



WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2017

BEZIRK HAMBURG-NORD



Hamburg

IMPRESSUM

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg
Telefon 040/4 28 04 - 60 08 | E-Fax 040/4 27 9 - 04 95 9

E-Mail: stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de
Internet: www.hamburg.de/hamburg-nord

Bearbeitung: Maike Schwarz-Müller, Leonie Jakobs, Martin Eifler
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bildnachweis:

Foto Titelblatt: Hohenfelder Terrassen, HP Boltres
Kleine Abbildungen von oben nach unten:
Visualisierung: Quality Street, KBNK Architekten
Foto: Drosselgärten, HP Boltres
Foto: Winterhuder Markt Innenhof, HP Boltres
Foto: Betanienhöfe, HP Boltres

Liebe Leserin, lieber Leser,

herzlich willkommen zur Lektüre des neuesten Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Hamburg-Nord! Wenn Sie auch vorausgegangene Wohnungsbauprogramme aus Hamburgs Norden studieren konnten, kennen Sie unseren ehrgeizigen Kurs. Mit dem aktuellen Vertrag für Hamburg - Wohnungsbau - haben wir jetzt unsere Selbstverpflichtung von bisher 900 jährlich zu genehmigenden Wohneinheiten auf fortan 1.200 erhöht. Seit der Vereinbarung des Wohnungsbauprogramms im Jahr 2011 konnten in Hamburg-Nord insgesamt rund 12.500 Wohneinheiten genehmigt werden, davon über 1.700 in 2016.

Uns ist sehr bewusst, dass die Luft jetzt zunehmend dünner werden wird, weil alle „einfach“ zu realisierenden Wohnungsbauvorhaben inzwischen verwirklicht worden sind.

Ich bin sehr stolz, dass es bisher in Hamburg-Nord meistens gelungen ist, ungeachtet hoher Taktzahlen, auch auf städtebauliche Qualität zu achten. Die gewachsenen Strukturen in

vielen Teilen unseres Bezirks, in Barmbek, Dulsberg, Uhlenhorst, Winterhude oder Eppendorf, ob mit oder ohne Schumachers Handschrift, verpflichten uns zu diesem sorgfältigen Umgang mit Architektur.

Aber nicht nur das: uns kommt die Aufgabe zu, komplexe städtebauliche Prozesse zu begleiten und die Bildung guter Nachbarschaften im Wege der integrierten Stadtteilentwicklung bestmöglich zu unterstützen. Ein Beispiel für gelungene Beteiligungsarbeit sind die öffentlichen Diskussionsprozesse rund um das Pergolenviertel. Die Realisierung der dort geplanten 1.400 Wohnungen, 60% davon öffentlich gefördert, beginnt schrittweise in 2017. Hier können wir jetzt die Früchte langjähriger Planungs- und Vorbereitungsarbeiten ernten.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet in Zukunft der ergänzende Geschosswohnungsbau, insbesondere in bereits verdichteten Stadtteilen wie z.B. Barmbek-Nord und Barmbek-Süd.



Das Komponistenviertel ist in unserem Wohnungsbauprogramm mit einem besonders anspruchsvollen Vorhaben vertreten: Entlang eines schmalen Streifens einer aufgegebenen Verkehrsfläche an der Beethovenstraße entsteht ein fünfgeschossiger Neubau mit 150 Wohnungen, von denen 50 Prozent öffentlich gefördert sein werden.

Aktuell stellt sich zusätzlich auch verstärkt die Frage, wie man das Problem der stetig steigenden Baukosten in den Griff bekommen kann. Jeder am Baugeschehen beteiligte Akteur hat vermutlich eine andere Antwort parat und keine Antwort ist für sich falsch oder richtig. Wird dieses Thema in der öffentlichen Diskussion angeschnitten, hat man sofort die gereizte Warnung vor Billigbauten auf dem Tisch. Kostengünstiger Wohnungsbau wird gern mit schlimmsten Beispielen von sozialistischer Plattenbautristesse assoziiert. Das ist natürlich Unfug. Ich sehe kein Problem darin, dass ein gut gelungenes Gebäude z. B. in Langenhorn oder Barmbek, woanders in der Stadt kopiert wird. Wenn es kostendämpfend wirkt, kann kein Mensch ernsthaft gegen vertretbare Serienformate sein oder gegen den Einsatz moderner Komponenten oder Module. Lassen Sie uns nach guten Lösungen suchen und neue Wege ausprobieren. Die alten Wege sind nicht mehr zukunftsträchtig. Am Ende brauchen wir gute Mischungen in lebendigen Quartieren. Unser Wohnungsbauprogramm 2017 soll hierzu beitragen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine interessante und anregende Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Rösler
Bezirksamtsleiter
Dezember 2016

INHALT

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

Inhaltsverzeichnis

Impressum & Vorwort	2	Diemoorweg Langenhorn	47
		Diemoor Langenhorn	48
6. Fachgespräch Wohnungsbau		Kiwittsmoor Langenhorn	49
Kurzdokumentation 6. Fachgespräch Wohnungsbau - Nachverdichtung	6	Rodenkampweg Langenhorn	50
Wohnungsbauprogramm 2017		JVA Fuhsbüttel Ohlsdorf	51
Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2017	20	Im Grünen Grunde Ohlsdorf	52
Plan Wohnbauflächenpotenziale	24	Oberaltenallee Uhlenhorst	53
Tabelle Wohnbauflächenpotenziale	26	Dorotheenstraße Winterhude	54
		City Nord Winterhude	55
Flächensteckbriefe 2017		Pergolenviertel Winterhude	56
Dieselstraße / Ivensweg Barmbek-Nord	32	Überseering 30 Winterhude	57
Drosselstraße Barmbek-Nord	33	Stadtparkquartier Winterhude	58
Fuhsbüttler Straße 136-146 Barmbek-Nord	34	Baulückensteckbriefe 2017	
Wiesendamm / Hufnerstraße Barmbek-Nord	35	Lokstedter Weg 27 Eppendorf	60
Wagenfeldstraße Barmbek-Nord	36	Eppendorfer Landstraße 41 / Eppendorf	61
Vogelweide (P+R U-Dehnhaide) Barmbek-Süd	37	Robert-Koch-Straße 22 Eppendorf	61
Mesterkamp Barmbek-Süd	38	Fuhsbüttler Straße 428, 438, 440, 442 Barmbek-Nord	62
Grete-Zabe-Weg / Dehnhaide Barmbek-Süd	39	Hufnerstraße 129 Barmbek-Nord	63
Beethovenstraße Barmbek-Süd	40	Drosselstraße 26 - 34 Barmbek-Nord	64
Meenkweise Eppendorf	41	Fuhsbütteler Damm 114 Ohlsdorf	65
Salomon-Heine-Weg Eppendorf	42	Abkürzungsverzeichnis	66
Am Blumenacker Fuhsbüttel	43		
Tarpenbeker Ufer Groß Borstel	44		
Waldquartier Langenhorn	45		
Hattinger Stieg Langenhorn	46		

6. FACHGESPRÄCH

WOHNUNGSBAU

6. Fachgespräch Wohnungsbau - Nachverdichtung

Wie in anderen deutschen Großstädten steigt die Einwohnerzahl auch in Hamburg kontinuierlich an. Um bezahlbare Wohnungen in ausreichendem Umfang bereitstellen zu können, sind bauliche Entwicklungen auch in gewachsenen dichten Bereichen erforderlich.

Die bislang fünf „Fachgespräche Wohnungsbau“ des Bezirksamtes Hamburg-Nord haben gezeigt, dass das Miteinander-Reden die Umsetzung von Projekten befördert und sie auch besser macht. Ebenso wie die intensiven Diskussionen zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Öffentlichkeit im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen. Durch das gemeinsame Ziel, den

Wohnungsbau zu befördern, wird dabei manche Kontroverse und Auseinandersetzung produktiv und konstruktiv gelöst.

Mit dem sechsten Fachgespräch Wohnungsbau am 06. Oktober 2016 setzte das Bezirksamt Hamburg-Nord seine Reihe der Gespräche zu aktuellen Themen des Wohnungsbaus fort.

Das Ihnen vorliegende Wohnungsbauprogramm 2017 für den Bezirk Hamburg-Nord zeigt deutlich, dass die großen Konversionsflächen im Bezirk im Wesentlichen planerisch entwickelt sind. Das 6. Fachgespräch Wohnungsbau befasste sich deshalb umfänglich

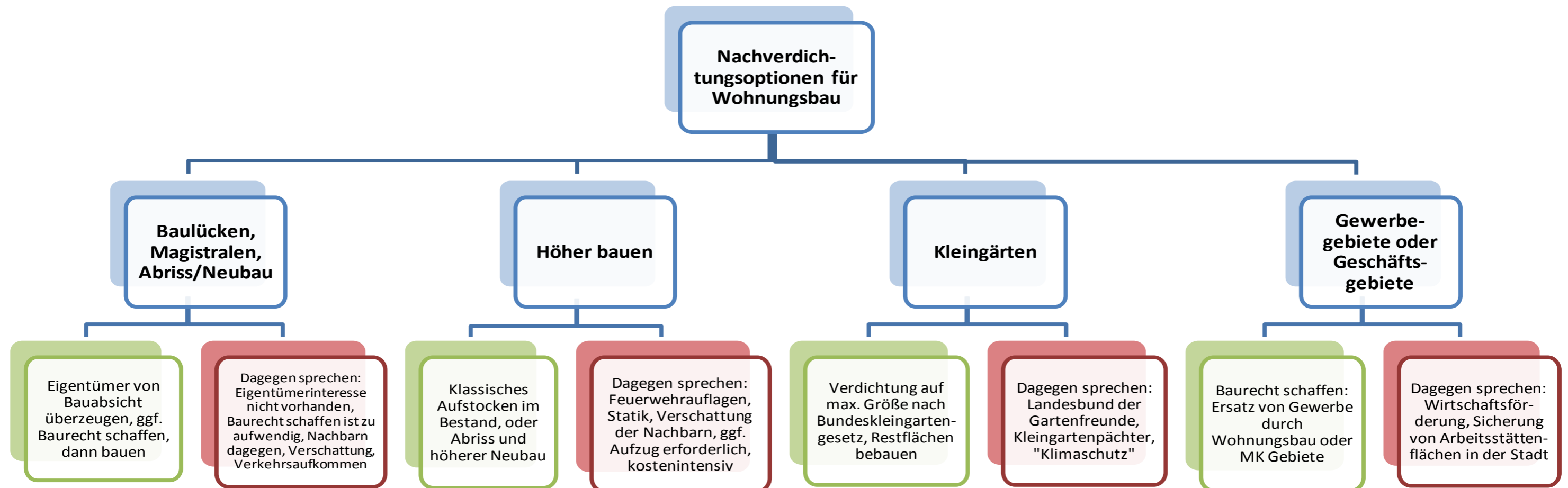
mit dem Thema der Verdichtung und damit der Zukunft der Wohnungsbaupotenziale. Aus Sicht des Bezirksamtes Hamburg-Nord ist inzwischen jeder Wohnungsneubau in Hamburg-Nord als Nachverdichtung zu bezeichnen und alle Wohnungsbaupotenziale als Nachverdichtungspotenziale.

„NACHVERDICHTUNG (Substantiv, feminin) – nachträglich dichtere Bebauung vorhandener, schon bebauter Gebiete“

Will man hier weitere Unterscheidungen treffen, so könnte man noch unterscheiden zwischen einer „städtebaulichen (Nach)Verdichtung“, definiert als eine Bebauung von

Flächen mit Wohnungsbau, die bisher nicht für Wohnungsbau genutzt waren, also Konversion im weitesten Sinn, und der „(Nach) Verdichtung im Bestand“, definiert als Erhöhen der Wohnfläche auf Grundstücken, auf denen bisher bereits Wohnungsbau vorhanden war. Dazu gehören z.B. der Dachausbau, ein Anbau, aber auch die Bebauung eines rückwärtigen (Einfamilienhaus)-Grundstücks genauso wie der Komplettabriss einer Siedlung und deren Wiederaufbau mit höherer Dichte. Das Schaubild soll die Optionen, Vorgehensweisen und Restriktionen bei der Umsetzung veranschaulichen.

Nachhaltige Stadtentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge stößt in vielen Fällen auf problembeladene Ausgangssituationen, da die Ideen, die rechtlichen Anforderungen



an die Entwicklung neuen Wohnraums sowie die Nachbarinteressen oft divergieren. Innenentwicklung heißt auch, sinnvolle Nutzungsmischungen in innerstädtischen Gebieten realisieren zu können, das heißt hierfür müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sein. Innere Verdichtung erhöht die Bedeutung von öffentlichen Räumen in der Stadt. Ziel muss es deshalb sein, die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume dauerhaft zu verbessern und an das sich langfristig ändernde Mobilitätsverhalten der Stadtbewohner und -besucher anzupassen.

Das 6. Fachgespräch am 06. Oktober 2016 fand im Großen Sitzungssaal des Bezirksamtes Hamburg-Nord statt und wurde überwiegend von einem interessierten Fachpublikum besucht. Die rund 70 Teilnehmenden diskutierten nach der Begrüßung durch den Bezirksamtsleiter Harald Rösler und einem Vortrag von Hans-Peter Boltres, Fachamtsleiter der Stadt- und Landschaftsplanung, angeregt mit den Experten auf dem Podium.



Der Eingangsvortrag „Die Nachverdichtung im Spannungsfeld zwischen Ideal und Realität – Erfahrungen aus dem alltäglichen Geschäft der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung“ gibt einen anschaulichen Überblick über die Optionen der Nachverdichtung, geht auf vorangegangene Untersuchungen zum Thema ein und zeigt gelungene Beispiele.

Deutlich wird, dass jedes

Nachverdichtungspotenzial jeweils einer differenzierten Einzelfallbetrachtung - also Maßarbeit - bedarf, die im Vergleich zu der Entwicklung großer Wohnbauflächen auf der grünen Wiese eines verhältnismäßig hohen personellen Einsatzes bedarf, um im Ergebnis einige (wenige) Wohnungen mehr realisieren zu können.

Die Frage lautet also: Wie lassen sich unterschiedlichste Zielvorstellungen und Nutzungskonkurrenzen in einer dichter werdenden Stadt in der Praxis vereinbaren? Wo liegen die realen zukünftigen Wohnungsbaupotenziale und wie lassen sich entdeckte Nachverdichtungspotenziale umsetzen? Welche Konflikte können wir lösen und welche Schwerpunkte sollten wir zukünftig setzen?

Auf dem Podium diskutieren zu diesen und weiteren Fragestellungen (siehe Foto von links nach rechts):

Dr. Peter Oberthür, Oberthür & Partner, Immobilien- und Baurechtskanzlei

Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Cornelia Peters, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie

Volker Halbach, 1. Vorsitzender des BDA Hamburg

Prof. em. Dr. Dieter Läßle, HafenCity Universität Hamburg, Internationale Stadtforschung

Hans-Peter Boltres, Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung

Die Veranstaltung wird moderiert von der Hamburger Fernseh- und Event-Moderatorin Petra Neftel.

Die Eingangstatements der Experten auf dem Podium lassen sich wie folgt zusammenfassen:



Dr. Peter Oberthür sieht aus Sicht des Baurechtsanwalts folgende drei Ansatzpunkte:

Da die privaten Grundeigentümer einen Großteil der Hamburger Flächen halten, sind sie deutlich offensiver als bisher auf vorhandene Entwicklungspotenziale hinzuweisen. Sie sollten animiert werden, diese Flächen oder Potenziale zur Verfügung zu stellen. Hierzu gibt es auch Bestrebungen auf Bundesebene Entwicklungsgebiete zu erlassen, in denen die Stadt Enteignungen oder Vorkaufsrechte ausüben kann um diese Flächen dem Wohnungsbau zuzuführen.

Der Ansatz, dass der Befreiungstatbestand bei dem Schaffen neuen Wohnraums auch dem Wohl der Allgemeinheit dienlich ist, sollte dazu führen, dass die Verwaltung beim Erteilen von Befreiungen etwas mutiger sein kann. Die Verwaltung sollte außerdem bei der Erstellung von B-Plänen mehr Gebrauch machen von dem Instrumentarium der B-Pläne der Innenentwicklung, die für geeignete kleinen Flächen einen Verzicht auf diverse Prüfungen erlauben und damit

schneller aufzustellen sind.

Auf Landesebene wandelt der Senat nun die besonders geschützten Wohngebiete der alten Baustufenpläne in reine Wohngebiete nach der BauNVO um. Man könnte aber auch noch einen Schritt weitergehen, denn wenn man sich die alten Baustufenpläne ansieht, liegt die GRZ der überbaubaren Flächen für Wohngebiete hier nur bei 0,3, die BauNVO sähe hier aber 0,4 vor. Es wäre sinnvoll die GRZ der heutigen BauNVO generell anzupassen. Auf Bundesebene ist die geplante Einführung einer neuen Gebietsart in die BauNVO, § 6a, „Urbane Gebiete“ hervorzuheben. Damit will der Gesetzgeber erreichen, dass die Innenstädte etwas belebter werden und in Wohngebieten nicht störendes Gewerbe zugelassen werden kann. Die Gebietskategorie soll angesiedelt sein zwischen dem Misch- und dem Kerngebiet, in Wohngebieten kurze Wege zulassen und Innenstädte und Geschäftsgebiete wieder beleben.

Prof. Jörn Walter bestätigt diese Punkte und blickt von der inhaltlichen Seite auf das Thema. Hierzu gibt es in Hamburg nicht mehr viele Alternativen. Wenn man Nachverdichtung nicht will, muss man in die Außenbereiche. Die Freie und Hansestadt Hamburg muss nun nach 20 Jahren Konversion wieder im größeren Stil Außenbereichsflächen ("Mehr Stadt an neuen Orten") entwickeln. Diese Entwicklung ist sehr ambivalent zu betrachten, denn hier werden erstmals wieder große Grünbereiche langfristig zerstört.

Also müssen wir weiterhin auf die Nachverdichtung setzen.

Hamburg ist in Wirklichkeit eine sehr dünn bebaute Stadt, der Bezirk Hamburg-Nord ist zwar zum Teil auch sehr dicht bebaut, aber am Rande der 20er Jahre Bebauung trifft man auch hier auf ein Vorortmilieu. An vielen Stellen dieser Stadt ist Nachverdichtung ein echter städtebaulicher Gewinn, so wie die geplante Eckbebauung an der Fuhlsbüttler Straße / Hellbrookstraße. Diese ist funktional für den Wohnungsbau wichtig und heilt gleichzeitig städtebaulich eine durch den Krieg zerstörte Situation. So gibt es viele Stellen in denen Hamburg noch schöner werden kann, wie z.B. an der Magistrale nördlich der Oberaltenallee.

Bei allen Nachverdichtungen müssen die Nachbarschaften mit neuen Qualitäten angereichert werden. So gibt es viele Grünflächen, die in keinem guten Zustand sind und nicht genutzt werden z.B. in den 50-60er Jahre Gebieten, aber auch in schon verdichteten Räumen. Wenn wir diese Flächen aufwerten, könnte man viel gewinnen. Ebenso wie in funktionaler Hinsicht kann auch hier Nachverdichtung zu neuen Qualitäten führen: Schulen, Läden, Gewerbe können sich wieder füllen. Solche Umstrukturierungsprozesse sind positiv und wir werden sie brauchen, denn wir benötigen 100.000 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren. Davon entstehen 80.000 in der Nachverdichtung und 20.000 im Grünbereich, also haben wir keine Alternativen.

Und da kommen wir dann auch zu neuen Debatten über den Umgang mit Kleingärten. Das Pergolenviertel ist ein gutes Beispiel dafür, wie wir die Parzellen auf die gesetzlich zulässige Größe verringern und gleichzeitig langfristig mit besseren Qualitäten sichern. Auch der Inselepark in Wilhelmsburg ist ein gutes Beispiel dafür. Früher hätte man die Kleingärten ganz weggeplant. Heute brauchen wir Wohngebiete, die auch Kleingartengebiete sind.

Dr. Cornelia Peters weist auf die „Qualitätsoffensive Freiraum“ hin. Die Qualitäten der Freiräume bei der Verdichtung wurden in diesem Gutachten thematisiert. Die Qualifizierung von Freiräumen bedeutet die inhaltliche Ausstattung, adressiert aber auch die Pflege- und die Nutzungsqualitäten. Ein Thema dabei ist die Beteiligung. Verdichtung heißt zwar oftmals auch ein Verlust an Freiraum, das muss aber nicht immer negativ sein. Es gibt in der Stadt auch Freiflächen, die zu groß sind und nicht mehr gepflegt werden können. Sinnvoll sind deshalb auch Mehrfachnutzungen wie z.B. bei dem Projekt Trabrennbahn Farmsen, wo mit dem dortigen Regenwassermanagement verschiedene Interessen, Ressorts und Belange gemeinsam diskutiert und umgesetzt wurden, um den Freiraum zu qualifizieren.

Es gibt noch viel ungenutzte Freiraumpotenziale in den Städten, nämlich die Dächer: Größere Freiraumnutzungen sind hierauf denkbar, wie z.B. Sportflächen, Schulhöfe oder sogar Kleingärten auf dem Dach (z.B. auch im Gewerbegebiet). Hierfür müssten pilothaft an geeigneten Beispielen neue Bilder produziert werden. Das hat auch für die Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft Vorteile, denn die Flächen kann man vermieten.

Hierfür brauchen wir keine stärkere und andere Planungskultur sondern eine kooperative(re) Planungskultur. Wir müssen Akteure ressortübergreifend zusammenbringen: Bürger, Fachleute u.v.m. Wir müssen Trägerschaften für die Freiraumpflege sozusagen als Entlastung für die Bezirksämter zulassen.

Volker Halbach ergänzt, dass die Umsetzung nicht leicht ist, denn Nachverdichtung ist ein bunter Strauß und jeweils eine Maßanfertigung, von der städtischen Quartiersentwicklung bis zur kleinsten Umnutzung. Nachverdichtung ist ein Metropolenproblem. Weltweit ist der



Titelblatt Mehr Stadt in der Stadt - Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013

Zuwachs der Bevölkerung in den Metropolen sehr groß.

Es gibt Potenziale in der Stadt. Die Nachverdichtung ist de facto das Wiederherstellen der Dichte, die wir schon mal hatten. Aber der Begriff Nachverdichtung ist negativ besetzt. Eigentlich ist es eine Chance für die Stadt. Eine Wohnungsbaugesellschaft in Berlin nennt es Quartierssanierung: sie saniert die Quartiere und jede/r hat einen Mehrwert davon. Der Nachverdichtungsprozess muss eine Verbesserung mit sich führen. Der Begriff Dichte ist generell schlecht besetzt.

Prof. Dieter Läßle berichtet, dass jahrzehntelang eine Ent-Dichtung stattgefunden hat und zwar in Form von Suburbia in der Stadt. Gebaut wurde, anschließend an die die urbane Struktur aus der Gründerzeit, eine vorstädtische Struktur, in nur zwei- bis viergeschossiger Bebauung,



Die Hamburger Straße und die Oberaltenallee; unten der Winterhuder Weg – Lerchenfeld, vor 1939



Die heutige Hamburger Straße und Oberaltenallee

die gar nicht die Qualitäten der Stadt haben kann. Hinzu kommt, dass das ganze Thema, wenn man es nur aus der Sicht des Wohnungsbaus betrachtet, eine gefährliche und falsche, weil einseitige Entwicklung hervorbringt. Es geht ja um urbane Qualitäten. Wir müssen die Quartiere wieder zu urbanen Gebieten machen.

Die funktionale Verarmung der Stadt muss aufgehoben und umgekehrt werden. Der Wohnungsbau verdrängt aus den städtischen Quartieren viele Funktionen wie das verarbeitende Gewerbe oder Handwerksbetriebe. Jahrzehntlang ging es nur darum, störungsfreies Wohnen und fließenden Verkehr herzustellen. Das hat die Stadt ausgehöhlt. Das gilt es jetzt zu reparieren und dafür müssen wir eine andere Terminologie finden. Die funktionale Mischung liegt Prof. Läßle sehr am Herzen.

Um zu verstehen worum es geht, eignet sich ein Blick auf Städte, die schon länger mit der Frage des Drucks konfrontiert sind. So wurden für London und New York sogenannte Task Forces eingerichtet, um die Diversität und die funktionale Mischung wieder in die Stadt zu bringen, weil das Wohnen alles andere verdrängt hat.

Wir haben in Hamburg auch riesige Probleme überhaupt noch Potenziale zu sehen, nur deswegen weil wir nicht über die „chinesische Mauer“ schauen können, die den südlichen Teil der Stadt von dem nördlichen trennt.

Die „chinesische Mauer“ in Hamburg ist der Hafen: wenn wir allein die Parklätze der Hafengebäude ansehen, sind das riesige Flächen mitten in der Stadt. Eine Absurdität. Zur Herstellung urbaner Qualitäten müssen wir die „chinesische Mauer“ überwinden und z.B. den Kleinen Grasbrook betrachten - eine völlig untergenutzte Fläche mitten in der Stadt, ein ganz wesentlicher Baustein um urbane Qualitäten herzustellen.

Gelöst werden muss auch die ganze Frage des ruhenden Verkehrs im Hamburger Osten. Hier werden städtische Qualitäten durch den Güterverkehr blockiert. Das ist so nicht hinnehmbar. Hier bräuchte es z.B. Logistik-Parkhäuser; es braucht neue Formen wie wir mit dieser Masse an ruhendem Verkehr umgehen.

Das allein ist ein riesiges Feld. Wir müssen diese Handlungsfelder verknüpfen. Wir werden die Magistralen nur dann entwickeln können, wenn wir den Verkehr mit anpassen und monofunktionale Trassen wieder zu Chausseen machen, also urbane Qualitäten herstellen. Die Handlungsfelder gilt es auch auf Quartiersebene zu verknüpfen. Wir brauchen Wohnungen und wir brauchen eine bessere lebenswerte multifunktionale Stadt.

Hans-Peter Boltres möchte die Diskussion zurückholen in den Bezirk Hamburg-Nord und auf die Umsetzungsebene. Die vielen richtigen Punkte sind Themen, die den bezirklichen Stadtplaner im Alltag immer begleiten. Es hapert aber gelegentlich in der Umsetzung. Es gibt in den Diskussionen vor Ort selten einen Konsens darüber, was urbane lebenswerte Stadt eigentlich ist. Die Menschen, die damit konfrontiert werden, dass die Quartiere die wir gerade entwickeln ähnliche Dichten haben wie das allseits beliebte Eppendorf oder Winterhude, wollen das immer gar nicht wahrhaben.

Außerdem haben wir verlernt im Zusammenspiel mit den Investoren, Dinge vernetzt zu denken.

Vernetzt zu denken geht verloren, denn die Wohnungsbau-Investoren haben oftmals kein Interesse, Funktionen zu mischen. Wenn wir uns wünschen, die Erdgeschosszonen z.B. mit Läden oder Angeboten für die Nachbarschaft auszustatten, seitens der Investoren heißt es dann immer nur „wir machen aber nur Wohnungen“.

Wir brauchen eine neue Erzählung von Stadt.

Wir haben vor allem ein kommunikatives Problem: viele der Begriffe sind falsch besetzt. Was ist lebenswert, was ist urban, was ist eine Metropole, was ist denn die urbane Stadt in der wir leben wollen? Man müsste eine solche Diskussion wie heute eigentlich viel breiter und mit ganz anderen Akteuren führen. Aber z.B. dem Kleingärtner vor Ort, den wir von seiner Parzelle vertreiben, gefällt diese Diskussion nicht.

Es gibt da einfach eine Lücke zwischen der gesamtstädtischen und fachlichen Sicht und dem Tun vor Ort. Wie kann man diese Lücke besser füllen? Wir dürfen nicht nur die eigenen Belange betrachten, sondern wieder lernen, die Stadt gesamtheitlich zu denken.

Ingrid Spengler, vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Spengler Wiescholak, meint als Besucherin der Veranstaltung, dass der Begriff Nachverdichtung durch „Qualifizierung von Quartieren“ ersetzt werden müsse. Das fängt beim Erhöhen des Schallschutzes an, geht mit schöneren Spielplätzen weiter bis hin zum Herstellen von barrierefreien Wohnungen. Außerdem sollten die Erdgeschosse öffentlich genutzt werden und schon gibt es einen Mehrwert für alle im Quartier. Als Umsetzer eignen sich die Hamburgischen Wohnungsbaugenossenschaften hervorragend. Und wenn es dann dafür drei gelungene Beispiele gibt, dann sollte man diese zeigen und dafür werben.

Auf die Fragen nach der „angemessenen Dichte“ antwortet **Prof. Jörn Walter**, dass es für die angemessene Dichte keine Generallinie gibt. Alle dichten Stadtteile liegen in der inneren Stadt, extrem niedrige Dichten finden sich in den 50er- 60er-Jahre-Gebieten. Da sieht man auf den ersten Blick, dass auch Häuser dazukommen können und trotzdem alles grün bleibt. Auch wenn da ein paar Gebäude ergänzt werden. Wie z.B. an der Tangstedter

Landstraße, wo es für die Bewohner im hinteren Bereich nun etwas besseren Schallschutz gibt und der Baumbestand im Wesentlichen gerettet werden konnte.



Projekt Tangstedter Landstraße

Umnutzungen wie beispielsweise an der Eppendorfer Landstraße führen dann dazu, dass sich Orte ganz neu definieren und auch hier haben dann alle daran gewonnen.

Und in solchen ungeordneten Lagen wie an der Bramfelder Chaussee, da kann man mit Veränderungen wirklich ganz wesentlich zur Qualifizierung beitragen.

Eigentlich sollte die Gebäudehöhe an den Hauptverkehrsstraßen je nach Lage bei 5-7 Geschossen liegen. Dann wäre ein riesiges Potenzial schon mal erschlossen. Wir sollten uns auch dichtere Quartiere anschauen. Denn die Frage, was wir als dicht empfinden, hat viel damit zu tun, was wir kennen. Man kann da wirklich viel lernen, da hilft auch mal ein Besuch im Ausland. Es gibt viele Menschen auf dieser Welt die ganz andere Vorstellungen von Dichte haben, da ist Winterhude sozusagen ein Erholungsgebiet.

Und in Wahrheit ist es ja auch nicht so, dass wir keine geeigneten Beispiele aus den letzten 15 Jahren in Hamburg haben. Wir haben unendliche viele gute Nachverdichtungsbeispiele, das haben wir ja gerade auch gesehen. **Und hier hat Hamburg-Nord ein sehr hohes Niveau in der Qualität der Architektur!**



Z.B. das Projekt an der Bebelallee, ein Gewinn von zwei Geschossen mit guter Qualität, da braucht es Mut dazu und wir haben viele Fälle, die wir zeigen können.

Und natürlich ist Nutzungsmischung für Investoren sperrig und kompliziert. In Wien wurde hierfür eine Gesellschaft gegründet, die die Erdgeschosszonen in dem Quartier Seestadt Aspern betreiben und damit die Qualität der Stadt ungemein erhöhen.

Prof. Dieter Läßle ergänzt dazu: Der Supermarkt darf eben nicht einfach ebenerdig und eingeschossig sein. Der muss in das Gebäude integriert werden. Hierfür müssen neue architektonische Formen die Vielfalt sichtbar machen. Da muss dann auch mal das produzierende Gewerbe gestapelt werden. Es müssen Lösungen für die intelligente Stadtlogistik im Hamburger Osten für den Güterverkehr gefunden werden. Dort wird der ganze Verkehrsraum zugeparkt, wodurch weitgehend alle Straßenqualitäten verloren gehen. Da muss angepackt werden.

Tony Schröter, BSW, Besucher der Veranstaltung, berichtet dass Tübingen im Französischen Viertel auch alle Erdgeschosszonen gewerblich nutzen lässt (mit dem Ziel, die Funktionen wieder miteinander zu verknüpfen). Vorbild war die Altstadt, Wohnblöcke durften nur errichtet werden, wenn das Erdgeschoss für ein Gewerbe reserviert war. Das funktioniert

mittlerweile mehr oder weniger gut. In einem Neubaugebiet in Kopenhagen gibt es auch durchgängig Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Das Risiko liegt darin, dass die Flächen in den ersten Jahren gar nicht nachgefragt werden. Deshalb springt dort eine städtische Gesellschaft ein, die den Investoren das Risiko abnimmt. Hier in Hamburg ist das leider so, dass die zuständige Behörde sich nur für störungsfreies Gewerbe in Gewerbegebieten interessiert und verantwortlich fühlt.

Prof. Jörn Walter wirft ein, hier in Hamburg sei ein solches Organisationsmodell auch notwendig, denn 70 % der Flächen sind hier Wohnbauflächen und nur 20% sind Gewerbeflächen. Hier muss ganz genau geschaut werden, was in den Quartieren möglich ist und was nicht. Wir müssen Quartiersentwicklungskonzepte auflegen, damit wir es schaffen, dass die Neubauquartiere nicht nur reine Wohngebiete werden.

Dr. Cornelia Peters ergänzt, ein tolles Beispiel sei tatsächlich die Seestadt Aspern in Wien, hier seien gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen, die eine lebendige Atmosphäre ermöglichen und auch die Freiräume deutlich beleben.

Prof. Jörn Walter zeigt auf, dass es ja auch in Hamburg sehr positive Entwicklungen gibt. Z.B. ausgehend vom Bahnhof in Barmbek, wo man vermutlich jetzt gleich nach Auslaufen des Sanierungsgebiets soziale und städtebauliche Erhaltungsverordnungen erlassen muss. Das ist in zehn Jahren ein Gebiet, wie die Lange Reihe in St. Georg, eine riesige Chance. Vor elf Jahren hat man Sorge gehabt, dass dort alles zusammenbricht. Mittelfristig gibt es einen deutlich besseren Handelsbesatz und schönere öffentliche Räume.

Bezüglich Gewerbe gibt es noch ein paar

wichtige Stichworte: wir müssen deutlich differenzierter hinschauen, als wir das noch von einigen Jahren getan haben. Die ganze Aufschlüsselung für den Wohnungsbau – in Wohnungsarten, Größen usw.- gibt es beim Gewerbe gar nicht. Diese Aufschlüsselung wäre aber sinnvoll. In Hamburg gibt es wenige Logistik- und Industriebetriebe aber es gibt viele gewerbliche Bereiche, die wir gut in die Stadt integrieren können. Am Beispiel Billbrook, das wirklich gut für die Industrie geeignet wäre, sehen wir, dass diese Flächen nicht dafür genutzt werden. Hier gibt es massenhaft Autohändler, alle möglichen Handelsbetriebe - hier ist die Nutzungsfunktion verloren gegangen. Hier gibt es billige Flächen und eine verfehlte Wirtschaftsförderungspolitik. Der Opernfundus kommt jetzt aus Barmbek-Nord nach Rothenburgsort, das sind 70 tolle Handwerker, die Hamburg-Nord mal eben verliert. Aber das Wohnen an der Dieselstraße wird sicher auch ganz schön.

Dr. Peter Oberthür bestätigt die Aussagen im Mopo Artikel vom 28.08.2016.

Volker Halbach berichtet, dass die Treehouses an der Bebelallee heute so nicht mehr realisiert werden könnten, da das genehmigungstechnisch nicht mehrginge.

Denn der Bürger ist mehr zum Wutbürger geworden, nach dem Motto „not in my backyard“. Wir alle wissen wie Stadt geht, aber die 10.000 Wohnungen pro Jahr, die durch die Politik versprochen wurden, sind nur dann zu realisieren, wenn wir allen vermitteln können, dass das eine Chance und etwas Positives ist. Es bedarf einer Aufklärung der Bürger. Gemeinschaftlich entwickelt ist Stadt ein Dialog zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung. Es ist wichtig, in die Bezirke reinzugehen und zu gucken, was sich umsetzen lässt, Basisarbeit zu machen.

Eine Teilnehmerin regt nochmals an, wenn die Gruppe der privaten Grundeigentümer so groß ist, dann sollte man doch da ansetzen und weitermachen. (Die Zahlen zum Wohnungseigentum aus dem Jahr 2011 in Hamburg sind: private + selbstnutzende Kleineigentümer 55%; SAGA GWG und Genossenschaften zusammen 30% (240.000 Wohnungen) und 16% privatwirtschaftlich organisierte Vermieter.)

Mehr Freiheit beim Wohnungsbau?

Mit Nachbars Hilfe zum Traumhaus? Was Rechtsanwalt **Peter Oberthür**, Experte für Baurecht, im „Mopo“-Interview vorschlägt, um den Wohnungsbau in Hamburg zu beschleunigen, klingt erstaunlich. Da der Gang durch die Hamburger Behörden seiner Meinung nach zu lang dauere, spricht er sich für eine **Genehmigungsfreiheit** für Gebäude bis 7 Meter Höhe und 400 Quadratmeter Fläche aus. „Die Architekten kennen das Baurecht“, so Oberthür. Und weiter: „**Der beste Bauaufsichtsbeamte ist ohnehin der liebe Nachbar.**“ Die Beamten seien bei ihren Entscheidungen zu Bauvorhaben oftmals zu ängstlich, fürchteten sich vor dem Einspruch eben erwähnter Nachbarn. Und entschieden, so Oberthür zur „Mopo“, **zu wenig zugunsten des Bürgers und eher pro Verwaltung.** Er spricht gar von einer „Selbstherrlichkeit“ des Denkmalschutzamts. **Weniger Entscheidungsgewalt für die Verwaltung und mehr Freiheit für alle, die sich zu Bauherren berufen fühlen** – ist sie das, die Formel für mehr Wohnraum in kürzerer Zeit? Denn dann muss ja nur noch der Nachbar mit den eigenen Bauvorstellungen d'accord gehen (Newsletter „Elbvertiefung“, der Zeit vom 29. August 2016)



Abschließend werden die Experten auf dem Podium um ein kurzes Statement zur „**Nachverdichtung in der Zukunft**“ gebeten:

Prof. Dieter Läßle: Dass es nicht nur Wohnen gibt ... also Wohnen und mehr!

Volker Halbach: Stadt ist lebenswert und bunt! Nachverdichtung sollte man abschaffen und ein anderes Wort suchen.

Dr. Cornelia Peters: Ich wünsche mir, dass die „grüne Infrastruktur“ selbstverständlicher Teil der Stadtentwicklung wird, wie Straßenbau und Schulbau und es stellt keiner in Frage, dass es notwendig ist!

Prof. Jörn Walter: Hamburg sollte weiter den Weg gehen, wie in den letzten Jahren, wo Wohnungsbau in Wahrheit sehr erfolgreich betrieben wurde und bundesweit wie international sehr viel Aufmerksamkeit erfahren hat. Um dieses Thema offensiver zu verfolgen, gehört Kommunikation dazu und rechtliche Rahmenbedingungen. Ich wünsche mir, dass diese Erfolge sich auch auf das Gewerbe ausdehnen und dass sich auch die Wohnungswirtschaft auf das Thema Nutzungsmischung einstellt. Dann wird Hamburg noch besser als bisher!

Dr. Peter Oberthür: Rechtliche Rahmenbedingungen müssen neu geschaffen werden. Gerade dieses neue „Urbane Gebiet“ sieht in der Tat vor, dass im Erdgeschoss keine Wohnungen gebaut werden dürfen. Und Eigentum verpflichtet. Wenn große Grundstücke also nicht bebaut werden, muss es Instrumente geben, die Eigentümer zum Bauen zu verpflichten. Nachbarn müssen mehr mitgenommen werden z.B. bei Befreiungen, mit nur 14 Tagen Einspruchsfrist ohne vorherige Informationen, geht das nicht, da sind die Bürger per se erstmal dagegen.

HP Boltres: Die Diskussion hat gezeigt, dass Zahlen allein es nicht richten, sondern die Art und Weise, wie man diese Zahlen verwirklicht. Und wichtig ist auch, alles, was nicht bebaut ist, als Raum zu begreifen: integriert und multicodiert, nicht in Zuständigkeiten zersplittert, sondern als Freiraum, davon haben alle etwas. Im Hinblick auf das Urbane Gebiet wünsche ich mir auch, zu neuen Konzepten von Mobilität zu gelangen, mit weniger Emissionen, so dass dieser Raum als Freiraum, als Raum zur Entfaltung für alle, nicht nur als Raum für „Mobilitätspanzer“, sondern für alle mit allen Fortbewegungsmitteln wird.

Im **Ergebnis** werden die Teilnehmer und bezirklichen Akteure auf folgende Themen und Aspekte ein ganz besonderes Augenmerk legen:

Der Begriff „Nachverdichtung“ ist negativ besetzt – besser sollte es **„Qualifizierung von Quartieren“** heißen und in der Umsetzung auch bedeuten

Die **Kommunikation** zu diesem Thema ist im Vorfeld, bei der Planung und bei der Umsetzung **von Maßnahmen** ganz wichtig

Jedes Projekt muss auch immer einen **Mehrwert für die unmittelbar Betroffenen** haben, „Win Win“ für alle Beteiligten inkl. Nachbarn ist anzustreben

Das **Gewerbe im Quartier** (Erdgeschosszonen generell an stark frequentierten Lagen, Nachbarschaftsräume usw., Handwerk, Infrastruktur) soll immer mitbetrachtet werden

Die **„grüne Infrastruktur“** muss im Zusammenhang mit den Projekten immer auch qualifiziert werden

Es ist eine **angemessene Dichte im Umfeld** (unter Berücksichtigung der Vergleiche mit anderen Metropolen) zu erzielen

Das neue **„Urbane Gebiet“ nach BauNVO** bietet vielfältige Chancen für die Qualifizierung von Quartieren

Kommunikation, **Kommunikation**, Kommunikation

Folgende **Untersuchungen** sind für das Jahr **2017** in der Stadt- und Landschaftsplanung in Vorbereitung:

Nachverdichtung und stadträumliche Verbesserungen an **Magistralen**

Prüfung der Realisierung einer Umsetzung von Nachverdichtung an **Schienenhaltenpunkten**

Kommunikative **Entwicklung von Stadtteilkonzepten** für ausgewählte Stadtteile

WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2017

BEZIRK HAMBURG-NORD

Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2017

Die Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale für den Bezirk Hamburg-Nord für die Jahre ab 2017 beinhaltet im Wesentlichen die Darstellung der Flächenpotenziale in der Tabelle, den Flächensteckbriefen und dem Plan. Dem zugrunde liegen die Wohnungsmarktziele für den Bezirk Hamburg-Nord, die hergeleitet sind aus den umfangreichen Wohnungsmarktanalysen bis 2014. Siehe unter anderem: <http://www.hamburg.de/contentblob/4257974/data/wohnungsbauprogramm-hamburg-nord-2014.pdf>.

Das Wohnungsbauprogramm 2017 des Bezirks Hamburg-Nord enthält ein Bauflächenpotenzial von knapp 9.000 Wohnungen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei diesen Flächen mittlerweile bei 50 %, in 2012 waren dies knapp 40 %. Zudem wird mit den zu realisierenden Projekten auch genau der angestrebte Mix an Miet- und Eigentumswohnungen (67%/33%) erreicht.

Im Jahr 2017 könnten bereits rund 3.200 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen und damit deutlich mehr als die im neuen Vertrag für Hamburg vereinbarten 1.200 genehmigte Wohneinheiten pro Jahr. Rund 1.200 der knapp 9.000 Wohnungen sind bereits in der Umsetzung oder zum Teil bereits realisiert, diese Projekte sind in der Tabelle und im Plan gekennzeichnet.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaupotenzials im Bezirk Hamburg-Nord liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau.

Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Übergeordnetes Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord auch im Jahr 2017 wird es weiterhin sein den Wohnungsneubau insbesondere auch für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind.

Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Dem familiengerechten

Wohnungsneubau soll dabei vor dem Hintergrund weiter zurückgehender Zahlen eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Dieses gilt insbesondere auch für die großen Neubauprojekte, wo sich besonders gut ein familiengerechtes Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur realisieren lässt.

Neben den quantitativen Effekten soll die integrierte Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere in Einklang gebracht werden. Dieses gilt insbesondere auch für die größeren anstehenden Neubauprojekte (z.B. Pergolenviertel) und setzt eine integrierte Planung, orientiert an den jeweiligen Sozialräumen, voraus. Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen werden die Belange der Menschen mit Behinderung sowie von Senioren selbstverständlich im Sinne der inklusiven Stadt Hamburg soweit umsetzbar regelhaft berücksichtigt.

Einzelne Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben in der Bevölkerung



Titelblatt Wohnungsbauprogramm 2014 Bezirk Hamburg-Nord
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung, 2013

überdurchschnittlich viele über 65-jähriger Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist in diesen Stadtteilen – wie auch in zentraleren verdichteten Stadtteilen üblich – ergänzender Geschosswohnungsbau insbesondere im Bereich des altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehören auch Sonderformen wie etwa Mehrgenerationenhäuser.

Auf Basis dieser Leitmotive werden die folgenden übergeordneten Ziele für den Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Nord formuliert:

- Der Anteil der Mietwohnungen soll etwa zwei Drittel des Neubaus betragen, hiervon soll mindestens die Hälfte (also ein Drittel aller Wohnungen) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.
- Ein Drittel soll auf Eigentumswohnungen entfallen.
- Es soll ein Anteil von 20 % Baugemeinschaften angestrebt werden.
- Ein besonderer Schwerpunkt des Wohnungsneubaus soll bei familiengerechten Wohnungen – auch in



Titelblatt Wohnungsbauprogramm 2016 Bezirk Hamburg-Nord
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung, 2015

höherer Verdichtung – liegen.

- Bei den Neubauvorhaben soll eine adäquate Dichte im jeweiligen örtlichen Zusammenhang erreicht werden.
- Dieses bedeutet für den Bezirk Hamburg-Nord aufgrund seiner Bestandsstruktur überwiegend den Neubau von Geschosswohnungsbau (inkl. Sonderformen wie gestapelte Maisonnetten und Stadthäuser).

Die Einbindung neuer Wohnquartiere in das „Grüne Netz“ Hamburg und die „Qualitäts-offensive Freiraum“ sind dabei wesentliche Qualitätsmerkmale für eine nachhaltige Wohnstandort-Entwicklung.

Entsprechend den Zielen des Klimaplanes (Drs. 21/2521) werden schon frühzeitig in den Planungen die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt. Bei den Wohngebieten sind daher hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung beabsichtigt.

Flächenpotenziale 2017

Im nachfolgenden Kapitel werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen in einzelnen Steckbriefen detailliert dargestellt. Dies sind Flächen, auf denen in den kommenden Jahren größere Anzahlen neuer Wohnungen entstehen können. Diese Flächen sind für potenzielle Investoren interessant, da sie sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und in naher Zukunft in die Vermarktung gehen werden. Sollten sie bereits von privaten Eigentümern realisiert werden so sind sie mit dem Zusatz „Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung“ gekennzeichnet.

Kleinere Flächen oder Flächen, die bereits von den derzeitigen Eigentümern entwickelt werden, sind ausschließlich der anliegenden Tabelle und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die im Wohnungsbauprogramm 2017 neu hinzugekommenen kleineren Nachverdichtungsflächen (fünf Potenzialflächen mit gut 340 WE)

sind in der Tabelle und in den Flächensteckbriefen entsprechend gekennzeichnet.

Folgende bereits umgesetzte Projekte mit 2.100 Wohneinheiten werden in 2017 nicht mehr geführt:

- Projekt Alsterberg in Alsterdorf mit gut 300 Wohneinheiten
- Stadtparkquartier in Winterhude mit gut 1.300 Wohneinheiten
- Das Projekt Finkenau mit gut 500 Wohneinheiten
- Und die Potenzialfläche Flughafenstraße/ Ohkamp auf der für das Wohnen geeigneten Fläche nun eine Folgeunterkunft für Flüchtlinge (124 Wohnungen) entstehen soll.

Wohnungsbaupotenziale in Baulücken

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat eine Baulückenerhebung durchgeführt, um die Flächen zu identifizieren, die für eine Innenentwicklung genutzt werden können. Diese wird im Wohnungsbauprogramm 2015 beschrieben (<http://www.hamburg.de/hamburg-nord/4427094/wohnungsbauprogramm-2015/>).

Im Jahr 2015 wurde bereits das Interesse der Eigentümer der Flächen an einer Entwicklung erfragt. Bei mangelndem Interesse wurden die Baulücken aus dem Wohnungsbauprogramm entfernt. Bei anderen werden entsprechende Vermerke eingefügt.

Praktische Hinweise bei Interesse an den Flächen oder Wohnungen

Bei Interesse der zukünftigen Nutzer (Wohnungsnachfrager) empfiehlt es sich, die Vermarktung und die Eigentümer im Internet zu recherchieren. Den Mitarbeitern der Freien und Hansestadt Hamburg ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen untersagt, die Eigentümer oder Projektentwickler der Flächen preiszugeben.

Weitere potenzielle Flächen werden von der Abteilung Übergeordnete Planung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit unterschiedlichen Untersuchungen im Bezirk Hamburg-Nordausfindig gemacht und untersucht. Wie z.B. zur Nachverdichtung in den 1950er und 1960er Jahre Siedlungen oder in einzelnen

Stadtteilen wie Groß Borstel, Barmbek und Dulsberg bzw. auch für den gesamten Bezirk mit einer flächendeckenden Baulückenuntersuchung, aber auch dem Masterplan für die City Nord u.v.m. Die wenigen größeren zusammenhängenden Flächen, die noch für Planungen zur Verfügung stehen, sind mit vielen Konflikten und Hemmnissen beladen und dem Wohnungsmarkt nur nach einer zeit- und personalaufwändigen Lösung vieler Klärungszusammenhänge zuzuführen.

Die Behörde für Schule und Berufsbildung weist zum Bedarf an Schulflächen auf Folgendes hin: Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, der in den meisten Fällen nicht mehr im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung für ungefähr 300-400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf i.d.R. nach ca. 5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 900 WE gerechnet werden



Titelblatt Hamburg gemeinsam gestalten
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013

kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.800 – 2.700 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule. Eine Einzelfallprüfung ist in jedem Fall erforderlich. Diese Einzelfallprüfung erfolgt regelhaft.

Im Anschluss an die Darstellung größerer Flächenpotenziale werden auch die größeren Baulücken in Steckbriefform dargestellt. Die Baulücken wurden mittels Begehungen und Bestandsanalyse im Abgleich zum geltenden Planrecht ermittelt. Informationen zu geltendem Planrecht usw. finden sich im Internet auf der Seite: <http://www.hamburg.de/bebauungsplaene/>

Die Grundzusammenhänge der Planung können Sie bei Interesse der Broschüre „Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnehmen: <http://www.hamburg.de/contentblob/1088164/data/hamburg-macht-plaene.pdf>

Generelle Beteiligungsmöglichkeiten werden hier beschrieben: <http://www.hamburg.de/contentblob/4126596/data/broschuere-buergerbeteiligung.pdf>



Titelblatt Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2011

Städtische Geschosswohnungsbaugrundstücke werden in der Regel dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG erhalten Sie hier <http://immobilien-lig.hamburg.de/kaufen/> und hier <http://www.hamburg.de/contentblob/3327214/data/dokumentation-der-viertenfachgesprachewohnungsbau.pdf> (S.32 - S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier:

<http://immobilien-lig.hamburg.de/immobilienangebote/>

Städtische Grundstücke werden fast ausschließlich mit der Auflage vergeben, ein Drittel oder ggf. auch mehr geförderte Wohnungen zu planen und zu bauen. Die Förderkonditionen und -bedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (ehemals Wohnungsbaukreditanstalt) finden Sie hier:

<http://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/mietwohnungsneubau/>

Informationen zum Thema Baugemeinschaften finden Sie hier:

<http://www.hamburg.de/baugemeinschaften/>

Plan Wohnbauflächenpotenziale 2017

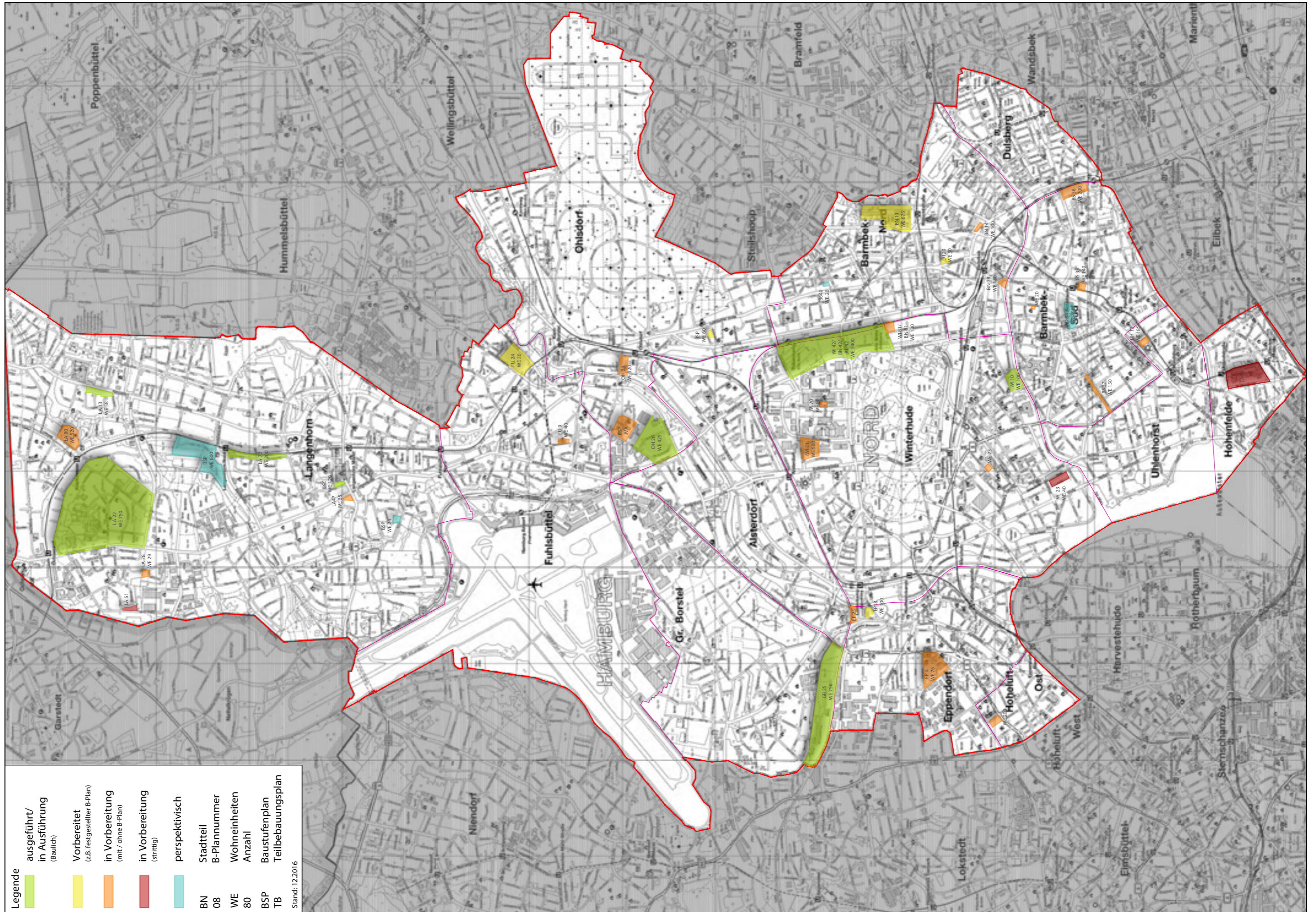


Tabelle Wohnbauflächenpotenziale 2017

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweg-genehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2017	2018	2019	2020	2021 ff			
Barmbek-Nord	BN 11 E	E	Dieselstraße/ Ivensweg	750	60	33	67	675		525	150	ja	150	300	300			2006	2014	Verlagerung des Opernfundusses erfolgt in 2018; Feststellung B-Plan am 14.12.2015, das Baufeld 1 (Steilshooper Straße/Wittenkamp) wurde veräußert
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße "Parkplatz"	20	100		100	20		20		evtl. ja				20		2014	Derzeit Parkplatz (Ausweisung Spielplatz und Parkplatz), Quartiersgarage erforderlich	
Barmbek-Nord	BN14 E	E	Drosselstraße 2ff	100	45	50	50	100			100	ja	100						Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BN 14 läuft	
Barmbek-Nord	D120		Fuhlsbüttler Straße 136-146	50				50		50		nein		50					Neu in WBP 2017 , Wettbewerb hat stattgefunden, Bauantrag wird erwartet	
Barmbek-Nord	BN 38 E	F	Wiesendamm/ Hufnerstr.	232	30	70	30	232			232	ja		130					Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BN38 läuft, Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft	
Barmbek-Süd	BS 35 E	E	Vogelweide / U-Denhaide	140	30	20	80	140			140	ja	140						Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS 35 läuft	
Barmbek-Süd	BS 36 E	E	Dehnhaiide, Grete-Zabe-Weg	200	50	50	50	200			200	ja	200						Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS36 läuft	
Barmbek-Süd	BS 37 E	E	Beethovenstraße	150	50	50	50	150			150	ja		150					Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BS37 läuft	
Barmbek-Süd	BS 2 E	F	Meesterkamp	450	33	33	67	450			450	ja			450				Auflösung Busbetriebshof bis 2018, Städtebaulich-Freiraumplanerischer Wettbewerb, dann B-Planverfahren BS 2	
Barmbek-Süd			Käthnerort 55	20	100		100			20		nein	20						In der Umsetzung	
Eppendorf	EP 04 E	E	Bethanien, Martinistraße	76	100		100	76			76	ja	76				2006	2014	In der Umsetzung	
Eppendorf	EP 18 F	F	Meenkweise	100			100	100			100	nein	100						Bauantrag liegt vor und ruht, Änderungen geplant	
Eppendorf	EP 25		Salomon-Heine-Weg	107				107				ja		107					Vorhabenbezogenes B-Planverfahren EP25 läuft	
Fuhlsbüttel	FU 24 F	F	Brombeerweg	30		100				30	30	nein	26						Nachverdichtung eigentümergehängig	
Fuhlsbüttel			Am Blumenacker	40		?	?	20	20	20	20	ja		40					Neu in WBP 2017 , Nachverdichtung neuer B-Plan erforderlich	
Groß Borstel	GB 25 E	E	Tarpenbeker Ufer, Güterbahnhof Lokstedt	750	33	60	40	750			750	ja	300	300	150		2011	2014	In der Umsetzung , Bauanträge liegen vor	
Hoheluft-Ost	Baustufenplan		Löwenstr./ Martinistr./ Breitenfelderstr.	200	70		100	200			200	nein	200						Bauantrag liegt vor	
Hohenfelde	HF 11 E	E	Hohenfelder Allee	k. A	?		?	k. A		x		ja					2010		Klärung Gewerbe/Wohnen Grobabstimmung 2010 gescheitert, strittig	
Langenhorn	Baustufenplan		Diekmoor	600	60	30	70	600		600		ja				600			Kleingärten und Bodenbelastung, wird geprüft	
Langenhorn	LA 72	F	Diekmoorweg	200	25		100	200			200	ja	100				2006		In der Umsetzung , Bauantrag liegt vor	

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgelegt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweg-genehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2017	2018	2019	2020	2021 ff			
Langenhorn	LA 51 F	F	Essener Straße / Fl.Nr. 8450, 8198	?								ja								RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, gemäß IEK Essener Straße - Probleme: Stellplätze und Denkmalschutz Schwarzwaldsiedlung
Langenhorn			Rodenkampsweg	24		100			24	24		ja			24					Neu in WBP 2017, Nachverdichtung neuer B-Plan erforderlich
Langenhorn	LA 78 E	E	Hattinger Stieg Parkdeck	29	100		100	29			29	ja		29				2012		Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA 78 läuft, Senioren Wohnungen
Langenhorn			Einkaufszentrum Langenhorner Markt	120	30		100	120			120	nein	120							Neu in WBP 2017 Baugenehmigung erteilt (im ASOZ- Gebiet Langenhorn)
Langenhorn	LA 47	F	Langenhorner Chaussee 209-213	35	50		100	35			35	nein	35							SAGA GWG Wettbewerb abgeschlossen, Bauantrag liegt vor
Langenhorn	LA 13 F	F	Tangstedter Landstraße 435 - 451	58	50		100	58			50	nein	58							Gutachten 50er und 60er, Nachverdichtung bestehender Siedlung, in der Umsetzung
Langenhorn	LA 22 F	F	Waldquartier, Tannenkoppel, Ochsenzoll	750	33	50	50	450	300		750	nein	100	70						In der Umsetzung
Langenhorn	LA 80	E	Kiwittsmoor Schröderstift	520	100		100	520			520	ja	250	270				2015	2016	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA80 läuft
Ohlsdorf	OH 26 F	F	Am Weissenberg	580	50		100	580			580	ja	100	130				2005	2012	In der Umsetzung , WB für MK Fläche an der Sengelmannstraße erforderlich, SAGA GWG
Ohlsdorf	Baustufenplan		Wolkausweg	60	33	33	67	60			60	ja	60							Baugenehmigung erteilt, Straßenumbau erforderlich
Ohlsdorf	OH 28		Im Grünen Grunde	120	30	70	30	120			120	ja			120					Neu in WBP 2017 Freibad Ohlsdorf, Wettbewerbsverfahren läuft
Ohlsdorf	Baustufenplan		JVA Fuhsbüttel	?	33	33	67	?		?										Teilfläche der JVA Fuhsbüttel, Konzeptausschreibung Gewerbe/Wohnen
Uhlenhorst	UH13 F + UH17 E	F	Oberaltenallee	185	33	30	70	185			185	ja	185							Anhandgabe, Wettbewerb entschieden und vorhabenbezogenes B-Planverfahren UH17 gestartet
Winterhude	WI 70 E	E	City Nord-Zentrale Zone, Mexikoring	50	33	33	67	50			50	ja	50					2012	2014	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI 70 läuft
Winterhude	WI 23 E	E	Dorotheenstraße	40			100	40			40	ja	40					2008		Investor prüft Wirtschaftlichkeit
Winterhude		F	Bunker Poßmoorweg	23		100		23			23	nein	23							Anhandgabe nach Konzeptausschreibung, Abriss Bunker erfolgt, derzeit Neubau
Winterhude	WI 42/BN 42/AL 42	F	Pergolenviertel zwischen Hebebrandstraße/Alte Wöhr	1.400	60	30	70	1.400		1.400		ja	700	700				2011	2014	Pergolenviertel: B- Plan festgestellt, Anhandgaben für Nordteil, Konzeptausschreibungen Süd laufen, teilweise in der Umsetzung
Winterhude	WI 10 F	F	Jarrestraße "Wäscherei"	100				100			100	nein	36							In der Umsetzung
Winterhude	WI 81/BN 81 E	F	Stadtpark Quartier, hier: Nordostecke	120	100		100	120			120	ja			120					Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI81/BN81 für Nordostecke läuft (SAGA GWG)
Winterhude	WI 71		Überseering 30, Postpyramide	500	33	67	33	500			500	ja			500					Wettbewerb erfolgt, Grundlage für vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI71
Bezirk Hamburg-Nord			Baulücken	165								teilw.	165							Siehe Baulückensteckbriefe
Summe/ % Durchschnitt:				9.094	50	33	67	8.460	374	2.589	6.150		3.334	2.896	594	450	620			

*inklusive bereits gebauter Wohnungen

**bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt

FLÄCHENSTECKBRIEFE 2017

BEZIRK HAMBURG-NORD

Dieselstraße / Ivensweg

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Steilshooper Straße – Wittenkamp – Ivensweg – Nordgrenze des Flurstücks 5100 (Ivensweg), Nordgrenze des Flurstücks 6290 der Gemarkung Barmbek, Dieselstraße - Schlicksweg; (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 428)

Am Rande des RISE Gebietes Langenfort-Rümkerstraße
Nördlich der U-Bahn Station Habichtstraße Nahversorgung

Größe in ha	10,4
WE-Zahl gesamt	ca. 675
Planungsrecht	B-Plan BN 11
Eigentümer	FHH / Privat
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Baufeld 1 ca. 1 Quartal 2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Opfernfundus, Gewerbe	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Bebauungsplan Barmbek-Nord 11 vom 14.12.2015	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe, studentisches Wohnen anteilig gewünscht	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	67 %	Eigentum 33 %
Stand	Bebauungsplan festgestellt am 14.12.2015 Vorbereitung Baufeld 1 (Steilshooper Straße/Ecke Wittenkamp)		
Handlungsschritte	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) durch die steg Einweihung neuer Sportplatz Sommer 2016 Umsiedlung Kleingärten nach Verlagerung der Werkstätten und des Opfernfundus Verkauf Baufeld 1 (Eckbereich Steilshooper Straße Wittenkamp) erfolgt, Baubeginn ca. 1. Quartal 2017		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Verlagerung Kleingärten im Plangebiet; neuer Standort für den Opfernfundus in Rothenburgsort in Vorbereitung <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : 1.Baufeld kurzfristig, alle weiteren Bereiche mittelfristig		

Stand: 15. Dezember 2016

Drosselstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Vorhabengebiet liegt auf der Nordseite der Hauptverkehrsstraße Drosselstraße gegenüber Nr. 1, zwischen der Steilshooper und dem Eckgrundstück 5257 der Bramfelder Straße. Der Barmbeker Bahnhof mit U- und S-Bahnstationen und Busbahnhof sowie das Einkaufszentrum sind fünf Gehminuten entfernt. Zum Stadtpark sind es ca. 1,2 km.

Größe in ha	ca. 0,46
WE-Zahl gesamt	ca. 100 WE
Planungsrecht	VB-Plan Entwurf BN 14
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachflächen, Autohändler	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Barmbek Nord 31, MK V /IV/ tlw. Grünfläche	
Soll	Gebäudetypen	4-5-Geschossige Blockrandbebauung WA GRZ 0,5 GFZ 2,3	
	Sonstige Nutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	45 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	50 %	Eigentum 30 %
Stand	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
Handlungsschritte	AKI, Kenntnisnahme der Auslegung		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Verkehrslärm <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

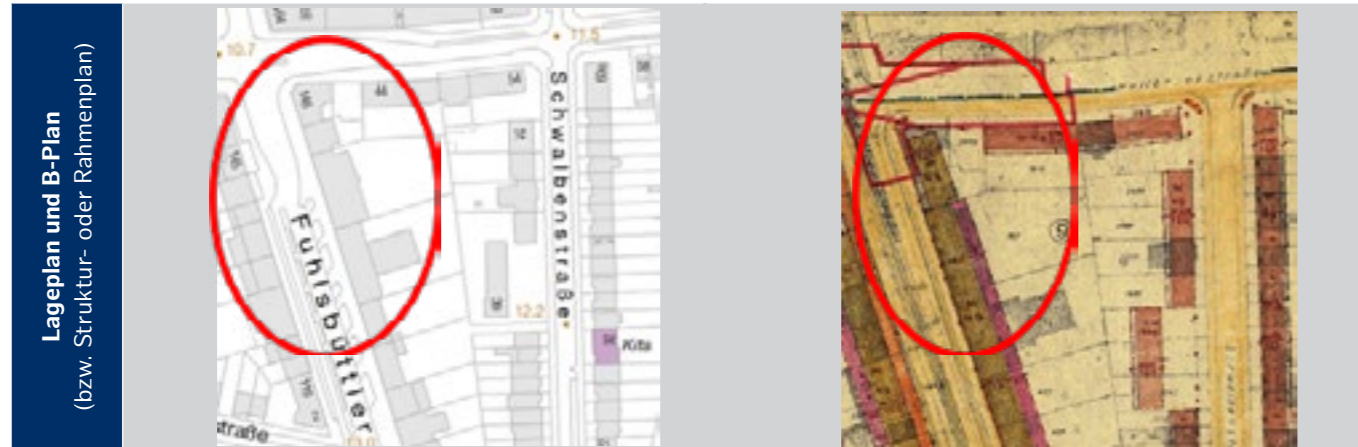
Fuhlsbüttler Straße 136-146

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Nord innerhalb des Sanierungsgebietes Barmbek-Nord S1-Fuhlsbüttler Straße.
Westlich des Grundstücks liegt die Fuhlsbüttler Straße und nördlich die Hellbrookstraße. Das Areal ist heute vorwiegend mit eingeschossigen Ladengeschäften überbaut und in Teilen unbebaut. Der Bahnhof Barmbek liegt ca. 400m südlich.

Neu in WBP 2017

Größe in ha	ca. 0,3
WE-Zahl gesamt	ca. 50
Planungsrecht	D 120
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Eingeschossige Ladengeschäfte, z.T. Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Gemischte Bauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Verdichteter Stadtraum <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Durchführungsplan D 120, M5g, tlw. nicht überbaubare Fläche <u>Integriertes Entwicklungskonzept des Sanierungsgebietes:</u> Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen, Neuordnung des Gebäudebestands	
Soll	Gebäudetypen	5-7 geschossige Blockrandbebauung	
	Sonstige Nutzungen	Einzelhandel	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0%	Anteil Baugemeinschaften 0%
	Miete	100%	Eigentum 0%
Stand	Hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen		
Handlungsschritte	Baugenehmigungsverfahren		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Straßenlärm, Erschließung, Baumbestand im Innenhof <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Wiesendamm / Hufnerstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt am nördlichen Osterbekkanalufer zwischen den Straßen Wiesendamm, Hufnerstraße und Witthof. Neben der guten Nahverkehrsanbindung durch den U- und S-Bahnhof Barmbek sowie durch den Busbahnhof Barmbek befindet sich im Norden die Einkaufsstraße Fuhlsbüttler Straße und im Osten das Museum der Arbeit in unmittelbarer Nähe.

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	ca. 130
Planungsrecht	Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 + neuer B-Plan BN38
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	20017 / 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Gewässerlandschaft, Etagenwohnen, Parkanlage und sonstige Hauptverkehrsstraße, Freiraumverbund: „Landschaftsachse“, „Entwickeln des Landschaftsbildes“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Barmbek-Nord 34: MK III-IV g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Private Grünfläche	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30%	Anteil Baugemeinschaften 0%
	Miete	30%	Eigentum 70%
Stand	Vorhabenbezogener B-Plan im Verfahren: Grobabstimmung 26.20.2015 ÖPD, 25.02.2016		
Handlungsschritte	Baugenehmigung Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> In den nächsten Bauabschnitten sind Anteile öffentlich geförderter Wohnungen anzustreben. Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA mit ca. 130 WE. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittel		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

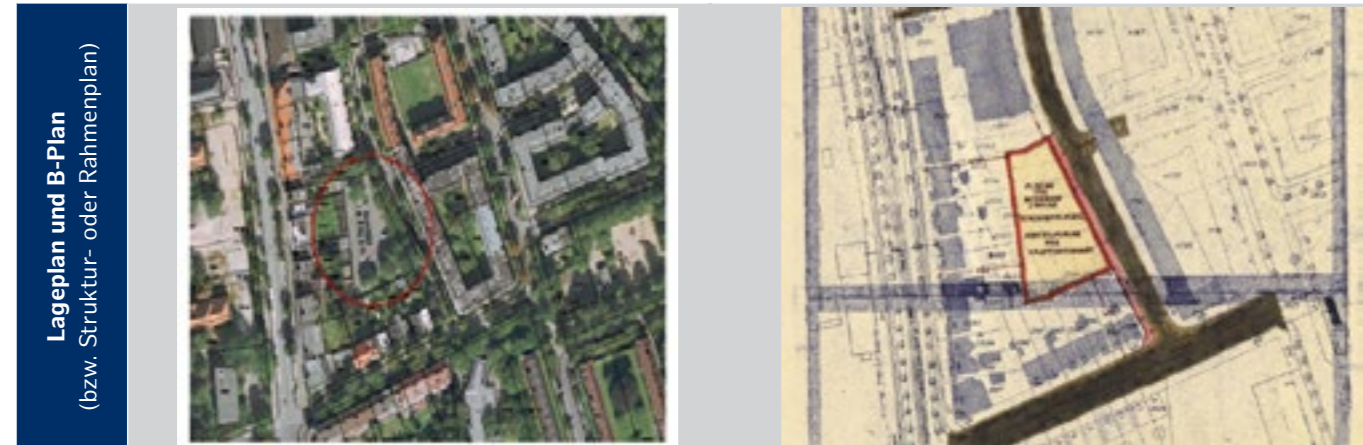
Stand: 15. Dezember 2016

Wagenfeldstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Die städtische Fläche (Flurstück 5148) befindet sich in zweiter Reihe östlich der Fuhlsbüttler Straße, nahe dem Quartier 21. Es handelt sich um eine gewidmete Verkehrsfläche. Das nördlich und östlich angrenzende Wohnquartier ist überwiegend fünfgeschossig bebaut.

Größe in ha	0,22
WE-Zahl gesamt	20-35
Planungsrecht	TB 640 mit §34 oder vorhabenbezogener B-Plan
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23.02.1960)	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, IV + St	
	Sonstige Nutzungen	Quartiersgarage (TGa) erforderlich	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften Ca. 50 %
	Miete	100 %	Eigentum 0 %
Stand	Generelle Zustimmung N/MR (Management des öffentlichen Raums), sofern eine Quartiersgarage im zukünftigen Konzept Berücksichtigung findet.		
Handlungsschritte	Derzeit sind ca. 57 nicht bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, welche offensichtlich gut frequentiert werden. Änderung Planungsrecht erforderlich. Entwidmung erforderlich. Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erforderlich. Dann Ausschreibung der Fläche durch LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) erforderlich. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. vorhabenbezogener B-Plan.		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Quartiersgarage, Baumbestand <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> gering		

Stand: 15. Dezember 2016

Vogelweide (P+R U-Dehnhaide)

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Das Entwicklungsgebiet erstreckt sich über den ehemaligen Park+Ride Parkplatz sowie die angrenzenden rückwärtigen Grundstücksflächen an der U-Bahnstation Dehnhaide in Barmbek-Süd. Das Gebiet liegt zwischen den U-Bahngleise (östlich) und der Straße Vogelweide (westlich). Die Erschließung erfolgt im Osten über die Vogelweide. Die Grundstücke haben auch einen direkten fußläufigen Anschluss an den südlichen U-Bahnhofaufgang.

Größe in ha	ca. 0,42
WE-Zahl gesamt	ca. 147
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf BS 35
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Ende 2016/2017



Ist	Derzeitige Nutzung	P+R (Flurstück 5461), Erschließungsstraße (Flurstück 4982), Garagenhof (Flurstücke 6884 und 6885)	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Geltendes Planrecht:</u> Durchführungspläne D 72, D 72-1 <u>Landschaftsprogramm:</u> Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Grüne Wegeverbindung entlang der Straße Vogelweide	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau mit ca. 85 WE und ca. 55 Apartments Studenten/Auszubildende	
	Sonstige Nutzungen	Eignung der U-Bahnhaltestelle Dehnhaide als „switchh“-Standort der Hochbahn AG wird geprüft	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	ca. 30 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	69 %	Eigentum 31 %
Stand	Anhandgabe (P+R), B-Planverfahren läuft		
Handlungsschritte	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, Grobabstimmung November 2014, ÖPD Februar 2015, TÖB-Beteiligung August 2015, Öffentliche Auslegung August/September 2016		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Baumbestand, Ausbau des Fuß- und Radwegs zwischen Hamburger Straße und der Straße Vogelweide, Schutz vor Lärm- und Erschütterung durch die U-Bahn <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

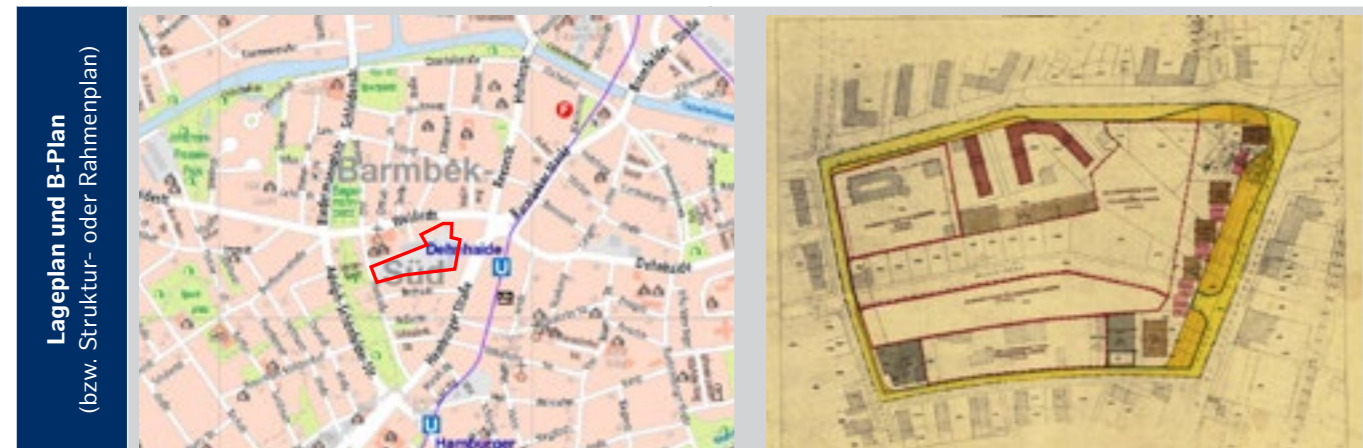
Stand: 15. Dezember 2016

Mesterkamp

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Süd, südlich der Weidestraße. Sie wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke 5992, 2898, 5093, 5258, 5259 der Gemarkung Barmbek, im Westen durch die Elsastraße, im Osten durch die Flurstücke 5088, 5086, 5085, 6059 und im Süden durch die Flurstücke 1281, 1219, 945 und 6038 der Gemarkung Barmbek. Sie ist über die U-Bahnhöfe Dehnhaid und Hamburger Straße, in 0,4 bzw. 0,8 km Entfernung sowie verschiedene Buslinien im ÖPNV gut erschlossen.

Größe in ha	ca. 2,8
WE-Zahl gesamt	ca. 450
Planungsrecht	D 84 A (1961)
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Busbetriebshof Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Durchführungsplan 84 A vom 4.4.1961	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau sowie Gebäude für Arbeitsstätten bzw. Wohnen und Arbeiten	
	Sonstige Nutzungen	Wohnfolgeeinrichtungen (Kita)	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	67 %	Eigentum 33 %
Stand	Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Frühjahr/Sommer 2016 stattgefunden, Wettbewerb in Vorbereitung; Planrechtsänderung erforderlich mit Option „Wohnen und Arbeiten“ durch Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 (Grobabstimmung erfolgte im Juli 2016)		
Handlungsschritte	Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs ab Herbst 2016, anschließend Bebauungsplan-Verfahren fortführen		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Verlagerung des Busbahnhofes muss erfolgt sein; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalensemble Elsastraße 46, Weidestraße 53 (Kirche St. Sophien mit Kloster St. Johannes) und Etagenhaus Elsastraße 69. <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : mittel, frühestens ab 2018		

Stand: 15. Dezember 2016

Grete-Zabe-Weg / Dehnhaid

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Dehnhaid - Ostgrenzen der Flurstücke 6108 und 6109 der Gemarkung Barmbek - Bezirksgrenze. Anbindung an den ÖPNV über S-Bahnhof Friedrichsberg. Idyllische Parkanlage an der Eilbek. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an der Dehnhaid möglich.

Größe in ha	ca. 1,45
WE-Zahl gesamt	ca. 200
Planungsrecht	Bebauungsplan-Entwurf BS 36
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Ende 2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Gemeinbedarf (Krankenhaus), gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : „Verdichteter Stadtraum“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, „Parkanlage“ <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Barmbek-Süd 12 v. 30.06.2006	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	50 %	Anteil Baugemeinschaften 20 %
	Miete	50 %	Eigentum 30 %
Stand	Änderung des Bebauungsplans BS 12 durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan-Entwurf BS36, Anhandgabe erfolgt, Gutachterverfahren abgeschlossen, Öffentliche Auslegung von 01.04.2016 bis 02.05.2016 Vorwegenehmigung Ende 2016		
Handlungsschritte	Abschluss Durchführungsvertrag 2016		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Schienenlärm Güterumgehungsbahn, Erschütterungen <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : groß		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

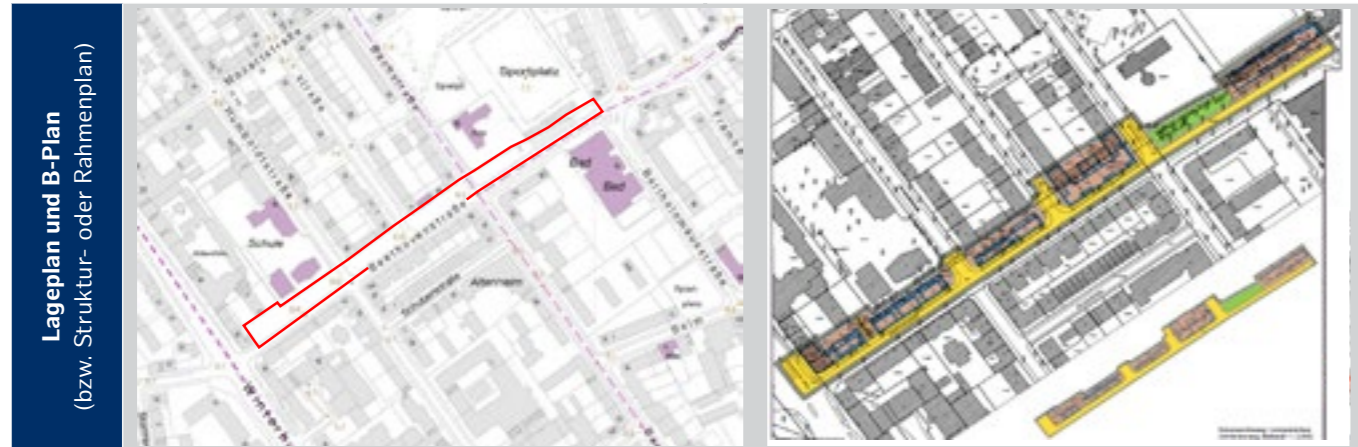
Stand: 15. Dezember 2016

Beethovenstraße

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Das Vorhabengebiet liegt auf an der Beethovenstraße zwischen Winterhuder Weg und Flotowstraße. Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Bushaltestellen befinden sich am Winterhuder Weg, die U-Bahnstation Mundsburg liegt etwa 10 Gehminuten entfernt ebenso wie das Einkaufszentrum Hamburger Straße.

Größe in ha	ca. 1,3
WE-Zahl gesamt	ca. 150
Planungsrecht	B-Planentwurf BS 37
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplätze, Kinderspielflächen, Vereinsheim		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraße <u>Landschaftsprogramm:</u> „Etagenwohnen“ sowie „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, Sonstige Hauptverkehrsstraße“, teilweise: „Verbessern der Freiraumsituation vordringlich“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan Barmbek Süd-Uhlenhorst und Teilbebauungsplan 335 / Geschosswohnungsbau, Straßenverkehrsflächen, Sportplatz		
Soll	Gebäudetypen	5 Bauabschnitte, 5-6-geschossiger Wohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	ca. 50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	ca. 50 %	Eigentum	ca. 50%
Stand	Vorwegenehmigungsreife			
Handlungsschritte	Rechtsprüfung			
Bewertung	<u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</u> <u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Nachbarinteressen, Sport- und Verkehrslärm <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Meenkweise

Eppendorf

Lagebeschreibung: Zwischen Salomon-Heine-Weg, Armin-Clasen-Stieg und Meenkweise gelegene Brachfläche, für die der B-PlanEP 18 seit vielen Jahren eine Wohnbaufläche ausweist.

Lage zwischen Eppendorfer Mühlensteich und Alsterlauf in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen. U-Bahnhof Lattenkamp in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	EP 18 festgestellt
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	1980 / 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> B-Plan Eppendorf 18		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0%
Stand				
Handlungsschritte	Eigentümerseitig: Bauantrag ist gestellt			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Gehrechte; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalgeschützte Villa Meenkweise 1 / Salomon-Heine-Weg 24 von 1870 <u>Aussichten auf Realisierung:</u> groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Salomon-Heine-Weg

Eppendorf

Lagebeschreibung: Am Salomon-Heine-Weg südlich der Güterumgehungsbahn gelegene Gewerbefläche am Alsterlauf. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen. Der U-Bahnhof Lattenkamp liegt in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	ca. 107
Planungsrecht	EP 18 B-Planentwurf EP 25
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbefläche	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Wohnbauflächen Landschaftsprogramm : „Etagenwohnen“ mit teilweise „Entwickeln des Landschaftsbildes“; Freiraumverbund: Landschaftsachse Verbindlicher Bauleitplan : B-Plan Eppendorf 18	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	noch offen	Anteil Baugemeinschaften noch offen
	Miete	noch offen	Eigentum noch offen
Stand	Vorstellung im StekA erstmalig am 24.09.2015, mit Behörden grob abgestimmt, Öffentliche Plandiskussion 18.02.2016		
Handlungsschritte	Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 3. Quartal 2016		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen : herzustellende Gehrechte; Aussichten auf Realisierung : groß		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Am Blumenacker

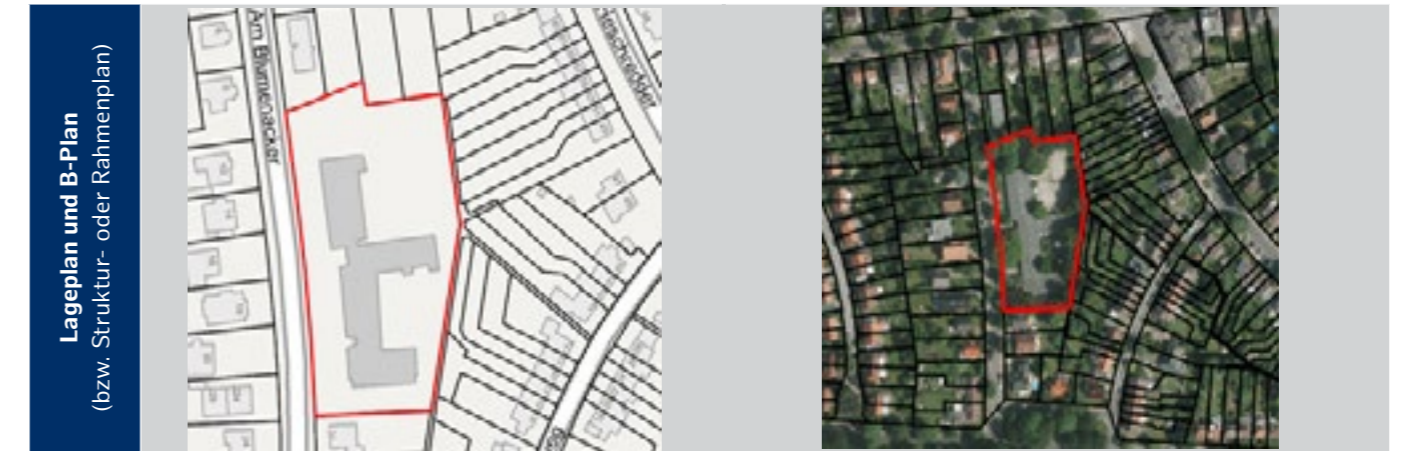
Fuhlsbüttel

Lagebeschreibung: Der Erbbaurechtsnehmer strebt eine bauliche Verdichtung der städtischen Fläche an. Das eingeschossige Kita-Gebäude soll durch einen II-geschossigen Neubau ersetzt werden. Im Nordteil des Grundstücks sollen 24 Wohnungen entstehen.

Für die bis zu 60m langen Grundstücke im benachbarten Blockinnenbereich sollen Optionen für einen Teilverkauf zur Ansiedlung von Reihenhäusern ermöglicht werden. Der Einzelhandel am Erdkampsweg ist ca. 600m entfernt.

Neu im WPB 2017

Größe in ha	Ca. 0,6 – 0,9
WE-Zahl gesamt	Ca. 24 - 46
Planungsrecht	Neuer B-Plan erforderlich
Eigentümer	FHH u. ggf. Private
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	Kita	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Wohnbauflächen Landschaftsprogramm : „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sohern, parkartig“ Verbindlicher Bauleitplan : Fuhlsbüttel 9 (1968), Gemeinbedarf (Kita)	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser	
	Sonstige Nutzungen	Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	%	Anteil Baugemeinschaften %
	Miete	%	Eigentum %
Stand	Vorgespräch mit dem Erbbaurechtsunternehmer ist erfolgt		
Handlungsschritte	Konkretisierung der Planung auf dem Kerngrundstück. Bauantragsverfahren. Parallel Einleitung der Planrechtsänderung.		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen : Baumbestand, Eigentümerinteressen, Flughafensiedlungsbeschränkungsbereich 2 Aussichten auf zügige Realisierung : groß für Kerngrundstück; mittel - gering für benachbarte Grundstücke im Privateigentum		

Stand: 15. Dezember 2016

Tarpenbeker Ufer Groß Borstel

Lagebeschreibung: Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Kellerbleek, im Norden durch die Tarpenbek, im Osten durch den Gartenverein 424 Tarpenbekufer e.V. und im Süden durch die Trasse der Güterumgehungsbahn begrenzt. Eine neue Fußgängerbrücke über die Tarpenbek schließt das Quartier an Groß Borstels Nahversorgungszentrum an der Borsteler Chaussee an. Hier finden sich auch die nächstgelegenen Buslinien.

Größe in ha	ca. 17
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	Bebauungsplan Groß Borstel 25
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2015 / 2016



Funktionsplan LRW Architekten und Stadtplaner basierend auf dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis und Entwurf des Architekturbüros Kunst + Herbert Architekten

Ist	Derzeitige Nutzung	gewerbliche Nutzung, Kleingärten – Freimachung des Geländes		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, Grünflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage, Entwicklungsbereich Naturhaushalt <u>Bauleitplan</u> : Bebauungsplan Groß Borstel 25		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 3-4 geschossig + Staffel,		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Parkanlage, Kita, Kerngebiet, Fußweg und Brücke zum Brödermannsweg, Erschließung		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	-
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	Feststellung des Bebauungsplans Groß Borstel 25 am 13. Oktober 2014 – Bauanträge können gestellt werden. Vorbereitung der Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung laufen. Beginn der Hochbaumaßnahmen geplant für Herbst 2016.			
Handlungsschritte	Begleitung der Realisierung			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Lärmschutz (Güterumgehungsbahn), Altlasten, Ersatz Kleingärten, Oberflächenentwässerung, Erschließung, Renaturierung Tarpenbek, Kita, Fußweg und Brücke über die Tarpenbek zum Brödermannsweg <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Waldquartier Langenhorn

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt im nördlichsten Langenhorn, dicht an der Grenze nach Norderstedt. Die Entfernung zur U-Bahnstation Ochsenzoll sowie zum Nahversorgungszentrum beträgt wenige Gehminuten. Entlang der Grundstücksgrenze der Asklepios Klinik Nord (Ochsenzoll).

Größe in ha	ca. 44
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan LA22
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2009 / 2011, 2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Wäscherei, Dialyse, Bautätigkeit		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan</u> : Wohnbauflächen, Grünflächen <u>Landschaftsprogramm</u> : Milieu: gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten parkartig sichern, gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten waldartig sichern, Wald, Parkanlage <u>Verbindlicher Bauleitplan</u> : Langenhorn 22		
Soll	Gebäudetypen	Reihen- und Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Parkanlagen, Wanderwege, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	In der Umsetzung			
Handlungsschritte	Vergabe der verbleibenden Grundstücke laufen, Begleitung der Realisierung			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen</u> : Denkmalschutz, Wasserschutzgebiet, Uhu; Baumbestand <u>Aussichten auf zügige Realisierung</u> : groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

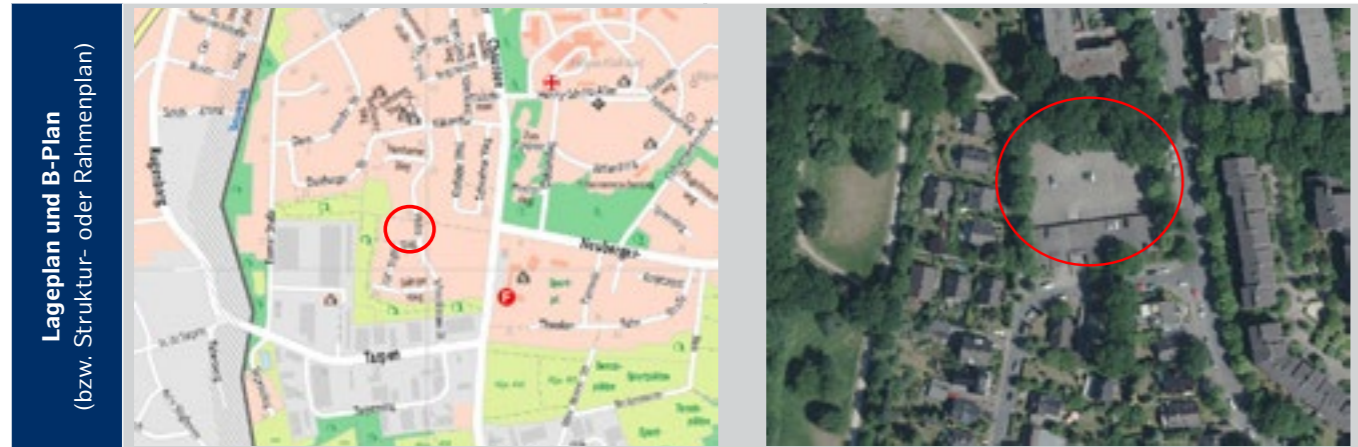
Stand: 15. Dezember 2016

Hattinger Stieg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Ecke Walter-Schmedemann-Straße / Hattinger Stieg liegt im Südteil des RISE-Gebiets Essener Straße.
Nächste U-Bahnstation Ochsenzoll.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	32
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA78
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016



Ist	Derzeitige Nutzung	oberirdische Stellplätze, Parkpalette	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Wohnbauflächen Landschaftsprogramm : Milieu: Gartenbezogenes Wohnen und Parkanlage Verbindlicher Bauleitplan : Langenhorn 51 (Blatt 1) Fläche für Stellplätze und Garagen unter Erdgleiche	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 29 WE altersgerecht + betreut sowie 3 WE Familienwohnungen	
	Sonstige Nutzungen	Parkpalette, Tiefgarage	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100%	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	100 %	Eigentum 0 %
Stand	Verhandlung mit „Anwohnerinitiative“ abgeschlossen. Bebauungsplanverfahren 2014 gestartet.		
Handlungsschritte	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren läuft. Öffentliche Auslegung abgeschlossen.		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen : 160 per Baulast gesicherte Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätze auf Parkpalette, Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung : groß		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

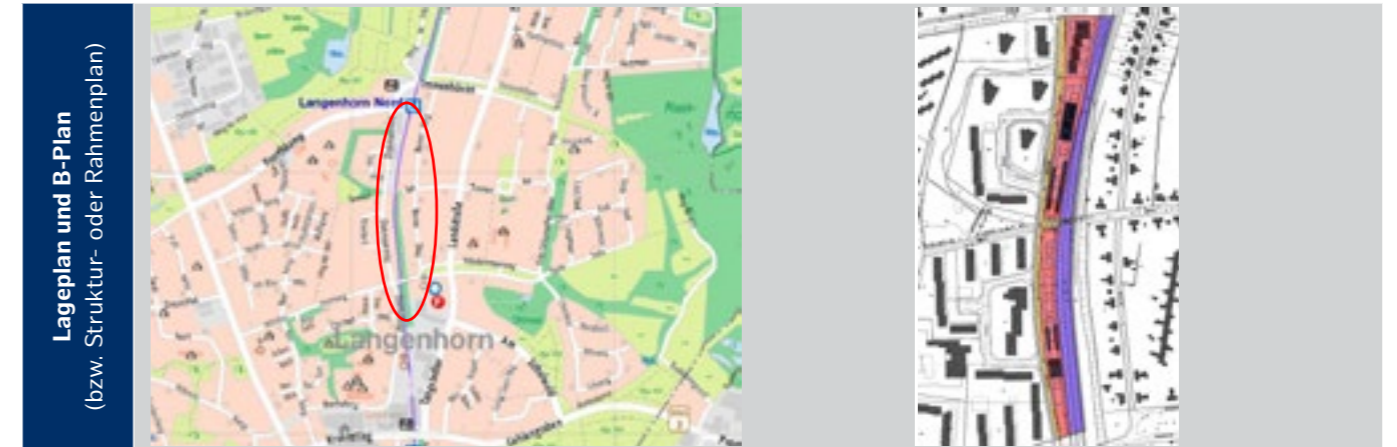
Stand: 15. Dezember 2016

Diekmoorweg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Diekmoorweg und parallel zur U-Bahnstrasse der U1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Im Norden verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	ca. 3,3
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan LA72
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2011 / 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Stellplatzflächen, Garagenhöfe, Läden, südlicher Bereich in der Umsetzung	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan : Wohnbauflächen, Schnellbahn Landschaftsprogramm : Milieu: Etagenwohnen, Gleisanlage, oberirdisch Milieuübergreifende Funktionen: Schutz des oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers Verbindlicher Bauleitplan : B-Plan-Entwurf Langenhorn 72	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Timmerloh - Geh- und Radweg	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	25 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	Noch offen	Eigentum Noch offen
Stand	Festgestellter B-Plan und Städtebaulicher Vertrag (Jahr 2008, 50 Altenwohnungen vereinbart), In der Umsetzung		
Handlungsschritte	Realisierungsbegleitung bei Bedarf		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen : Ersatz der vorhandenen Stellplätze, Lärmschutz, Fledermäuse, städtebaulicher Vertrag (2008 geschlossen) Aussichten auf zügige Realisierung : groß		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Diekmoor Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Neuberger Weg und Foorthkamp, parallel zur U-Bahntrasse der U 1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Östlich der Gleise befindet sich die Fritz Schumacher Siedlung, die unter Erhaltungs- verordnung steht. Jenseits des Neuberger Wegs liegt das Neubaugebiet des ehemaligen AK Ochsenzoll. Im Westen verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	ca. 16, genaue Fläche ist noch nicht festgelegt
WE-Zahl gesamt	600-700
Planungsrecht	BStP Langenhorn von 1956
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungs- reife ab / Baubeginn ab	Nach 2018



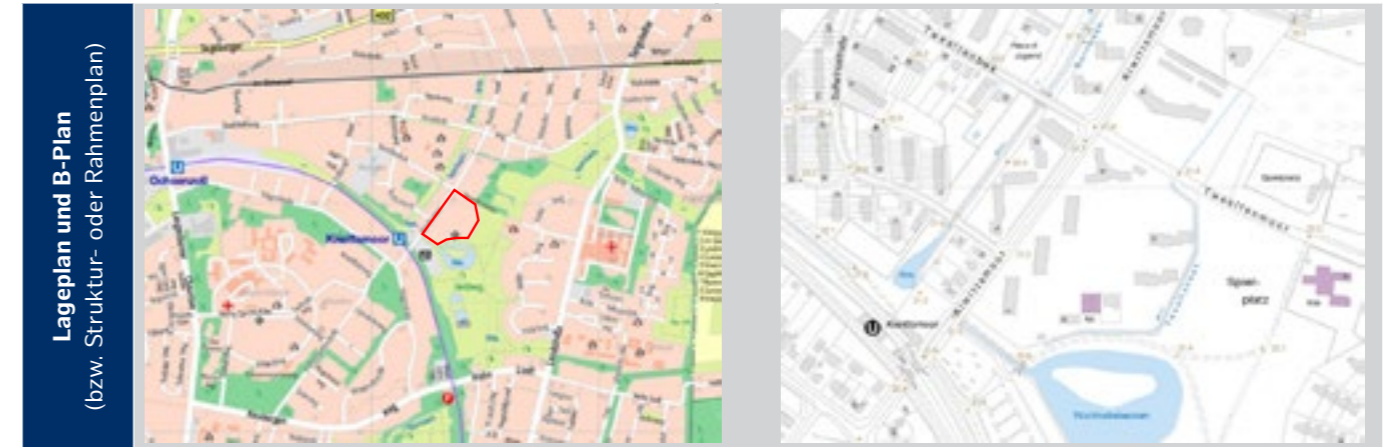
Ist	Derzeitige Nutzung	Zum größten Teil Kleingärten, wenige Gebäude am Foorthkamp		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche, Grünfläche <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage mit angrenzendem LSG, „Gewässerlandschaft“, Milieuübergreifende Funktionen: „Grüne Wegeverbindung“, „Schutz oberflächennahes Grund-/Stauwassers“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan: z. gr. T. Dauerkleingärten, am Foorthkamp W1o, W2g, Landschaftsgebiet		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau und EFH		
	Sonstige Nutzungen	Grün- und Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Wohnungsbauabsichten bisher nur im FNP			
Handlungsschritte	Wenn politisch beschlossen: Untersuchungen s.u. einleiten			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Ersatzlandpflicht Kleingärten, naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, ggf. Bodenbelastungen (Mülldeponieauswirkungen), Landschaftsachse entwickeln; aufwendige Erschließung <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> eher gering			

Stand: 15. Dezember 2016

Kiwittsmoor Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn entlang der Straße Kiwittsmoor, nördlich der U-Bahnhaltestelle Kiwittsmoor (U1). Östlich an die Fläche grenzen umfangreiche Grünflächen an (Landschaftsschutzgebiet Bornbach). Südlich der Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Auf der Fläche befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohnungsbauten und ein 10-geschossiges Hochhaus mit Kleinstwohnungen, die von einer Stiftung an Senioren vermietet werden, des Weiteren eine denkmalgeschützte Kapelle mit Mausoleum von 1971/72, die erhalten werden soll.

Größe in ha	ca. 3,5
WE-Zahl gesamt	520
Planungsrecht	Vorhabenbezogener B-Plan Langenhorn 80 in Aufstellung
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungs- reife ab / Baubeginn ab	2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Geschosswohnungsbau mit Kleinwohnungen für Senioren		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche <u>Landschaftsprogramm:</u> Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage <u>Milieuübergreifende Funktionen:</u> Schutz Oberflächen/Grundwasser <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> B-Plan Langenhorn 9 vom 02.05.1967: Fläche für den Gemeinbedarf: Altersheim, Landschaftsschutzgebiet <u>Nachrichtlich:</u> Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Zone III), Denkmalschutz für Kapelle und Mausoleum		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau: 250 Kleinstwohnungen für Senioren und 270 WE für Familien		
	Sonstige Nutzungen	Kapelle		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Wohnungsbauabsichten in Form einer Erneuerung und Ergänzung des Bestandes			
Handlungsschritte	Ab 08/2015 Gutachterverfahren, Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Öffentliche Plandiskussion November 2015)			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, Landschaftsachse entwickeln; Erschließung; Baudenkmal Kiwittsmoor 24a (Kapelle und Mausoleum) <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittelfristig			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Rodenkampweg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Brachfläche mit Spontanvegetation liegt im Südteil Langenhorns, südlich Krohnstieg / Ring 3 und westlich der Langenhorner Chaussee. Östlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen. Westlich schließt eine Pferdekoppel an. Die südliche Begrenzung bildet der Rodenkampweg. Einzelhandel in der Tangstedter Landstraße ca. 800m entfernt.

Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) liegt die Fläche innerhalb der Tagschutzzone 2. Deshalb ist Wohnnutzung zulässig.

Neu im WBP 2017

Größe in ha	Ca. 0,6
WE-Zahl gesamt	Ca. 24
Planungsrecht	BSP LA (->§ 34)
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Wohnbauflächen</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, LSG, „Entwickeln des Landschaftsbildes“.</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Baustufenplan Langenhorn v. 28.02.1956 (W1o), TB 863 v. 01.11.1960 (5m-Streifen parallel Rodenkampweg von jeglicher Bebauung freizuhalten), Fluglärm-Tagschutzzone 2</p>		
Soll	Gebäudetypen	Reihenhäuser (ggf. alternativ od. gemischt mit EFH)		
	Sonstige Nutzungen	-		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	%	Anteil Baugemeinschaften	%
	Miete	%	Eigentum	100 %
Stand	Gemäß Entwicklungskonzept Langenhorn-Südwest von 2003 ist für die Fläche eine Arrondierung der benachbarten Wohnnutzung vorgesehen.			
Handlungsschritte	Kontaktaufnahme zum LIG, Ziel: preisgünstiges förderfähiges Wohneigentum			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Ausgeprägter Baumbestand zum Rodenkampweg (Erhalt der historischen Knickstrukturen). Teile der Fläche liegen in der Nturschutzzone, Tagschutzzone 2 und im Siedlungsbeschränkungsbereich 2</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: mittel-goß</p>			

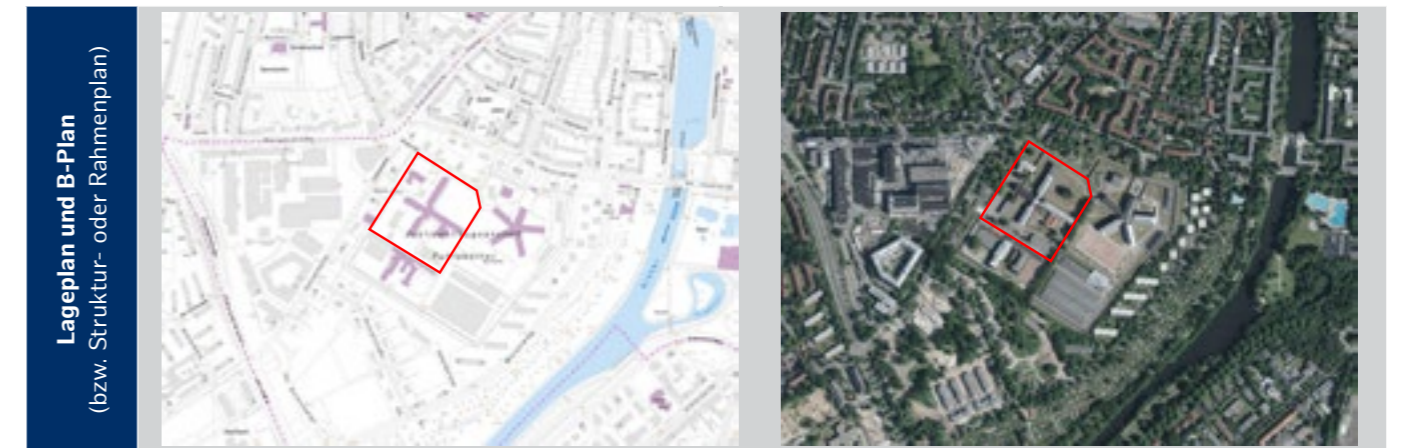
Stand: 15. Dezember 2016

JVA Fuhlsbüttel

Ohlsdorf

Lagebeschreibung: Voraussichtlich nicht mehr benötigte Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel am Suhrenkamp im Stadtteil Ohlsdorf. U-Bahn Ohlsdorf und Flughafen Hamburg in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten am Erdkampsweg in Fuhlsbüttel, am Flughafen und am Alsterdorfer Markt. In direkter Nachbarschaft zum südlich gelegenen neu entstehenden Wohngebiet „Am Weißenberg“ (OH 26).

Größe in ha	ca. 2,5
WE-Zahl gesamt	Nicht bezifferbar
Planungsrecht	Neuer B-Plan erforderlich
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	Justizvollzugsanstalt		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Fläche für Gemeinbedarf „Justizvollzugsanstalt“</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: Milieu: Öffentliche Einrichtung</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß Borstel-Ohlsdorf</p>		
Soll	Gebäudetypen	Umnutzung Bestandsgebäude / Neubau		
	Sonstige Nutzungen	Arbeitsstätten / Wohnen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Erste Prüfungen und Klärungsgespräche erfolgt, geringe Aussichten auf eine nennenswerte Anzahl Wohneinheiten, sehr hoher Realisierungs-Aufwand, Image ungeklärt			
Handlungsschritte	Änderung Planungsrecht erforderlich, Berücksichtigung des Denkmalensembles (Haus 1 und Mauer), des Denkmals (Torgebäude und Haus 3), des Baumschutzes (vorhandene Großbäume), der Abstandsflächen (HBauO) und der von Bebauung freizuhaltenden Sicherheitsstreifen zu den umgebenden JVA-Flächen. Außerdem Bodendenkmale (Urnengräber). Voraussichtlich im Herbst 2016 wird im Auftrag des LIG ein europaweites, nutzungsoffenes Bieterverfahren vorbereitet (Stand Aug. 2016).			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Planungsrestriktionen s.o. (aus denkmalfachlicher Sicht bestehen deutliche Einschränkungen bzgl. der Ausnutzbarkeit der Flächen), außerdem besondere Sicherheitsanforderungen der JVA</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: gering</p>			

Stand: 15. Dezember 2016

Im Grünen Grunde

Ohlsdorf

Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil

Ohlsdorf (Ortsteilnummer 430)

zwischen dem Alsterlauf im Westen, der Straße Am

Hasenberge im Norden, der Straße Im

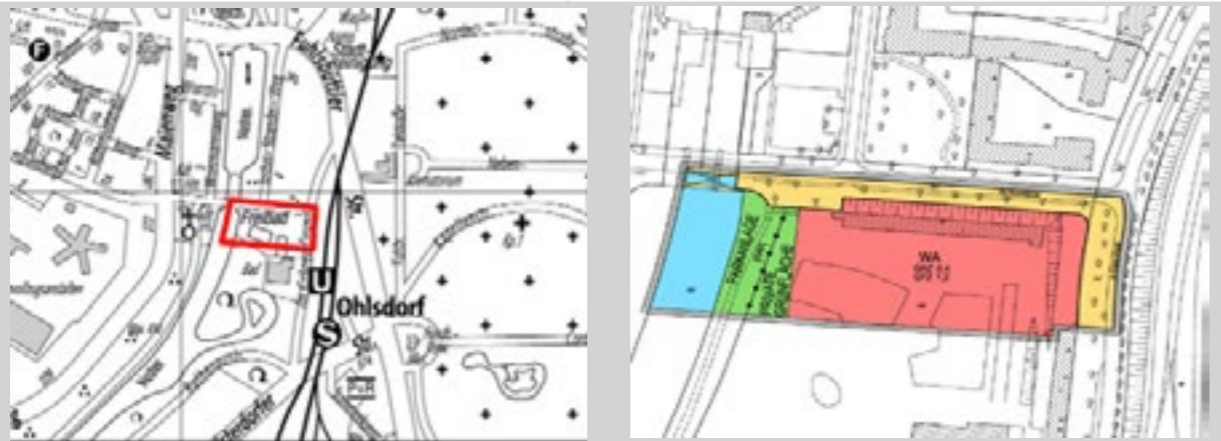
Grünen Grunde im Osten auf Flurstück 1019 an der

Grenze zu dem in Umbau befindlichen Familienbad Ohlsdorf im

Neu im WBP 2017

Größe in ha	Ca. 1,5
WE-Zahl gesamt	Ca. 120
Planungsrecht	Baustufenplan Fuhlsbüttel / Alsterdorf / Groß- Klein Borstel / Ohlsdorf, Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 28
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar

Lageplan und B-Plan
(bzw. Struktur- oder Rahmenplan)



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemalige nördliche Teilfläche des Schwimmbades Ohlsdorf		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Grünfläche, Schwimmbad, Wasserfläche (Alster) <u>Landschaftsprogramm:</u> „Grünanlage, eingeschränkter nutzbar“, Parkanlage, Gewässerlandschaft; Freiraumverbund: Landschaftsachse und 2. Grüner Ring <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Baustufenplan Fuhlsbüttel / Alsterdorf / Groß-Klein Borstel / Ohlsdorf vom 14. Januar 1955. Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünfläche, Parkanlage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	%
	Miete	%	Eigentum	70%
Stand	Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung OH 28. Bebauungsplan-Entwurf OH 28 mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange grob abgestimmt.			
Handlungsschritte	Durchführung eines Wettbewerbs; frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Plandiskussion			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> mittelfristig			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Oberaltenallee

Uhlenhorst

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt an der Oberaltenallee

nördlich der Hochbahn zwischen den Hochbahnstationen

Mundsburg und Hamburger Straße. Neben der guten Nahver-

kehrsanbindung und der zentralen Lage befindet sich im Nor-

den das EKZ Hamburgerstraße direkt gegenüber. Gemeinsa-

mes städtebauliches Konzept mit UH 12 (Finkenau).

Größe in ha	2,5
WE-Zahl gesamt	185
Planungsrecht	Uhlenhorst 13 + neuer B-Plan Uhlenhorst 17
Eigentümer	Privat* + FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab / Festgestellt	2019 / 2020 u. 22.11.2009

Lageplan und B-Plan
(bzw. Struktur- oder Rahmenplan)



Ist	Derzeitige Nutzung	MK-Nutzung (Polizei), Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen / Fernbahnen <u>Landschaftsprogramm:</u> Etagenwohnen, oberirdische Gleisanlage und sonstige Hauptverkehrsstraßen und Grüne Wegeverbindung <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> UH 13: WA, MK, private Grünflächen, Parkanlage, Straßen, Hochbahn		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, private + öffentliche Grünflächen, Straßen, Hochbahn		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	60 %	Eigentum	40 %
Stand	Planverfahren UH 13 abgeschlossen. Teil abgeschlossen. Teil der Wohnbebauung realisiert. Östliche Wohnbebauung (Hochhaus) realisiert. Fläche an der Oberaltenallee: Anhandgabe; derzeit Wettbewerbsüberarbeitung			
Handlungsschritte	Für die östliche Ergänzung der 55 WE ist zum Schallschutz dringend die Bebauung an der Oberaltenallee erforderlich. Konzeptausschreibung für alternative Wohnnutzung (ca. 130 WE) der MK-Fläche ist abgeschlossen (Wettbewerb und neuer B-Plan erforderlich). Klärung des städtebaulichen Konzepts. Vorhabenbezogener B-Plan für neuen Wohnungsbau an der Oberaltenallee erforderlich.			
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Zum Schallschutz ist die MK-Bebauung an der Oberaltenallee dringend erforderlich. <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß / mittel			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Dorotheenstraße

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt zwischen Poelchaukamp, Mühlenkamp, Körnerstraße und Dorotheenstraße am Mühlenkampkanal. Es ist über die Buslinien am Mühlenkamp an den ÖPNV angebunden. Hier sind auch zahlreiche Nahversorgungsangebote zu finden.

Größe in ha	ca. 1,4
WE-Zahl gesamt	ca. 40
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 23
Eigentümer	Privat
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	Tiefgarage, Private Freiflächen	
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>: Wohnbaufläche</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: „Etagenwohnungen“, „Gewässerlandschaft“, südlich angrenzend „Landschaftsachse“ der Osterbek</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Der B-Plan Entwurf Winterhude 23 sieht vier neue Wohngebäude am Kanal vor,</p>	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	100 %	Eigentum 0 %
Stand	ÖPD 18.06.2009, SteKA 03.12.2009 Auswertung ÖPD öffentlich		
Handlungsschritte	Wiederaufnahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger, Stadtentwicklungsausschuss, Infoveranstaltung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange.		
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: vorhabenbezogener Bebauungsplan, große Ablehnung durch Nachbarschaft</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: gering</p>		

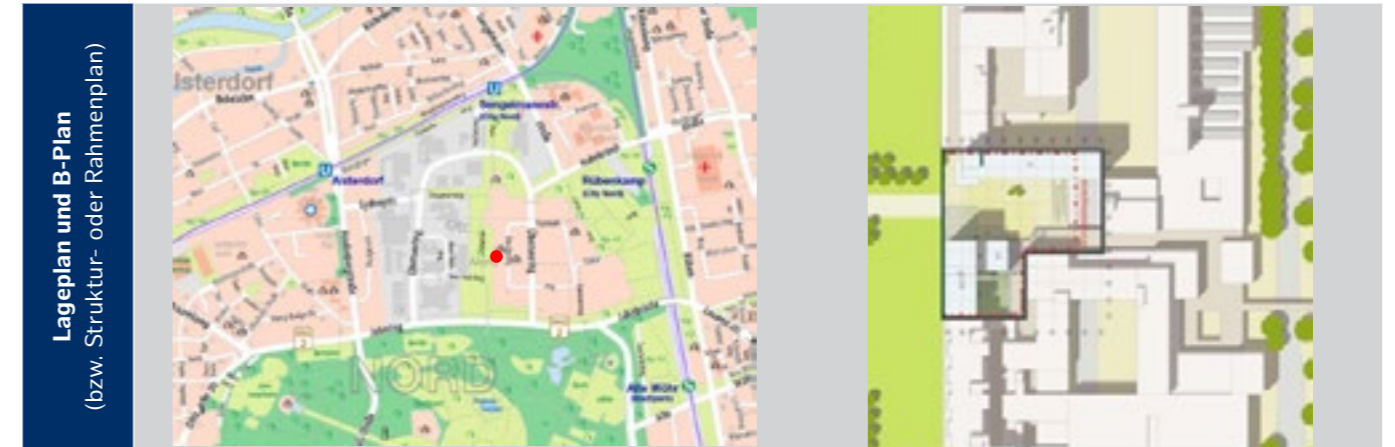
Stand: 15. Dezember 2016

City Nord

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt in der Zentralen Zone der City Nord im Stadtteil Winterhude.

Größe in ha	0,37
WE-Zahl gesamt	ca. 50
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 70
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Steht noch nicht fest



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnungsbau	
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan</u>:</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u>: „Verdichteter Stadtraum“, westlich angrenzend „Parkanlage“</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan</u>: Winterhude 7</p>	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau bis zu 10 Geschosse	
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden oder Gastronomie	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
Stand	Miete	100 %	Eigentum 0 %
	Stand	Vorbereitung öffentlicher Auslegung	
Handlungsschritte	Weitere Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten		
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen</u>: Die City Nord ist ein Denkmalensemble.</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung</u>: groß</p>		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Pergolenviertel

Winterhude

Lagebeschreibung: Westlich Barmbek-Nord, östlich City Nord und Stadtpark zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr, Anbindung: S-Bahn Alte Wöhr, Rübenkamp (10 Min zum Hauptbahnhof), U-Bahn Sengelmannstraße, diverse Busse am Rübenkamp, Übergeordnete MIV-Anbindung über Ring2 (Jahnring), Veloroute Nord-Süd geplant, Nahversorgungszentren an der Fuhlsbüttler Str. und in der City Nord, Schulkapazitäten in der Umgebung vorhanden.

Größe in ha	32,5
WE-Zahl gesamt	1.400
Planungsrecht	B-Plan WI 42 / BN 42 / AL 42
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Festgestellt / Baubeginn ab	06.07.2015 / 2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnen, Mischnutzung, Bildung und Grünflächen</p> <p><u>Landschaftsprogramm:</u> Etagenwohnen, „Parkanlage“, „Gleisanlagen, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, wertvoller Einzelbiotop: „naturnahe Laubwaldreste“ nahe Alte Wöhr</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> WI 42/ BN 42/ AL 42</p>		
Soll	Gebäudetypen	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonnetten, 3-8 Geschosse mit Hochpunkten		
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 3 Kitas vorgesehen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	B-Plan festgestellt am 06.07.2015, Konzeptausschreibungen laufen			
Handlungsschritte	Anhandgaben Baufelder 2 bis 6, Verkauf an SAGA GWG: Baufelder 1 und 7 Konzeptausschreibungen. Baufelder 8,9; Baugemeinschaftsausschreibungen Baufeld 10 Erschließung 2016-2017, Baureife 2016/2017 Öffentlicher Beirat (Forum Pergolenviertel) begleitet die Planungen.			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß</p>			

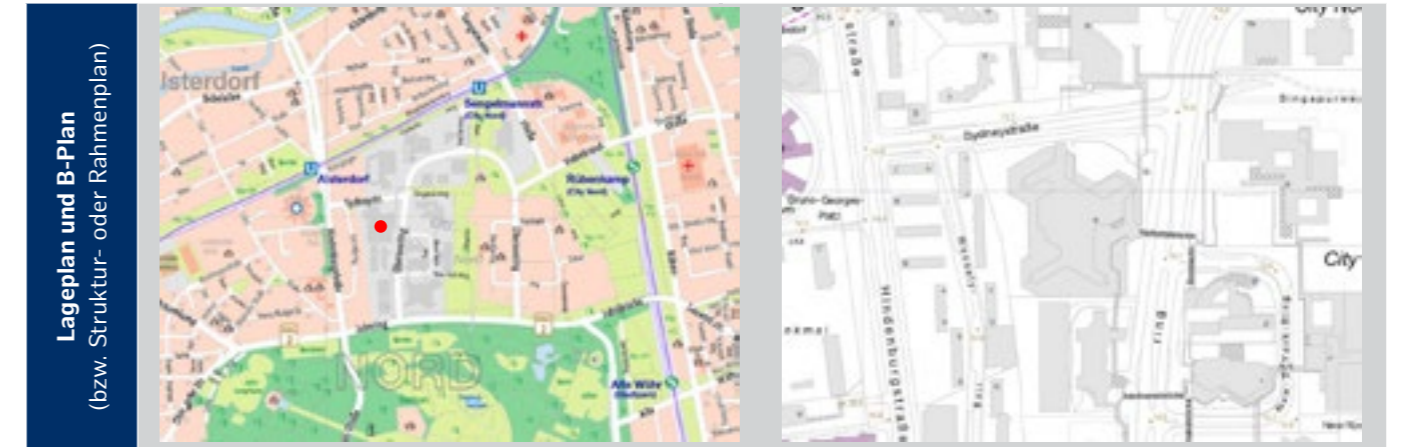
Stand: 15. Dezember 2016

Überseering 30

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück der ehemaligen Oberpostdirektion liegt im westlichen Teil der City Nord im Stadtteil Winterhude. Nördlich grenzt die Sydneystraße. Im Süden schließt Bürobebauung der City Nord an. Getrennt durch die typischen Platanenreihen befindet sich westlich des Grundstücks mehrgeschossiger Wohnungsbau. Der nahegelegene U-Bahnhof Alsterdorf und zahlreiche Busverbindungen stellen eine sehr gute ÖPNV-Anbindung sicher.

Größe in ha	2,85
WE-Zahl gesamt	ca. 500
Planungsrecht	Vorhabenbezogener B-Plan-Entwurf Winterhude 71
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Steht noch nicht fest



Ist	Derzeitige Nutzung	Bürogebäude (überwiegend leerstehend), Grünflächen mit Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	<p><u>Flächennutzungsplan:</u> Gemischte Baufläche mit Dienstleistungscharakter, Wohnbaufläche</p> <p><u>Landschaftsprogramm:</u> Verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen</p> <p><u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> Winterhude 7</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Bürogebäude		
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden und Gastronomie, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	Zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb mit hochbaulicher Vertiefung abgeschlossen Öffentliche Plandiskussion 07.01.2016			
Handlungsschritte	Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses, Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens nach §12 BauGB Vorbereitung Abstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Bewertung	<p><u>Besonders zu berücksichtigen:</u> Die City Nord ist ein Denkmalensemble. Integration der denkmalgeschützten Fußgängerbrücken, Berücksichtigung Baumbestand</p> <p><u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß</p>			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

Stadtparkquartier

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Vorhabengebiet liegt östlich dem Stadtpark in Winterhude an der Straße Alte Wöhr und Alter Güterbahnhof.

Das Gebiet ist über die S-Bahn Station Alte Wöhr und die U-Bahn Station Saarlandstraße an den ÖPNV angebunden. Nahversorgungsangebote befinden sich an der Hellbrookstraße, Fuhlsbüttler Straße und an der Jarrestraße.

Größe in ha	0,5 ha
WE-Zahl gesamt	110-120 WE
Planungsrecht	WI81 / BN81 VB Entwurf
Eigentümer	Privat* (SAGA)
Vorweggenehmigungsreife ab / Festgestellt / Baubeginn ab	2017

Lageplan und B-Plan
(bzw. Struktur- oder Rahmenplan)



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachliegendes Grundstück	
	Planrecht und Besonderheiten	<u>Flächennutzungsplan:</u> Wohnbauflächen, Bahnflächen und Grünflächen dar. <u>Landschaftsprogramm:</u> „Verdichteter Stadtraum“, östlich angrenzend „Gleisanlagen, oberirdisch“ <u>Verbindlicher Bauleitplan:</u> IV-VII-geschossiges Kerngebiet	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau 4-8 geschossig	
	Sonstige Nutzungen	Straßenverkehrsflächen, Bahnanlage	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften
	Miete	100 %	Eigentum
Stand	Auswertung der öffentlichen Plandiskussion		
Handlungsschritte	Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung		
Bewertung	<u>Besonders zu berücksichtigen:</u> städtebauliche Verträge/ Durchführungsvertrag <u>Aussichten auf zügige Realisierung:</u> groß		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 15. Dezember 2016

BAULÜCKENSTECKBRIEFE 2017

BEZIRK HAMBURG-NORD

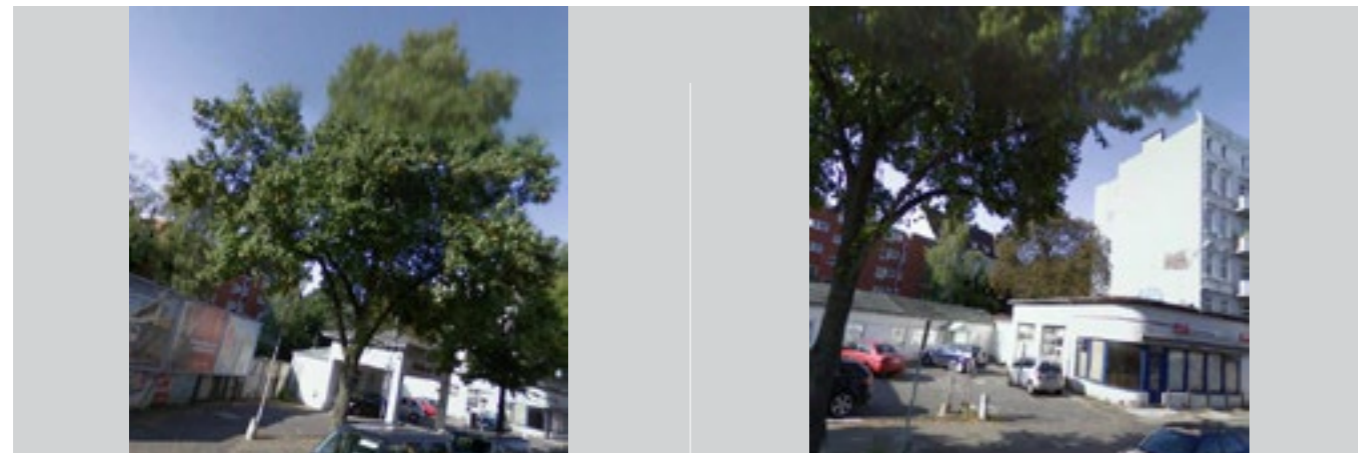
Eppendorf
Lokstedter Weg 27

02 - 2

Größe in m ²	877
Flurstück	1850
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Leerstand Gebäude; Kfz-Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	BS Eppendorf W IVg Erhaltungsverordnung in Vorbereitung
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen WE-Potenzial: ca. 10
Handlungsschritte		Entwicklungsinteresse der Eigentümer vorhanden Altlastenabschätzung (ehemalige Tankstelle): Im o.g. Gebiet ist eine altlastverdächtige Fläche und ein Grundwasserschaden im Altlasthinweiskataster registriert -> Handlungsbedarf bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen
Bewertung		Städtebaulich wünschenswert (Lage an Magistrale)



Wohnungsbauprogramm 2017 | Bezirk Hamburg-Nord

Eppendorf
Eppendorfer Landstraße 41 /
Robert-Koch-Straße 22

02 - 5

Größe in m ²	2.303
Flurstück	2824
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Lebensmitteleinzelhandel
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Eppendorf, W IVg / M IVg Teilbebauungsplan 313: neue Straßenverkehrsfläche
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen / Einzelhandel WE-Potenzial: ca. 32
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse Eigentümer erkunden Planrechtänderung TB 313 erforderlich
Bewertung		Städtebaulich wünschenswert



Wohnungsbauprogramm 2017 | Bezirk Hamburg-Nord

Barmbek-Nord

Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442

10 - 1

Größe in m ²	1.734
Flurstück	2330
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Läden eingeschossig
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Barmbek-Nord W IVg
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel / Wohnen WE-Potenzial: ca. 12
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse der Eigentümer vorhanden. Angrenzend zu o.g. Grundstück befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (ehem. Chemische Reinigung)
Bewertung		Baurecht vorhanden Viergeschossige Bebauung städtebaulich wünschenswert



Wohnungsbauprogramm 2017 | Bezirk Hamburg-Nord

Barmbek-Nord

Hufnerstraße 129

10 - 3

Größe in m ²	1.280
Flurstück	5490
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Einzelhandel
	Planrecht und Besonderheiten	Durchführungsplan 120: Geschäftsgebiet Erneuerungskonzept Sanierungsgebiet: Wohnen und Dienstleistungen
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel, Wohnen WE-Potenzial: ca. 45
Handlungsschritte		Ggf. Entwicklung möglich. Abhängig von zukünftigem Nutzungsinteresse. Ansprechpartner Sanierungsträger BIG.
Bewertung		Abgestimmtes Ziel im Sanierungskonzept



Wohnungsbauprogramm 2017 | Bezirk Hamburg-Nord

Barmbek-Nord

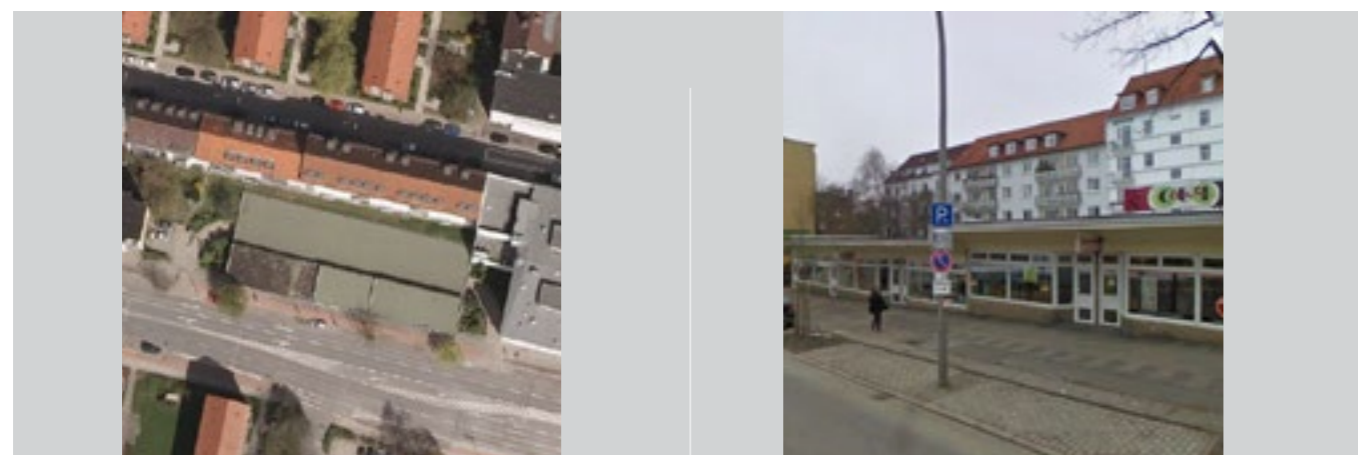
Drosselstraße 26 - 34

10 - 6

Größe in m ²	1.699
Flurstück	6063
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Läden, Tiefgarage
	Planrecht und Besonderheiten	Durchführungsplan 120: Flächen für Läden Ig; Tiefgarage Erneuerungskonzept Sanierungsgebiet: Einzelhandel im EG, Wohnen im OG
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Einzelhandel / Wohnen WE-Potenzial: ca.30
Handlungsschritte		Entwicklung evtl. möglich. Ansprechpartner Sanierungsträger BIG.
Bewertung		Abgestimmtes Ziel im Sanierungskonzept



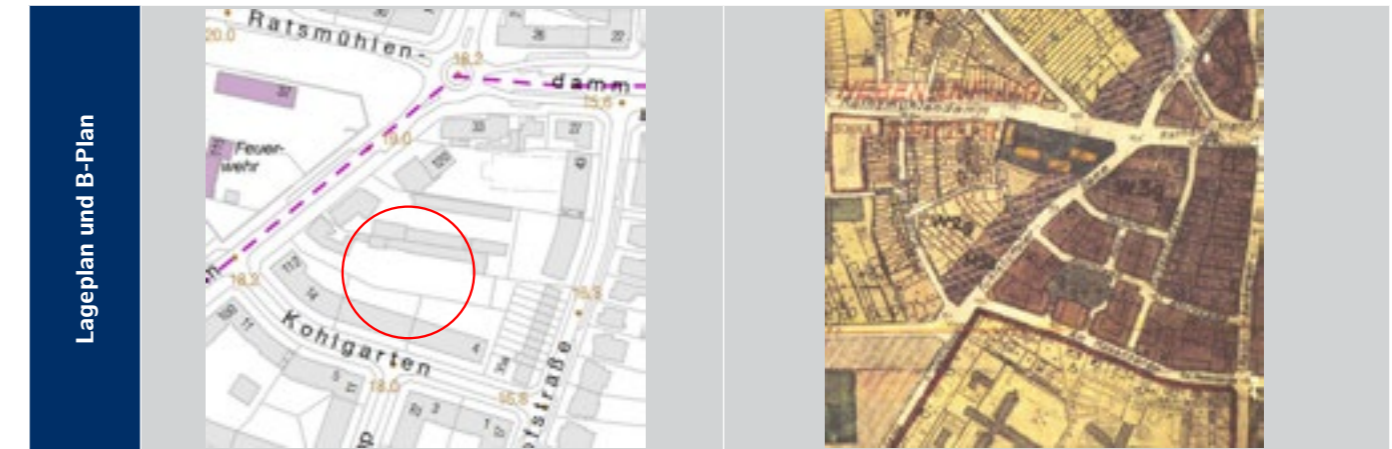
Wohnungsbauprogramm 2017 | Bezirk Hamburg-Nord

Ohlsdorf

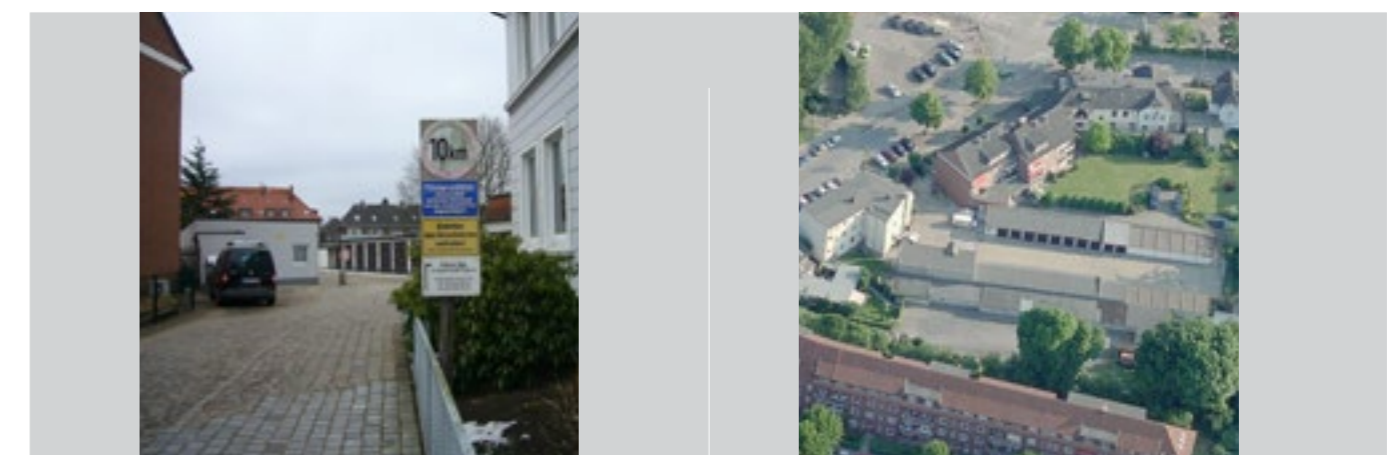
Fuhlsbütteler Damm 114

11 - 1

Größe in m ²	2.294
Flurstück	442
Eigentümer	Privat



Ist	Derzeitige Nutzung	Garagen, Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	BS Fuhlsbüttel - Alsterdorf - Groß Borstel - Ohlsdorf W III g
Soll	Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung	Wohnen WE-Potenzial: ca. 15
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse des Eigentümers konnte nicht erkundet werden
Bewertung		Baurecht vorhanden; Ersatz für vorhandene Stellplätze muss geschaffen werden; Entwicklung zusammen mit Flurstück 121 nicht möglich, da dessen Eigentümer einer Bebauung mit MFH widersprochen hat.



Wohnungsbauprogramm 2017 | Bezirk Hamburg-Nord

Abkürzungsverzeichnis

BauGBBaugesetzbuch

BGF	Bruttogeschossfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
FB	Finanzbehörde
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar (1 ha = 10.000qm)
HBauO	Hamburger Bauordnung
IFB HH	Investitions- und Förderbank, Hamburg
KG	Kerngebiet

Kita

LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
MFH	Mehrfamilienhaus
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet (Baugebiet)
ÖPD	Öffentliche Plandiskussion
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
TG	Tiefgarage
TÖB	Träger öffentlicher Belange
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

Kindertagesstätte

HERAUSGEBER

**Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord**

**Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg**

Erscheinungstermin und Stand: Dezember 2016



Hamburg

Bezirksamt
Hamburg-Nord