung .....	11
2.5 Zeitlicher Ablauf .....	13
<b>3. Charakterisierung der Stadtteile im Kernbereich II</b> .....	14
3.1 Bahrenfeld .....	14
3.2 Othmarschen .....	15
3.2 Groß Flottbek .....	15
<b>4. Zusammenfassung Büromarktanalyse Kernbereich I und II</b> .....	16
4.1 Immobilienmarkt-Checks .....	16
4.2 Ergebnisse der Büromarktanalyse .....	19
4.3 Typologisierung von Leerstandsobjekten .....	20
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	25
5.1 Ergebnisse für Kernbereich II .....	25
5.2 Ergebnisse für die Büromarktanalyse .....	26
5.3 Zweite Wohnungsbaukonferenz .....	27
<b>6. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau</b> .....	30
6.1 Aktualisierte Wohnungsbaupotenziale .....	30
6.2 Zusammenfassung als Übersichtstabelle .....	31
6.3 Methodik der Potenzialsteckbriefe .....	32
6.4 Potenzialsteckbriefe:	
Rissen .....	34
Blankenese .....	42
Sülldorf .....	46
Iserbrook .....	54
Nienstedten .....	56
Osdorf .....	60
Lurup .....	70
Bahrenfeld .....	86
Groß Flottbek .....	138
Othmarschen .....	158
Ottensen .....	168
Altona-Altstadt .....	186
Altona-Nord .....	210
Sternschanze .....	228
6.5 Tabellarische Darstellung der Flächenpotenziale .....	234





## 1. Anlass und Zielsetzung

Nach aktuellen Schätzungen des Statistikamtes Nord wird die Einwohnerzahl der Stadt Hamburg in den nächsten Jahren um rund 50.000 Menschen wachsen. Diese prognostizierte Entwicklung führte zu dem am 04. Juli 2011 zwischen dem Senat und den sieben Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“. Ziel dieses Vertrages ist es, den Wohnungsneubau in Hamburg auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern.

Im Rahmen dieses Vertrages hat sich der Bezirk Altona zur Genehmigung von 900 Wohnungen im Jahr verpflichtet. Die aktuelle Analyse der Wohnungsmarktentwicklung hat ergeben, dass der Bezirk Altona für die Jahre 2011 bis 2015 sein Ziel jährlich 900 Baugenehmigungen zu erteilen, erfüllen kann. Dies ist auch ohne Berücksichtigung der vom Senat evozierten Flächen in Bahrenfeld-Nord und Mitte Altona möglich. Im Jahr 2012 wurden mit Stand vom 31. Dezember bereits 1.856 Baugenehmigungen erteilt. Die Einwohnerzahl der Stadt Hamburg wird, nach Bevölkerungsvorausschätzungen, bis zum Jahr 2020 um ca. 3,1% zunehmen. Im Bezirk Altona wird der höchste Bevölkerungszuwachs mit ca. 6% erwartet.

Auf dieser Basis wurde ein „Wohnungsbauprogramm Altona 2012“ erarbeitet und auf einer Wohnungsbaukonferenz am 01. November 2011 öffentlich diskutiert. Für den Zeitraum 2011-2015 wurde damals ein Gesamtpotenzial von ca. 9.000 Wohnungen im Bezirk Altona ermittelt. Auf dieser Basis wird nun das „Wohnungsbauprogramm Altona 2013 - Perspektiven 2015“ fortgeschrieben.

Dazu werden sowohl bereits erkannte Potenziale aus dem Wohnungsbauprogramm 2012 wieder aufgegriffen als auch neue Flächen erfasst. Ergänzend zur bisherigen Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale des Kernbereichs I (Sternschanze, Altona-Nord, Altona-Altstadt und Ottensen) werden nun auch die Innenentwicklungspotenziale im Kernbereich II (Bahrenfeld, Groß Flottbek und Othmarschen) untersucht.

Zum Wohnungsbauprogramm Altona 2013 gehören sowohl Flächen, die bereits über bestehendes Planrecht verfügen bzw. sich in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren befinden und somit zeitnah entwickelt werden können, als auch Flächen, die noch nicht über ein für den Wohnungsbau geeignetes Planrecht verfügen und somit detaillierter geprüft werden müssen. Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2013 wurde auch eine Büromarktanalyse für den Bezirk Altona erarbeitet, die etwaige Leerstände und Umnutzungspotenziale für Wohnen untersucht.

Über konkrete Projekte hinaus zeigt das Programm auch mögliche Perspektiven für den Wohnungsbau auf Flächen auf, über die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Entscheidungen getroffen werden können. Dies betrifft in erster Linie die Flächen, die unter der Kategorie C benannt sind. Neben Fragen des Baurechts ist eine Vielzahl von Faktoren zu überprüfen, bevor hier ggf. eine Konkretisierung vorgenommen werden kann. Insbesondere in Stadtteilen wie Lurup, Bahrenfeld und Osdorf bedarf es einer genauen Analyse, ob eine Nachverdichtung bestehender Wohngebiete sozialverträglich und im Einvernehmen mit der Bevölkerung gestaltet werden kann; gleiches gilt für die Fläche Kamerstücken in Sülldorf (C 12). Diese Flächen der Kategorie C werden aus den genannten Gründen nicht in eine summarische Auflistung von Wohnungsbauzahlen aufgenommen.

Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms Altona 2012 hat zum Ziel, die quantitativen Vorgaben des „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ mit den hohen Qualitätsansprüchen an eine künftige, nachhaltige Entwicklung Altonas in Einklang zu bringen. Um dieses gewährleisten zu können, soll das Wohnungsbauprogramm auch zukünftig kontinuierlich fortgeschrieben werden. Nur so kann auf die dynamischen Entwicklungsprozesse innerhalb des Bezirkes angemessen reagiert werden.

Zur weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus im Bezirk Altona ist eine enge Zusammenarbeit von Investoren, Politik und Verwaltung von zentraler Bedeutung. Die zweite Altonaer Wohnungsbaukonferenz am 05. Februar 2013 hat dazu den Rahmen für den fachlichen Informationsaustausch geboten.

## 2. Vorgehensweise

Die Bearbeitung des Wohnungsbauprogramms Altona 2013 gliedert sich in vier inhaltlich-methodische Arbeitsschritte:

1. Aktualisierung der Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2012
2. Ermittlung neuer Potenzialflächen für den Kernbereich II (Ortsteile: Bahrenfeld, Groß Flottbek und Othmarschen)
3. Büromarktanalyse für die Kernbereiche I und II im Hinblick auf Leerstände und Umnutzungsmöglichkeiten für Wohnzwecke
4. Behördenabstimmung über die zuvor ermittelten Potenzialflächen

Bei der Entwicklung von neuem Wohnraum bestehen die qualitativen Ziele zur Wohnungsmarktentwicklung aus dem Wohnungsbauprogramm 2012 ausdrücklich weiter:

- Berücksichtigung übergeordneter Planwerke
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Bewahrung von Identitäten und Milieus
- Verträglichkeit mit dem Umfeld
- Wohnumfeldverbesserung bei Verdichtung im Bestand
- Nachhaltigkeit
- Bezahlbarkeit
- Bürgerbeteiligung

### 2.1 Aktualisierung der Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm Altona 2012

Im Wohnungsbauprogramm 2012 wurden die Potenzialflächen nach drei Kategorien gegliedert:

#### „Gesicherte Potenziale“

A-Flächen: Bebauungspläne im Verfahren

#### „Erkannte Potenziale“

B-Flächen: Gutachten „Potenziale der Innenentwicklung“,  
PAUL Datenbank der BSU (Potenzialflächenauskunft der Landesplanung),  
Gutachten „Potenziale an stark befahrenen Straßen“,  
Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde

#### „Prüfpotenziale“

C-Flächen: Flächen zur weiteren Prüfung

Zur Vergleichbarkeit der Wohnungsbauprogramme 2012 und 2013 wurde an dieser Kategorisierung und der sich daraus ergebenden Flächennummerierung festgehalten.

Die im Wohnungsbauprogramm 2012 ermittelten Flächen wurden jeweils gesondert betrachtet, auf ihre aktuellen Entwicklungsstände hin untersucht und anschließend ggf. neu bewertet. Dies betrifft zum einen Flächen, die aufgrund politischer Beschlüsse zukünftig nicht mehr als Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgeführt werden sollen. Zum anderen sind die Planungen für einige Flächen inzwischen so weit vorangeschritten, dass ein B-Planverfahren eingeleitet worden ist oder eine Bebauung der Fläche derzeit konkret untersucht wird. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Wohnungsbauprogramm 2012:





## Entfallende Flächen:

- Altona-Altstadt | Gerberstraße (B01) (Spielplatz)
- Bahrenfeld | Gasstraße (PSS A4) (gewerbliche Fläche)
- Iserbrook | Hasenhöhe, Sülldorfer Landstr. (C03) (überörtlich bedeutende Grünverbindung)
- Iserbrook | Osdorfer Landstraße 380 (N 1888) (langfristig vermietete Fläche - „Zirkus“)
- Lurup | Luruper Hauptstraße 120 (PSS A6) (Science-Park)
- Osdorf | Hemmingstedter Weg (C10) (Bürgerbegehren)
- Osdorf | Bornheide (N 1903) (Bestand: Spielhaus)
- Osdorf | Tönninger Weg, Bootsweg (N 36) (Bebauung bereits erfolgt bzw. langfristig)
- Ottensen | Bülowstraße 9 (N2316) (ggf. Schulerweiterungsfläche)
- Sternschanze | Ludwigstraße (B21) (Schulhoffläche, Stellplätze)

## Geänderte Flächen:

- Lurup | Vorhornweg (neu in Kategorie A - Bebauungspläne)
- Altona-Altstadt | Neue Große Bergstraße (neu in Kategorie A - Bebauungspläne)
- Ottensen | Behringstraße 1, Zeise II (von Kategorie C - in Kategorie B - Potenziale)

Ergänzend sind für das Wohnungsbauprogramm Altona 2013 neue Potenzialflächen hinzugekommen. Diese werden in der Übersicht der Potenzialsteckbriefe gesondert hervorgehoben.

## 2.2 Potenziale der Innenentwicklung im Kernbereich II

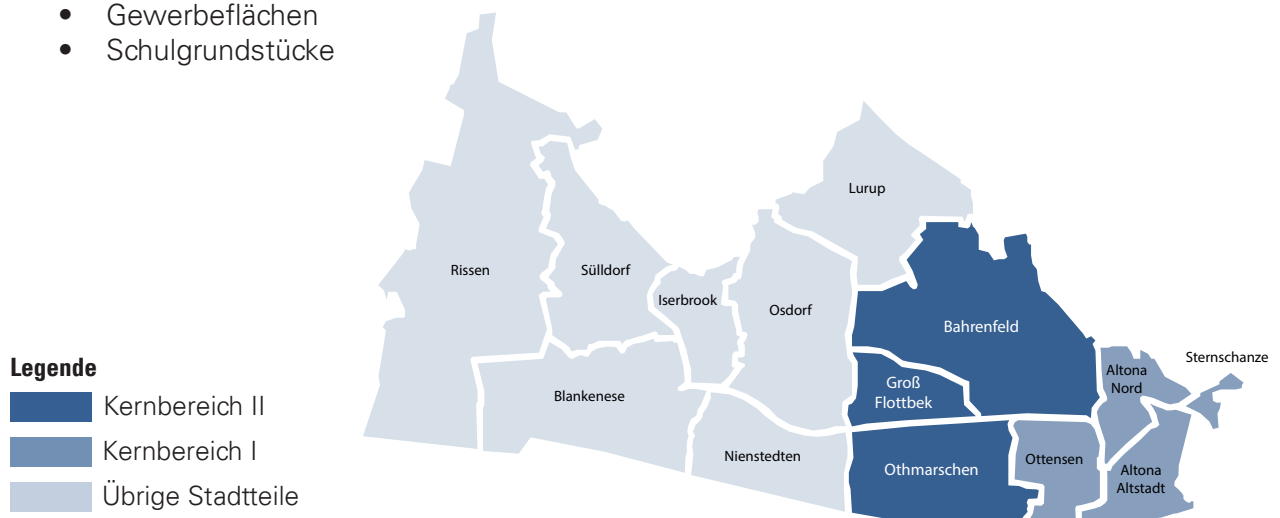
Innerhalb des Kernbereichs II im Bezirk Altona (Stadtteile Bahrenfeld, Groß Flottbek, Othmarschen) wurde eine umfangreiche Suche nach neuen Potenzialen für Wohnungsbau vorgenommen. Es wurden Gebäudebestände, Blockinnenbereiche und untergenutzte Flächen untersucht sowie Möglichkeiten der Wohnungsbauentwicklung durch Umstrukturierung bzw. Konversion geprüft. Bei der Untersuchung der Flächen wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

### 2.2.1. Screening der Stadtteile und Ermittlung von Potenzialflächen

Die Stadtteile Bahrenfeld, Groß Flottbek und Othmarschen wurden anhand eines Abgleichs von Karte, Luftbild, Schrägaufnahme und systematischer Ortsbesichtigung auf mögliche Potenzialflächen hin untersucht. Dabei wurden nur Flächen betrachtet, deren Baupotenzial mehr als 10 Wohneinheiten beträgt.

Die Auswahl der Flächen fand unter Berücksichtigung folgender Ausschlusskriterien statt:

- Hochwertige Grün- und Freiraumstrukturen
- Flächen mit städtebaulichem Erhaltungsgebot
- Gewerbeflächen
- Schulgrundstücke



### 2.2.2. Abgleich mit dem Planrecht

Im zweiten Schritt wurde ein Abgleich der Potenzialflächen mit dem geltenden Planrecht durchgeführt. Hierdurch ergab sich, dass Flächen von einer weiteren Untersuchung ausgeschlossen wurden, für die innerhalb der letzten fünf Jahre ein B-Plan neu festgestellt worden ist oder für die sich aktuell ein B-Plan in der Aufstellung befindet, der eine Nachverdichtung ausschließt.

Darüber hinaus wurde sichergestellt, dass gegenüber dem Stand des Wohnungsbauprogramms 2012 keine weiteren Gewerbeflächen als Potenzialflächen für Wohnungsbau aufgeführt wurden.

### 2.2.3. Filterung der Flächen

Nach dem Abgleich mit dem Planrecht wurden die verbliebenen Potenzialflächen in Steckbriefen, Stadtteilkarten und einer tabellarischen Übersicht dargestellt und in einem nächsten Schritt auf eine weitere Betrachtung als Potenzialflächen hin überprüft und gefiltert. Als Ausschlusskriterien galten dabei folgende Aspekte:

- bereits in der baulichen Umsetzung befindliche Fläche
- anderweitig geplante Nutzung der Fläche
- geologische Restriktionen (Erdfallgebiet)
- Eigentümerstruktur

### 2.2.4. Einzelflächen zur näheren Untersuchung (Testentwürfe)

Aus den herausgefilterten Potenzialflächen wurden einzelne (Teil-) Flächen für die vertiefende Bearbeitung durch Testentwürfe ausgewählt. Ziel bei der Auswahl war es, durch die Testentwürfe ein möglichst breites Spektrum typischer Grundstückssituationen abzudecken. Für die Auswahl spielten folgende Kriterien eine Rolle:

Wie ist die städtebauliche Lage des Grundstücks?

Handelt es sich um eine der folgenden Situationen oder Fragestellungen?

- Bebauung an Magistralen (Stadtteil)
- Umnutzung / Umstrukturierung von Grundstücken (z.B. Studentenwohnheim, Kirchen)
- Nachverdichtung von Siedlungsbereichen
- Quartiersbildung

Wie ist die Eigentümerstruktur des Grundstücks?

Handelt es sich um eins der folgenden Besitzverhältnisse?

- Wohnungsbaugenossenschaft
- Wohnungsunternehmen
- Stiftung
- maximal drei Eigentümer

Daraufhin wurden für folgende Potenzialflächen städtebauliche Testentwürfe im Maßstab 1:1000 erarbeitet:

- B 23 Osdorfer Landstraße 130
- B 25 Lysenstraße
- B 26 Bahrenfelder Straße 56-58
- B 27 Bahrenfelder Straße 66
- B 28 Bahrenfelder Chaussee 118-122
- B 29 Bahrenfelder Chaussee 111-113



- B 30 Notkestraße 107
- B 31 Osdorfer Weg 147
- B 32 Osdorfer Weg 153
- B 33 Osdorfer Weg / Flottbeker Straße
- B 34 Griegstraße 1

Bei der Bearbeitung der Entwürfe wurde nicht nur parzellenbezogen bzw. baulückenorientiert gedacht, sondern die Flächen wurden immer in ihrem städtebaulichen Kontext betrachtet und entsprechend entwurflich behandelt. Für die Mehrzahl der Untersuchungsflächen wird aufgrund ihrer stadträumlich zentralen Lage Geschosswohnungsbau (III-IV + Staffel) vorgeschlagen. In zwei Fällen werden Stadthäuser (II + Staffel) als sinnvoll erachtet. Um für die knappen oberirdischen Freiflächen in den zentralen Stadtteilen des Bezirkes eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu erreichen, werden alle bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

## 2.3 Büromarktanalyse Kernbereiche I und II

Die Büromarktanalyse für den Bezirk Altona stellt einen wichtigen Baustein des Wohnungsbauprogramms 2013 dar. Durch diese Analyse werden die Möglichkeiten für eine Umnutzung strukturell leerstehender Bürogebäude in Wohnraum untersucht. Dabei wurde folgendermaßen vorgegangen:

- A) Recherchen und Fachgespräche zu Leerständen von Büroflächen, u. a. bei:
- Handelskammer
  - Handwerkskammer
  - Hamburger Wirtschaftsförderung (HWF)
  - Wirtschaftsförderung Bezirk Altona
  - Immobilienmakler
  - Internetportale
- B) Auflistung der leer stehenden Büroflächen in den Kernbereichen I und II
- C) Analyse und Bewertung der leer stehenden Büroflächen im Hinblick auf Umnutzungsmöglichkeiten für Wohnzwecke
- D) Markt- und Standortchecks zu Sonderwohnformen („Studentisches Wohnen“, „Boarding house“ und „Hostels“)
- E) Typologisierung von Leerstandsobjekten

## 2.4 Behördenabstimmung

Im Rahmen der Verschickung einer ersten Konzeptfassung des Altonaer Wohnungsbauprogramms 2013 (Entwurf - Stand: November 2012) wurden von folgenden Behörden Stellungnahmen vorgelegt:

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)
- Behörde für Schule und Bildung (BSB)
- Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI)
- Kulturbehörde (KB), Denkmalschutzamt
- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI)
- Finanzbehörde (FB)
- Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF)



Darüber hinaus haben auch die Handwerkskammer Hamburg und die Handelskammer Hamburg eine Stellungnahme abgegeben.

Neben dem Herausnehmen einiger Potenzialflächen aus der Konzeptfassung wurden folgende thematische Anregungen für das Wohnungsbauprogramm 2013 formuliert:

### **Nutzungsänderungen**

Nutzungsänderungen im Rahmen von B-Planverfahren zur Mobilisierung der vorgeschlagenen Wohnungsbaupotenziale können erst im Rahmen der Grobabstimmung zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Bei bisherigen Misch- und Kerngebieten ist zu prüfen, ob der jeweilige Gebietscharakter auch bei einem zusätzlichen Wohnungsbau erhalten werden kann. Gegenüber dem Stand des Wohnungsbauprogramms 2012 sollen keine weiteren Gewerbeflächen als Potenzialflächen für den Wohnungsbau betrachtet werden.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Der Bezirk Altona strebt generell an, dass ein Drittel der genehmigten Wohnungen, mindestens aber 25% der Flächen, öffentlich gefördert werden. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes (insbesondere vorhabenbezogen) könnte ein deutlich höherer Anteil realisiert werden. Dies ist jedoch zunächst einzelfallbezogen zu prüfen. Standortbezogen ist ein nachfrageorientiertes, bzw. „gemischtes Wohnen“ sicherzustellen, hierzu müssen entsprechende Prüfungen erfolgen.

### **Schulflächen**

Da für den Bezirk Altona steigende Schülerzahlen prognostiziert werden, ist eine Umnutzung von Schulflächen für Wohnungsbau nur dann möglich, wenn an anderer Stelle eine adäquate Erweiterung oder ein kompletter Neubau realisiert wird (z. B. in Lurup und Mitte Altona). Alle anderen Schulgrundstücke im Bezirk Altona werden in der bestehenden Größe und Flächenausdehnung benötigt. An vielen Schulen besteht ein erheblicher Erweiterungsbedarf, der überwiegend auf den Bestandsflächen realisiert werden soll.

Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, der in den meisten Fällen nicht mehr im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung für ungefähr 300-400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf i.d.R. nach ca. 5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 900 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.800 – 2.700 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule.

Es wird deutlich, dass bestehende Schulgrundstücke in den untersuchten Stadtteilen Bahrenfeld, Othmarschen und Groß Flottbek nicht für Wohnungsbau genutzt werden können. Vielmehr stellt sich die Frage, an welchen Standorten die vorhandenen Gebäude und Flächen noch ausreichen, um zusätzliche Klassen übergangsweise oder dauerhaft aufnehmen zu können und wo dieses nur mit zusätzlichen Schulflächen möglich ist. Dies sollte bei allen Wohnbauprojekten von vornherein mitgedacht werden. Schulstandorte stehen erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung. Die flächenmäßige Berücksichtigung von KITA-Plätzen und der schulischen Infrastruktur ist Voraussetzung für ein familienfreundliches Wohnen.

### **Konversionsflächen**

Gegenwärtig stehen keine Kasernenflächen für eine Konversion im Bezirk Altona zur Verfügung. Im Rahmen einer mittelfristigen Betrachtung wird die Schaffung von Flächen für den



Wohnungsbau angestrebt; hierfür sollen Verhandlungen mit dem Bund geführt werden. Ziel ist der Erhalt der Einrichtungen der Bundeswehr auf weniger Fläche, bzw. die anteilige Freigabe von Kasernenflächen. Im Einzelnen wird hierzu auf die Flächen Rugenfeld / Rugenborg und Rugenborg / Grubenstieg verwiesen.

## Verkehr

Bei allen Neubauentwicklungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Infrastruktur (z. B. Knotenpunkte, Netzergänzungen) insbesondere der Bahrenfelder Chaussee, Luruper Chaussee und Luruper Hauptstraße sowie Teilen der B 431 muss auf diesen zusätzlichen Verkehr hin überprüft und mit allen beteiligten Dienststellen gemeinsam abgestimmt werden.

## Fördergebiet Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

Für das Quartier um die Sibelius- und Lyserstraße im Südwesten des Stadtteils Bahrenfeld wird eine Anmeldung als Fördergebiet in der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) angestrebt. Neben einer räumlichen Isolation des Quartiers durch umliegende Verkehrsachsen zeichnet sich in den Sozialdaten sowie auch in qualitativen Erhebungen die Tendenz einer zunehmenden „sozialen Verinselung“ ab. Prioritäre Handlungsschwerpunkte im Quartier sind u. a. die Verbesserung des räumlichen Anschlusses an die umliegenden Wohngebiete sowie eine Aufwertung und bedarfsorientierte Gestaltung der Freiflächen und des Wohnumfeldes.

## 2.5 Zeitlicher Ablauf

Sept. 2012	Erste Information des Planungsausschusses Screening der Stadtteile   Kernbereich II Recherchen und Gespräche bzgl. Büroflächen und Leerstände
Okt.	Bewertung und Darstellung der Potenzialflächen   Kernbereich II Auswahl von 12 Einzelflächen und Gespräche mit Eigentümern Bewertung und Darstellung der Büroflächen
7. Nov.	Zwischenbericht im Planungsausschuss
Nov.	Testentwürfe für ausgewählte Einzelflächen Aktualisierung und Fortschreibung Wohnungsbauprogramm 2012
19. Dez.	Präsentation WBP 2013 im Planungsausschuss
9. Jan. 2013	Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm
16. Jan.	Beschluss Planungsausschuss
24. Jan.	<b>Beschluss Bezirksversammlung Altona</b>
5. Febr.	Wohnungsbaukonferenz

## 3. Charakteristika der Stadtteile im Kernbereich II

Die drei Stadtteile Bahrenfeld, Groß Flottbek und Othmarschen, die den Kernbereich II des Bezirks Altona bilden, unterscheiden sich voneinander durch verschiedene strukturelle und städtebauliche Merkmale sowie Themen, die den Charakter und das örtliche Milieu der Stadtteile stark prägen. Dies spiegelt sich in dem Ergebnis der Potenzialuntersuchung und den Merkmalen der ermittelten Wohnungsbaupotenziale wieder.

### 3.1 Bahrenfeld

Mit einer Fläche, die in etwa der Fläche des gesamten Kernbereichs I (d. h. der Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord, Ottensen und Sternschanze) entspricht, ist Bahrenfeld der größte der drei Stadtteile des Kernbereichs II. Entsprechend abwechslungsreich und heterogen ist seine Struktur.

Prägend für den Stadtteil ist die Mischung aus Grünflächen, Gewerbeflächen, breiten Straßen und dazwischen eingestreuten Siedlungsbereichen unterschiedlicher Größe und Bebauungsstruktur.

Ein großer Teil des Stadtteils wird von den Grünflächen des Altonaer Volksparks und mehrerer Friedhöfe eingenommen. Weitere große Flächenanteile, überwiegend im nord-östlichen Teil Bahrenfelds werden von großen, zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen geprägt. Im Nordwesten nimmt die Fläche des Forschungszentrums DESY einen großen Raum ein. Des Weiteren befinden sich in Bahrenfeld denkmalgeschützte Siedlungen wie die Steenkampsiedlung und der Bereich an Woyrschweg / Mendelssohnstraße. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer baukulturellen Bedeutung für eine Nachverdichtung nicht geeignet.

Die Autobahn BAB A7 zerschneidet gegenwärtig noch den Stadtteil in zwei Teile und hat durch ihre Lärm- und Verkehrsbelastung erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden (Wohn-) Gebiete. Durch die geplante Überdeckelung der Autobahn im Zusammenhang mit dem 8-spurigen Ausbau könnte hier ab ca. 2020 ein neuer, attraktiver Wohnungsbau entstehen. Diese Flächen wurden in einer Rahmenplanung für den Bereich Bahrenfeld-Nord untersucht und sind bereits im Wohnungsbauprogramm 2012 mit ca. 2.000 WE dargestellt. Südlich dieser Flächen gibt der Rahmenplan Othmarschen die Entwicklung der nächsten Jahre vor. Im Osten Bahrenfelds entsteht auf ehemaligen Bahnflächen die neue Mitte Altona mit einem Wohnungsbaupotenzial von ca. 3.000 WE (davon 1.600 WE im 1. Bauabschnitt).

Der Bereich zwischen diesen Flächen, vor allem das Gebiet in Bahrenfeld südlich der Stresemannstraße weist derzeit eine sehr heterogene Struktur mit Wohnen, Gewerbe und großflächigem Einzelhandel auf. Hier stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoll wäre, mit dem übergeordneten Instrument eines Rahmenplanes „Bahrenfeld-Süd“ zu untersuchen, in welche Richtung sich der Raum zwischen Wohn- und Gewerbestandorten in Zukunft entwickeln könnte.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Entwicklung Bahrenfelds liegt in dem zukünftigen Umgang mit Grundstücken an den Hauptverkehrsstraßen wie Bahrenfelder Chaussee und Luruper Chaussee. Eine vertiefende Betrachtung und Konkretisierung zu dem von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2010 in Auftrag gegebenen Gutachten „Wohnungsbaupotenziale an stark befahrenen Straßen“ könnte für die Flächen an Hauptverkehrsstraßen sinnvoll sein.

Im Rahmen der Untersuchung „Potenziale der Innenentwicklung“ für den Kernbereich II erfolgte die Betrachtung der Potenzialflächen als Einzelflächen. Für die weitere Untersuchung



erscheint die Definition von städtebaulichen Zielen für die grundsätzliche Entwicklung der Bereiche entlang von Hauptverkehrsstraßen sowie für die Flächen südlich der Stresemannstraße ebenso sinnvoll wie eine zusammenhängende Untersuchung zur zukünftigen Entwicklung im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung in diesen Räumen.

Ein weiteres Thema im Stadtteil Bahrenfeld ist die Nachverdichtung bestehender Siedlungen im Geschosswohnungsbau.

### 3.2 Othmarschen

Der direkt an der Elbe gelegene Stadtteil Othmarschen hat in großen Teilen eine sehr homogene Bebauungsstruktur, die sich deutlich von der Struktur Bahrenfelds unterscheidet. In Othmarschen überwiegt eine durchgrünte Einfamilienhaus- und Villenstruktur mit teilweise sehr wertvollem Baumbestand. Hervorzuheben ist die Elbchaussee mit ihrem besonderen Charakter, der durch große Grundstücke und gründerzeitliche Villen geprägt ist.

Eine Nachverdichtung dieser Strukturen sollte nur sehr behutsam in Anlehnung an die umliegende Bebauung vorgenommen werden. Die Entwicklung in Othmarschen ist zudem von einer großen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken geprägt. Leerstände oder untergenutzte Grundstücke sind im Stadtteil kaum aufzufinden.

Der östliche Teil Othmarschens jenseits der Autobahn BAB A7 weist in Teilen einen anderen Charakter auf. Hier existiert eine starke Durchmischung der Bauformen durch Geschosswohnungsbauten, Reihenhaussiedlungen und sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kirchen und das Altonaer Krankenhaus. Diese Bereiche eignen sich, auch aufgrund ihrer Nähe zum Bezirkszentrum Altona, stärker für eine Nachverdichtung.

### 3.3 Groß Flottbek

Der Stadtteil Groß Flottbek stellt das Bindeglied zwischen Othmarschen und Bahrenfeld dar. Der südliche Teil weist wie Othmarschen eine durchgrünte Einfamilienhausstruktur auf. Der nördliche Teil Richtung Osdorfer Landstraße tritt durch eine Mischung aus Geschosswohnungsbau (keine Sozialwohnungen), Studentenwohnheimen, Schulen und Gewerbenutzungen in Erscheinung. Dieser Teil eignet sich ggf. für eine Nachverdichtung oder Umstrukturierung der bestehenden Substanz.

Entlang der Osdorfer Landstraße ist die zukünftige Entwicklung der Grundstücke direkt an der Hauptverkehrsstraße ein wichtiges Thema. Im Rahmen der Ermittlung von „Potenzialen der Innenentwicklung“ wurden einzelne Grundstücke für eine Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung ausgewählt. Eine Untersuchung des gesamten Themenkomplexes zur nachhaltigen Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraßen scheint jedoch sinnvoll (s. o.).



## 4. Zusammenfassung Büromarktanalyse Kernbereiche I und II

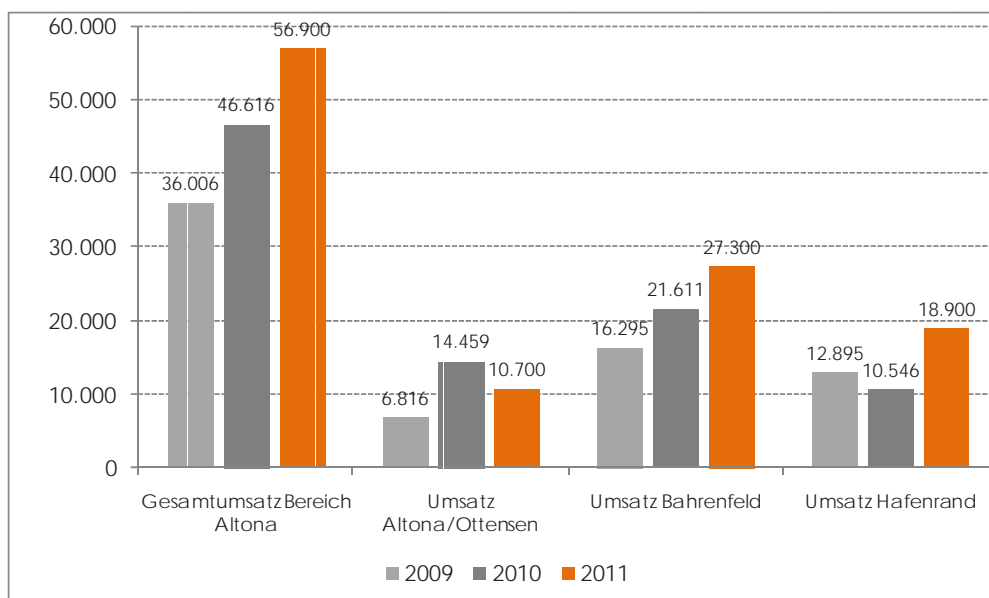
Für das Wohnungsbauprogramm Altona 2013 hat der Aspekt der Umnutzung von nicht mehr nachfragegerechten Büroobjekten einen besonderen Stellenwert. Im Rahmen eines gesonderten Teilgutachtens wurde das Thema auf seine Relevanz für Altona untersucht. Die Baustruktur (Großraumbüros vs. Gruppen- und Zellenbüros) der meisten älteren Büroobjekte erschwert oftmals eine Umnutzung zum Wohnen. Daher sollten auch die Wohnformen berücksichtigt werden, die erfahrungsgemäß für eine Umwandlung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten naheliegen. Das sind in erster Linie Wohn-Apartments, wie z. B. Boardinghaus-Apartments und Studenten-Apartments.

### 4.1 Immobilienmarkt-Checks

#### 4.1.1 Büromarkt

Der Hamburger Büromarkt gilt im Vergleich zu den Büromärkten anderer deutscher Metropolen als relativ stabil. Der Büroflächenumsatz im Bereich Altona ist im Zeitraum 2009 bis 2011 deutlich von rd. 36.000 m<sup>2</sup> auf 56.900 m<sup>2</sup> angestiegen (+58 %), wobei der Anteil am gesamten Hamburger Büroflächenumsatz von 8,8 % auf 10,5 % zugelegt hat. Haupttreiber des Zuwachses sind die Teilmärkte Bahrenfeld und Hafensrand. Im Kernbereich II, d. h. den Stadtteilen Sternschanze, Altona-Nord, Altona-Altstadt und Ottensen, sind 2011 relativ wenig Flächen neu vermietet worden, da hier das freie Flächenpotenzial eher knapp ist. Währenddessen sind in Bahrenfeld und im Hafensrand rund doppelt so viel Flächen vermietet worden. Mit Blick auf die Jahre 2009 bis 2011 sind in diesen Teilmärkten eindeutige Steigerungen erkennbar.

#### Büroflächenumsatz in Quadratmeter

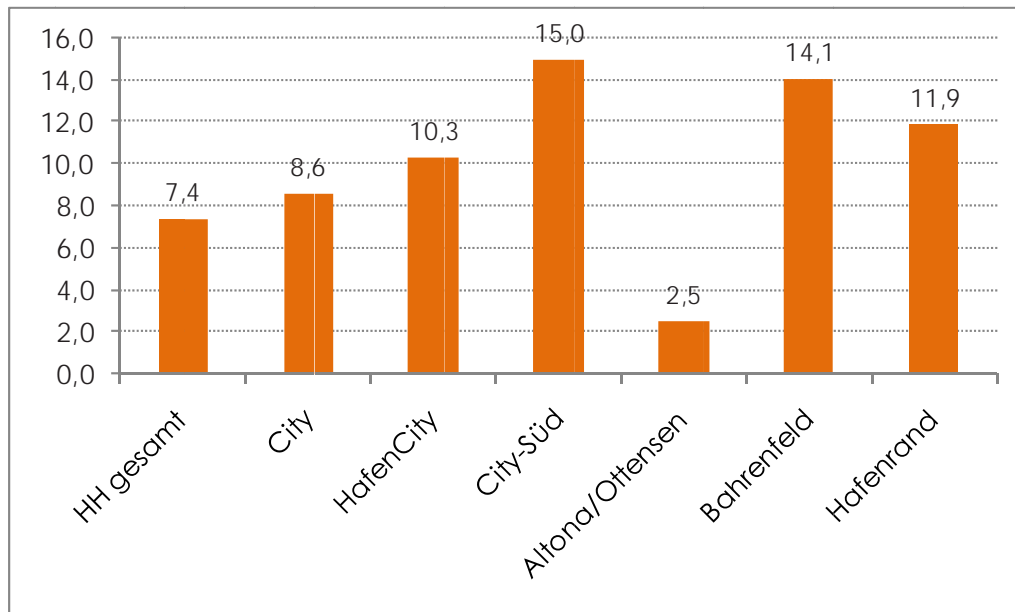


Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Maklerangaben



Bezüglich des Leerstandes zeigen sich im Bezirk deutliche räumliche Unterschiede. Im Kernbereich Altona/Ottensen stehen so gut wie keine Flächen leer. Die Leerstandsquote von 2,5 % ist niedrig und liegt deutlich unter der so genannten allgemeinen Fluktuationsreserve von 4 % bis 6 %. Die im Bezirk Altona festgestellten Leerstände konzentrieren sich einerseits auf die neuen modernen und eher hochpreisigen Objekte am Hafenrand, für die aktuell Mieter gesucht werden, sowie auf Flächen in Bahrenfeld. Hier liegt die Leerstandsquote mit 14,1 % knapp doppelt so hoch wie für Hamburg insgesamt (7,1 %). Während es sich bei den Flächen am Hafenrand um moderne und qualitativ hochwertige Flächen handelt, ist der Leerstand in Bahrenfeld schwerpunktmäßig auf nicht mehr nachfragegerechte Ausstattungsqualitäten zurückzuführen.

### Leerstandsquote in % (III. Quartal 2012)



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Maklerangaben

Insgesamt betrachtet zeigen sich auf dem Büromarkt im Bezirk Altona z. T. gegenläufige Entwicklungen:

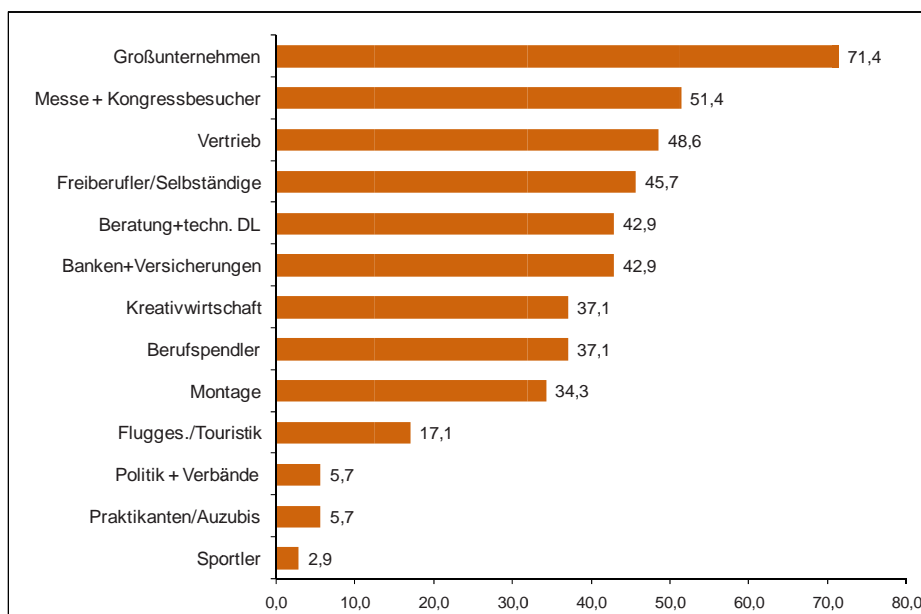
- Flächenknappheiten und hoher Vermietungsstand im Kernbereich Altona/Ottensen
- Hochpreisige Flächen in hoher Ausstattungsqualität und exponierter Lage am Elbufer mit wahrscheinlich längerfristigen Vermarktungszeiträumen
- Veraltete und relativ günstige Flächen mit Vermietungsproblemen im Bereich Bahrenfeld

#### 4.1.2 Boardinghausmarkt

Eine naheliegende Umnutzungsart von Büros zu Wohnzwecken sind so genannte Boardinghaus-Apartments. Bei Zellenbüros können z. B. zwei Büroeinheiten zu einem Apartment zusammengesetzt werden. Das bauliche Layout von Büros mit langen Fluren und abgehenden Räumen kommt dieser Nutzungsart entgegen.

Der seit einigen Jahrzehnten international zu beobachtende Trend zum „Wohnen auf Zeit“ gewinnt als Folge der Mobilisierung und Globalisierung der Wirtschaft auch in Deutschland zunehmend an Bedeutung. Vor allem Arbeitskräfte in den großen Metropolen, die für eine bestimmte Zeit oder sehr häufig ihren Arbeitsstandort wechseln müssen, die sogenannten „Jobnomaden“, sind ein zunehmendes Phänomen der heutigen Arbeitswelt. Daneben lässt sich eine zunehmende Zahl an Berufspendlern, Freiberuflern und Selbstständigen beobachten

## Wer nutzt ein Boardinghaus, (Angaben in Prozent)



Quelle: Georg Consulting, eigene bundesweite Befragung zum Markt für Boardinghäuser, 2012

Der Boardinghausmarkt Hamburg hat in den letzten Jahren durch den Markteintritt und die Angebotserweiterung einiger professioneller Betreiberketten seinen Anteil am Übernachtungsvolumen deutlich ausbauen können. Der Anteil der Übernachtungen in Boardinghäusern (reine Boardinghäuser) und Mischkonzepten mit Hotelnutzung wird auf ca. 8 % geschätzt. Der Makrostandort Altona bietet generell ein hohes Potenzial für die Etablierung von Boardinghaus-Apartments (Nähe zur Elbe, Nähe zur Autobahn A 7, gute Erreichbarkeit Flughafen, Fernbahnhof Altona, Standort von größeren Unternehmen und Forschungseinrichtungen, Nähe zu St. Pauli und den Event-Locations etc.). Im Teilmarkt Altona wurden „lediglich“ sechs Boardinghäuser mit rund 230 bis 260 Zimmern identifiziert.

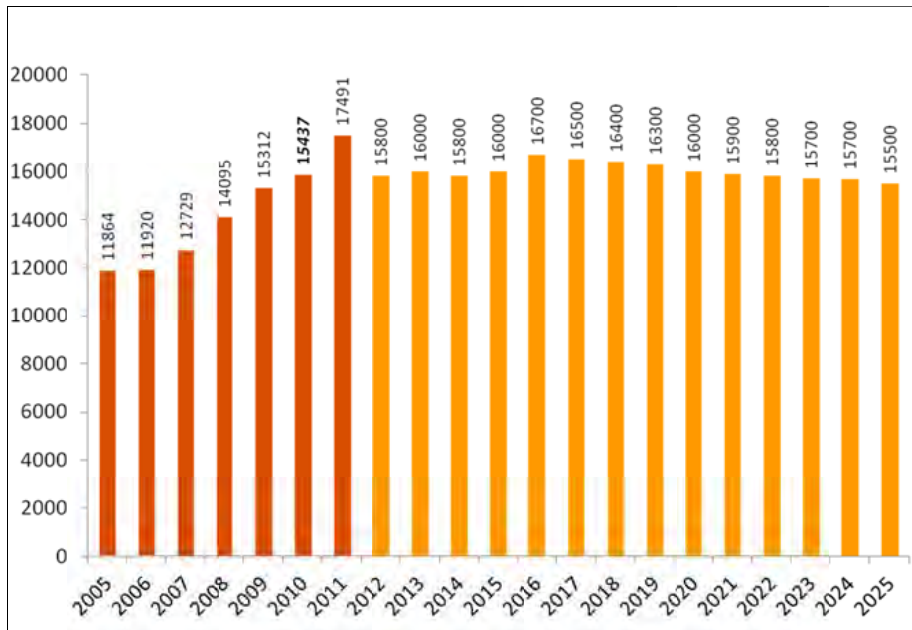
### 4.1.3 Studentisches Wohnen

Auch für „Studentisches Wohnen“ können Büroimmobilien durch die Schaffung von „Apartments“ generell gut umgenutzt werden. Die Anzahl der Studierenden an deutschen Hochschulen ist derzeit sehr hoch. Prognosen erwarten auch für die Zukunft angesichts „doppelter“ Abiturjahrgänge, Wegfall der Wehrpflicht und der zunehmenden Attraktivität deutscher Universitäten und Hochschulen für ausländische Studierende ein hohes Niveau. Im Bundesvergleich hat Hamburg die höchste pro Kopf-Dichte an Studierenden aller Bundesländer. Die Prognose für das Jahr 2025 geht gegenüber 2005 von einer Steigerung um ca. 30 % aus (u. a. aufgrund der hohen und wachsenden Anzahl an nicht Hamburg stämmigen Studierenden).

In Altona wurden lediglich fünf Objekte für studentisches Wohnen mit insgesamt ca. 438 Plätzen in Form von Einzelzimmern oder Gruppenapartments erfasst. Auffällig ist die für studentisches Wohnen z. T. unattraktive Lage und umständliche Erreichbarkeit.



## Hamburger Studienanfänger (ab 2012 Prognose)



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung nach Angaben der Kulturministerkonferenz

### 4.1.4 Hostels und Youth Hotels

Eine weitere Übernachtungsform, die generell für Umnutzungszwecke von Büroimmobilien in Frage kommt, sind sogenannte Youth-Hotels oder Hostels. Hauptunterschied zu einem normalen Hotel ist der Preis, denn in Hostels werden in der Regel Betten in Mehrbettzimmern angeboten. Die Standortanforderungen von Hostels liegen deutlich unter denen von Hotels. Positiv ist die Nähe zu Bahnhöfen („Rucksacktouristen“). Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist vor allem für Stadtteillagen ein wichtiges Standortkriterium, ebenso die Nähe zu Universitäten und „Szenevierteln“. Darüber hinaus finden sich Hostels auch an Standorten entlang der Aus- und Einfallstraßen. In Altona gibt es einige kleine Einrichtungen wie z. B. das A&O Hostel Reeperbahn, das „Instant Sleep“ (60 Betten) an der Max-Brauer-Allee/Ecke Schulterblatt sowie das „Arcade Hostel“ an der Kieler Straße, welches aber eher wie ein Hotel mit Einzel- und Doppelzimmer konzipiert ist.


### 4.2 Ergebnisse der Büromarktanalyse

Ein erheblicher Teil des Leerstandes findet sich in Büroobjekten, die nicht vollständig leerstehen und die insofern einerseits die Hoffnung auf weitere Vermietungserfolge wach halten, andererseits aber objektiv - weil es sich nur um eine Umnutzung von Teilen des Gebäudes handeln kann - einer Wohnnutzung größere Probleme bereiten. Oft finden sich die leerstehenden Büroflächen in Gebäuden an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten und besitzen daher ein städtebauliches Umfeld, das zumindest für durchschnittliche Ansprüche von Wohnungsnutzern oder Wohnungsbauherren schwierig ist. Für Objekte in den monostrukturierten Gebieten („Büropark“) fehlt es bei einer Umnutzung von Einzelobjekten an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgung.



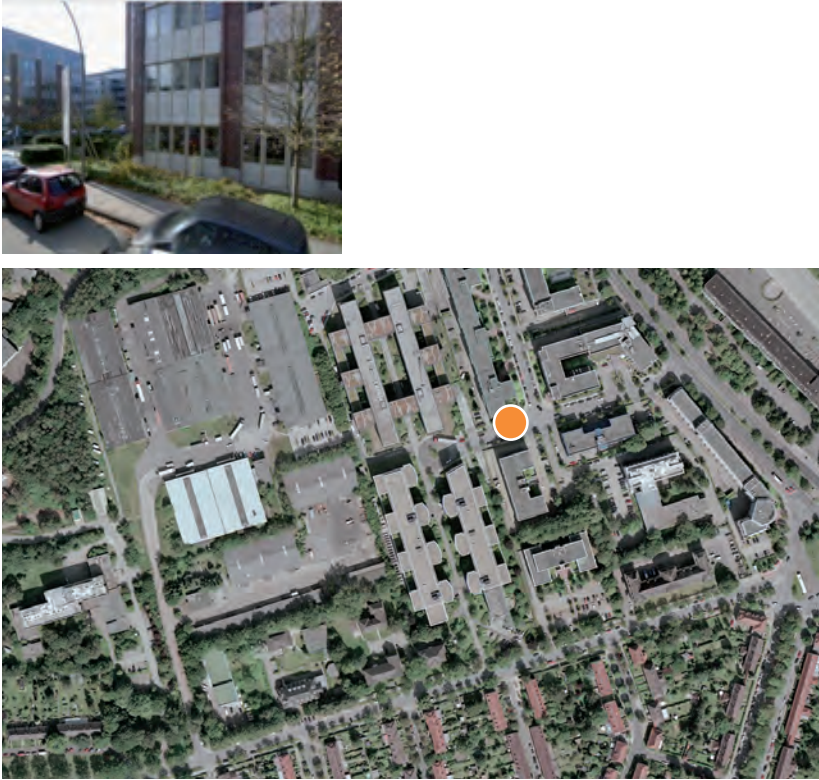
### 4.3 Typologisierung von Leerstandsobjekten


Nachstehend wurde eine Systematisierung und Typologisierung von erfassten Leerstandsobjekten erarbeitet. Mit der Typologie steht ein Instrument zum perspektivischen Umgang mit problematischen Büroobjekten zur Verfügung. Die Leerstandstypen (A bis E) werden nachfolgend anhand von Beispielen skizziert und erläutert.

Leerstandstyp A	Leerstand in Büroobjekten am Rande eines Gewerbestandortes an einer Ein-/Ausfallstraße
Lage/Beschreibung	Das ältere Objekt befindet sich in Altona-Nord an der <b>Kieler Straße Nr.99</b> . Das Büroobjekt ist in einen größeren gewerblichen Komplex integriert und von der Kieler Straße aus gut sichtbar. Zurzeit stehen 1.163 m <sup>2</sup> Bürofläche leer.
Beispiele	
Umnutzungspotenziale	Die Umnutzungspotenziale für Wohnen sind aufgrund der Lage an der stark frequentierten Kieler Straße und der Integration in einen gewerblichen Baukomplex gering. Allenfalls könnte bei größerem Leerstand und dem Vorhandensein von Zellen- oder Gruppenbüros über die Nachnutzung für ein Hostel und nachrangig auch für Studenten-Apartments nachgedacht werden, da die Standortlage z. B. gut an den ÖPNV angeschlossen und die Kieler Straße als Hotelstandort bereits etabliert ist.
Weitere Aspekte und Hinweise	Partieller Leerstand rechtfertigt jedoch noch keine Umnutzung.

Leerstandstyp B		Leerstand in „Kontorhäusern“ in integrierter urbaner Lage	
Lage/Beschreibung	<p>Ältere und traditionelle Objekte in integrierter städtischer Lage mit hoher Bebauungsdichte. Das im linken Bild dargestellte Beispiel befindet sich im <b>Schulterblatt 26-36</b>. Das Baujahr des Objektes ist 1930. Im Erdgeschoss befinden sich Läden. Die erste und zweite Büroetage wurde revitalisiert und wird aktuell zur Vermietung mit insgesamt knapp 1.200 m<sup>2</sup> angeboten. Das rechte Bild zeigt ein Objekt in Altstadtlage Altona und freien Büroflächen.</p>		
Beispiele			
Umnutzungspotenziale	<p>Die Umnutzungspotenziale für Wohnen sind aufgrund der urbanen Lage und der meist attraktiven Grundrisse für Wohnen generell hoch. Gleichzeitig bieten aber die leerstehenden Büroflächen aufgrund der positiven Standorteigenschaften ein erhebliches Potenzial für die Modernisierung und Revitalisierung unter Beibehaltung der Büronutzung. Generell können in solchen Objekten „großzügige und auch höherwertige“ Miet- und/oder Eigentumswohnungen hergestellt werden.</p>		
Weitere Aspekte und Hinweise	<p>Bei größerem Leerstand und einer anstehenden Modernisierung kann bei diesem Leerstandstyp über eine Nutzungsumwandlung oder eine Mischnutzung aus Büro und Wohnen konkret nachgedacht werden.</p>		



Leerstandstyp C	Partieller (z. T. struktureller) Leerstand in älteren Büroparks (Bahrenfeld)
Lage/Beschreibung	<p>Der Leerstandstyp bezieht sich auf Büroobjekte aus den 70er- und 80er- Jahren in monostrukturierten Büroparks/-zentren (Beispiele hierfür in Hamburg sind der Büropark Bahrenfeld, die City-Nord und die City-Süd). Bei dem beispielhaften Objekt im <b>Albert-Einstein-Ring (Nr. 11)</b> in Bahrenfeld stehen mehrere Etagen von Großraumbüros leer. Der Pflegezustand des Gebäudes und der Flächen lässt Mängel erkennen. Offensichtlich hat das Objekt Vermarktungsprobleme (wie der Standort insgesamt). Gründe hierfür sind weniger die Lage des Büroparks (diese gilt z. B. aufgrund der Nähe zur A 7 als durchaus positiv), sondern vielmehr die Objekt- und Ausstattungsqualitäten mit nicht mehr zeitgemäßen Großraumbüros und einem schlechten energetischen Zustand (hohe Mietnebenkosten).</p>
Beispiele	 <p>The top image shows a street-level view of a modern office building with large glass windows and a red car parked in front. The bottom image is an aerial view of the Bahrenfeld office park, showing several large office buildings and parking lots, with a red circle highlighting a specific building.</p>
Umnutzungspotenziale	<p>Die Umnutzungspotenziale für Wohnzwecke sind stark eingeschränkt bis gering, was insbesondere an der Dominanz von Großraumbüros mit großen Raumtiefen und dem monostrukturierten Umfeld liegt. Auf Flächen mit Zellenbüros könnte über eine objekt- oder etagenbezogene Umwidmung in Bordinghaus-Apartments nachgedacht werden. Von Vorteil hierfür ist der Sitz größerer Unternehmen im Gebiet und die unmittelbare Nachbarschaft zur Forschungseinrichtung DESY, die u. U. Bedarf an Wohnen auf Zeit (mit Service) für ihre Mitarbeiter haben.</p>
Weitere Aspekte und Hinweise	<p>Das Vermarktungs- und Vermietungsproblem können hier nicht allein objektbezogen gelöst werden. Vielmehr würde sich ein Optimierungs- und Vermarktungskonzept unter Einbeziehung von Eigentümern und Mietern empfehlen (Umsetzung von Optimierungsvorschlägen im Rahmen eines aktiven Standortmanagements). Auch ein partieller Rückbau und Neubau könnte den Standort aufwerten und hinsichtlich seiner Akzeptanz bei Mietern wieder verbessern (vergl. Vorgehen City-Nord).</p>

Leerstandstyp D	Leerstand in betriebseigenen Objekten (nicht mehr betriebsnotwendige Flächen)
Lage/Beschreibung	Dieser Leerstandstyp stellt einen Sonderfall dar (obwohl häufiger in Hamburg feststellbar). Zur Vermietung angeboten werden nicht mehr betriebsnotwendige Flächen von Unternehmen. Bei dem identifizierten und beispielhaften Objekt handelt es sich um den Unternehmens-/Verwaltungssitz von Henkel im <b>Hohenzollernring 127</b> . Angeboten werden hier zurzeit 4.000 m <sup>2</sup> .
Beispiele	
Umnutzungspotenziale	Relativ gering bis keine, da es sich um betriebseigene Büroobjekte und Teilleerstand in Betriebseigentum handelt. Erst wenn der Betriebs- und Verwaltungsstandort ganz aufgegeben würde, könnte über eine sinnvolle Umnutzung in Wohnen (Miete, Eigentum, Boardinghaus-Apartments und Studentisches Wohnen nachgedacht werden).
Weitere Aspekte und Hinweise	Das Umfeld würde für eine Wohnnutzung sprechen (wie die bereits in Realisierung befindliche Umnutzung für Wohnen des „mindergenutzten“ Gewerbestandortes an der Gaußstraße zeigt (im rechten Bild oben, östlich des Standortes und südlich an die Bahngleise angrenzend)).



**Leerstandstyp E**      **Leerstand in (mischgenutzten) Punkthochhäusern**

**Lage/Beschreibung**      Dieser Leerstandstyp bietet interessante Entwicklungsmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit der „Renaissance von Wohnen im Wohnturm“ stehen. In der modernen und hochwertigen Ausprägung verkörpert der „Marco Polo-Tower“ in der HafenCity diese Wohnform. Oftmals sind die „Türme“ mischgenutzt, wobei eine Büronutzung in den unteren Etagen favorisiert und die Wohnnutzung in den oberen Etagen konzentriert wird. Ergänzende Nutzungen können Freizeitangebote wie Fitness- und Wellnessflächen sein oder ein Cafe und Restaurant im Erdgeschossbereich. Beim linken Bild handelt es sich um das mischgenutzte Punkthochhaus am Bruno-Tesch-Platz, wo derzeit knapp 3.500 m<sup>2</sup> Büroflächen angeboten werden. Das rechte Bild zeigt das kürzlich sanierte Punkthochhaus am **Paul-Nevermann-Platz 5**, wo derzeit noch Büroflächen leer stehen.



**Umnutzungspotenziale**      Für Punkthochhäuser können die Umnutzungspotenziale als hoch eingeschätzt werden – insbesondere wenn sie sich in einem urbanen Umfeld befinden. Eine Umnutzung in Apartments mit gleichzeitiger Mischnutzung wäre perspektivisch naheliegend. Bei einer höherwertigen Umnutzung kämen Boardinghaus-Apartments und bei geringeren Ausstattungsqualitäten Studenten-Apartments in Frage. Für beide Wohnformen hat der Markt-Check Marktpotenziale für Altona erkennen lassen, die im Einzelfall aber noch näher untersucht werden müssten.

**Weitere Aspekte und Hinweise**      Mit der perspektivischen Umnutzung der Hochhäuser für Wohnzwecke könnten neue Angebots- und Wohnqualitäten für Altona und u. U. auch „architektonische Landmarks“ geschaffen werden.



## 5. Zusammenfassung

### 5.1 Ergebnisse für den Kernbereich II

Die Analyse der Wohnbaupotenziale im Kernbereich II (Stadtteile Bahrenfeld, Groß Flottbek, Othmarschen) hat ergeben, dass ergänzend zum Wohnungsbauprogramm 2012 insgesamt Potenziale für weitere ca. 400 Wohneinheiten vorhanden sind. Davon eignen sich allerdings nur wenige Potenzialflächen zur Bebauung mit mehr als 50 Wohneinheiten, so dass insgesamt von einem eher heterogenen und kleinteiligen zusätzlichen Baupotenzial ausgegangen werden muss.

Die meisten dieser neuen Potenzialflächen befinden sich im Stadtteil Bahrenfeld, entlang der Hauptverkehrsstraßen und in den Blockinnenbereichen. Viele dieser Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Bei einer Entwicklung zum Wohnen ist daher im weiteren Verlauf genauer zu prüfen, ob der jeweilige Gebietscharakter bewahrt werden kann und das vorhandene „kleinteilige Gewerbe für Jedermann“ nicht verdrängt wird. Innenentwicklung zu Gunsten von neuem Wohnraum hat ihre Grenzen. So sollten bei der weiteren Entwicklung gemischter Quartiere die Belange anderer Nutzungen unbedingt Berücksichtigung finden. In den Kernbereichen des Bezirks Altonas stellen insbesondere Gewerbehöfe und Mischgebiete eine Bereicherung des Stadtbildes dar und sind darüber hinaus notwendig für den Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze. Zur Konkretisierung der Innenentwicklungspotenziale zu Gunsten von Wohnen bei zeitgleicher Bewahrung von stadtstrukturell sinnvollen Arbeitsmöglichkeiten, Nutzungsmischungen und Gewerbehöfen sollte ein Gutachten erarbeitet werden, in dem die für Bahrenfeld prägenden gemischten Gebiete näher betrachtet werden.

In den Stadtteilen Groß Flottbek und Othmarschen sind aufgrund der überwiegend villenartigen Bebauung und der starken Nachfrage an Wohnraum aktuell deutlich weniger Potenziale für weiteren Wohnungsbau vorhanden.

Die erkannten Wohnbaupotenziale des Kernbereichs II lassen sich folgenden übergeordneten städtebaulichen Themen zuordnen, zu denen weiterer Untersuchungsbedarf besteht:

- Städtebauliche Entwicklung gemischter Baustrukturen in „Bahrenfeld-Süd“
- Städtebauliche Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraßen in Altona

Um die weitere Entwicklung dieser Flächen nicht nur auf Einzelparzellen bezogen, sondern im gesamtstädtischen Kontext steuern zu können, sollten diese Themen in der Folge des Wohnungsbauprogramms vertiefend untersucht werden.

Viele der Potenzialflächen liegen an stark befahrenen Straßen mit entsprechend hohen Emissionsbelastungen. Hier sollten insbesondere für die Erdgeschosszonen Nutzungen gefunden werden, die entweder aus Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel o.ä. bestehen oder aus Wohnnebennutzungen, wie z. B. Gemeinschaftsräume oder Fahrradstellplätze.

Oberirdische private Stellplatzanlagen sollten in den Kernbereichen des Bezirks Altonas vermieden werden. Vorhandene oberirdische Stellplätze eignen sich als Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Wichtig ist hierbei, dass der Stellplatzbedarf für den Bestand bei der Dimensionierung neuer Tiefgaragen berücksichtigt wird.

Viele der Potenzialflächen sind städtebaulich nur sinnvoll zu entwickeln, wenn sie grundstücksübergreifend und nicht nur baulückenweise betrachtet und geplant werden. Hierfür ist in den meisten Fällen die Einbindung und Mitwirkung mehrerer Eigentümer erforderlich ist. Daher erscheint die Einschaltung von Projektentwicklern mit ausgeprägten Moderationskompetenzen sinnvoll.

Aktuell stellt sich die Frage, was nach der Zusammenlegung von Kirchengemeinden aus bisher sakral oder sozial genutzten frei werdenden Immobilien werden kann. Hier können sich je nach Standort unter besonders sensibler Betrachtung des Bestandes weitere Potenziale für den Wohnungsbau ergeben. (vgl. Steckbrief B 34, Stadtteil Othmarschen)

Eine weitere Empfehlung ist, die Potenzialanalyse zur Innenentwicklung für die Stadtteile Lurup und Osdorf (Teile der Hybridzone) fortzuführen. Hierbei wird vor allem die Aufwertung bestehender Quartiere durch Um- und Neubau im Vordergrund stehen. Für die 50er / 60er Jahre Quartiere stellt sich zunehmend die Frage, ob eine energetische Modernisierung und der Umbau zu Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen im Bestand sinnvoll ist, oder ob ein stufenweiser Abriss und Neubau die geeignetere Option darstellt. Allein durch eine Erhöhung der Gebäudetiefen von 10 -11 m aus dem 50er Jahre Bestand auf die heute üblichen 13 - 14 m lassen sich ca. 30 % mehr Wohnflächen pro Baukörper und Grundstück bei gleicher Geschosigkeit erreichen.

## 5.2 Ergebnisse für die Büromarktanalyse

Die Analyse des Büromarktes für die Kernbereiche I und II des Bezirks Altona hat ergeben, dass nur sehr wenig struktureller Leerstand für Flächen > 1.000 m<sup>2</sup> besteht. Für kleinere Einheiten existiert sogar eine so große Nachfrage, dass teilweise Wartelisten geführt werden.

Gespräche mit Eigentümern haben gezeigt, dass für Objekte, die über einen längeren Zeitraum leer stehen, Interesse an einer weiteren Untersuchung der Umnutzungsmöglichkeiten besteht. Im Rahmen der Büromarktanalyse wurden daraufhin für zwei Gebäude mit Leerstand beispielhaft Testentwürfe für eine Umnutzung erstellt.

Leerstehende Bürogebäude eignen sich aufgrund ihrer Baustruktur weniger für das „normale“ Wohnen als vielmehr für besondere Wohnformen, wie Boardinghaus, Studentenwohnheim oder Youth Hostel. Hierfür sind die Gebäudetiefen von 13-16 m und das Konstruktionsraster vieler Gebäude mit einer mittleren Flurerschließung und einer Achsenstruktur von 5-6 m sehr gut geeignet. Zentral gelegene Treppenhäuser und Aufzüge im Bestand ermöglichen die Anordnung von zentralen Einrichtungen (Gemeinschaftsbereiche, Sanitäreinrichtungen, Verwaltung) sowie eine Gliederung des Grundrisses in unterschiedliche Teilbereiche. Bei einer Umnutzung als Boardinghaus lassen sich im Erdgeschoss außerdem Büro- und Konferenzräume und Fitnessseinrichtungen unterbringen. Während es möglich ist, bei einer Umnutzung als Boardinghaus mehrere Achsen zu einer Wohneinheit zu addieren, ist es beim Umbau in ein Studentenwohnheim oder Youth Hostel mit Einzelzimmern ebenso gut möglich, das Achsmaß entsprechend zu teilen.

Einige Faktoren, die sich aus der Bausubstanz ergeben, haben auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung geplanter Umbaumaßnahmen einen starken Einfluss:

Die Anordnung von Bädern und Küchen in Wohnungen, Wohngruppen oder Einzelzimmern erfordert unter Umständen einen hohen haustechnischen Aufwand.

Je nach Umbaumaßnahme ist mit einem höheren Anteil an Trennwänden zu rechnen.

Die Außenhüllen entsprechen oft nicht den heutigen technischen Standards und es ist zu prüfen, welche energetischen, statischen und schallschutztechnischen Anforderungen sich hieraus ergeben.

Bei der Untersuchung der Umnutzungsmöglichkeiten spielt das städtebauliche Umfeld (Lage, infrastrukturelle Ausstattung der Umgebung, Erreichbarkeit mit ÖPNV) eine wichtige Rolle.

### 5.3 Zweite Wohnungsbaukonferenz Altona

Die zweite Wohnungsbaukonferenz des Bezirks Altona fand am 05. Februar 2013 im Kollegiensaal des Rathauses Altona statt. Es waren etwa 100 Gäste aus der Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung anwesend. Moderiert wurde die Veranstaltung von dem Bezirksamtsleiter und Staatsrat a. D. Hans-Peter Strenge.

Nach einer Begrüßung durch den Bezirksamtsleiter Herrn Warmke-Rose stellte Herr Dr. Güter, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirks Altona, den aktuellen Stand des Wohnungsbauprogramms vor. Dabei hob er die Arbeit der Verwaltung hervor, die mit viel Einsatz dazu beigetragen hat, dass die Zielzahl von 900 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr aus dem Vertrag für Hamburg im Jahr 2012 weit übertroffen werden konnte. Zu diesem positiven Ergebnis trug zusätzlich die Tatsache bei, dass in Altona, im Vergleich zu anderen Hamburger Stadtteilen, eine besonders große Nachfrage nach Wohnungen besteht. Herr Dr. Güter führte aus, dass der Prozess bis zum Bau neuer Wohnungen häufig langwierig und schwierig ist. Ein Grund hierfür ist die sorgfältige Abwägung aller Aspekte und Meinungsbilder, die in Altona vor der Entscheidung über ein Projekt durchgeführt wird. Dies hat zunächst Auswirkungen auf den Zeitfaktor, führt am Ende jedoch im Allgemeinen zu einer von allen akzeptierten Lösung.

In einem weiteren Fachbeitrag stellten Frau Weber (PPL Architektur und Stadtplanung) sowie Herr Georg (Georg Consulting) die Ergebnisse des Wohnungsbauprogramms 2013 vor. Die anschließenden Nachfragen und Hinweise aus dem Publikum bezogen sich vor allem auf die Frage, wie die Eigentümer eingebunden wurden, deren Grundstücke als Potentialfläche gewertet und durch einen Testentwurf näher untersucht wurden und wie deren Einstellung zu Nachverdichtung und Neubau ist. Die Gutachter erhielten seitens der Eigentümer sehr unterschiedliche Reaktionen, sowohl positive Rückmeldungen und Unterstützung bei der Erstellung der Testentwürfe, als auch Reaktionen, die bei der derzeitigen Eigentümerstruktur die Möglichkeit einer Nachverdichtung definitiv ausschließen.

In einem umfassenden und informativen Fachbeitrag stellte Herr Buser, Stadtdirektor in Mün-





chen, seine Erfahrungen mit der Nachverdichtung von Großwohnsiedlungen in München dar. Aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale und des hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt, einhergehend mit stetig steigenden Mietpreisen ist München gut mit Hamburg vergleichbar. Anhand von fünf Beispielen stellte Herr Buser unterschiedliche Formen der Nachverdichtung vor, die in München im Laufe der letzten Jahre realisiert worden sind. Auftraggeber der Projekte waren die Stadt München, Genossenschaften und private Wohnungsunternehmen. Herr Buser zeigte in seinem Vortrag sowohl Nachverdichtungsmaßnahmen, die mittels Abriss und verdichtetem Neubau durchgeführt wurden, als auch Maßnahmen, die mittels Aufstockung und Ergänzung des Bestandes durch Neubauten verwirklicht wurden. Alle Projekte sehen neben der Erweiterung der Wohnraumflächen eine Verbesserung der räumlichen und städtebaulichen Qualität der Quartiere vor. Bei einigen Projekten wurden Neubauten bewusst als Lärmschutz errichtet. Sie lassen auch im Außenraum ruhige Bereiche entstehen, die nach der Nachverdichtungsmaßnahme nun deutlich besser nutzbar sind. Es wurden neue Grundriss-typen entwickelt, die durch ihre Barrierefreiheit eine Möglichkeit für die Bewohner des Quartiers schaffen, auch im Alter innerhalb der Siedlung wohnen bleiben zu können. Alle vorge-stellten Projekte sehen die Verbesserung der Freiräume, die Ergänzung sozialer Einrichtungen sowie eine Imageverbesserung der Quartiere vor. Diese Maßnahmen sind wichtige Faktoren, die dazu beigetragen haben, eine Akzeptanz bei den Bürgern zu erreichen und eine konflikt-freie Umsetzung zu ermöglichen. Anhand der Erfahrungen aus München wurde deutlich, dass Nachverdichtungsmaßnahmen auch eine Chance für eine Qualitätsverbesserung der Quartiere darstellen können.

In der anschließenden Diskussion unter der Moderation von Herrn Strenge stellten sich Herr Buser, Herr Warmke-Rose, Herr Dr. Krebs von der SAGA / GWG sowie Herr Kowalski vom Altonaer Spar- und Bauverein in einem Podiumsgespräch den Fragen des Moderators und des Publikums. Dabei stand insbesondere die Frage im Vordergrund, in welchen Lagen und Siedlungsstrukturen Nachverdichtung in Hamburg sinnvoll ist. Als zweiter Themenkomplex wurde von Herrn Strenge die Frage aufgeworfen, ob und in welchem Maße Abriss und verdichteter Neubau für die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften in Frage kommt.

Die Diskussionsteilnehmer waren sich einig, dass Nachverdichtung immer im Kontext eines Quartiersansatzes erfolgen muss, der eine Verbesserung der städtebaulichen und räumlichen Qualität für die Bewohner des Quartiers in den Vordergrund stellt. Diese Verbesserungen müs-sen eigentümerübergreifend geplant und durchgeführt werden. In welchen Lagen Nachver-dichtungen sinnvoll sind, ist dagegen strittig. Soll der großen Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen in Hamburgs Westen weiter nachgegeben werden oder sollte man versuchen, die Nachfrage verstärkt auf die Stadtteile östlich der Alster und südlich der Elbe zu lenken, in



Bild: konsalt





denen noch genügend Flächenpotentiale vorhanden sind? Ist eine weitere Nachverdichtung der bereits dicht bebauten innerstädtischen Quartiere sinnvoll oder sollte man lieber Gebiete am Stadtrand, die noch größere Flächenpotentiale aufweisen, ergänzen? Zu den Gebieten am Stadtrand gehören auch solche mit weniger stabilen Nachbarschaften und sozialen Problemen. Diese Quartiere versucht man derzeit mit unterschiedlichen Maßnahmen zu stärken und aufzuwerten. Würden durch einen weiteren Neubau innerhalb dieser Gebiete die bisherigen Verbesserungsmaßnahmen nicht wieder abgeschwächt? Können nicht eher die bereits stabilen Lagen innerhalb der Stadt noch weitere Nachverdichtung vertragen?

Die Frage nach der Einstellung der Baugenossenschaften zu Abriss und Neubau beantworteten Herr Dr. Krebs und Herr Kowalski einstimmig. Bei den Baugenossenschaften stehen die Interessen der Mieter im Vordergrund. Ein Abriss von Gebäuden ist immer mit einem erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwand für alle Beteiligten und zusätzlich mit starken praktischen Einschränkungen für die Mieter verbunden. Ein Umzugsmanagement von Beginn der Baumaßnahme bis zum (Wieder)einzug der Mieter kann sich durchaus über einen Zeitraum von fünf Jahren erstrecken. Nach Fertigstellung des Neubaus können die bisherigen Mieter zwar an ihren alten Standort zurück, müssen aber in der Regel aufgrund der verbesserten Wohnsituation mit erhöhten Mieten rechnen. Aus den genannten Gründen werden von den Genossenschaften Projekte mit Abriss und Neubau nur in Einzelfällen durchgeführt.

Zum Abschluss der Diskussion wurde die Frage erörtert, was Hamburg aus den Erfahrungen von München lernen kann. Als Ergebnis der Diskussion wurde von den Teilnehmern die Einschätzung geteilt, dass Hamburg und München viele Gemeinsamkeiten bezüglich der Nachfrage und dem Angebot von Wohnungen aufweisen, wobei in München generell mit höheren Dichten als in Hamburg umgegangen wird. Im Vergleich könnte Hamburg also womöglich etwas mutiger an das Thema der Nachverdichtung herangehen. Als wichtige Aspekte, die nicht vernachlässigt werden dürfen, werden von den Podiumsteilnehmern die Nachhaltigkeit und der qualitative Standard der Verdichtung gesehen. Hierbei spielt die Berücksichtigung von Lage und Bewohnerstruktur der Quartiere eine große Rolle. Es wird festgestellt, dass in Hamburg für die Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen ein Instrument fehlt, das eine unkomplizierte Abstimmung zwischen Bauherr, Politik und Verwaltung ermöglicht. Ein solches Instrument könnte darin bestehen, wieder verstärkt auf übergeordnete Fachpläne zurückzugreifen. Hierbei könnte eventuell auf Erfahrungen aus München zurückgegriffen werden. Abschließend waren sich alle Teilnehmer einig, dass eine Erhöhung der Wohnflächenpotentiale durch Nachverdichtung nicht nur kritisch zu sehen ist, sondern auch viele Chancen für die positive Entwicklung von Quartieren bieten kann.



Bild: konsalt

## 6. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau

### 6.1 Aktualisierte Wohnungsbaupotenziale

Der Bezirk Altona hat auch im Jahr 2012 – unabhängig von den durch den Senat evozierten Vorhaben / dem Vorbehaltsgebiet (Ausbau der BAB 7 / Mitte Altona) seine Verpflichtungen aus dem Vertrag für Hamburg (Erteilung von Baugenehmigungen für 900 Wohneinheiten / Jahr) erfüllt.

Insgesamt wurden im Jahr 2012 **1.856 Wohneinheiten** genehmigt.

Mit Stand vom 31.12.2012 befanden sich in Vorhaben mit einem Potenzial **> 20 WE** insgesamt **2.089 Wohneinheiten** in **25 Vorgängen** in Bearbeitung (936 WE in 8 Vorgängen in vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO und Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO - sowie **1.153 WE** in 17 Vorgängen als Vorbescheidsanträge nach § 63 HBauO).

Darüber hinaus sind **278 WE** in Projekten **< 20 WE** in der Bearbeitung.

Für die Potenzialabschätzung für Wohnungsbauvorhaben **<20 WE** wird ab 2013 eine genehmigte „Sockelanzahl“ von ca. 450 WE angenommen.

Es wird auch weithin davon ausgegangen, dass Bauanträge / Anträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren im jeweils laufenden Jahr genehmigt werden. Bei positiv beschiedenen Vorbescheidsanträgen wird damit gerechnet, dass hierzu Bauanträge gestellt und im Folgejahr Baugenehmigungen erteilt werden.

Darüber hinaus wird damit gerechnet, dass für die Wohnbauflächen in nunmehr **10 laufenden Bebauungsplanverfahren (Gesamtpotenzial 1.156 WE)**, sobald diese die Vorweggenehmigungsreife erreicht haben, im jeweils folgenden Jahr Bauanträge gestellt werden und auch diese positiv beschieden werden. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren weitere Bebauungsplanverfahren zur Baurechtschaffung für Wohnungsbau eingeleitet werden. In den vergangenen beiden Jahren wurden insgesamt **2.946 Wohneinheiten** genehmigt –

davon in 2011	<b>1.090 WE</b>
und in 2012	<b>1.856 WE.</b>

Bei Aktivierung von Potenzialflächen aus dem Gutachten Potenziale der Innenentwicklung (Kernbereiche I und II) und aus den Prüfflächen / „Suchräumen“ ergibt sich für den Zeitraum **2013 – 2015** ein zu erwartendes Potenzial von **5.570 WE**.

Unter der Voraussetzung der Aktivierung erster Potenziale aus den evozierten Flächen / des Vorbehaltsgebietes des Senats kann für den Zeitraum **2013 – 2015** im Bezirk Altona mit einem **Gesamtpotenzial von ca. 6.280 WE** gerechnet werden.



## 6.2 Zusammenfassung als Übersichtstabelle

Antragsverfahren	2013	2014	2015	2016	2017 ff.	Bemerkungen
Annahme genehmigte „Sockelanzahl“	278 172	450	450	450	450	vorliegende Anträge <20 WE §§ 61, 62 HBauO zu erwartende Anträge in 2013 Erfahrungswert-Genehmigungen zu Vorhaben <20 WE
Bauanträge Vorbescheidsanträge	936	1.153				8 vorliegende Anträge >20 WE §§ 61, 62 HBauO 17 vorliegende Anträge >20 WE § 63 HBauO
Bebauungsplanverfahren mit Wohnungsbau	250 395	341	170			Potenzial aus B-Plan Lurup 63 Vorwegenehmigungsreife laufender B-Planverfahren
Potenziale der Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernbereich I</li> <li>• Kernbereich II</li> </ul>		200	400 300		(400*)	Top „21-Flächen“ (* „Tucholsky-Quartier“ ab 2017) „B-Potenziale“
Potenzial aus ehemaligen „Prüfflächen“	75					ca. 70-80 WE - Bebauung „Zeise II“
Mitte Altona (Kooperatives Verfahren / Vorbehaltsgebiet)		200	450	(950)	(1.400)	1. Bauabschnitt 2. Bauabschnitt
Ausbau Deckel BAB 7 (evozierte Flächen)			60	(40)	(800*)	Bebauung der Sportplätze Wichmannstraße, Trenknerweg + Othmarscher Kirchenweg (Voraussetzung: Realisierung Sportpark Baurstraße)  *unter Vorbehalt einer realisierten Verlagerung der Trabrennbahn wird eine 4-jährige Vorlaufzeit bis zur möglichen Genehmigung von Wohnungsbau erforderlich
Potenzial Bezirk Altona	2.106	2.144 200	1.320 510		(1.250) (350)	Potenzial Entwicklungsflächen nach Realisierung Deckel BAB 7 Potenzial Fläche der heutigen Autobahnmeisterei
Geschätztes Gesamtpotenzial	2.106	2.344	1.830			<b>5.570</b> 710 <b>6.280</b> (Potenziale 2013 – 2015)

## 6.3 Methodik der Potenzialflächen

Die Potenzialsteckbriefe sind nach folgender Methodik sortiert und aufbereitet:

- Sortierung nach Stadtteilen
- Reihenfolge der Stadtteile von Westen nach Osten
- Je Stadtteil zunächst eine Übersicht der Potenzialflächen
- Im Anschluss erscheinen die den Stadtteilen zugeordneten Steckbriefe.
- Flächen aus der PAUL- Datenbank der BSU und aus dem Gutachten „Potenziale an stark befahrenen Straßen“ werden nicht in Steckbriefen dargestellt (nur nachrichtliche Übernahme)
- Die Farben der Potenzialflächen ergeben sich aus folgender Legende:



### **Kategorie A „Gesicherte Potenziale“:**

Laufende Bebauungsplanverfahren (A-Flächen)



### **Kategorie B „Erkannte Potenziale“:**

Potenziale der Innenentwicklung (B-Flächen)  
PAUL - Datenbank (N-Flächen)  
Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen (PSS-Flächen)  
Ideenträgerwettbewerb (ITW-Flächen)



### **Kategorie C „Prüfpotenziale“:**

Potenziale aus „Grobscan“ (C-Flächen)



### **Kategorie D „Büroumnutzung“:**

Umnutzungspotenziale aus Büromarktanalyse (U-Flächen)





## 6.4 Potenzialsteckbriefe

### Übersicht über die Potenzialflächen | Rissen

#### KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

##### Laufende B-Planverfahren

A 06 Rissen 11 | Leuchtturmweg  
A 07 Rissen 45 | Suurheid

#### KATEGORIE C „Prüfflächen“

**NEU** C 53 Iserberg\*

#### Ohne Steckbrief

#### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

##### PAUL Datenbank

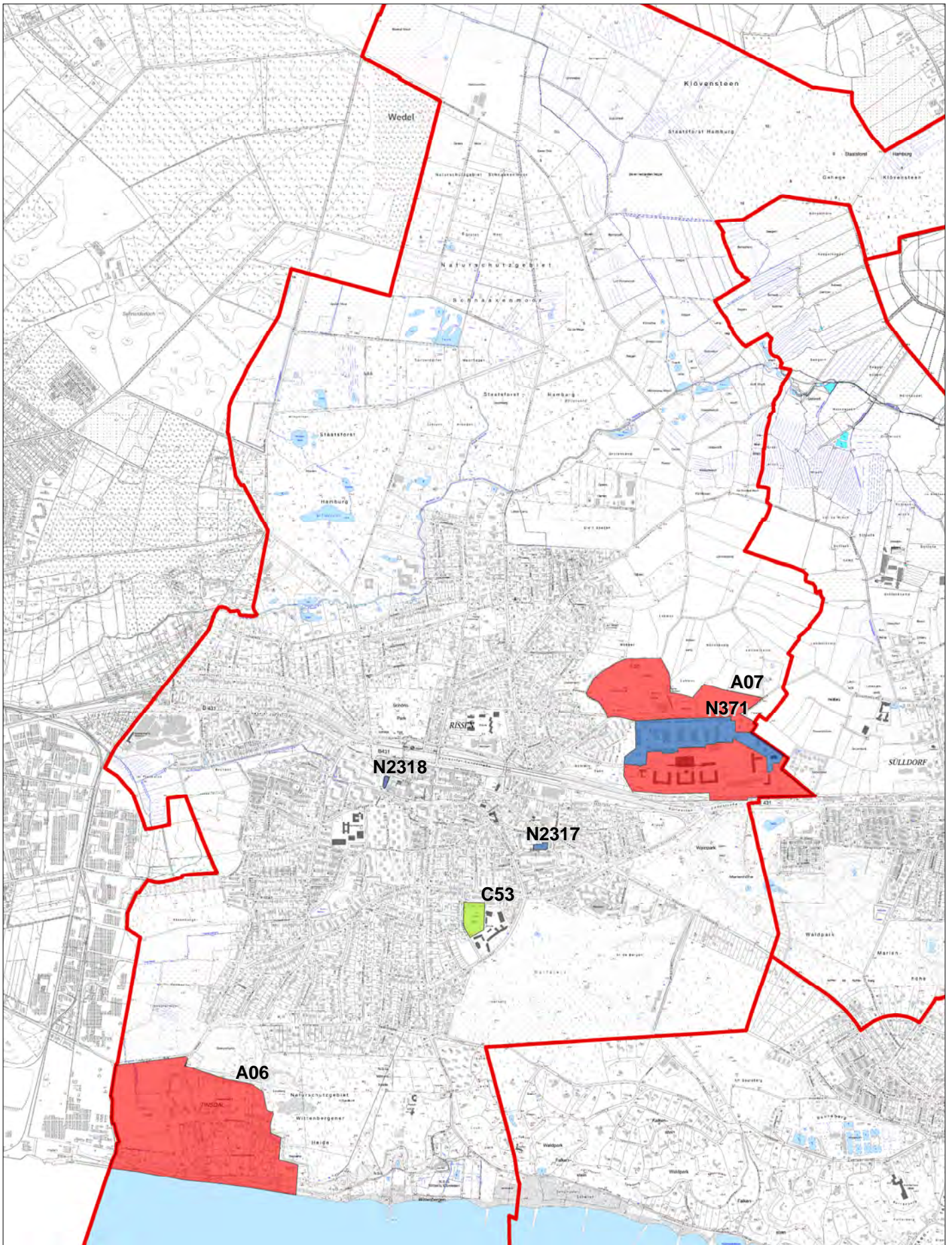
N 371 Suurheid / Marschweg  
**NEU** N 2317 Niflandring 7  
**NEU** N 2318 Wedeler Landstraße 53a

\* Der Schul- / Sportstandort steht erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung

**NEU** = Veränderung von 2012 zu 2013



# Rissen





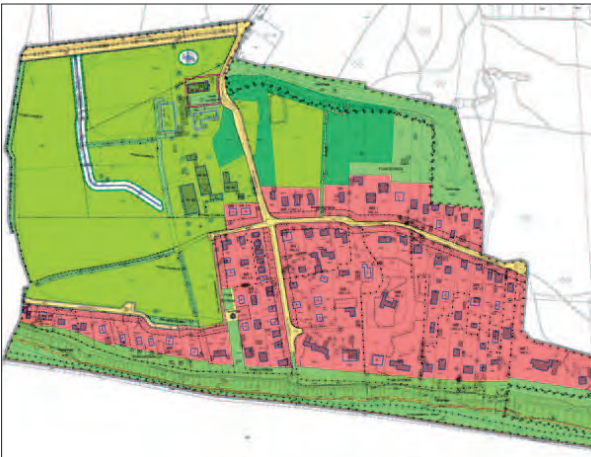
# A06 Rissen 11 Leuchtturmweg



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Am Leuchtturm, Leuchtturmweg, Leuchtfeuerstieg
Flurstücke:	132, 5569, 1226, 5730, 5568, 5991, 1231, 5784, 5824, 5825, 1147, 1185, 1186, 1187, 1188, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197
Größe:	ca. 413.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



# A06 Rissen 11 Leuchtturmweg

## Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Geltendes Planrecht:	BS Rissen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (Io), Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 11
Verfahrensstand:	2. Auslegung endete am 10.12.2012
Künftige Ausweisung	WR, Grünfläche

## Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,50 km (Tinsdaler Heideweg)
Nahversorgung:	2,50 km (Wedeler Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	2,70 km Kita/ 2,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Grünfläche
Umgebung:	Grünfläche
Restriktionen:	-

## Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Grünfläche
Wohneinheiten:	20 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

## Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

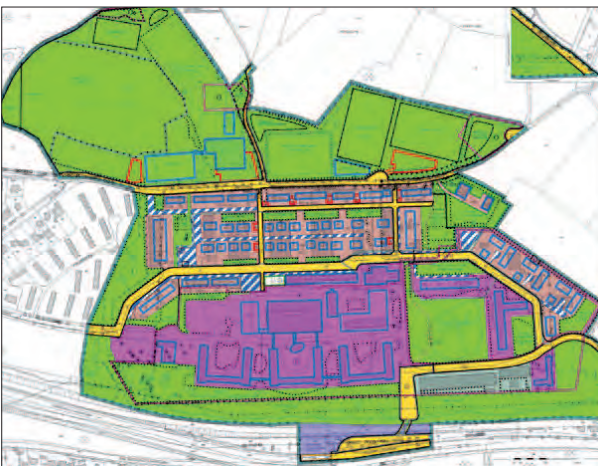
# A07 Rissen 45 / Sülldorf 22 Suurheid



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung:

Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Suurheid, Sieversstücken, Marschweg, Am Lilienberg
Flurstücke:	5084, 5132, 5083, 4438, 6146, 309, 308, 307, 303, 301, 314, 316
Größe:	ca. 405.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH, BRD





## A07 Rissen 45 / Sülldorf 22 Suurheid

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemeinbedarf, Gewerbe, Grünfläche, Landwirtschaftliche Fläche
Geltendes Planrecht:	BS Rissen (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 45 / Sülldorf 22
Verfahrensstand:	2. öffentliche Auslegung im 1. Quartal 2013 geplant
Künftige Ausweisung	Gemeinbedarf, WA, Grünflächen

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Suurheid)
Nahversorgung:	1,20 km (Wedeler Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	1,10 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Westklinikum, Grün- und Sportflächen, ehemaliges Katastrophenschutzzentrum
Umgebung:	Wohnen, Landwirtschaft
Restriktionen:	-

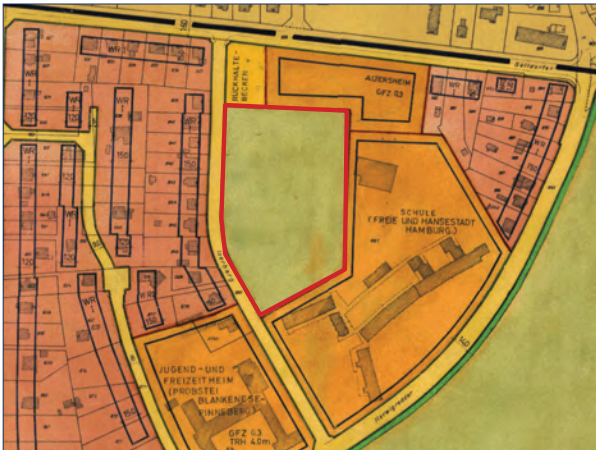
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Reihen- und Doppelhausbebauung, Geschosswohnungsbau)
Wohneinheiten:	230 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# C53 Rissen Iserberg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Iserberg
Flurstücke:	5660
Größe:	ca. 14.700 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## C53 Rissen Iserberg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Rissen 9 (1967)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Wittenbergener Weg)
Nahversorgung:	0,45 km (Liebermannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,05 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Sportplatz
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Schule, Altersheim)
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Der Standort steht erst nach Aufgabe der Schul-/Sportnutzung zur Verfügung (Schaffung von Ersatzflächen am Marschweg)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Blankenese

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 01

Björnsonweg

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

**PAUL Datenbank**

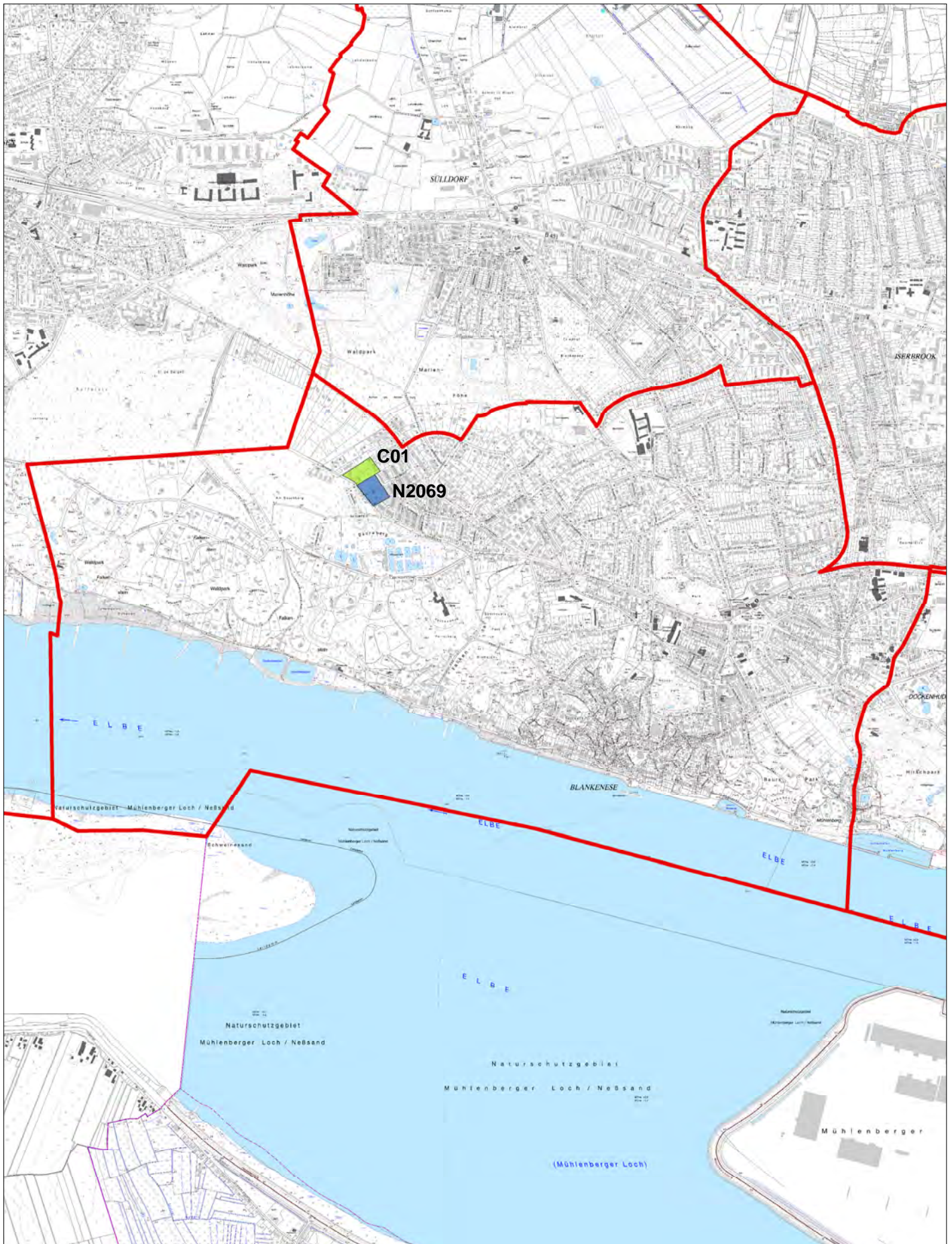
N 2069

Björnsonweg 54





# Blankenese





# C01 Blankenese Björnsonweg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Björnsonweg 58 - 70, Anne-Frank-Straße 105 - 108
Flurstücke:	61, 62, 63, 3095
Größe:	ca. 23.150 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



# C01 Blankenese Björnsonweg

## Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Blankenese (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

## Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (Anne-Frank-Straße)
Nahversorgung:	1,80 km (Blankenesener Bahnhofstraße)
Soziale Infrastruktur:	1,80 km Kita/ 1,20 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Wasserwerk, Wald
Restriktionen:	-

## Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Privates Wohnungsbauprojekt, ist weitgehend vorgeklärt.

## Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Sülldorf

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 08 Sülldorf 3 | Osterfeld

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 12 Kamerstücken

C 13 Am Sorgfeld

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

### PAUL Datenbank

**NEU** N 39 Op`n Hainholt

### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

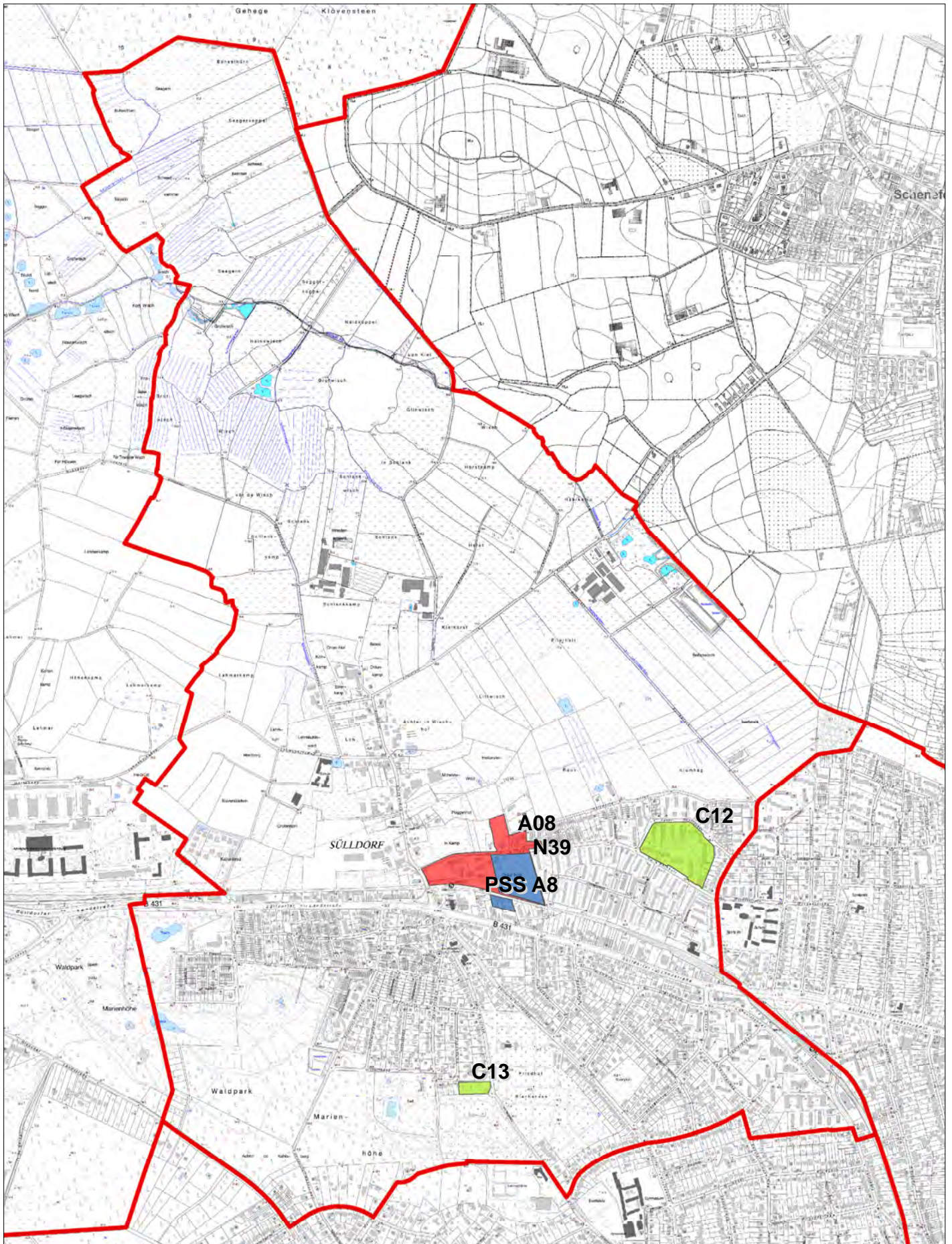
PSS A8 Sülldorfer Landstraße

**NEU** = Veränderung von 2012 zu 2013



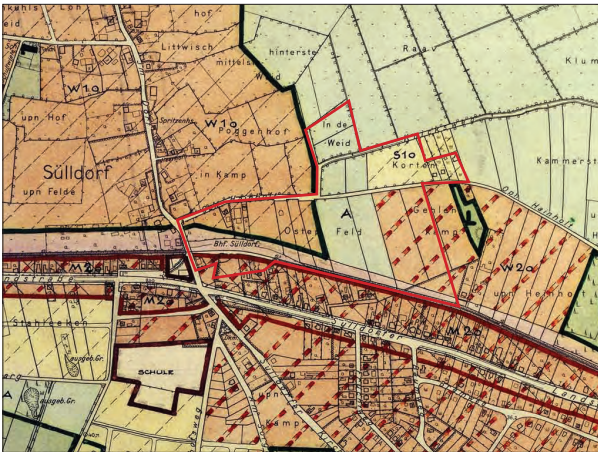


# Sülldorf





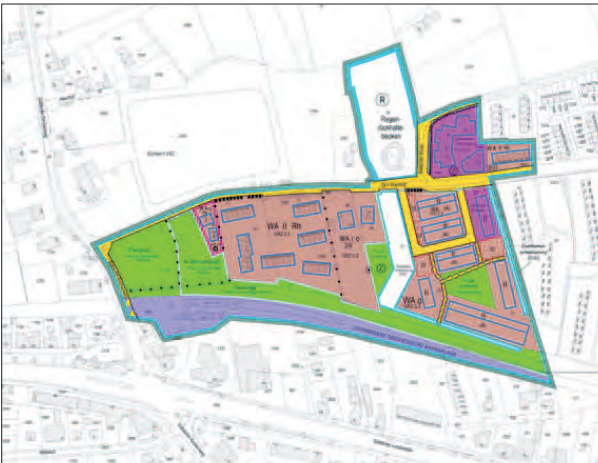
# A08 Sülldorf 3 Osterfeld



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Osterfeld
Flurstücke:	2764, 1396, 623, 51, 2409
Größe:	ca. 56.900 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## A08 Sülldorf 3 Osterfeld

### Planrecht

FNPAusweisung:	Baufläche mit Dorfcharakter, Landwirtschaftliche Fläche
Geltendes Planrecht:	BS Iserbrook-Sülldorf (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (Io), Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Sülldorf 3
Verfahrensstand:	Wettbewerb entschieden (Klimamodellprojekt)
Künftige Ausweisung	WA, Grünfläche, Gemeinbedarf

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (S - Sülldorf)
Nahversorgung:	0,60 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	1,00 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung, Landwirtschaftliche Flächen
Restriktionen:	Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung)
Wohneinheiten:	50 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# C12 Sülldorf Kamerstücken



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Kamerstücken 1 - 47, Op´n Hainholt 4 - 18
Flurstücke:	2110, 2119, 2113, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 1415
Größe:	ca. 34.100 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C12 Sülldorf Kamerstücken

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Sülldorf 2 (1967)
B-Plan Ausweisung:	WR (III-IVg), WR (VIIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Kamerstücken)
Nahversorgung:	1,50 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,70 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung und Grünbelange sind zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# C13 Sülldorf Am Sorgfeld



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Am Sorgfeld 46
Flurstücke:	2623
Größe:	ca. 4.165 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C13 Sülldorf Am Sorgfeld

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Iserbrook-Sülldorf (1955)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,70 km (S Sülldorf)
Nahversorgung:	0,60 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 1,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Friedhofsfläche
Umgebung:	Wohnnutzung, Friedhof
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Baumbestand ist zu beachten.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

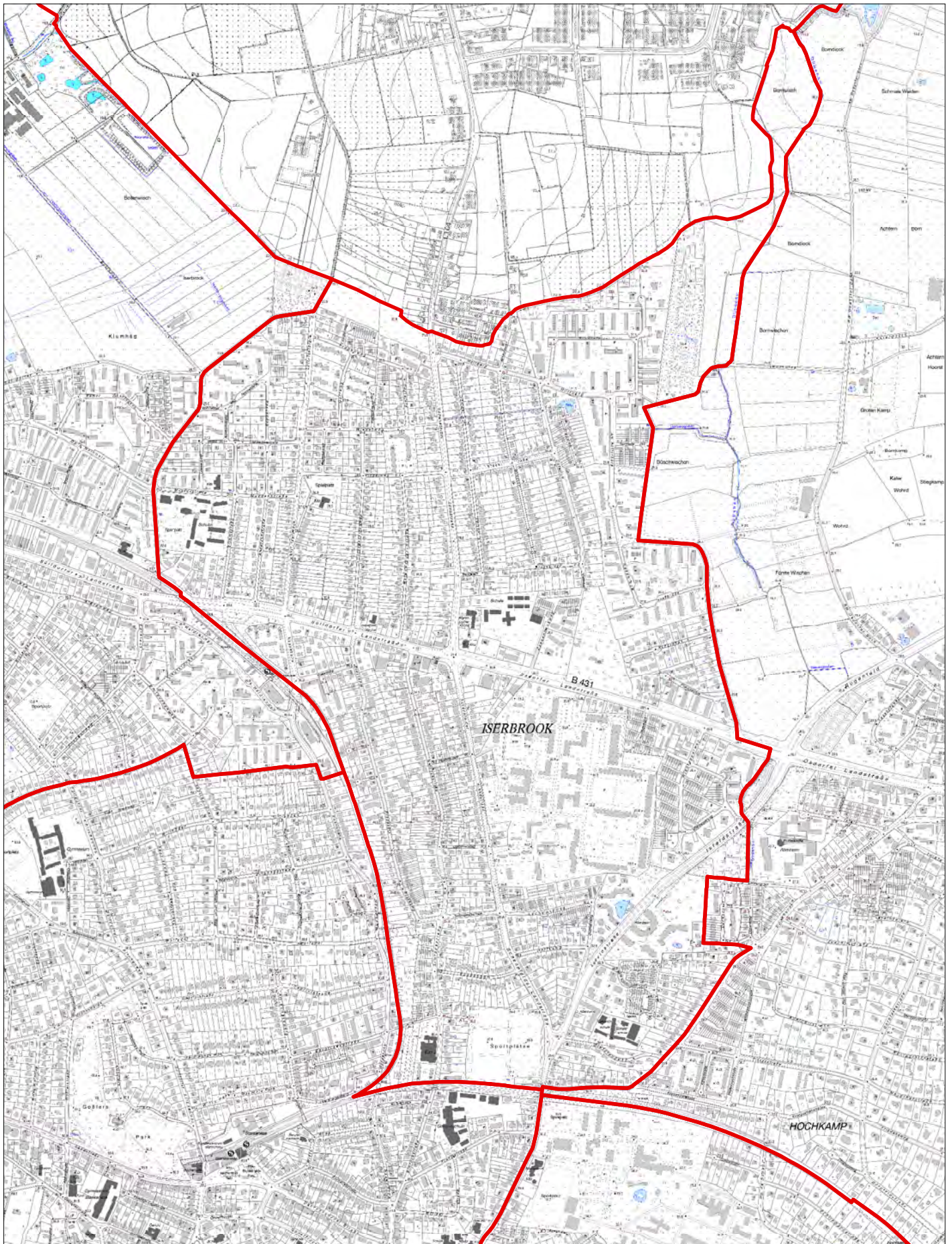


## Übersicht über die Potenzialflächen I Iserbrook

Keine Potenziale



# Iserbrook



# Übersicht über die Potenzialflächen | Nienstedten

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

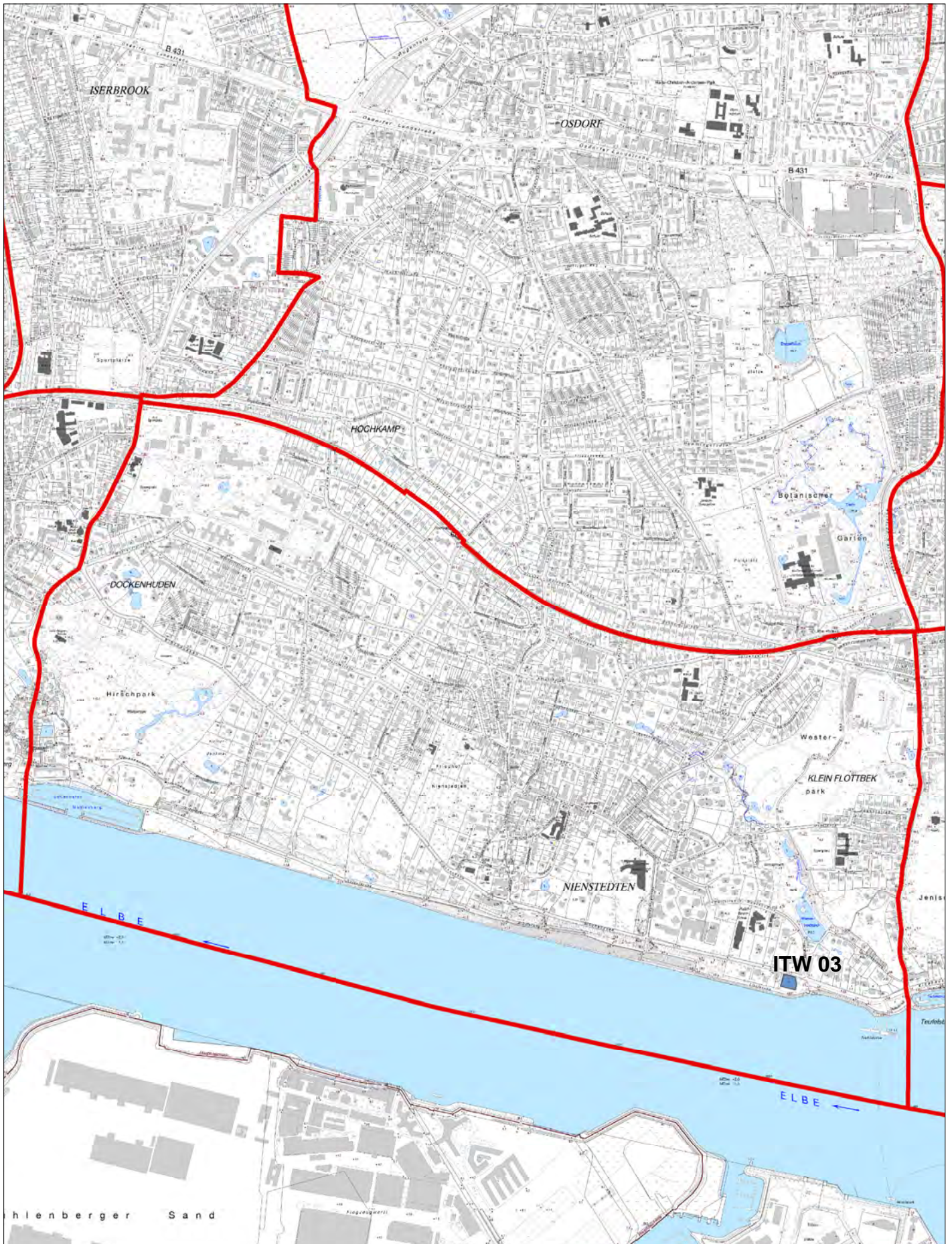
Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

ITW 03      Elbuferweg (DLRG-Gelände)





# Nienstedten





# ITW03 Nienstedten Elbuferweg



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

## Grundstück

Adresse:	Elbuferweg
Flurstücke:	2578
Größe:	ca. 3.270 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-





## ITW03 Nienstedten Elbuferweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Grünflächen
Geltendes Planrecht:	Nienstedten 9 (1967)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Jugendwohnheim, Lotsenstation)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Ohnhorststraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Julius-Brecht-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Überdeckelung der Stellplatzanlage mit einer begrünten Plattform, oberhalb eine II-geschossige Wohnanlage
Wohneinheiten:	16 WE
BGF:	2.952 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Grundsätzliche Klärung der Erhaltung der notwendigen Überflughöhe (Flugzeuge Airbus) erforderlich
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Osdorf

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

<b>NEU</b>	B 23	Osdorfer Landstraße 130   östlich Püttkuhl
<b>NEU</b>	B 37	Rugenfeld   Rugenbarg
<b>NEU</b>	B 38	Blomkamp   Grubenstieg

## KATEGORIE C „Prüfflächen“

C 15	Blomkamp   Geranienweg
------	------------------------

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

### PAUL Datenbank

N 469	Rugenfeld   Rugenbarg
N 548	Blomkamp   Grubenstieg
N 1865	Harderweg
N 2338	Osdorfer Landstraße

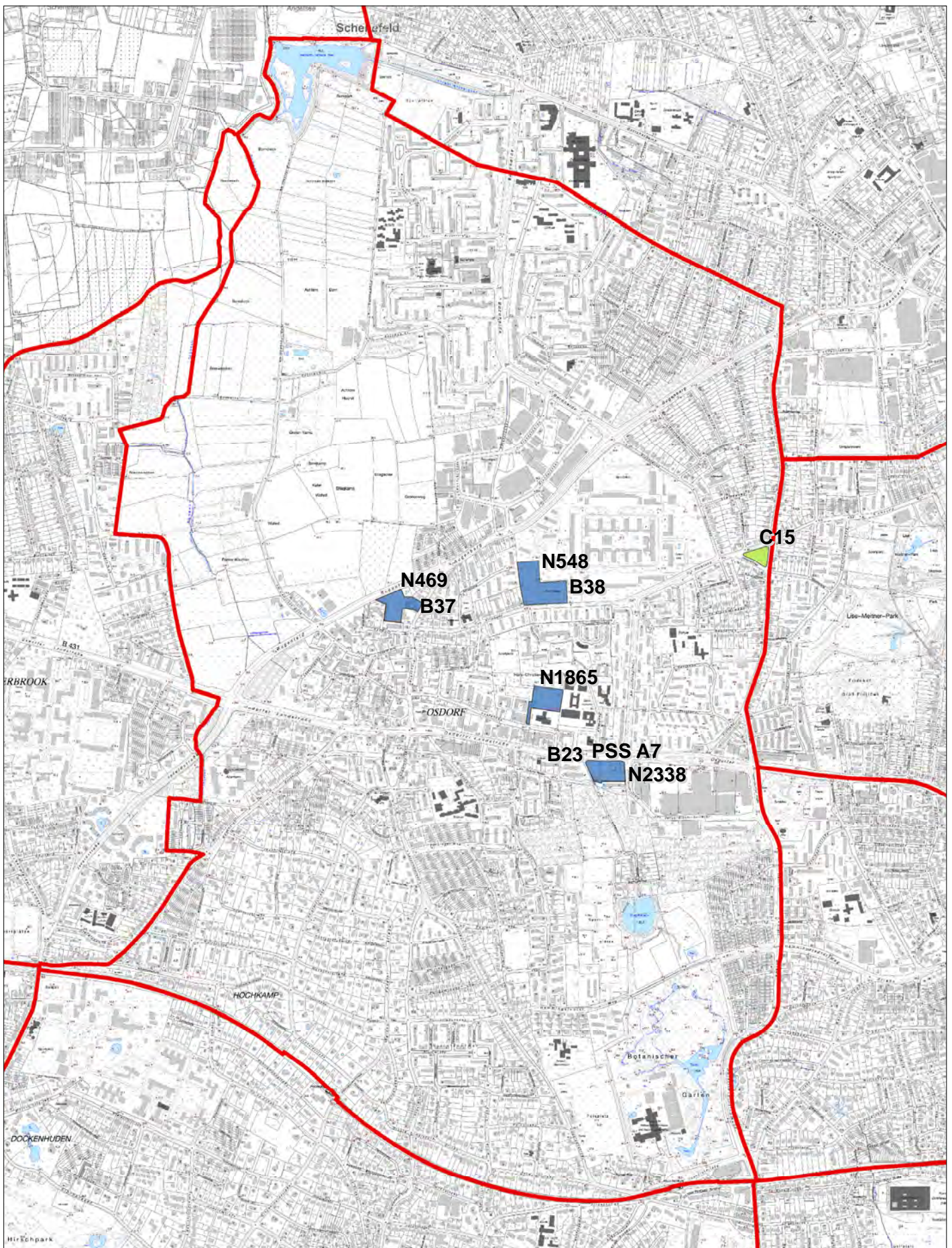
### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

PSS A7	Osdorfer Landstraße
--------	---------------------



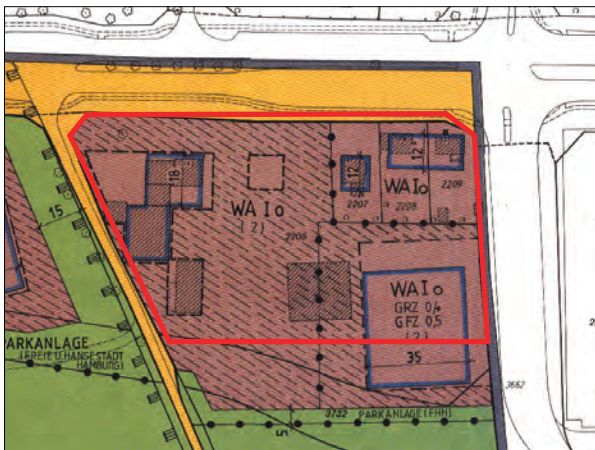


# Osdorf





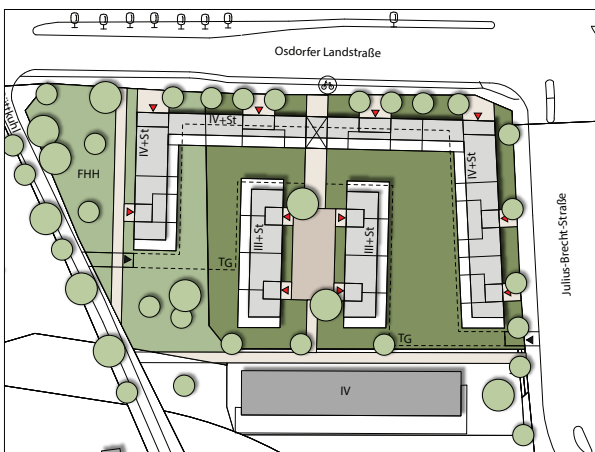
# B23 Osdorf Osdorfer Landstraße 130



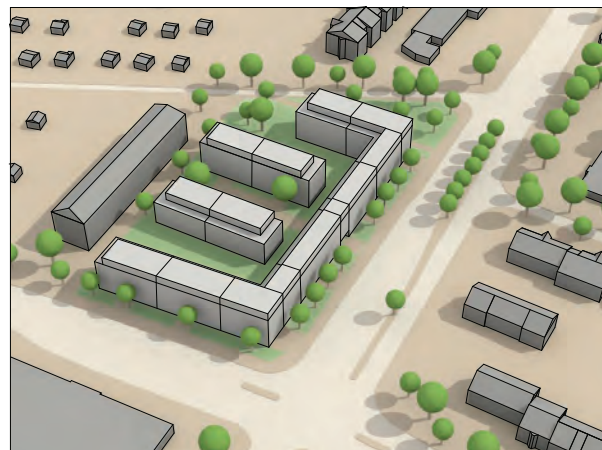
Geldendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Wohnungsbauprogramm 2013

## Grundstück

Adresse:	Osdorfer Landstraße 130
Flurstücke:	2207, 2208, 5568, 5569, 5571, 5572, 5676
Größe:	ca. 9.170 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH und Privat (GmbH)





## B23 Osdorf

### Osdorfer Landstraße 130

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 39 (1990)
B-Plan Ausweisung:	WA (Io)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,09 km (Knabeweg)
Nahversorgung:	0,10 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,20 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, erhöhte Grundwasserempfindlichkeit

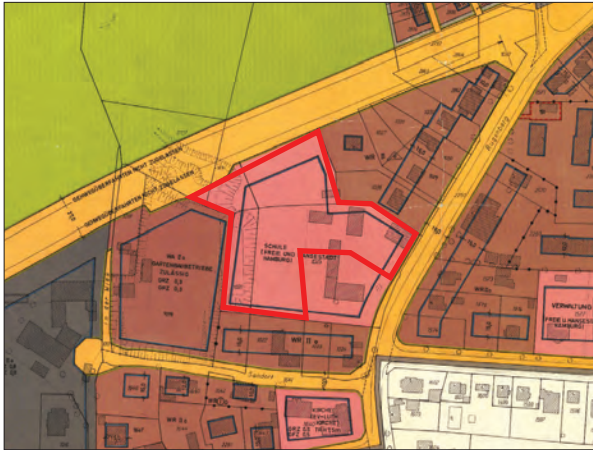
#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 120 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	B-Planänderung oder Befreiung erforderlich
Bewertung:	

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B37 Osdorf Rugenfeld / Rugenbarg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: PAUL Datenbank (Fläche N 469)

## Grundstück

Adresse:	Rugenfeld / Rugenbarg
Flurstücke:	1021, 1025
Größe:	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B37 Osdorf Rugenfeld / Rugenbarg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 12 (1969)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Rugenfeld)
Nahversorgung:	0,50 km (Rugenbarg)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,80 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung (Einzelhandel), Landwirtschaft, Grünzug
Restriktionen:	Straßenlärm, 25% BZV-Fläche

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (EFH, Reihenhäuser, GWB)
Wohneinheiten:	48 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Ausschreibung und Verkauf ist erfolgt. Vorbescheid erteilt.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B38 Osdorf Blomkamp / Grubenstieg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: PAUL Datenbank (Fläche N 548)

## Grundstück

Adresse:	Blomkamp / Grubenstieg
Flurstücke:	
Größe:	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## B38 Osdorf Blomkamp / Grubenstieg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Flächen für den Gemeinbedarf
Geltendes Planrecht:	Osdorf 11 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kaserne)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,25 km (Blomkamp)
Nahversorgung:	0,50 km (Rugenbarg)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Sportplatz
Umgebung:	Wohnnutzung, Kaserne
Restriktionen:	Erbbaurecht bis 2035

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (EFH, Reihenhäuser)
Wohneinheiten:	43
BGF:	-
Handlungsschritte:	Aufhebung Erbbaurecht, FNP-Änderung, B-Plan Änderung
Bewertung:	

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C15 Osdorf Blomkamp/ Geranienweg



Lageplan



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Geranienweg
Flurstücke:	1530
Größe:	ca. 3.644 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## C15 Osdorf Blomkamp/ Geranienweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 16 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	1,00 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	1,20 km Kita/ 1,20 km Gymnasium
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	12 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Lurup

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 03 Lurup 63 | Luruper Hauptstraße

**NEU** A 09 Lurup 65 | Vorhornweg

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 04 Franzosenkoppel

C 05 Oderstraße

C 06 Fahrenort | Flüsseviertel

C 07 Fahrenort

C 09 Engelbrechtweg

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 474 Fahrenort

N 1949 Luruper Hauptstraße | Elbgaustr.

N 2062 Luruper Hauptstraße 198

N 2064 Luruper Hauptstraße 164-168

N 2065 Luruper Hauptstraße 169-181

N 2066 Luruper Hauptstraße 203-211

N 2067 Luruper Hauptstraße 200-202

**NEU** N 2314 Luruper Hauptstraße 75

**NEU** N 2315 Luruper Hauptstraße 247

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

PSS A11 Luruper Hauptstraße 200-202

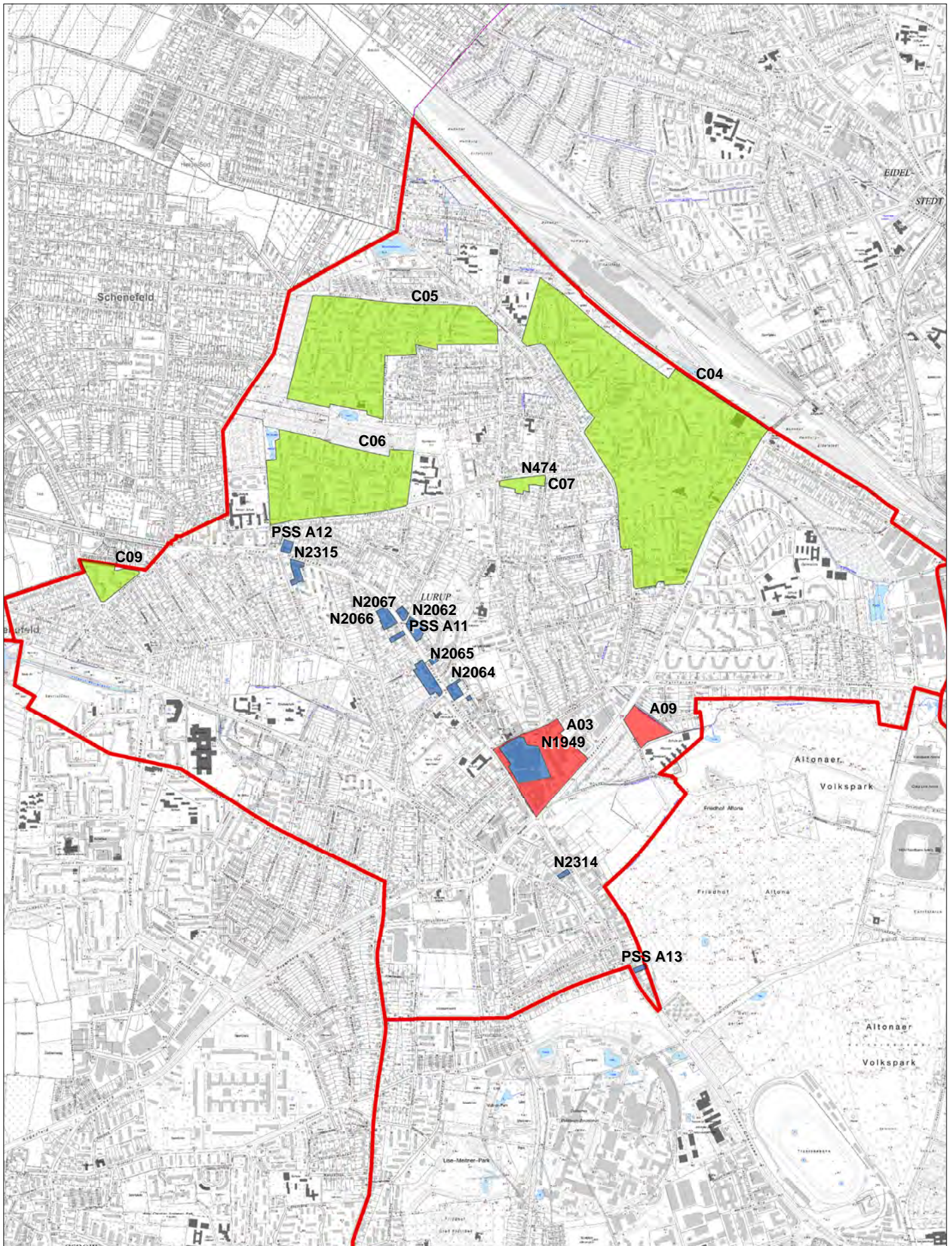
PSS A12 Luruper Hauptstraße | Fahrenort

PSS A13 Luruper Hauptstraße





# Lurup





# A03 Lurup 63

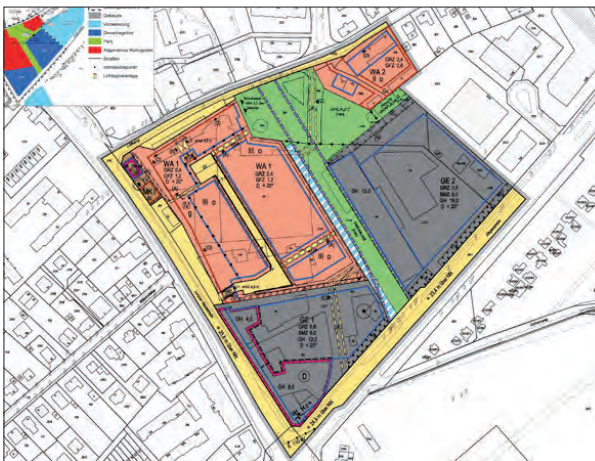
## Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße



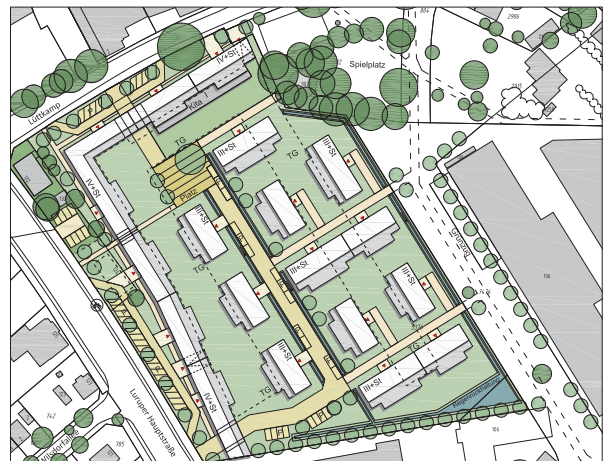
Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf



Konzept / Visualisierung

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

### Grundstück

Adresse:	Luruper Hauptstraße, Elbgaustraße, Lüttkamp
Flurstücke:	3237, 801, 2348, 802, 804, 2915, 2918, 2986, 816
Größe:	ca. 72.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



## A03 Lurup 63 Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Lurup 38 (1972)
B-Plan Ausweisung:	GI, WA, Parkanlage
B-Plan in Aufstellung:	Lurup 63
Verfahrensstand:	Der Plan ist in der Rechtsprüfung - formelle Planreife ist erreicht
Künftige Ausweisung	GE, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,00 km (Rugenbarg Nord)
Nahversorgung:	0,05 km (Lurup Center)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Kleingärten, Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

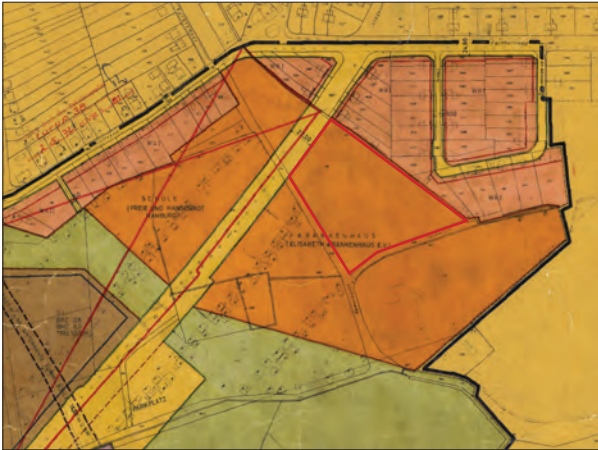
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	250 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# A09 Lurup 65 Vorhornweg



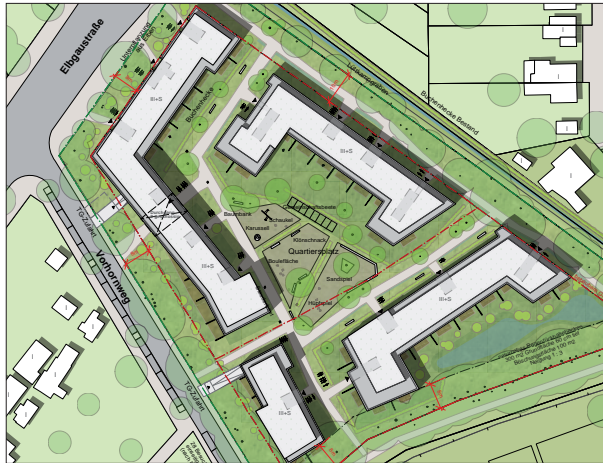
Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf



Konzept / Visualisierung

Erhebung:

Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Vorhornweg
Flurstücke:	2031, 3622, 2264
Größe:	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## A09 Lurup 65 Vorhornweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Lurup 7 (1965)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Krankenhaus
B-Plan in Aufstellung:	Lurup 65
Verfahrensstand:	Die ÖPD wird am 06.02.2013 durchgeführt.
Künftige Ausweisung	WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Farnhornweg)
Nahversorgung:	0,50 km (Lurup-Center)
Soziale Infrastruktur:	0,85 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Stadtteilschule)
Restriktionen:	-

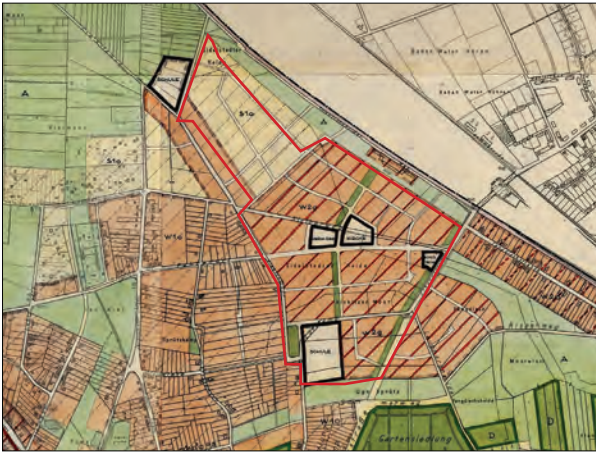
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Grünfläche
Wohneinheiten:	170 WE
BGF:	15.947 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C04 Lurup Franzosenkoppel



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Franzosenkoppel, Randow-, Uecker, Welse-, Katzbach-, Spree-, Bober-, Elbgaustraße, Dahme-, Dosse-, Blesshuhn-, Sommerweg
Flurstücke:	1012, 1734, 5016, 5019, 4900, 4902, 4903, 4795, 4801
Größe:	ca. 478.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## CO4 Lurup Franzosenkoppel

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Geltendes Planrecht:	BS Lurup, Lurup 1, Lurup 14, Lurup 25, Lurup 33, Lurup 59
B-Plan Ausweisung:	WR (II-XIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	1,00 km (Elbgaustraße)
Nahversorgung:	0,10 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,40 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Entwicklungsquartier der RISE-Förderung (Nachsorge, Verstetigung)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C05 Lurup  
Oderstraße**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Oderstraße, Neißestraße, Warthestraße, Netzestraße, Ohlestraße, Weistrizstraße
Flurstücke:	-
Größe:	ca. 217.600 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C05 Lurup Oderstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D 402 (1957), Lurup 14 (1964)
B-Plan Ausweisung:	W (II-Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	2,00 km (Elbgaustraße)
Nahversorgung:	1,50 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Entwicklungsquartier der RISE-Förderung (Nachsorge, Verstetigung)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C06 Lurup  
Fahrenort (Flüsseviertel)**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Fahrenort, Trebelstraße, Peenestraße, Recknitzstraße, Sudestraße
Flurstücke:	1617, 1615, 1612, 1611, 1608, 5254, 4849, 5253, 5252, 1614, 1613, 1609, 1607, 1602, 1601, 1597, 1595, 5130, 1599, 5259, 5121, 5122
Größe:	ca. 155.500 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## CO6 Lurup Fahrenort (Flüsseviertel)

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D 390 (1959)
B-Plan Ausweisung:	W (II-IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Recknitzstraße)
Nahversorgung:	1,40 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Grundschule)
Restriktionen:	-

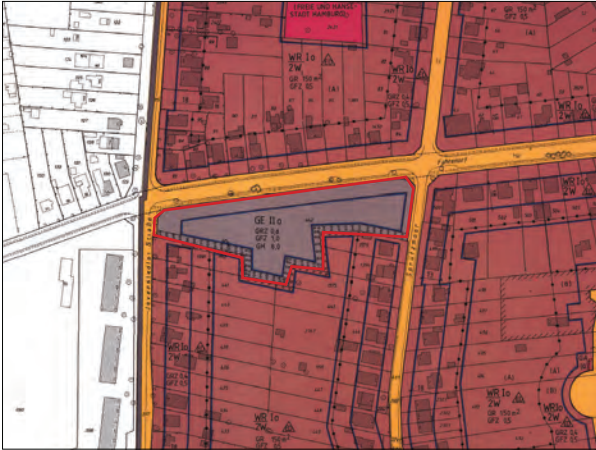
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Entwicklungsquartier der RISE-Förderung (Nachsorge, Verstetigung)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C07 Lurup Fahrenort



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Fahrenort
Flurstücke:	5326, 5327
Größe:	ca. 7.390 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C07 Lurup Fahrenort

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Lurup 51 (1988)
B-Plan Ausweisung:	GE (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Jevenstedter Straße)
Nahversorgung:	0,60 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,40 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zukünftige Nutzung ist zu überprüfen.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**C09**      **Lurup**  
**Engelbrechtweg**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Engelbrechtweg 20 - 28, Engelbrechtstieg 1 - 3, Am Barls 262 -276
Flurstücke:	-
Größe:	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## CO9 Lurup Engelbrechtweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Lurup 32 (1969)
B-Plan Ausweisung:	WR (III-IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Engelbrechtweg)
Nahversorgung:	0,30 km (Altonaer Chaussee)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 1,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Bahrenfeld

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 02 Bahrenfeld 62 | Celsiusweg

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potentiale der Innenentwicklung

NEU	B 24	Daimlerstraße
NEU	B 25	Lyserstraße
NEU	B 26	Bahrenfelder Chaussee 56-58
NEU	B 27	Bahrenfelder Chaussee 60-64,66
NEU	B 28	Bahrenfelder Chaussee 118-122
NEU	B 29	Bahrenfelder Chaussee 111-113
NEU	B 30	Notkestraße 107

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

NEU	C 17	Schützenstraße 32
NEU	C 18	Schützenstraße 36
NEU	C 23	Norburger Stieg 7
NEU	C 24	Bahrenfelder Chaussee 90
NEU	C 25	Bahrenfelder Chaussee 75
NEU	C 26	Bahrenfelder Chaussee 81
NEU	C 28	Haydnstraße 11-23
NEU	C 30	Wichmannstieg
NEU	C 31	Luruper Chaussee 1-11
NEU	C 33	Luruper Drift
NEU	C 34	Vörn Styg
NEU	C 35	Wiesenrautenstieg 2-42
NEU	C 36	Geranienweg
NEU	C 38	Bahrenfelder Chaussee 140-144
NEU	C 39	Notkestraße 105
NEU	C 40	Bahrenfelder Steindamm 91-95

## KATEGORIE D „Büroumnutzung“

NEU	U 01	Albert-Einstein-Ring 11-15
-----	------	----------------------------

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 514	Holstenkamp
N 1899	Trabrennbahn Bahrenfeld
N 1902	Trübnerweg
N 1904	August-Kirch-Straße
N 1905	Holstenkamp
N 1906	Bonnepark
N 1907	Nördl. Bahrenfelder See
N 1909	Lutherpark (Nordwest)
N 1910	Wichmannstraße   Sportplatz
N 1938	Celsiusweg   Stahlwiete
N 2070	Leverkusenstraße 10
N 2335	Woyrschweg 56
NEU N 2339	Gasstraße
N 2366	Von-Sauer-Straße

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

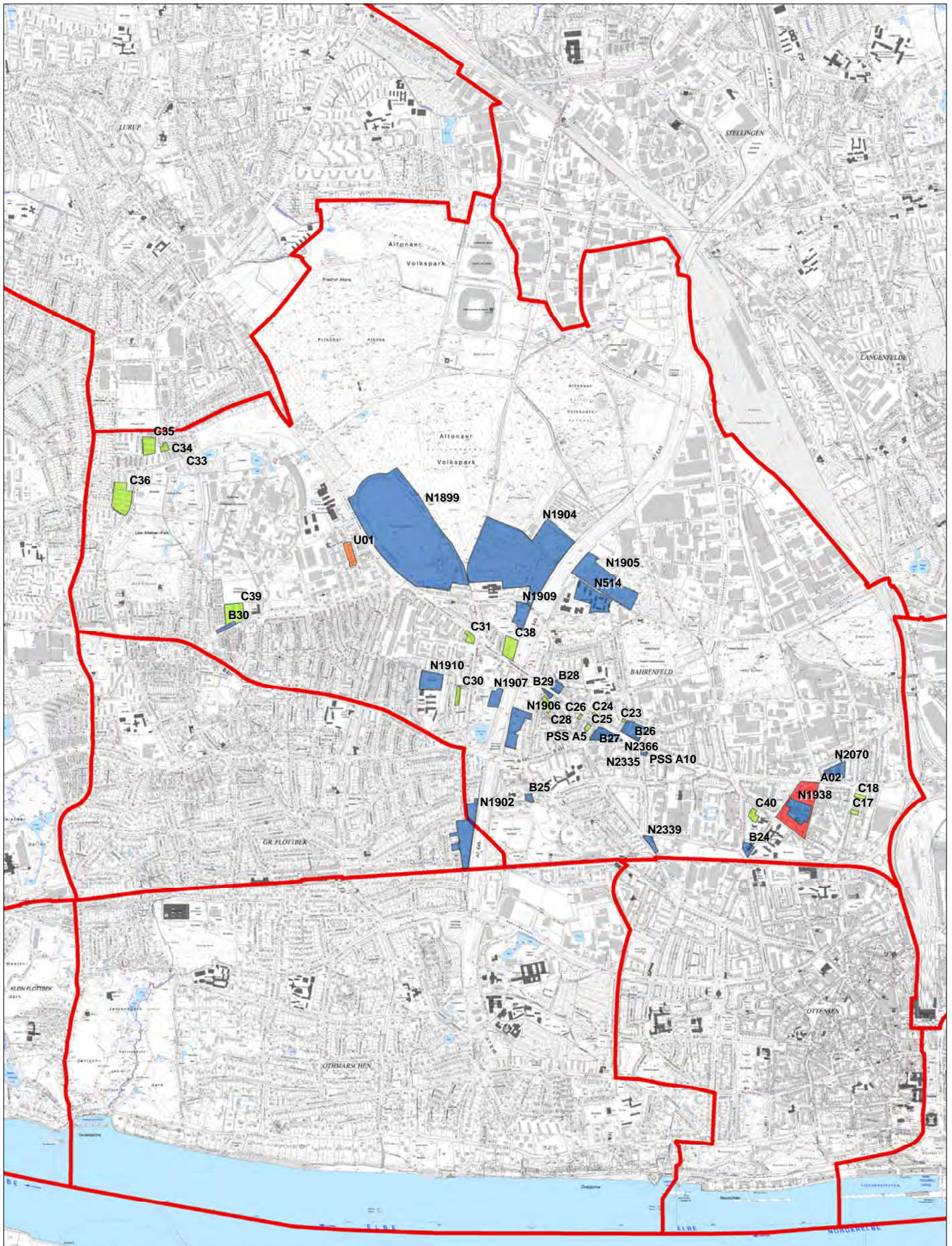
PSS A5	Von-Sauer-Str.   Bahrenfelder Ch.
PSS A10	Woyrschweg 56

NEU = Veränderung von 2012 zu 2013



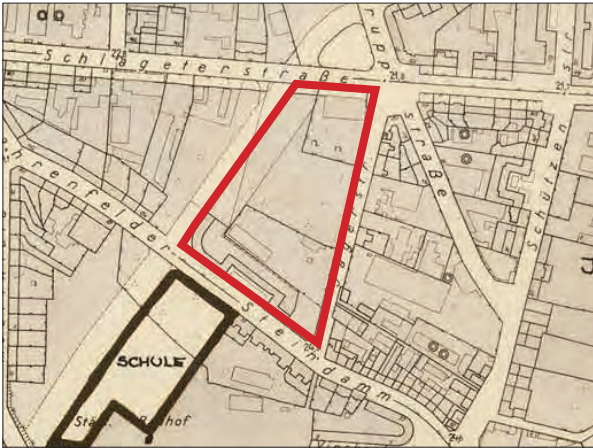


# Bahrenfeld





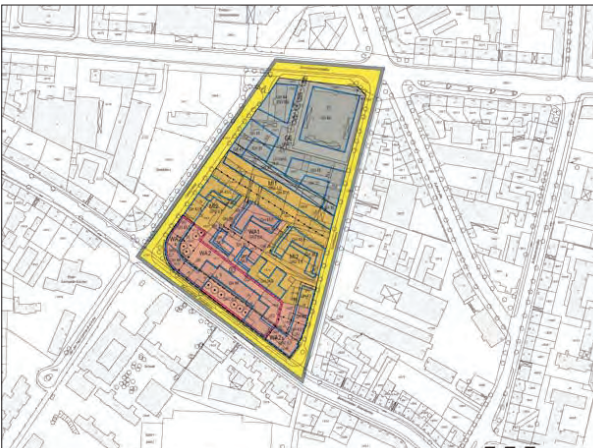
# A02 Bahrenfeld 62 Celsiusweg



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Celsiusweg, Stresemannstraße, Stahlwiete, Bahrenfelder Steindamm
Flurstücke:	2601, 1923, 3085, 1921, 1920, 4065, 3087, 2954, 2870, 1918, 4927, 1913, 1912, 1911, 1910, 1917, 4928, 1915, 1916, 1908, 1909, 1907, 1905, 2603
Größe:	ca. 39.800 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



## A02 Bahrenfeld 62 Celsiusweg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Bauflächen
Geltendes Planrecht:	BS Bahrenfeld (1955)
B-Plan Ausweisung:	Industriefläche
B-Plan in Aufstellung:	Bahrenfeld 62
Verfahrensstand:	Vorbereitung städtebaulicher Vertrag und Auslegungsbeschluss
Künftige Ausweisung	GE, MI, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Schützenstraße)
Nahversorgung:	0,80 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

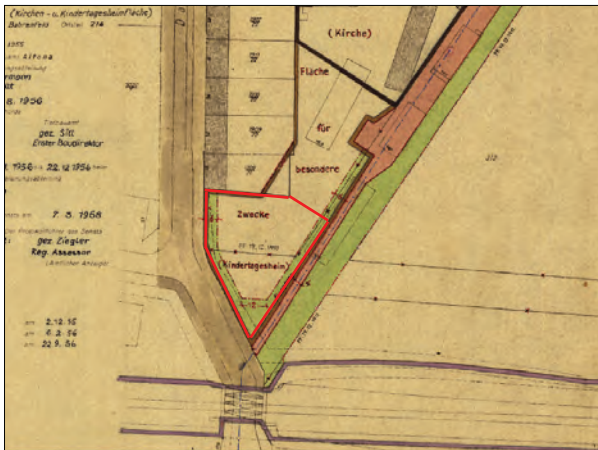
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	150 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

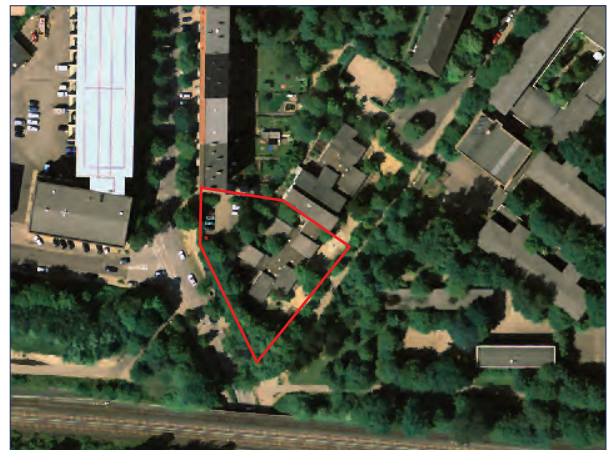
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B24 Bahrenfeld Daimlerstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Daimlerstraße
Flurstücke:	2985 (Teilfläche)
Größe:	ca. 2.550 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (GmbH)





## B24 Bahrenfeld Daimlerstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	TB 474 (1956)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für besondere Zwecke (Kindertagesheim)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (Bornkampsweg)
Nahversorgung:	0,25 km (Gasstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,05 km Kita/ 0,15 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Kita
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Kita, Kirche, Gesamtschule
Restriktionen:	-

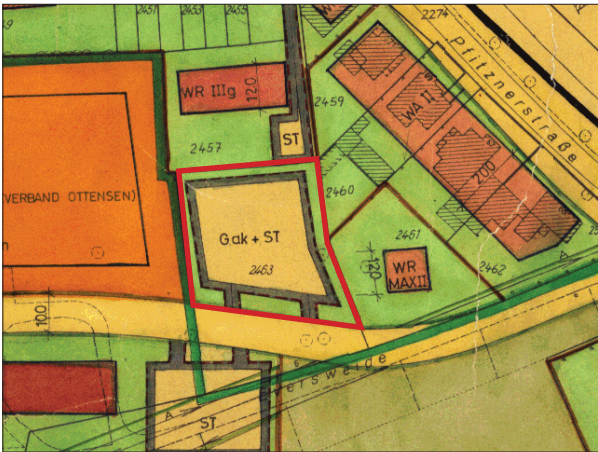
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	60 (Geschosswohnungsbau)
BGF:	10.223 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Bauvoranfrage ist gestellt
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

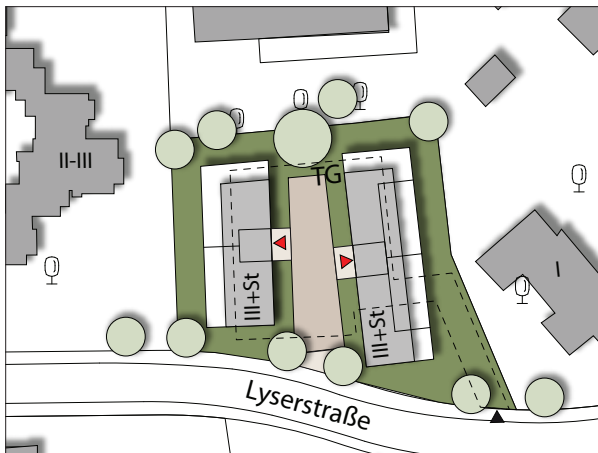
# B25 Bahrenfeld Lyserstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Lyserstraße
Flurstücke:	2721
Größe:	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG



## B25 Bahrenfeld Lyserstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 26 (1970)
B-Plan Ausweisung:	Stellplätze
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Bahrenfelder Marktplatz)
Nahversorgung:	0,42 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,18 km Kita/ 0,18 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohnen, Gemeinbedarf (Kita, Kirche), Sportplätze
Restriktionen:	Bei Wohnungsbau ist der Umgang mit den nachzuweisenden Stellplätzen zu klären

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Neubau)
Wohneinheiten:	ca. 22 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Klärung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze
Bewertung:	Planung der SAGA / GWG in Vorbereitung

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B26 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 56 - 58



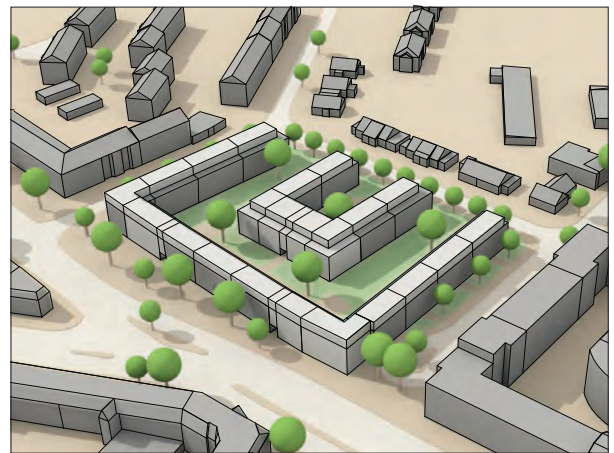
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 56 - 58
Flurstücke:	3001 (Teilfläche)
Größe:	ca. 250 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B26 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 56 - 58

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,02 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,22 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,45 km Kita/ 0,45 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm im Süden, Fenster im Nachbargebäude

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 8 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 750 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 250 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	-

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B27 Bahrenfeld

## Bahrenfelder Chaussee 66



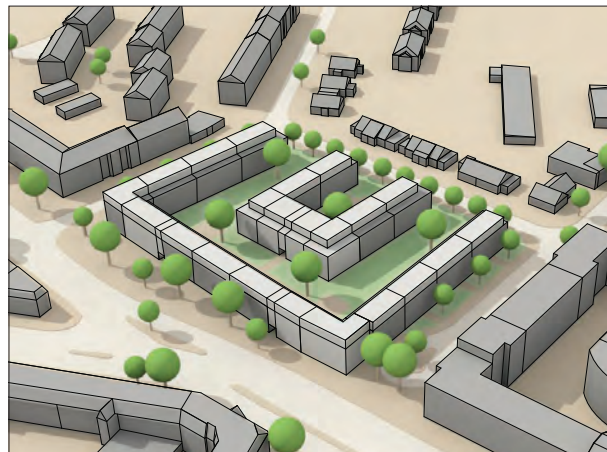
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 66
Flurstücke:	2725, 2036, 3000
Größe:	ca. 8.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (Wohnungsbaugenossenschaft)



## B27 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 66

#### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,07 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,17 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,35 km Kita/ 0,35 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

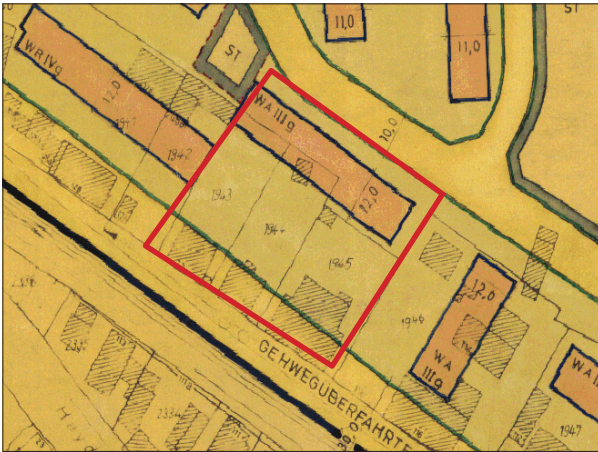
Nutzungsvorschlag:	Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG) (Neubau und Aufstockung)
Wohneinheiten:	ca. 38 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	Wohnen ca. 3.800 m <sup>2</sup> (neu) Gewerbe ca. 200 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Untersuchung erforderlich, ob Aufstockung technisch machbar ist. Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	-

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B28 Bahrenfeld

## Bahrenfelder Chaussee 118 - 122



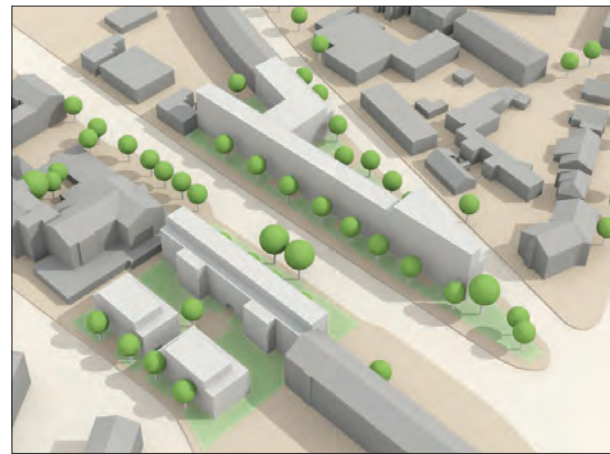
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 118 - 122
Flurstücke:	1943, 1944, 1945, 3240
Größe:	ca. 3.090 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## B28 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 118 - 122

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 1(1963)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIIg), Private Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,12 km (Silcherstraße)
Nahversorgung:	0,37 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,43 km Kita/ 0,32 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

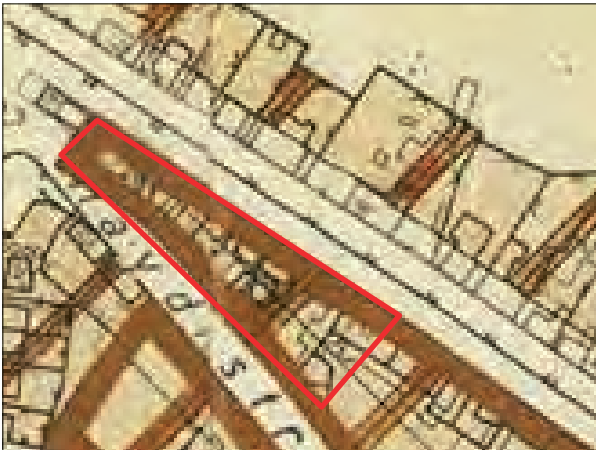
Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 40 WE
BGF:	ca. 4.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 400 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Befreiung vom B-Plan, Bodenordnung, Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	Bebauung abweichend von B-Plan angrenzend an westliche Gebäude und Verbreiterung der Verkehrsnebenflächen sinnvoll

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B29 Bahrenfeld

## Bahrenfelder Chaussee 111 - 113



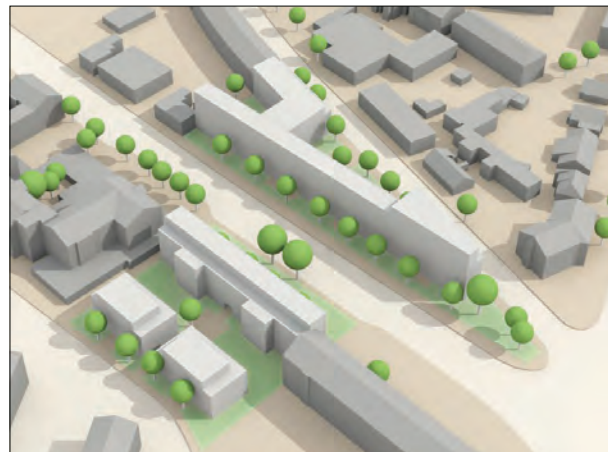
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 111 - 113
Flurstücke:	2334, 2335, 2336
Größe:	ca. 1.170 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



## B29 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 111 - 113

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,09 km (Silcherstraße)
Nahversorgung:	0,36 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,47 km Kita/ 0,28 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

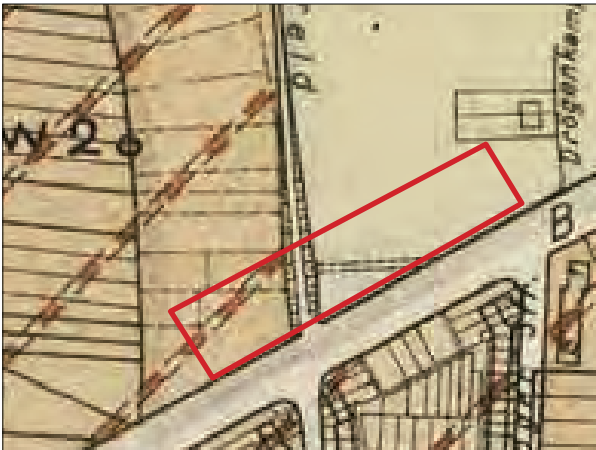
#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 60 WE
BGF:	ca. 6.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 1.000 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt, Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	Integration in Neubebauung ist anzustreben.

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B30 Bahrenfeld Notkestraße 107



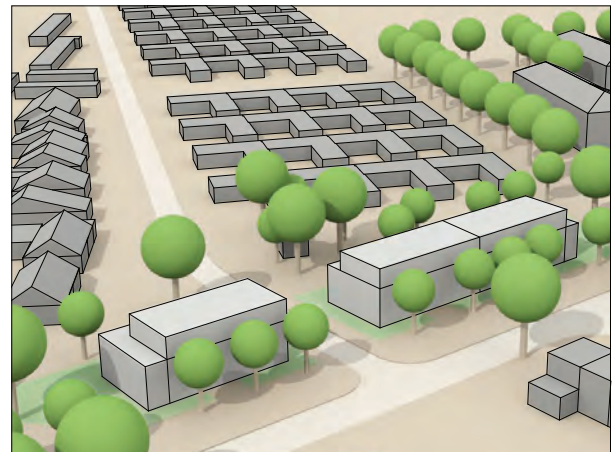
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Notkestraße 107
Flurstücke:	3993, 387
Größe:	ca. 2.460 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## B30 Bahrenfeld Notkestraße 107

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche), W (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Flottbeker Drift)
Nahversorgung:	0,13 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,58 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung, DESY, Polizei
Restriktionen:	Baumbestand, Schutz oberflächennahen Grundwassers, angrenzend an Denkmalensemble Vorbeckweg 2 - 80

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

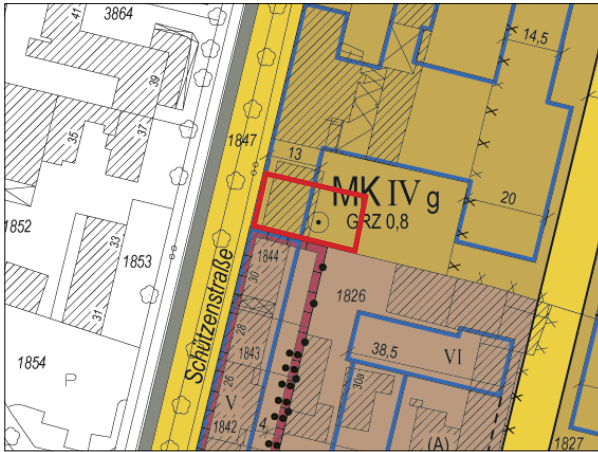
Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 20 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzamt, Konzeptausschreibung, B-Planänderung oder Befreiung
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C17 Bahrenfeld

## Schützenstraße 32



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Schützenstraße 32
Flurstücke:	4622 (Teilfläche)
Größe:	ca. 980 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C17 Bahrenfeld Schützenstraße 32

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 38 (2004)
B-Plan Ausweisung:	MK (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,13 km (Schützenstraße (Mitte))
Nahversorgung:	0,57 km (Leunastraße)
Soziale Infrastruktur:	0,22 km Kita/ 0,44 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Hotel
Restriktionen:	Fenster im Nachbargebäude

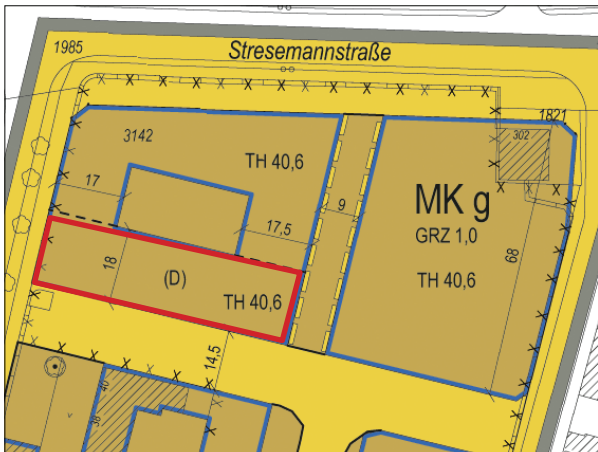
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Wahrung des Gebietscharakters MK sicherstellen.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C18 Bahrenfeld Schützenstraße 36



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Schützenstraße 36
Flurstücke:	5028 (Teilfläche)
Größe:	ca. 2.045 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C18 Bahrenfeld Schützenstraße 36

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 38 (2004)
B-Plan Ausweisung:	MK (g)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Schützenstraße (Mitte))
Nahversorgung:	0,50 km (Leunastraße)
Soziale Infrastruktur:	0,28 km Kita/ 0,53 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Hotel
Restriktionen:	Straßenlärm, Altlastenverdachtsfläche

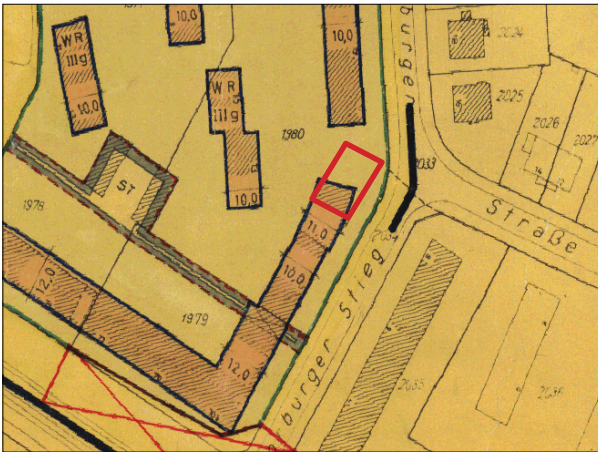
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Wahrung des Gebietscharakters MK sichstellen.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C23 Bahrenfeld Norburger Stieg 7



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Norburger Stieg 7
Flurstücke:	1980 (Teilfläche)
Größe:	ca. 300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA/ GWG



## C23 Bahrenfeld Norburger Stieg 7

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 1 (1963)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,12 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,20 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,38 km Kita/ 0,27 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Leerstand
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

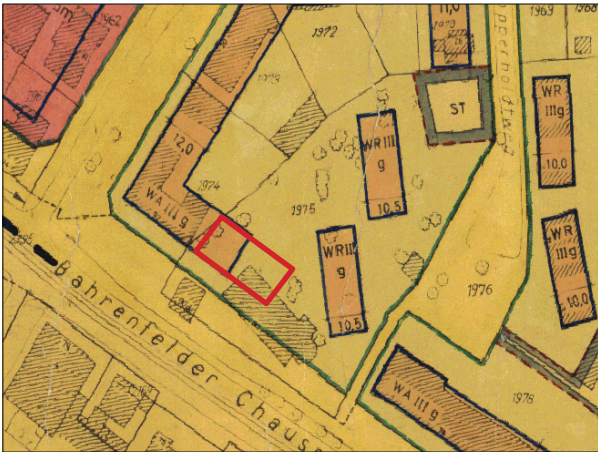
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	11 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Bauantrag bereits eingereicht
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C24 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 90



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 90
Flurstücke:	1975 (Teilfläche)
Größe:	ca. 310 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C24 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 90

#### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 1 (1963)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIIg), Private Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,29 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,19 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,29 km Kita/ 0,25 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Gemeinbedarf (Gesamtschule)
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C25 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 75



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 75
Flurstücke:	3310 (Teilfläche)
Größe:	ca. 740 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C25 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 75

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,24 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,11 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Verlagerung der Bestandsnutzung notwendig

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

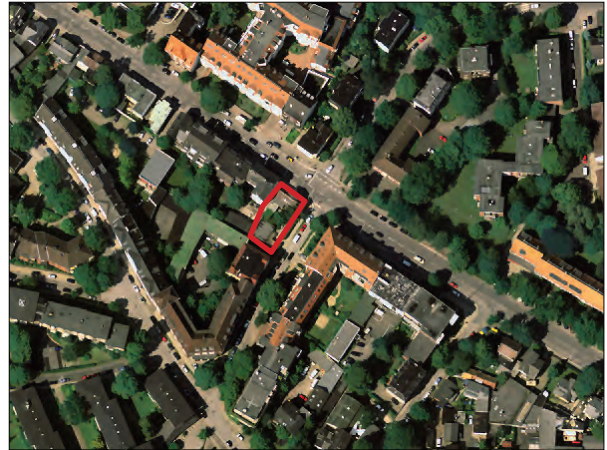
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C26 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 81



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 81
Flurstücke:	2321
Größe:	ca. 460 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C26 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 81

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,35 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,18 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,24 km Kita/ 0,19 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Leerstand
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C28**      **Bahrenfeld**  
**Haydnstraße 11 - 23**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Haydnstraße 11 - 23
Flurstücke:	2371, 2376, 2377
Größe:	ca. 3.290 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C28 Bahrenfeld Haydnstraße 11 - 23

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,14 km (Silcherstraße)
Nahversorgung:	0,33 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,38 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Viele Eigentümer

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C30 Bahrenfeld Wichmannstieg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Wichmannstieg
Flurstücke:	1001, 996
Größe:	ca. 1.880 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG





## C30 Bahrenfeld Wichmannstieg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,22 km (Osdorfer Weg)
Nahversorgung:	0,50 km (Ebertallee)
Soziale Infrastruktur:	0,16 km Kita/ 0,16 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Kita, Grundschule)
Restriktionen:	-

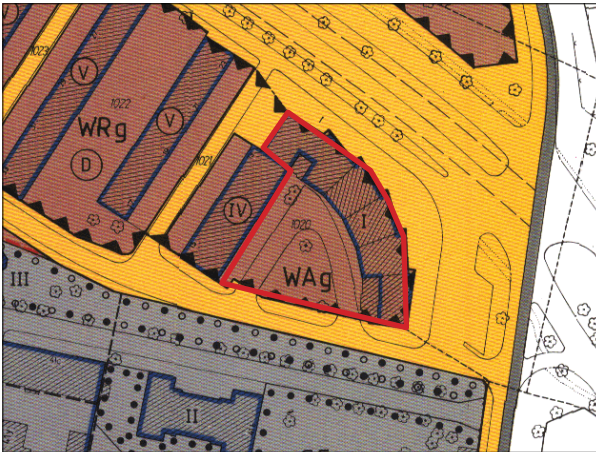
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	11 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Planung der SAGA / GWG in Vorbereitung

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C31 Bahrenfeld**  
**Luruper Chaussee 1 - 11**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Luruper Chaussee 1 - 11
Flurstücke:	1020 (Teilfläche)
Größe:	ca. 2.420 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (GmbH)



## C31 Bahrenfeld Luruper Chaussee 1 - 11

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld (1985)
B-Plan Ausweisung:	WA (Ig)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,06 km (August-Kirch-Straße)
Nahversorgung:	0,43 km (Ebertallee)
Soziale Infrastruktur:	0,34 km Kita/ 0,34 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

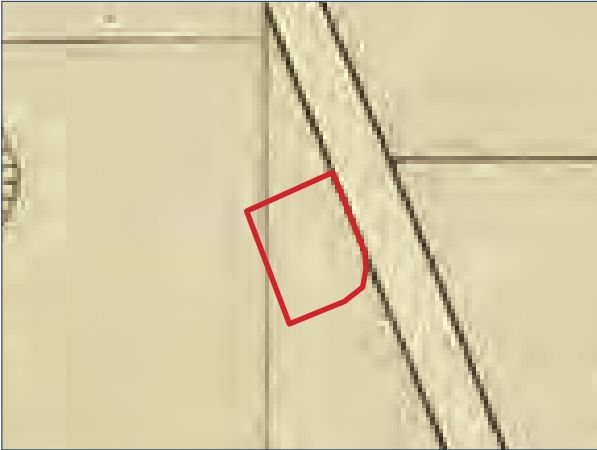
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	70 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	Vorbescheidsantrag läuft

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C33 Bahrenfeld Luruper Drift



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Luruper Drift
Flurstücke:	2824
Größe:	ca. 675 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung, Grundstücksverwaltung





## C33 Bahrenfeld Luruper Drift

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,39 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	0,28 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,95 km Kita/ 1,15 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Garagen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Bei Neubau Nachweis Stellplätze erforderlich

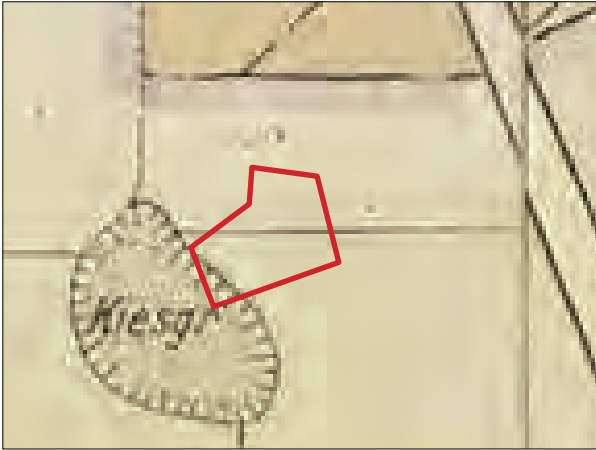
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C34 Bahrenfeld Vörn Styg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Vörn Styg
Flurstücke:	2556, 3829
Größe:	ca. 1.560 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung



## C34 Bahrenfeld Vöorn Styg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,27 km (Achtern Styg)
Nahversorgung:	0,25 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,96 km Kita/ 1,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

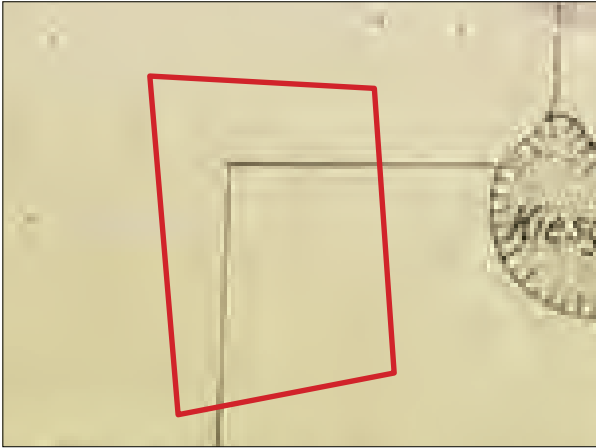
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C35 Bahrenfeld**  
**Wiesenrautenstieg 2 - 42**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Wiesenrautenstieg 2 - 42
Flurstücke:	3673
Größe:	ca. 6.325 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung, Grundstücksverwaltung





## C35 Bahrenfeld Wiesenrautenstieg 2 - 42

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Achtern Styg)
Nahversorgung:	0,24 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,71 km Kita/ 1,31 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C36 Bahrenfeld Geranienweg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Geranienweg
Flurstücke:	2499
Größe:	ca. 15.030 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung, Grundstücksverwaltung



## C36 Bahrenfeld Geranienweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,23 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	0,63 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,62 km Kita/ 1,21 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

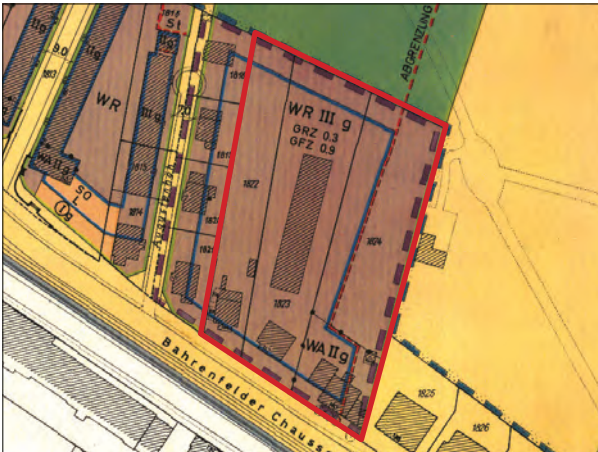
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C38 Bahrenfeld**  
**Bahrenfelder Chaussee 140 - 144**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 140 - 144
Flurstücke:	1823, 1822, 2863
Größe:	ca. 7.515 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, Vermögensverwaltung





## C38 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 140 - 144

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 13 (1968)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIlg), WR (IIIlg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,24 km (August-Kirch-Straße)
Nahversorgung:	0,70 km (Ebertallee)
Soziale Infrastruktur:	0,59 km Kita/ 0,49 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm BAB A7, erst nach Realisierung des Autobahndeckels bebaubar, grenzt an wertvolles Einzelbiotop

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C39 Bahrenfeld  
Notkestraße 105**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Notkestraße 105
Flurstücke:	3393, 350, 351, 352, 3994
Größe:	ca. 11.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Anstalt öffentlichen Rechts



## C39 Bahrenfeld Notkestraße 105

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,14 km (Zum Hünengrab (DESY))
Nahversorgung:	0,21 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,64 km Kita/ 1,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen (betreute Einrichtung)
Umgebung:	Wohnnutzung, DESY, Polizei
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Sonderwohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Baugenehmigung erteilt

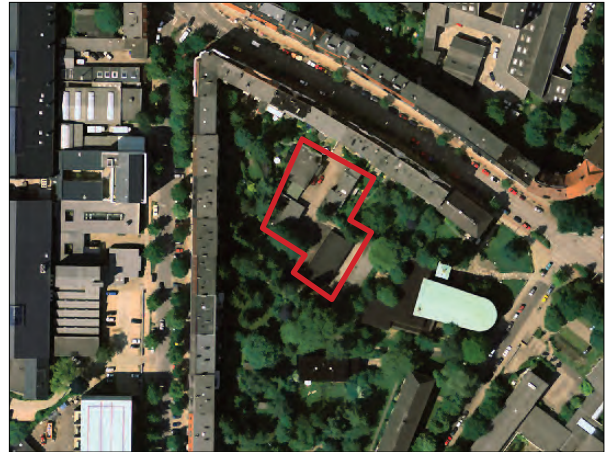
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C40 Bahrenfeld**  
**Bahrenfelder Steindamm 91 - 95**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Bahrenfelder Steindamm 91 - 95
Flurstücke:	1950, 1949, 1947
Größe:	ca. 2.610 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C40 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Steindamm 91 - 95

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Bahrenfeld 1 (1954)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Celsiusweg)
Nahversorgung:	0,37 km (Paul-Dessau-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,38 km Kita/ 0,14 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Kirche, Schule
Restriktionen:	Erschließung über Durchgang Hausnr. 93a, Verlagerung Gewerbenutzung, angrenzend erkanntes Denkmal Paul-Gerhardt-Kirche

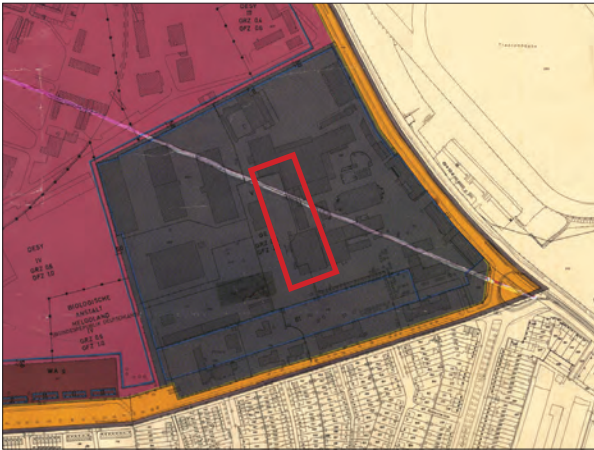
#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzamt.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

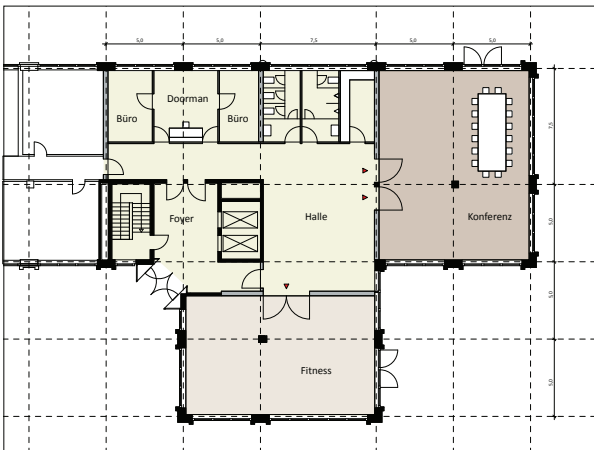
# U 01 Albert-Einstein-Ring 11-15



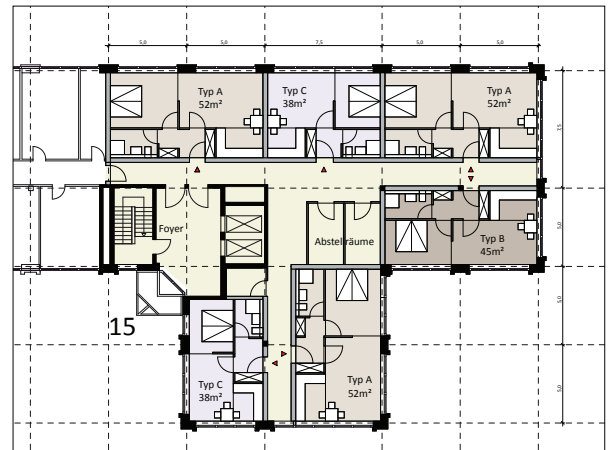
Geltendes Baurecht



Luftbild



Grundriss Ergeschoss



Grundriss Normalgeschoss

Erhebung/ Quelle: Büromarktanalyse Altona

## Grundstück

Adresse:	Albert-Einstein-Ring 11-15
Flurstücke:	3180, 3181, 3182
Größe:	5.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (GmbH)



## U 01 Albert-Einstein-Ring 11-15

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbefläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 2 (1976)
B-Plan Ausweisung:	Gewerbe
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Luruper Chaussee / DESY)
Nahversorgung:	1,30 km (Grandkuhlenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Leerstand
Umgebung:	Gewerbe, Sportanlage, Park, Gemeinbedarf, Wohnen
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Boarding-House (incl. Konferenzräume, Fitnessräume, Verwaltung / Büroräume)
Wohneinheiten:	ca. 120 WE (auf 5 Ebenen), 2-Zimmer-Wohnungen, Zimmergrößen: 38m <sup>2</sup> , 45m <sup>2</sup> und 52m <sup>2</sup>
BGF:	ca. 11.700 m <sup>2</sup> (ohne TG)
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Boardinghouse gilt planungsrechtlich als Gewerbenutzung.

### Eignung

Boarding-House	<input checked="" type="checkbox"/>	Youth Hostel	<input type="checkbox"/>
Hochwertiges Wohnen	<input type="checkbox"/>	Studentenwohnen	<input type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Groß Flottbek

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

<b>NEU</b>	B 31	Osdorfer Weg 147
<b>NEU</b>	B 32	Osdorfer Weg 153
<b>NEU</b>	B 33	Osdorfer Weg / Flottbeker Straße

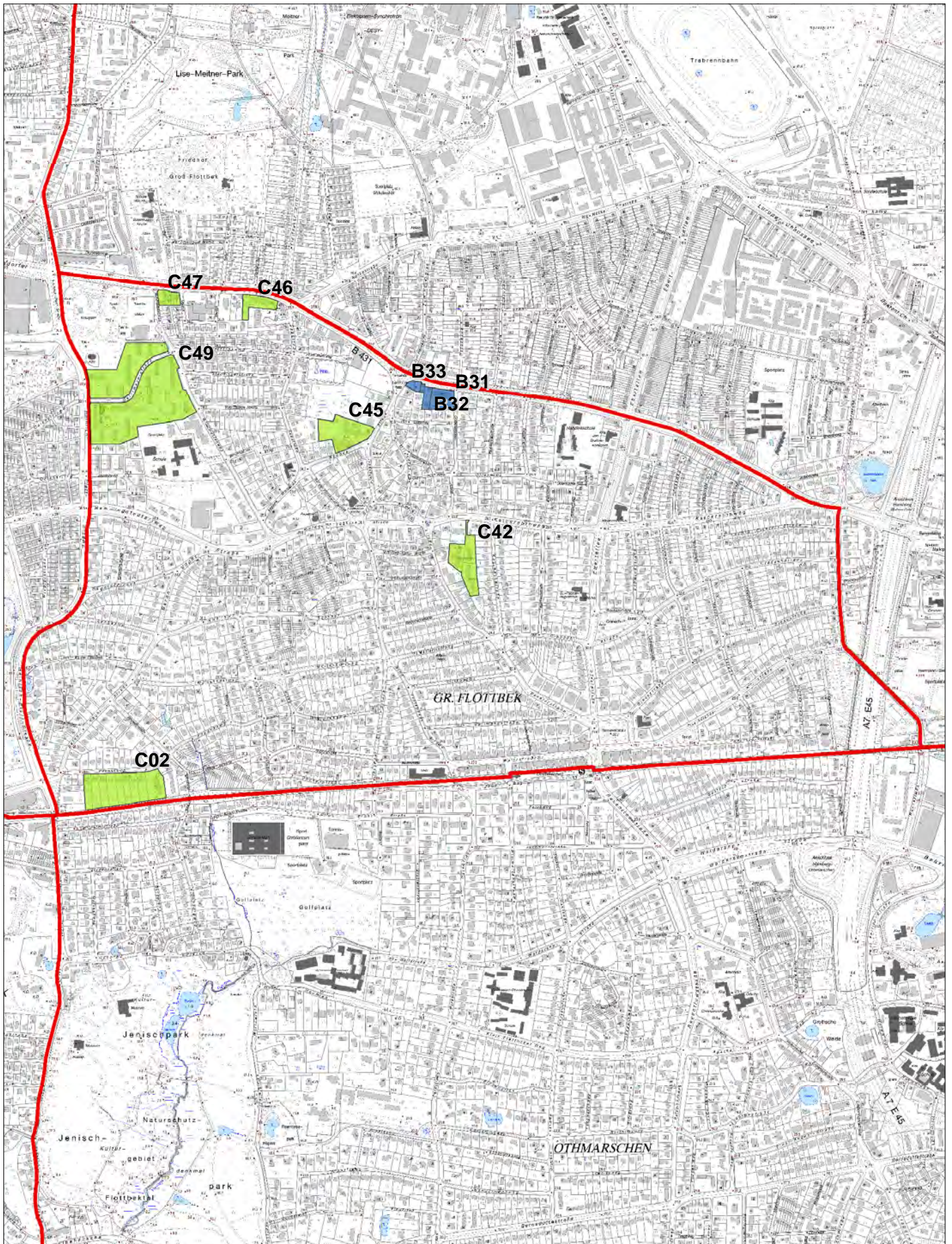
## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

	C 02	Pappenkamp
<b>NEU</b>	C 42	Kalckreuthweg 87-89
<b>NEU</b>	C 45	Röbbek 4
<b>NEU</b>	C 46	Osdorfer Landstraße 13-19
<b>NEU</b>	C 47	Osdorfer Landstraße 37
<b>NEU</b>	C 49	Ostermeyerstraße 1-51

**NEU** = Veränderung von 2012 zu 2013



# Groß Flottbek





# B31 Groß Flottbek Osdorfer Weg 147



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Osdorfer Weg 147
Flurstücke:	889
Größe:	ca. 3.575 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (Hausverwaltung)



## B31 Groß Flottbek Osdorfer Weg 147

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,13 km (Groß Flottbeker Straße)
Nahversorgung:	0,10 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,74 km Kita/ 0,74 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbehof
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Verlagerung der Gewerbenutzung notwendig, eventuelle Altlasten

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel und Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 32 WE (Geschosswohnungsbau und Stadthäuser)
BGF:	ca. 3.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 500 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

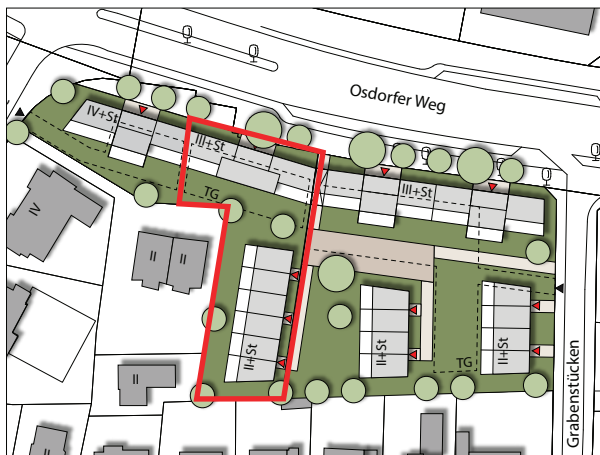
**B32**      **Groß Flottbek**  
**Osdorfer Weg 153**



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Osdorfer Weg 153
Flurstücke:	890, 891
Größe:	ca. 1.565 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B32 Groß Flottbek Osdorfer Weg 153

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Groß Flottbeker Straße)
Nahversorgung:	0,10 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,80 km Kita/ 0,67 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 16 WE (Geschosswohnungsbau und Stadthäuser)
BGF:	ca. 2.000 m <sup>2</sup> Wohnen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

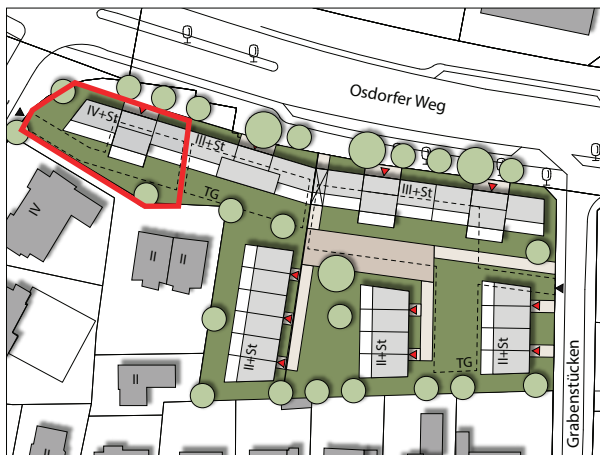
# B33 Groß Flottbek Osdorfer Weg/ Flottbeker Straße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Osdorfer Weg/ Flottbeker Straße
Flurstücke:	3849, 3851
Größe:	ca. 910 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B33 Groß Flottbek Osdorfer Weg/ Flottbeker Straße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Groß Flottbeker Straße)
Nahversorgung:	0,10 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,80 km Kita/ 0,67 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Marktplatz
Restriktionen:	Straßenlärm

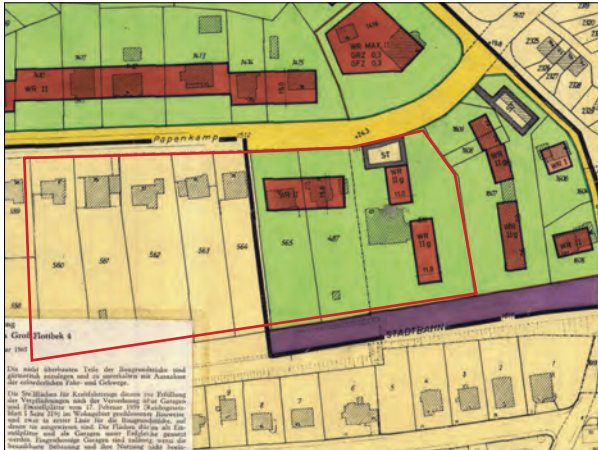
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 10 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 1.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 250 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C02 Groß Flottbek Papenkamp



Lageplan



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Papenkamp 25 - 39
Flurstücke:	1610, 487, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 558, 559
Größe:	ca. 18.660 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## CO2      Groß Flottbek Papenkamp

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Groß Flottbek (1955) / Groß Flottbek 4 (1965)
B-Plan Ausweisung:	W (Ilo), WR (IIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,55 km ( S Klein Flottbek)
Nahversorgung:	1,30 km (Waitzstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 1,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung und Grünflächen
Restriktionen:	Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**C42**      **Groß Flottbek**  
**Kalckreuthweg 87 - 89**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Kalckreuthweg 87 - 89
Flurstücke:	2109, 2515, 720
Größe:	ca. 5.855 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Verein



## C42 Groß Flottbek Kalckreuthweg 87 - 89

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (W Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Flottbeker Kirche)
Nahversorgung:	0,14 km (Baron-Voght-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,87 km Kita/ 0,85 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Studentenwohnheim
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Teil eines Erhaltungsbereiches, Schutz oberflächennahen Grundwassers

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Studentisches Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# C45 Groß Flottbek Röbbek 4



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Röbbek 4
Flurstücke:	947
Größe:	ca. 3.330 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## C45      Groß Flottbek Röbbek 4

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche öffentlicher Art, Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Flottbeker Kirche)
Nahversorgung:	0,29 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,77 km Kita/ 0,49 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Leerstand
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Kulturdenkmal, Erdfallgebiet, nördlich liegt ein wertvolles Einzelbiotop (Moor)

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gemeinbedarf, Sport
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzamt, zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt
Bewertung:	Konzeptausschreibung der FB läuft, Nutzungsfortführung der Altbausubstanz incl. Sporthalle muss einvernehmlich geklärt werden!

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**C46**      **Groß Flottbek**  
**Osdorfer Landstraße 13 - 19**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Osdorfer Landstraße 13 - 19
Flurstücke:	3319, 3551, 1011, 1012
Größe:	ca. 3.560 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C46 Groß Flottbek Osdorfer Landstraße 13 - 19

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,12 km (Flottbeker Drift)
Nahversorgung:	0,27 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,35 km Kita/ 0,47 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, wechselnde Höhenniveaus, viele Eigentümer

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C47**      **Groß Flottbek**  
**Osdorfer Landstraße 37**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Osdorfer Landstraße 37
Flurstücke:	1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038
Größe:	ca. 2.215 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Bauverein der Elbgemeinden eG





## C47 Groß Flottbek Osdorfer Landstraße 37

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Windmühlenweg)
Nahversorgung:	0,38 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	0,17 km Kita/ 0,44 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche, Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Abriss bereits in Teilen durchgeführt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C49**      **Groß Flottbek**  
**Ostermeyerstraße 1 - 51**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Ostermeyerstraße 1 - 51
Flurstücke:	2666, 2667, 3980
Größe:	ca. 51.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C49 Groß Flottbek Ostermeyerstraße 1 - 51

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Groß Flottbek 2 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Reines Wohngebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Ostermeyerstraße)
Nahversorgung:	0,32 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	0,36 km Kita/ 0,25 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Schule, Einzelhandel
Restriktionen:	Sehr viele Eigentümer, Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Othmarschen

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 04 Othmarschen 40 | Baurstraße (festgestellt)

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potentiale der Innenentwicklung

**NEU** B34 Griegstraße 1

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 14 Baurstraße | Autobahnmeisterei

**NEU** C 52 Strehlowweg 2-60

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 478 Schwengelkamp

N 1900 Othmarscher Kirchenweg

N 1901 Trenknerweg

N 2027 Baurstraße

**NEU** N 2033 Jürgen-Töpfer-Straße

N 2331 Baurstraße | Autobahnmeisterei

N 2332 Jürgen-Töpfer-Straße

N 2364 Othmarscher Kirchenweg

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

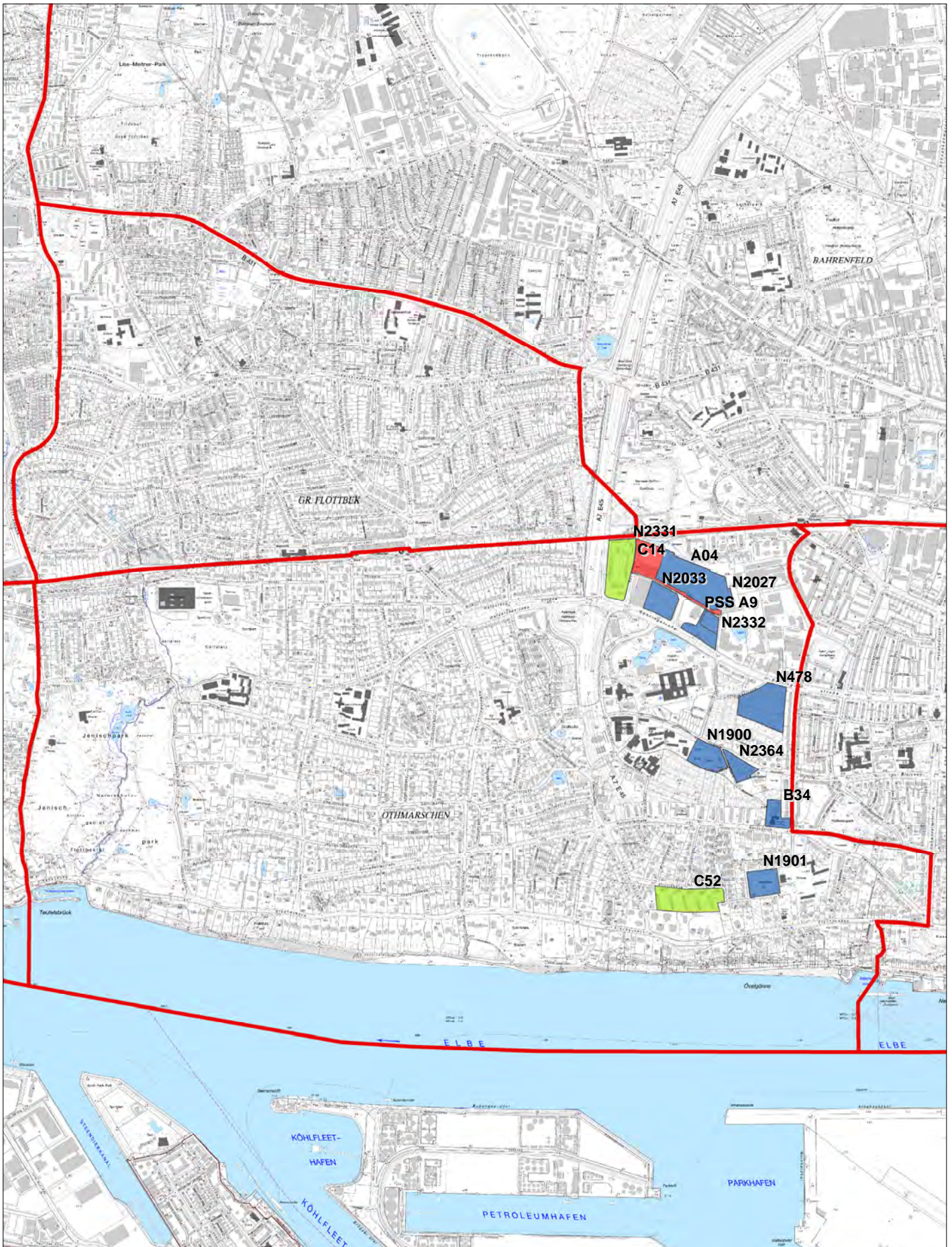
PSS A9 Behringstraße

**NEU** = Veränderung von 2012 zu 2013





# Othmarschen





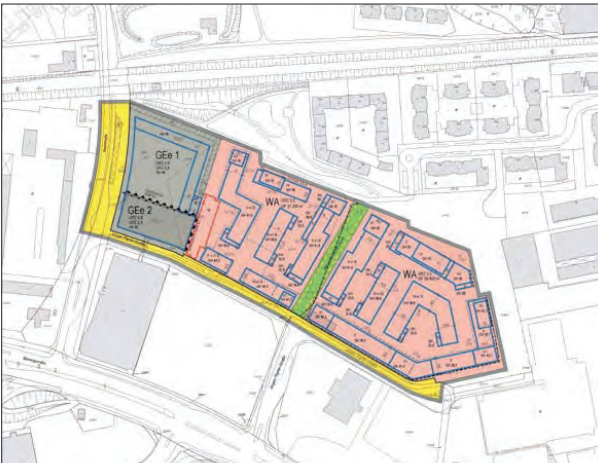
# A04 Othmarschen 40 Baurstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf



Konzept / Visualisierung

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Baurstraße, Jürgen-Töpfer-Straße
Flurstücke:	2743, 2744
Größe:	ca. 52.950 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## A04 Othmarschen 40 Baurstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	Othmarschen 19 / Ottensen 51 (2006)
B-Plan Ausweisung:	GE
B-Plan in Aufstellung:	Othmarschen 40
Verfahrensstand:	Der Plan wurde am 15.08.2012 festgestellt
Künftige Ausweisung	GE, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Behringstraße)
Nahversorgung:	0,10 km (Behringstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,80 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Grünfläche
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	62 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	618 WE bereits genehmigt und teilweise im Bau.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B34 Othmarschen Griegstraße 1



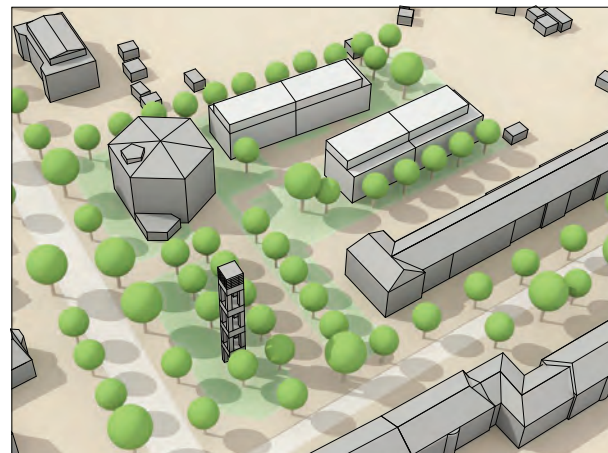
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Griegstraße 1
Flurstücke:	1860
Größe:	ca. 7.530 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Kirche





## B34 Othmarschen Griegstraße 1

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet, Dauerkleingärten
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Philosophenweg)
Nahversorgung:	0,70 km (Liebermannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 0,25 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Kirche, Verwaltung, Kita
Umgebung:	Wohnnutzung, Kleingärten, Schule, Sportplätze
Restriktionen:	-

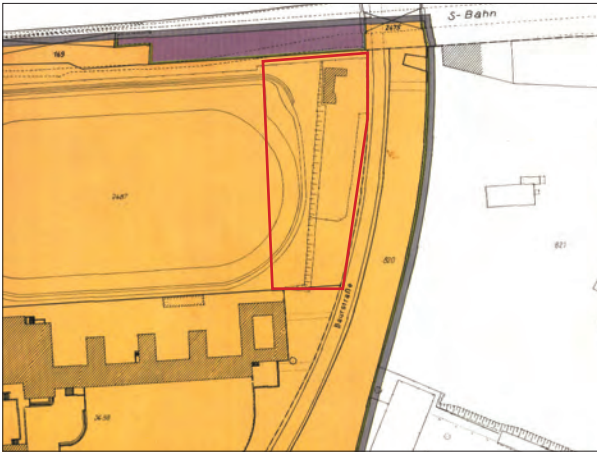
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 35 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	B-Planänderung oder Befreiung notwendig
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C14 Othmarschen Baurstraße (Autobahnmeisterei)



Lageplan



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Baurstraße
Flurstücke:	2424, 2415, 2197
Größe:	ca. 22.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## C14 Othmarschen Baurstraße (Autobahnmeisterei)

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemeinbedarf
Geltendes Planrecht:	Othmarschen 16 (1968)
B-Plan Ausweisung:	Straßenverkehrsfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Behringstraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Behringstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe (Autobahnmeisterei)
Umgebung:	Wohn,- Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	ca. 350
BGF:	-
Handlungsschritte:	Klärung Finanzbehörde FHH mit Bund ist erforderlich und noch nicht abgeschlossen
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C52 Othmarschen  
Strehlowweg 2 - 60**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Strehlowweg 2 - 60
Flurstücke:	1053
Größe:	ca. 23.405 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (Verwaltungs-GmbH)





## C52 Othmarschen Strehlowweg 2 - 60

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Liebermannstraße)
Nahversorgung:	0,45 km (Liebermannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,62 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Erbbaurecht, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Ottensen

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 05 Ottensen 60 | Behringstraße | Hohenzollernring

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

B 15 Behringstraße

B 16 Bahrenfelder Straße

B 17 Nöltingstraße

B 18 Arnoldstraße

**NEU** B 22 Behringstraße | Zeiseparkplatz

### Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

ITW 04 Gaußstraße

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 11 Friedensallee | Kolbenschmidt

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 397 Neumühlen | Südl. Donners Park

N 1873 Behringstraße | Hohenzollernring

N 1875 Griegstraße

N 2060 Bahrenfelder Straße 184

N 2072 Elbchaussee

**NEU** N 2074 Behringstraße | Zeiseparkplatz

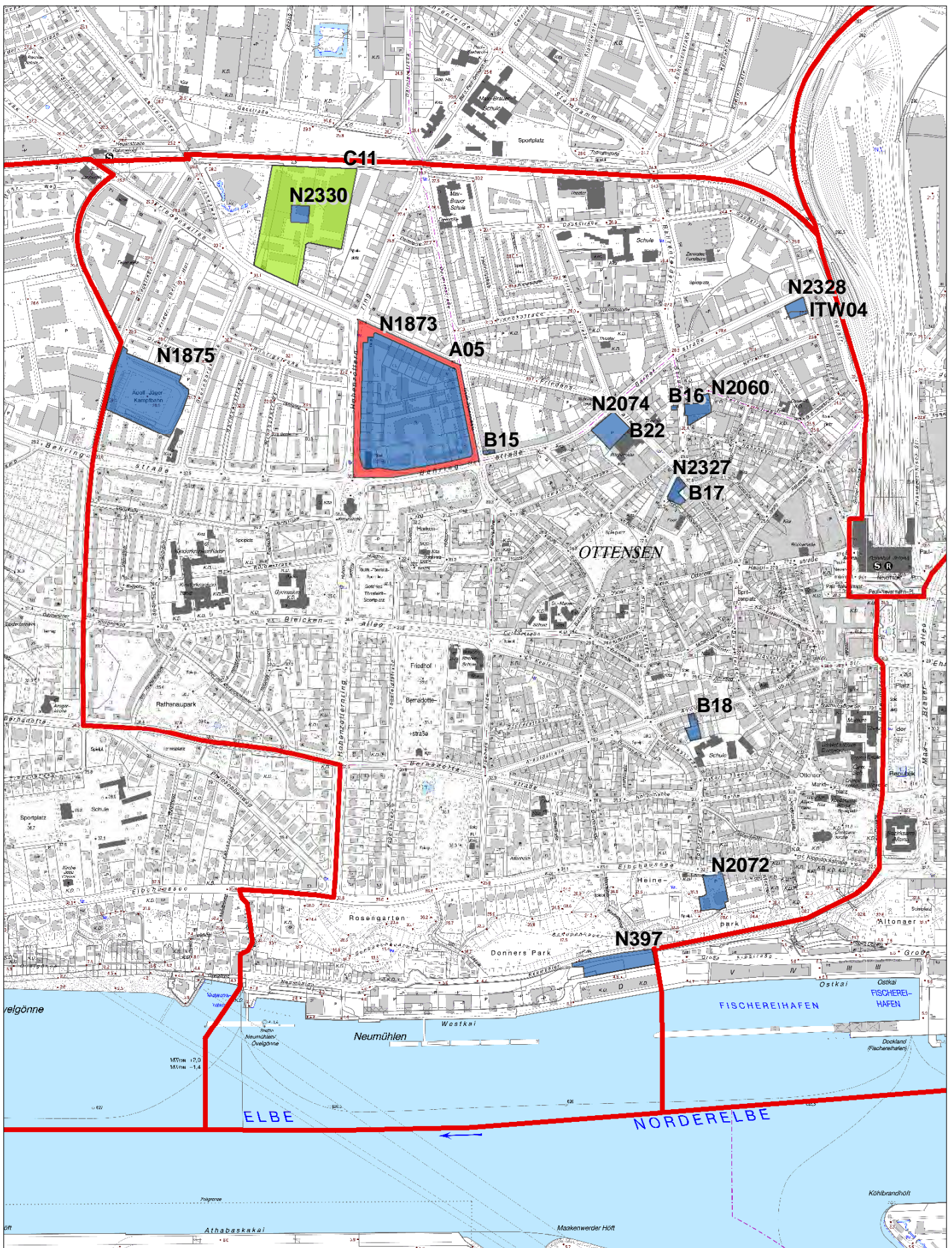
N 2327 Nöltigstraße 5

N 2328 Gaußstraße 61

N 2330 Friedensallee | Kolbenschmidt



# Ottensen





# A05 Ottensen 60

## Behringstraße / Hohenzollernring



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

### Grundstück

Adresse:	Friedensallee, Hohenzollernring, Große Brunnenstraße, Behringstraße
Flurstücke:	1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 2681, 3954, 3956, 3756, 3790, 1429, 1428
Größe:	ca. 67.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## A05 Ottensen 60 Behringstraße / Hohenzollernring

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg), G (IV) / G(I)
B-Plan in Aufstellung:	Ottensen 60
Verfahrensstand:	ÖPD hat stattgefunden
Künftige Ausweisung	WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Daimlerstraße)
Nahversorgung:	0,50 km (Barnerstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	85 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	75 WE bereits genehmigt (insgesamt waren es 160 WE)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

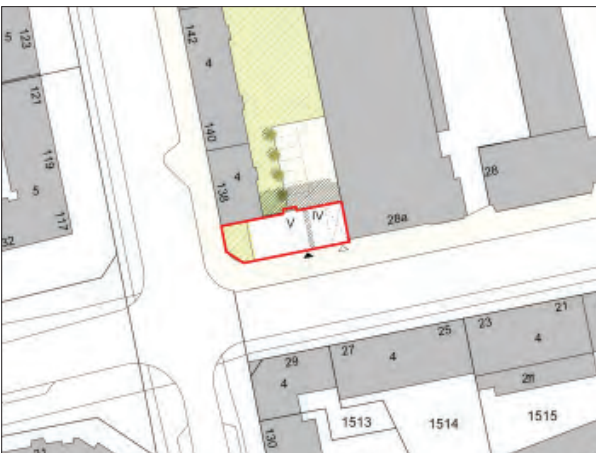
# B15 Ottensen Behringstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT09c)

## Grundstück

Adresse:	Behringstraße 30
Flurstücke:	1585
Größe:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B15 Ottensen Behringstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	BS 16 Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	M (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Am Born)
Nahversorgung:	0,35 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,24 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

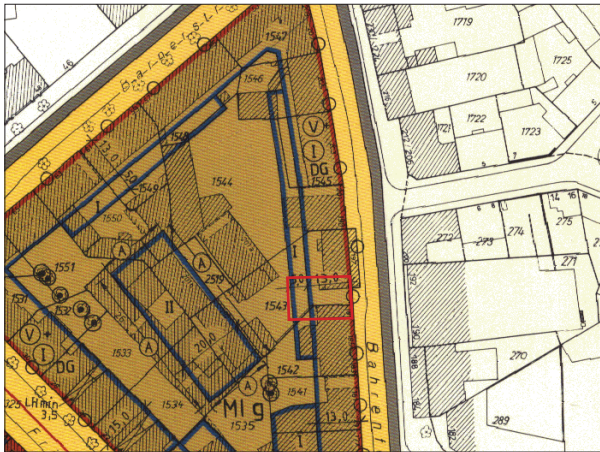
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	7 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	770 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

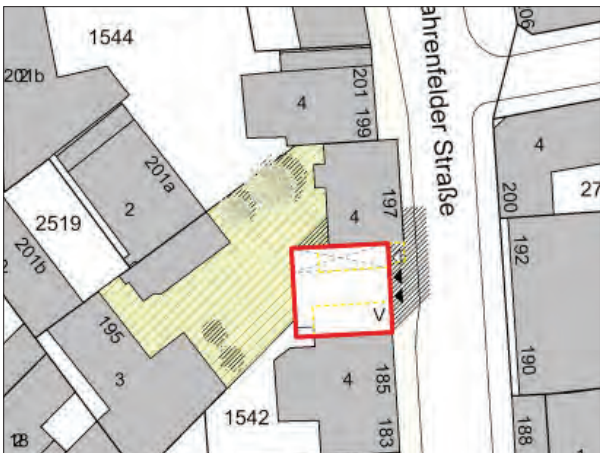
# B16 Ottensen Bahrenfelder Straße



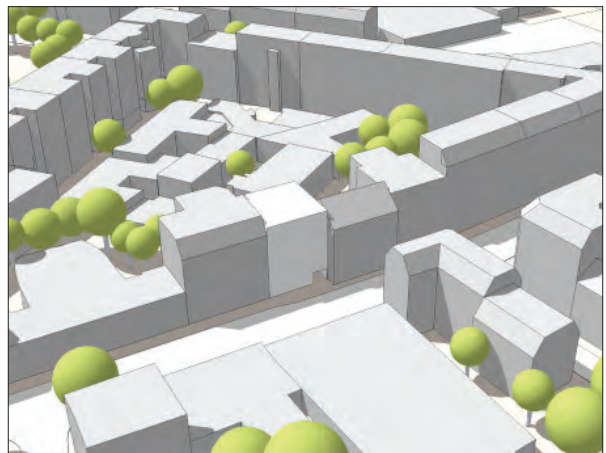
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT12a)

## Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Straße 197
Flurstücke:	1543
Größe:	ca. 175 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B16 Ottensen Bahrenfelder Straße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	Ottensen 28 (1985)
B-Plan Ausweisung:	MI (Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,0 km (Friedensallee)
Nahversorgung:	0,0 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,24 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Einzelhandel, Durchfahrt
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Kulturdenkmalensemble

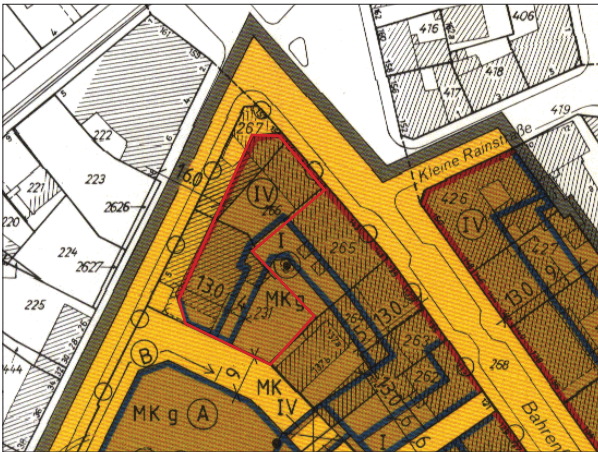
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe im EG
Wohneinheiten:	8 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	765 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B17 Ottensen Nöltigstraße



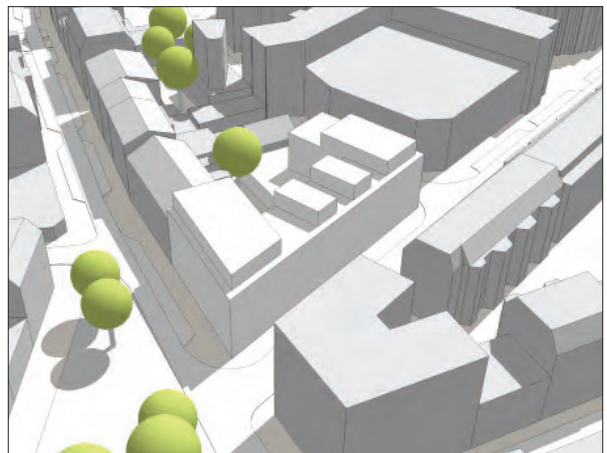
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT12d)

## Grundstück

Adresse:	Nöltigstraße 5
Flurstücke:	266, 267, 3877
Größe:	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B17 Ottensen Nöltlingstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	Ottensen 27 (1983)
B-Plan Ausweisung:	MK (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Große Rainstraße)
Nahversorgung:	0,09 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,14 km Kita/ 0,60 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung und Einzelhandel
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Einzelhandel
Wohneinheiten:	22 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	4.077 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>



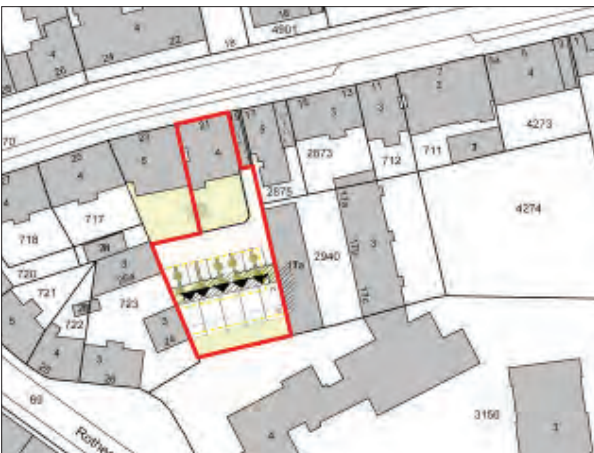
# B18 Ottensen Arnoldstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT19a)

## Grundstück

Adresse:	Arnoldstraße 19 - 21
Flurstücke:	3463, 3567
Größe:	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## B18 Ottensen Arnoldstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS 16 Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Bahrenfelder Straße)
Nahversorgung:	0,40 km (Holländische Reihe)
Soziale Infrastruktur:	0,15 km Kita/ 0,15 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Garagenhof
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	5 WE (Stadthäuser)
BGF:	796 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Bedarf als Schulerweiterungsfläche ist zu prüfen.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

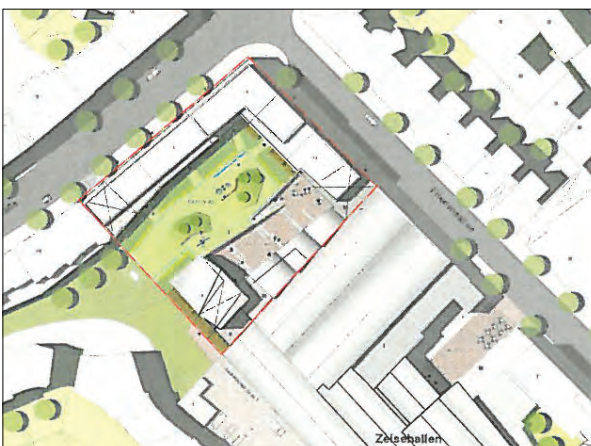
# B22 Ottensen Behringstraße 1



Geltendes Baurecht



Luftbild



Entwurf



Perspektive

## Grundstück

Adresse:	Behringstraße 1 (Zeise II)
Flurstücke:	4305
Größe:	3.390 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-



## B22 Ottensen Behringstraße 1

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 49 (1997)
B-Plan Ausweisung:	MK (VIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Friedensallee)
Nahversorgung:	0,15 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,5 km Kita/ 0,7 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

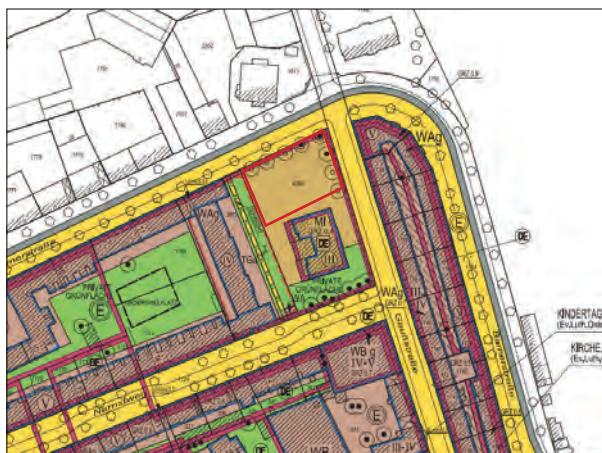
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe im EG
Wohneinheiten:	70 - 80 WE (Geschosswohnungsbau, Miete und Eigentum)
BGF:	-
Handlungsschritte:	Kein B-Plan erforderlich
Bewertung:	Städtebaulicher Wettbewerb entschieden

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## ITW04 Ottensen Gaußstraße



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Gaußstraße 51
Flurstücke:	4360
Größe:	ca. 3.010 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-





## ITW04 Ottensen Gaußstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes Planrecht:	Ottensen 43 (2010)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,25 km (Barnerstraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 1,20 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

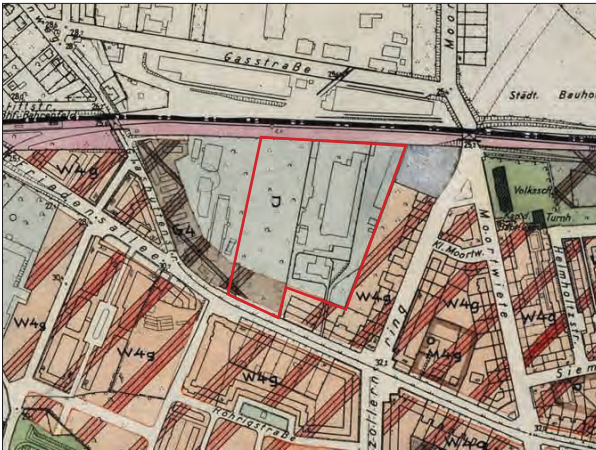
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Arrondierung des Straßenbildes unter Erhalt des Straßenbaumes, V-geschossiger familienfreundlicher Mietwohnungsbau
Wohneinheiten:	22 WE
BGF:	2.300 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Konzeptausschreibung erfolgt
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C11 Ottensen Friedensallee



Lageplan



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Friedensallee 120, 128, 150
Flurstücke:	1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1339, 1340
Größe:	ca. 36.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



# C11 Ottensen Friedensallee

## Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	BS Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	Industriegebiet
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

## Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Grünebergstraße)
Nahversorgung:	0,80 km (Gasstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,40 km Kita/ 0,45 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe (ehemalig Kolbenschmidt)
Umgebung:	Wohn,- Büronutzung, Einzelhandel
Restriktionen:	Schienenlärm

## Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich. Anteiliges Gewerbe ist mit zu berücksichtigen.
Bewertung:	-

## Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Altona-Altstadt

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

- A 01 Altona-Altstadt 59 | Thadenstraße  
**NEU** A 10 Altona-Altstadt 60 | Neue Große Bergstraße | Bergspitze

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

- B 02 Lornsenstraße  
B 03 Lornsenstraße | Kehre  
B 04 Loise-Schröder-Straße  
B 05 Blücherstraße  
B 06 Elmenhorststraße  
B 07 Palmaille  
B 08 Struenseestraße  
B 09\* Carsten-Rehder-Schule\*  
B 35 Große Bergstraße 146

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

### PAUL Datenbank

- N 258 Loise-Schröder-Straße | Nobistor  
N 1948 Max-Brauer-Allee 163  
**NEU** N 2059 Große Elbstraße  
N 2071 Amundsenstraße  
**NEU** N 2285 Alte Königstraße 2  
**NEU** N 2286 Schomburgstraße 6  
N 2320 Loise-Schröder-Straße  
N 2321 Blücherstraße 3-5  
N 2323 Carsten-Rehder-Straße 34  
N 2365 Breite Straße

### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

- PSS A1 Stresemannstraße 76  
PSS A2 Max-Brauer-Allee 163

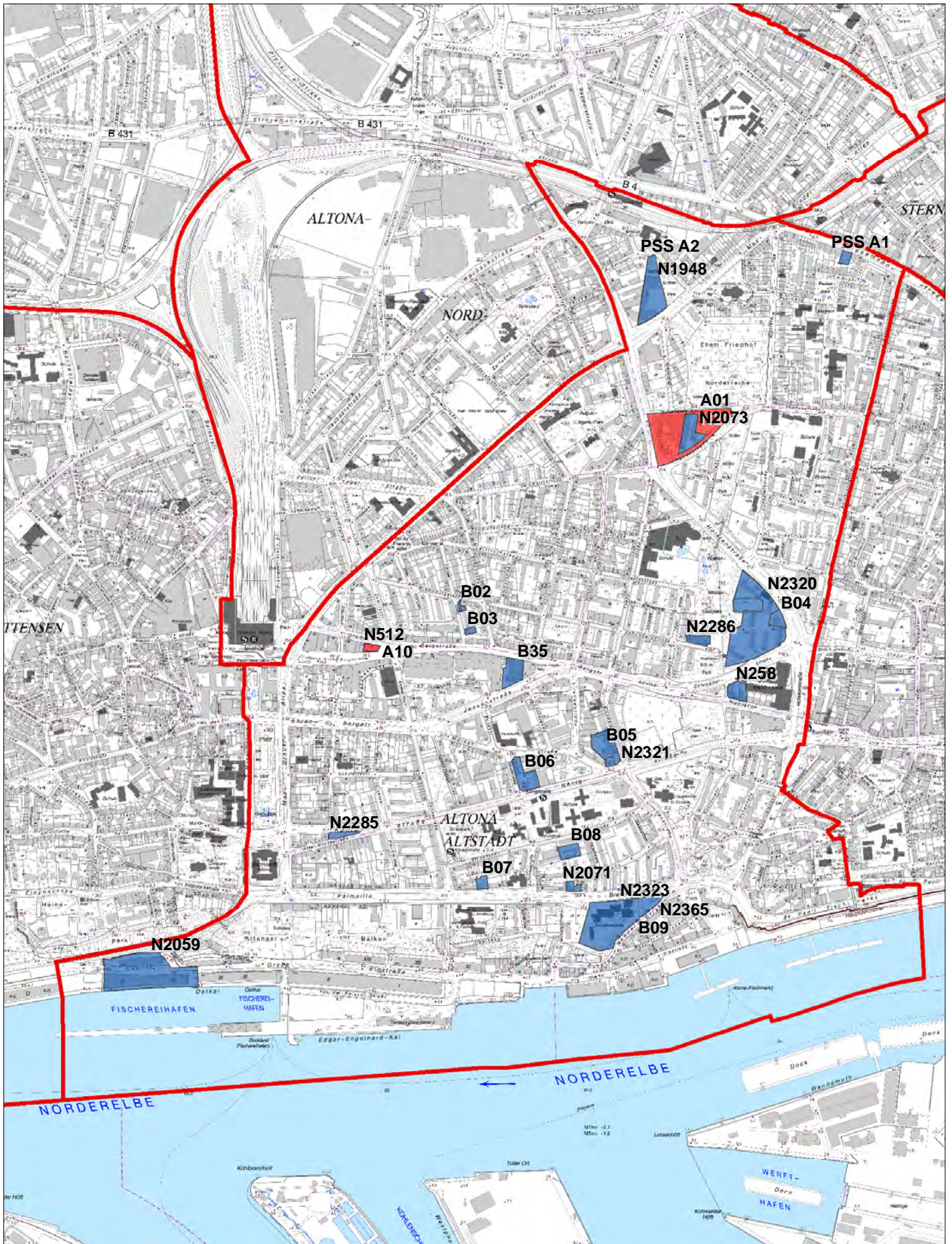
\* Der Schulstandort steht erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung

**NEU** = Veränderung von 2012 zu 2013





# Altona-Altstadt





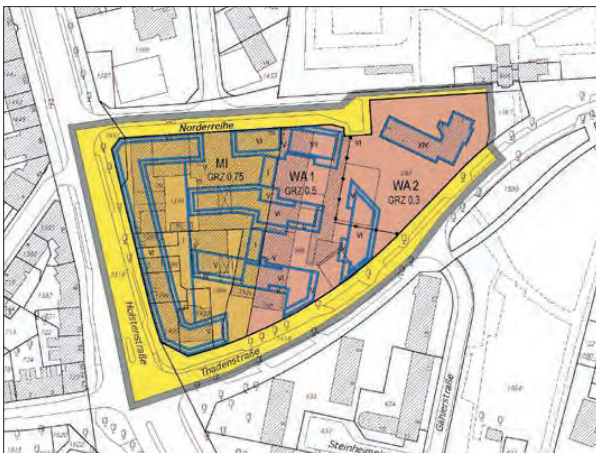
# A01 Altona-Altstadt 59 Thadenstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung:

Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Thadenstraße, Holstenstraße, Norderreihe
Flurstücke:	1597, 1398, 588, 1439, 1400, 1396, 1394, 955
Größe:	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH, BRD



## A01 Altona-Altstadt 59 Thadenstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D 192 (1958)
B-Plan Ausweisung:	G (IIg - IIIg), W (XIIg - XIIIg)
B-Plan in Aufstellung:	Altona-Altstadt 59
Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung ist für Februar 2013 geplant.
Künftige Ausweisung	MI, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (Stresemannstraße)
Nahversorgung:	1,00 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, Bunker, Bücherei
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Grünzug
Restriktionen:	Straßenlärm

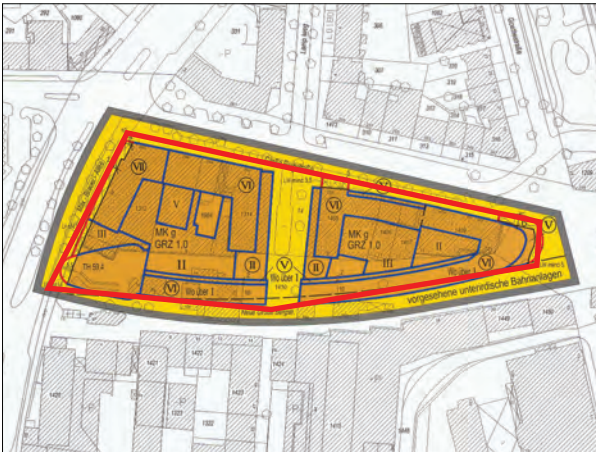
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	90 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

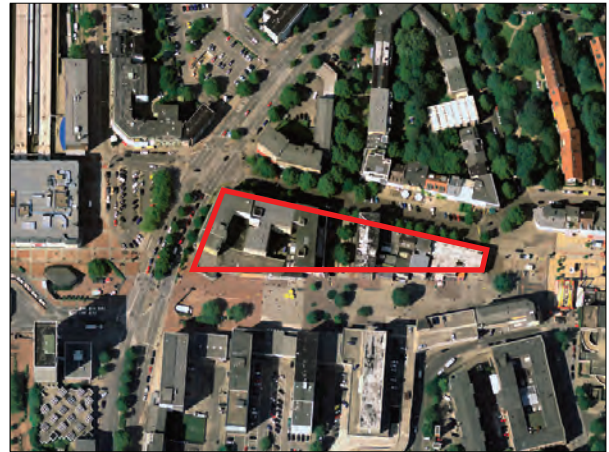
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

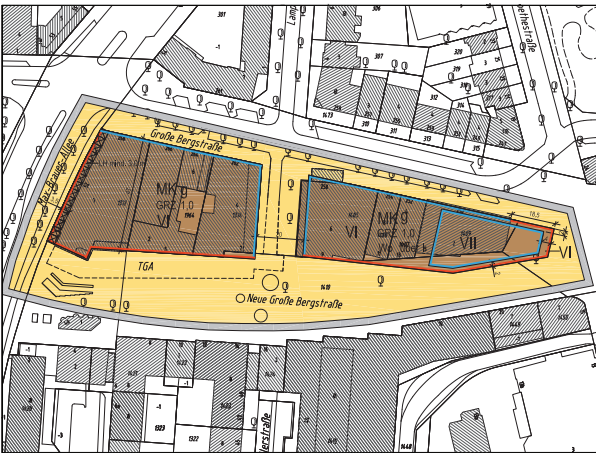
# A10 Altona-Altstadt 60 Neue Große Bergstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Neue Große Bergstraße
Flurstücke:	1312, 1314, 1405, 1406, 1407, 1409, 1410, 1964
Größe:	ca. 6.860 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## A10 Altona-Altstadt 60 Neue Große Bergstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Altona-Altstadt 46 (2004)
B-Plan Ausweisung:	MK (g)
B-Plan in Aufstellung:	Altona-Altstadt 60
Verfahrensstand:	Die ÖPD wird vorbereitet.
Künftige Ausweisung	Kerngebiet

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (S Altona)
Nahversorgung:	0,05 km (Neue Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,35 km Kita/ 0,90 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## B02 Altona-Altstadt Lornsensstraße



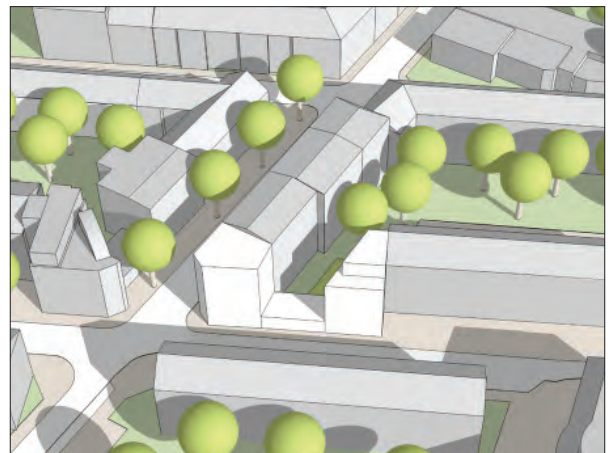
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA07f)

### Grundstück

Adresse:	Lornsensstraße 11 - 17
Flurstücke:	388
Größe:	ca. 295 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B02 Altona-Altstadt Lornsenstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D5A (1957)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für Läden
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Große Bergstraße)
Nahversorgung:	0,25 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,65 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Einzelhandel
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen und Gewerbe
Wohneinheiten:	9 WE (Geschosswohnungsbau, IV, V + teilw. Staffel)
BGF:	834 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

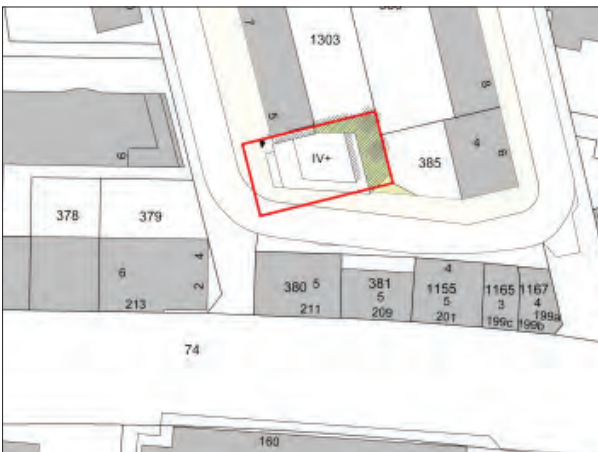
# B03 Altona-Altstadt Lornsenstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA07g)

## Grundstück

Adresse:	Lornsenstraße 1 - 3
Flurstücke:	1156, 1303
Größe:	ca. 415 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, WBG





## B03 Altona-Altstadt Lornsenstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche (DLZ)
Geltendes Planrecht:	D5A
B-Plan Ausweisung:	Neue Straßenfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Große Bergstraße)
Nahversorgung:	0,25 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,65 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wendehammer
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	8 WE (Geschosswohnungsbau, IV + Staffel)
BGF:	924 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

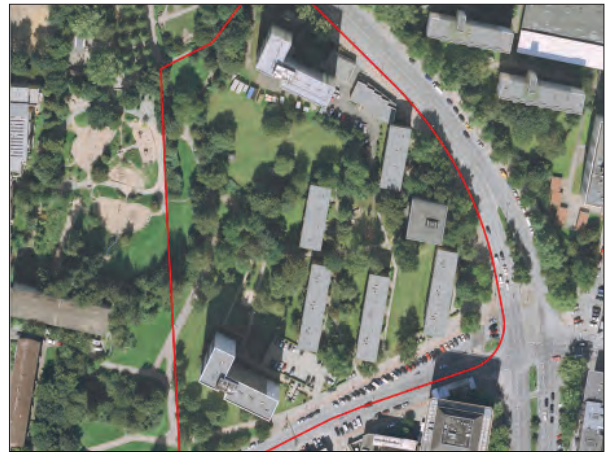
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# B04 Altona-Altstadt Louise-Schroeder-Straße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA09a)

## Grundstück

Adresse:	Louise-Schroeder-Straße 1 - 15, Holstenstraße 10 - 20
Flurstücke:	1606
Größe:	ca. 17.800 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG



## B04 Altona-Altstadt Louise-Schroeder-Straße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D94 (1959)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg), W (XIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,22 km (Paul-Roosen-Straße)
Nahversorgung:	0,40 km (Holstenstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,00 km Kita/ 0,19 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Grünzug, Klinik
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

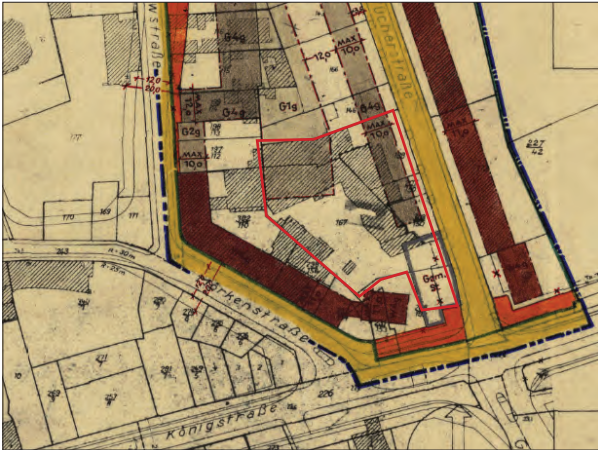
Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	280 WE (Geschosswohnungsbau, V und VII Geschosse)
BGF:	29.720 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Eigentümer und Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>



# B05 Altona-Altstadt Blücherstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA12de)

## Grundstück

Adresse:	Blücherstraße 3 - 5, Mörkenstraße 2
Flurstücke:	280, 281, 282, 283
Größe:	ca. 3.160 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B05 Altona-Altstadt Blücherstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche, Gewerbe
Geltendes Planrecht:	D331 (1958)
B-Plan Ausweisung:	Stellplätze, G (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,09 km (Blücherstraße)
Nahversorgung:	0,20 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,13 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Einzelhandel, Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	52 WE (Geschosswohnungsbau (IV), Stadtvillen (II))
BGF:	7.967 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B06 Altona-Altstadt Elmenhorststraße



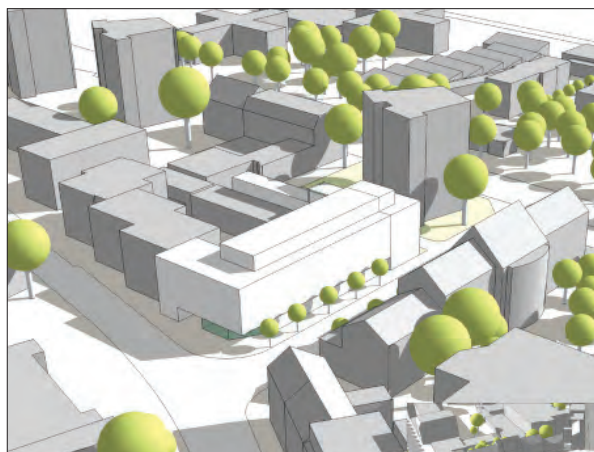
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA14f)

## Grundstück

Adresse:	Elmenhorststraße 2 - 10
Flurstücke:	728, 1316, 722, 1924
Größe:	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B06 Altona-Altstadt Elmenhorststraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	D332 (1957)
B-Plan Ausweisung:	G (IVg), G (IIg), W (IIX), Stellplätze
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,28 km (Altonaer Poststraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,14 km Kita/ 0,14 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Wohnen, Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

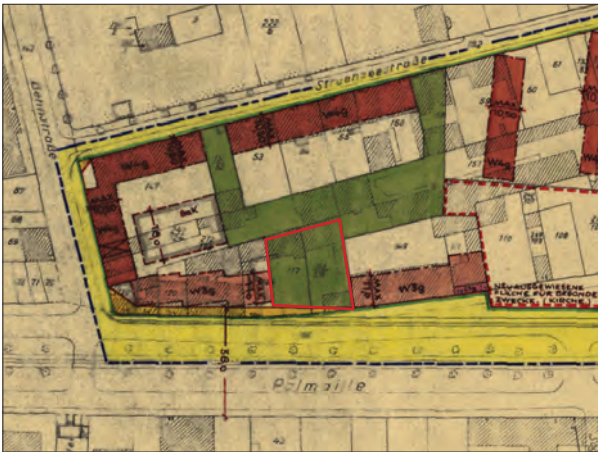
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	25 WE (Geschosswohnungsbau (IV), Stadtvillen (II))
BGF:	3.775 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B07 Altona-Altstadt Palmaille



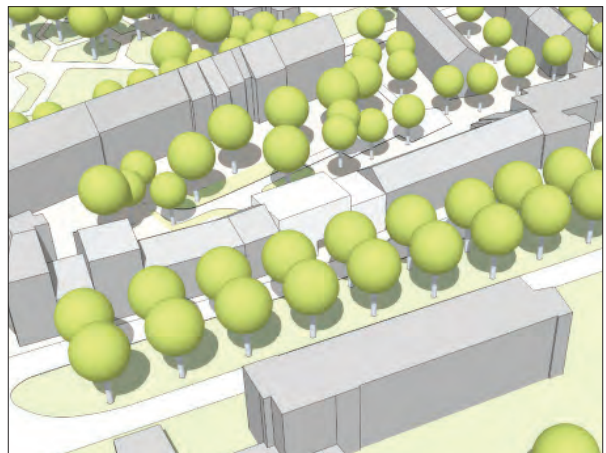
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA16a)

## Grundstück

Adresse:	Palmaille 34 - 48
Flurstücke:	769, 2136
Größe:	ca. 850 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## B07 Altona-Altstadt Palmaille

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Grünfläche
Geltendes Planrecht:	D212 (1958)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,08 km (Behnstraße)
Nahversorgung:	0,90 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,18 km Kita/ 0,18 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Büronutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	10 WE (Geschosswohnungsbau (III-IV))
BGF:	1.210 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Erhalt eines öffentlichen Durchgangs.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

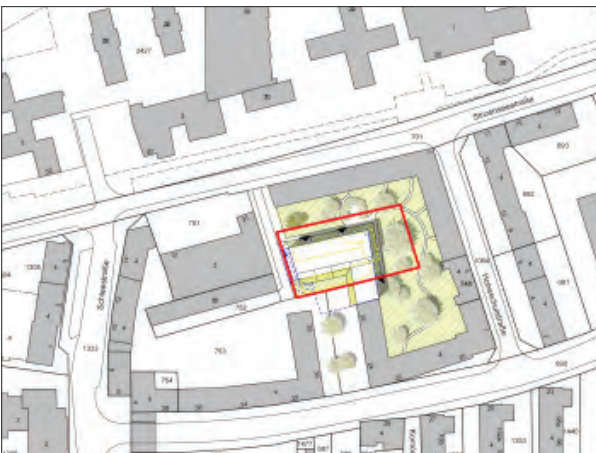
# B08 Altona-Altstadt Struenseestraße



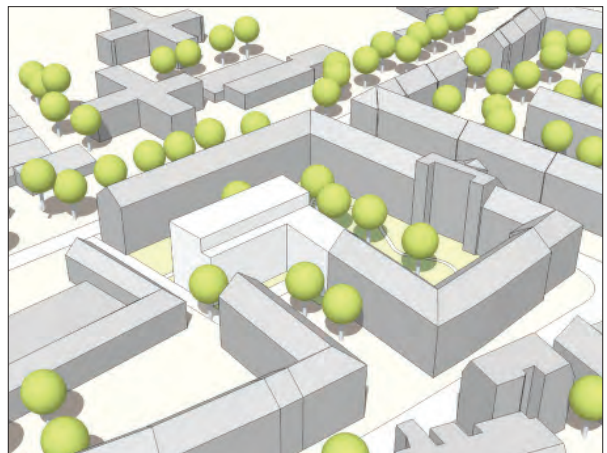
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA16b)

## Grundstück

Adresse:	Struenseestraße 31 - 37, Hoheschulstraße 5
Flurstücke:	750
Größe:	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG



## B08 Altona-Altstadt Struenseestraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D232 (1955)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für Garagen
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,28 km (Behnstraße)
Nahversorgung:	0,85 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,05 km Kita/ 0,05 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Garagenhof
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

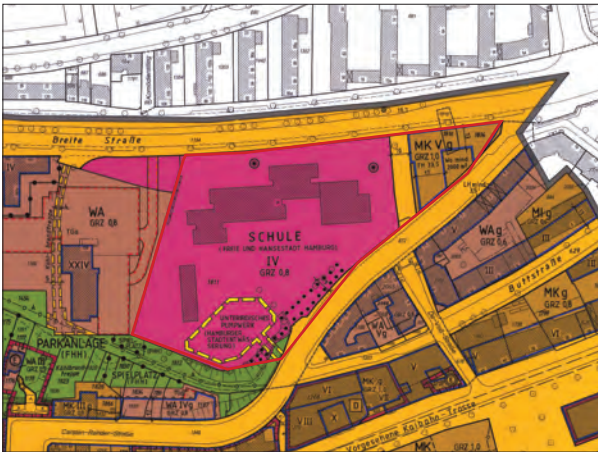
Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	16 WE (Geschosswohnungsbau (IV+Staffel))
BGF:	2.648 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Eigentümer und Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>



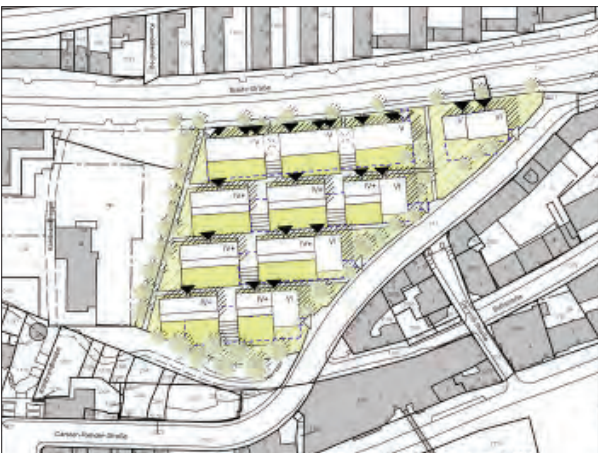
# B09 Altona-Altstadt Carsten-Rehder-Schule



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA20b)

## Grundstück

Adresse:	Carsten-Rehder-Straße 34
Flurstücke:	1811, 1816, 2415, 2416, 2417
Größe:	ca. 15.500 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## B09 Altona-Altstadt Carsten-Rehder-Schule

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	Altona Altstadt 21 (1999)
B-Plan Ausweisung:	Schule, MK (Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (S Königstraße)
Nahversorgung:	0,60 km (Reeperbahn)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 0,60 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Schule, Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

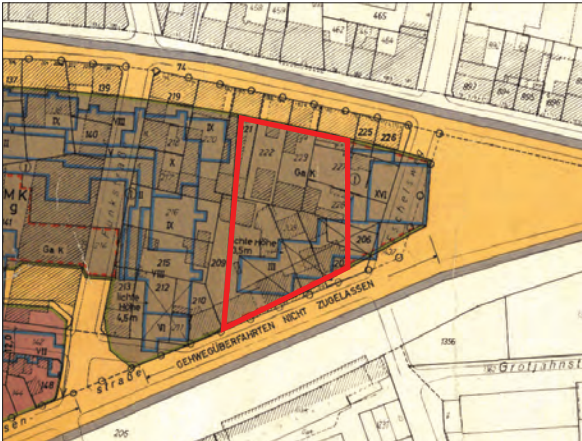
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Sport
Wohneinheiten:	Künftige WE-Anzahl ist im Wettbewerbsverfahren zu ermitteln (ca. 150)
BGF:	22.089 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich. Programmvorgabe: Erhalt der Sporthalle.
Bewertung:	Der Schulstandort steht erst nach Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B35 Altona-Altstadt Große Bergstraße 146



Geltendes Baurecht



Luftbild

## Grundstück

Adresse:	Große Bergstraße 146
Flurstücke:	1758
Größe:	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B35 Altona-Altstadt Große Bergstraße 146

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Altona-Altstadt 14 (1970)
B-Plan Ausweisung:	MK
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Große Bergstraße)
Nahversorgung:	0,01 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,80 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Discounter
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung (Einzelhandel)
Restriktionen:	Angrenzende Bebauung

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Noch Abstimmungsbedarf zwischen Stadt und Eigentümer B-Planänderung oder Befreiung notwendig
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Altona-Nord

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

B 10*	Kurt-Tucholsky-Schule*
B 11	Eimsbütteler Straße
B 12	Sternbrücke
B 13	Vereinsweg
B 14	Haubachstraße
B 36	Max-Brauer-Allee

### Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

ITW 01	Sternbrücke (siehe B 12)
ITW 02	Eggerstedtstraße

## KATEGORIE D „Büroumnutzung“

U 02	Kieler Straße 99-105
------	----------------------

\* Der Schulstandort steht erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 1911	Harkortstraße
<b>NEU</b> N 2288	Stresemannstraße 141
<b>NEU</b> N 2289	Stresemannstraße 179
<b>NEU</b> N 2313	Isebekstraße 27
N 2324	Kurt-Tucholsky-Schule
N 2325	Eimsbütteler Straße 89 a-d
N 2326	Max-Brauer-Allee 163
N 2334	Stresemannstraße
<b>NEU</b> N 2367	Isebekstraße

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

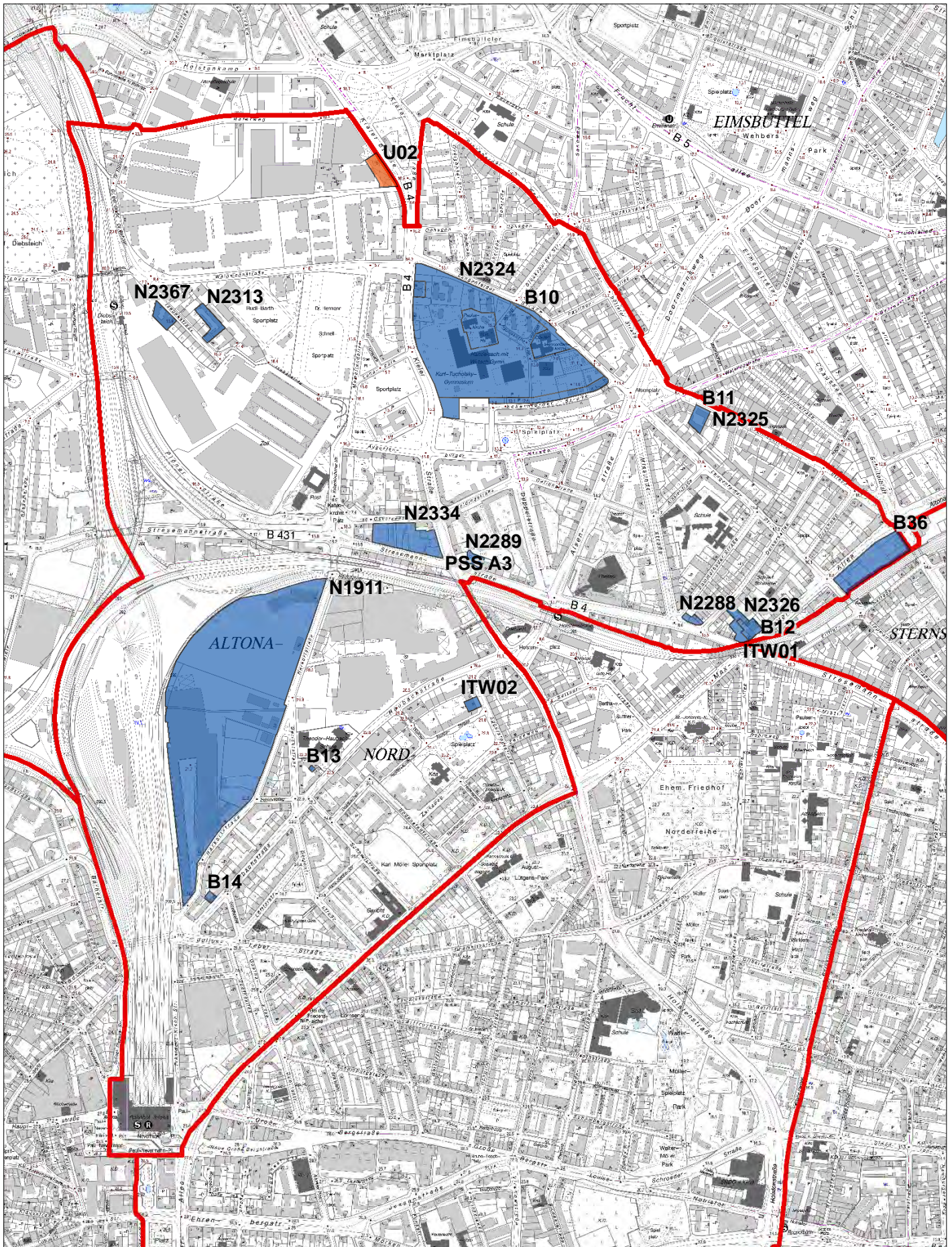
PSS A3	Stresemannstraße
--------	------------------

**NEU** = Veränderung von 2012 zu 2013



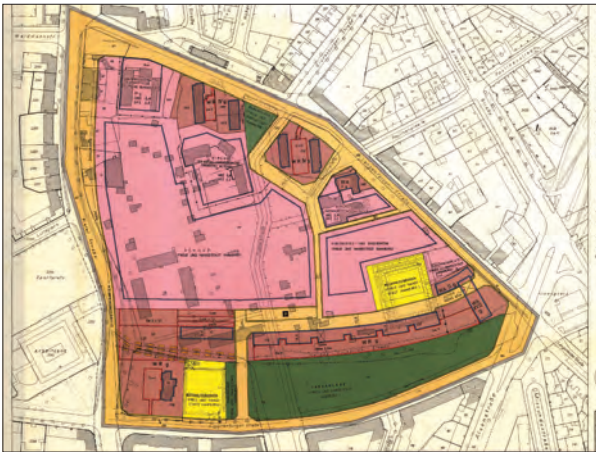


# Altona-Nord





# B10 Altona-Nord Kurt-Tucholsky-Schule



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA06a-h)

## Grundstück

Adresse:	Kieler Straße, Langenfelder Straße, Eckernförder Straße, Bei der Paulskirche, Mennonitenstraße
Flurstücke:	88, 93, 1384, 1456, 1503, 1504, 1602, 1603, 1609, 1610, 1669, 1670, 1729, 1731, 1741, 1748, 2283, 2284, 2341, 2345, 2346
Größe:	ca. 71.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Privat



## B10 Altona-Nord Kurt-Tucholsky-Schule

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Altona Nord 4 (1970)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf, WR (IVg), Versorgungsfläche, Mischwasser-Rückhaltebecken
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Augustenburger Straße)
Nahversorgung:	0,20 km (Kieler Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,19 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Schule, Kita, Telekom, Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, z.T. Baumbestand

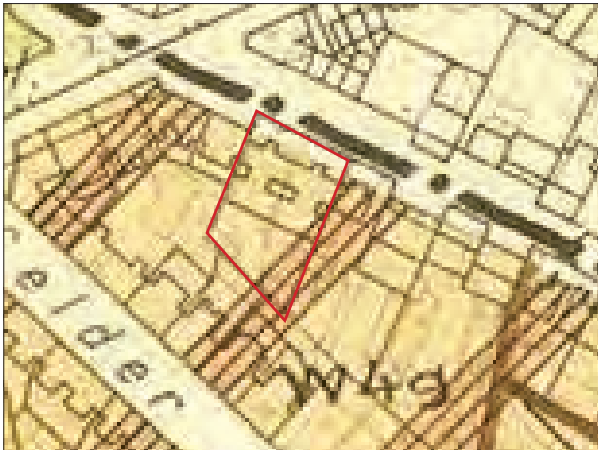
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	800 - 900 (mit stadt- und landschaftsplanerischer Rahmenplanung zu klären)
BGF:	-
Handlungsschritte:	1. Städtebaulich-landschaftpl. Rahmenplan 2. Städtebaulicher Wettbewerb, Funktions- und Bebauungsplanaufstellung, intensive Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren
Bewertung:	Der Schulstandort steht erst nach Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

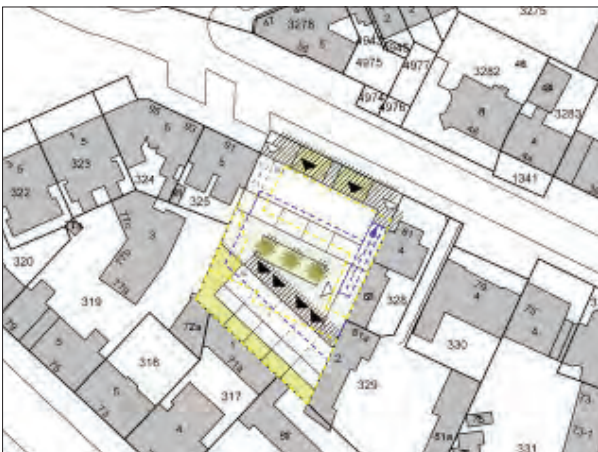
# B11 Altona-Nord Eimsbütteler Straße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN09b)

## Grundstück

Adresse:	Eimsbütteler Straße 89 a - d
Flurstücke:	1662
Größe:	ca. 1.630 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B11 Altona-Nord Eimsbütteler Straße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	BS 11 Altona-Altstadt (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Alsenplatz)
Nahversorgung:	0,50 km (Eimsbütteler Chaussee)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

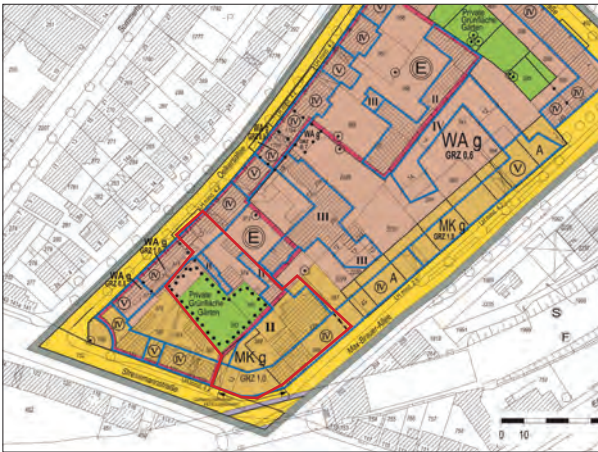
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossige Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss und II-geschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	20 WE (Geschosswohnungsbau (IV+ Staffel), Stadthäuser (II+Staffel))
BGF:	2.948 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

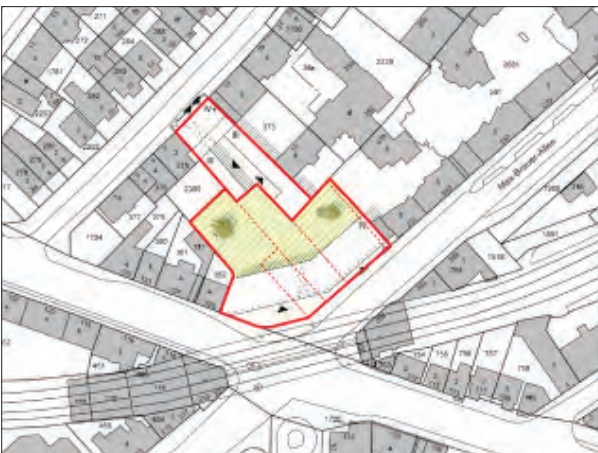
# B12 Altona-Nord Sternbrücke



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN12acd)

## Grundstück

Adresse:	Oelkersallee 9 - 11, Stresemannstraße 123, Max-Brauer-Allee 223 - 229
Flurstücke:	374, 384, 385, 386, 2306, 2307, 2282
Größe:	ca. 3.250 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Privat



## B12 Altona-Nord Sternbrücke

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Altona-Nord 17 (2006)
B-Plan Ausweisung:	MK (IVg), private Grünfläche, WA (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,01 km (Sternbrücke)
Nahversorgung:	0,30 km (Stresemannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

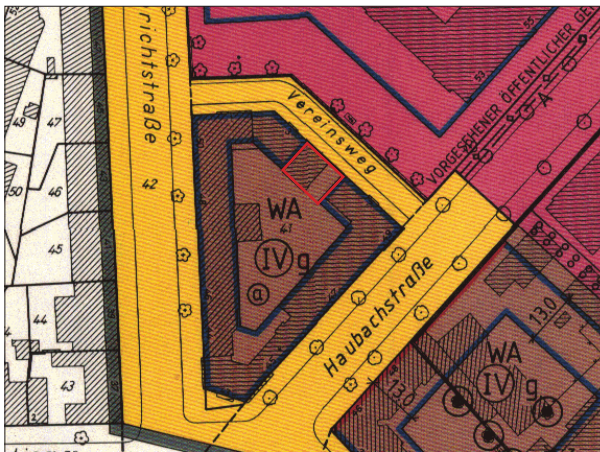
Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	40 WE (Geschosswohnungsbau (IV+Staffel), Hofbebauung (III))
BGF:	5.600 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Lärmuntersuchung erforderlich, ob für Wohnen geeignet. Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	Passive Lärmschutzmaßnahmen und Erneuerung des Brückenbauwerks zwingend erforderlich.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>



# B13 Altona-Nord Vereinsweg



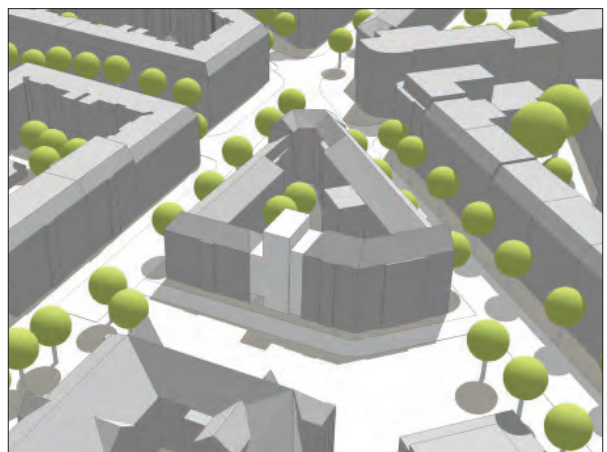
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN13c)

## Grundstück

Adresse:	Vereinsweg 5
Flurstücke:	41
Größe:	ca. 115 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft





## B13 Altona-Nord Vereinsweg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	Altona-Nord 12 (1984)
B-Plan Ausweisung:	WA (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,50 km (Gerichtstraße)
Nahversorgung:	0,80 km (Max-Brauer-Allee)
Soziale Infrastruktur:	0,55 km Kita/ 0,01 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Werkstatt
Umgebung:	Wohn, Gemeinbedarfsnutzung
Restriktionen:	Erkanntes Denkmalensemble, Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	5 WE (Geschosswohnungsbau (V+ Staffel))
BGF:	588 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.

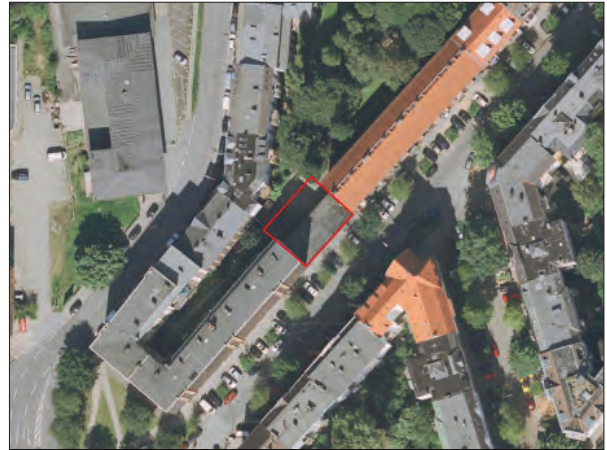
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# B14 Altona-Nord Haubachstraße



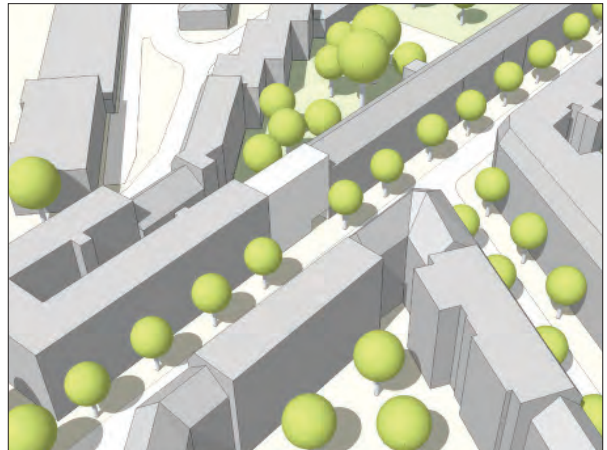
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN16b)

## Grundstück

Adresse:	Haubachstraße 7a
Flurstücke:	67
Größe:	ca. 360 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG



## B14 Altona-Nord Haubachstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS 11 (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Gerichtstraße)
Nahversorgung:	0,50 km (Paul-Neermann-Platz)
Soziale Infrastruktur:	0,85 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	10 WE (Geschosswohnungsbau (IV+ Staffel))
BGF:	970 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B36 Altona-Nord Max-Brauer-Allee



Geltendes Baurecht



Luftbild

## Grundstück

Adresse:	Max-Brauer-Allee
Flurstücke:	1932, 1934, 1936, 1938, 1940, 776, 775, 792, 787, 788, 789, 790, 791
Größe:	ca. 8.400 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B36 Altona-Nord Max-Brauer-Allee

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Sonderbaufläche
Geltendes Planrecht:	Altona-Nord 16 - Altona-Altstadt 45 (1994)
B-Plan Ausweisung:	GE, Straßenverkehrsfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Schulterblatt)
Nahversorgung:	0,10 km (Max-Brauer-Allee)
Soziale Infrastruktur:	0,25 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Parkplatz/ Beachclub / Bauwagenplatz
Umgebung:	Wohn-, Gewerbe- (Einzelhandel), Freizeitnutzung
Restriktionen:	Straßen- und Bahnlärm

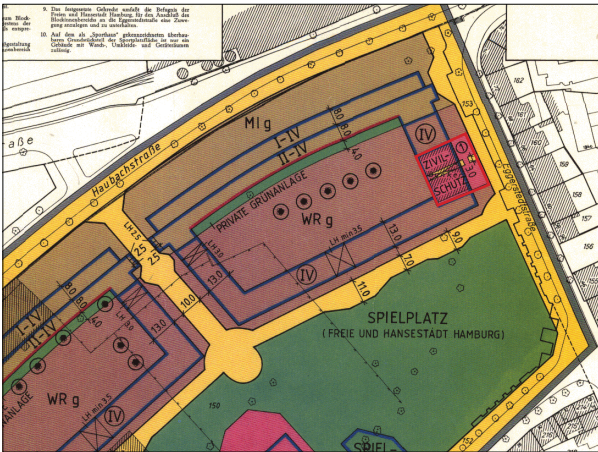
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Studentisches Wohnen, Gewerbe, soziale und kulturelle Nutzung
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	B-Plan Aufstellung
Bewertung:	Anhandgabe für 2 Jahre an Projektentwickler

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# ITW02 Altona-Nord Eggerstedtstraße



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

## Grundstück

Adresse:	Eggerstedtstraße 51
Flurstücke:	1268
Größe:	ca. 720 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-



## ITW02 Altona-Nord Eggerstedtstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes Planrecht:	Altona Nord 12 (1984)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Zivilschutz)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (S Holstenstraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Stresemannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Bunker/ Zivilschutz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (förderfähige Miet- und Eigentumswohnungen)
Wohneinheiten:	15 WE (Geschosswohnungsbau (IV))
BGF:	1.600 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob für Wohnungsbau geeignet. Rückbau des Bunkers
Bewertung:	-

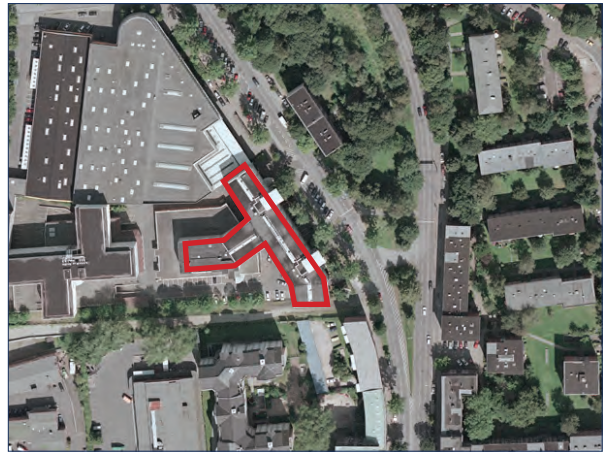
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

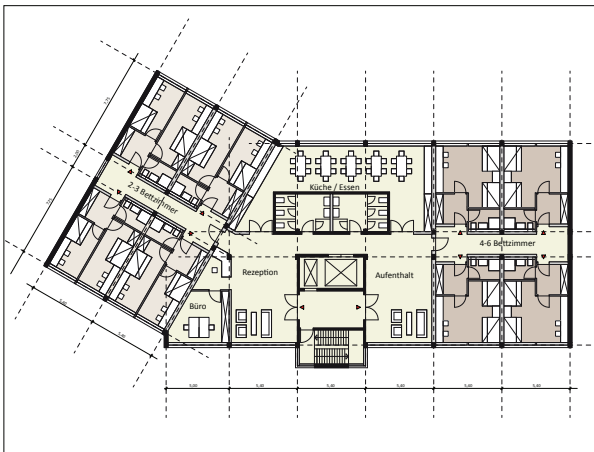
## U 02 Kieler Straße 99-105



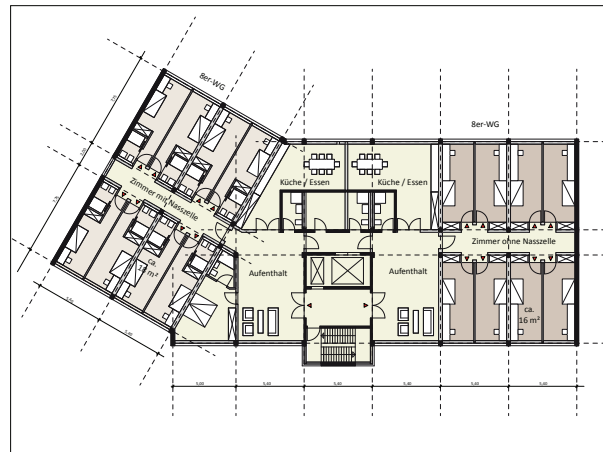
Geltendes Baurecht



Luftbild



Grundriss Normalgeschoss | Youth Hostel



Grundriss Normalgeschoss | Studentenwohnheim

Erhebung/ Quelle: Büromarktanalyse Altona

### Grundstück

Adresse:	Kieler Straße 99-105
Flurstücke:	5072
Größe:	ca. 1.370 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (GmbH)





## U 02 Kieler Straße 99-105

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbefläche
Geltendes Planrecht:	BS Altona Altstadt (1952)
B-Plan Ausweisung:	Wohnen (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Langenfelder Straße)
Nahversorgung:	0,00 km (Kieler Straße 103, Hinterhof)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 2,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Leerstand
Umgebung:	Gewerbe, Wohnen, Sportanlage
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Youth Hostel oder Studentenwohnheim (incl. Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsküchen, Verwaltung / Büroräume)
Wohneinheiten:	Youth Hostel: ca. 440 Betten (auf 4 Ebenen), 2-3 und 4-6 Bettzimmer Studentenwohnheim: ca. 160 Zimmer (auf 4 Ebenen), 20x8er-WG's
BGF:	ca. 8.000 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Boarding-House	<input type="checkbox"/>	Youth Hostel <input checked="" type="checkbox"/>
Hochwertiges Wohnen	<input type="checkbox"/>	Studentenwohnen <input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Sternschanze

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

- B 19 Juliusstraße
- B 20 Eimsbütteler Straße

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

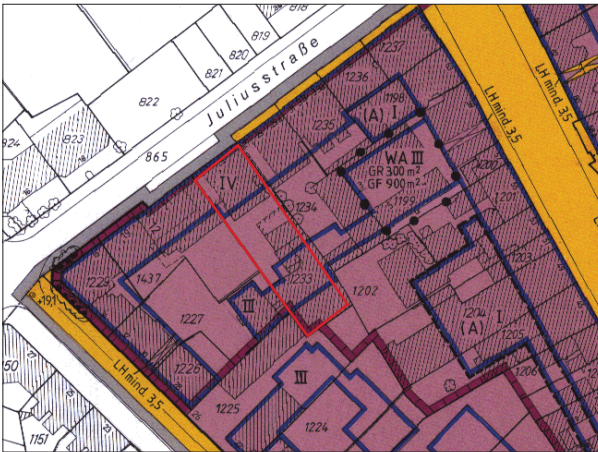
- PAUL Datenbank**
- NEU** N 2319 Neuer Kamp







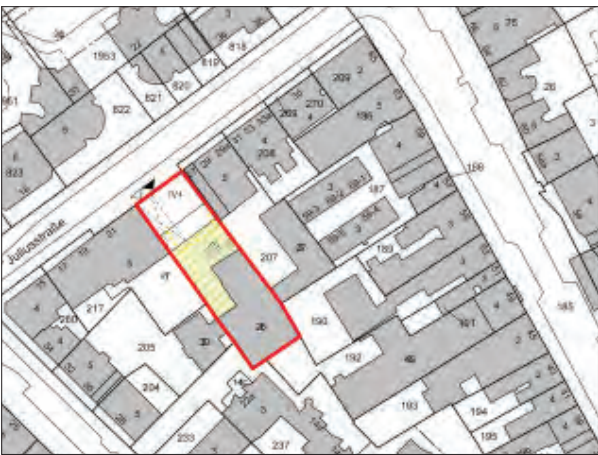
# B19 Sternschanze Juliusstraße



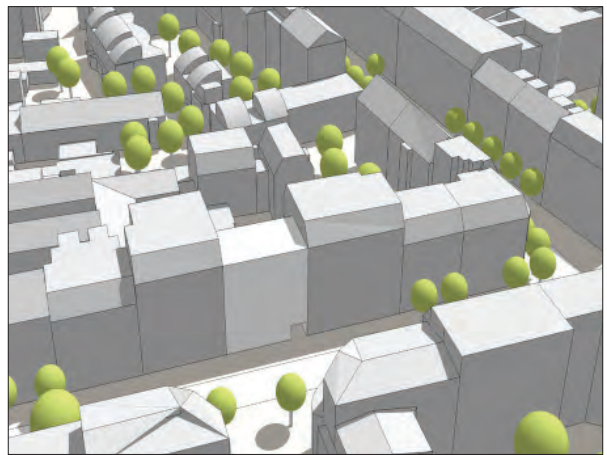
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche ST03a)

## Grundstück

Adresse:	Juliusstraße 25
Flurstücke:	206
Größe:	ca. 855 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B19 Sternschanze Juliusstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	St. Pauli 34 (1993)
B-Plan Ausweisung:	WA (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,18 km (Bernstorffstraße)
Nahversorgung:	0,19 km (Stresemannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,16 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich

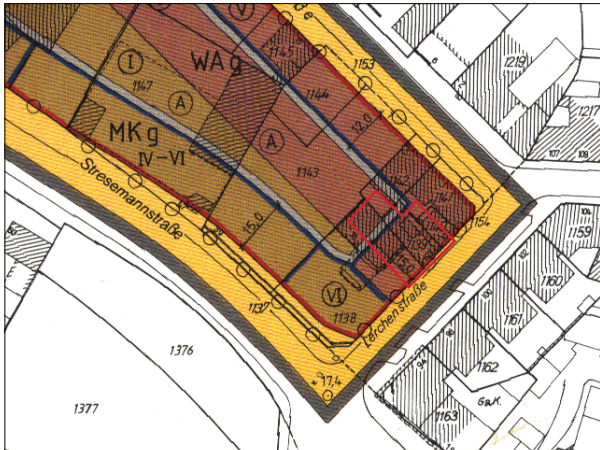
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	10 WE (Geschosswohnungsbau (IV+Staffel))
BGF:	1.129 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

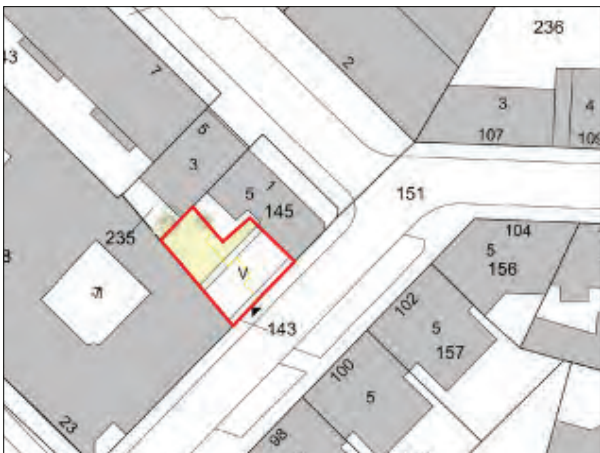
# B20 Sternschanze Lerchenstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche ST03d)

## Grundstück

Adresse:	Lerchenstraße 103 - 105
Flurstücke:	143, 144
Größe:	ca. 184 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B20 Sternschanze Lerchenstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	St. Pauli 31 (1985)
B-Plan Ausweisung:	WA (Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Bernstorffstraße)
Nahversorgung:	0,20 km (Schulterblatt)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, private Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe im EG
Wohneinheiten:	4 WE (Geschosswohnungsbau (V))
BGF:	520 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

## 5.6 Tabellarische Darstellung der Flächenpotenziale

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Verfahrensstand	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015	2016 ff

### Kategorie A „Gesicherte Potenziale“

#### Laufende Anträge nach §§ 61, 62 und 63 HBauO für Bauvorhaben über 20 WE

Altona-Altstadt	Schumacherstraße 17	26	26					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	26					
Altona-Altstadt	Königstraße 28	200	200					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	200					
Altona Altstadt	Hoheschulstraße 5 (SAGA)	30	30					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	30					
Altona-Altstadt	Holstenstraße 109	80	80					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	80					
Altona-Altstadt	Köhlbrandtreppe 2	23	23					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO	23					
Altona-Nord	Isebekstr. 27	25	25					Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO	25					
Altona-Nord	Stresemannstr. 213	480	480					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO	480					
Bahrenfeld	Leverkusenstr. 10	90	90					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	90					
Bahrenfeld	Kühnehöfe 7	93	93					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	93					
Bahrenfeld	Von-Sauer-Str. 20 (Dreiecksfläche)	140	140					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	140					
Bahrenfeld	Blomkamp 197	22	22					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	22					
Bahrenfeld	Holstenkamp 113-117 (Fördern und Wohnen AdR)	49	49					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO	49					
Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 94	25	25					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	25					
Bahrenfeld	Luruper Chaussee 1-15	75	75					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	75					
Bahrenfeld	Ruhrstraße 16	53	53					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	53					
Bahrenfeld	Bei der Paul/Gerhardt- Kirche 14 (B 24)	60	60					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	60					
Blankenese	Frahmstraße 22	28	28					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	28					
Othmarschen	Jürgen-Töpfer-Str. 71 (Behrendt KG GmbH & Co. (A.04))	(31)	(31)					Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO	(31)					
Othmarschen	Behringstraße 150	58	58					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	58					
Ottensen	Elbchaussee 23	29	29					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO	29					





Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE ge- sam t	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff.
Ottensen		Museumsstraße 39	219	219					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO	219				
Iserbrook		Wientapperweg 18	30	30					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	30				
Lurup		Luruper Hauptstraße 192 (SAGA)	71	71					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	71				
Lurup		Luruper Hauptstraße 235 (Pflegeheim + Wohngelb.)	80	80					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO	80				
Rissen		Risser Landstraße 195	78	78					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO	70				
		Summe	2.064	2.064	0	0	0	0						
<b>Laufende B-Plan-Verfahren</b>														
A 01	Altona-Altstadt 59	Thadenstraße	90	90				90	ja	Öffentliche Auslegung für Februar 2013 geplant				
A 02	Bahrenfeld 62	Celsiusweg	150	150				150	ja	2012 fand der Arbeitskreis I statt. Zur Zeit wird der städtebauliche Vertrag verhandelt, danach findet die öffentliche Auslegung statt				
A 03	Lurup 63	Luruper Hauptstr./ Elbgastraße	250	250				250	ja	Liegt bei der Rechtsprüfung. Für den Plan liegt die formelle Planneife vor.				
A 04	Othmarschen 40	Johann-Moor-Straße (N 2027)	62	62				680	ja	Der B-Plan wurde am 15.08.2012 festgestellt.				
A 05	Ottensen 60	Behringstraße/Hohen- zollerweg (N 1873)	85	85				85	ja	ÖPD hat stattgefunden.				
A 06	Rissen 11	Leuchtturmweg	20	20				20	ja	Eine erneute Auslegung endete am 10.12.2012				
A 07	Rissen 45	Suurheid (N 371)	230	100	130	100	100	130	ja	Im 1. Quartal 2013 soll die erneute öffentliche Auslegung stattfinden.				
A 08	Sülldorf 3	Osterfeld (N39)	50	50				50	ja	Der Wettbewerb ist entschieden.				
A 09	Lurup 65	Vorhornweg	170	170				150	ja	Die Grobabstimmung findet am 09.11.2012 statt				
A 10	Altona-Altstadt 60	Neue Große Bergstraße (Bergspitze) (N512)	66	66					ja	Zur Zeit wird die ÖPD vorbereitet				
		Summe	1.173	1.103	200	150	150	1.557						

IBU

IBU



Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- sam- t	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff.	
NEU B 24	Bahrenfeld	Daimlerstraße	(60)												
NEU B 25	Bahrenfeld	Lyserstraße	22	22											
NEU B 26	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 56 - 58	8	8											
NEU B 27	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 66	38	38											
NEU B 28	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 118 - 122	40	40											
NEU B 29	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 111 - 113	60	60											
NEU B 30	Bahrenfeld	Notkestraße 107	20	20											
NEU B 31	Groß Flottbek	Osdofer Weg 147	22	22											
NEU B 32	Groß Flottbek	Osdofer Weg 153	16	16											
NEU B 33	Groß Flottbek	Osdofer Weg/ Flottbeker Straße	10	10											
NEU B 34	Othmarschen	Griegstraße 1	35	35											
NEU B 35	Altona-Altstadt	Große Bergstraße 146	x	x											
NEU B 36	Altona-Nord	Max-Brauer-Allee	x	x											
NEU B 37	Osdorf	Rugenfeld / Rugenberg	(48)	x											
NEU B 38	Osdorf	Blomkamp / Grubensteg	(43)	x											
			Summe	1.999	1.999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Paul Datenbank (Nachrichtlich übernommene Flächen)

NEU N 39	Sülldorf	Op'n Hainholt (Ostfeld) (A08)	(50)													(50)
N 258	Altona-Altstadt	Loise-Schröder- Straße/ Nobistor	50	50												50
N 371	Rissen	Suurheid/ Marschweg (A07)	(230)	(100)	(130)											(230)
N 397	Ottensen	Neumühlen südlich Donners Park	87	87												87
N 469	Osdorf	Rugenfeld/ Rugenberg (B37)	48	33	15											48
N 474	Lurup	Fahrenort (C07)	50	20	30											50

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- sam t	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff.	
N 478	Othmarschen	Schwengelkamp	110	35	75										110
N 512	Altona-Altstadt	Neue Große Bergstraße (A10)	(55)	(55)						(55)					
N 514	Bahrenfeld	Holstenkamp	80	80						80					
N 548	Osdorf	Blomkamp/ Grubenstieg (B38)	43	43						43					
N 1865	Osdorf	Harderweg	63	63						63					
N 1873	Ottensen	Behringstraße/ Friedensallee (A05)	150	150						42					108
N 1875	Ottensen	Griegstraße	290	290											290
N 1899	Bahrenfeld	Trabrennbahn Bahrenfeld	500	500											500
N 1900	Othmarschen	Othmarscher Kirchenweg	75	75											75
N 1901	Othmarschen	Trenknerweg	45	45											45
N 1902	Bahrenfeld	Trüberweg	65	65											65
N 1904	Bahrenfeld	August-Kirch-Straße	740	500	240										740
N 1905	Bahrenfeld	Holstenkamp	220	220											220
N 1906	Bahrenfeld	Bonnepark	x	x											
N 1907	Bahrenfeld	Nördlich Bahrenfelder See	30	30											30
N 1909	Bahrenfeld	Lutherpark (Nordwest)	20	20											20
N 1910	Bahrenfeld	Wichmannstraße (Sportplatz)	65	25	40										65
N 1911	Altona-Nord	Harkortstraße	1.500	1.500											500
N 1938	Bahrenfeld	Celsiusweg/ Stahlvierte	150	150											150
N 1948	Altona-Nord	Max-Brauer-Allee 163 (PSS A2)	(165)	(165)											(165)
N 1949	Lurup	Luruper Hauptstraße	250	250											250
N 2027	Othmarschen	Baurstraße (A04)	(62)	(62)											680
N 2033	Othmarschen	Jürgen-Töpfer- Straße	260	260											260
N 2059	Altona-Altstadt	Große Elbstraße	40	40											40
N 2060	Ottensen	Bahrenfelder Straße 184	28	28											28
N 2062	Lurup	Luruper Hauptstraße 198	50	50											50

NEU





Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- sam t	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff.
N 2064	Lurup	Luruper Haupt- straße 164 - 168	44	44						44				
N 2065	Lurup	Luruper Haupt- straße 169 - 181	55	55						55				
N 2066	Lurup	Luruper Haupt- straße 203 - 211	44	44						44				
N 2067	Lurup	Luruper Hauptstraße 200 - 202 (PSS A11)	(30)	(30)						(30)				
N 2069	Blankenese	Björnsweg 54	35	35						35				
N 2070	Bahrenfeld	Leverkusenstraße 10	100	100						100				
N 2071	Altona-Altstadt	Amundsenstraße	25	25						25				
N 2072	Ottensen	Elbchausee	50	50						50				
N 2073	Altona-Nord	Thadenstraße	90	90						90				
NEU N 2074	Ottensen	Behringstraße 1 (Zeise II) (B 22)	(70)	(70)						(70)				
NEU N 2285	Altona-Altstadt	Alte Königstraße 2	25	25						25				
NEU N 2286	Altona-Altstadt	Schomburgstraße 6	36	36						36				
NEU N 2288	Altona-Nord	Stresemannstraße 141	47	47						47				
NEU N 2289	Altona-Nord	Stresemannstraße 179	41	41						41				
NEU N 2313	Altona-Nord	Isebekstraße 27	25	25						25				
NEU N 2314	Lurup	Luruper Hauptstraße 75	55	55						55				
NEU N 2315	Lurup	Luruper Hauptstraße 247	78	78						78				
NEU N 2317	Rissen	Nifflandring 7	31	31						31				
NEU N 2318	Rissen	Wedeler Landstraße 53a	28	28						28				
NEU N 2319	Sternschanze	Neuer Kamp	65	65						65				
N 2320	Altona-Altstadt	Louise-Schröder- Straße (B04)	(100)	(100)						(70)			(30)	
N 2321	Altona-Altstadt	Blücherstraße 3 - 5 (B05)	(52)	(52)						(52)				
N 2323	Altona-Altstadt	Carsten-Rehder- Straße 34 (B09)	(150)	(150)						(150)				(150)
N 2324	Altona-Nord	Kieler Straße (B 10)	(850)	(850)						(850)				

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff.	
N 2325	Altona-Nord	Eimsbütteler Straße 89a - d (B 11)	(20)	(20)											(20)
N 2326	Altona-Nord	Max-Brauer-Allee 163 (B12, ITW 01)	(40)	(40)											(40)
N 2327	Ottensen	Nöltigstraße 5 (B 17)	(22)	(22)											(22)
N 2328	Ottensen	Gaußstraße 51 (ITW 04)	(22)	(22)											(22)
N 2330	Ottensen	Friedensallee	x	x											
N 2331	Othmarschen	Baurstraße (Autobahnmeisterei)	x	x											
<b>NEU</b> N 2332	Othmarschen	Jürgen-Töpfer-Straße (PSS A9)	117	117											117
N 2334	Altona-Nord	Stresemannstraße (PSS A3)	(150)	(150)											(150)
N 2335	Bahrenfeld	Woyrschweg 56 (PSS A10)	(20)	(20)											(20)
N 2338	Oseldorf	Osdorfer Landstraße	100	100											100
<b>NEU</b> N 2339	Bahrenfeld	Gasstraße	x	x											
N 2364	Othmarschen	Othmarscher Kirchenweg	25	25											25
N 2365	Altona-Altstadt	Breite Straße (B09)	(20)	(20)											
N 2366	Bahrenfeld	Von-Sauer-Straße (PSS A5)	(140)	(140)											
<b>NEU</b> N 2367	Altona-Nord	Isebekstraße (PSS A11)	(40)	(40)											
		Summe	6.152	5.474	678	0	0								

### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen (Nachrichtlich übernommene Flächen)

PSS A1	Altona-Nord	Stresemannstraße 76	20												
PSS A2	Altona-Nord	Max Brauer-Allee 163 (N 1948)	165	165											
PSS A3	Altona-Nord	Stresemannstraße (N 2334)	150	150											
PSS A5	Ottensen	Von-Sauer-Straße (Bahnenfelder Chaussee)	x	x											
PSS A7	Oseldorf	Osdorfer Landstraße (B 23)	(100)												
PSS A8	Sülldorf	Sülldorfer Landstraße	10												

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE ge- sam t	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand					Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015	2016 ff						
PSS A9	Othmarschen	Behringstraße (N 2332)	120																
PSS A10	Bahrenfeld	Woyrschweg 56 (N 2335)	20	20															
PSS A11	Lurup	Luruper Hauptstraße 200-202(N 2067)	30	30															
PSS A12	Lurup	Luruper Hauptstraße	20																
PSS A13	Lurup	Luruper Hauptstraße	x																
		Summe	535	365	0	0	0	0											

### Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011 (Nachrichtlich übernommene Flächen)

ITW01	Altona-Nord	Sternbrücke (B12, N2326)	(40)	(40)															
ITW02	Altona-Nord	Eggerstedtstraße	15																
ITW03	Nienstedten	Elbuferweg	16																
ITW04	Ottensen	Gaulßstraße 51 (N 2328)	(22)	(22)															
		Summe	31	0	0	0	0	0											

### Kategorie C „Prüfpotenziale“

C 01	Blankenese	Björnsonweg (N 2069)	(35)	(35)															(35)
C 02	Groß Flottbek	Pappenkamp	x																
C 04	Lurup	Franzosenkoppel	x																
C 05	Lurup	Oderstraße	x																
C 06	Lurup	Fahrenort (Flüßesviertel)	x																
C 07	Lurup	Fahrenort (N 474)	(50)	(20)	(30)														(50)
C 09	Lurup	Engelbrechtweg	x																
C 11	Ottensen	Friedensallee	x																
C 12	Sülldorf	Kamerstücken	x																
C 13	Sülldorf	Am Sorgfeld	x																
C 14	Othmarschen	Baurstraße (Autobahn- meister) (N2331)	x																

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE ge- sam t	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff.
C 15	Osdorf	Blomkamp/ Geranienweg	x											
IRU	C 17	Bahrenfeld												
		Schützenstraße 32	x											
IRU	C 18	Bahrenfeld												
		Schützenstraße 36	x											
IRU	C 23	Bahrenfeld												
		Norburger Stieg 7	x											
IRU	C 24	Bahrenfeld												
		Bahrenfelder Chaussee 90	x											
IRU	C 25	Bahrenfeld												
		Bahrenfelder Chaussee 75	x											
IRU	C 26	Bahrenfeld												
		Bahrenfelder Chaussee 81	x											
IRU	C 28	Bahrenfeld												
		Haydnstraße 11 - 23	x											
IRU	C 30	Bahrenfeld												
		Wichmannstieg 11	11											
IRU	C 31	Bahrenfeld												
		Luruper Chaussee 1 - 11	70											
IRU	C 33	Bahrenfeld												
		Luruper Drift	x											
IRU	C 34	Bahrenfeld												
		Vörn Styg	x											
IRU	C 35	Bahrenfeld												
		Wiesenrautenstieg 2 - 42	x											
IRU	C 36	Bahrenfeld												
		Geranienweg	x											
IRU	C 38	Bahrenfeld												
		Bahrenfelder Chaussee 140 - 144	x											
IRU	C 39	Bahrenfeld												
		Notkestraße 105	x											
IRU	C 40	Bahrenfeld												
		Bahrenfelder Steindamm 91 - 95	x											
IRU	C 42	Groß Flottbek												
		Kalkreuthweg 87 - 89	x											
IRU	C 45	Groß Flottbek												
		Röbbeck 4	x											
IRU	C 46	Groß Flottbek												
		Osdorfer Landstraße 13 - 19	x											
IRU	C 47	Groß Flottbek												
		Osdorfer Landstraße 37	x											
IRU	C 49	Groß Flottbek												
		Ostermeyerstraße 1 - 151	x											
IRU	C 52	Othmarschen												
		Strehlowweg 2 - 60	x											
IRU	C 53	Rissen												
		Iserberg	x											
		Summe	81	0	0	0	0	0						



## Impressum

Herausgeber:

**Freie und Hansestadt Hamburg**

Bezirksamt Altona

Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Jessenstraße 1-3

22767 Hamburg

Bearbeitung:

**PPL Architektur und Stadtplanung**

Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg

[www.ppl-hh.de](http://www.ppl-hh.de)

Büromarktanalyse:

**Georg Consulting**

Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

Wohnungsbaukonferenz:

**Konsalt**

Gesellschaft für Stadt- und Regional-  
analysen und Projektentwicklung mbH

Altonaer Poststraße 13 | 22767 Hamburg

[www.konsalt.de](http://www.konsalt.de)

24. Januar 2013

(Beschluss durch die Bezirksversammlung)

Stand: März 2013

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Hamburg