



Abbruch · Entkernung · Erdarbeiten
Kernbohrungen · Diamantsägearbeiten
22525 Hamburg
Tel.:
Mobil:

Wohnungsbauprogramm 2015/2016

Bezirk Eimsbüttel



Hamburg | Bezirksamt
Eimsbüttel

Wohnungsbauprogramm 2015/2016

Bezirk Eimsbüttel



Hamburg | Bezirksamt
Eimsbüttel

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen mit dem Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2015/2016 die fünfte Ausgabe des bezirklichen Wohnungsbauprogramms vorstellen zu dürfen.

Im Rahmen des Vertrags für Hamburg hat sich der Bezirk Eimsbüttel 2011 verpflichtet, die Voraussetzungen für 700 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Dieses wurde bislang jedes Jahr übertroffen. Eimsbüttel ist bestrebt das erreichte Niveau auch in den kommenden Jahren stabil zu halten. Gleichwohl ist für den Bezirk Eimsbüttel die quantitative Erhöhung der Wohnungsbestände untrennbar mit einer qualitativen Weiterentwicklung in allen Stadtteilen verbunden. Dieser Spannungsbogen ist Bestandteil der Eimsbütteler Philosophie.

Hierzu gehört insbesondere der konkrete Blick in die einzelnen Stadtteile und Quartiere, um die Anforderungen und Bedarfe aus dem gesteigerten Wohnungsbau und dessen Folgen abschätzen zu können. Die Schaffung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung wird eine der bezirklichen Aufgaben in der nächsten Zeit sein.

Die vorherigen Wohnungsbauprogramme hatten, neben den Flächen, insbesondere den Fokus auf den Wohnungsmarkt und die Schaffung von preiswertem Wohnraum und auf das qualitative Wachstum von Eimsbüttel gelegt. In den letzten Jahren hat Eimsbüttel den Fokus u.a. mit dem Strategiepapier für die Unterbringung von Flüchtlingen als auch für Menschen mit besonderen Problemlagen, die außerhalb des Wohnungsmarktes stehen, inhaltlich erweitert.

Die Verzahnung mit der bezirklichen Entwicklungsplanung (BEP) bleibt wichtig. Die dort ermittelten Herausforderungen und Fragestellungen wirken aktueller denn je. Aufgrund der neuen Situation haben sich die Vorzeichen für die bezirkliche Entwicklung geändert. Ausgehend von einer perspektivisch möglichen Zwei

Mio. Einwohner Marke für Hamburg muss auch der Bezirk Eimsbüttel seinen Anteil an dieser Entwicklung neu justieren und entsprechende Flächen zur Verfügung stellen.

Die herausgehobene Strategie des „Wachstums nach Innen“ bedeutet eine weitere Verdichtung bereits baulich genutzter Bereiche. Neben der Nachverdichtung in überwiegend bebauten Gebieten stellen intelligente Nutzungsverlagerungen eine Möglichkeit dar, um Wohnbauflächen in allen Stadtteilen zu generieren. Bei dieser Strategie werden die Nutzungen stadträumlich intelligent sortiert. Die bisher insbesondere praktizierte Innenentwicklung zu Gunsten von neuem Wohnraum hat jedoch ihre Grenzen. In der nahen Zukunft wird sich der Bezirk Eimsbüttel der Herausforderung stellen müssen, an welchen Orten eine Erweiterung des Siedlungskörpers denkbar wäre.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2015/2016 wird der Bezirk Eimsbüttel die wohnbauliche Entwicklung des Bezirks weiter vorantreiben und die dargestellten Herausforderungen angehen. Infolge des Wohnungsbauprogramms möchte der Bezirk die gezielte Ansprache der Grundstückseigentümer vornehmen und so eine Aktivierung der Potenzialflächen erreichen.

Die insgesamt 153 Wohnungsbaupotenzialflächen sind in übersichtlichen Steckbriefen aufbereitet. Diese stellen ein Wohnungsbaupotenzial von bis zu 7.000 Wohneinheiten dar, warten auf eine Entwicklung und werden regelmäßig fortgeschrieben.

Ihr



Dr. Torsten Sevecke

Inhalt

Vorwort	5
1 Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2015 / 2016	9
2 Evaluation	10
Auswertung der Wohnungsbaugenehmigungen 2011-2015	10
Betrachtung der Vorhaben	10
Betrachtung der Wohneinheiten	11
Betrachtung der Stadtteile	12
Auswertung zum Wohnungsbauprogramm 2015/2016	14
3 Rahmenbedingungen des Bezirks Eimsbüttel	16
3.1 Struktur des Bezirks Eimsbüttel	16
Historische Entwicklung	16
Zusammensetzung des Bezirks	16
Die Stadtteile des Kerngebiets	18
Die Stadtteile der Urbanisierungszone	18
Die Äußeren Stadtteile	19
3.2 Die 7 Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik	19
Qualität im Wohnungsbau	19
Erläuterungen zu den 7 Leitlinien	21
Verdichtung	21
Freiraum	21
Infrastruktur	22
Demographie	22
Soziale Mischung	22
Nachhaltigkeit	23
Gewerbe – Büro – Wohnen	23

3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	24
Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Bezirk Eimsbüttel	24
Öffentlich geförderter Wohnungsbau – wer fördert und wer wird wie gefördert?	26
3.4. Umsetzungsstrategien im Bezirk Eimsbüttel	27
Restriktionen	27
Generierung von Potenzialen für den Wohnungsneubau	28
Bezirkliche Potenzialflächendatenbank	29
4 Wohnungsbaupotenzialflächen 2015	30
Veränderungen bei den Wohnungsbaupotenzialflächen	30
Auswertung der Wohnungsbaupotenzialflächen	30
5 Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2015/2016	32
6 Wohnungsbaupotenzialflächen 2015/2016 („Steckbriefe“)	43
Hinweise zu den Angaben in der bezirklichen Datenbank bzw. in den Steckbriefen:	43
7 Abbildungsverzeichnis	214
8 Endnotenverzeichnis	215
9 Abkürzungsverzeichnis	216
Impressum	218

1 Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2015 / 2016

Mit dem aktuellen Wohnungsbauprogramm 2015/2016 legt der Bezirk Eimsbüttel das mittlerweile fünfte Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm vor. Die Bezirksversammlung hat diesem Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2015/2016 sowie den Wohnungsbaupotenzialflächen 2015 am 17.12.2015 einstimmig zugestimmt (Drs.-Nr. 20-1228).

Es handelt sich hierbei um die Neuaufstellung und Fortsetzung der vorherigen Wohnungsbauprogramme. Die grundsätzliche Ausgangssituation und die dargestellten Herausforderungen für den Bezirk Eimsbüttel haben sich nicht maßgeblich geändert und gelten deswegen unverändert fort.

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

Die Wohnungsbauprogramme sollen Aussagen enthalten zu

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

Die Wohnungsbauprogramme sollen die gesamtstädtischen Ziele auch hinsichtlich

- Mietwohnungsbau und Eigentum,
- Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäusern sowie
- gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau und

- der jährlichen Schaffung neuen Planungsrechts (Vorweggenehmigungsreife) in Bezug auf Wohneinheiten und der hierfür erforderlichen Bebauungspläne

nachfragegerecht konkretisieren.

Gemäß dem Vertrag für Hamburg hat sich der Bezirk Eimsbüttel zur Genehmigung von durchschnittlich 700 Wohnungen pro Jahr über mehrere Jahre verpflichtet. In den Jahren von 2011 bis 2015 ist es jeweils gelungen, die eingegangene Verpflichtung aus dem Vertrag für Hamburg zu erfüllen und über 700 Wohneinheiten in jedem Jahr zu genehmigen. Gleichzeitig ist es auch gesamtstädtisch gelungen die anvisierten Genehmigungen für 6.000 Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen und zu übertreffen.

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

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

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

2 Evaluation

Auswertung der Wohnungsbaugenehmigungen 2011-2015

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

Im Zeitraum von 2011 bis Dezember 2015 sind im Bezirk Eimsbüttel insgesamt über 5.500 Wohnungen genehmigt worden. Dieses bedeutet einen Durchschnitt von über 1.100 Wohnungen pro Jahr über den Zeitraum von fünf Jahren und einen deutlichen Anstieg gegenüber den Genehmigungszahlen vor 2011.

Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Bezirk Eimsbüttel damit begonnen alle Genehmigungen einzeln zu erfassen, um hierdurch einen besseren Überblick über die Bautätigkeiten im Bezirk zu erhalten und diese einer Evaluation zugänglich zu machen. Von den insgesamt über 5.500 genehmigten Wohneinheiten sind in diesem Zuge 5.150 Wohneinheiten einzeln erfasst und räumlich verortet worden. Diese Erfassung der Genehmigungen erlaubt es, für den Zeitraum ab April 2011, spezifische Aussagen zu der bezirklichen Verteilung der genehmigten Wohneinheiten vorzunehmen und die Entscheidungen des Bezirks danach auszurichten.

Inwieweit sich der Effekt der erhöhten Genehmigungszahlen auf die fertiggestellten Wohnungen auswirkt, kann erst im Laufe der Jahre vernünftig nachvollzogen werden, da es erfahrungsgemäß eine bestimmte Zeit dauert, bis genehmigte Wohnungen baulich umgesetzt und insbesondere statistisch erfasst werden können. Im Jahre 2013 sind hamburgweit erstmalig

seit dem Jahr 2000 über 6.400 Wohnungen fertiggestellt worden - ein erstes Indiz für den Effekt der erhöhten Genehmigungszahlen. Diese Zahl konnte für 2014 mit fast 7.000 fertiggestellten Wohnungen bestätigt werden.

Die Genehmigungszahlen stellen eine Übererfüllung der eingegangenen Verpflichtung dar und sind zudem aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Bezirks, der bereits vorhandenen Dichte sowie der besonderen Schwierigkeiten der Flächenverfügbarkeit umso höher zu bewerten.

Betrachtung der Vorhaben

Die vergleichsweise hohe Genehmigungszahl im Bezirk Eimsbüttel besteht weiterhin aus vielen kleineren Projekten. Dieses betrifft sowohl das Jahr 2015 wie auch den Gesamtzeitraum ab 2011. In beiden Zeiträumen nehmen die Vorhaben mit 1-2 Wohneinheiten gut zwei Drittel der Gesamtvorhaben in Anspruch. Die Projekte mit mehr als 50 Wohneinheiten machen demgegenüber lediglich knapp 2 % der Vorhaben im Bezirk aus (siehe Abbildung 1).

Im Durchschnitt sind es in Eimsbüttel pro Jahr ca. 200 Vorhaben. Daraus folgt, dass im Mittel jedes Vorhaben 5,5 Wohneinheiten hat.

Bei der Betrachtung der Anzahl der Vorhaben und der damit verbundenen Wohneinheiten zeigt sich jedoch das differenzierte Bild, dass die Vorhaben mit über 20 Wohneinheiten von der reinen Anzahl her deutlich weniger als 10 % aller Vorhaben im Bezirk darstellen, aber ca. 50 % der genehmigten Wohneinheiten sowohl in 2015 wie auch für den Zeitraum von April 2011 bis 2015 abbilden (siehe Abbildung 2).

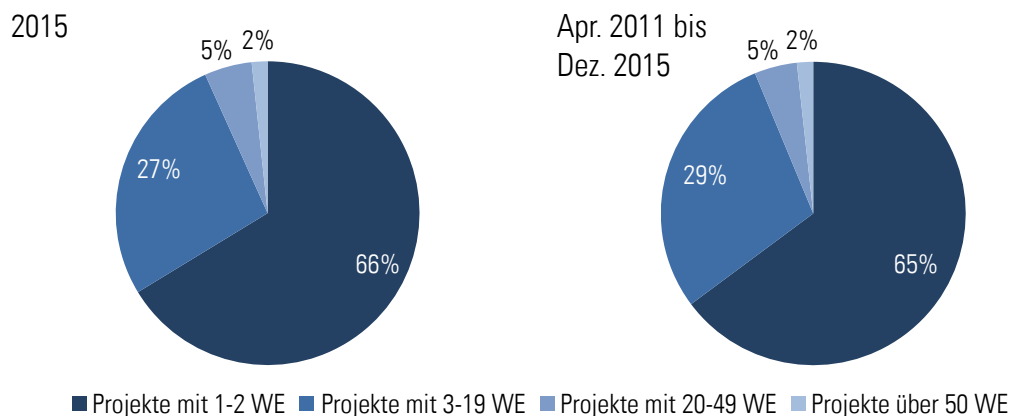
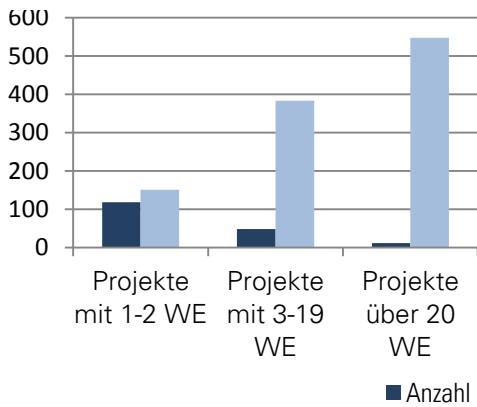


Abbildung 1: Verteilung der Genehmigungen nach Projektgröße im Jahr 2015 und Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015¹

2015



Apr. 2011 bis

Dez. 2015

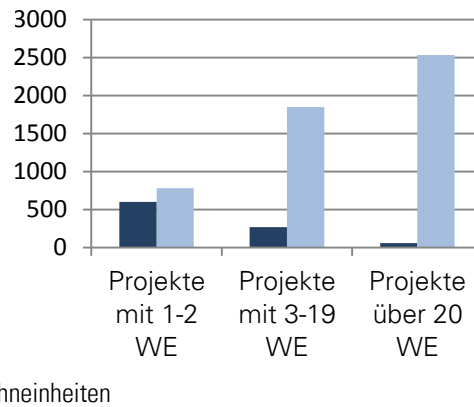


Abbildung 2: Anzahl der Vorhaben und der damit verbundenen Wohneinheiten für das Jahr 2015 und für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015³

Die Verteilung der Einzelvorhaben auf die bezirklichen Teilräume ist in 2015 wie im Zeitraum ab 2011 nahezu identisch. Über die Hälfte der Vorhaben befinden sich im Teilraum der Äußeren Stadtteile; die wenigsten Vorhaben liegen in der Urbanisierungszone (siehe Abbildung 3).

Teilraum der Äußeren Stadtteile den größten Anteil. Allerdings ist dieser Anteil nicht in einer ähnlichen Dimension wie bei den Vorhaben. Weiterhin zeigt sich, dass die Urbanisierungszone mit einem geringen Anteil an Vorhaben relativ viele Wohneinheiten verbindet (siehe Abbildung 4).

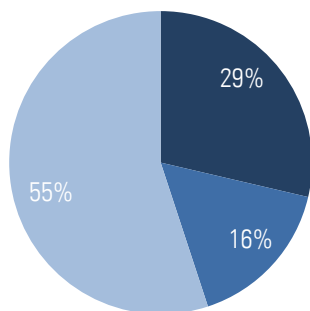
Betrachtung der Wohneinheiten

Bezogen auf die Verteilung der Wohneinheiten auf die verschiedenen Teilbereiche des Bezirks zeigt sich ein differenzierteres Bild gegenüber der Verteilung der Vorhaben.

Im Rahmen der Eimsbütteler Wohnungsbauprogramme seit 2011 ist der Anteil der genehmigten Wohneinheiten im Kerngebiet gestiegen. Während dieser im Jahr 2011 20 % betrug, stieg er im Laufe der folgenden Jahre erheblich: von 23 % in 2012 über 34 % und 38 % in 2013 und 2014. Für das Jahr 2015 ergibt sich das Bild, dass sich die genehmigten Wohneinheiten sehr stark auf Urbanisierungszone und Äußere Stadtteile verteilen und der Anteil des Kerngebiets mit 23 % deutlich zurückgegangen ist.

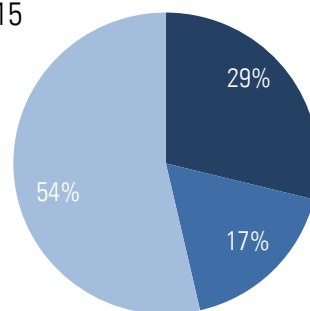
Auch bei der Betrachtung der Genehmigungszahlen bezogen auf die Wohneinheiten hat sowohl in der Betrachtung von 2015 wie im Zeitraum ab 2011 der

2015



Apr. 2011 bis

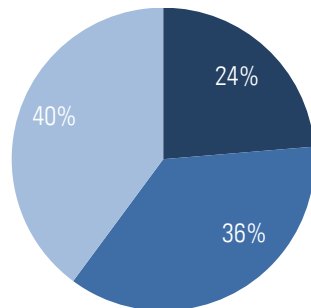
Dez. 2015



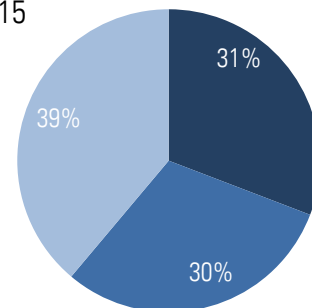
■ Kerngebiet ■ Urbanisierungszone ■ Äußere Stadtteile

Abbildung 3: Verteilung der Vorhaben auf die Teilbereiche für das Jahr 2015 sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015²

2015



Apr. 2011 bis
Dez. 2015



■ Kerngebiet ■ Urbanisierungszone ■ Äußere Stadtteile

Abbildung 4: Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilbereiche für das Jahr 2015 sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015⁴

Inwieweit sich aus dieser Entwicklung ein neuer Trend abzeichnet, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Im Kerngebiet befinden sich insbesondere kleine Einzelflächen (Baulücken u.a.), die kurzfristig aktiviert werden können. Die Wohnentwicklung wird durch den angespannten Wohnungsmarkt und die immobilienwirtschaftliche Lage begünstigt. Zudem wurde in der Wohnungsmarktanalyse auf die Präferenz von Familien zum Verbleib in den zentralen Lagen hingewiesen. Mit einem Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungsbau könnte das Interesse an innerstädtischem Wohnen jedoch noch weiter in den Fokus rücken.

Betrachtung der Stadtteile

Wird der Zeitraum von 2011 bis 2015 betrachtet und dabei die Verteilung der genehmigten Wohneinheiten auf die Stadtteile, so zeigt sich, dass von den drei Stadtteilen mit den meisten Wohneinheiten zwei in den Äußeren Stadtteilen liegen:

- Stellingen – Urbanisierungszone
- Schnelsen – Äußere Stadtteile
- Niendorf – Äußere Stadtteile

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

In 2015 fällt auf, dass der Stadtteil Schnelsen die meisten genehmigten Wohneinheiten aufweist.

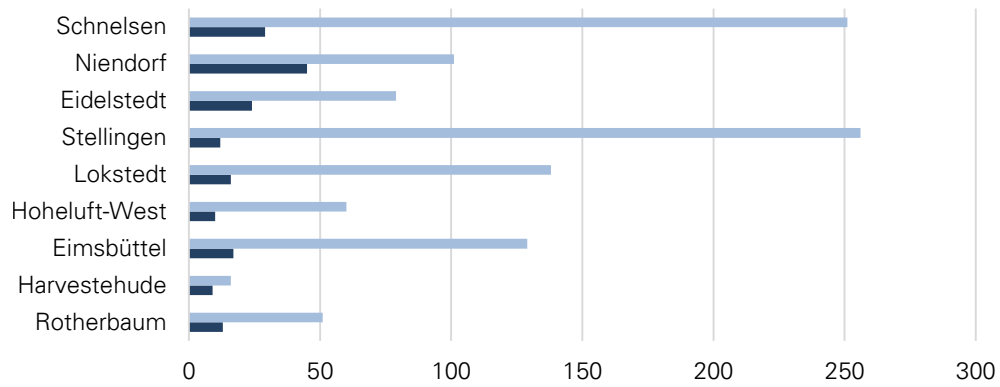
Sowohl in 2015 wie auch im Betrachtungszeitraum ab 2011 sind dieselben fünf Stadtteile in fast identischer Reihenfolge und Relevanz auf den vorderen Plätzen.

Hierbei bestätigt sich die Aussage aus dem ersten Wohnungsbauprogramm 2011/2012: Der Urbanisierungszone kommt eine große Bedeutung zu, da sich hier die größten Flächenanteile befinden, die meisten größeren zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte liegen und die Urbanisierungszone damit (theoretisch) das größte Innenentwicklungspotenzial bietet. Während die anderen bezirklichen Teilräume auch über Stadtteile mit eher geringem Anteil an den genehmigten Wohneinheiten verfügen, sind beide Stadtteile der Urbanisierungszone nach wie vor unter den Stadtteilen mit den meisten genehmigten Wohneinheiten.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Urbanisierungszone einerseits der kleinste Teilraum im Bezirk ist und andererseits mit den Fluglärmschutzzonen und dem Siedlungsbeschränkungsbereich 2 über die größten Flächenrestriktionen des Bezirks verfügt. Die verschiedenen Fluglärmschutzzonen des Flughafens stellen eine deutliche Einschränkung der wohnbaulichen Entwicklung des Bezirks und insbesondere der Urbanisierungszone dar.

In dem Betrachtungszeitraum ab 2011 fällt der Stadtteil Lokstedt gegenüber dem Stadtteil Stellingen etwas ab. In jenem sind in den Dekaden vor 2011 relativ viele Wohnungen entstanden. Gleichwohl hat auch Lokstedt weiterhin eine hohe Bedeutung und auch eine relativ hohe durchschnittliche Zahl an Wohneinheiten pro Genehmigung (siehe Abbildung 5).

2015



Apr. 2011 bis
Dez. 2015

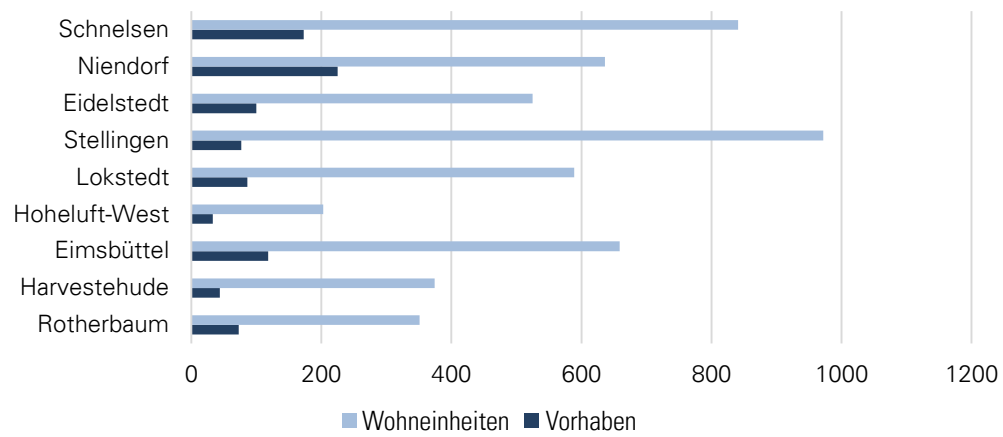


Abbildung 5: Verteilung der im Bezirk genehmigten Wohneinheiten sowie die Anzahl der Projekte auf die einzelnen Stadtteile⁵

Auswertung zum Wohnungsbauprogramm 2015/2016

Über die o.g. (neuen) Inhalte hinaus wurden, wie bereits im Vorjahr, die mittlerweile umgesetzten Potenzialflächen gefiltert und herausgenommen sowie die verbleibenden Potenzialflächen um neue Potenzialflächen ergänzt.

Es konnten 18 der im Wohnungsbauprogramm 2013/2014 Fortschreibung 2014 genannten Potenzialflächen in 2015 aktiviert werden. Auf neun dieser Flächen konnten Teilbereiche genehmigt werden, hier verbleiben jeweils noch Wohnungsbaupotenziale und die Steckbriefe im Wohnungsbauprogramm 2015/2016.

Von den 142 im Wohnungsbauprogramm 2013/2014 Fortschreibung 2014 vorgelegten und anhand von Steckbriefen aufbereiteten Potenzialflächen waren 68 für eine Entwicklung bis einschließlich 2018 eingestuft worden. Insgesamt zwölf dieser Wohnungsbau-potenzialflächen werden nun herausgenommen. Neun der zwölf Flächen entfallen, da hier Wohnbebauung genehmigt werden konnte. Auf diesen Flächen konnten insgesamt 229 Wohneinheiten genehmigt werden. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

1.015	Feldbrunnenstraße 43
3.011	Stellinger Weg 11
3.069	Methfesselstraße 17-19
3.154	Osterstraße 75, 77
4.012	Gärtnerstraße (rückwärtig)
5.044	An der Lohbek 2a-c, 4a-c, 6a-c / Grandweg 52, 52a, 54, 54a
5.051	Oddernskamp 2
8.005b	Steendammswisch 43, 45
9.004	Peter-Timm-Straße 47

Eine Fläche entfällt, weil das B-Planverfahren eingestellt wurde (Drs.-Nr. 20-0629):

5.009	Feldhoopstücken, zwischen 45a und 47a
-------	---------------------------------------

Folgende zwei Flächen entfallen, weil zum jetzigen Zeitpunkt von der Einleitung vom Bebauungsplanverfahren abgesehen wird:

8.108	Johannkamp / Paul-Sorge-Straße / König-Heinrich-Weg / Bandkampsweg / Bansgraben (Beschluss Stadtplanungsausschuss vom 14.04.2015)
8.109	Andreasberger Weg / Kopischweg (Drs.-Nr. 20-1188)

Auf Teilbereichen von Potenzialflächen wurden zwar ebenfalls Genehmigungen für Wohnungsbau mit insgesamt 149 Wohneinheiten erteilt, jedoch steht auf diesen noch ein Restpotenzial zur Verfügung. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

3.120	Tegethoffstraße 9
4.001	Hoheluftchaussee
6.046	Kieler Straße / Pelikanstieg / Stellinger Steindamm
6.047	Brehmweg / Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg / Steenwisch / Emmastraße / Wieckstraße / Jaguarstieg
8.108	Johannkamp / Paul-Sorge-Straße / König-Heinrich-Weg / Bandkampsweg / Bansgraben
8.109	Andreasberger Weg / Kopischweg
9.046	Hogenfelder Stieg 9
9.094	Oldesloer Straße 77-79
9.098	Frohmestraße 39

Die Flächen 4.001, 6.046 und 6.047 verbleiben im Wohnungsbauprogramm um die Aktivierung der Restflächen anzustoßen. Die Flächen 8.108 und 8.109 entfallen (siehe oben).

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2015/2016 werden die noch nicht aktivierten Potenzialflächen aus den letzten Wohnungsbauprogrammen fortgeschrieben und mit 27 neuen Potenzialflächen ergänzt. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

1.043	Alsterufer 10
2.025	Bogenallee 16
3.004	Moorkamp 8
3.005	Kleiner Schäferkamp 16f
3.057	Fruchtallee 95
3.176	Sophienallee / Fruchtallee 107
5.003c	Stresemannallee 18-32
5.007d	Siemersplatz IV
5.016	Rimbertweg
5.018	Rimbertweg / Ansgarweg / Lohkoppelweg
5.019	Lohkoppelweg, BHKW
5.050	Stresemannallee / Henning-Wulf-Weg
5.051	Oddernskamp 2a / Hagendeel
6.042	Kieler Straße 322
6.049	Sportplatzring 5-21 / Basselweg 64
6.050	Koppelstraße 9-13 und 13-27
6.051	Warnstedtstraße 21-55 + Kieler Straße (rückwärtig)
6.053	Kieler Straße 263 / Brunckhorstweg
7.024	Hörgensweg 80
7.082	Lohkampstraße 100
7.083	Ekenknick 18 (Turnhalle)
7.085	Duvenacker
8.054	Märkerweg 29-39
8.111	Garstedter Weg 11-13 / Tibarg 34
8.112	Paul-Sorge-Straße 2
9.098	Frohmestraße 35-55b / Meddenwarf 2-16
9.109	Holsteiner Chaussee / Roman-Zeller-Platz

Insofern werden zu den bestehenden Wohnungsbau-potenzialflächen zusätzliche Potenziale vorgelegt. Die Summe der im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 enthaltenen Potenzialflächen beträgt für 2015 im Ergebnis 153 Flächen mit einem Potenzial von über 7.000 Wohneinheiten bis 2020 ff.

3 Rahmenbedingungen des Bezirks Eimsbüttel

3.1 Struktur des Bezirks Eimsbüttel

Historische Entwicklung

Der Bezirk Eimsbüttel ist aufgrund seiner historischen Entwicklung wie kaum ein anderer Hamburger Bezirk geprägt durch Kleinteiligkeit und urbane Nutzungsmischung. Der Name „Eimsbüttel“ geht auf das ehemalige Dorf „Eymersbutele“ zurück, welches 1275 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Auch die unterschiedlich stark ausgeprägten Identitäten der einzelnen Stadtteile sind historisch bedingt: Die Stadtteile Stellingen und Eidelstedt waren ursprünglich Vororte der Stadt Altona. Lokstedt, Niendorf und Schnelsen bildeten die holsteinische Gemeinde Großlostedt. Diese fünf Stadtteile wurden, anders als die althamburgischen Stadtteile Rotherbaum, Harvestehude, Hoheluft-West und Eimsbüttel, erst im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes von 1937 zur Stadt Hamburg eingemeindet.

Die heutigen Stadtteile waren Dörfer vor den Toren der Stadt. Im 17. Jahrhundert setzte der Zuzug wohlhabender Hamburger ein, die sich Landhäuser erbauen ließen. Familiennamen wie Alardus, Doormann, Faber, Lappenberg, Lastrop und Lutteroth finden sich noch heute in den Straßenbezeichnungen wieder. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung Hamburgs zu Beginn der Industrialisierung dehnte sich die Stadt schnell weiter aus. Die Entwicklung konzentrierte sich zunächst auf die innenstadtnahen Stadtteile. Harvestehude und Rotherbaum wandelten sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts zu privilegierten städtischen Wohnstandorten mit Villen und vornehmen Stadthäusern an breiten Alleen. Deutlich einfacher waren die Wohnverhältnisse im Westen von Rotherbaum, Eimsbüttel und Hoheluft-West. Hier entstanden in dieser Zeit die typischen sehr dicht bebauten Gründerzeitquartiere mit der Mischung von einfachen Mietshäusern und Fabrikgebäuden mit zum Teil sehr schlechten Wohnverhältnissen. Ab der Jahrhundertwende finden sich hier aber auch sozialreformerische Bauprojekte wie die „Hamburger Burg“ und charakteristische Klinkerbauten der 1920er Jahre. Ausgehend von den innenstadtnahen Gründerzeitvierteln folgte die Stadtentwicklung den Hauptausfallstraßen nach Nordwesten. Die ehemaligen Dörfer Lokstedt, Stellingen, Niendorf, Eidelstedt und Schnelsen wurden zunehmend in das Stadtgebiet integriert.

Die innerstädtischen Stadtteile des Bezirks Eimsbüttel stellen sich heute als dicht bebaute Gebiete dar, in denen sich Quartiere aus der Zeit vor und um die Jahrhundertwende mit Bauten aus den 1920er Jahren und der Nachkriegszeit abwechseln und die als Wohnstandort beliebt sind. In den nördlichen Stadtteilen ist bis heute eine eher offene Wohnbebauung vorherrschend, geprägt von neueren Einfamilienhäusern und einzelnen Spuren der dörflichen Vergangenheit. Damit bietet der Bezirk Eimsbüttel vielfältige Räume für unterschiedliche Nutzungen und Ansprüche.

Zusammensetzung des Bezirks

Der Bezirk Eimsbüttel setzt sich aus **neun Stadtteilen** zusammen, die jeweils unterschiedliche Identitäten, stadträumliche Merkmale und besondere Angebote aufweisen.

Das Kerngebiet von Eimsbüttel zählt zu dem Bereich „Westliche Innere Stadt“. Dieser Bereich steht wie kaum ein anderer im Spannungsfeld zwischen hervorragender Standortqualität, attraktiv vielfältiger Nutzung, enormem Umwandlungs- bzw. Gentrifikationsdruck, unterschiedlichen Arbeitsplatzangeboten und multikultureller Mischung inklusive ihrer Attraktivität und ihren sozialen Spannungen sowie Potenzialen für den Aus- und Umbau des städtischen Gefüges.

Durch den hohen Wohnungsdruck entwickelt sich das Kerngebiet über seine Grenzen hinaus weiter; dieses ist auch bereits in den direkt angrenzenden Stadtteilen deutlich spürbar.

Dadurch bedingt lassen sich die als Ortsamtsbereiche klassifizierten Stadtteile, die einerseits von hochwertigen Wohnstandorten und einem vom Generationswechsel betroffenen Bevölkerungsmuster sowie andererseits durch großräumige Wohngebiete aus den 1950er und 1960er Jahren mit entsprechenden Merkmalen der Monostruktur, Defiziten in Versorgung, Freiraum und Infrastruktur sowie sozialen Problemlagen geprägt sind, mittlerweile nicht mehr nur noch als klassische „Zwischenzone“ klassifizieren. Vielmehr ist eine Dreiteilung des Bezirks zu beobachten, wobei sich die Grenze innerhalb der „Zwischenzone“ ungefähr an der Lage der Güterumgehungsbahn und den Fluglärmschutzbereichen des Flughafens festmachen lässt.

Hinsichtlich der Typologisierung und Strukturierung der Stadtteile des Bezirkes bietet sich eine Einteilung anhand seiner geografischen Lage und Eigenschaften an, da diese auch unmittelbare Auswirkungen auf bauliche Entwicklungspotenziale und -grenzen hat.

Demnach kann in **drei bezirkliche Teilräume** unterschieden werden (siehe Abbildung 6):

- **Kerngebiet** (Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft-West, Rotherbaum) – diese innenstadtnahen Stadtteile weisen eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf und lassen nur noch begrenzte bauliche Entwicklungen zu;
- **Urbanisierungszone** (Lokstedt, Stellingen) – Stadtteile der Urbanisierungszone können von der Lage fast als zum Kerngebiet zugehörig definiert werden, unterscheiden sich aber von diesem durch lockerere Bebauung;
- **Äußere Stadtteile** (Eidelstedt, Niendorf, Schnelsen) – diese Stadtteile in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schleswig-Holstein haben teilweise noch kleinstädtischen Charakter und weisen zumeist lockere Bebauung auf.

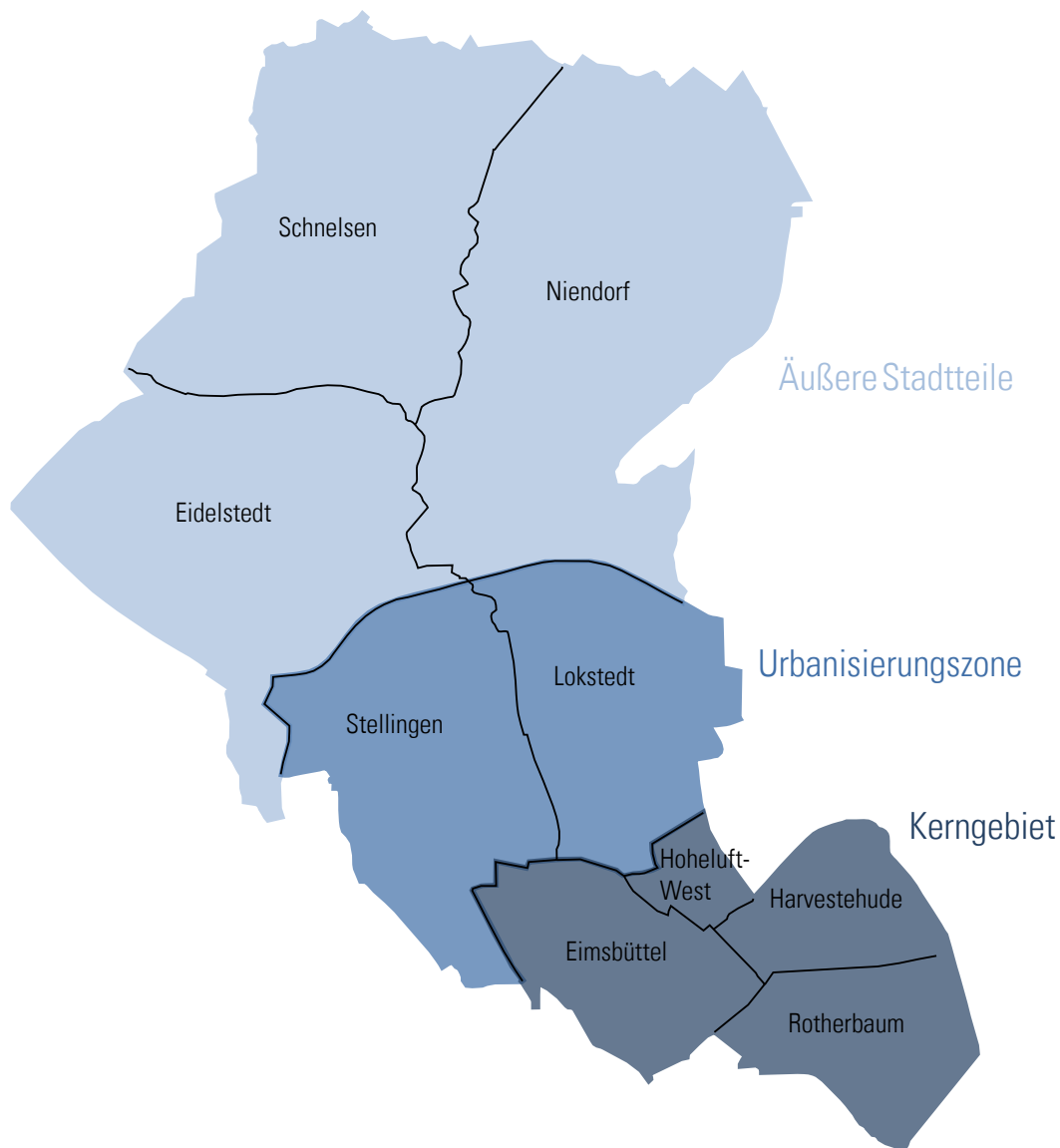


Abbildung 6: Bezirkliche Teilräume: Kerngebiet, Urbanisierungszone, Äußere Stadtteile⁶

Die Stadtteile des Kerngebiets

Harvestehude

Harvestehude wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts als privilegierter Wohnstandort an der Alster entwickelt. Die städtebauliche Struktur wird vornehmlich von Villenreihenhäusern aus dieser Zeit geprägt. Einzig in wenigen Baulücken und auf größeren im Krieg zerstörten Flächen entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg neue Gebäude. Bekanntes Beispiel dafür sind die von 1946 bis 1956 überwiegend zu Wohnzwecken erbauten Grindelhochhäuser im Westen des Stadtteils, die inzwischen unter Denkmalschutz stehen. In dem ursprünglich nur für Wohnzwecke vorgesehenem Stadtteil haben sich heute zahlreiche Dienstleister angesiedelt, hierzu gehören vor allem Firmen mit dem Schwerpunkt Medienwirtschaft, u.a. das Landesfunkhaus des NDR an der Rothenbaumchaussee. Darüber hinaus sind in den repräsentativen Lagen zahlreiche Konsulate zu finden.

Rotherbaum

Universität und Alster bestimmen den Charakter des Stadtteils Rotherbaum. Er ist einer der repräsentativsten Stadtteile Hamburgs. Die städtebauliche Struktur wird vor allem durch um die Jahrhundertwende gebauten herrschaftlichen Reihenvillen und Etagenhäuser sowie durch Büro- und Universitätsgebäude geprägt. Die Innenstadtnähe lockt zahlreiche Firmen, vor allem aus der Medienbranche, nach Rotherbaum. Hinzu kommen mehrere Konsulate, die ihren Sitz in repräsentativen Lagen haben. In Rotherbaum sind zahlreiche kulturelle Einrichtungen vorhanden, wie z.B. die Hamburger Kammerspiele, die Institutsmuseen der Universität, das Museum für Völkerkunde sowie auch das beliebte Programmkinoblatz. Darüber hinaus bietet der Stadtteil viele Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Außenalster ist seit jeher ein prägendes Element der Stadtlandschaft.

Eimsbüttel

Eimsbüttel ist der am zweitdichtesten besiedelte Stadtteil des Bezirks. Die städtebauliche Struktur wird durch zahlreiche gründerzeitliche Altbauten und die Bebauung aus den 1950er und 1960er Jahren um den Eimsbüttler Markt bestimmt. Eimsbüttel zeichnet sich durch eine vielfältige und kleinteilige Gewerbestruktur aus. Der Stadtteil hat nicht nur absolut die höchste Anzahl an Beschäftigten im Bezirk, sondern

verfügt auch über den höchsten Anteil an Beschäftigten im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Den wenigen kleinen Parks, dem Isebekgrünzug sowie angrenzenden Angeboten, wie dem Schanzenpark, kommt daher eine wichtige Bedeutung als Freizeit- und Erholungsräume für die Bevölkerung zu.

Hoheluft-West

Hoheluft-West ist der am dichtesten besiedelte sowie der kleinste Stadtteil in Eimsbüttel und in ganz Hamburg. Dicht bebaute Quartiere aus der Gründerzeit prägen den Stadtteil. Zwischen Bismarckstraße und Eppendorfer Weg befindet sich das „Generalsviertel“, welches sich durch prächtige, bis zu fünfgeschossige Altbauten auszeichnet.

Die Stadtteile der Urbanisierungszone

Lokstedt

Das ehemalige Dorf Lokstedt war im 18. und 19. Jahrhundert ein beliebter Landhaus-Wohnort für wohlhabende Hamburger Bürger. Vereinzelt sind noch gut erhaltene Villengebiete zu finden, hier ist besonders das „Zylinderviertel“ zu nennen. Wahrzeichen des Stadtteils ist der neogotische Wasserturm in der Buchenallee. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils wird von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre geprägt. In der in den 1970er Jahren gebauten Lenzsiedlung wohnen in bis zu 15-geschossigen Hochhäusern über 3.000 Menschen. Lokstedt war in den letzten zehn Jahren ein Schwerpunkt des Wohnungsneubaus. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen aus, die vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten bieten.

Stellingen

Stellingen ist geprägt durch ein Nebeneinander von ruhigen, zum Teil idyllischen Wohnsituationen, stark emissionsbelasteten Wohnbereichen und Gewerbegebieten. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils wird neben vielen Einzel- und Reihenhäusern aus den 1950er Jahren auch durch Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren bestimmt. Zwischen der S-Bahn und den Fernbahngleisen wurde in den 1960er Jahren die Großwohnsiedlung „Linse“ gebaut.

Die Äußeren Stadtteile

Eidelstedt

Das ehemalige Dorf Eidelstedt zeichnet sich heute durch Einzel- und Reihenhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren aus. Daneben bestehen Mietshaus-siedlungen mit Hochhäusern und Wohnblöcken. Einen starken Wachstumsschub erfuhr der Stadtteil in den 1960er Jahren. Die Autobahn A7 verläuft entlang des östlichen Randes des Stadtteils, die davon abzweigende Autobahn A23 bildet seine nördliche Grenze. Weitere stark befahrene Hauptverkehrsstraßen sowie Bahnlinien und Güterbahnflächen verlaufen durch und um den Stadtteil herum und bilden Barrieren im gewachsenen Umfeld.

Niendorf

Das Stadtbild des ehemaligen Dorfes wird heute vornehmlich geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Villen und Bürgerhäuser, welche in einigen Bereichen heute noch bestehen. Die Kirche am Niendorfer Markt gilt nach dem Michel als bedeutendstes Barockbauwerk Hamburgs. Trotz Lärmbelastungen durch den Flughafen Fuhlsbüttel genießt der Stadtteil in Hamburg den Ruf einer durchgrünten, „guten Wohnadresse“.

Schnelsen

Als Überbleibsel des ehemaligen holsteinischen Bauerndorfes sind nur noch das Gut Wendlohe und der Bornkasthof in der Frohmestraße vorhanden. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils Schnelsen wird heute vornehmlich durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Eine Ausnahme bildet die überwiegend in den 1970er Jahren entstandene Großwohnsiedlung rund um den Vörn Brook in Schnelsen-Süd, in der etwa 2.700 Menschen aus mehr als 30 verschiedenen Nationen leben. Mit diesem Gebiet und den großen in den 1990er Jahren gebauten Neubausiedlungen in Burgwedel profiliert sich Schnelsen als Wohnstandort für junge Familien.

3.2 Die 7 Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik

Qualität im Wohnungsbau

Für den Bezirk Eimsbüttel ist die quantitative Erhöhung der Wohnungsbestände untrennbar mit einer qualitativen Weiterentwicklung in allen Stadtteilen verbunden. Die einzelnen Stadtteile des Bezirks haben jeweils ihren eigenen Charakter und ihre eigenen Identitäten. Das stellt eine besondere Qualität dar, die es zu bewahren gilt. Die gestellten Anforderungen an den Wohnungsbau durch den „Vertrag für Hamburg“ bedeuten für alle Stadtteile eine Herausforderung. Dieser Herausforderung stellt sich der Bezirk Eimsbüttel, möchte dabei jedoch die bestehenden Qualitäten erhalten und fördern.

Zu diesem Zweck wurden strategische Leitlinien zu den zentralen Fragestellungen für den Bezirk Eimsbüttel entwickelt und festgeschrieben. Sie sollen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks bilden und die Basis für den Dialog und die Kooperation mit den handelnden, gesellschaftlichen Akteuren darstellen. Die Leitlinien sollen dabei nicht pauschalisiert gelten, sondern nach Bedarf in den jeweiligen bezirklichen Teilräumen Anwendung finden.

Die zentralen Fragestellungen des Bezirks wurden in einem bezirksinternen Prozess zunächst definiert und dezernatsübergreifend erarbeitet. Im Anschluss wurden diese Themenkomplexe weiter ausgearbeitet und mündeten in 7 Leitlinien, die erstmalig in das Wohnungsbauprogramm 2011/2012 aufgenommen und veröffentlicht wurden. Sie haben sich über die Zeit bewährt und gelten somit weiterhin:

- 1a. Nachverdichtung soll qualitativ und verträglich sein.** Kerngebiet
- 1b. Nachverdichtung soll zu einer Entlastung des Kerngebiets unter Erhaltung der Identität der Stadtteile führen.** Urbanisierungszone
- 1c. Nachverdichtung soll mit neuen städtebaulichen Qualitäten, wie z.B. Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden.** Äußere Stadtteile
- 2. Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.**

- 3a. **Neuer Wohnungsbau darf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht überlasten.** Kerngebiet
- 3b. **Nachverdichtung soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.**
Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile
- 4. **Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.**
- 5. **Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.**
- 6. **Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll sowohl nachhaltig als auch bezahlbar sein.**

- 7a. **Das Nebeneinander von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben. Die Umnutzung von Wohnraum in Büros soll gestoppt, leer stehende Büros nach Möglichkeit in Wohnraum umgewandelt werden.** Kerngebiet
- 7b. **Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung.**
Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile

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

Die Bezirksentwicklungsplanung für den Zeitraum 2014 – 2018 setzt sich dabei mit drei zentralen Herausforderungen für die Bezirksentwicklung auseinander: Die Stadt wächst kontinuierlich und die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft verändert

BEZIRKSENTWICKLUNGSPLANUNG 2014–2018

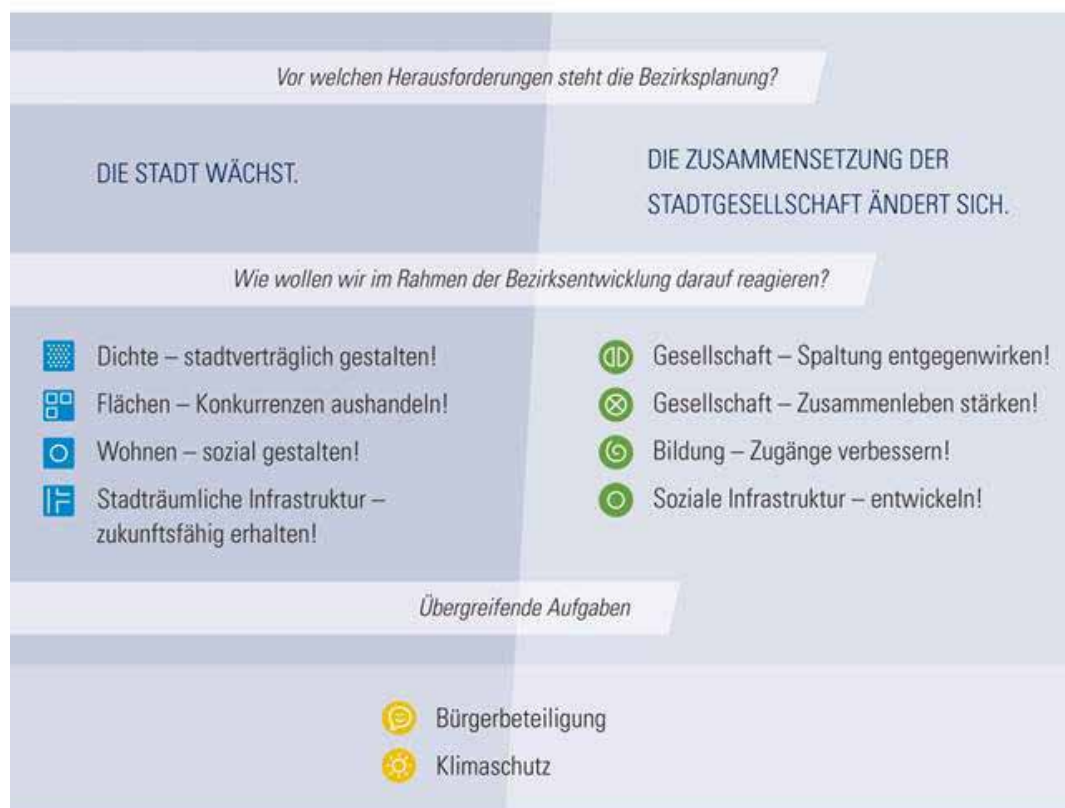


Abbildung 7: Eimsbütteler Bezirksentwicklungsplanung 2014-2018

sich. Das Thema der Bürgerbeteiligung als wichtiges Element einer nachhaltigen Bezirksentwicklung ergänzt und überlagert die beiden vorgenannten Herausforderungen.

Für die Bezirksentwicklungsplanung ergibt sich das Erfordernis eines geordneten und strategischen Wachstums, in dem alle Flächenbedarfe und Nutzungsansprüche in Einklang gebracht werden können. Im Sinne einer nachhaltigen, wachstumsorientierten Stadtentwicklung werden vier themenbezogene Handlungsfelder definiert, die in weiten Teilen mit den Leitlinien deckungsgleich sind (siehe Abbildung 7).

- Dichte – stadtverträglich gestalten!
- Flächen – Konkurrenzen aushandeln!
- Wohnen – sozial gestalten!
- Stadträumliche Infrastruktur – zukunftsfähig erhalten!

Erläuterungen zu den 7 Leitlinien

Verdichtung

Kerngebiet:

1a. Nachverdichtung soll qualitativ und verträglich sein.

Urbanisierungszone:

1b. Nachverdichtung soll zu einer Entlastung des Kerngebiets unter Erhaltung der Identität der Stadtteile führen.

Äußere Stadtteile:

1c. Nachverdichtung soll mit neuen städtebaulichen Qualitäten, wie z.B. Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden.

Die Ressource Boden ist begrenzt. Gleichzeitig sollen mehr Wohnungen errichtet werden. Dieses führt zwangsläufig zu einer zunehmenden Verdichtung in allen Bereichen, in denen neue Wohnungen

entstehen. Dabei ist der Bezirk Eimsbüttel bereits in weiten Teilen stark verdichtet, auch die äußeren Stadtteile liegen bereits über dem Hamburger Durchschnitt. Weiterhin gebieten der sparsame Umgang mit der Fläche sowie ökonomische und städtebauliche Gründe eine vorrangige Entwicklung von Umstrukturierungsflächen.

Ein Ziel dieser Leitlinien ist es, den Herausforderungen aus der weiter anwachsenden Verdichtung für alle Teile des Bezirks gewachsen zu sein. In den bereits hoch verdichteten Bereichen geht es um qualitätsvolle und städtebaulich sinnvolle Lösungen, so müssen z.B. flächensparende Wohnformen entwickelt und angeboten werden. Gleichzeitig sorgen die bereits stark verdichteten Bereiche für spürbaren Druck auf die angrenzenden Gebiete. Hierbei gilt es den eigenständigen Charme dieser einzelnen Quartiere zu berücksichtigen und zu bewahren. Die Verdichtung in den bislang nicht so stark verdichteten Bereichen muss u.a. mit Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden. Insgesamt gilt es den Stadtteil qualitativ und nicht nur quantitativ zu stärken.

Freiraum

2. Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.

Freiflächen sind ein wichtiges Gut in einer urbanen Gesellschaft. Sie dienen als Erholungs- und Gestaltungsräume sowohl für Menschen wie auch für Tiere und Pflanzen. Ein wichtiges Kriterium einer Freifläche ist einerseits die Nutzbarkeit (durch den Menschen) sowie andererseits der Nutzen (für Flora und Fauna). Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist für Freiflächen somit von wichtiger Bedeutung. Anders als andere Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe lassen sich Freiräume gewöhnlicherweise nicht stapeln. Als weiterer Punkt kommt hinzu, dass mit einer Zunahme der Wohnungen auch eine Zunahme der Zahl der Nutzer der Freiflächen verbunden ist.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, die vorhandenen Freiflächen im Bezirk Eimsbüttel zu erhalten und nach Möglichkeit auch aufzuwerten und für die unterschiedlichen Benutzergruppen Gestaltungsfreiräume

einzuräumen. Dieses kann insbesondere durch die Mehrfach-Codierung von bestehenden Freiräumen erfolgen, da die Entwicklung neuer Freiflächen in hoch verdichteten Bereichen schwer zu realisieren ist. Gleichwohl kommen der Gestaltung und Öffnung – auch der halböffentlichen – Räume eine besondere Bedeutung zu, da durch sie neue Qualitäten gewonnen werden können.

Infrastruktur

Kerngebiet:

3a. Neuer Wohnungsbau darf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht überlasten.

Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile:

3b. Nachverdichtung soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.

Durch den Zuwachs von Wohnungen und dadurch bedingt mehr Einwohner steigen auch die Anforderungen an die soziale, technische und sonstige Infrastruktur. Dabei äußern sich diese Anforderungen auf räumlich unterschiedliche Weise in den einzelnen bezirklichen Teilräumen. Einerseits darf die bestehende Infrastruktur (insbesondere im Kerngebiet) nicht überlastet werden, andererseits sind teilweise bestehende Nachholbedarfe mindestens zu mildern. Dieses betrifft einerseits den ÖPNV, die Schul- wie auch die generelle Betreuungssituation als auch andererseits bspw. den ruhenden Verkehr, insbesondere in den verdichteten Bereichen.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, den mit dem Bevölkerungswachstum verbundenen wachsenden Anforderungen an die öffentliche wie auch sonstige Infrastruktur rechtzeitig zu begegnen. Dies beginnt bereits bei den Anforderungen von neuen Bauvorhaben an den ruhenden Verkehr und der verträglichen Unterbringung von diesem, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Bestimmungen. Weiterhin betrifft es aber auch gesamtstädtische Interessen beispielsweise beim Ausbau und der Auslastung des ÖPNV.

Die Schaffung von Stellplätzen für Carsharing und von Ladestationen für Elektromobilität bei neuen

Wohnungsbauvorhaben soll geprüft werden.

Demographie

4. Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.

Eimsbüttel ist - noch mehr als die Gesamtstadt - ein Bezirk der Kleinhaushalte. Über 80 % der Bevölkerung lebt in 1-2 Personen-Haushalten. Dieser Anteil wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung nicht wesentlich verändern. Zunehmende Singlehaushalte, Gebäudeabrisse, steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf und längeres Lebensalter schaffen schon für sich genommen einen ständigen Mehrbedarf an Wohnungen. Strategien der Stadtentwicklung können dabei die demographische Entwicklung der einzelnen Stadtteile steuern.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, sowohl im Bestand wie auch im Neubau an die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen angepasste Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Angesichts der Alterung der Gesellschaft und der steigenden Nachfrage ist dabei die altengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und der Infrastruktur eine der Aufgaben. Durch diese Maßnahmen wird es erleichtert, dass alte Menschen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Weiterhin sollten sowohl im Bestand wie auch bereits im Neubau diese spezifischen Anforderungen angemessen Berücksichtigung finden. Die Integration von seniorenspezifischen Wohnbedarfen ist hierbei ebenso ein wesentlicher Bestandteil wie auch z.B. das Thema familiengerechte Wohnungen inhaltlich in dieser Leitlinie integriert ist.

Soziale Mischung

5. Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.

Eine soziale Mischung macht Stadt lebenswert. Der Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen geht durch das Auslaufen von Bindungen und Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg immer weiter zurück. Es werden zu wenige neue

Sozialwohnungen bzw. geförderte Wohnungen gebaut, auch in Eimsbüttel nicht. Im Bezirk befindet sich nur ein unterdurchschnittlicher Anteil der Hamburger Sozialwohnungen, und zudem ist dieser sehr ungleich verteilt auf die Stadtteile Lokstedt, Niendorf, Schnelsen und Eidelstedt. Auch die stark nachgefragten Wohnlagen brauchen einen Anteil Sozialwohnungen zur Sicherung der Sozialstruktur. Es findet zwar Wohnungsneubau statt, jedoch vornehmlich im hochpreisigen Bereich und im Eigentumssektor.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, der zunehmenden Spaltung der Stadt entgegen zu wirken und die durchmischten Strukturen als Grundlage für lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Dafür soll preiswerter Mietwohnraum über das gesamte Bezirksgebiet erhalten und zusätzlich geschaffen werden. Neben der Schaffung von familiengerechten Wohnungen ist vor allem auf die Schaffung von Wohnraum zu achten, der ohne öffentliche Transferleistungen bezahlbar bleibt.

Der Bezirk setzt sich dafür ein, dass im Wohnungsneubau mindestens ein Drittel aller geschaffenen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau erfolgt. Aus diesem Grund sind als Richtwerte gewünscht und auch gefordert:

- 30 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau,
- 50 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans, sowie
- 100 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaftsflächen.

Nachhaltigkeit

6. Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll sowohl nachhaltig als auch bezahlbar sein.

Die neben der Miete zu entrichtenden Nebenkosten lassen die Gesamtkosten des Wohnens immer weiter ansteigen. Ein Grund hierfür sind die steigende Energie- und Heizkosten. Das Heraufsetzen der baulichen Standards für eine energieeffizientere Bauweise sorgt

zwar für eine Reduzierung der Nebenkosten aber auch für eine Steigerung der Baukosten. Dies zieht zwangsläufig eine Erhöhung der Kaltmiete nach sich, welche selten der Einsparung entspricht. Dennoch ist es gesamtgesellschaftliche Aufgabe ressourcen- und klimaschonend zu bauen. Genauso ist es allerdings auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, trotz ansteigender Baukosten Maßnahmen zu entwickeln und zu ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und auch zu schaffen.

Gewerbe – Büro – Wohnen

Kerngebiet:

7a. Das Nebeneinander von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben. Die Umnutzung von Wohnraum in Büros soll gestoppt, leer stehende Büros nach Möglichkeit in Wohnraum umgewandelt werden.

Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile:

7b. Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung.

Neben dem Wohnen ist eine Grundfunktion der Stadt die Arbeit. Hierzu gehört die Bereitstellung von Flächen für Betriebe und Firmen als auch der Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen. In der verdichteten Stadt sind insbesondere Gewerbehöfe und Mischgebiete sowohl eine Bereicherung des Stadtbilds als auch notwendig für den Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Einerseits unterliegen integrierte Gewerbehöfe – zumeist in zentralen Lagen, in ruhigen Innenhöfen, in im Vergleich zum Umfeld niedrigerer Geschossigkeit – einem erheblichen Umwandlungsdruck, andererseits werden allerdings auch bestehende Wohnungen in Büroraum umgenutzt. Weiterhin bieten gerade die (großflächigen) untergenutzten Gewerbegebiete eine Chance für die Innenentwicklung.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, die (funktionierenden) Gewerbegebiete und –höfe zu erhalten, zu fördern und Möglichkeiten für wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen und zu bewahren. Der Bezirk ist daran

interessiert eine verträgliche Nutzungsmischung zu erhalten bzw. zu schaffen und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ nachhaltig zu stärken. Auf der anderen Seite sollen allerdings untergenutzte oder bereits durch Wohnnutzung geprägte Gewerbegebiete auf ihre Marktgängigkeit geprüft und ggf. einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der ansässigen Betriebe wird dabei berücksichtigt.

3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Nachfrage nach gefördertem und damit günstigerem Wohnungsbau in Hamburg ist hoch, denn in Großstädten wird es für bestimmte Personengruppen immer schwieriger bezahlbare Mietwohnungen zu finden. Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage sowie die Konkurrenzsituation, auch auf dem Sozialwohnungsmarkt, trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in der Konsequenz der Steigerungen der Mietpreise oft mehr als die Hälfte ihrer Einkommen für Mieten aufwenden müssen.

Gleichzeitig macht eine soziale Mischung die Stadt lebenswert. Für Bevölkerungsgruppen, die ihren Bedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, muss mietgünstiger Wohnraum, sowohl im Bereich der geförderten als auch im Bereich der freien (aber bezahlbaren) Wohnungen, angeboten werden, um eine soziale Durchmischung zu erhalten.

Die Wohnraumversorgung von Personen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt betrifft Menschen, die auf mietgünstigen Wohnraum angewiesen sind, z.B. Wohnungslose, Frauen aus Frauenhäusern, nach Haft Entlassene, Demente, Senioren, Behinderte, Flüchtlinge mit gesichertem Aufenthalt etc. oder aber auch „normale“ Personen, deren Gehälter unter bestimmten Einkommensgrenzen liegen. Besonders die Anzahl der Flüchtlinge aber auch die Menge der Personen, die mit ihren Gehältern unter den festgelegten Einkommensgrenzen bleibt, steigen kontinuierlich an (siehe Abbildung 8).

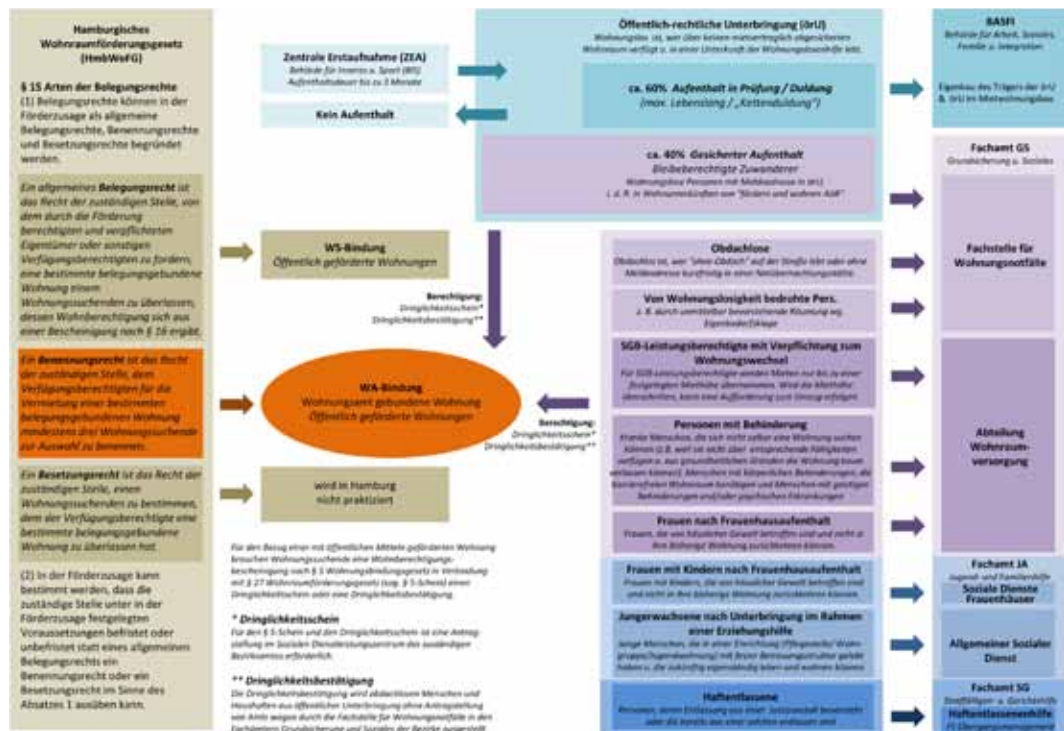


Abbildung 8: Überblick über Personengruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt (BEP-Fachgespräch Januar 2015)⁹

Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Bezirk Eimsbüttel

Im Bezirk Eimsbüttel befindet sich nur ein unterdurchschnittlicher Anteil der Hamburger Sozialwohnungen, und zudem ist dieser sehr ungleich verteilt auf die Stadtteile Lokstedt, Niendorf, Schnelsen und Eidstedt. Auch die stark nachgefragten Wohnlagen brauchen einen Anteil Sozialwohnungen zur Sicherung der Sozialstruktur. Es findet zwar Wohnungsneubau statt, dies jedoch zumeist nicht im öffentlich geförderten Segment.

Seit dem Jahr 2000 ist ein stadt- und bezirkweit eindeutiger und anhaltender Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen – auch Sozialwohnungen genannt – zu verzeichnen. Dieser Rückgang beträgt zwischen dem Jahr 2000 und 2010 knapp 45 % im Bezirk Eimsbüttel, in Gesamt-Hamburg ca. 35 %.

Der Vertrag für Hamburg enthält auch Anforderungen und Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau: „Senat und Bezirke streben an, die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern und in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen. Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt werden – wie z.B. solche in innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und preiswerte Wohnungen.“

Anfang 2011 betrug der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Eimsbüttel ca. 7.200 Wohnungen der insgesamt gut 135.000 Wohnungen im Bezirk. Anfang 2016 hat sich dieser Bestand aufgrund der höheren Bindungsausläufe gegenüber den neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnungen parallel zur gesamtstädtischen Entwicklung um weitere 10 % verringert. Auf gesamtstädtischer Ebene reduzierte sich der Bestand um ca. 6 %.

Bis zum Jahr 2021 werden im Vergleich zu 2011 etwa 45 % der gebundenen Wohnungen aus der Bindung fallen. Unberücksichtigt bleiben hierbei eventuell neu aufgenommene bzw. geschaffene Bindungen ab 2016. Ausgehend von den heute bestehenden Bindungen und den entsprechenden Bindungsausläufen ist in zehn Jahren – ohne neue öffentlich geförderte

Wohnungen – von einen Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen von unter 2.000 Wohnungen auszugehen.

Dem gegenüber steht ein wahrscheinlich weiter anwachsender Bedarf an entsprechend günstigem und gefördertem Wohnungsbau.

1. Für die Anzahl der Wohnungen, die aus der Bindung laufen, steht derzeit keine Kompensation in Aussicht. Die Anzahl der Bewohner dieser Wohnungen bzw. auch der Anteil der Bevölkerung mit einem bisher unerfüllten Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung verringert sich durch den Bindungsauslauf allerdings nicht. Ein gleichwertiger quantitativer und qualitativer Ersatz ist also nicht nur notwendig, sondern müsste zudem um eine weitere Anzahl an zu schaffenden Sozialwohnungen für die unversorgten Anspruchsberechtigten aufgestockt werden.
2. Der erwartete Bevölkerungszuwachs wird eine grundsätzliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen nach sich ziehen. Dabei werden Wohnungen aller Arten und Preisspannen gesucht werden und notwendig sein, auch Sozialwohnungen.
3. Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage sowie die Konkurrenzsituation, auch auf dem Sozialwohnungsmarkt, trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in der Konsequenz der Steigerungen der Mietpreise oft mehr als die Hälfte ihrer Einkommen für Mieten aufwenden müssen. Will man eine Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppe verhindern, muss ein entsprechendes Angebot für einkommensschwache Haushalte, sowohl im Bereich der geförderten als auch im Bereich der freien (aber bezahlbaren) Wohnungen, geschaffen werden.
4. Die zurückliegenden Mietpreissteigerungen entsprechen in Höhe und Umfang nicht der Entwicklung der Reallöhne. Insbesondere Wohnungen in Neubauprojekten, die frei und ohne Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum errichtet wurden, sind daher vielfach nicht bezahlbar für einkommensschwache Haushalte. Dadurch steigt die Quote der Wohnungsfindenden unproportional zwischen der Gruppe der

frei suchenden und der Gruppe mit Wohnberechtigungsbescheinigung zu Lasten letzterer.

5. Eimsbüttel ist ein nachgefragter Bezirk. Aufgrund der hohen Nachfrage steigen die Preise auch für durchschnittliche Wohnungen in normaler Lage. Will man eine soziale Durchmischung erhalten und Segregationsprozesse verhindern, muss das Angebot an geförderten Wohnungen bezirkswweit erhöht werden.

Für Eimsbüttel ergibt sich bei der Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau eine Vielzahl von miteinander verknüpften und zusammenhängenden Herausforderungen.

Am einfachsten lässt sich öffentlich geförderter Wohnungsbau auf stadteigenen Flächen durchsetzen. Hierbei kann im Rahmen der Grundstücksvergabe Einfluss auf die zu beachtenden Punkte genommen werden und ein entsprechender Anteil öffentlich geförderter Wohnungen realisiert werden. Aus diesem Grund fordert der Bezirk Eimsbüttel bei der Vergabe von stadteigenen Grundstücken regelmäßig die Auflage eines 100 % Anteils öffentlich geförderter Wohnungen. Dieses ist in der Vergangenheit auch bei den Vergaben von städtischen Grundstücken in Eimsbüttel erfolgt. Kombiniert wurde dieses zudem mit einem Anteil WA-gebundener Wohnungen. Der Bezirk Eimsbüttel verfügt allerdings so gut wie über keine Liegenschaftsflächen.

Bei den in der Mehrzahl vorhandenen privaten Flächen ist die Durchsetzbarkeit eines Anteils öffentlich geförderter Wohnungen entsprechend schwieriger. Bei Grundstücken, auf denen Planrecht geschaffen wird, versucht der Bezirk über einen städtebaulichen Vertrag 50 % öffentlich geförderte Wohnungen durchzusetzen. Es zeigt sich hierbei, dass die Forderung nach einem gewissen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu einem Zeitverzug bei dem Bebauungsplan führen kann. Der Zeitverzug ist ein Problem, dient allerdings der Durchsetzung des Anteils. Weiterhin wird sich dieses Problem ggf. mit der Zeit und dem Wissen um entsprechende Forderungen reduzieren.

Ein weiteres Problem bei der Durchsetzung eines Anteils öffentlich geförderter Wohnungen ist die Tatsache, dass die Mehrzahl der Vorhaben in Eimsbüttel nur sehr geringere Wohneinheiten aufweisen und deswegen auch für die öffentliche Förderung unattraktiv sind.

Nichtsdestotrotz möchte der Bezirk bei allen Flächen versuchen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu erreichen. Die Vergangenheit zeigt zudem, dass es auch bei kleineren Vorhaben gelingt, öffentlich geförderte Wohnungen zu integrieren und dieses auch wirtschaftlich darstellbar ist. Insofern sind als Richtwerte gewünscht und auch gefordert:

- 30 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau,
- 50 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans, sowie
- 100 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaftsflächen.

Mit Hilfe dieser Strategie sowie erheblichem Aufwand und Überzeugungsarbeit gelingt es dem Bezirk Eimsbüttel auch in dem Segment des öffentlich geförderten Wohnraums gewisse Erfolge zu verzeichnen. In den meisten Fällen sind bei den Potenzialflächen maßgebliche Schwierigkeiten vorhanden. Die meisten Potenzialflächen in Eimsbüttel sind kleinere Potenzialflächen mit relativ wenigen Wohneinheiten, weswegen eine Mischung nur schwer umsetzbar scheint, im Sinne der Integration aber geradezu erwünscht ist.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau – wer fördert und wer wird wie gefördert?

Ein Anreiz für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind die Förderungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg). Als ehemalige Wohnungsbaukreditanstalt bleibt die Wohnraumförderung auch für die IFB Hamburg ein Hauptbestandteil der Arbeit.

Hamburg gehört zu den stärksten Wirtschaftsstandorten Europas und mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) beabsichtigt der Senat die Position Hamburgs weiter zu festigen und auszubauen. Nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wird die soziale Wohnraumförderung in Förderung von Mietraum, von selbstgenutztem Wohneigentum und von Modernisierung unterteilt.

Die IFB Hamburg fördert die unterschiedlichen Modelle mit dem Ziel den Mietmarkt Hamburgs zu entlasten und dazu beizutragen, dass sich mehr Menschen und insbesondere Familien Wohneigentum in der Hansestadt leisten können. Die IFB versteht sich dabei als Förderdienstleister, der mit öffentlichen Mitteln verantwortungsvoll den bestmöglichen Nutzen erzeugt. Dazu arbeitet die IFB eng mit öffentlichen und privaten Partnern zusammen.

Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Unterstützt werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende. In diesem Segment werden der erste und der zweite Förderweg angeboten.

Der erste Förderweg stellt den Bau klassischer Sozialwohnungen sicher. Diese sind für Menschen gedacht, deren Einkommen maximal 30 % über den im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Grenzen liegt, bei Senioren sind es bis zu 50 %. Rund 40 % aller Hamburger Haushalte können diesen Förderweg in Anspruch nehmen. Die monatliche Anfangsmiete, die Vermieter maximal verlangen dürfen, liegt aktuell bei 6,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Senat stellt jährlich Fördermittel für mindestens 1.200 Wohneinheiten dieses Typs zur Verfügung.

Der zweite Förderweg wurde vom Senat 2011 neu eingeführt. Er soll den Bau von Mietwohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen stärken, die angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in innerstädtischen Stadtteilen ebenfalls an ihre Grenzen stoßen. Bezugsberechtigt sind Haushalte, deren Einkommen maximal 60 % über dem liegt, was das Wohnraumförderungsgesetz als Grenze definiert. Damit können rund 56 % der Hamburger Haushalte diesen Förderweg in Anspruch nehmen. Die monatliche Anfangsmiete, die Besitzer in diesem Förderweg maximal verlangen dürfen, liegt bei Mietwohnungen, die aktuell bewilligt wurden, bei 8,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Senat stellt für diesen zweiten Förderweg jährlich Fördermittel für bis zu 800 Wohneinheiten zur Verfügung.

Ziel der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne staatliche Unterstützung hierzu nicht in der Lage sind. Zielgruppen sind insbesondere

Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit Behinderung.

Die Modernisierungsförderung hat das Ziel, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen, insbesondere Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu unterstützen sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.

Gefördert werden können auch Baugemeinschaften. Mit der „Agentur für Baugemeinschaften“ gibt es eine zentrale Anlaufstelle der Stadt Hamburg für alle, die sich für das Bauen in einer Baugemeinschaft interessieren. Im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung gibt es ein spezielles Förderprogramm. Außerdem werden rund 20 % der für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücke, die von der Stadt verkauft werden, für Baugemeinschaften reserviert.

3.4 Umsetzungsstrategien im Bezirk Eimsbüttel

Innenentwicklung stellt eine vorrangig strategische Aufgabe für die Verwaltung dar. Basierend auf den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bezirk Eimsbüttel und der dort identifizierten Konflikte und Potenziale und vor dem Hintergrund der formulierten Ziele und Herausforderungen sind die Umsetzungsstrategien zur Generierung von weiteren Wohnungsbaupotenzialen im Kerngebiet, der Urbanisierungszone und den Äußeren Stadtteilen durch eine „Projektgruppe Innenentwicklung“ erarbeitet worden.

Restriktionen

Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zielt insbesondere auf einen ressourcenschonenden Umgang mit den begrenzten Flächen Hamburgs ab. Aber Innenentwicklung hat auch ihre Grenzen! Das Stadtbild wird zwar zu einem großen Teil durch die baulichen Elemente der jeweiligen Stadtstruktur geprägt, durch die unterschiedliche Bebauungsdichte und die Bautypologien, aber auch Platz-, Frei- und Naturräume gestalten den Stadtraum und tragen zum Wohlbefinden des Menschen bei.

Basierend auf den im Bezirk Eimsbüttel formulierten Zielen und Leitlinien sind zur Wahrung der städtebaulichen Qualitäten und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse somit in einem ersten Schritt inhaltliche und fachliche Restriktionsflächen für die Wohnungsbauentwicklung benannt und in einer Karte zusammengestellt worden.

Zu den Restriktionsflächen gehören u.a. Flächen im Landschaftsschutzgebiet, Flächen im Fluglärmbereich, Ausgleichsflächen, Parkanlagen, Spielplätze etc. Eine Bebauung dieser Flächen wird vom Bezirk aus den o.g. Gründen abgelehnt.

Allerdings bestehen unter den Restriktionsflächen gewisse Abstufungen hinsichtlich des Schutzbedürfnisses und eines Erhaltes des Status Quo. Jede dieser Restriktionsflächen unterliegt somit ggf. einer Einzelfallbetrachtung auch im Zusammenhang mit übergeordneten Zielvorstellungen und des jeweiligen Umfeldes. Im Bedarfsfall ist eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern und Fachbehörden vorzunehmen, bevor diese Flächen ggf. unter bestimmten Bedingungen und Auflagen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können.

Generierung von Potenzialen für den Wohnungsneubau

Die Strategie des „Wachstums nach Innen“ bedeutet eine weitere Verdichtung bereits baulich genutzter Stadtteile. Um eine geordnete Standortpolitik und nachhaltige Flächenvorsorge für die Stadtentwicklung im Bezirk Eimsbüttel zu betreiben und in den z.T. bereits hoch verdichteten Stadtteilen weitere Wohnungsbaupotenziale zu identifizieren wurden verschiedene tlw. flächendeckende systematische bzw. thematische Untersuchungen durchgeführt. Die Herangehensweisen und Untersuchungsinhalte sind im Folgenden beschrieben. Ziel ist eine bezirkliche Potenzialflächendatenbank, die alle Wohnbauflächenpotenziale im Bezirk Eimsbüttel beinhaltet⁹. In den Ortsamtsbereichen sind jedoch noch weitere Untersuchungen geplant. Die identifizierten Potenziale der bezirklichen Potenzialflächendatenbank sind somit nicht abschließend.

Strategie 1: Baulücken- Flächendeckende Untersuchung im Kerngebiet

Strategie 2: Nachverdichtung der 50er/60er Jahre Quartiere - Thematische Untersuchung im gesamten Bezirk

Strategie 3: Umwandlung untergenutzter Gewerbeflächen - Thematische Untersuchung im gesamten Bezirk

Strategie 4: Umwandlung im Umfeld der BAB 7-Deckel Stellingen und Schnelsen - Thematische Untersuchung im Bereich Stellingen und Schnelsen

Strategie 5: Nachverdichtung im Umfeld der Magistralen - Thematische Untersuchung überwiegend in der Urbanisierungszone und in den Äußeren Stadtteile

Strategie 6: Nachverdichtung im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen - Thematische Untersuchung in der Urbanisierungszone und den Äußeren Stadtteilen

Strategie 7: Weiterentwicklung der gemischten Strukturen in Eimsbüttel - Thematische Untersuchung im Kerngebiet und in der Urbanisierungszone

Strategie 8: Rückwärtige Nachverdichtungspotenziale in den Äußeren Stadtteilen - Flächendeckende Untersuchung in den Äußeren Stadtteilen

Strategie 9: Intelligente Flächenrochade - Thematische Untersuchung im Bezirk

Strategie 10: Abgleich der Bestandsbebauung mit dem Planrecht - Thematische Untersuchung im Bezirk

Bezirkliche Potenzialflächendatenbank

Für ein erfolgreiches Flächenmanagement ist es wichtig die innerörtlichen Wohnungsbaupotenziale zu erfassen und zu bewerten.

Die Potenzialflächen der v.g. bereits vorhandenen Datenbanken der BSU bzw. FB sowie der Ergebnisse der sechs strategischen Untersuchungen wurden somit in einem ersten Schritt zusammengetragen und mittels eines Geographischen Informationssystems (GIS) aufbereitet. Die kartographische Darstellung gewährleistet einen Überblick über Lage und Umfang, Anzahl und Flächendimension sowie die räumliche Verteilung der bisher erhobenen Potenzialflächen im Bezirk.

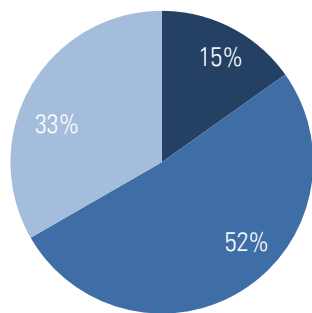
In einem zweiten Schritt erfolgte die Datenerhebung zu den einzelnen Potenzialflächen. In der bezirklichen Datenbank wurden grundlegende Aussagen zur Fläche (Belegenheit, Eigentümerstruktur, Bodenrichtwert etc.), deren Herkunft (Art der Untersuchung), dem geltenden Planrecht, über die heutige Nutzung, das Umfeld sowie Restriktionen und Hemmnisse zusammengestellt. Zudem wurden erste Einschätzungen hinsichtlich der möglichen Nutzung, der potenziellen Wohneinheiten, der nächsten Handlungsschritte und zusätzliche Bemerkungen aufgenommen. Die zeitliche Perspektive hinsichtlich der Umsetzung rundet die Zusammenstellung ab.

Die bezirkliche Potenzialflächendatenbank versteht sich als Handlungsleitfaden. Einzelvorhaben und Einzelinteressen sowie kurzfristig erforderliche Entscheidungen können mit ihren Auswirkungen überprüft und in die langfristige Zielsetzung eingebunden werden. Die Verwaltung hat so – eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung vorausgesetzt - ein nachhaltiges „Handwerkszeug“.

4 Wohnungsbaupotenzialflächen 2015

Veränderungen bei den Wohnungsbaupotenzialflächen

Im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 werden insgesamt 153 Potenzialflächen mit einem Potenzial von über 7.000 Wohneinheiten bis 2020 ff. angeführt und wie in den Vorjahren anhand von Steckbriefen dargestellt. Die Steckbriefe werden in diesem Jahr komprimiert auf einer Seite dargestellt. Die noch nicht aktivierten Potenzialflächen aus den letzten Wohnungsbauprogrammen werden fortgeschrieben und durch 27 neue Potenzialflächen ergänzt.



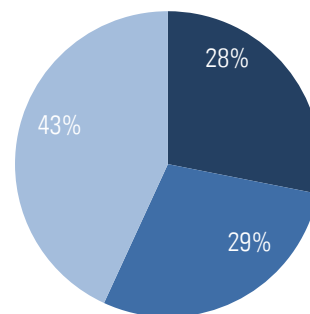
■ Kerngebiet ■ Urbanisierungszone ■ Äußere Stadtteile

Abbildung 9: Verteilung der Potenzialflächen (Anzahl) 2016 bis 2020 ff. [in %]¹⁰

Auswertung der Wohnungsbaupotenzialflächen

Bei der Verteilung der insgesamt 153 Potenzialflächen auf die drei bezirklichen Teilräume zeigt sich, dass der größte Anteil mit 43 % der Flächen – wie im letzten Wohnungsbauprogramm auch - auf die Äußeren Stadtteile fällt, jeweils knapp 30% der Flächen des Wohnungsbauprogramms liegen im Kerngebiet bzw. der Urbanisierungszone (siehe Abbildung 9).

Bei einem Vergleich der Anzahl der Flächen zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf diesen Flächen wird deutlich, dass das größte Potenzial jedoch in der Urbanisierungszone liegt, von mind. 3.640 bis 4.910 Wohnungen bis 2020 ff., was einen Anteil von 52 % des gesamten Potenzials des Wohnungsbauprogrammes ausmacht (siehe Abbildung 10).



■ Kerngebiet ■ Urbanisierungszone ■ Äußere Stadtteile

Abbildung 10: Verteilung der Wohneinheiten [min.] pro bezirklichem Teilraum 2016-2020 ff [in %]¹¹

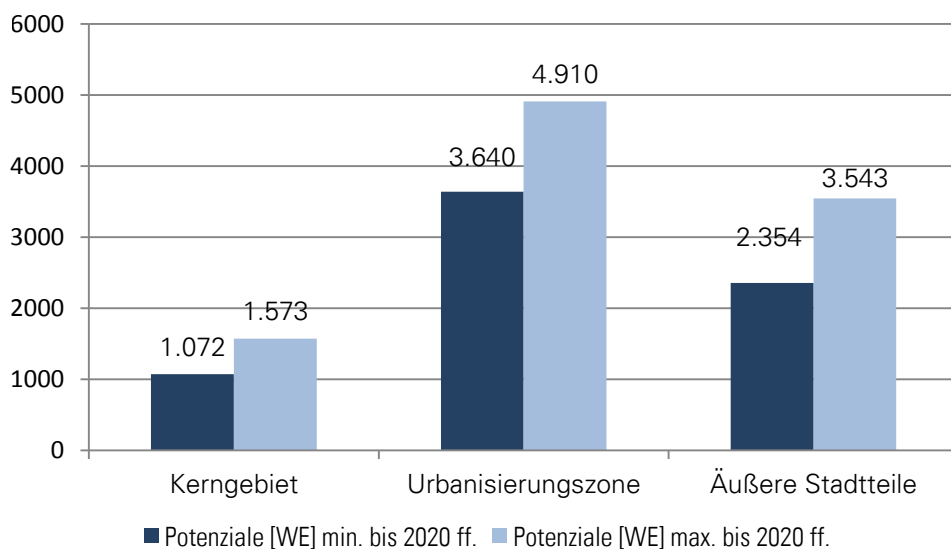


Abbildung 11: Anzahl der Wohneinheiten [min. und max.] pro bezirklichem Teilraum 2016-2020 ff. ¹²

Auf 28 % der Flächen im Kerngebiet können ca. 1.100 bis 1.600 Wohnungen bis 2020 ff. aktiviert werden. Für die Äußeren Stadtteile wird ein Wohnungsbau-potenzial von 2.300 bis 3.500 Wohneinheiten bis 2020 ff. erwartet (siehe Abbildung 10, 11 und 12).

Gemäß dem Vertrag für Hamburg sollen im Bezirk Eimsbüttel jährlich 700 Wohnungen genehmigt werden. Die Auswertung der Vorjahre hat ergeben, dass nicht jedes der benannten Potenziale im vorgesehe-nen Zeitraum aktiviert werden kann, so dass für jedes Jahr mehr als 700 Wohnungen für die Aktivierung vorgeschlagen werden. Im Durchschnitt werden somit ca. mehr als 1.000 Wohnungen pro Jahr im Bezirk Eimsbüttel als Potenzial dargestellt.

Wie in den letzten Wohnungsbauprogrammen auch, wird auch in diesem Wohnungsbauprogramm der Aktivierung der privaten Flächen ein hoher Stellen-wert eingeräumt werden. Fast drei Viertel der Wohn-einheiten sind auf privaten Flächen zu realisieren. Ca. ein Viertel des Wohnungsbau-potenzials kann auf

städtischen Flächen bis 2020 ff. errichtet werden, dabei handelt es sich insbesondere um sechs große Flächen, überwiegend in der Urbanisierungszone, mit einem Potenzial von über 1.200 Wohnungen, die bereits aktiviert wurden bzw. für die ein Planver-fahren läuft und deren Genehmigungen bis 2020 erwar-tet werden (siehe Abbildung 13).

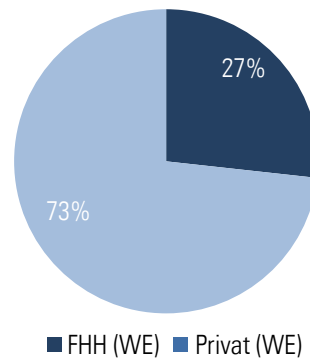


Abbildung 13: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flä-chen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2020 ff. [in %] ¹⁴

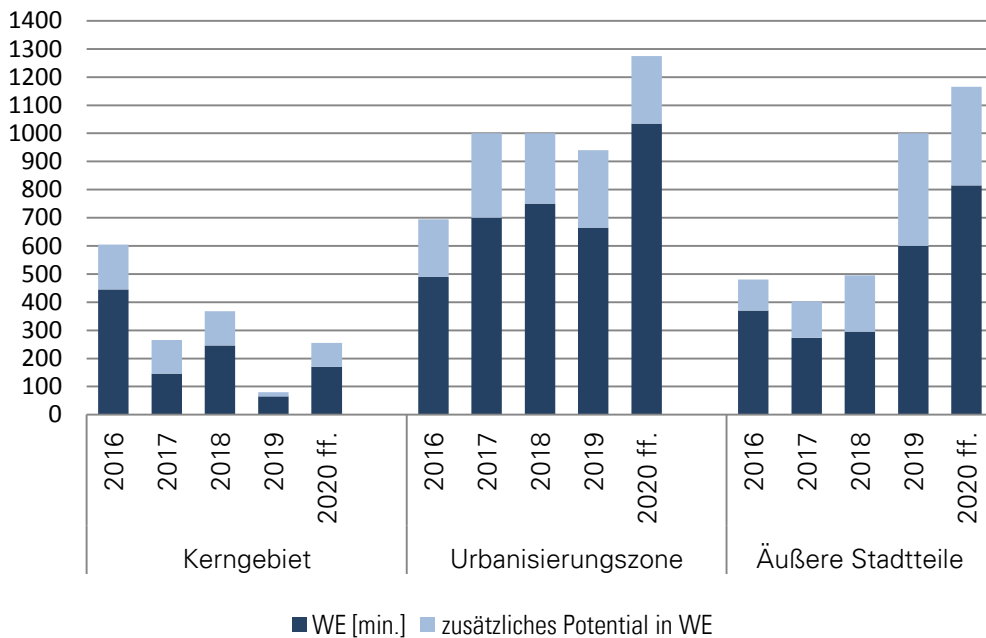


Abbildung 12: Anzahl der Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum pro Jahr [2015-2020 ff.] ¹³

5 Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2015/2016

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wohnungsbaupotenzialflächen 2015/2016 des Wohnungsbauprogramms 2015/2016 aufgeführt. Die Sortierung erfolgt nach Stadtteilen und der jeweiligen Potenzialflächennummer.

Der Realisierungszeitraum für die jeweils aufgeführten Potenzialflächen wurde entsprechend der möglichen Wohneinheiten (min.) auf die Jahre 2016-2020 ff. verteilt.

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

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

Die dargestellten Wohnungsbaupotenzialflächen beinhalten ein Potenzial von jährlich über 1.000 Wohneinheiten im Bezirk Eimsbüttel für den Zeitraum 2014 -2020 ff.

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016					2017	2018	2019	2020 ff	
Rotherbaum																	
Rotherbaum	1.006	Reinfeldstraße 2-6 / Rentzelstraße 36-48	100	100		100	ja	ggf.	30%		Vorbescheid zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen	100					
Rotherbaum	1.014	Feldbrunnenstraße 48	1	1		1	nein	nein	---		Vorbescheidsantrag einreichen		1				
Rotherbaum	1.026	Grindelhof 87	10	10		10	nein	nein	30%		Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10					
Rotherbaum	1.029	An der Verbindungsbahn zw. 8 & 10	5	5		5	nein	ggf.	30%		Klärung Verwertungs-/ Bebauungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplan-verfahren einleiten						5
Rotherbaum	1.032	Bundesstraße 36	35	35		35	ja	nein	30%		Klärung Verwertungsöglichkeiten; Eigentümer aktivieren			35			
Rotherbaum	1.041	Harvestehuder Weg 21 / Alsterchaussee 25, 27	45	45		45	nein	nein	30%		Vorbescheid erteilt; hochbaulicher Wettbewerb in 07/2015; Bauantrag einreichen	45					
Rotherbaum	1.042	Brodersweg	20	20		20	nein	ja	50%		Bebauungsplanverfahren (Rotherbaum 36) weiterführen	20					
Rotherbaum	1.043	Alsterufer 10	20	20		20	nein	nein	30%		Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		20				
Harvestehude																	
Harvestehude	2.001	Grindelberg 47-55	30	30		30	nein	nein	30%		Klärung Verwertungsöglichkeiten; Eigentümer aktivieren						30
Harvestehude	2.002	Schlankeys 53-61	15	15		15	ja	nein	30%		Klärung denkmalschutzrechtlicher Belange; Vorbescheidsantrag einreichen		15				
Harvestehude	2.012	Rotherbaumchaussee 120	1	1		1	nein	nein	---		Eigentümer erneut aktivieren; Klärung denkmalschutzrechtlicher Belange				1		
Harvestehude	2.020	Harvestehuder Weg 80a	15	15		15	ja	nein	100%		Bauantrag zz. in Prüfung	15					
Harvestehude	2.025	Bogenallee 16	10	10		10	nein	ggf.	30%		Klärung Verwertungsöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		10				

Stadtteil	Reg. Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan er- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte					Baupotential MIN (WE) in				
				GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016				2017	2018	2019	2020 ff						
Eimsbüttel	3.004	Moorkamp 8	20	20			20	nein	nein	30%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen; oder städtebauliches Konzept für die Nutzung der gesamten Fläche			20							
Eimsbüttel	3.005	Kleiner Schaferkamp 16 f	10	10			10	ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		10								
Eimsbüttel	3.007	Eimsbüttler Marktplatz / Spengelweg / Faberstraße / Leppenbergsallee	100	100			100	z.T.	ja	50%	Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten				50					50	
Eimsbüttel	3.009	Methfesselstraße 48-50	10	10			10	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag			10							
Eimsbüttel	3.027	Weidenstieg 26	5	5		5		nein	nein	50%	Städtebauliches Konzept; Konzeptausschreibung wird derzeit vorbereitet; Wettbewerb				5						
Eimsbüttel	3.029a	Kieler Straße 188	35	35		35		ja	nein	100%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag z.z. in Prüfung			35							
Eimsbüttel	3.029b	Kieler Straße 204	80	80		80		ja	nein	100%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen			80							
Eimsbüttel	3.042	Bellealliancestraße 67	20	20			20	nein	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen									20	
Eimsbüttel	3.046	Lindenallee, süd. Nr. 17	5	5		5		nein	nein	100%	Abstimmung Konzept mit Bezirksamt; Vorbescheidsantrag									5	
Eimsbüttel	3.057	Fruchtallee 95	40	40			40	ja	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag					40					
Eimsbüttel	3.074	Tiedemannstraße 1-5	25	25			25	ja	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen						25				
Eimsbüttel	3.079	Bundesstraße 66	20	20			20	nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen oder Bauantrag einreichen									20	
Eimsbüttel	3.080	Beim Schlump 27	5	5			5	nein	nein	---	Vorbescheidsantrag einreichen					5					
Eimsbüttel	3.096	Emilienstraße 70	25	25			25	ja	nein	30%	Erschließung klären; Vorbescheidsantrag einreichen									25	
Eimsbüttel	3.108	Sillemstraße 48 a/b	15	15			15	ja	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen					15					
Eimsbüttel	3.113	Müggelkampstraße 51 / Sartoriusstraße 17	15	15			15	ja	nein	30%	Bauantrag einreichen			15							

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenteil/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Baupotential MIN (WE) in						
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016				2017	2018	2019	2020 ff			
Eimsbüttel	3.149	Emilienstraße 9, 9a, 11 / Osterstraße 66, 68, 70	10	10			10	10	ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		10				
Eimsbüttel	3.153	Tresckowstraße 39, 41 (rückw.)	5	5			5	5	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		5				
Eimsbüttel	3.173	Luruper Weg 55, 57	30	30			30	30	ja	nein	30%	Bauantrag einreichen	30					
Eimsbüttel	3.174	Wiesenstraße, zw. Nr. 28 und Nr. 36	5	5		5		5	nein	nein	100%	Grundstücksvergabe; Vorbescheidsantrag		5				
Eimsbüttel	3.175	Amandastraße 66-74 / Schulterblatt 120-124	70	70			70	70	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag			70			
Eimsbüttel	3.176	Sophienallee / Fruchtallee 107	25	25			25	25	nein	ggf.	30%	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen			25			

Hoheflucht-West																		
Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenteil/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Baupotential MIN (WE) in						
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016				2017	2018	2019	2020 ff			
Hoheflucht-West	4.001	Hohefluchthaussee / Bismarckstraße / Moltkestraße / Eppendorfer Weg	75	75			75	75	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	15	15	15	15	15	15
Hoheflucht-West	4.003	Gärtnersstraße 67, 67a	20	20		20		20	ja	ggf.	100%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	20					
Hoheflucht-West	4.011	Gärtnersstraße 15, 19 (rückw.)	20	20			20	20	ja	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			20			
Hoheflucht-West	4.023	Gärtnersstraße 76 (rückw.)	10	10			10	10	nein	nein	30%	Bauantrag zz. in Prüfung	10					
Hoheflucht-West	4.032	Hohefluchthaussee 161-163	30	30			30	30	nein	nein	30%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	30					
Hoheflucht-West	4.034	Eppendorfer Weg 177	5	5			5	5	nein	nein	---	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen		5				

Lokstedt																		
Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenteil/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Baupotential MIN (WE) in						
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016				2017	2018	2019	2020 ff			
Lokstedt	5.003c	Stresmannallee 18-32	20	18	2		20	20	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren		20				

Stadtteil	Reg.-Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan er- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in				
				GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)					2016	2017	2018	2019	2020 ff
Lokstedt	5.007d	Siemersplatz IV	35	35			35	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren	35				
Lokstedt	5.007f	Ahornallee 19-29 (rückwärtig)	5		5		5	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen	5				
Lokstedt	5.007g	Vogt-Wellis-Straße 6-20 / Kollaustraße 7-13 / Stapelstraße 22, 24	20	20			20	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen	10	10			
Lokstedt	5.008	Julius-Vosseler-Straße 2 / Spritzenweg 5, 14 / Behrmanplatz 3	135	135			135	ja	ja	50%	Bebauungsplanverfahren (Lokstedt 61) weiterführen	20	115			
Lokstedt	5.016	Rimbartweg	60	60			60	nein	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten				60	
Lokstedt	5.018	Rimbartweg / Ansgarweg / Lohkoppelweg	10	10			10	nein	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten				10	
Lokstedt	5.019	Lohkoppelweg, BKHW	25	25			25	nein	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten				25	
Lokstedt	5.032a	Kollaustraße 15, nördl. Kollaustraße 15	70	70			70	ja	ggf.	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					70
Lokstedt	5.036	Lokstedter Höhe / Julius-Vosseler-Straße	440	440			340	ja	ja	25%	Bebauungsplanverfahren weiterführen	65				375
Lokstedt	5.038	Lenzweg; Julius-Vosseler-Straße 106, 108	180	180			180	ja	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten				50	130
Lokstedt	5.040	Grandweg 118	100	100			100	ja	nein	30%	Bauantrag zz. in Prüfung	100				
Lokstedt	5.047	Grandweg 130/180 (Parkplatz)	30	30			30	nein	nein	30%	Bauantrag zz. in Prüfung	30				
Lokstedt	5.048	Osterfeldstraße 39	25	25			25	nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung				25	
Lokstedt	5.049	Niendorfer Straße 25	100	100			100	nein	nein	30%	Gutachterverfahren für Wohnbebauung				100	
Lokstedt	5.050	Stresmannallee / Henning-Wulf-Weg	15	15			15	nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen				15	

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegheitz/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)					2016	2017	2018	2019	2020 ff
Stellingen	6.003b	Sportplatzring 47	50	50			50	ja	nein	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bauantrag einreichen		25	25		
Stellingen	6.003c	Sportplatzring 71, 73 / Stellingr Steinendam 14	200	200		200		ja	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Schule verlagern; Haus Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen verlagern					200
Stellingen	6.004a	Försterweg 54 / Ernst-Horn-Straße	15	15			15	nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			15		
Stellingen	6.004b	Ernst-Horn-Straße 8a-b, 10b	15	15		15		nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			15		
Stellingen	6.004d	Ernst-Horn-Straße, östl. Nr. 41	10	10		10		nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			10		
Stellingen	6.004f	Schmalenbrook	35	35		35		nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			35		
Stellingen	6.004g	Försterweg, westl. Nr. 116a-c	5	5		5		nein	nein	---	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			5		
Stellingen	6.005	Spannkamp-Ost	190	190		80	110	z.T.	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen bzw. Bauantrag für Teilfläche einreichen		60	50		80
Stellingen	6.011	Koppelsstraße 24-30 / Hagenbeckstraße (östl. Koppelsstraße 30)	65	65		40	25	z.T.	nein	100%	Eigentümer aktivieren (Tankstelle); Vorbescheidsantrag einreichen					25
Stellingen	6.015	Kieler Straße 550a-h, 560	20	20		20		ja	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen					20
Stellingen	6.016	Nienredder 1	15	15			15	nein	nein	30%	Bauantrag einreichen				15	
Stellingen	6.023	Kieler Straße / Volksparkstraße / Molkenbuhstraße	100	100		100		ja	ggf.	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					50
Stellingen	6.024	Volksparkstraße / Alte Volksparkstraße / Kieler Straße	50	50		50		ja	ggf.	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		50			
Stellingen	6.037	Privatweg 13, 15, 21 / Langenfelder Damm 92, 100-102 / Kieler Straße 294	25	25		25		nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag; Bauantrag einreichen				25	
Stellingen	6.039	Kieler Straße 541a-d / Kronsaalweg 63d	25	25		25		ja	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen				25	
Stellingen	6.040	Langenfelder Damm 46 (Ecke Högenstraße)	20	20		20		ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; ggf. Bauantrag einreichen				20	
Stellingen	6.042	Kieler Straße 322	10	10		10		nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					10

Stadtteil	Reg. Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in					
				GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016					2017	2018	2019	2020 ff		
Stellingen	6.048	Randstraße 77	50	50			50	50	nein	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		50				
Stellingen	6.049	Sportplatzring 5-21 / Basselweg 64	50	50		50			ja	ggf.		Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			20	20	10	
Stellingen	6.050	Koppelstraße 9-13 und 23-27	100	100			100		nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren, Bauantrag einreichen			50	50		
Stellingen	6.051	Warnstedtstraße 21-55 + Kieler Straße 335 (rückw.)	40	40			40		nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen				40		
Stellingen	6.053	Kieler Straße 263 / Brunckhorstweg	80	80			80		ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		80				
Eidelstedt																		
Eidelstedt	7.001	Reichsbahnstraße 6-14 / Kapitebuschweg 2-9	30	30			30			nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen			30			
Eidelstedt	7.004	Lohkampstraße / Op de Eilsteede / Pinneberger Chaussee (rückw.)	15	5	10		15		nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		15				
Eidelstedt	7.007	Heidacker / Hörgensweg / Rebenaeker / Baunaeker / Dallbregen	70	70			70		ja	ja	30%	Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten				70		
Eidelstedt	7.008	Eidelstedter Platz 22a	60	60			60		ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen		60				
Eidelstedt	7.009a	Dallbregen 45-61 / Heidacker 51-56 / Baunaeker 48-64	15	15			15		nein	ja	30%	Bebauungsplanverfahren (Eidelstedt 69) wieder aufnehmen; Möglichkeiten Lärmschutz prüfen						15
Eidelstedt	7.009b	Baunaeker 41-67 / Heidacker 41	10	10			10		nein	ja	30%	Bebauungsplanverfahren (Eidelstedt 69) wieder aufnehmen; Möglichkeiten Lärmschutz prüfen						10
Eidelstedt	7.012	Reemstückenkamp, westl. Nr. 19	15	15			15		ja	ggf.	100%	Eigentümer aktivieren; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten oder Befreiung über Vorbescheidsverfahren prüfen						15
Eidelstedt	7.024	Hörgensweg 80	300	300			300		nein	ja	50%	Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten					150	150
Eidelstedt	7.045	Pinneberger Chaussee 4-24 / Holsteiner Chaussee 3-7	80	80			80		nein	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; ein Vorbescheid erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		20	20	20		
Eidelstedt	7.046	Nebenbahnstraße 2-6 / Holsteiner Chaussee 15-21	20	20			20		nein	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen						20

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegzahl/Ort	WE MIN gesamt	Bebaungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in			
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016					2017	2018	2019	2020 ff
Eidelstedt	7.065	Lohkampstraße 39	20	20			20	nein	nein	100%	Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen	20				
Eidelstedt	7.068	Kieler Straße / Mühlenuweg, südl. Kieler Straße 671	1	1			1	nein	nein	---	Eigentümer erneut aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen	1				
Eidelstedt	7.070	Holsteiner Chaussee 32-34	5	5			5	ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag/ Bauantrag einreichen	5				
Eidelstedt	7.072	Holsteiner Chaussee 22-28	35	35			35	ja	nein	30%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	35				
Eidelstedt	7.074	Furtweg 51-53	60	60		60		ja	nein	100%	Verlagerung/Aufgabe Sportplatz; Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen	60				
Eidelstedt	7.076	Hinschstraße 1-5	70	70			70	nein	nein	30%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	70				
Eidelstedt	7.077	Furchenacker 26 - 30a-c	15	15			15	nein	ggf.	100%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	15				
Eidelstedt	7.082	Lohkampstraße 100	50	30	20		50	ja	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen	50				
Eidelstedt	7.083	Ekenknick 18 (Turnhalle)	35	35		35		ja	ggf.	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Konzeptausschreibung nach Turnhallenverlagerung; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					35
Eidelstedt	7.085	Duvenacker	80	80			80	ja	ja	100%	Bebauungsplanverfahren einleiten					80

Niendorf																
Stadtteil	Reg.Nr.	Belegzahl/Ort	WE MIN gesamt	Bebaungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in			
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016					2017	2018	2019	2020 ff
Niendorf	8.002	Wagrierweg 12 / Moorflagen 9-21	20	20			20	ja	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen					20
Niendorf	8.004b	Wendlohstraße 159	1	1			1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen			1		
Niendorf	8.004c	Wendlohstraße 155	1	1			1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen			1		
Niendorf	8.004d	Wendlohstraße 151	1	1			1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen			1		
Niendorf	8.005a	Steendammswisch 53, 55	1	1			1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen			1		

Stadtteil	Reg. Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbaueinrichtungen	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte					Baupotential MIN (WE) in			
				GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2016				2017	2018	2019	2020 ff					
Niendorf	8.006c	Paul-Sorge-Str. 93 - 101 / Sethweg 5	10	10			10	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren	5	5							
Niendorf	8.006d	Sethweg 11	1		1		1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren		1							
Niendorf	8.008a	Dohlenhorst 14b	1		1		1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren		1							
Niendorf	8.008b	Dohlenhorst 10b-12	2		2		2	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren		2							
Niendorf	8.008c	Dohlenhorst 2-6	3		3		3	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren		3							
Niendorf	8.022a	Vielohweg, zw. Nr. 124 und 126	15	15			15	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				15					
Niendorf	8.022b	Vielohweg, zw. Nr. 126 und 128	15	15			15	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				15					
Niendorf	8.022c	Vielohweg, zw. Nr. 128 und 130	15	15			15	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				15					
Niendorf	8.022d	Vielohweg, zw. Nr. 130 und 132	15	15			15	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				15					
Niendorf	8.022e	Vielohweg, zw. Nr. 132 und 134	15	15			15	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				15					
Niendorf	8.022f	Nordalbinerweg, südöstl. Nr. 14	20	20			20	ja	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten						20			
Niendorf	8.028	Friedrich-Ebert-Straße 4-8	20	20			20	nein	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Bauantrag	10	10							
Niendorf	8.054	Märkerweg 29 - 39	30	20	10		30	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		10	10	10					
Niendorf	8.099	Niendorfer Marktplatz 2-8	10	10			10	ja	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen				10					
Niendorf	8.111	Garstedter Weg 11-13 / Tibarg 34	50	50		20	30	ja	ja	30%	Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten							50		
Niendorf	8.112	Paul-Sorge-Straße 2	45	45			45	nein	nein	30%	Eigentümer aktivieren				45					

Stadtteil	Reg.Nr.	Belegenteil/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential MIN (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)					2016	2017	2018	2019	2020 ff
Schnelsen	9.002	Hogenfelder Kamp/Pinneberger Str./Holsteiner Chaussee	200	180	20	50	150	ja	ja	50%	Funktionskonzept in Erarbeitung; Bebauungsplan-verfahren weiterführen/Funktionskonzept in Erarbeitung;				200	
Schnelsen	9.005	Eilerbeker Weg 5-7 / Holsteiner Chaussee 345	20	20	100	10	10	nein	nein	---	Erschließung herstellen; Bauantrag einreichen				20	
Schnelsen	9.006	Holsteiner Chaussee 395-397	100			100		ja	ja	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 88) weiterführen				100	
Schnelsen	9.028b	Riebornweg 2-22 und 23-25	70	70			70	ja	ja	50%	Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 93) weiterführen		70			
Schnelsen	9.038	Brummerskamp 33-35	1	1		1	1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		1			
Schnelsen	9.039	Halstenbeker Straße 27 (östl. Nr. 29)	1	1		1	1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		1			
Schnelsen	9.044	Hogenfelder Stieg	1	1		1	1	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		1			
Schnelsen	9.046	Hogenfelder Straße 17-19 / Hogenfelder Stieg 1-11	10	10		10	10	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		10			
Schnelsen	9.056	Pinneberger Straße 21-59 / Sünkelstraße 6-16 / Egenbüttler Weg	200	200			200	ja	ja	30%	Eigentümer beteiligen und aktivieren; städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten					200
Schnelsen	9.065	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg / süd. u. westl. Voßkamp	40	40			40	ja	ja	50%	Bebauungsplanverfahren (Schnelsen 92) weiterführen		40			
Schnelsen	9.077	Holsteiner Chaussee 385-387	10	10		10	10	nein	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		10			
Schnelsen	9.081	Grothwisch 3-19	5	5		5	5	nein	nein	---	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		5			
Schnelsen	9.093	Oldesloer Straße 90	15	15		15	15	ja	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		15			
Schnelsen	9.094	Oldesloer Straße 69-81 / Königskinderweg 2a / Radenwisch 1	25	20	5		25	ja	ggf.	30%	Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			25		
Schnelsen	9.098	Frohmestraße 35-55b / Meddenwarf 2-16	120	120			120	ja	ja	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebauliches Konzept;					120
Schnelsen	9.099	Frohmestraße 28-40	30	30		30	30	nein	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; für rückwärtige Bebauung ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				30	
Schnelsen	9.100	Glückmannweg 3-11	30	30		30	30	nein	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren			30		

Stadtteil	Reg.-Nr.	Belegenheit/Ort	WE MIN gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Für SAGA geeignet	Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Richtwert öffentlich geförderter Wohnungsbau	Baupotential MIN (WE) in							
				GW/B (WE)	EFH (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)				2016	2017	2018	2019	2020 ff			
Schnelsen	9.109	Roman-Zeller-Platz / Holsteiner Chaussee 400	25	25				25	nein	nein	30%							25	

geschätzte Summe Projekte > 20 WE	6.550	6.355	160	1.860	4.660
geschätzte Summe sonstige Projekte < 20 WE	516	449	102	25	521

Summe Projekte ab 20 WE	1.125	900	1.185	1.215	1.935
Summe sonstige Projekte < 20 WE	180	220	106	115	85

Summe Baupotenziale WE (min.):	7.066	6.804	262	1.885	5.181
--------------------------------	-------	-------	-----	-------	-------

Summe Baupotenziale WE (min.):	1.305	1.120	1.291	1.330	2.020
--------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

zusätzliche WE bei höherer Ausnutzung der Potenzialflächen	490	558	572	690	675
Summe Baupotenziale WE (max)	1795	1678	1863	2020	2695

6 Wohnungsbaupotenzialflächen 2015/2016 („Steckbriefe“)

Für das Wohnungsbauprogramm 2015/2016 werden 153 Flächenpotenziale vorgelegt und in Steckbriefen mit Angaben zu relevanten Daten und Fakten aufbereitet (Stand April 2016). Diese wurden mit den bezirklichen Dienststellen abgestimmt. Bei jeder Innenentwicklungsmaßnahme handelt es sich jedoch letztendlich um eine Einzelfallbetrachtung, die einer weitergehenden Prüfung bedarf, so dass die Bewertung und zeitliche Einordnung der im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 aufgeführten Potenziale als nicht abschließend angesehen werden darf. Ebenso stellen die bilanzierten Wohneinheiten eine auf Erfahrungswerten basierte Schätzung dar, die je nach Investor und Konzept variieren kann. Die Steckbriefe sind im Folgenden nach Stadtteilen gegliedert zu finden.

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

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

„Registriernummer“: Die Flächen wurden durchnummeriert, wobei sich die erste Ziffer auf den Stadtteil und die zweite Ziffer auf die laufende Nummer der Wohnungsbaupotenzialflächen bezieht.

Stadtteilnummern:

- 1 Rotherbaum**
- 2 Harvestehude**
- 3 Eimsbüttel**
- 4 Hoheluft-West**
- 5 Lokstedt**
- 6 Stellingen**
- 7 Eidelstedt**
- 8 Niendorf**
- 9 Schnelsen**

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

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

„Mögliche Nutzung“: Die Angaben sind als Leitlinie zu verstehen und basieren auf dem geltenden Planungsrecht und/oder sind aus dem Umfeld und den künftigen Zielvorstellungen abgeleitet.

„Potenzial [WE]“: Für die Ermittlung der angegebenen Potenziale wurden i.W. Wohnungsgrößen von 90-100 m² brutto angenommen bzw. auf Grundlage der Gebäudelänge und horizontalen Erschließung (Zweispänner, Dreispänner o.Ä.) ermittelt. Die Spanne zwischen der Mindest- und der Maximalzahl ergibt sich z.B. auf Grund der noch nicht feststehenden Art der baulichen Nutzung (WA oder MI), ggf. möglicher Nutzungsmischungen (Einzelhandel im EG) und variabler Wohnungsgrößen (Kleinwohnungen für Studenten oder „normale“ Wohnungsgrößen).

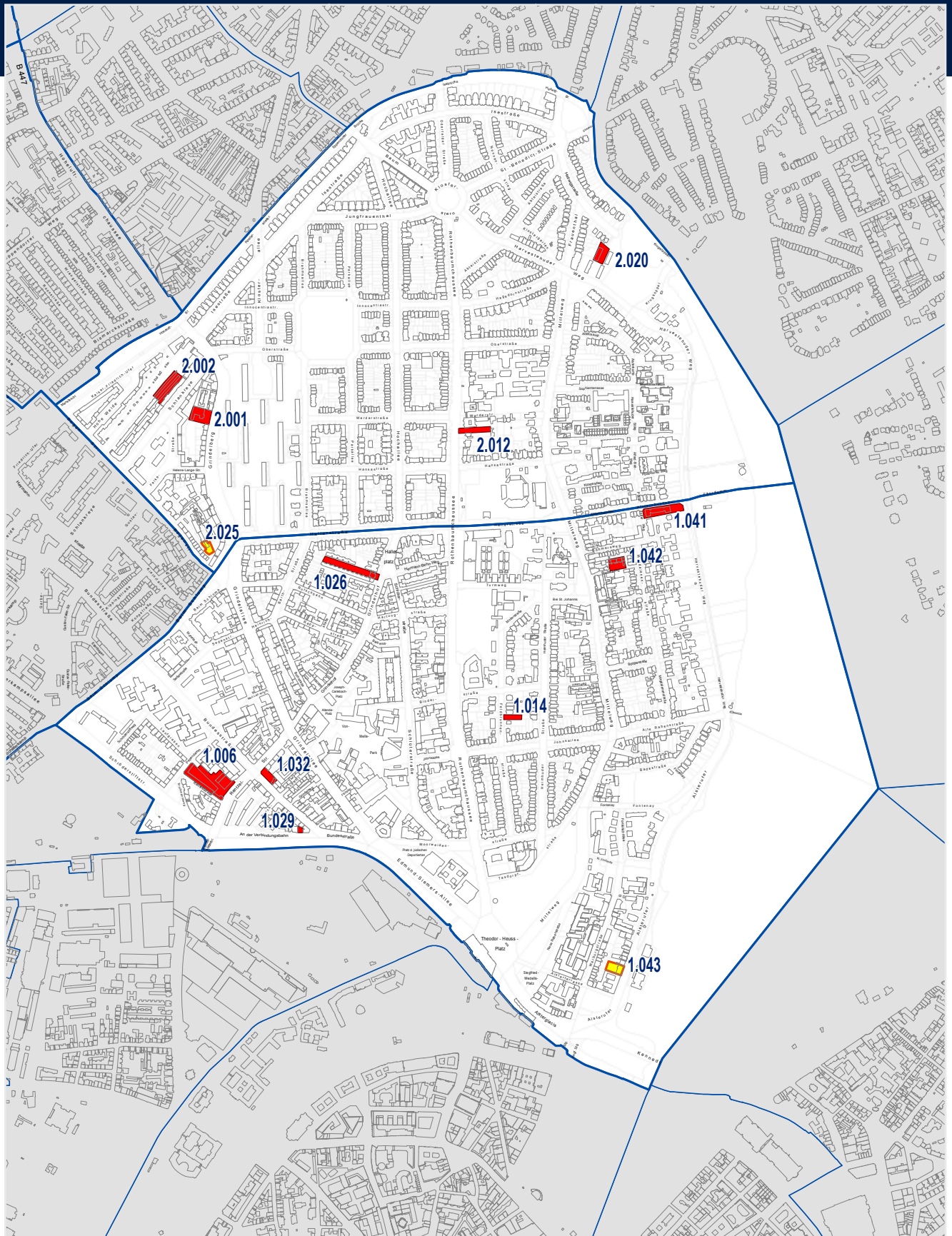
„Realisierung“: Bei der zeitlichen Perspektive hinsichtlich der Aktivierungsmöglichkeit wurde unterschieden in:

- kurzfristig (Potenzial könnte sofort aktiviert werden)
- mittelfristig (zur Aktivierung wird ein Zeithorizont von bis zu 5 Jahren angenommen)
- langfristig (Zeithorizont von 5 bis 15 Jahren)

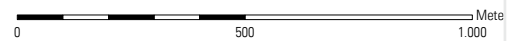
„Restriktionen und Besonderheiten“ sowie **„Bemerkungen“:** Aufgeführte Restriktionen und Besonderheiten wurden anhand der bezirklichen Restriktionskarte, Eintragungen im Liegenschaftskataster, der Denkmalliste und bekannten Gegebenheiten und Besonderheiten sowie der Trägerbeteiligung zusammengetragen.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

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

1.006	Rotherbaum	Reinfeldstraße 2-6 / Rentzelstraße 36-48
1.014	Rotherbaum	Feldbrunnenstraße 48
1.026	Rotherbaum	Grindelhof 87
1.029	Rotherbaum	An der Verbindungsbahn zw. 8 & 10
1.032	Rotherbaum	Bundesstraße 36
1.041	Rotherbaum	Harvestehuder Weg 21 / Alsterchaussee 25, 27
1.042	Rotherbaum	Brodersweg
1.043	Rotherbaum	Alsterufer 10
2.001	Harvestehude	Grindelberg 47-55
2.002	Harvestehude	Schlankreye 53-61
2.012	Harvestehude	Rothenbaumchaussee 120
2.020	Harvestehude	Harvestehuder Weg 80a
2.025	Harvestehude	Bogenallee 16



- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2014
- neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2015





Größe [m²]:	8.105	Wohneinheiten:	100 - 150
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum; Teilbebauungsplan 11	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955; 18.05.1951	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	G III g (M) und Verlängerung der Straße Laufgraben bis zur Rentzelstraße	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-III-geschossige Bebauung, Hotel/Pension, Gaststätte, Handel, Tankstelle, Gewerbe, Sport	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Rentzelstraße; kleinteilige Eigentümerstruktur; angrenzend Gewerbehof; bestehende Nutzungen/ Mietverträge
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, derzeitige II-geschossige Bebauung durch IV-V-geschossige Bebauung ersetzen; Mischnutzung; Studentenwohnen	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	833	Wohneinheiten:	1 - 5
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Festsetzungen:	W II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Grünfläche/Gartennutzung	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; Denkmalschutz Ensemble Feldbrunnenstraße 50-56
mögliche Nutzung:	Freistehendes Wohnhaus, keine rückwärtige Bebauung	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Berücksichtigung der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



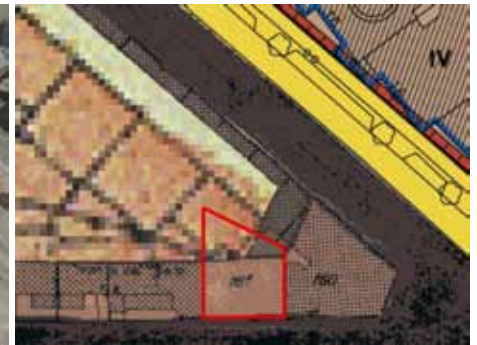
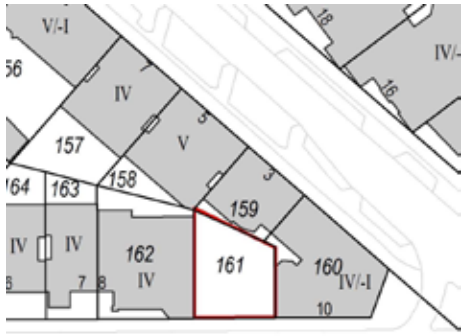
Größe [m²]:	3.306	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	10
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Festsetzungen:	W IV g (straßenbegleitend); W III g (im hinteren Bereich)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	im vorderen Grundstücksteil bebaut: Wohn-/Geschäftshaus, VI-geschossig; Tiefgarage; Grünfläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Denkmalschutz Ensemble: Grindelhof 81, 83 (83-2, 83-4, 83-6, 83-1, 83-3, 83-5, 83-7, 83-9, 83-11, 83-13, 83-15, 83-17, 83-19, 83-21) sowie Dekmalschutz Ensemble: Grindelhof 89 (Haus 1/9, ehem. Lindenhof-Terrasse), Denkmalschutz Einzelanlage Hallerplatz 1 (ID 18669); Abstandsflächen; bestehende Nutzung (Tiefgarage)
mögliche Nutzung:	Terrassenbebauung Wohnen, max. III-geschossig ohne Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m ²]:	273	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Teilbebauungsplan 58; Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum;	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	26.08.1958; 06.09.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang An der Verbindungsbahn: Neue Straßenfläche; im rückwärtigen Bereich: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (TB) und W IV g gemäß Baustufenplan	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	unbebaut	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch S-Bahn- und Fernbahntrasse sowie starkbefahrene Hauptverkehrsstraße; Baumbestand; Abstandsflächen
mögliche Nutzung:	IV-geschossige Wohnbebauung, Baulückenschließung	Bemerkungen:	sehr schmale Baulücke, dahinter liegendes Gebäude sehr dicht angrenzend; Planrecht i.W. nicht vorhanden; Klärung des weiteren Umgangs mit der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungs-/ Bebauungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	1.143	Wohneinheiten:	35 - 40
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Rotherbaum 29	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	15.12.2005	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MK V g zwingend (Bautiefe 12 m); GRZ 1,0	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Tankstelle	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung (Tankstelle)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-geschossig, Blockrand schließen, gemischte Nutzung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	3.272	Wohneinheiten:	45 - 50
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	45

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum; Teilbebauungsplan 208	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955; 15.11.1955	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"; Außenalsterverordnung
Festsetzungen:	W II o, besonders geschützter Bereich; Zur Ecke Pöseldorfer Weg neue Straßenfläche und 8 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche mit neuer Baulinie	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	IV-geschossiges Bürogebäude, Versicherung	Besonderheiten und Restriktionen:	benachbart Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19657, Harvestehuder Weg 22); Verordnungen (siehe sonstige Satzungen)
mögliche Nutzung:	II-III-geschossiger Wohnungsbau, Abstufung der Gebäudehöhen mit dem Geländegefälle zur Alster bei Berücksichtigung der Außenalsterverordnung und der Städtebaulichen Verordnung	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; hochbaulicher Wettbewerb in 07/2015; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m ²]:	1.779	Wohneinheiten:	20 - 25
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Rotherbaum 15	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.07.1971	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Festsetzungen:	WA VI - VIII	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Rotherbaum 36
		künftige Festsetzungen:	WR / WA

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung im Milieugebiet Pöseldorf gelegen	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; angrenzende Denkmalschutz Ensemble: Mittelweg 125-126 (ID 30600), Böhmersweg 2-6 (ID 30577) und Böhmersweg 20-24 (ID 30578)
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung, III-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	1.486	Wohneinheiten:	20 - 25
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Rotherbaum-Harvestehude	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g; Bürobauten können im Ausnahmewege zugelassen werden, wenn sie den Bedingungen der Baustufe "W" mit der jeweiligen Geschoszahl entsprechen	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	VII-geschossiges Bürogebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	westlich angrenzendes Denkmalschutz Ensemble: Alsterterrasse/Warburgstraße; nördlich und südlich angrenzende Baudenkmäler: Alsterufer 4-5 und Alsterufer 12
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



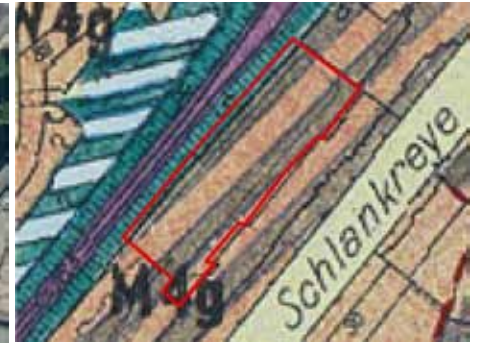
Größe [m²]:	2.711	Wohneinheiten:	30 - 60
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Parkplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Grindelberg; Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung (Gewerbebau 2011 fertiggestellt)
mögliche Nutzung:	ca. VI-geschossige Bebauung; Mischnutzung mit Laden- und Büronutzung, rückwärtig Wohnen	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	3.376	Wohneinheiten:	15 - 35
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige Garagen im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Nordwesten durch die angrenzende U-Bahn-Trasse; Denkmalschutz Ensemble Bogenstraße 52, 54, 54 a-i, Grindelberg 81/ 83, Schlankreye 27-73; die Garagenreihe ist geschützter Ensemblebestandteil; Abstandsflächen; Erschließung; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig; gewerbliche Nutzung in der Hinterhoflage; gemischte Nutzung langfristig erhalten	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Hinweis: planungsrechtliche Ausweisung: Mischgebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen; der Erhalt des Mischgebietscharakters ist bei der späteren Projektumsetzung zu berücksichtigen)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung denkmalschutzrechtlicher Belange; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.555	Wohneinheiten:	1 - 3
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum	Darstellung im FNP:	Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Einrichtung für Rundfunk und Fernsehen
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Harvestehude"
Festsetzungen:	W III g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Stellplätze	Besonderheiten und Restriktionen:	Denkmalschutz Ensemble: Hansastraße 9, Villa Schinckel, mit Remise Hansastraße 9a und Toreinfahrt direkt angrenzend; Abstandsflächen; Teil der Vorgartenflächen ist als Erweiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung III-geschossig, ein Baukörper im vorderen Bereich	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer erneut aktivieren; Klärung denkmalschutzrechtlicher Belange		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	1.800	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.09.1955	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Harvestehude"
Festsetzungen:	W II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Garagengebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	nördlich angrenzend Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU 2014; Erschließung; Gartendenkmal Eichenpark angrenzend (Umgebungsschutz)
mögliche Nutzung:	Zeilenbebauung, III-geschossig, Wohnen	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	859	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

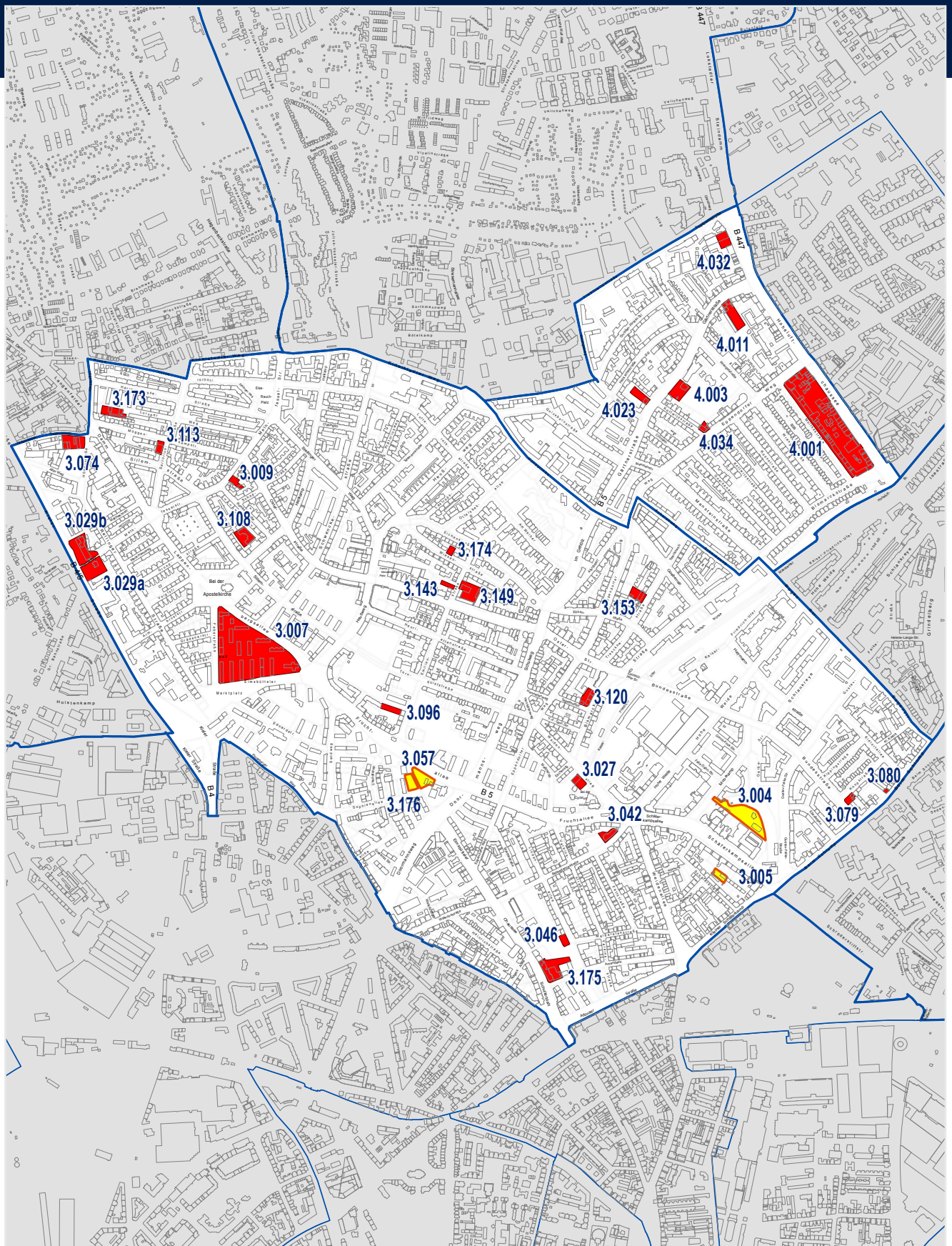
Planungsrecht:	Durchführungsplan 247	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	17.02.1958	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	nördlich angrenzend: G II g; südwestlich angrenzend: M IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	III-geschossiges Bürogebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	---
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2017		

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

3.004	Eimsbüttel	Moorkamp 8
3.005	Eimsbüttel	Kleiner Schäferkamp 16f
3.007	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Spengelweg / Faberstraße / Lappenbergsallee
3.009	Eimsbüttel	Methfesselstraße 48-50
3.027	Eimsbüttel	Weidenstieg 26
3.029a	Eimsbüttel	Kieler Straße 188
3.029b	Eimsbüttel	Kieler Straße 204
3.042	Eimsbüttel	Bellealliancestraße 67
3.046	Eimsbüttel	Lindenallee, südl. Nr. 17
3.057	Eimsbüttel	Fruchtallee 95
3.074	Eimsbüttel	Tiedemannstraße 1-5
3.079	Eimsbüttel	Bundesstraße 66
3.080	Eimsbüttel	Beim Schlump 27
3.096	Eimsbüttel	Emilienstraße 70
3.108	Eimsbüttel	Sillemstraße 48a/b
3.113	Eimsbüttel	Müggenkampstraße 51 / Sartoriusstraße 17
3.120	Eimsbüttel	Bismarckstraße 16-22 / Tegethoffstraße 9
3.143	Eimsbüttel	Emilienstraße 20a / Osterstraße 76 (rückw.)
3.149	Eimsbüttel	Emilienstraße 9, 9a, 11 / Osterstraße 66, 68, 70
3.153	Eimsbüttel	Tresckowstraße 39, 41 (rückw.)
3.173	Eimsbüttel	Luruper Weg 55, 57
3.174	Eimsbüttel	Wiesenstraße, zw. Nr. 28 und Nr. 36
3.175	Eimsbüttel	Amandastraße 66-74 / Schulterblatt 120-124
3.176	Eimsbüttel	Sophienallee / Fruchtallee 107
4.001	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee / Bismarckstraße / Moltkestraße / Eppendorfer Weg
4.003	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 67, 67a
4.011	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 15, 19 (rückw.)
4.023	Hoheluft-West	Gärtnerstraße 76 (rückw.)
4.032	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee 161-163
4.034	Hoheluft-West	Eppendorfer Weg 177



- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2014
- neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2015





Größe [m²]:	6.420	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Krankenhaus
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Grünfläche (Fläche liegt in Landschaftsachse)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Zufahrten, Stellplätze, Freianlagen (Abstandsgrün), XI-geschossiges Wohnheim des Jerusalemkrankenhauses	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden und Osten durch den Schienenverkehr auf der U-Bahn-Trasse der Hochbahn; Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; auch für spezielle Wohnformen denkbar	Bemerkungen:	Angrenzend befinden sich die Denkmalensembles Moorkamp 10 / 28 sowie das Jerusalem-Krankenhaus und die Kirche. Die Denkmalbelange sind zu beachten.
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen; oder städtebauliches Konzept für die Nutzung der gesamten Fläche		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	922	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 31 - Rotherbaum 7	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	06.06.1986	sonstige Satzungen:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen:	WR IV g; nicht überbaubare Fläche; Geh- und Leitungsrecht	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Nebengebäude; Zufahrt/Hoffläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	34.450	Wohneinheiten:	100 - 120
Grundstücke:	12	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; Wohnungsbaugenossensch	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 50 A	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.11.1956	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W III g, W V g, W VII g, W VIII g, W IX g, L I g, GaK	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. III-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus ("Eimsbüttel-Süd", hier Bebauung zwischen 1958 und 1968), Wohnungsbau; X-geschossiger Solitärbaupörper im Südosten (Wohnen); V-geschossige homogene geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit im Nordwesten (Wohnen)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf dem Eimsbütteler Marktplatz; Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand innerhalb des Quartiers; prägende (alleearartige) Straßenbäume; im Nordwesten angrenzendes Denkmalschutz Ensemble (Faberstraße 23)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau (Verdichtung durch IV-geschossige Solitärbaupörper im Bereich Lappenbergsallee, Aufstockung der Zeilenbauten entlang Eimsbütteler Marktplatz um ein Geschoss und Verbindung durch V-geschossigen Kopfbau)	Bemerkungen:	geplante Maßnahmen gemäß Gutachten sehen Neubau, Aufstockung und bauliche Verbindung vorhandener Gebäude unter Eingriff in die vorhandene Bausubstanz (Grundrissumgestaltung) vor
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019; 2020 ff.		



Größe [m²]:	775	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Nord"
Festsetzungen:	W IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Brachfläche, bewachsen	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, rückwärtig III-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m ²]:	1.083	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 251	Darstellung im FNP:	Grünflächen
festgestellt (geändert):	14.06.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Bunker: bleibendes Bauwerk; übrige Flächen: neu ausgewiesene Erholungsfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Hochbunker; Stellplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; Sielbaumaßnahme Isebek; südlich angrenzend Denkmalschutz Ensemble (ID 19257, 17666, 18718, 17664, 19258, 17665: Bei der Christuskirche 1, 3, 5 (drei Pastorate), Bei der Christuskirche 2a, 5 (Gemeindezentrum), Bei der Christuskirche 2 (Christuskirche))
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau (Abriss des Bunkers und Neubau) IV-geschossig zzgl. Staffelgeschoss, Wohnen und soziale Nutzung	Bemerkungen:	Bunker wurde aus der Zivilschutzbindung genommen, derzeit liegen Konzeptideen für Neubau mit einer Sozialnutzung vor; Bunker soll abgerissen und Flächenzuschnitt für Neubau reduziert werden, um Isebek-Grünzug zu verlängern; Konzeptausschreibung ist abgeschlossen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Abstimmung (städtebauliches) Konzept; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	3.321	Wohneinheiten:	35 - 45
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 27	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1973	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Grünfläche: Parkanlage	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gebäude für soziale Zwecke, Park	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Südwesten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Flstk. 4230: Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Spielplatz der FHH; nordöstlich angrenzend Denkmalschutz Ensemble (Rellinger Straße)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig; im EG ggf. Dienstleistungen und soziale Einrichtungen integrieren	Bemerkungen:	Kompensation für Parkanlage erforderlich; Anhandgabe an die SAGA wurde 05/2013 erteilt
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	4.205	Wohneinheiten:	80 - 100
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	80

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 27	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1973	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: Kindertagesheim	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Feuerwache, Tiefgarage, Parkhaus	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen vom Verkehr auf der Kieler Straße; ggf. Immissionen im Norden durch das angrenzende Gewerbe; Baumbestand; Zufahrt Feuerwehr; Zufahrt Tiefgarage; Denkmalobjekt an der östlichen Grundstücksgrenze; im östlichen Umfeld Denkmalschutz Ensemble (Rellinger Straße)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig	Bemerkungen:	Zufahrten für Feuerwehr und Tiefgarage müssen berücksichtigt werden
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m ²]:	1.226	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 380	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	22.09.1958	sonstige Satzungen:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen:	L I g (Bautiefe 12 m); Grün- und Erholungsflächen	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Gebäude (Handel)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden/Nordwesten durch den Kfz-Verkehr auf der Fruchttallee; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; Handel/Gastronomie, Dienstleistung im EG denkbar	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und dem laufenden Miet-/Pachtvertrag
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	719	Wohneinheiten:	5 - 15
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 235	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	19.06.1961	sonstige Satzungen:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen:	Gemeinschaftseinstellplätze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Prägender Baumbestand; Lapro: Milieu Parkanlage; Fenster am Gebäude Lindenallee 17 (Lichtrechte)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig (Anbau an das nördliche Nachbargebäude)	Bemerkungen:	Straßenflucht zum Park aufrecht erhalten; Ersatz für Stellplätze (Tiefgarage) zwingend erforderlich; Neubau ist aus städtebaulicher Sicht nur in Form eines Anbaus an das nördlich angrenzende Nachbargebäude Lindenallee 17 vorstellbar; Einvernehmen mit nördlichem Nachbarn Lindenallee 17 zwingend; Wohnprojekt oder genossenschaftliche Baugemeinschaft, öffentlich geförderte Mietwohnungen, öffentl. Parkplätze ggf. in Tiefgarage erhalten
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Abstimmung Konzept mit Bezirksamt; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	2.167	Wohneinheiten:	40 - 70
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	40

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 236	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	09.07.1958	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	G I g, i.W. nicht überbaubare Fläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: Tankstelle	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf Doormannsweg und Fruchtallee; Bombenblindgängerverdacht; Abstandsflächen (zum Punkthochhaus); bestehende Nutzung; im Zuge eines Tankstellenrückbaus sind Schadstoffuntersuchungen erforderlich, Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Boden
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-VIII-geschossig	Bemerkungen:	Lärmschutz muss beachtet werden
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



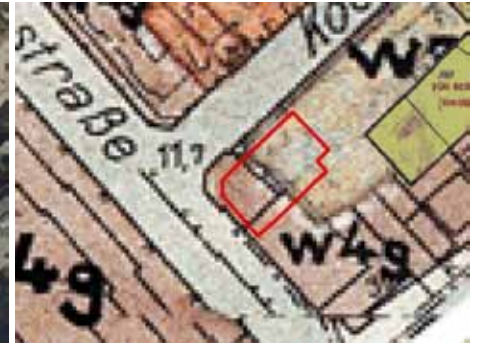
Größe [m ²]:	2.652	Wohneinheiten:	25 - 50
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 29 - Stellingen 57	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert):	21.05.1980	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MI IV g; GRZ 0,4; GFZ 1,1; Flächenausweisung	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Flstk. 1661: III-geschossiges Wohngebäude (Zeilenbebauung), I-geschossige Schuppen, unbefestigter Stellplatz; Flstk. 1659: I-geschossige gewerblich genutzte Hallen, Hoffläche vollständig versiegelt	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand entl. Rellinger Straße; Gewerbebetrieb auf Flstk. 1659; insgesamt gemischte Nutzung des Baublocks
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig mit Anteil gewerblicher Nutzung (gemischte Nutzung des Baublocks erhalten)	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Charakter des Mischgebietes soll erhalten werden, d.h. ein Anteil gewerblicher Nutzung muss in Neubau integriert werden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer, sind jedoch eigenständig entwickelbar
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



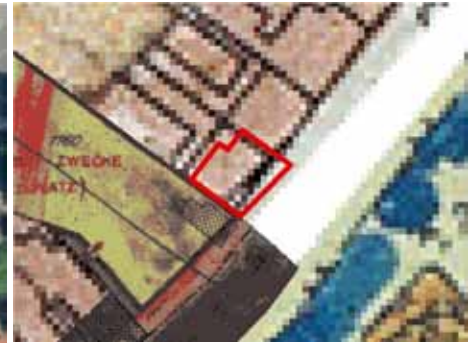
Größe [m²]:	664	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g; W III g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Gebäude; Tankstelle	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße; Altlast, teilweise dekontaminiert (Tankstelle); kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen oder Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	163	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Gebäude (Gastronomie)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Straße Beim Schlump; heutige Nutzung; gegenüber Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19116, Beim Schlump 83) sowie Denkmalschutz Ensemble Beim Schlump 80, 81 sowie Beim Schlump 84, 84 a-g, 85 a-e)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-geschossig (ggf. vorhandene Nutzung verlagern oder integrieren)	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.002	Wohneinheiten:	25 - 30
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 132	Darstellung im FNP:	Grünflächen
festgestellt (geändert):	26.02.1957	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Fläche für Garagen im Erdgeschoss, bleibende Straßenfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Rasenfläche, darunter Tiefgarage	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; südöstlich Denkmal Einzelanlage (ID 17146, Emilienstraße 71); Abstandsflächen; Tiefgarage; Tiefgaragenzufahrt unmittelbar nördlich angrenzend; Fenster/Balkone am Gebäude Emilienstraße 70 (dieselbe Eigentümergemeinschaft); Erschließung
mögliche Nutzung:	Zeilenbebauung, V-geschossig; Wohnen	Bemerkungen:	ehemaliger Eimsbütteler Grünzug; FNP: Grünfläche, aber Lapro: Milieu "Verdichteter Stadtraum", planungsrechtlich ebenfalls nicht als Grünfläche gesichert; Fläche ist zudem auf allen Seiten von Bebauung umschlossen; Bebauung im Zusammenhang mit Grundrissumgestaltung Gebäude Emilienstraße 70 möglich (derselbe Eigentümer) oder Abstände einhalten; Erschließung nicht über das eigene Grundstück möglich, Klärung mit Nachbarn erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Erschließung klären; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2020 ff.		



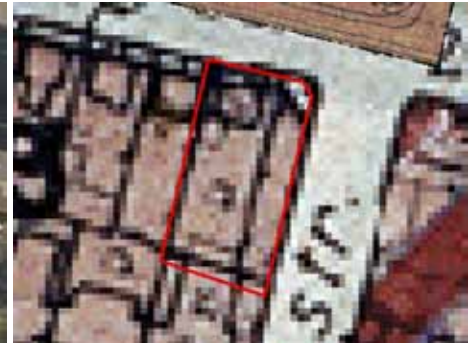
Größe [m ²]:	2.124	Wohneinheiten:	15 - 30
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges gewerblich genutztes Gebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Abstandsflächen; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	780	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g; 5/10 bebaubare Fläche nach BPVO	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: VI-geschossiger Schutzbunker	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand straßenbegleitend und z.T. auf dem Grundstück; Fenster am Gebäude Müggenkampstraße 53
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig; zum Innenhof mit zurückgesetzten 5. und ggf. 4. OG vermitteln, Baufuchten aufnehmen, an benachbarte Bebauung anschließen; Handel/Dienstleistung/Gastronomie im EG	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	1.495	Wohneinheiten:	20 - 40
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 175-1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1959	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	L I g (Bautiefe 8 m), W IV g (Bautiefe 12 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: I-geschossiges Flachdachgebäude (ehemalige Gastronomie), IV-geschossige Blockrandbebauung der Nachkriegszeit (Wohnen)	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Flstk. 3076: kleinteilige Eigentümerstruktur (Wohnungs-/Teileigentum)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig (siehe Bemerkungen)	Bemerkungen:	Die Flurstücke sind jeweils einzeln - unter Berücksichtigung/Einhaltung der Abstandsflächen - bebaubar, aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine große Lösung unter Einbeziehung aller Flurstücke zur Schließung und Betonung der Ecke (V-geschossig) gewünscht; die V-Geschossigkeit ist an die Errichtung von öff. gef. Wohnungen (mind. 30 %) gebunden; Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	504	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eimsbüttel 3	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	18.02.1970	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Flstk. 770: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: Fläche für den Zivilschutz (Bundesrepublik Deutschland); rückwärtiger Bereich Flstk. 4522: Flächen für Stellplätze oder Garagen: Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Parkplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Eingang zum Henry-Vahl-Park; Stellplatzanlage an der Osterstraße
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer; Eingangssituation Henry-Vahl-Park bei Bebauungskonzept berücksichtigen; Ersatz für Stellplätze schaffen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	2.854	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g (auf einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Emilienstraße), ansonsten W III g; insgesamt: Ordnungsfläche (hier darf erst nach Ordnung des Grund und Bodens gebaut werden)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	III- bzw. IV-geschossige Gebäude entl. Emilienstraße bzw. Osterstraße; I-geschossige Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Schutzbunker Emilienstraße 11; Stellplätze/Garagen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stellplätze/Garagen schaffen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.416	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 176	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.05.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g; Tiefe der überbaubaren Fläche 12m parallel zur Tresckowstraße; im hinteren Bereich Fläche für Gargen unter Erdgleiche (GaK)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	IV-geschossiger Wohnungsbau des Wiederaufbaus; Schutzbunker Tresckowstraße 39	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich; angrenzend an nördliche Grundstücksgrenze verläuft Ottersbek; Abstandsflächen; Erschließung; Wohnungs-/Teileigentum
mögliche Nutzung:	rückwärtige Nachverdichtung, Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.831	Wohneinheiten:	30 - 40
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 36A	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.05.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	aufgehobene Straßenfläche zugunsten W III g (überbaubare Fläche: 2 Felder mit jeweils 10,40 x 15,46)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: zwei III-geschossige Gebäude der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau); im rückwärtigen Grundstücksbereich: Schutzbunker	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand auf dem Grundstück
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	479	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W III g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Grünfläche ("Alte Leute Garten")	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand auf dem Grundstück; Abstandsflächen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossiger, freistehender Baukörper, zurückversetzt	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Kompensation für Grünfläche erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Grundstücksvergabe; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	4.039	Wohneinheiten:	70 - 100
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	70

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 293	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	10.05.1961	sonstige Satzungen:	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen:	G VI g, G VII g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	VII-geschossiges Bürogebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf dem Schulterblatt; Altlastenverdacht (chem. Reinigung)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau VI-VII-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht für Wohnnutzung nicht vorhanden; Wohnnutzung im Befreiungswege über Vorbescheid prüfen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



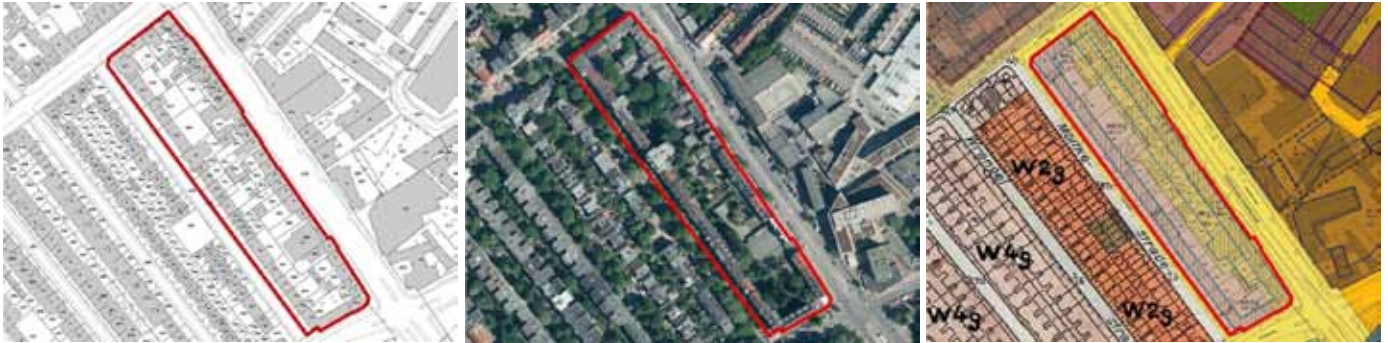
Größe [m²]:	1.262	Wohneinheiten:	25 - 35
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 236	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	09.07.1958	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g, W VIII g, i.W. nicht überbaubare Fläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche), Stellplatzfläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Fruchtallee
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau IV-geschossig	Bemerkungen:	Lärmschutz muss beachtet werden
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	29.941	Wohneinheiten:	75 - 100
Grundstücke:	45	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	75

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 13	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	15.07.2011	sonstige Satzungen:	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Generalsviertel"
Festsetzungen:	entlang Hoheluftchaussee MK g IV-VI, Wo über II; rückwärtig I; GRZ 1,0; entlang Moltkestraße WR IV g, GRZ 0,4; am Eppendorfer Weg WA g V, GRZ 0,6; im Bereich Bismarckstraße WA g IV, GRZ 0,6	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. III-IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung, gemischte Nutzungen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch Verkehrslärm auf der Hoheluftchaussee; Flstk. 3977, 3672, 3703, 3752: Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	IV-V-geschossige Bebauung bzw. Aufstockung; Wohnen in den oberen Geschossen, im EG Mischnutzung; ggf. rückwärtige Bebauung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe tlw. MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig von den Eigentümerinteressen; 69 WE genehmigt (seit 2011)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016; 2017; 2018; 2019; 2020 ff.		



Größe [m ²]:	2.259	Wohneinheiten:	20 - 25
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	11.05.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Öffentliche Grünfläche; Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	III-geschossiges Wohngebäude (1920er-Jahre Villa), II-geschossiges Wohngebäude und I-geschossige Garage (Mietstellplätze); Garten- und Freiflächen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Betrieb auf den angrenzenden Sportflächen sowie im Norden durch den Verkehr auf der Gärtnerstraße
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-VI-geschossig, Wohnen sowie Laden- und Büroflächen; Erhalt der 1920-er Jahre Villa	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	2.622	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	26.08.1969	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend WA IV g (12 m Bautiefe); angrenzend WA I g (Bautiefe 3,5 m); rückwärtiger Grundstücksteil als Grünfläche ausgewiesen	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Tiefgarage im rückwärtigen Bereich, darüber Parkplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; angrenzend Denkmalschutz Ensemble Hoheluftchaussee 117/119, Motel mit Außenanlagen; Erschließung; bestehende Nutzung (Tiefgarage)
mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich	Bemerkungen:	Planrecht straßenbegleitend vorhanden; rückwärtig ist planungsrechtlich bislang keine Bebauung vorgesehen; Tiefgarage überbauen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018		



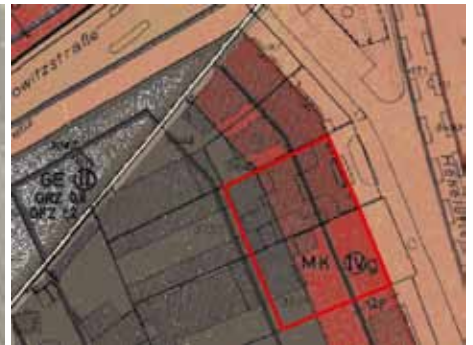
Größe [m²]:	1.342	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Durchführungsplan 201	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	22.02.1954	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Straßenbegleitend W IV g; rückwärtig Flächen für Garagen und Keller (18 x 30 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Innenhof, i.W. asphaltiert, z.T. mit Grünbewuchs und prägendem Baumbestand; Tiefgarage	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; tlw. Baumbestand im rückwärtigen Bereich; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV geschossige Zeile im rückwärtigen Bereich	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	1.550	Wohneinheiten:	30 - 45
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungspläne Hoheluft-West 5 (1. Änderung); Lokstedt 38-Hoheluft-West 11 (1. Änderung - Textplan)	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	02.03.1970, (24.02.1982); 04.06.1974, (05.01.1982)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MK, zwingend IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-II-geschossige gewerbliche Bebauung; entlang der Hoheluftchaussee Büro/Verwaltung bzw. zwei V-geschossige Wohnhäuser; Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Hoheluftchaussee; Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	straßenseitig: Geschosswohnungsbau, IV-VI-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	671	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

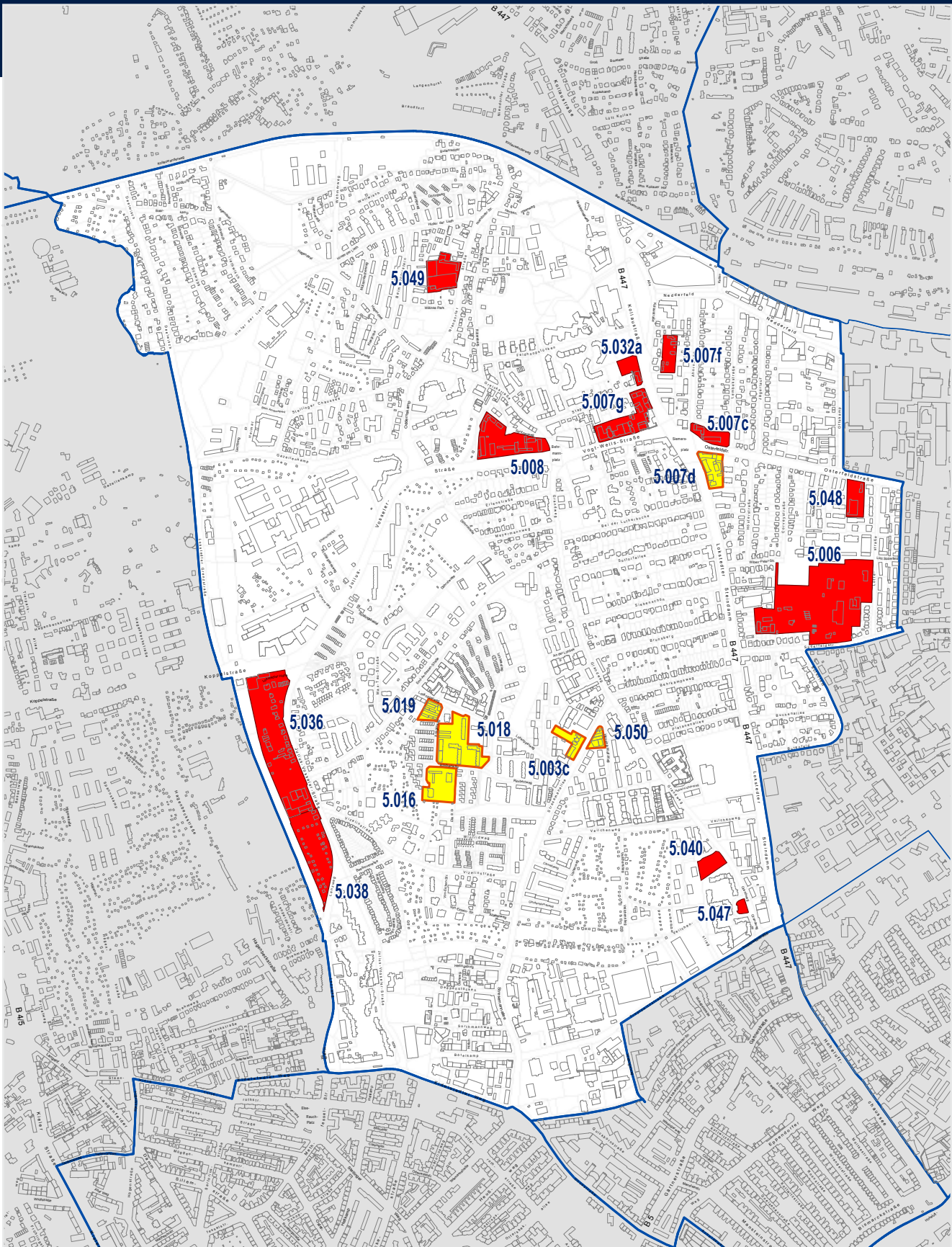
Planungsrecht:	Bebauungsplan Hoheluft-West 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	11.05.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA I g, WA IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

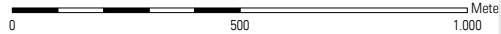
heutige Nutzung:	I-geschossige Ladenbebauung, angrenzend Geschosswohnungsbau des Wiederaufbaus, IV-geschossig	Besonderheiten und Restriktionen:	Abstandsflächen; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	evtl. im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebäude entwickeln
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

5.003c	Lokstedt	Stresemannallee 18-32
5.006	Lokstedt	Süderfeldstraße 24-26
5.007c	Lokstedt	Osterfeldstraße 84-90, Ahornallee 2
5.007d	Lokstedt	Siemersplatz IV
5.007f	Lokstedt	Ahornallee 19-29 (rückwärtig)
5.007g	Lokstedt	Vogt-Wells-Straße 6-20 / Kollaustraße 7-13 / Stapelstraße 22, 24
5.008	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße 2 / Spritzenweg 5, 14 / Behrmannplatz 3
5.016	Lokstedt	Rimbertweg
5.018	Lokstedt	Rimbertweg / Ansgarweg / Lohkoppelweg
5.019	Lokstedt	Lohkoppelweg / BKHW
5.032a	Lokstedt	Kollaustraße 15, nördl. Kollaustraße 15
5.036	Lokstedt	Lokstedter Höhe / Julius-Vosseler-Straße
5.038	Lokstedt	Lenzweg, Julius-Vosseler-Straße 106, 108
5.040	Lokstedt	Grandweg 118
5.047	Lokstedt	Grandweg 130 /180 (Parkplatz)
5.048	Lokstedt	Osterfeldstraße 39
5.049	Lokstedt	Niendorfer Straße 25
5.050	Lokstedt	Stresemannallee / Henning-Wulf-Weg



- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2014
- neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2015





Größe [m²]:	3.990	Wohneinheiten:	20 - 40
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	2
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	18

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 53	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	04.08.2010	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA IV g, Baukörperausweisung; GRZ 0,4	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-II-geschossige Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) auf z.T. sehr tiefen Gartengrundstücken	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; rückwärtige Bebauung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; i.W. Abriss und Neubau oder Aufstockung, nur im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2051/2052 (Stresemannallee 20/22) gibt es Baurecht auf einem bislang unbebauten Grundstücksbereich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren		
realisierbar:	2017		



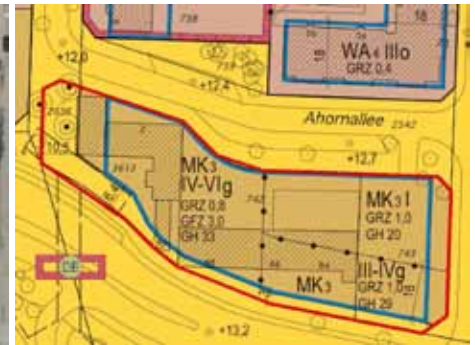
Größe [m²]:	61.877	Wohneinheiten:	395 - 420
Grundstücke:	36	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	395

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	i.W. M II o entlang Süderfeldstraße W II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Lokstedt 62
		künftige Festsetzungen:	WA II + IS bzw. III + IS

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ehemalige Gewerbefläche, bebaut mit diversen Gebäuden und Hallen; I-geschossiges Wohngebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	tlw. starke Belastung durch Deponieteile - 75% Deponie; Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung unterschiedlicher Typologie, II-III-geschossig + Staffelgeschoss	Bemerkungen:	2010 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Bebauung der Fläche durchgeführt
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bodensanierung		
realisierbar:	2016; 2017; 2018; 2019		



Größe [m ²]:	4.524	Wohneinheiten:	30 - 60
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 60	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.03.2013	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MK III-IV g, GRZ 1,0, GH 29; MK I, GRZ 1,0, GH 20; MK IV-VI g, GRZ 0,8, GFZ 3,0, GH 33	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges freistehendes Gebäude der Nachkriegszeit, I-geschossiges Flachdachgebäude der Weimarer Zeit, III-geschossiger Zeilenbau der 60er/70er Jahre; insgesamt Handel/Dienstleistung im EG, Wohnen in den Obergeschossen; Stellplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße sowie im Südwesten durch den Verkehr auf dem Siemersplatz; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	III-VI-geschossige Bebauung, kerngebietstypische Nutzung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; i.W. Abriss und Neubau
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	6.040	Wohneinheiten:	35 - 75
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 60	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.03.2013	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MK IV-VI g, GRZ 1,0, GH 34; MK I, GRZ 0,6, GH 21; MI II-IV g, GRZ 1,0, GH 30; MI I, GRZ 0,6, GH 21	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Rotklinkergebäude, II-III-geschosig, Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie im EG, Wohnen in den Obergeschossen, z.T. freistehende Einzelgebäude; Garagenhof	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße sowie im Nordwesten durch den Verkehr auf dem Siemersplatz; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	III-VI-geschossige Bebauung, kerngebietstypische und gemischte Nutzung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Hinweis: planungsrechtliche Vorgabe: Kern- und Mischgebiet - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Abriss und Neubau oder Aufstockung
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	4.908	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	7	in Einfamilienhäusern (min):	5
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 60	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.03.2013	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA I o, GRZ 0,3, 2 Wo	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. Gartenflächen, zwei Grundstücke sind zu Wohnzwecken bebaut, I-II-geschossige freistehende Einzelhäuser	Besonderheiten und Restriktionen:	ggf. Immissionen im Norden durch die angrenzenden Gewerbebetriebe
mögliche Nutzung:	freistehende Einfamilienhäuser, I-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; auf dem Flurstück 4940 wurde mittlerweile ein Gebäude errichtet
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	12.231	Wohneinheiten:	20 - 40
Grundstücke:	12	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 60	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.03.2013	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang Vogt-Wells-Straße und Kollaustraße: MI III-IV g bzw. III-V g; am Siemersplatz: MK III-Vg; rückwärtige Grundstücksbereiche: MI I	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	heterogene Nutzungs- und Baustrukturen: I-III-geschossige Gebäude unterschiedlicher Entstehungszeit mit DL- und EZH-Betrieben sowie Wohnen	Besonderheiten und Restriktionen:	Flstk. 4406, 2706, 4407: Bombenblindgängerverdacht; südlich angrenzend: Denkmal Ensemble Vogt-Wells-Str.13/15 (ID 20094/20093) sowie Denkmal Ensemble Siemersplatz 3, 5, Vogt-Wells-Str. 1, 3, 5, 7 (ID 20102 etc.); kleinteilige Eigentümerstruktur, z.T. mit Wohnungs-/Teileigentum; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	gemischte Nutzungen (kerngebietstypische Nutzungen am Siemersplatz, daran angrenzend Bereiche gemischter Nutzungen mit Wohnen, Handel/ Dienstleistung/ Gastronomie), III-V-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MK und MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2016; 2017		



Größe [m²]:	16.580	Wohneinheiten:	135 - 150
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	135

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 13	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1970	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: DRK; Flächen für Versorgungsanlagen: Hamburger Wasserwerke	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Lokstedt 61
		künftige Festsetzungen:	Bereich Behrmannplatz: MK IV-V; entl. Julius-Vosseler-Straße: WA IV; rückwärtige Bereiche: WA II - III + Staffelaeschoss

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Flstk. 2623, 2624: I-III-geschossige Gebäude aus den 60/70er-Jahren (Geschäftsstelle des DRK Landesverbandes: Verwaltung, Kindertagesheim, Beratungseinrichtungen, Garagen, Lagerräume); Flstk. 2634: I-geschossige Garagen und Lagerräume (Technisches Hilfswerk); Freiflächen insgesamt i.W. versiegelt	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden vom Verkehr auf der stark befahrenen Julius-Vosseler-Straße; südlich Julius-Vosseler-Straße Denkmal Ensemble (ID 20092/20091, Julius-Vosseler-Straße 5, 7); bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnen (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser) und Kerngebietsnutzung; am Behrmannplatz IV-V-geschossig, entlang Julius-Vosseler-Str. IV-geschossig und im rückwärtigen Bereich II-III-geschossig	Bemerkungen:	Architektenwettbewerb hat im Sommer 2010 stattgefunden
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2017; 2018		



Größe [m²]:	9.533	Wohneinheiten:	60 - 100
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	60

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	21.10.1963	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IX; Stellflächen mit Zufahrten; nicht überbaubare Fläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche, z.T. baumbestanden); bebaut: zwei Punkthochhäuser, X-geschossig; Garagenhof	Besonderheiten und Restriktionen:	Abstandsflächen; unterschiedliche Eigentümer; bestehende Nutzung; hoher Anteil Grünfläche, der als Gemeinschaftsgrün genutzt wird und einen baumbestand ausweist
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig oder gestapelte Reihenhäuser/Patiohäuser gem. "Gutachten Gebiet Lokstedt Lohkoppelweg" aus 2006	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; beide Flächen stehen im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang, sind jedoch auch eigenständig bebaubar; Bebauungsplan erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	16.502	Wohneinheiten:	10 - 30
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	21.10.1963	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	überbaubare Flächen für Garagen; nicht überbaubare Fläche; Kinderspielplatz	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche, z.T. baumbestanden); Garagenhof, Stellplatzfläche; Kinderspielplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Abstandsflächen; bestehende Nutzung (Garagen, Kinderspielplatz); Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig oder gestapelte Reihenhäuser/Patiohaus gem. "Gutachten Gebiet Lokstedt Lohkoppelweg"	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Kinderspielplatz ist zu klären; Umfang der Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen; Bebauungsplan erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	3.136	Wohneinheiten:	25 - 40
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	21.10.1963	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Stellflächen mit Zufahrten; Überbaubare Flächen, hier: Heizwerk	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Flstk. 2582: Heizwerk, I-geschossig; Flstk. 2583: Garagenhof	Besonderheiten und Restriktionen:	Abstandsflächen; Flstk. 2583: kleinteilige Eigentümerstruktur (Grundstücksteileigentum); bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-IV-geschossig und/oder gestapelte Reihenhäuser, II-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Verwertungsmöglichkeit für Flurstück 2582 (Heizwerk) klären; Bebauungsplan erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	3.641	Wohneinheiten:	70 - 100
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	70

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 37	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen; Schnellbahnen, Fernbahnen
festgestellt (geändert):	21.07.1981	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA II o (Baukörperausweisung); Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage); entlang der Straße freigehaltene Fläche für "vorgesehene unterirdische U-Bahn"	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Autohaus, Freiflächen des Autohauses (Ausstellungsflächen, Hof- und Rangierflächen)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kollastraße; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. B-Planverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	35.444	Wohneinheiten:	440 - 460
Grundstücke:	22	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	440

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 7; Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; P + R- Anlagen (parke und reise)
festgestellt (geändert):	09.10.1964; 14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, hier: Parkplatz; Stellplätze mit Einfahrt; SO L I g; WR II; W II o (Gruppenbauweise zugelassen); Verkehrsfläche (Außengebiet)	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Lokstedt 63; Bebauungsplan Lokstedt 64
		künftige Festsetzungen:	i.W. WA

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	II-III-geschossige Gebäude (Handel und Gewerbe); ehem. P+R-Anlage (zz. genutzt für öffentliche Unterbringung); I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr (U-Bahn in Troglage) und im Norden durch den Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße / Koppelstraße
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig; entl. Koppelstraße Mischgebietsnutzungen, V-VI-geschossig	Bemerkungen:	derzeitige Nutzung der aufgegebenen P+R (Park and Ride)-Fläche für öffentlich-rechtliche Unterbringung; Gutachterverfahren ist erfolgt
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2016; 2020 ff.		



Größe [m²]:	19.196	Wohneinheiten:	180 - 230
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	180

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 51 - Lokstedt 51	Darstellung im FNP:	Grünflächen
festgestellt (geändert):	07.07.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Flstk. 1909, 2262: GE III, GRZ 0,6, GFZ 1,2; Flstk. 3407, 3742, 4526: private Grünfläche: Dauerkleingärten	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Flstk. 1909, 2262: bebaut: II-geschossige freistehende Wohngebäude mit großen Gartenflächen; übrige Flächen: Dauerkleingärten	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr; Bombenblindgängerverdacht; vorhandene Nutzungen (u.a. Dauerkleingärten, Landschaftsachsenverbindung)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018; 2019		



Größe [m ²]:	4.145	Wohneinheiten:	100 - 120
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 44	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.05.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA V + S o; GRZ 0,6; GFZ 1,0; St	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: I-geschossiges Gebäude mit Flachdach (Versorgung)	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Altlastenverdacht; Baumbestand auf dem Grundstück und angrenzend; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



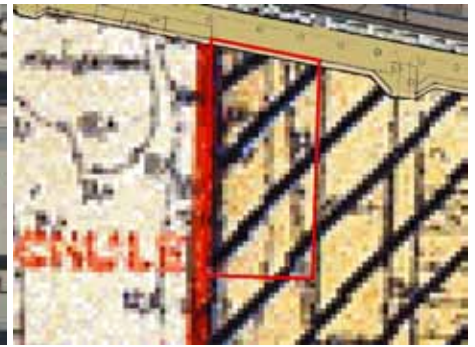
Größe [m²]:	1.145	Wohneinheiten:	30 - 40
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lokstedt 40	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	02.05.1978	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Flächen für Stellplätze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Parkplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzung (Stellplätze)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, maximale Gebäudehöhe 40 m (das oberste Geschoss sollte dabei kein Vollgeschoss sein)	Bemerkungen:	ggf. Ersatz der bestehenden Stellplatzanlage erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



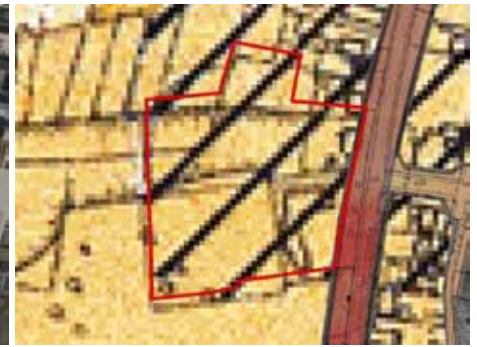
Größe [m²]:	5.782	Wohneinheiten:	25 - 40
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, 1. Änderung	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955, (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gewerbe; Lebensmittelmarkt und Tankstelle	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße; Altlast in Überwachung (Hausmülldeponie); bestehende Nutzungen (Tankstelle); Grabungsschutzgebiet
mögliche Nutzung:	Wohnen III-IV-geschossig, Einzelhandel	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016		



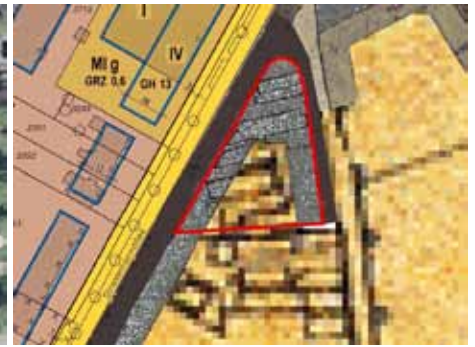
Größe [m²]:	9.444	Wohneinheiten:	100 - 120
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955, (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	III-geschossiges Gebäude; I-geschossige Halle (Großbäckerei); in 2015 abgebrannt	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Niendorfer Straße; Fläche liegt tlw. im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Nutzung (Großbäckerei) bzw. Restbestände nach Großbrand
mögliche Nutzung:	Mehrfamilienhäuser, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Gutachterverfahren
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Gutachterverfahren für Wohnbebauung erforderlich		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	2.183	Wohneinheiten:	15 - 30
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf Lokstedt Schnelsen, Teilbebauungsplan 466	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

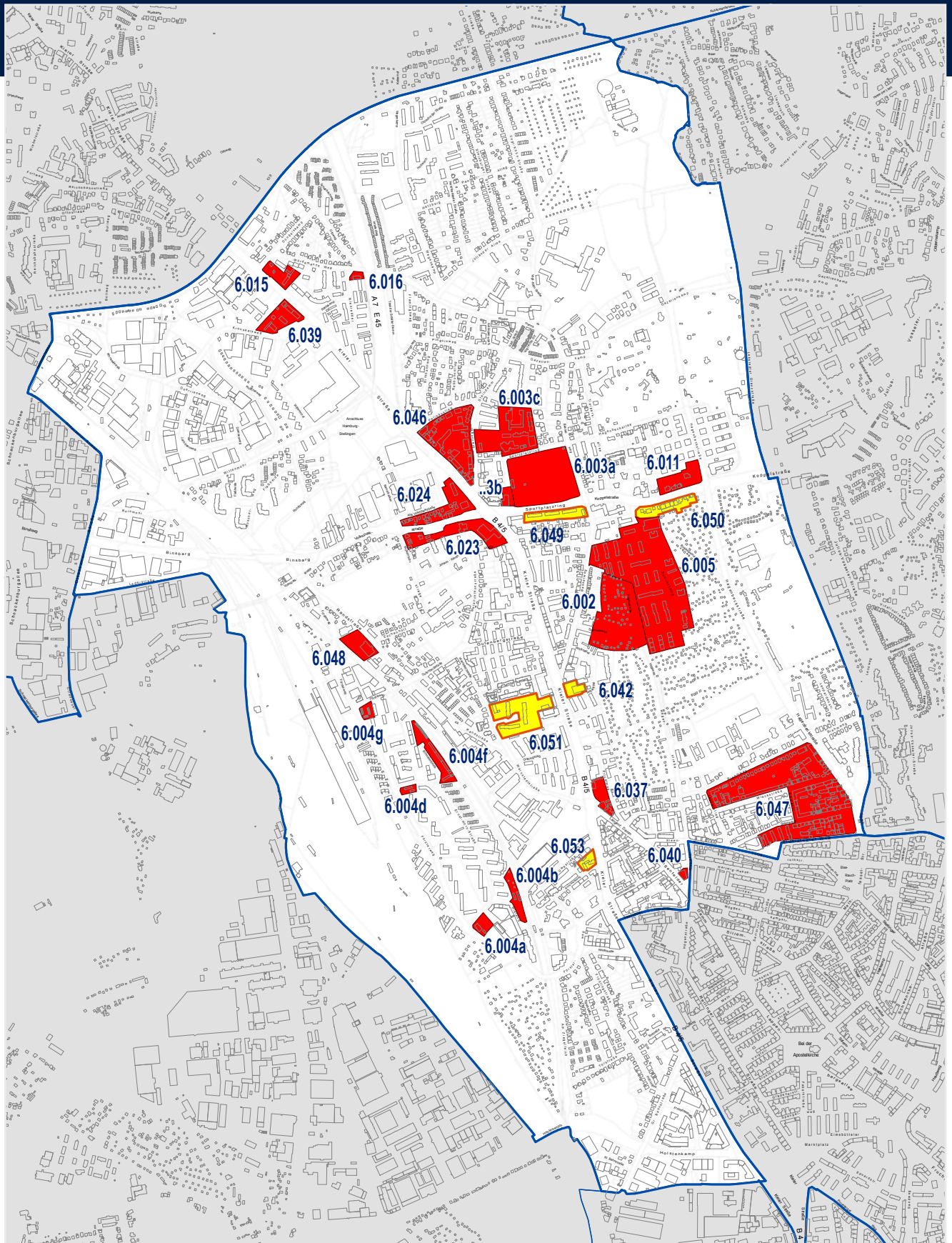
heutige Nutzung:	bebaut: Gärtnerei (Geschäftshaus, Gewächshäuser I-geschossig); Wohnhaus	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzungen; Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		

Stadtteil

STELLINGEN

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

6.002	Stellingen	Spannskamp, Högenstraße
6.003a	Stellingen	Sportplatzring 36 / Basselweg
6.003b	Stellingen	Sportplatzring 47
6.003c	Stellingen	Sportplatzring 71, 73 / Stellingener Steindamm 14
6.004a	Stellingen	Försterweg 54 / Ernst-Horn-Straße
6.004b	Stellingen	Ernst-Horn-Straße 8a-b, 10b
6.004d	Stellingen	Ernst-Horn-Straße, östl. Nr. 41
6.004f	Stellingen	Schmalenbrook
6.004g	Stellingen	Försterweg, westl. Nr. 116a-c
6.005	Stellingen	Spannskamp-Ost
6.011	Stellingen	Koppelstraße 24-30 / Hagenbeckstraße (östl. Koppelstraße 30)
6.015	Stellingen	Kieler Straße 550a-h, 560
6.016	Stellingen	Nienredder 1
6.023	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße / Molkenbuhrstraße
6.024	Stellingen	Volksparkstraße / Alte Volksparkstraße / Kieler Straße
6.037	Stellingen	Privatweg / Langenfelder Damm 92, 100 - 102 / Kieler Straße 294
6.039	Stellingen	Kieler Straße 541 a-d / Kronsaaßweg 63d
6.040	Stellingen	Langenfelder Damm (Ecke Högenstraße)
6.042	Stellingen	Kieler Straße 322
6.046	Stellingen	Kieler Straße 432-462 / Pelikanstieg 6-20 / Stellingener Steindamm 5-31
6.047	Stellingen	Brehmweg / Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg / u.w.
6.048	Stellingen	Randstraße 77
6.049	Stellingen	Sportplatzring 5-21 / Basselweg 64
6.050	Stellingen	Koppelstraße 9-13 und 23-27
6.051	Stellingen	Warnstedtstraße 21-55 + Kieler Straße 335 (rückw.)
6.053	Stellingen	Kieler Straße 263 / Brunckhorstweg



■ Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2014
■ neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2015

0 500 1.000 Meter



Größe [m²]:	34.819	Wohneinheiten:	200 - 250
Grundstücke:	13	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	200

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde (1. Änderung); Bebauungsplan Stellingen 39	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	07.09.1951 (22.11.1960); 04.12.1972	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Außengebiet (Grünfläche); Grünfläche, hier: Dauerkleingärten	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Stellingen 64 (Senatsplan)
		künftige Festsetzungen:	WA IV, Spielplatz, Parkanlage

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. Kleingärten (57 KG + Vereinsheim); öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung	Besonderheiten und Restriktionen:	Altlastenverdacht (Altablagerung Högenstraße); Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand (entlang Spannskamp und östlich); Topografie; Kleingärten
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, IV-geschossig	Bemerkungen:	Kündigung Kleingartenparzellen; Verlagerung Kleingärten auf den Stellingener A7-Deckel, Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7 (Fertigstellung voraussichtl. 2019)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Konzeptausschreibung		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	37.057	Wohneinheiten:	440 - 470
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	350

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 18	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	10.06.1975	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Grünflächen: Sportplatz, Spielplatz	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Stellingen 62
		künftige Festsetzungen:	WA, MK

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	zwei Sportplätze (wassergebundene Decke), Kampfbahn (i.W. Rasen), I-geschossiges Gebäude (Umkleiden etc.)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; z.T. prägender Baumbestand entlang Basselweg und Sportplatzring; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau im nördlichen Teilbereich, III-V-geschossig; MK-Nutzungen im südlichen Bereich, IV-V-geschossig	Bemerkungen:	Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt (mit Fläche 6.003c); Überarbeitung der Ergebnisse erforderlich; Verlagerung der Sportplätze und damit Möglichkeit der Neubebauung der Fläche steht in Abhängigkeit des Bebauungsplans Stellingen 61 (Informatikum), durch den Baurecht für die Sportflächen geschaffen wird
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Konzeptausschreibung vorbereiten		
realisierbar:	2017; 2018; 2019		



Größe [m²]:	2.302	Wohneinheiten:	50 - 60
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	50

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 34	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	07.10.1968	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA I g; nicht überbaubare Fläche; Gemeinschaftsstellplätze	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Stellingen 62
		künftige Festsetzungen:	WA, MK

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: II-geschossiges freistehendes Gebäude (Vereinsheim); Stellplätze	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße und dem Sportplatzring; z.T. prägender Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig	Bemerkungen:	Die Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 6.003a
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018; 2019		



Größe [m²]:	24.093	Wohneinheiten:	200 - 210
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	200

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 18	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	10.06.1975	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Schule und Jugendheim; Spielplatz	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Stellingen 62
		künftige Festsetzungen:	WA

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Schule (I-II-geschossig), Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen (II-geschossig), Spielplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Bombenblindgängerverdacht; prägender Baumbestand auf der Fläche sowie entlang des Sportplatzrings
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig	Bemerkungen:	Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt (mit Fläche 6.003a); Vergabe an SAGA; Verlagerung der Schule an den Standort Brehmweg ist vorgesehen; Nutzungen für Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen und Spielplatz werden im Bebauungsplan Stellingen 62 integriert
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Schule verlagern; Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen verlagern		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	2.984	Wohneinheiten:	15 - 35
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 46	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	21.01.1974	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA zwingend I o (Baukörperausweisung); Flächen für Stellplätze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: II-geschossiges Wohngebäude (Flachdach, Mehrfamilienhaus), I-geschossige Garagen; oberirdische private Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; kleinteilige Eigentümerstruktur (Flstk. 2400: Wohnungs-/Teileigentum); Stellplatzanlage
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Nachverdichtung auch auf beiden Flurstücken unabhängig voneinander möglich; Ersatz für Stellplatzanlage ist erforderlich (Quartiersgarage); Lärmschutz entl. der Bahntrasse erforderlich; Art der Nachverdichtung auf Flurstück 2400: Ersatz-/Neubebauung
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	4.571	Wohneinheiten:	15 - 35
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungspläne Stellingen 46; Stellingen 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	21.01.1974; 11.05.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Flstk. 2376 und 2356 (tlw.): Flächen für Stellplätze; Private Grünfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof; Gärten	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Stellplatzanlagen und Garagenhöfe (laufende Miet-/Pachtverträge)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	Bemerkungen:	auch ohne Flurstück 1914 (privat) Nachverdichtung möglich; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stellplatzanlagen/Garagen erforderlich (Quartiersgarage); Lärmschutz entlang der Bahntrasse erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018		



Größe [m ²]:	1.309	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	11.05.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Stellplätze; private Grünfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	oberirdische private Stellplatzanlagen; I-geschossiger Garagenhof	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr im Westen; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Stellplatzanlage und Garagenhof (laufende Miet-/Pachtverträge)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Stellplatzanlage/Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	7.712	Wohneinheiten:	35 - 65
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	11.05.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Stellplätze; private Grünfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiger Garagenhof, Stellplätze (i.W. versiegelt)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Garagenhof (laufende Miet-/Pachtverträge)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-V-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018		



Größe [m ²]:	2.086	Wohneinheiten:	5 - 20
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	11.05.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	öffentliche Straße, Stellplätze; private Grünfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiger Garagenhof (i.W. versiegelt)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen; Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse; bestehende Nutzung: Garagenhof (laufende Miet-/Pachtverträge); Flstk. 4363 als Straßenerweiterungsfläche vorgesehen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für Garagen erforderlich (Quartiersgarage)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	81.007	Wohneinheiten:	190 - 240
Grundstücke:	27	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; Wohnungsbaugenossensch	Geschosswohnungsbau (min):	190

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 51 - Lokstedt 51; Baustufenplan Stellingen-Langenefelde	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	07.07.2006; 14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	B-Plan: WR IV o, WR IV g, WR III o, WR o; GRZ 0,4; Fläche für Gemeinbedarf: Studentenwohnheim; GRZ 0,4; BS-Plan: i.W. Außengebiet; kleinflächig W 2o und M 2o	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Stellingen 66
		künftige Festsetzungen:	i.W. WA IV a/o; GRZ 0,4 ; GFZ 1,2

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. homogener Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII-IX-geschossigen Punkthochhäusern; Studentenwohnheim im Südosten; Gemeinschaftseinrichtung im Nordosten	Besonderheiten und Restriktionen:	insgesamt prägender Baumbestand; Topographie; z.T. Wohnungs-/Teileigentum
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau (Neubebauung, Aufstockung, Kopfbauten), IV-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen bzw. Bauantrag für Teilfläche einreichen		
realisierbar:	2017; 2018; 2020 ff.		



Größe [m²]:	9.027	Wohneinheiten:	65 - 95
Grundstücke:	7	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	65

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 19 - Lokstedt 49, Blatt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	07.07.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MK g, zwingend V, rückwärtig II; Wo über II; GRZ 0,4	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Dauerkleingärten; Tankstelle; freistehende I-geschossige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen; I-geschossiges Restaurant (Flachdach) mit Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Koppelstraße; bestehende Nutzungen (Tankstelle)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, V-geschossig, gewerbliche Nutzung im EG und im 1. OG gem. B-Plan-Festsetzung vorgesehen	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance für die privaten Grundstücke abhängig vom jeweiligen Eigentümerinteresse; Konzeptausschreibung für Flstk. 2447 läuft; Anhandgabe hat stattgefunden
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren (Tankstelle); Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2016; 2019		



Größe [m²]:	5.640	Wohneinheiten:	20 - 60
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 16	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	01.06.1970	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA zwingend II o; WR zwingend III g; insgesamt Baukörperausweisung (Tiefe der überbaubaren Flächen 12,0 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Tankstelle im Eckbereich Kieler Straße/Wördemanns Weg; II-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, I-geschossiger Garagenhof	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch Schienenverkehr auf der Güterumgehungsbahn und Verkehr auf Kieler Straße; Siedlungsbeschränkungsbereich 2; tlw. Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2+ Nachtschutzzone); bestehende Nutzung (Miet-/Pachtverträge); Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 7) gemäß
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich: Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung - jeweils auch einzeln realisierbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	1.067	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 12	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	23.06.1965	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	im nördlichen Grundstücksteil: Stellplätze; rückwärtig: Sondergebiet Läden I g, Baukörperfestsetzung	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der BAB 7; Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	14.561	Wohneinheiten:	100 - 160
Grundstücke:	14	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungspläne Stellingen 6; Stellingen 34	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.07.1967; 07.10.1968	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV-VIII g (Baukörperausweisung); Stellplätze; öffentliche Grünfläche; öffentliche Straße; WA II g; Stellplätze; Öffentliche Grünfläche; Öffentliche Straßenfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	im Eckbereich Kieler Straße/ Volksparkstraße: gemischte Nutzungen (Handel/ DL/Wohnen); ansonsten IV-VIII-geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise bzw. Punkthochhaus, Molkenbuhrstr.: I-II-geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung; private Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der stark befahrenen Kieler Straße; bestehende Miet-/ Pachtverträge
mögliche Nutzung:	gemischte Nutzungen mit Wohnen + Gewerbe; im Bereich Kieler i.W. Straße Gewerbe/Dienstleistung	Bemerkungen:	verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich: Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung - jeweils auch einzeln realisierbar; vollständige Umsetzung des Konzeptes bedeutet eine grundlegende Veränderung und Neuorganisation der städtebaulichen Strukturen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/ Garagen schaffen (Quartiersgarage)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019; 2020 ff.		



Größe [m²]:	13.167	Wohneinheiten:	50 - 100
Grundstücke:	19	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	50

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 6; Teilbebauungsplan 810; Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	03.07.1967; 13.10.1959; 14.01.1955, (22.11.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	B-Plan: WA max. II, WA II g, SO L I g, SO L II g, Stellplätze; TB: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, neue Straßenverkehrsfläche; BS-Plan: W 3g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	südl. Alte Volksparkstraße: i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Stellplatzanlagen; entlang Kieler Straße zwei II-geschossige Gebäude (sogenannte "Glaskästen")	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der stark befahrenen Kieler Straße; Fläche liegt tlw. im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Miet-/Pachtverträge; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur
mögliche Nutzung:	gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, im Bereich Kieler Straße Gewerbe/Dienstleistung in den oberen Geschossen Wohnungsbau, V-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse u. ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge (Hinweis: insbes. im Bereich Alte Volksparkstr. kleint. Eigentümerstrukt.); ggf. Ersatz für entfallende Stellplätze schaffen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	5.144	Wohneinheiten:	25 - 50
Grundstücke:	8	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde; Teilbebauungsplan 127	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955; 29.03.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Flstk. 1228, 3258 entlang Langenfelder Damm: Neue Straßenfläche; ansonsten M IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	überwiegend I-geschossige Bebauung; im südlichen Bereich III-geschossiges Wohngebäude mit Handel, Dienstleistungen; im nördlichen Teil IV-geschossiges Gebäude; große Teilflächen versiegelt; Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Bombenblindgängerverdacht (Flstk. 1222, 4745, 4744); Baumbestand
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, ggf. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang Kieler Straße	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe M - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	ggf. Vorbescheidsantrag einreichen; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	8.747	Wohneinheiten:	25 - 45
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70	Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert):	30.07.2012	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA g; GRZ 0,4, GFZ 1,2; GH 32; 16 m tiefes Baufenster entlang Kieler Straße und Kronsaalsweg; rückwärtig Baufeld mit 16m x 16m	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	drei III-geschossige Zeilengebäude, Wohnen; zwei freistehende Wohngebäude, I-II-geschossig	Besonderheiten und Restriktionen:	Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone); bestehende Nutzung (Laufzeit Miet-/Pachtverträge)
mögliche Nutzung:	III-IV-geschossiger Geschosswohnungsbau; geschlossene Bauweise entlang Kronsaalsweg und Kieler Straße	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	880	Wohneinheiten:	20 - 50
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde; Teilbebauungsplan 127	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955; 29.03.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W IV g; entlang Langenfelder Damm: Neue Straßenfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige Bebauung, Nahversorger, Hofffläche als Anlieferung/Ladezone größtenteils versiegelt	Besonderheiten und Restriktionen:	prägender Baumbestand im Ostteil des Flurstücks; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig Wohnen, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung sinnvoll	Bemerkungen:	punktueller Nachverdichtung, stadträumliche Fassung; Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen; bestehende Nutzung ggf. im Neubau integrieren
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; ggf. Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	2.842	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen39	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	04.12.1972	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MI III g, MI II g, GRZ 0,4, GFZ 0,8 bzw. 1,0	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	bebaut: Gewerbe; Parkplätze	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau III-geschossig und Einzelhandel	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	27.034	Wohneinheiten:	35 - 90
Grundstücke:	29	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung; Teilbebauungsplan 810	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955, (22.11.1960); 13.10.1959	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang Stelling Steindamm und Pelikanstieg: M II o; entlang Kieler Straße: W III g; am südwestlichen Randbereich der Potenzialfläche: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. II-III-geschossige Gebäude (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. großen Gärten, gemischtgenutzte Gebäude, Gewerbebebauung, u.a. Handwerksbetrieb und Möbelmarkt)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen und Südwesten durch den Verkehr auf der BAB 7 und der Kieler Straße; Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Flstk. 679 und 629: Bombenblindgängerverdacht; Altlastenverdacht; Erschließung; tlw. Kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht in Teilbereichen noch nicht ausgeschöpft (Vorgabe tlw. M - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); weitere Nachverdichtung durch Änderung des Planrechtes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; auf den Flurstücken 3615 und 849 sind bereits Neubauten errichtet worden; im Bereich Stelling Steindamm ist an mehreren Grundstücken der FHH Straßen-erweiterungsfläche zu übereignen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2016; 2017; 2018; 2019		



Größe [m²]:	81.340	Wohneinheiten:	100 - 200
Grundstücke:	85	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenhof, 1. Änderung	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955, (22.11.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M III g; entlang Brehmweg: W II o, Gruppenhäuser zulässig; Eckbereich Brehmweg / Hagenbeckstraße W III g; Eckbereich Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg: Fläche für besondere Zwecke (Schule)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-III-geschossige freistehende EFH, DH u. MFH sowie III-geschossige Blockrandbebauung bzw. Zeilenbebauung der Nachkriegszeit; Bereich Brehmweg: kleint. Bebauung mit z.T. gr. Gärten; Bolzplatz; i.W. wohnbaul. Genutztes Gebiet, vereinzelt Handwerksbetriebe in den Blockinnenber.; Tankstelle	Besonderheiten und Restriktionen:	Flstk. 1385, 1405, 1420, 1421: Bombenblindgängerverdacht; Altlastenverdacht; Baumbestand; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen (u.a. Gewerbebetriebe)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden und in Teilbereichen noch nicht ausgeschöpft; weitere Nachverdichtung durch Änderung des Planrechtes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; bestehende Nutzungen (u.a. Handwerksbetriebe) sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen; Möglichkeiten für die Errichtung von öff. gefördertem Wohnungsbau prüfen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2016; 2017; 2018; 2019; 2020 ff.		



Größe [m²]:	6.680	Wohneinheiten:	50 - 70
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	50

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1. Änderung	Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955, (22.11.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M II o; M III g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Gebäude (Lebensmittelmarkt)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Südwesten durch Schienenverkehr auf der S-Bahn-Trasse; bestehende Nutzung (Lebensmittelmarkt)
mögliche Nutzung:	Wohnen und Einzelhandel, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Erhalt der bestehenden Nutzung, Integration in neues Konzept
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	6.854	Wohneinheiten:	50 - 80
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	50

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 18	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	10.06.1975	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR II g, WA II o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Geschosswohnungsbau II-geschossig	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau IV-geschossig	Bemerkungen:	Östlich befindet sich das Baudenkmalweg Basselweg 73 (Rathaus von 1912/13). Die Denkmalbelange sind zu beachten.
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2018; 2019; 2020 ff.		



Größe [m²]:	7.678	Wohneinheiten:	100 - 150
Grundstücke:	10	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 51-Lokstedt 51	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	07.07.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III g; GRZ 0,4	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Einfamilienhausbebauung I-geschossig, Geschosswohnungsbau II-geschossig	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau III-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren, Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018; 2019		



Größe [m²]:	18.196	Wohneinheiten:	40 - 60
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	40

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 9	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III g, WA IV	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Geschosswohnungsbau	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau III - IV-geschossig; Nachverdichtung; bestehendes Planrecht ausschöpfen	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	2.466	Wohneinheiten:	80 - 100
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	80

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Stellingen 40	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.06.1983	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MK IV g; MK V g; rückwärtig WA II g und Straßenverkehrsfläche.	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

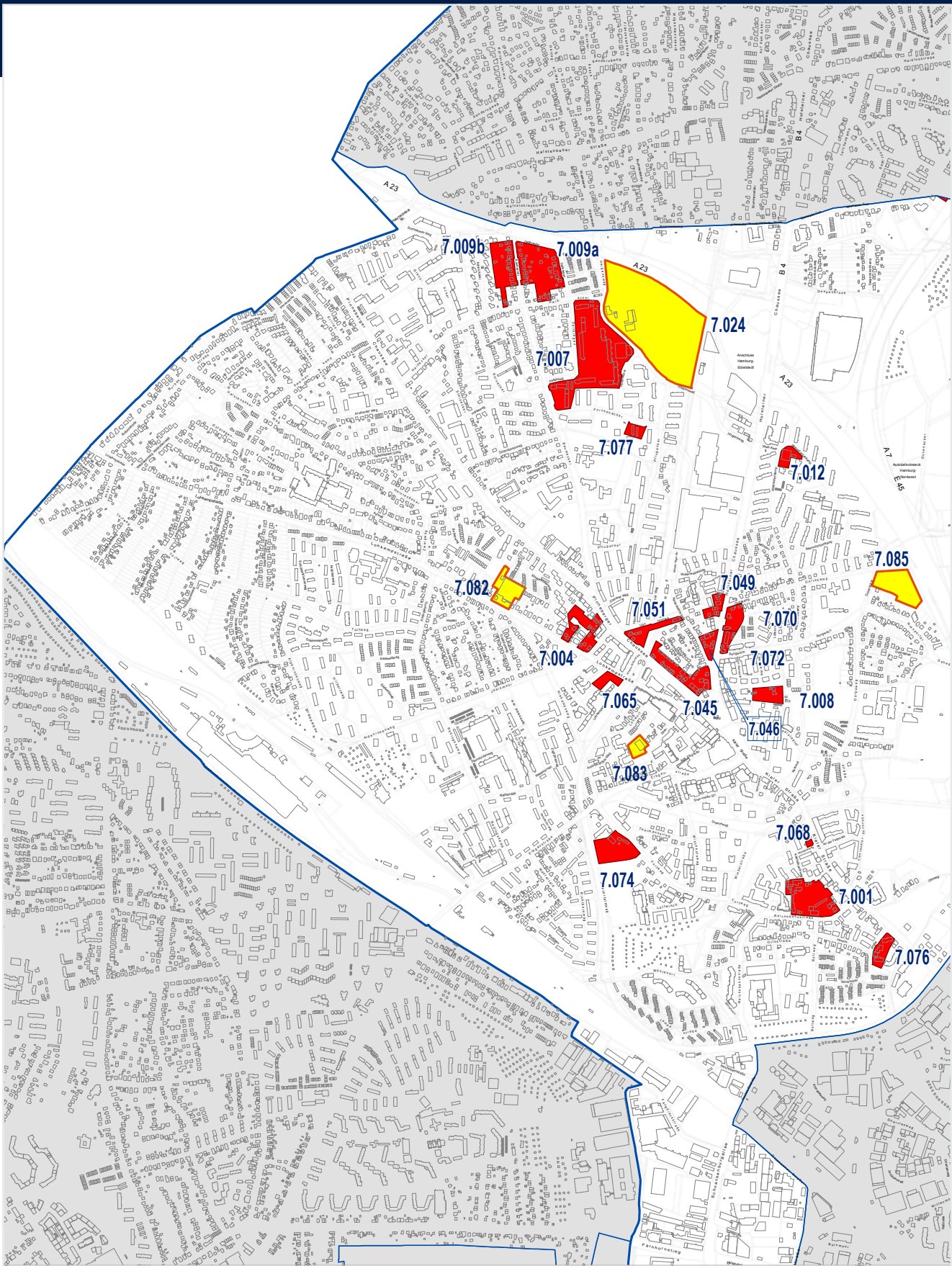
heutige Nutzung:	Tankstelle; Gewerbe I-geschossig	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr östlich auf der Kieler Straße; bestehende Nutzung; Altlasten; Bombenblindgängerverdacht
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau V - VI-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2016		

Stadtteil

EIDELSTEDT

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

7.001	Eidelstedt	Reichsbahnstraße 6-14 / Kapitelbuschweg 2-9
7.004	Eidelstedt	Lohkampstraße / Op de Eilstede / Pinneberger Chaussee (rückw.)
7.007	Eidelstedt	Heidacker / Hörgensweg / Rebenacker / Baumacker / Dallbregen
7.008	Eidelstedt	Eidelstedter Platz 22a
7.009a	Eidelstedt	Dallbregen 45-61 / Heidacker 51-55 / Baumacker 48-64
7.009b	Eidelstedt	Baumacker 41-67 / Heidacker 41
7.012	Eidelstedt	Reemstückenkamp, westl. Nr. 19
7.024	Eidelstedt	Hörgensweg 80
7.045	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee 4-24 / Holsteiner Chaussee 3-7
7.046	Eidelstedt	Nebenbahnstraße 2-6 / Holsteiner Chaussee 15-21
7.049	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee 29-35
7.051	Eidelstedt	Upn Hornack 2-4 / Pinneberger Chaussee 26, 30 / Nebenbahnstraße 25
7.065	Eidelstedt	Lohkampstraße 39-45
7.068	Eidelstedt	Kieler Straße / Mühlenuweg, südl. Kieler Straße 671
7.070	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee 32-34
7.072	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee 22-28
7.074	Eidelstedt	Furtweg 51-53
7.076	Eidelstedt	Hinschstraße 1-5
7.077	Eidelstedt	Furchenacker 26 - 30a-c
7.082	Eidelstedt	Lohkampstraße 100
7.083	Eidelstedt	Ekenknick 18 (Turnhalle)
7.085	Eidelstedt	Duvenacker



■ Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2014
■ neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2015





Größe [m ²]:	5.566	Wohneinheiten:	30 - 50
Grundstücke:	14	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 72	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	16.12.2014	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	westl. Kapitelbuschweg: MI III o; GRZ 0,6; GFZ 1,2 und WA III o GRZ 0,4; GFZ 1,2; nördlich Reichsbahnstraße: Denkmalschutzensemble mit MI o und MI I bis III o; GRZ 0,6; GFZ 1,2	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Reichsbahnstr.: Handwerks- und landwirtschaftl. Betrieb, jeweils mit Nebengebäuden u. z.T. versiegelten Hofflächen, II-geschossiges Bürogebäude, I-geschossiger Blumenladen mit gr. Gartengrundstück; Kapitelbuschweg: II-III-geschossige EFH u. MFH mit Gärten; Garagen (rückw. Kapitelbuschweg 9)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf Reichsbahnstraße; Spielplatz der FHH (2010); Denkmalschutz Ensemble (ID 19405, Reichsbahnstr. 10, Gebäude einschl. Hofpflasterung u. zweier Windbäume); bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Duplexhäuser, Reihenhäuser, III-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (z.T. Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); 52 WE genehmigt (seit 2014)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	8.672	Wohneinheiten:	15 - 25
Grundstücke:	12	in Einfamilienhäusern (min):	5
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR II o, WR I o (nordwestl. Op de Eilstede), WA III g (entl. Pinneberger Chaussee); GRZ 0,3	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. sehr große Gärten	Besonderheiten und Restriktionen:	Flstk. 2180, 6617, 2174: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, II-geschossig; Adressbildung Richtung Op de Eilstede	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; z.T. schon ausgeschöpftes Potenzial; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	45.897	Wohneinheiten:	70 - 90
Grundstücke:	7	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; SAGA/GWG; Wohnungsbaugenossensch	Geschosswohnungsbau (min):	70

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	16.01.1967	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR III g; WR II g, WR IV g, WR IX g, WR XII g; Stellplätze; öffentliche Grünfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	III-XIII-geschossiger großformatiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise; I-geschossige Parkpalette und Garagen; Stellplätze; Freiflächen als gestaltete Anlage mit Spielflächen und Sitzmöglichkeiten	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN- Trasse sowie im Nordosten durch den Verkehr auf der BAB 23; als Nord-Süd-Freiflächenverbindung festgesetzte öffentliche Grünfläche innerhalb der Wohnbebauung; Flstk. 951: Wohnungs-/Teileigentum
mögliche Nutzung:	Maisonette- bzw. Duplex Typen mit Gartenhöfen und Dachterrassen, Geschosswohnungsbau, II-IV-geschossig	Bemerkungen:	Stärkung und Ausbau des maßstäblichen Gebäudebestandes an der Straße Dallbregen durch Aufstockung des Gebäuderiegels und moderate Überbauung der groß dimensionierten Freiflächen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für entfallende Stellplätze schaffen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bebauungsplanverfahren einleiten; Möglichkeiten für die Errichtung von Gewerbeeinheiten in umfeldverträglichem Maß prüfen (Drs. 19-1656)		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	4.905	Wohneinheiten:	60 - 80
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	60

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 30 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997 (13.02.2012)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR III o; GRZ 0,4; GFZ 1,2	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser, Hausgärten	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden und Westen durch Gewerbe; Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Erschließung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Stadtvillen, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	20.370	Wohneinheiten:	15 - 25
Grundstücke:	20	in Einfamilienhäusern (min):	15
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	16.01.1967	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR I o	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Eidelstedt 69
		künftige Festsetzungen:	Straßenseitig: WR I o; 2 Wo; rückwärtig: WR I o; 1 Wo; GR 120 m²

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. auf sehr großen Gartengrundstücken	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der unmittelbar anschließenden Autobahn; Flstk. 587: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. offene Wegeseitengraben; Erschließung
mögliche Nutzung:	Einfamilienhäuser; rückwärtige Bebauung; ggf. Aufstockung	Bemerkungen:	auf Grund der Lärmproblematik angrenzend an die BAB 23 wird das B-Plan-Verfahren zz. nicht weitergeführt
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Möglichkeiten Lärmschutz prüfen; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	11.941	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	11	in Einfamilienhäusern (min):	10
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 11 - Schnelsen 50 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	05.04.1971 (21.12.1984)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR I o, 2 Wo	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Eidelstedt 69
		künftige Festsetzungen:	Straßenseitig: WR I o; 2 WO; rückwärtig: WR I o; 1 WO; GR 120 m²

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. auf sehr großen Gartengrundstücken	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der unmittelbar anschließenden Autobahn; Flstk. 573: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. offene Wegeseitengräben; Erschließung
mögliche Nutzung:	Einfamilienhäuser, rückwärtige Bebauung	Bemerkungen:	auf Grund der Lärmproblematik angrenzend an die BAB 23 wird das B-Plan-Verfahren z. nicht weitergeführt
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Möglichkeiten Lärmschutz prüfen; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	3.181	Wohneinheiten:	15 - 25
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 28	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	28.03.1967	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR; Heizwerk (Baukörperfestsetzung)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	II-geschossige Parkpalette; I-geschossiges Gebäude zur Energieversorgung; oberirdische Stellplatzanlage	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Autobahn; Bombenblindgängerverdacht; Abstandsflächen; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig	Bemerkungen:	punktueller Nachverdichtung; Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen; Ersatz für entfallende Stellplätze ggf. erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten oder Befreiung über Vorbescheidsverfahren prüfen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	80.163	Wohneinheiten:	300 - 500
Grundstücke:	7	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	300

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 62	Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert):	24.04.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	GE IV; GRZ 0,8; GF 60.000qm; Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ausgedehnte Brachfläche; bebaut: II-geschossiges freistehendes Gebäude (Wohnen), drei II-geschossige Hallenbaukörper sowie ein Schornstein	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-/ DB-Trasse sowie im Norden durch Verkehr auf der BAB; Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 6) gemäß Biotopkataster BSU, 2014; Randbereiche im Norden u. Osten sind als Ausgleichsfläche gewidmet; ehem. Großgärtnerei;
mögliche Nutzung:	i.W. Geschosswohnungsbau, V-VII-geschossig; Stadtvillen im zentralen Bereich, III-IV-geschossig; Reihenhäuser im Nordwesten, II-geschossig; Gewerbliche Nutzung (50%)	Bemerkungen:	Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein; gewerblichen Anteil bei den Planungen berücksichtigen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019; 2020 ff.		



Größe [m²]:	10.782	Wohneinheiten:	80 - 150
Grundstücke:	21	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	80

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III bzw. IV g, straßenbegleitende Baufelder ca. 15 m tief, GRZ 0,4; rückwärtig Nebenbahnstraße Baufeld für I-geschossige Baukörper	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-II-geschossige kleinteilige offene Bebauung; Wohn- und Gewerbenutzung, z.T. Gartenflächen und Stellplatzanlagen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee und der Pinneberger Chaussee, sowie im Nord-Westen durch den Schienenverkehr der AKN; rückwärtig schließt Erhaltungsbereich an; ggf. prägender Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; ein Vorbescheid erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016; 2017; 2018; 2019		



Größe [m²]:	3.470	Wohneinheiten:	20 - 35
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige Wohnbebauung	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; prägender Baumbestand (Flstk. 1259); bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, III-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m ²]:	3.263	Wohneinheiten:	20 - 40
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang Holsteiner Chaussee: WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld; rückwärtiger Bereich der Flstk. 859, 6910: WR III o; GRZ 0,3; GFZ 0,9	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige Wohnbebauung	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Mehrfamilienhäuser, III-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	5.299	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 57	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Pinneb.Ch.: WA IV g, ausnahmsw. V zulässig (Flstk. 6844), GRZ 0,4; Baugrenze, im rückw. Bereich Ausschluss v. Nebenanlagen, Garagen, STP; Upn Hornack/rückw. Nebenbahnstr.: WR I o; GRZ 0,3; Baufeld ca. 10 m tief, liegt innerh. Erhaltungsbereich	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	kleinteilige Wohnbebauung; AKN-Trasse	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süd-Westen durch den Verkehr auf der Pinneberger Chaussee und den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	I-IV-geschossiger Wohnungsbau; Mehrfamilienhäuser	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Entwicklung Zentrum Eidelstedt; Potenzial im Bereich Pinneberger Chaussee 28 bereits ausgeschöpft, Wohnungsbau in Realsierung; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	2.851	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 38	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; P + R- Anlagen (parke und reise)
festgestellt (geändert):	30.11.1976	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Studentenheim; GFZ 1,0; Baugrenze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Parkplatz und Zufahrt zur Kindertagesstätte	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Lohkampstraße und im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Bodendenkmal, Grabungsschutzgebiet; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau für Studenten, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; primär ist die Fläche auf Flstk. 6014 zu entwickeln, Flstk. 1553 für Erweiterung zu prüfen; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	439	Wohneinheiten:	1 - 5
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 9	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.09.1970	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA zwingend II g (Hinweis: überbaubare Fläche hat nur eine sehr geringe Größe, keine selbstständige Bebauung innerhalb des Baufensters möglich); Stellplätze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Freifläche (Rasen)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer erneut aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	4.644	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	5

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 30 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997 (13.02.2012)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang Holsteiner Chaussee: MI III; GRZ 0,6; GFZ 1,2; im rückwärtigen Bereich: MI II GRZ 0,6; GFZ 0,8; große überbaubare Fläche; entlang Oortskamp WA II o; GRZ 0,4	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	im zentralen Bereich überwiegend I-geschossige Bebauung, Wohnen mit Gewerbe und Industrie, II-geschossiges Wohngebäude, Stellplatzanlagen, große Teile der Flächen sind versiegelt; ansonsten I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartenflächen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Bombenblindgängerverdacht; Bodenordnungs-/Umlegungsgebiet
mögliche Nutzung:	Mehrfamilienhäuser; III-geschossig im vorderen Grundstücksbereich, rückwärtig II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe tlw. MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; im Bereich Holsteiner Chaussee ist an mehreren Grundstücken der FHH Straßenerweiterungsfläche zu übereignen; 25 WE genehmigt (seit 2014)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



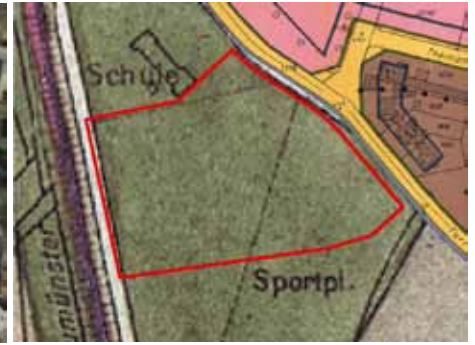
Größe [m ²]:	2.315	Wohneinheiten:	35 - 40
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 30 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	25.06.1997 (13.02.2012)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MI IV; GRZ 0,6; GFZ 1,2; im rückwärtigen Bereich des Flstk. 1255 MI II; GRZ 0,6; GFZ 0,8	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. Wohnen: I- bzw. II-geschossiges freistehendes Gebäude (Wohnen+Gewerbe), rückw. Bereiche weitgehend versiegelt, III-geschossige Gebäudezeile der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau)	Besonderheiten und Restriktionen:	Flstk. 1255, 7266, 1261: Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnen, IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; im Bereich Holsteiner Chaussee 24 ist der FHH Straßenerweiterungsfläche zu übereignen (siehe auch B-Plan); 38 WE genehmigt (seit 2014)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	10.534	Wohneinheiten:	60 - 80
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	60

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eidelstedt (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Grünflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Außengebiet Grünfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Sportplatz, Rasenfläche, drei I-geschossige Gebäude (Umkleiden, Restaurant)	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Sportlärm südlich der Potenzialfläche; Bombenblindgängerverdacht; tlw. Altlasten; Lapro: "Grünfläche"; prägender Baumbestand im östlichen Bereich entlang Furtweg; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	100 % geförderter Geschosswohnungsbau, III-geschossig	Bemerkungen:	Anhandgabe an einen Investor für ein Jahr erfolgt
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Verlagerung/Aufgabe Sportplatz; Vorbescheidsantrag zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	4.490	Wohneinheiten:	70 - 80
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	70

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eidelstedt (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Außengebiet	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gebäudeblock (Wohnen), Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig	Bemerkungen:	---
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	2.440	Wohneinheiten:	15 - 25
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 2 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	20.01.1964 (12.11.1991)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Private Grünfläche; WR IX g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Garagen	Besonderheiten und Restriktionen:	Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung; Trauf- und Firsthöhen des benachbarten Bestandes sind aufzunehmen	Bemerkungen:	Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	7.813	Wohneinheiten:	50 - 60
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	20
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 21	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	09.07.1980	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA II o; GRZ 0,4; GFZ 0,8	Bebauungsplan in Aufstellung:	--
		künftige Festsetzungen:	--

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Gärtnerei, I-geschossig bebaut; fast flächendeckend Gewächshäuser	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzung; Schadstoffuntersuchungen des Bodens durchführen
mögliche Nutzung:	Mehrfamilienhäuser, II-geschossig bebaut	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	3.026	Wohneinheiten:	35 - 45
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	35

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eidelstedt 53 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	22.10.1985 (12.11.1991)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Fläche für den Gemeinbedarf; Sporthalle	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Sporthalle	Besonderheiten und Restriktionen:	---
mögliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Neubau einer Dreifeld-Sporthalle im Bereich der Schule Niekampsweg als Ersatz dieser Sporthalle; Finanzierung offen; Grundstück dann ggf. für Wohnungsbau verfügbar
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Konzeptausschreibung nach Turnhallenverlagerung; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	11.878	Wohneinheiten:	80 - 100
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	80

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Eidelstedt (1. Änderung); Teilbebauungsplan 815	Darstellung im FNP:	Grünflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960); 15.12.1959	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Außengebiet Landschaftsschutz	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch BAB 7; Landschaftsschutzgebiet; Teilfläche als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Zeilen, III-geschossig	Bemerkungen:	Fläche benannt in der Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 (vom 05.10.2015) für Bau von Flüchtlingsunterkünften im Standard des sozialen Wohnungsbaus mit der Perspektive Wohnen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		

Stadtteil

NIENDORF

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

8.002	Niendorf	Wagrierweg 12 / Moorflagen 9-21
8.004b	Niendorf	Wendlohstraße 159
8.004c	Niendorf	Wendlohstraße 155
8.004d	Niendorf	Wendlohstraße 151
8.005a	Niendorf	Steendammwisch 53, 55
8.006a	Niendorf	Sethweg 8 - 12
8.006b	Niendorf	Paul-Sorge-Str. 119, 119a
8.006c	Niendorf	Paul-Sorge-Str. 93 - 101 / Sethweg 5
8.006d	Niendorf	Sethweg 11
8.008a	Niendorf	Dohlenhorst 14b
8.008b	Niendorf	Dohlenhorst 10b-12
8.008c	Niendorf	Dohlenhorst 2-6
8.022a	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 124 und 126
8.022b	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 126 und 128
8.022c	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 128 und 130
8.022d	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 130 und 132
8.022e	Niendorf	Vielohweg, zw. Nr. 132 und 134
8.022f	Niendorf	Nordalbingerweg, südöstl. Nr. 14
8.028	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße 4-8
8.054	Niendorf	Märkerweg 29 - 39
8.099	Niendorf	Niendorfer Marktplatz 2-8
8.111	Niendorf	Garstedter Weg 11-13, Tibarg 34
8.112	Niendorf	Paul-Sorge-Straße 2



Größe [m²]:	3.226	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 88	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	11.01.2010	sonstige Satzungen:	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren "Niendorf-Nord"
Festsetzungen:	Moorflagen 19-21 und Wagrierweg 12: WA II o, zwei 16,0 m tiefe Baufenster, GRZ 0,4; Moorflagen 9-11: WA IV g; Moorflagen 13-17: WA III g, Tiefe der überbaubaren Fläche 16,0 m, GRZ 0,7	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartennutzung im nördlichen Bereich der Potenzialfläche; I-geschossiges Geschäftsgebäude im südöstlichen Bereich der Potenzialfläche	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Geschosswohnungsbau; II-IV-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	941	Wohneinheiten:	1
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.02.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig WR I o; max. eine Wohnung je Wohngebäude; GRZ 0,2; GFZ 0,3	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ein I-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; freistehendes Einfamilienhaus; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.312	Wohneinheiten:	1
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.02.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig WR I o; max. eine Wohnung je Wohngebäude; GRZ 0,2; GFZ 0,3	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ein I-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Erschließung
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; freistehendes Einfamilienhaus; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.163	Wohneinheiten:	1
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.02.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig WR I o; max. eine Wohnung je Wohngebäude; GRZ 0,2; GFZ 0,3	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ein II-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	---
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; freistehendes Einfamilienhaus; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	4.514	Wohneinheiten:	1 - 5
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 80-Schnelsen 81	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	27.02.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5; rückwärtig: WR I o; GRZ 0,3; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Wohngebäude GRZ 0,3; Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	zwei I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; Erschließung
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser); zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	2.902	Wohneinheiten:	3
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	3
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m ² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m; zudem rückwärtige Bebauung	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; zudem rückwärtige Bebauung; I-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



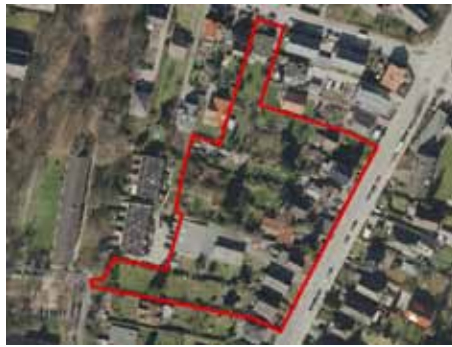
Größe [m²]:	1.172	Wohneinheiten:	1
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m; zudem rückwärtige Bebauung (Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ein I-geschossige freistehendes Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Paul-Sorge-Straße; Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; zudem rückwärtige Bebauung	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	11.830	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	9	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; rückwärtig: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; Grundfläche max. 120 m²; Tiefe der überbaubaren Flächen: entlang Paul-Sorge-Straße 18,0 m, sonst 15,0 m	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich; im südlichen Bereich der Potenzialfläche I-geschossige Lagerhallen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Paul-Sorge-Straße; Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser; zudem rückwärtige Bebauung; I-II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017; 2018		



Größe [m²]:	1.374	Wohneinheiten:	1
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 75	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,3; Tiefe der überbaubaren Fläche 15,0 m; rückwärtig: WR I o; max. eine Wohnung je Gebäude; nur Einzelhäuser zulässig; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	ein I-geschossige freistehendes Einfamilienhaus mit Gartennutzung im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Ein- und Zweifamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser II-geschossig; rückwärtig Einzelhäuser; I-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.191	Wohneinheiten:	1
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	rückwärtige Bebauung: WR I o; nur Einzelhäuser zulässig; max. eine Wohnung je Gebäude; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Hausgarten	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; Erschließung
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; ein freistehendes Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich; 1-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.177	Wohneinheiten:	2
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	2
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	rückwärtige Bebauung: WR I o; nur Einzelhäuser zulässig; max. eine Wohnung je Gebäude; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Hausgärten	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; Erschließung
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; zwei freistehende Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich; I-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.694	Wohneinheiten:	3
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	3
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 87	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.06.2006	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	rückwärtige Bebauung: WR I o; nur Einzelhäuser zulässig; max. eine Wohnung je Gebäude; 120 m² Grundfläche, als Höchstmaß; Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Hausgärten	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; Erschließung
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; drei freistehende Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich; I-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	1.342	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1964	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Garagengebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 b-e, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	2.618	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1964	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Garagengebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a, c-e, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	2.658	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1964	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Garagengebäude und II-geschossiges Wohnhaus	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a, b, d, e, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	2.723	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1964	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Garagengebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet; Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a-c, e ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	1.358	Wohneinheiten:	15 - 20
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Wohnungsbaugenossenschaft	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 13	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1964	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	zwei I-geschossige Garagengebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; bestehende Nutzung
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen 8.22 a-d, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für Stellplätze erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	2.470	Wohneinheiten:	20 - 25
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 49	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	08.02.1971	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	nicht überbaubare Fläche im WR; Hinweis: angrenzend WR zwingend III bzw. VIII g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Grünfläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Baumbestand; angrenzend an das Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren "Niendorf-Nord"; Abstandsflächen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossig, evtl. in Verlängerung der Zeilenbebauung	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	5.004	Wohneinheiten:	20 - 30
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 73 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	12.07.1979 (13.12.1988)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend WA III g, 15 m tiefes Baufeld; zusätzlich tlw. rückwärtig WA II g; GRZ 0,4; GFZ 1,0	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-II-geschossige Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen; I-geschossige Wohngebäude, Werkstatt und Garagen im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Südwesten durch den Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße; Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 und tlw. im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2)
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, III-geschossig, geschlossen, auf den Flurstücken 8900 und 10148 zusätzlich rückwärtig II-geschossige Bebauung	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bauantrag zz. in Prüfung		
realisierbar:	2016; 2017		



Größe [m²]:	12.064	Wohneinheiten:	30 - 40
Grundstücke:	12	in Einfamilienhäusern (min):	10
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 60	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	19.11.1991	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Am Märkerweg: WR I o, 15 m tiefes Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser; GRZ 0,3; rückwärtig: WR I o; nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig; GRZ 0,2; GFZ 0,3; westlich: WR III g, Ausweisung für 2 Baukörper, Tiefe 12 m; GRZ 0,3; sowie Stellplatzanlage	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I und II-geschossige Einfamilienhäuser; tiefe Grundstücke mit große Gärten	Besonderheiten und Restriktionen:	gekennzeichnetes Bodenordnungsgebiet; Erschließung
mögliche Nutzung:	zusätzliche Einzelhäuser in aufgelockerter Bebauungsart; sowie III-geschossige Mehrfamilienhäuser in Nähe der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017; 2018; 2019		



Größe [m²]:	3.306	Wohneinheiten:	10 - 50
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 5	Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960); 21.02.1950	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W II o, 3/10 überbaubare Grundstücksfläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	II-geschossige Bebauung mit I-geschossigen Nebenanlagen, exponierte Lage am Niendorfer Marktplatz	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf dem Niendorfer Marktplatz (Kreuzungsbereich); Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2); entlang der Grundstücke verläuft unterirdisch die U-Bahntrasse; Baumbestand; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-geschossig + Staffelgeschoss	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Möglichkeit der Erteilung von Befreiungen über Vorbescheidsantrag prüfen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2018		



Größe [m²]:	17.634	Wohneinheiten:	50 - 100
Grundstücke:	10	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	50

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 73 (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	12.07.1979 (13.12.1988)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Ortsamt); Grünfläche (Parkanlage); Straßenverkehrsfläche, sonstige Verkehrsfläche (Marktfläche, öffentliche Parkfläche); MK mit öffentlicher Bücherhalle am Tibarg	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Anna-Warburg-Schule; Kundenzentrum; Ortsamt; Wochenmarkt	Besonderheiten und Restriktionen:	Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2)
mögliche Nutzung:	Kerngebietsnutzung mit anteilig Wohnen	Bemerkungen:	Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt; bauliche Veränderungen nur im Bereich des Ortsames, des Kundenzentrums sowie der Zweigstelle Anna-Warburg-Schule vorgesehen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m ²]:	4.010	Wohneinheiten:	45 - 60
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	45

Planungsrechtliche Situation

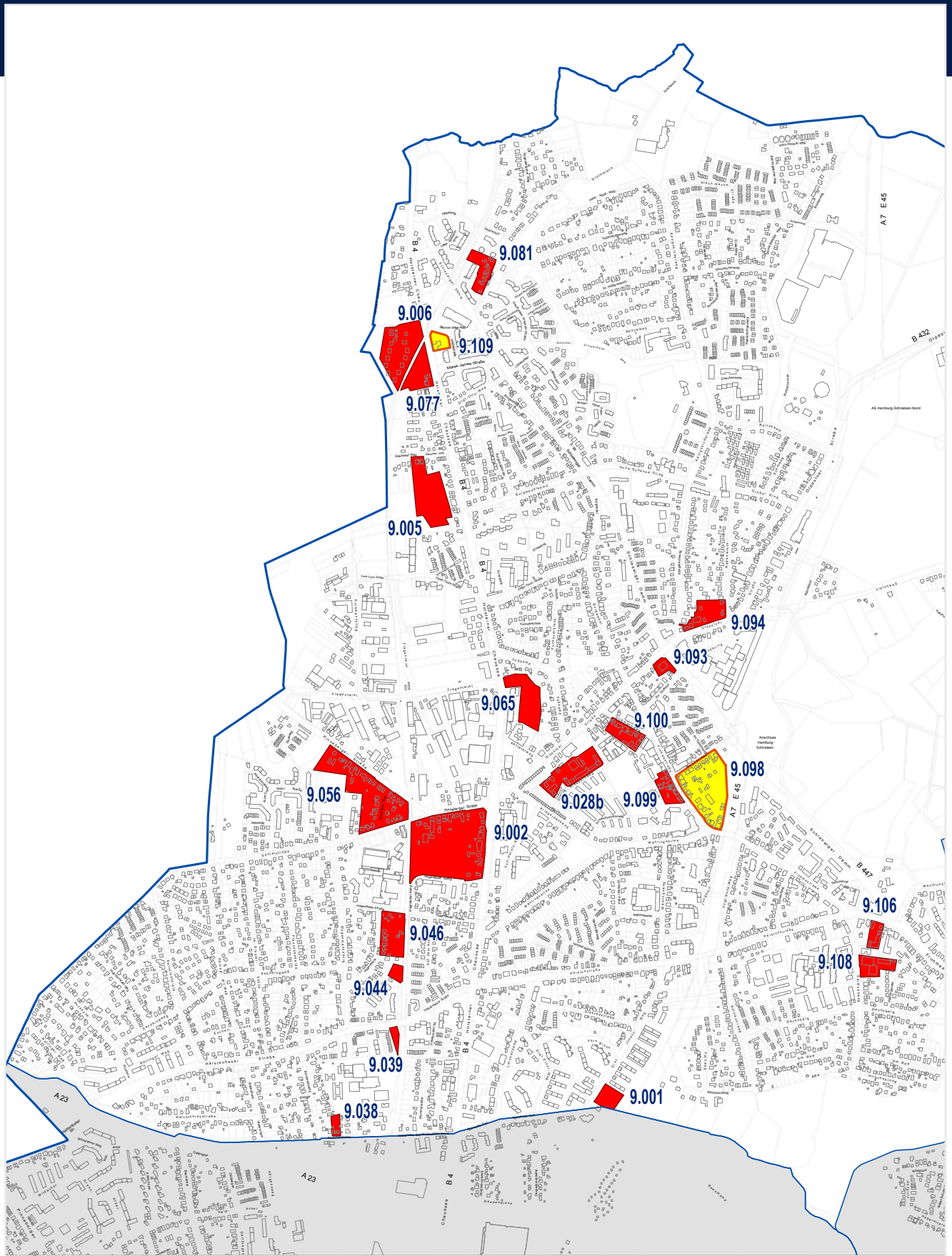
Planungsrecht:	Bebauungsplan Niendorf 84	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	17.05.2001	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III g, 15 m tiefes U-förmiges Baufenster; GRZ 0,4	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	im östlichen Bereich eingeschossige Bebauung; Wohngebäude, Garagen und Werkstätten; westlich angrenzend private Freifläche mit Bad.	Besonderheiten und Restriktionen:	Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Baumbestand im westlichen Gartenbereich; Umlegungsgebiet U00287; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	U-förmige III-geschossige geschlossene Bebauung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse;
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2018		

ÜBERSICHT ÜBER DIE POTENZIALFLÄCHEN

9.001	Schnelsen	Graf-Johann-Weg 77, 79
9.002	Schnelsen	Hogenfelder Kamp / Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee
9.005	Schnelsen	Ellerbeker Weg 5-7 / Holsteiner Chaussee 345
9.006	Schnelsen	Holsteiner Chaussee 395-397
9.028b	Schnelsen	Riekbornweg 2-22 und 23-25
9.038	Schnelsen	Brummerskamp 33-35
9.039	Schnelsen	Halstenbeker Straße 27 (östl. Nr. 29)
9.044	Schnelsen	Hogenfelder Stieg
9.046	Schnelsen	Hogenfelder Straße 17-19 / Hogenfelder Stieg 1-11
9.056	Schnelsen	Pinneberger Straße 21-59 / Süntelstraße 6-16 / Egenbüttler Weg
9.065	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg / südl. u. westl. Voßkamp
9.077	Schnelsen	Holsteiner Chaussee 385-387
9.081	Schnelsen	Grothwisch 3-19
9.093	Schnelsen	Oldesloer Straße 90
9.094	Schnelsen	Oldesloer Straße 69 – 81 / Königskinderweg 2a / Radenwisch 1
9.098	Schnelsen	Frohmestraße 35 - 55b / Meddenwarf 2 - 16
9.099	Schnelsen	Frohmestraße 28-40
9.100	Schnelsen	Glißmannweg 3-11
9.106	Schnelsen	Frohmestraße 102-106
9.108	Schnelsen	Sellhopsweg 5-9
9.109	WSchnelsen	Roman-Zeller-Platz / Holsteiner Chaussee 400



■ Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2014
■ neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2015

0 500 1.000 Meter



Größe [m²]:	5.049	Wohneinheiten:	60 - 80
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	SAGA/GWG	Geschosswohnungsbau (min):	60

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 19-Eidelstedt 44	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	23.12.1971	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR IV g	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Stellplätze	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Südosten durch den Verkehr auf der BAB 7; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, zwei Gebäudezeilen möglich	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; ggf. Ersatz für bestehende Stellplatzanlage erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid verlängert; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	53.368	Wohneinheiten:	200 - 400
Grundstücke:	34	in Einfamilienhäusern (min):	20
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	180

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 10	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	03.03.1964	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA II; WR II (Baufelder straßenbegleitend); GE; GRZ 0,5; GFZ 0,8; TRH 8,0 m; öffentliche Grünfläche (im rückwärtigen Bereich)	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Schnelsen 86
		künftige Festsetzungen:	MI

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-IV-geschossige Bebauung, Grünfläche mit großem Baumbestand; kleinteilige Wohnbebauung, Gewerbebetrieb mit Hallen; Brachflächen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee sowie im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Restriktionsflächen wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2014 (Teilfläche); Baumbestand; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet	Bemerkungen:	Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Funktionskonzeptes in Erarbeitung; Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	19.906	Wohneinheiten:	20 - 50
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	20
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 12	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen
festgestellt (geändert):	29.02.2000	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR II RH; WR II o; GRZ 0,3	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Grünfläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2014 (Teilfläche); Ausgleichsfläche (Stand 2011); Umlegungsgebiet U00352; Erschließung
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Reihenhäuser; II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Erschließung muss über privates Grundstück oder von Norden hergestellt werden; Fläche verbleibt im Biotopverbund; Fläche benannt in der Senatsdrucksache Nr. 2015/1960 (vom 05.10.2015) für Bau von Flüchtlingsunterkünften im Standard des sozialen Wohnungsbaus mit der Perspektive Wohnen
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Erschließung herstellen; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	19.961	Wohneinheiten:	100
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH	Geschosswohnungsbau (min):	100

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 12	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen
festgestellt (geändert):	23.02.2000	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	Fläche für Wald, Private Grünfläche (Dauerkleingärten), nordöstlich: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche (Oberirdisches Parkbauwerk mit Dachparkplätzen, I-geschossig)	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Schnelsen 88
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Kfz-Handel; neun II-geschossige Pavillonbebauung (örU); zwei I-geschossige Gebäude	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Nordosten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Hochspannungsleitung über dem westlichen Teil des Grundstücks; am westlichen Rand Biotopverbundflächen der Feuchtlebensräume; westlich anschließend Restriktionsfläche wertvolle Biototypen (Wertstufe 6) gemäß Biotopkataster BSU,
mögliche Nutzung:	Wohnungsbau, III-geschossig	Bemerkungen:	Entwicklungsfläche zur Finanzierung des Deckels A7; bestehendes Pavillondorf (örU); Fläche verbleibt im Biotopverbund; Bebauung nur im bereits bebauten Flächenteil; keine Bebauung der westlichen Grünfläche; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein; langfristig als öffentliche Unterbringung genehmigt (03/2015)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	14.004	Wohneinheiten:	70 - 80
Grundstücke:	6	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	70

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	26.06.1973	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	GE II; GRZ 0,4; GFZ 0,7; TRH 7,5m	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Schnelsen 93
		künftige Festsetzungen:	WA / MI

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	i.W. I-II-geschossige Gewerbebebauung (Werkstatt, Restaurant, Büro, Handel) mit versiegelten Hofflächen; im südwestlichen Bereich der Potenzialfläche zwei freistehende Einfamilienhäuser	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch Sportnutzung; Altlastenverdacht; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung	Bemerkungen:	Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; bestehende Mietverträge bis 2018
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2018		



Größe [m ²]:	2.030	Wohneinheiten:	1 - 2
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	18.10.2004	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang Brummerskamp: WA II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5 (Bautiefe 15,0 m); rückwärtig: WR I o; GRZ 0,3 (Bautiefe 13,0 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	zwei I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit sehr großer Gartennutzung	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der BAB 23 und durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse sowie im Südosten durch Sportnutzung; Erschließung; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; I-geschossig im rückwärtigen Bereich	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	1.580	Wohneinheiten:	1 - 2
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	18.10.2004	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA II o; GRZ 0,3 (Baukörperfestsetzung, Bautiefe 12,0 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Lagerplatz für Baustoffe	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch Schienenverkehr auf der AKN-Trasse sowie im Norden durch Verkehr auf der Halstenbeker Straße
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Einfamilienhaus	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m ²]:	2.149	Wohneinheiten:	1 - 5
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	1
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	18.10.2004	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR I o; GRZ 0,2; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; max. zwei Wohnungen je Wohngebäude; Baukörperfestsetzung, Bautiefe 15,0 m; 4,0 m Gehrecht an der östlichen Grundstücksgrenze	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Baumbestandene Gartenfläche	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse im Osten; Baumbestand; Erschließung; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; rückwärtige Bebauung; Einfamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser; I-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 9.045, ist jedoch eigenständig entwickelbar
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	11.650	Wohneinheiten:	10 - 15
Grundstücke:	14	in Einfamilienhäusern (min):	10
Eigentümer:	Privat; sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 38	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	18.10.2004	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR I o; GRZ 0,2; nur EH/DH zulässig; max. zwei WE je Wohngebäude; entlang Hogenfelder Stieg/Hogenfelder Str. rückwärtig Baukörperfestsetzung, Bautiefe 15,0 m; 4,0 m Gehrecht an östlichen Grundstücksgrenzen	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit großen baumbestandenen Gartenflächen	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse im Osten; Flstk. 1892, 8775-8780 Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Einfamilienhäuser; Einzel- und Doppelhäuser; I-geschossig; zudem rückwärtige Bebauung	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer; 2 WE genehmigt (seit 2015)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	33.725	Wohneinheiten:	200 - 250
Grundstücke:	31	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	200

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungspläne Schnelsen 16; Schnelsen 71	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	13.04.1965; 28.01.1992	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WR I; straßenbegleitend 12,0 bzw. 15,0 m tiefe Baufelder; MI; WA II o; WRZ 0,4; GFZ 0,8; Baufeld im Bereich Pinneberger Str. 59	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	überwiegend I-geschossige, z.T. II-geschossige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Norden und Südwesten durch Gewerbe- und Industriebetriebe und im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Bombenblindgängerverdacht (Flstk. 1451); Angrenzend Wald (Waldabstand); kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung (für diese Lage nahe der AKN-Station wird perspektivisch eine verdichtete Bauweise angestrebt)	Bemerkungen:	Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung vorstellbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge; die AKN-Strecke zwischen Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein; mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer beteiligen und aktivieren; städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	12.822	Wohneinheiten:	40 - 60
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	40

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 75	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	16.12.1991	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III g; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Baukörperfestsetzg. (Bautiefe 20,0 m); im rückwärtigen Grundstücksbereich Ausschluss von Nebenanlagen, STP, Garagen; Parkanlage der FHH im nördlichen Bereich	Bebauungsplan in Aufstellung:	Bebauungsplan Schnelsen 92
		künftige Festsetzungen:	WA II - III

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Parkanlage; baumbestande Grünfläche; Gartennutzung; III-geschossiger freistehender Gebäudeblock (Wohnen) im westlichen Bereich; Seniorenheim im südlichen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Flstk. 8740, 8546, 8613, 8615: Bombenblindgängerverdacht; Baumbestand; Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; Straßenseitig Geschosswohnungsbau II-III-geschossig; rückwärtig: Reihenhäuser, II-geschossig	Bemerkungen:	Eigentümer hat Interesse an einer Bebauung; öffentliche Durchwegung wird im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert; Herstellung einer Parkanlage; mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren weiterführen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	8.654	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	4	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 12	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen
festgestellt (geändert):	29.02.2000	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA g; GRZ 0,3; Z1; Grünfläche/Parkanlage; Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	Grünfläche, kleinteilige Wohnbebauung	Besonderheiten und Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet; Ausgleichsfläche (Stand 2011); Biotopverbindungsraum im nördlichen Teil der Fläche; Baudenkmal auf Flstk. 8618 (DL-Nr. 458): Halbmeilenstein von 1832; Bodenordnungsgebiet
mögliche Nutzung:	III-IV-geschossige Wohnbebauung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Fläche verbleibt im Biotopverbund, Bebauung gemäß B-Plan vertretbar, Ausgleichsfläche und Parkanlagen-Festsetzung müssen von Bebauung frei bleiben; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	7.126	Wohneinheiten:	5 - 10
Grundstücke:	9	in Einfamilienhäusern (min):	5
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	0

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 33	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	22.06.1994	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	straßenbegleitend: WR II o; GRZ 0,4; im nördlichen Bereich der Potenzialfläche auch rückwärtige Bebauung; Baukörperfestsetzung (Bautiefe 15,0 m)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenutzung	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Erschließung; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Wohnbebauung; freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche 9.082, ist jedoch eigenständig entwickelbar; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	2.658	Wohneinheiten:	15 - 25
Grundstücke:	2	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	sonstige	Geschosswohnungsbau (min):	15

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 18 Blatt 2	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960); 05.01.1954	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W I o; neue Straßenverkehrsfläche; von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossiges Gebäude (Autohaus), Freiflächen i.W. für Ausstellungsflächen versiegelt	Besonderheiten und Restriktionen:	bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-geschossig (siehe Bemerkungen)	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden, jedoch nur für I-geschossige Bebauung; aus städtebaulicher Sicht wäre jedoch eine Betonung der Ecke durch eine III-IV-geschossige Bebauung unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke anzustreben, hierzu wäre jedoch eine Änderung des Planrechtes erforderlich
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2017		



Größe [m²]:	8.706	Wohneinheiten:	25 - 40
Grundstücke:	8	in Einfamilienhäusern (min):	5
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	20

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	W l o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser mit Gärten; II-geschossiges Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau); Autohaus, I-geschossig, Freiflächen als Rangier- und Stellplatzflächen i.W. versiegelt	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der BAB 7; Altlastenverdacht; westl. angrenzend Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19397, Königskinderweg 2); bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau, II-geschossig (siehe Bemerkungen)	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden, jedoch nur für I-geschossige Bebauung; aus städtebaulicher Sicht wäre jedoch eine Nachverdichtung durch eine III-IV-geschossige Bebauung anzustreben, hierzu wäre jedoch eine Änderung des Planrechtes erforderlich; 19 WE genehmigt (seit 2015)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag für Teilfläche einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2017; 2018		



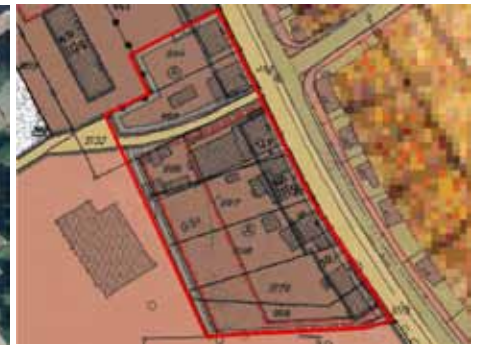
Größe [m²]:	27.751	Wohneinheiten:	120 - 180
Grundstücke:	27	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	120

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 2	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960); 05.01.1954	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	entlang Frohmestraße: W III g, Gruppenhäuser; M II o; im Bereich Meddenwarf: W I o; TB: entlang Frohmestraße ca. 6 m Tiefe, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	überwiegend I-geschossige Wohnbebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit Mischnutzung, Handel und Dienstleistungen im EG an der Frohmestraße	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der BAB 7; Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Baumbestand vereinzelt auf den Grundstücken; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau III-IV-geschossig	Bemerkungen:	Mit Fertigstellung des Autobahndeckels Schnelsen könnte eine verdichtete Bauweise entstehen, Bebauungsplanverfahren notwendig; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; 7 WE genehmigt (seit 2015)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2020 ff.		



Größe [m²]:	6.014	Wohneinheiten:	30 - 40
Grundstücke:	8	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	FHH; Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	26.06.1973	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA zwingend III g; GSt; Tiefe der überbaubaren Fläche 10-12 m (straßenbegleitend)	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	kleinteilige I-II geschossige Bebauung, überwiegend gewerbliche Nutzung, in den oberen Stockwerken z. T. Wohnen, Garagen und gewerbliche Bauten im rückwärtigen Bereich	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der BAB 7; Flstk. 5552: Bombenblindgängerverdacht; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	III-geschossige Wohnbebauung, rückwärtige Verdichtung	Bemerkungen:	Planrecht (i.W.) vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; 15 WE genehmigt (seit 2012)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren; für rückwärtige Bebauung ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		
realisierbar:	2019		



Größe [m²]:	7.161	Wohneinheiten:	30 - 55
Grundstücke:	5	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	30

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 23	Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert):	26.06.1973	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	MI III g; GRZ 0,4; GFZ 1,0	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	II-geschossige Bebauung, gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil, z.T. rückwärtige Grundstücksbereiche bebaut	Besonderheiten und Restriktionen:	kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	III-geschossige Bebauung, Mischgebiet, rückwärtige Verdichtung	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Eigentümer aktivieren		
realisierbar:	2018		



Größe [m ²]:	3.718	Wohneinheiten:	10 - 20
Grundstücke:	3	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	10

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen; Teilbebauungsplan 18, Blatt 1	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	05.01.1954; 14.01.1955	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	M II o; im Straßenbereich des Grundstücks Nr. 102 neue Straßenfläche ausgewiesen, straßenbegleitend entlang der drei Grundstücke 6 m breiter Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten; dieser Bereich wird durch eine Baulinie abgegrenzt	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	I-II-geschossige freistehende Bebauung im vorderen Grundstücksbereich; rückwärtig Hallenbebauung, große Stellplatzfläche; Potenzialfläche derzeit nahezu komplett versiegelt	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch den Verkehr auf der Frohmestraße und tlw. auf dem Schleswiger Damm; bestehende Nutzungen
mögliche Nutzung:	offene Wohnbebauung, II-geschossig	Bemerkungen:	Planrecht i.W. vorhanden; (Vorgabe M - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:		Wohneinheiten:	70
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	70

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung)	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	nordwestlicher Teil: M II o; südlicher und rückwärtiger Teil: S I o	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	II-geschossige Gebäude für Gewerbe und Industrie mit Wohnen, im rückwärtigen Bereich Werkstatt und Garage	Besonderheiten und Restriktionen:	Klärung der Erschließung
mögliche Nutzung:	II-III-geschossige Bebauung; Mehrfamilienhäuser; M II o Gebiet: max. III-geschossig glatt ohne Staffel; im S I o Gebiet: max. II-geschossig glatt ohne Staffel	Bemerkungen:	Planungen, die über den Rahmen des geltenden Planungsrecht hinausgehen: öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen; rückwärtige Bebauung, wenn öffentliche Wegeverbindung zwischen Sellhopsweg und Pfenningwiese hergestellt wird; Erschließung der Gebäude von diesem Weg; Nachbarschutz berücksichtigen, insbesondere Einsichtnahme in Gärten, Anordnung Stellplätze (Tiefgarage vorteilhaft, Zufahrt vom Sellhopsweg)
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2016		



Größe [m²]:	3.088	Wohneinheiten:	25 - 35
Grundstücke:	1	in Einfamilienhäusern (min):	0
Eigentümer:	Privat	Geschosswohnungsbau (min):	25

Planungsrechtliche Situation

Planungsrecht:	Bebauungsplan Schnelsen 72	Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert):	26.02.1991	sonstige Satzungen:	---
Festsetzungen:	WA III g, Baufeld 12 m tief; WA IV g Baufeld 15 m tief; GRZ 0,3	Bebauungsplan in Aufstellung:	---
		künftige Festsetzungen:	---

weitere Rahmenbedingungen

heutige Nutzung:	gemischt genutztes Gebäude, Wohnen und Gewerbe	Besonderheiten und Restriktionen:	Immissionen durch nördlich angrenzende AKN-Trasse
mögliche Nutzung:	Geschosswohnungsbau III-IV-geschossig; Einzelhandelsnutzung im EG	Bemerkungen:	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2020) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte:	Eigentümer aktivieren; Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag einreichen		
realisierbar:	2019		

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Genehmigungen nach Projektgröße im Jahr 2015 und Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015	10
Abbildung 2: Anzahl der Vorhaben und der damit verbundenen Wohneinheiten für das Jahr 2015 und für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015	11
Abbildung 3: Verteilung der Vorhaben auf die Teilbereiche für das Jahr 2015 sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015	11
Abbildung 4: Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilbereiche für das Jahr 2015 sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015	12
Abbildung 5: Verteilung der im Bezirk genehmigten Wohneinheiten sowie die Anzahl der Projekte auf die Stadtteile	13
Abbildung 6: Bezirkliche Teilräume: Kerngebiet, Urbanisierungszone, Äußere Stadtteile	17
Abbildung 7: Eimsbütteler Bezirksentwicklungsplanung 2014-2018	20
Abbildung 8: Überblick über Personengruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt (BEP-Fachgespräch Januar 2015)	24
Abbildung 9: Verteilung der Potenzialflächen (Anzahl) 2016 bis 2020 ff. [in %]	30
Abbildung 10: Verteilung der Wohneinheiten [min.] pro bezirklichem Teilraum 2016-2020 ff [in %]	30
Abbildung 11: Anzahl der Wohneinheiten [min. und max.] pro bezirklichem Teilraum 2016-2020 ff.	30
Abbildung 12: Anzahl der Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum pro Jahr [2015-2020 ff.]	31
Abbildung 13: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2020 ff. [in %]	31

8 Endnotenverzeichnis

1. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
2. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
3. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
4. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
5. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
6. Quelle: Grundlage: Digitale Stadtkarte; Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
7. Quelle: Institut Raum & Energie
8. Quelle: Eigene Darstellung
9. Hinweis: Die im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 enthaltenen Wohnungsbaupotenzialflächen stellen einen Auszug aus der Potenzialflächendatenbank dar.
10. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
11. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
12. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
13. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
14. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

9 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	Ggf.	Gegebenenfalls
AGV	Allgemeines Grundvermögen	GIS	Geographisches Informationssystem
BAB	Bundesautobahn	GFZ	Geschossflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GRZ	Grundflächenzahl
BGF	Bruttogeschossfläche	GWB	Geschosswohnungsbau
B-Plan	Bebauungsplan	HBauO	Hamburger Bauordnung
bspw.	beispielsweise	i.W.	im Weiteren
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt BSW)	k.A.	keine Angabe
bzw.	beziehungsweise	KG	Kerngebiet
ca.	zirka	LaPro	Landschaftsprogramm
DG	Dachgeschoss	LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
DH	Doppelhaus	max.	maximal
DKS	Dringlichkeitsschein	MFH	Mehrfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus	MI	Mischgebiet
EG	Erdgeschoss	MK	Kerngebiet (Baugebiet)
eLVIS	elektronisches Liegenschafts-Verwaltungs-Informationssystem	min.	minimal
entl.	entlang	Mio.	Million(en)
etc.	et cetera	o.ä.	oder ähnliches
EW	Einwohner	OG	Obergeschoss
FB	Finanzbehörde	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ff.	fortfolgende	ÖrU	Öffentlich-rechtliche Unterbringung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg	PAUL	Potenzialflächenauskunft der Landesplanung der FHH
Flst(k).	Flurstück	qm / m ²	Quadratmeter
FNP	Flächennutzungsplan	Reg.-Nr.	Registriernummer
GE	Gewerbegebiet	rd.	rund

SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
s.o.	siehe oben
TG	Tiefgarage
tlw.	teilweise
Txt.	Text
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
v.g.	vorher genannte(n)
vgl.	vergleiche
W	Wohnbauflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit
ZEA	Zentrale Erstaufnahme
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zz.	zurzeit



Foto: Asmus Henkel

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Redaktion

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Projektgruppe Innenentwicklung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de

Layout + Titelbild

Projektgruppe Innenentwicklung

Kartengrundlagen der Steckbriefe: Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, SL 1; Kartengrundlagen: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS®, Digitale Orthofotos und Rasterplan der Bebauungspläne im FHHNET; Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de

Das Wohnungsbauprogramm, die Potenzialflächen sowie aktuelle Informationen sind auch als Download verfügbar:

<http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel>

