



# WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2019

## 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](mailto:stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de)  
Internet: [www.hamburg.de/hamburg-nord](http://www.hamburg.de/hamburg-nord)

**Bearbeitung:** Maike Schwarz-Müller, Thomas Penndorf  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

## Bildnachweise Titelblatt:

Großes Bild:  
Pergolenviertel von oben Sommer 2018 (Foto: Heiner Müller-Elsner)

Kleine Bilder (alle Fotos: HP Boltres)

von oben nach unten:  
1 Eppendorfer Landstraße 106  
2 OxPark  
3 OxPark  
4 Finkenau

Kartengrundlagen: Darstellung Übersichtskarte Bezirksamt Hamburg-Nord, SL22; Karten-  
grundlagen: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS®, Digitale Ortofotos und Rasterplan der  
Bebauungspläne im FHHNET; Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb  
Geoinformation und Vermessung, [www.geoinfo.hamburg.de](http://www.geoinfo.hamburg.de)

Schrägluftbildaufnahmen und Gebäudeansichten im Baulückensteckbrief: Bezirksamt Ham-  
burg-Nord, SL1, ©2017 Google

Stand: Dezember 2018  
Erscheinungsdatum: Februar 2019

## Liebe Leserin, lieber Leser,

mehr Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen und mehr Wohnungen für Familien – das sind die Ziele der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord! Gerade für diese Nachfragegruppen kommt dem Wohnungsneubau im Jahr 2019 eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere für die großen Neubauprojekte, bei denen es darauf ankommt, das Wohnumfeld mit entsprechender sozialer Infrastruktur auszustatten.

Das Wohnbauflächenpotenzial in Hamburg-Nord umfasst für die Jahre ab 2019 rund 9.000 Wohnungen. Im vergangenen Jahr 2018 konnten im Bezirk 1.818 Wohneinheiten genehmigt werden. Dies sind erneut mehr als die im Vertrag für Hamburg vereinbarten 1.200 Einheiten pro Jahr. Im Jahr 2019 könnten gut 2.600 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen.

Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt mittlerweile bei 50 Prozent. In 2012 waren es noch knapp 40 Prozent. Dabei wird mit den zu realisierenden Projekten ein angestrebter Mix an Miet- und Eigentumswohnungen im Verhältnis zwei Drittel zu einem Drittel nahezu erreicht. Wichtig ist dabei, die funktionale Mischung in der Stadt zu erhalten oder sogar zu verbessern.

Orientiert an den jeweiligen Sozialräumen steht dabei die integrative Stadtentwicklung im Vordergrund: Wohnen, Arbeiten, Ausstattung mit Kitas und Schulen, Angebotsmöglichkeiten für Ältere, Familien und Jugendliche, Räume für Kultur und Sport haben einen hohen Stellenwert. Eine gute soziale und inklusive Durchmischung der Quartiere steht im Einklang mit quantitativen Effekten. Sichtbar wird dies beispielhaft im Pergolenviertel, wo das Bezirksamt Hamburg-Nord im Rahmen einer integrativen Planung inklusive eines bereits installierten Quartiersmanagements ein Areal entwickelt, in dem gut 1.400 Wohnungen entstehen, davon rund 60 % öffentlich gefördert.



Ralf Staack, Bezirksamtsleitung (Bild: Inga Sommer)

Derzeitige Nachverdichtungspotenziale bedürfen jeweils einer differenzierten Einzelfallbetrachtung. Im Vergleich zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf der grünen Wiese fordern sie auch einen verhältnismäßig hohen personellen Einsatz. Mit vielen Maßnahmen wird parallel das Baugenehmigungsverfahren erleichtert. Dazu gehören das Prinzip ‚One Face to the Customer‘, Bauantragskonferenzen mit allen Beteiligten und Workshops im Vorfeld der Baugenehmigung sowie Online-Genehmigungsverfahren.

Als kommissarische Bezirksamtsleitung in Hamburg-Nord freue ich mich, hier einen Stab von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorgefunden zu haben, der durch hohe Einsatzbereitschaft, Engagement, Verlässlichkeit und Verbindlichkeit diesen hohen Ansprüchen gerecht wird!

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre der mittlerweile siebten Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms!

A handwritten signature in blue ink that reads "Ralf Staack" followed by a vertical line.

Ralf Staack

Bezirksamtsleitung





**INHALT**

**WOHNUNGSBAUPROGRAMM**

## Inhaltsverzeichnis

Impressum & Vorwort	1	Tarpenbeker Ufer Groß Borstel	47
Die neue Nutzungsmischung	6	Petersen Park Groß Borstel	48
Wohnungsbauprogramm 2019		Waldquartier Langenhorn	49
Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2019	10	Hattinger Stieg Langenhorn	50
Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	10	Diekmoor Langenhorn	51
Flächenpotenziale 2019	12	Kiwittsmoor Langenhorn	52
Wohnungsbaupotenziale in Baulücken	12	Rodenkampweg Langenhorn	53
Praktische Hinweise bei Interesse an den Flächen oder Wohnungen	12	Anita-Sellenschloh-Ring 1 Langenhorn	54
Tabelle Wohnungsbaupotenziale Hamburg Nord 2019	14	JVA Fuhlsbüttel Ohlsdorf	55
Karte Wohnungsbaupotenziale 2019	20	Im Grünen Grunde Ohlsdorf	56
Stadtteilprofile 2019	20	Anzuchtgarten Klein Borstel Ohlsdorf	57
Flächensteckbriefe 2019		Oberaltenallee Uhlenhorst	58
Koop-Quartier Alsterdorf	34	Schenkendorfstraße Uhlenhorst	59
Dieselstraße / Ivensweg Barmbek-Nord	35	Dorotheenstraße Winterhude	60
Drosselstraße Barmbek-Nord	36	City Nord Winterhude	61
Fuhlsbüttler Straße 136-146 Barmbek-Nord	37	Pergolenviertel Winterhude	62
Wiesendamm / Hufnerstraße Barmbek-Nord	38	Überseering 30 Winterhude	63
Wagenfeldstraße Barmbek-Nord	39	Stadtparkquartier Winterhude	64
Vogelweide (P+R U-Dehnhaide) Barmbek-Süd	40	Baulückensteckbriefe 2019	
Mesterkamp Barmbek-Süd	41	Eppendorfer Landstraße 41 / Robert-Koch-Straße 22	66
Beethovenstraße Barmbek-Süd	42	Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442 Barmbek-Nord	67
Holsteinischer Kamp Barmbek-Süd	43	Hufnerstraße 129 Barmbek-Nord	68
Meenkweise Eppendorf	44	Fuhlsbütteler Damm 114 Ohlsdorf	69
Salomon-Heine-Weg Eppendorf	45	Abkürzungsverzeichnis	70
Am Blumenacker Fuhlsbüttel	46		



**DIE NEUE NUTZUNGSMISCHUNG**

**BEZIRK HAMBURG-NORD**

# Die neue Nutzungsmischung

## Endlich

Lange war sie selbstverständlich, dann galt sie viele Jahre als nahezu ausgeschlossen, die Rede ist von der Nutzungsmischung und hier vor allem in einzelnen Immobilien.

Die gewachsene historische europäische Stadt ist traditionell geprägt von Nutzungsmischung. Wohnungen, Gasthöfe, Kirchen, Klöster, Märkte, Kontore und Produktionsstätten waren auf alle Stadtviertel verteilt. Eine Funktionstrennung war aufgrund der eingeschränkten Mobilität gar nicht möglich. Kurze Wege und reges Leben im öffentlichen Raum mit all seinen Beeinträchtigungen für das Wohnen gehörten dazu.

Der Wandel der Stadt mit der uns vertrauten Funktionstrennung vollzog sich mit der Industrialisierung, dem rasanten Bevölkerungsanstieg Ende des 19. Jahrhunderts und der Erfindung von Eisenbahn, Automobil und Telefon. Raumgreifend war das Wachstum der Industrie und zog die Menschen in die Städte, die sich schnell ins Umland ausbreiteten. Es entstanden räumliche Schwerpunkte der Arbeit und der Produktion, des Wohnens und der Freizeit. Nach dem im Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt war die Stadtentwicklung von 1960 bis 1977 durch den Großsiedlungsbau, Neubaumaßnahmen in peripheren Stadtlagen durch Flächensanierung in den Gründerzeitquartieren sowie dem Ausbau des Straßenverkehrssystems geprägt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die erstmals zum 1. August 1962 in Kraft trat, ermöglichte und beförderte die Trennung der verschiedenen Nutzungen mit dem Ziel der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse in den Städten.

Noch bis vor kurzem wurden reihenweise große Grundstücke mit eingeschossigen Nahversorgern und riesigen PKW-Stellplätzen bebaut. Auch bei der Planung und Realisierung von nutzungsgemischten Anlageobjekten aber auch bei Bestandshalterimmobilien war die vertikale Realteilung immer das erwünschte Ziel.

Angesichts des Mangels an innerstädtischen Baugrundstücken müssen aber neue Wege gegangen werden. Immer mehr Standortanalysten der

Nahversorger und Projektentwickler haben deshalb in den letzten Jahren – dort wo baurechtlich zulässig – dem massiven Flächenverbrauch alternative Projekte mit Wohnungen in den Obergeschossen entgegengesetzt.

Dem zu Gute kommt die veränderte Lebenshaltung vieler Menschen, die eine nutzungsgemischte Quartiersentwicklung im Sinne der kompakten europäischen Stadt der kurzen Wege sogar immer mehr einfordern. Die Tagesabläufe und Arbeitsformen sind nicht mehr streng strukturiert, sie gehen teilweise nahtlos ineinander über. Kurze Wege sind angesichts des drohenden Verkehrsinfarktes oft dringend notwendig.

Es werden also neue Wege gegangen – und Hamburg-Nord hat unter anderem einige aktuelle Beispiele der Mischung von Wohnungen und Einzelhandelsflächen zu bieten.



Borgweg 2 Foto: Stadt- und Landschaftsplanung

Die Kombination von Supermärkten mit Wohnungen, eine Entwicklung, die unter anderem vom Branchen-Riesen LIDL angestoßen wurde, ist nur eine davon. Den Auftakt einer Renaissance der Nutzungsmischung wurde auf einem brachliegenden Gewerbegrundstück mit angeschlossener Großgarage mit der Fertigstellung im Jahr 2011 am Borgweg 2 gemacht. Die mischgenutzte Immobilie beherbergt knapp 40 Wohnungen und eine LIDL Filiale. ALDI baute selbst an der Langenhorner Chaussee 579 eine Filiale mit 15 Wohnungen. Ein anderer größerer Lebensmittelhändler plant, ein größeres Grundstück in Fuhlsbüttel mit Handelsflächen und Wohnungen



Funktionsplan / Nutzungen

Quelle: HeitmannMontúfar Architekten

zu bebauen. Auch die im Wohnungsprogramm aufgeführte und aktuell mit einem Discounter und Parkplatz bebaute Fläche am Anita-Sellenschloh-Ring, wird voraussichtlich bald entwickelt werden, hier können rund 80 Wohnungen entstehen.

Viele ältere Supermärkte in Hamburg werden abgerissen, neu gebaut und um Wohnungen ergänzt. Für die Unternehmen ist es allerdings deutlich aufwendiger, eine Filiale mit Wohnungen zu kombinieren, denn auch hier sind gesunde Wohnverhältnisse notwendig und der Lieferverkehr oder die Kühlanlagen sollen so wenig wie möglich stören. Dennoch ist der Bau von sogenannten integrierten Filialen mittlerweile eine Notwendigkeit für die Expansion oder Modernisierung in allen dicht besiedelten Ballungsräumen.

Die bisher größte mischgenutzte Immobilie in Hamburg-Nord wurde kürzlich am Langenhorner Markt fertiggestellt. Das LAHOMA – living plaza beherbergt rund 120 Wohnungen, 4.000 qm Büroflächen und über 35 Ladengeschäfte.

Aber auch kleinere Projekte zeigen, dass Nutzungsmischung wieder geht. Aktuell entstehen im Pergolenviertel zwei Gebäude der Hansa Baugenossenschaft, mit Gewerbeflächen im EG und Lehrschwimmbecken im UG sowie ein Vorhaben von Nord Projekt mit 370 Wohnungen, einer Kita und Einzelhandel im EG. Am Holsteinischen Kamp (siehe Flächensteckbriefe im Wohnungsbauprogramm 2019) wird aktuell ein Projekt mit 20–40 Atelierwohnungen und Gewerbeflächen in den unteren Geschossen geplant.

Nutzungsmischung ist als städtebauliches Ziel unter Stadtplanern nahezu unumstritten. Es wird als idealer Zustand angesehen. Die Stadt der kurzen Wege. Je nach Standort, Zielen der Planung und Umsetzungsverfahren sind die Nutzungsmischungen vertikal und horizontal, klein und groß, im Gebäude, im Block oder im Quartier möglich. Mischung kann auf einem Grundstück entwickelt werden, aber auch in größeren Baublöcken. Gemischt werden können Wohnungen mit Läden, Büros und Dienstleistern, aber auch mit Handwerks- und verarbeitenden Betrieben.

Da sich die Standortanforderungen von Industrie und Gewerbe ebenso gewandelt haben wie das Arbeitsleben in der Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft entstehen neue gewerbliche Mischungen auch an ehemals industriell geprägten Standorten wie dem Petersen Park.

Seit 2017 birgt die BauNVO hierfür ein neues Gebiet: das Urbane Gebiet (MU). In der länderübergreifenden Arbeitsgruppe der Bauministerkonferenz zur sogenannten „Großstadtstrategie“ hat Hamburg seit 2014 an der Einführung einer neuen, modernen Gebietskategorie gearbeitet. Sowohl was die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung betrifft, nimmt das Urbane Gebiet einen Platz zwischen einem Mischgebiet und einem Kerngebiet ein. Es ist beabsichtigt mit dieser Gebietskategorie das Konzept der Nutzungsgemischten Stadt insbesondere in dicht besiedelten Ballungsräumen zu unterstützen. Die Stadt- und Landschaftsplanung in Hamburg Nord wird voraussichtlich das erste Urbane Gebiet in Groß Borstel im Projekt Petersen Park ausweisen. Hier entstehen neben rund 450 Wohnungen eine Kita, Seniorenwohnungen und diverse verschiedene Gewerbeflächen. Das zweite Urbane Gebiet wird voraussichtlich am Mesterkamp ausgewiesen werden.

Endlich ist sie also wieder da, die gute neue – alte – Nutzungsmischung!

Die Vergangenheit wie auch die Zukunft der Stadt liegen in einem lebendigen Miteinander von Gewerbe, Freizeit und Wohnen. Im Sinn der Leipzig Charta einer funktionsgemischten, nachhaltigen europäischen Stadt der kurzen Wege müssen Wohn- und Gewerbeimmobilien Hand in Hand entwickelt werden. Deshalb sind in Zukunft – selbst bei Projekten für internationale Immobilienfonds die verschiedenen Nutzungen oder Anlageunterklassen – besser miteinander zu vernetzen und zu entwickeln. Dabei hilft auch das Urbane Gebiet, denn damit ist es möglich, nicht störendes Gewerbe und Wohnen im sinnvollen Maß gemeinsam zu entwickeln. Kreative Lösungen sind angesichts der immer knapper werdenden städtischen Flächen also dringend notwendig und werden in Hamburg-Nord wo es möglich ist unterstützt.



**WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2019**

**BEZIRK HAMBURG-NORD**

# Einleitung zum Wohnungsbauprogramm 2019

Die mittlerweile siebte Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale für den Bezirk Hamburg-Nord für die Jahre ab 2019 beinhaltet im Wesentlichen wieder 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 der Jahre 2011, 2013 und 2017. Siehe unter anderem: <https://www.hamburg.de/contentblob/4655210/6693a55e-3a82660588adf3d8ea1c9887/data/wohnungsbauprogramm-hamburg-nord-2014.pdf>. Für das Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2020 wird eine Fortschreibung der umfangreichen Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2014 erstellt.

Das Wohnungsbauprogramm 2019 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 fast der angestrebte Mix an Miet- und Eigentumswohnungen (67%/33%) erreicht.

Im Jahr 2019 könnten gut 2.600 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen und damit deutlich mehr als die im neuen Vertrag für Hamburg vereinbarten 1.200 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr. Rund 1.500 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.

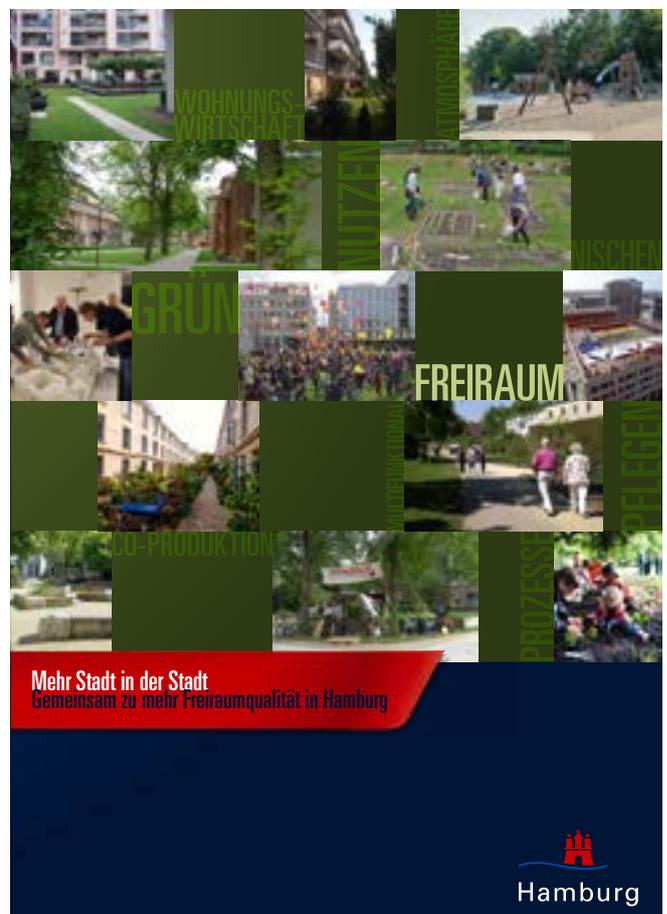
Der Schwerpunkt des Wohnungsbaupotenzials im Bezirk Hamburg-Nord liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau.

## Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Übergeordnetes Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord auch im Jahr 2019 wird es weiterhin sein, den Wohnungsneubau insbesondere auch für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind.

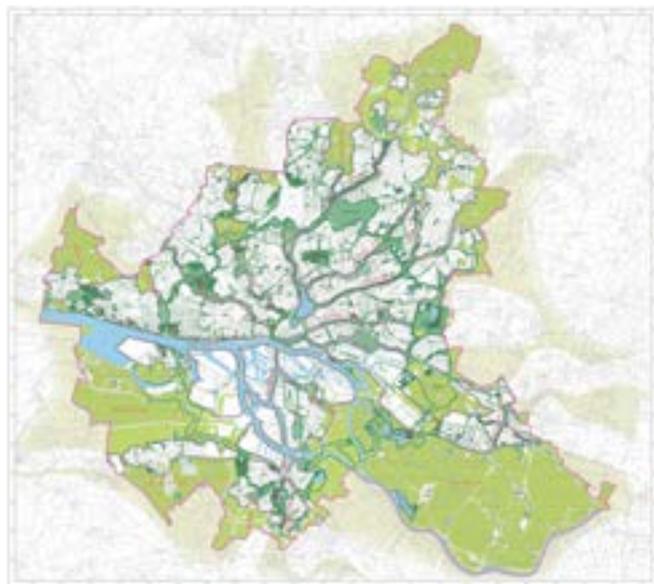
Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Dem familiengerechten Wohnungsneubau soll dabei vor dem Hintergrund weiter zurückgehender Zahlen eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Dieses gilt insbesondere auch für die großen Neubauprojekte, 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.



Titelblatt Mehr Stadt in der Stadt  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013

Einzelne Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben in der Bevölkerung überdurchschnittlich viele über 65-jährige Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist in diesen Stadtteilen – wie auch in zentraleren verdichteten Stadtteilen üblich – ergänzender Geschosswohnungsneubau insbesondere im Bereich des altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehören auch Sonderformen wie etwa Mehrgenerationenhäuser. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat die „Hamburger Erklärung zum Leben im Quartier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit“ beschlossen. Die meisten Menschen möchten auch im Alter und im Falle einer Pflegebedürftigkeit möglichst auf Dauer in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Wohnumfeld leben. Ein Ziel ist es deshalb, die Entstehung vielfältiger Wohnformen zu unterstützen, um insbesondere älteren und pflegebedürftigen Menschen eines Quartiers möglichst auf Dauer den Verbleib in der eigenen Wohnung oder zumindest im vertrauten Quartier zu ermöglichen. Zur Entwicklung zukunftsfester und resilienter Quartiere ist es notwendig, frühzeitig inklusive Wohnkonzepte einzuplanen, die den Bedürfnissen älterer und pflegebedürftiger Menschen entsprechen bzw. von vornherein das Älterwerden und die sich verändernden Lebenslagen einplanen. Gute Beispiele dafür sind z.B. flexible Wohnformen wie das mittlerweile bewährte Wohnmodell LeNa (am Rungestieg) oder wie bereits im Pergolenviertel in vorbildlicher Weise vorgesehene,



Das Grüne Netz Hamburg  
Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Landschaftsplanung, 2002

Kleingruppen für behinderte und pflegebedürftige Menschen.

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 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. Sondertypen wie gestapelte Maisonetten 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 2019

Im nachfolgenden Kapitel werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen in einzelnen Steckbriefen detailliert dargestellt. Dies sind Flächen, auf denen in den kommenden Jahren eine größere Anzahl 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 solche, die bereits in der Entwicklung sind, sind ausschließlich in der Tabelle und dem Übersichtsplan dargestellt.

Die im Wohnungsbauprogramm 2019 neu hinzugekommenen kleineren Nachverdichtungsflächen (neun Potenzialflächen mit ca. 800 WE) sind in der Tabelle und in den Flächensteckbriefen entsprechend gekennzeichnet.

Folgende bereits umgesetzte Projekte mit insgesamt 638 Wohneinheiten werden in 2019 nicht mehr geführt:

- Dehnhaide/Grete-Zabe-Weg mit 200 Wohneinheiten
- Löwenstraße/Martinistr./Breitenfelder Str. mit 200 Wohneinheiten
- LAHOMA Einkaufszentrum Langenhorner Markt mit 120 Wohneinheiten
- Tangstedter Landstraße mit 58 Wohneinheiten
- Wolkausweg mit 60 Wohneinheiten

## Wohnungsbaupotenziale in Baulücken

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

Im Jahr 2015 wurde bereits das Interesse der Eigentümer dieser Flächen an einer Entwicklung erfragt. Bei mangelndem Interesse oder jetzt bereits laufender Umsetzung 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, Eigentümer oder Projektentwickler von Flächen preiszugeben.

Weitere potenzielle Flächen werden zurzeit von der Abteilung „Übergeordnete Planung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung“ mit unterschiedlichen Untersuchungen im Bezirk Hamburg-Nord ausfindig gemacht und untersucht. Hierzu gehören z.B. die Untersuchungen von Nachverdichtungspotenzialen in 1950er- und 1960er-Jahre Siedlungen oder für einzelne Stadtteile wie Groß Borstel, Barmbek und Dulsberg bzw. auch für den gesamten Bezirk mit einer flächendeckenden Baulückenuntersuchung, für den Masterplan 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, dessen Versorgung nicht immer in dem Gebäudebestand erfolgen kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung von 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 in der Regel nach ca.

5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 800 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.600 – 2.400 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule.

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/>

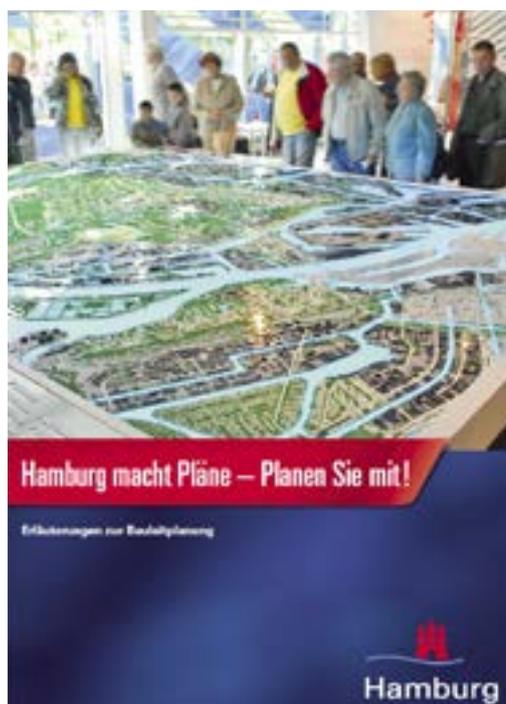
Die Grundzusammenhänge der Planung können Sie bei Interesse der Broschüre

„Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnehmen:

<https://www.hamburg.de/contentblob/1088164/fc9a3edae7db2dfd037feb3df21c4f91/data/hamburg-macht-plaene.pdf>

Generelle Beteiligungsmöglichkeiten werden hier beschrieben:

<https://www.hamburg.de/contentblob/4126596/bf525e93e4ff197547a5fd2962934777/data/broschue-re-buergerbeteiligung.pdf>



Städtische Geschoss-Wohnungsbaugrundstücke werden in der Regel mit dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG erhalten Sie hier: <https://www.hamburg.de/contentblob/3327214/22d8fa95f8837dd6010aed801aa76a8e/data/dokumentation-der-vierten-fachgespraeche-wohnungsbau.pdf> (S.32 – S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier:

<http://immobilien-lig.hamburg.de/immobiliendatenbank-suche/>

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/>



Tabelle Wohnbauflächenpotenziale Hamburg-Nord 2019

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / Festgestellte (F)	Belegenhelt/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbaue (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart				im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in				Angestrebte Vorwegenehmigung (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2019	2020		2021	2022	2023ff	2019			2020
Alsterdorf	Baustufenplan	F	Koops Quartier	90	70	30	70	100													Neu im WBP 2019 Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, Wettbewerb läuft
Barmbek-Nord	BN 11	F	Dieselstraße/Venneweg	675	60	33	67	675	525	150											Alle Baufelder anhand gegeben, Baufeld 1 (Steilshooper Straße/Wittenkamp) in der Umsetzung, Baufeld 2b Bauantragsplanung (SAGA)
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße "Parkplatz"	35	100		100	35	35												Derzeit Parkplatz (Ausweisung Spielplatz und Parkplatz), Bebauung wird geprüft (SAGA)
Barmbek-Nord	BN14	E	Drosselstraße 2ff	100	45	50	50	100													In der Umsetzung
Barmbek-Nord	D120		Fuhlsbüttler Straße 136-146	80	0	63	37	80													Bauantrag liegt vor
Barmbek-Nord	BN 38	E	Wiesendamm/Hufnerstr.	130	30	70	30	130													Vorhabenbezogenes B-Planverfahren BN38 läuft, Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft
Barmbek-Süd	BS 35	E	Vogelweide/U-Dehnhalde	140	30	20	80	140													In der Umsetzung
Barmbek-Süd	BS 37	F	Beethovenstraße	150	50	50	50	150													In der Umsetzung
Barmbek-Süd	BS 2	E	Mesterkamp	450	60	33	67	450	300	150											Auflösung Busbetriebshof, B-Planverfahren BS 2 läuft
Barmbek-Süd	D339	F	Volksdorfer Straße/Hamburger Straße/Wohldorfer Straße	?	33	33	67	?													Neu im WBP 2019, Abstimmung im BA, Magistraten Gutachten
Barmbek-Süd	D265		Holsteinischer Kamp/von Essen Straße	20-40	?	?	?	20-40													Neu im WBP 2019
Barmbek-Süd	D284		Barmbeker Markt/Lohkoppelstraße 23	36	?		100	36													Neu im WBP 2019
Eppendorf	EP 18	F	Meentwiese	100			100	100													Baugenehmigung erteilt
Eppendorf	EP 25	E	Salomon-Heine-Weg	107				107													Vorhabenbezogenes B-Planverfahren EP25 läuft
Fuhlsbüttel	FU 24	F	Brombeerweg	30		100															Nachverdichtung eigentümergehängig
Fuhlsbüttel	FU 9		Am Blumenacker	40		?	?	20	20	20											Nachverdichtung neuer B-Plan erforderlich
Groß Borstel	GB 25	F	Tarpenbeker Ufer, Güterbahnhof Lokstedt	900	33	60	40	900													In der Umsetzung, Baugenehmigungen erteilt
Groß Borstel	GB12	F	Weg Beim Jäger östl. Nr.1	30	100			30													Neu im WBP 2019 SAGA Parkpalette
Groß Borstel	GB31	E	"Petersenpark" Papeyewe/ Miendorfer Weg	400	30	?	?	400													Neu im WBP 2019

Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestell (F)	Belegtheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich-rechtlicher Mietwohnungsba (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart				im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in				Angestrebte Vorweggenehmigungsfrist (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte						
								GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	600	600		600	600	2019	2020			2021	2022	2023ff	Grobbestimmung		
Langenhorn	Baustufenplan		Diekmoor	600	60	30	70	600		600	ja				600						Kleingärten und Bodenbelastung, wird geprüft					
Langenhorn	LA 51	F	Essener Straße / > Duisburger Straße Fl.Nr. 8450, 8198	?							ja			?							Nachrichtungsunterlagen des ehem. RISE Gebiets, gemäß FEK Essener Straße - Stellplätze und Denkmalschutz					
Langenhorn	LA 66	F	Anita-Sellenschloh-Ring 1	80	?	?	?	80		80	nein			80							Potenzial im gültigen B-Plan, Projektentwicklung in Vorbereitung					
Langenhorn	Baustufenplan 64		Rodenkampweg	24	100	100		24		24	ja			24							Nachrichtigung neuer B-Plan erforderlich					
Langenhorn	LA 78	E	Hattinger Stieg Parkdeck	29	100						ja					2012	2016				In der Umsetzung					
Langenhorn	LA 47	F	Langenhorn Chaussee 209-213	35	50	100		35			nein										In der Umsetzung					
Langenhorn	LA 22	F	Waldquartier, Tannenköpfe, Ochsenzoll	750	33	50	50	450	300	750	nein				70						In der Umsetzung					
Langenhorn	LA 4	F	Flüger Straße 275	80	100						nein			80							Neu im WBP 2019 SAGA					
Langenhorn	LA 80	E	Kwittemoor Schröderstift	480	100			480		480	ja			250	230	2015	2017				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA80-Vorwegenehmigungsfrist, Bauantrag liegt vor					
Ohlsdorf	OH 26	F	Am Weisenberg	580	50	100		580		580	ja			130							In der Umsetzung, Baugenehmigung Sengelmannstraße SAGA					
Ohlsdorf	OH 28	E	Im Grünen Grunde	120	30	70	30	120		120	ja			120		2015	2018				In der Umsetzung					
Ohlsdorf	BS		JVA Fuhlsbüttel	?	60	0	100	?			ja										Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel					
Ohlsdorf	OH 30	E	Anauchtgarten Klein Borstel	100	30-60	33	67	80	20		ja			100							Derzeit Folgeunterkunft, B-Planverfahren OH30 ab 2018, Realisierung ab 2022					
Uhlenhorst	UH17	E	Oberaltenallee	185	33	30	70	185		185	ja			185		2016	2018				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren UH17 läuft					
Uhlenhorst	UH1	E	Schenkendorferstraße	40	30	70		40		40	ja			40		2017	2018				In der Umsetzung					
Uhlenhorst	BS Uhlenhorst		Hotweg 94	58				58			nein			58							Neu im WBP 2019					
Uhlenhorst	D22	F	Vorhaben Mundsburger Damm 24	40	?	?	?							40							Neu im WBP 2019, Abstimmung mit OD					
Winterhude	WI 70	E	City Nord-Zentrale Zone, Mexikoring	50	33	33	67	50		50	ja			50		2012	2014				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI 70					
Winterhude	WI 23	E	Dorotheenstraße	109	100			109		109	ja					2008					Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI23					
Winterhude		F	Bunker Poßmoorweg	23	100			23			nein			109							In der Umsetzung					
Winterhude	WI 42/BN 42/AL 42	F	Pergolenviertel zwischen Hebebrandstraße/Aite Wehr	1.400	60	30	70	1.400		900	ja			500	500	400					Bauanträge liegen vor, Wettbewerbe sind entschieden, teilweise in der Umsetzung					
Winterhude	WI 81/BN 81	E	Stadtpark Quartier, hier: Nordstecke	130	100			130		130	ja			130		2015	2018				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI81/BN81 läuft (SAGA, GWG)					
Winterhude	WI 71	E	Übersering 30, Postpyramide	523	33	67	33	523		523	ja			523		2015	2018				Vorhabenbezogenes B-Planverfahren WI71 abgeschlossen, Bauantrag liegt vor					
Bezirk Hamburg-Nord			Baulücken	105				105		105	teilw.			105							Siehe Baulückensteckbriefe					
				8.944	50	34	62	8.430	394	2.404	6.196			2.801	2.475	1.074	300	800			** bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt					
				*inklusive bereits gebauter Wohnungen																						









**STADTTEILPROFILE 2019**

**BEZIRK HAMBURG-NORD**

## Beschreibung

Alsterdorf ist ein weniger dicht bebauter Stadtteil mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern und einem vergleichsweise hohen Anteil an Zwei- und Mehrpersonenhaushalten. Aufgrund der stetigen Neubautätigkeit kommt es weiterhin zu einem Bevölkerungswachstum. Alsterdorfs Haushalts- sowie Altersstruktur entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Aufgrund der guten Anbindung an das Hamburger Zentrum und des hohen Grünanteils ist Alsterdorf ein beliebter Wohnstadtteil, was sich auch im Preisniveau für die Eigentumswohnungen niederschlägt. Soziostrukturell ist Alsterdorf stabil und einkommensstark. Da begrenzte Wohnungsbaupotenziale bestehen, sind Nachverdichtungspotenziale – vor allem im Mehrfamilienhaussegment – zu identifizieren und auszuschöpfen.

## Lage im Bezirk



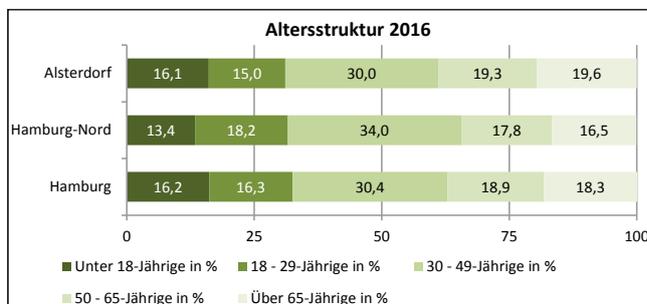
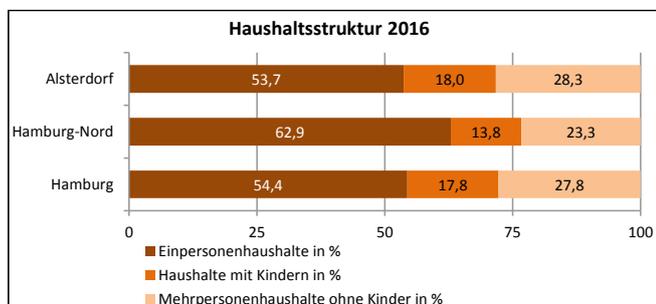
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	13.657	14.428	↑ 5,65%
Haushalte	7.357	7.659	↑ 4,10%
Einwohner mit Migrationshintergrund	3.126	3.712	↑ 19,03%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.617	5.268	↑ 14,10%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	54,6%	53,7%	↓ -0,9%
Haushalt mit Kindern	17,8%	18,0%	↑ 0,2%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	27,6%	28,3%	↑ 0,7%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	16,2%	16,1%	↓ -0,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	63,9%	64,3%	↑ 0,4%
über 65 Jahre	19,9%	19,6%	↓ -0,3%

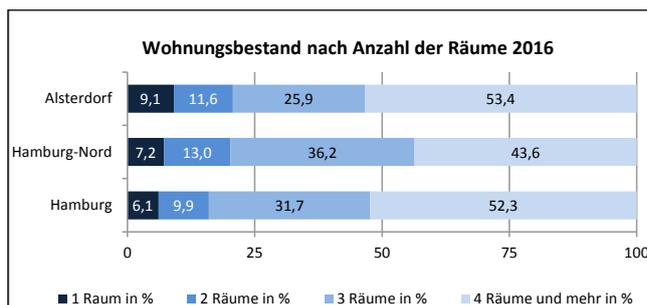


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	7.082	7.610	↑ 528
davon öffentlich geförderte Wohnungen	10,2%	10,3%	↑ 0,1%
Wohnfläche je Einwohner	40,6m <sup>2</sup>	40,9m <sup>2</sup>	↑ 0,3m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	50 WE	262 WE	594 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	4.261	4.797
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 9,5%	↓ -3,8%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 24,0%	↑ 36,8%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatl 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	7,9%	9,1%	↑ 1,2%
2 Räume	9,9%	11,6%	↑ 1,7%
3 Räume	26,5%	25,9%	↓ -0,6%
4 Räume und mehr	55,7%	53,4%	↓ -2,3%



# Stadtteilprofil Barmbek-Nord

Quelle: Statistikamt Nord

## Beschreibung

Barmbek-Nord ist ein Stadtteil mit einem hohen Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen. Demzufolge gibt es hier sehr viele Einpersonenhaushalte und sehr wenig Haushalte mit Kindern. Der Stadtteil erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei jungen Erwachsenen. Die Einwohnerzahl ist überdurchschnittlich gestiegen. Dies ist nicht zuletzt das Ergebnis von Neubauanstrengungen. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen ist noch leicht unterdurchschnittlich, zog aber in den vergangenen Jahren erheblich an. Barmbek-Nord weist noch einige Wohnungsbaupotenziale auf. Im Wohnungsneubau sollten neben kleinen Wohnungen vor allem auch familiengerechte Wohnungsangebote geschaffen werden.

## Lage im Bezirk



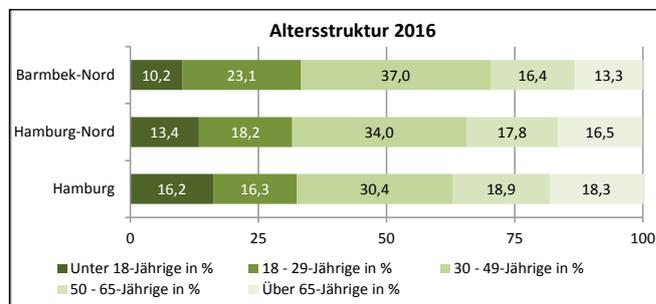
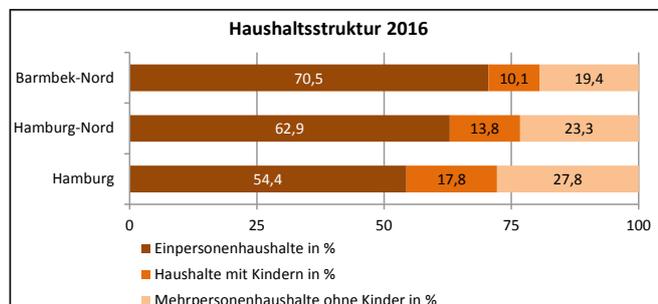
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	39.277	41.475	↑ 5,60%
Haushalte	28.414	29.013	↑ 2,11%
Einwohner mit Migrationshintergrund	8.965	10.793	↑ 5,65%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	19.109	21.510	↑ 12,56%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	71,4%	70,5%	↓ -0,9%
Haushalt mit Kindern	8,9%	10,1%	↑ 1,2%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	19,7%	19,4%	↓ -0,3%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	9,1%	10,2%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	76,6%	76,5%	↓ -0,1%
über 65 Jahre	14,3%	13,3%	↓ -1,0%

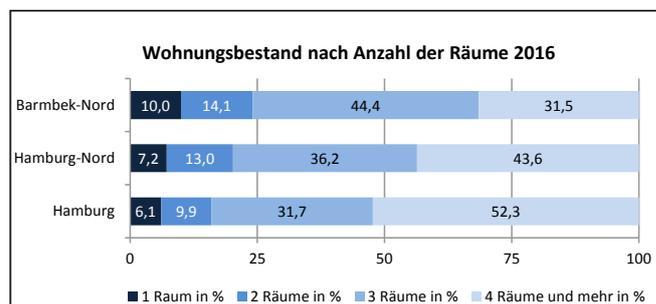


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	26.209	26.661	↑ 452
davon öffentlich geförderte Wohnungen	2,8%	3,6%	↑ 0,8%
Wohnfläche je Einwohner	37,4m <sup>2</sup>	36,4m <sup>2</sup>	↓ -1,0m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	422 WE	191 WE	915 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	3.588	4.595
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 11,8%	↑ 5,4%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 81,9%	↑ 68,0%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,1%	6,1%	0,0%
2 Räume	9,7%	9,9%	↑ 0,2%
3 Räume	31,7%	31,7%	0,0%
4 Räume und mehr	52,5%	52,3%	↓ -0,2%



## Beschreibung

Barmbek-Süd ist wie der benachbarte Stadtteil Barmbek-Nord aufgrund verhältnismäßig vieler kleinerer Wohnungen durch Einpersonenhaushalte und eine junge Altersstruktur geprägt. Es ist jedoch ein Zuzug von Familien zu beobachten, was nicht zuletzt an den neu gebauten größeren Wohnungen liegt. Seit 2012 ist die Einwohnerzahl überdurchschnittlich angestiegen. Im Bezirksvergleich ist Barmbek-Süd der Stadtteil mit den prozentual größten Bevölkerungsgewinnen. Das Preisniveau ist deutlich angestiegen. Neben neuen barrierefreien Angeboten für die Hauptzielgruppen kleiner Haushalte sollte der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus auf familiengerechten Wohnungen liegen.

## Lage im Bezirk



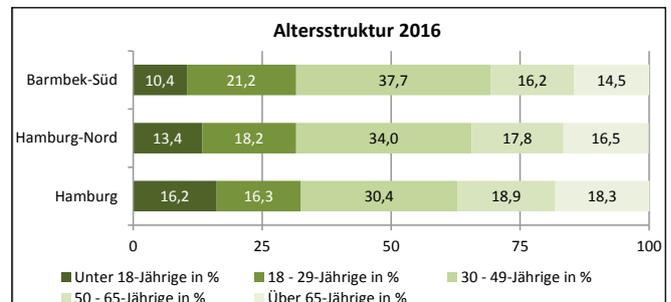
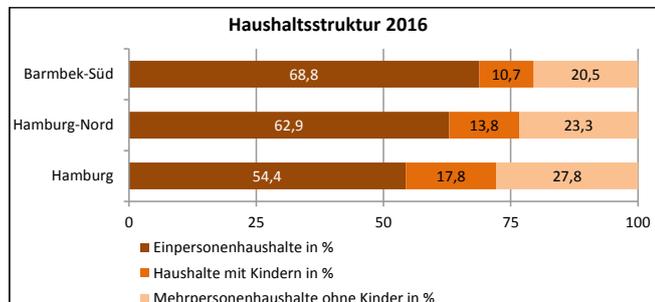
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	32.284	34.792	↑ 7,77%
Haushalte	22.662	23.727	↑ 4,70%
Einwohner mit Migrationshintergrund	7.488	9.200	↑ 22,86%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.232	17.416	↑ 14,34%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	69,8%	68,8%	↓ -1,0%
Haushalt mit Kindern	9,6%	10,7%	↑ 1,1%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	20,6%	20,5%	↓ -0,1%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	9,3%	10,4%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	74,8%	75,1%	↑ 0,3%
über 65 Jahre	15,9%	14,5%	↓ -1,4%

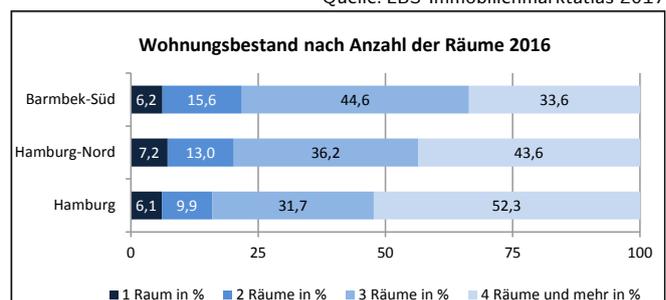


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	20.858	21.958	↑ 1.100
davon öffentlich geförderte Wohnungen	3,1%	3,3%	↑ 0,2%
Wohnfläche je Einwohner	37,3m <sup>2</sup>	37,2m <sup>2</sup>	↓ -0,1m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	56 WE	236 WE	957 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	4.094	4.833
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 9,7%	↑ 4,0%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 62,6%	↑ 38,8%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,4%	6,2%	↓ -0,2%
2 Räume	15,6%	15,6%	0,0%
3 Räume	45,0%	44,6%	↓ -0,4%
4 Räume und mehr	33,0%	33,6%	↑ 0,6%



## Beschreibung

Die Bewohnerstruktur Dulsbergs ist durch eine wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten geprägt. Im Bezirksvergleich weist Dulsberg das niedrigste Haushaltseinkommen auf. Entgegen dem gesamtstädtischen Trend ist die Bevölkerungszahl seit 2012 zurückgegangen. In Dulsberg konnten aufgrund begrenzter Flächenpotenziale in den letzten Jahren kaum zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen – von denen es hier nur sehr wenige gibt – entwickelt sich im Bezirksvergleich seit 2012 unterdurchschnittlich und ist vergleichsweise gering. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist doppelt so hoch wie im Bezirksdurchschnitt. Wenn neu gebaut werden kann, sollten vorwiegend Familienwohnungen entstehen.

## Lage im Bezirk



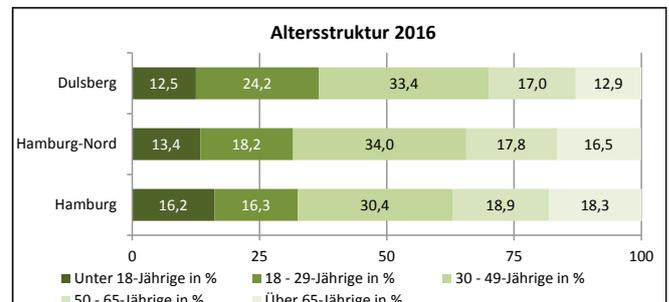
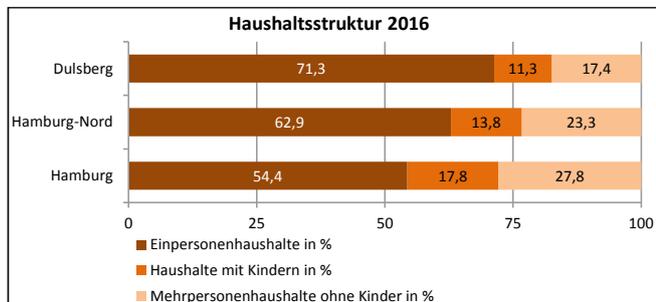
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	17.340	17.326	↓ -0,08%
Haushalte	11.863	12.001	↑ 1,16%
Einwohner mit Migrationshintergrund	6.874	7.273	↑ 5,80%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.382	8.125	↑ 10,07%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	70,1%	71,3%	↑ 1,2%
Haushalt mit Kindern	11,9%	11,3%	↓ -0,6%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	18,0%	17,4%	↓ -0,6%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	12,8%	12,5%	↓ -0,3%
zwischen 18 und 65 Jahre	74,8%	74,7%	↓ -0,1%
über 65 Jahre	12,4%	12,9%	↑ 0,5%

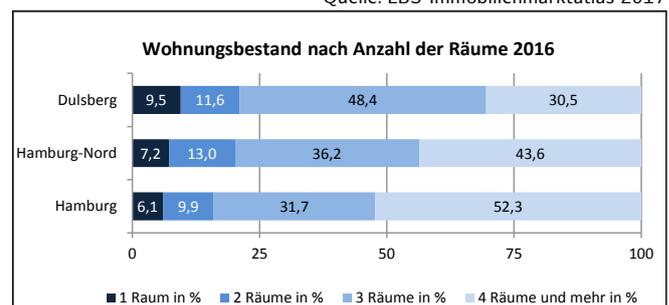


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	10.628	10.742	↑ 114
davon öffentlich geförderte Wohnungen	11,2%	10,1%	↓ -1,1%
Wohnfläche je Einwohner	37,3m <sup>2</sup>	37,2m <sup>2</sup>	↓ -0,1m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	1 WE	23 WE	141 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	2.845	-
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 10,6%	-
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 44,1%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	9,6%	9,5%	↓ -0,1%
2 Räume	10,7%	11,6%	↑ 0,9%
3 Räume	49,1%	48,4%	↓ -0,7%
4 Räume und mehr	30,6%	30,5%	↓ -0,1%



## Beschreibung

Aufgrund des hohen Anteils gründerzeitlicher Bausubstanz mit überdurchschnittlich großen Wohnungen und der Innenstadtnähe ist Eppendorf als Wohnstandort auch bei jungen Familien sehr beliebt. In den vergangenen vier Jahren verzeichnete der Stadtteil ein leichtes Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, dem aber aufgrund geringer Neubaupotenziale Grenzen gesetzt sind. Die Preise für Eigentumswohnungen sind deutlich angestiegen und werden nur von den Stadtteilen in Alsternähe übertroffen. Da der Stadtteil über wenige Wohnungsbaupotenzialflächen verfügt, sollten Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden und dabei höhere Anteile öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert werden, um der Segregation entgegenzuwirken.

## Lage im Bezirk



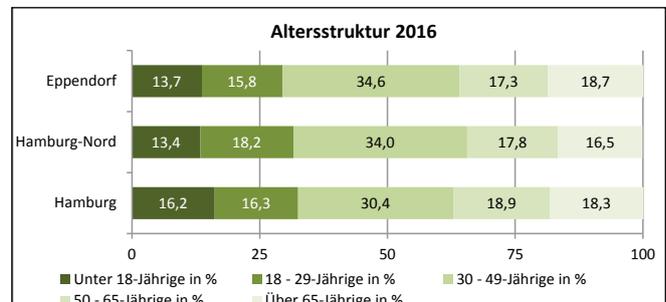
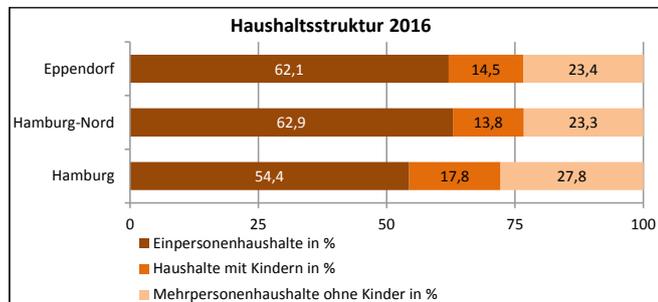
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	23.455	24.387	↑ 3,97%
Haushalte	14.796	15.195	↑ 2,70%
Einwohner mit Migrationshintergrund	4.201	4.884	↑ 16,26%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.310	10.302	↑ 10,66%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	62,6%	62,1%	↓ -0,5%
Haushalt mit Kindern	14,2%	14,5%	↑ 0,3%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	23,2%	23,4%	↑ 0,2%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	13,3%	13,7%	↑ 0,4%
zwischen 18 und 65 Jahre	69,1%	67,6%	↓ -1,5%
über 65 Jahre	17,6%	18,7%	↑ 1,1%

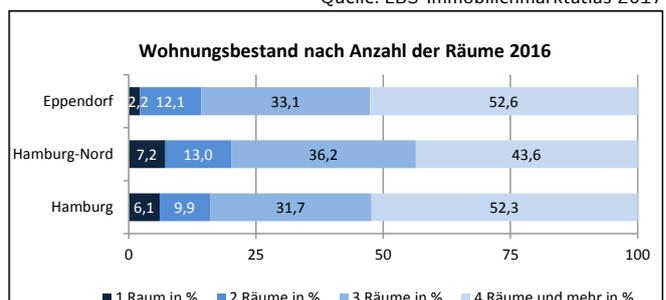


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	13.933	14.070	↑ 137
davon öffentlich geförderte Wohnungen	4,9%	4,7%	↓ -0,2%
Wohnfläche je Einwohner	47,3m <sup>2</sup>	46,1m <sup>2</sup>	↓ -1,2m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	50 WE	12 WE	173 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand		Neubau	
	2016	Entwicklung zum Vorjahr	2016	Entwicklung zum Vorjahr
	4.999	↑ 8,9%	6.746	↑ 12,7%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 33,5%		↑ 46,5%	

Quelle: LBS-Immobilienmarktatl 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	2,2%	2,2%	0,0%
2 Räume	12,2%	12,1%	↓ -0,1%
3 Räume	33,0%	33,1%	↑ 0,1%
4 Räume und mehr	52,6%	52,6%	0,0%



## Beschreibung

Trotz seiner vom Hamburger Zentrum entfernten Lage, verfügt der Stadtteil Fuhlsbüttel über eine exzellente Anbindung, auch durch den nahegelegenen Flughafen. Die Alters- und Haushaltsstruktur entspricht fast dem Hamburger Durchschnitt, im Vergleich zum gesamten Bezirk Hamburg-Nord ist die Bevölkerung durch einen höheren Anteil älterer Personen sowie Mehrpersonenhaushalte gekennzeichnet. In Fuhlsbüttel liegen vergleichsweise viele Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen weist zwar eine starke Dynamik auf, liegt aber auf einem im Vergleich zum Bezirk Hamburg-Nord unterdurchschnittlichen Niveau.

## Lage im Bezirk



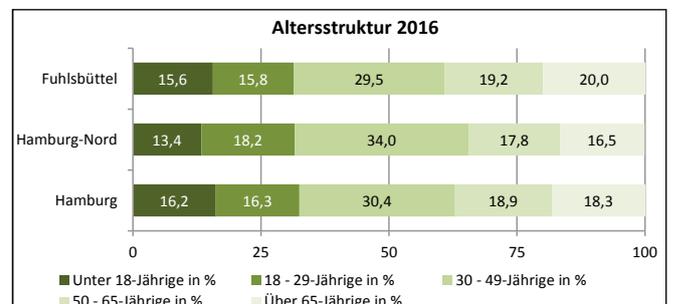
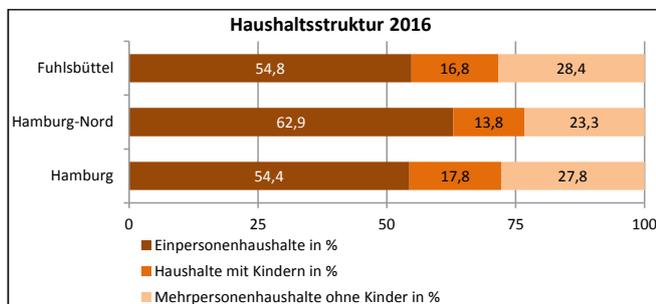
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	12.135	12.590	↑ 3,75%
Haushalte	7.012	7.058	↑ 0,66%
Einwohner mit Migrationshintergrund	2.182	2.826	↑ 29,51%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.729	5.169	↑ 9,30%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	54,1%	54,8%	↑ 0,7%
Haushalt mit Kindern	16,6%	16,8%	↑ 0,2%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	29,3%	28,4%	↓ -0,9%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	14,8%	15,6%	↑ 0,8%
zwischen 18 und 65 Jahre	64,5%	64,4%	↓ -0,1%
über 65 Jahre	20,7%	20,0%	↓ -0,7%

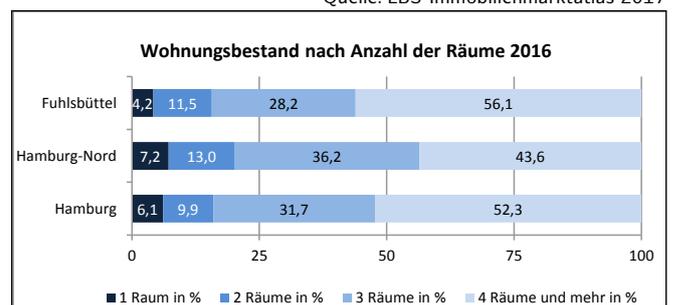


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	6.646	6.745	↑ 99
davon öffentlich geförderte Wohnungen	2,7%	2,5%	↓ -0,2%
Wohnfläche je Einwohner	41,7m <sup>2</sup>	41,0m <sup>2</sup>	↓ -0,7m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	1 WE	71 WE	93 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand		Neubau	
	2016	Entwicklung zum Vorjahr	2016	Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre
	2.290	↑ 13,8%	4.592	↑ 54,4%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	4,1%	4,2%	↑ 0,1%
2 Räume	11,9%	11,5%	↓ -0,4%
3 Räume	27,9%	28,2%	↑ 0,3%
4 Räume und mehr	56,1%	56,1%	0,0%



## Beschreibung

Groß Borstel verzeichnete in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt ein leicht überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Im Bezirksvergleich ist der Stadtteil durch einen erhöhten Anteil an Haushalten mit zwei und mehr Personen sowie Bewohnern über 50 Jahren gekennzeichnet. Der Verkaufswert von Bestandsimmobilien hat sich sehr dynamisch entwickelt. Angesichts der begrenzten Flächenpotenziale des Bezirks sollten die Wohnbaupotenziale hier – auch im Bereich der Nachverdichtungseffektiv genutzt werden.

## Lage im Bezirk



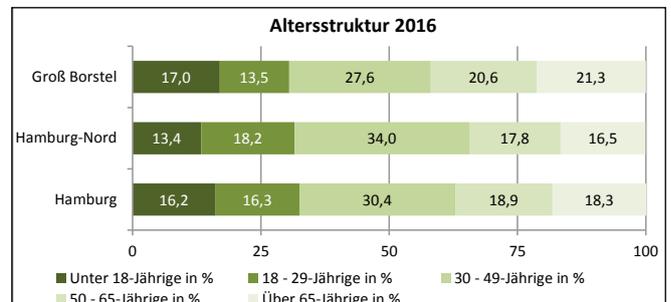
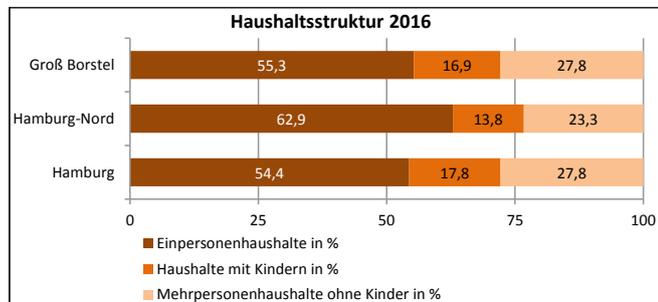
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	7.969	8.459	↑ 6,15%
Haushalte	4.551	4.553	↑ 0,04%
Einwohner mit Migrationshintergrund	1.608	2.242	↑ 39,43%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.792	3.027	↑ 8,42%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	56,1%	55,3%	↓ -0,8%
Haushalt mit Kindern	16,8%	16,9%	↑ 0,1%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	27,1%	27,8%	↑ 0,7%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	15,2%	17,0%	↑ 1,8%
zwischen 18 und 65 Jahre	63,2%	61,7%	↓ -1,5%
über 65 Jahre	21,6%	21,3%	↓ -0,3%

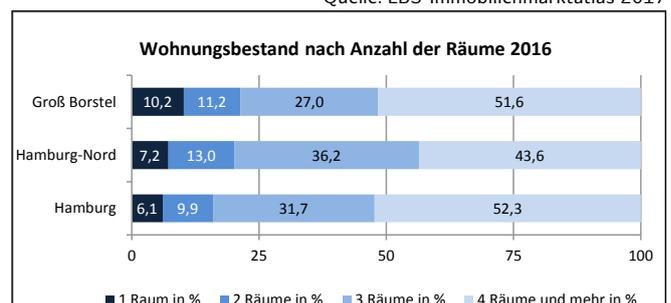


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	4.373	4.440	↑ 67
davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,8%	4,8%	↓ -1,0%
Wohnfläche je Einwohner	40,7m <sup>2</sup>	39,2m <sup>2</sup>	↓ -1,5m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	5 WE	16 WE	61 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand		Neubau	
	2016	Entwicklung zum Vorjahr	2016	Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre
	3.828	↑ 18,1%	-	↑ 70,8%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	10,3%	10,2%	↓ -0,1%
2 Räume	11,0%	11,2%	↑ 0,2%
3 Räume	27,0%	27,0%	0,0%
4 Räume und mehr	51,7%	51,6%	↓ -0,1%



## Beschreibung

In den letzten Jahren verzeichnete Hoheluft-Ost ein konstantes Bevölkerungswachstum auf niedrigem Niveau. Wie auch im Bezirksdurchschnitt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte im Vergleich zur Gesamtstadt erhöht. Die Altersstruktur ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Personen mittleren Alters geprägt. Hier gibt es eine überdurchschnittlich hohe Wohnfläche je Einwohner. Da der Stadtteil über geringe Wohnungsbaupotenziale verfügt, sollten bestehende Nachverdichtungspotenziale insbesondere auch für den öffentlich geförderten Bestand ausgeschöpft werden.

## Lage im Bezirk



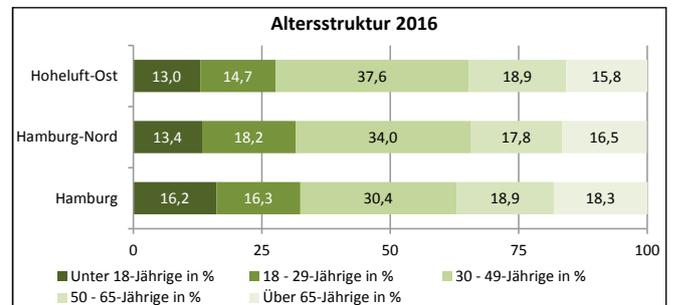
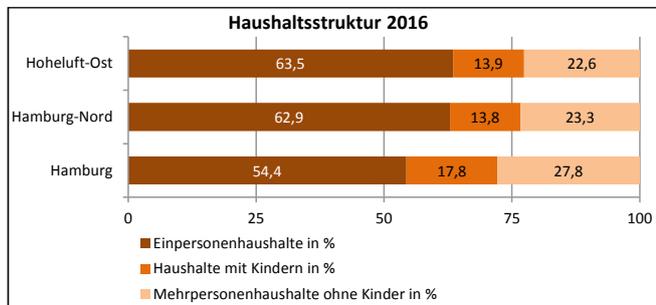
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	9.311	9.584	↑ 2,93%
Haushalte	6.165	6.279	↑ 1,85%
Einwohner mit Migrationshintergrund	1.845	2.068	↑ 9,09%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.834	4.206	↑ 9,70%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	63,5%	63,5%	0,0%
Haushalt mit Kindern	13,1%	13,9%	↑ 0,8%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	23,4%	22,6%	↓ -0,8%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	12,5%	13,0%	↑ 0,5%
zwischen 18 und 65 Jahre	72,4%	71,2%	↓ -1,2%
über 65 Jahre	15,1%	15,8%	↑ 0,7%

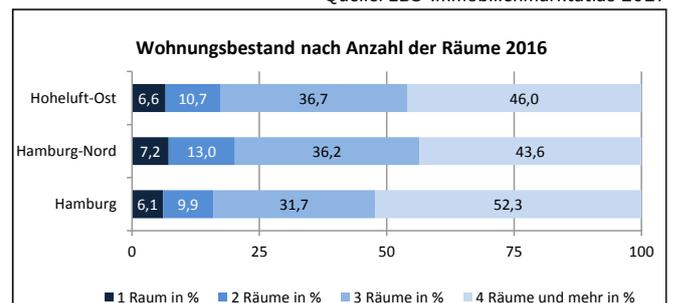


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	7.082	7.610	↑ 528
davon öffentlich geförderte Wohnungen	10,2%	10,3%	↑ 0,1%
Wohnfläche je Einwohner	40,6m <sup>2</sup>	40,9m <sup>2</sup>	↑ 0,3m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	50 WE	262 WE	594 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	5.124	5.451
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 16,3%	↓ -6,1%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 47,4%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,8%	6,6%	↓ -0,2%
2 Räume	10,4%	10,7%	↑ 0,3%
3 Räume	36,4%	36,7%	↑ 0,3%
4 Räume und mehr	46,4%	46,0%	↓ -0,4%



## Beschreibung

Der zentrumsnahe Stadtteil Hohenfelde ist durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt. Der Wohnungsbestand ist durch ein großes Angebot an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern gekennzeichnet. Aufgrund der direkten Alsternähe ist das Niveau der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubausegment im Bezirksvergleich deutlich überdurchschnittlich. In Hohenfelde gilt es, verstärkt Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Dabei sollte auf die Realisierung öffentlich geförderter Angebote ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

## Lage im Bezirk



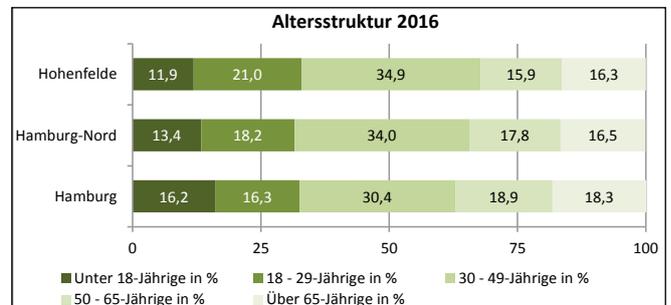
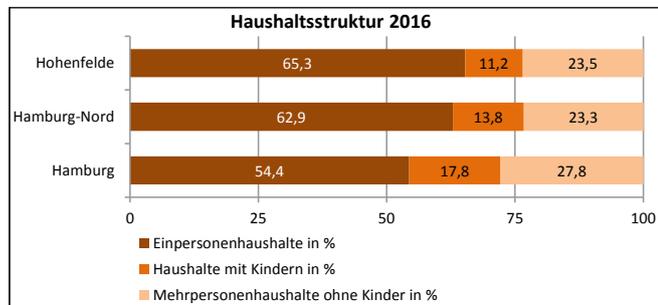
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	9.169	9.886	↑ 7,82%
Haushalte	6.022	6.229	↑ 3,44%
Einwohner mit Migrationshintergrund	2.783	3.546	↑ 27,42%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.692	4.247	↑ 15,03%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	67,1%	65,3%	↓ -1,8%
Haushalt mit Kindern	10,5%	11,2%	↑ 0,7%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	22,4%	23,5%	↑ 1,1%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	10,8%	11,9%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	72,2%	71,83%	↓ -0,4%
über 65 Jahre	17,0%	16,3%	↓ -0,7%

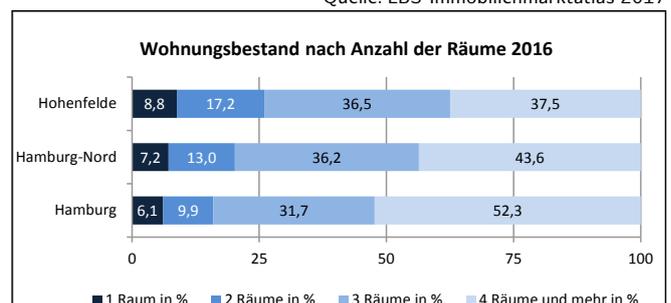


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	5.552	5.758	↑ 206
davon öffentlich geförderte Wohnungen	6,2%	1,5%	↓ -4,7%
Wohnfläche je Einwohner	40,8m <sup>2</sup>	39,4m <sup>2</sup>	↓ -1,4m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	12 WE	107 WE	220 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	4.273	8.187
Entwicklung zum Vorjahr	↓ -3,2%	↑ 9,6%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 9,6%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	9,1%	8,8%	↓ -0,3%
2 Räume	16,7%	17,2%	↑ 0,5%
3 Räume	36,8%	36,5%	↓ -0,3%
4 Räume und mehr	37,4%	37,5%	↑ 0,1%



## Beschreibung

Der an der Landesgrenze Hamburgs liegende Stadtteil Langenhorn ist durch Mehrpersonenhaushalte, insbesondere auch Familien, mit wachsender Tendenz gekennzeichnet. Das Wohnungsangebot ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnungen mit vier und mehr Räumen gekennzeichnet. Eigentumsbildung ist in Langenhorn noch zu vergleichsweise günstigen Konditionen möglich. Die bestehenden Wohnungsbaupotenziale sollten genutzt werden, um Haushalten auch mit Eigentumswunsch adäquate Angebote zu bieten. Bei guter ÖPNV-Anbindung besteht ein deutliches Nachverdichtungspotential.

## Lage im Bezirk



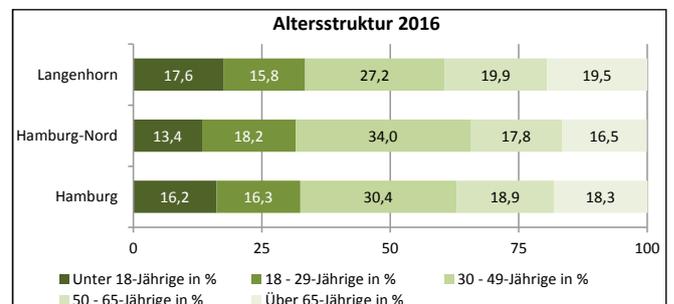
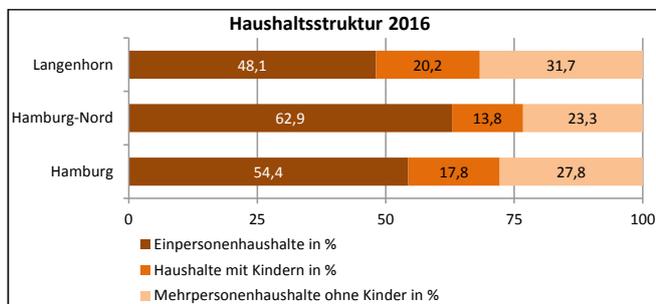
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	41.802	45.586	↑ 9,05%
Haushalte	21.721	22.845	↑ 5,17%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10.278	14.120	↑ 37,38%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.007	17.189	↑ 14,54%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	48,1%	48,1%	0,0%
Haushalt mit Kindern	19,7%	20,2%	↑ 0,5%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	32,2%	31,7%	↓ -0,5%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	16,8%	17,6%	↑ 0,8%
zwischen 18 und 65 Jahre	62,0%	62,9%	↑ 0,9%
über 65 Jahre	21,2%	19,5%	↓ -1,7%

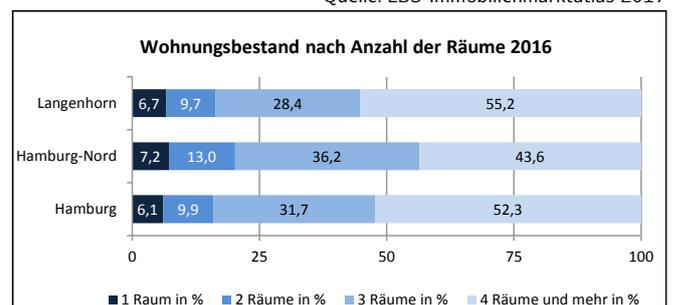


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	20.038	21.100	↑ 1.062
davon öffentlich geförderte Wohnungen	12,2%	8,7%	↓ -3,5%
Wohnfläche je Einwohner	36,0m <sup>2</sup>	35,1m <sup>2</sup>	↓ -0,9m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	17 WE	449 WE	1.008 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand		Neubau	
	2016	Entwicklung zum Vorjahr	2016	Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre
	3.450	↑ 31,8%	3.738	↑ 7,6%
		↑ 82,2%		↑ 52,5%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatl 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	6,8%	6,7%	↓ -0,1%
2 Räume	9,1%	9,7%	↑ 0,6%
3 Räume	28,7%	28,4%	↓ -0,3%
4 Räume und mehr	55,4%	55,2%	↓ -0,2%



## Beschreibung

Der durch Grünflächen geprägte Stadtteil Ohlsdorf erfreut sich wachsender Beliebtheit. Der Anteil von Mehrpersonenhaushalten ist im Vergleich zum Bezirk insgesamt leicht erhöht, dennoch ist der Anteil von Familien unterdurchschnittlich hoch. Der Wohnungsbestand weist vergleichsweise viele Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser auf. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind dynamisch angestiegen, liegen aber im Bezirksvergleich noch im niedrigeren Bereich. Die bestehenden Neubaupotenziale sollten für neue einfamilienhausähnliche Wohnformen und ergänzenden Geschosswohnungsbau – auch im öffentlich geförderten Segment – genutzt werden.

## Lage im Bezirk

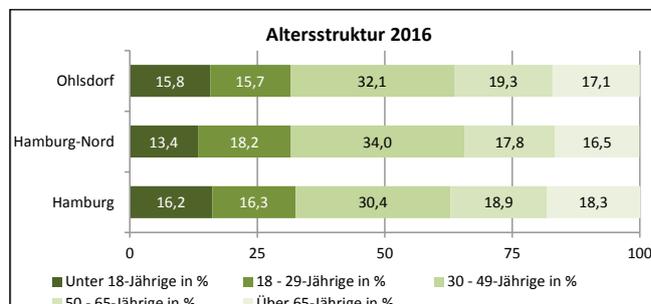
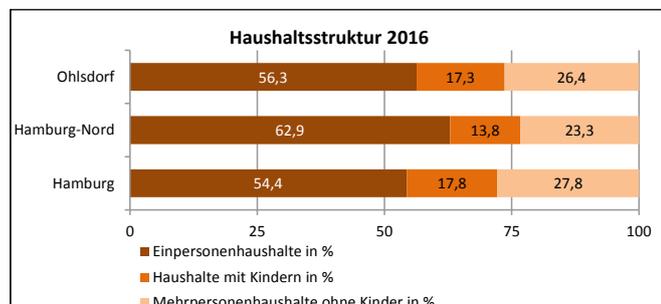


Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	15.154	15.794	↑ 4,22%
Haushalte	8.836	9.107	↑ 3,07%
Einwohner mit Migrationshintergrund	2.886	3.436	↑ 19,06%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.830	6.615	↑ 13,46%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	57,9%	56,3%	↓ -1,6%
Haushalt mit Kindern	16,2%	17,3%	↑ 1,1%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	25,9%	26,4%	↑ 0,5%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	15,2%	15,8%	↑ 0,6%
zwischen 18 und 65 Jahre	67,4%	67,1%	↓ -0,3%
über 65 Jahre	17,4%	17,1%	↓ -0,3%

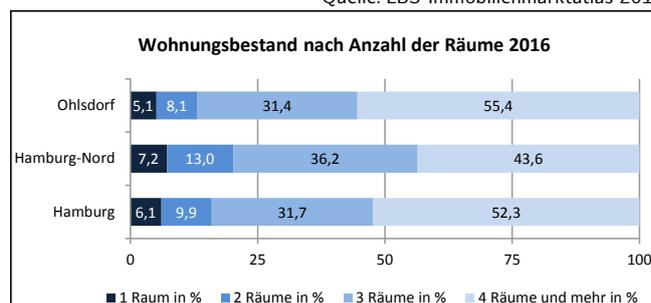


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	8.135	8.202	↑ 67
davon öffentlich geförderte Wohnungen	5,9%	5,6%	↓ -0,3%
Wohnfläche je Einwohner	39,1m <sup>2</sup>	38,2m <sup>2</sup>	↓ -0,9m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	27 WE	132 WE	283 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
2016	3.554	-
Entwicklung zum Vorjahr	↑ 14,2%	-
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 54,0%	-

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	5,4%	5,1%	↓ -0,3%
2 Räume	7,7%	8,1%	↑ 0,4%
3 Räume	32,4%	31,4%	↓ -1,0%
4 Räume und mehr	54,5%	55,4%	↑ 0,9%



## Beschreibung

Im alsternahen Stadtteil Uhlenhorst gibt es überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte und wenige Familien. Auch der Wohnungsbestand ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen gekennzeichnet. Die Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen haben sich weiter dynamisch nach oben entwickelt und gehören zu den teuersten in Hamburg. Die Durchschnittspreise sind durch hohe Objektpreise in Alsternähe geprägt. Vorhandene Nachverdichtungspotenziale sollten genutzt werden, um Wohnraum für Familien zu schaffen. Um eine adäquate Angebotsmischung in Hamburg zu unterstützen, sollte zudem verstärkt die Realisierung öffentlich geförderter Wohnungsangebote unterstützt werden.

## Lage im Bezirk



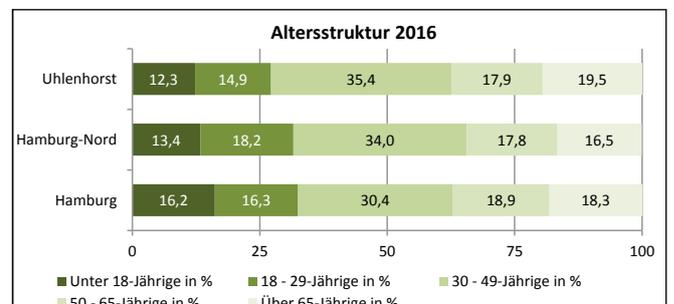
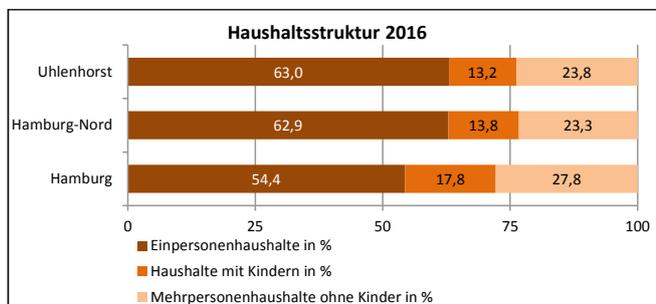
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	16.124	17.599	↑ 9,15%
Haushalte	10.628	11.295	↑ 6,28%
Einwohner mit Migrationshintergrund	3.415	4.220	↑ 23,57%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	6.431	7.384	↑ 14,82%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	64,4%	63,0%	↓ -1,4%
Haushalt mit Kindern	11,3%	13,2%	↑ 1,9%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	24,3%	23,8%	↓ -0,5%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	10,8%	12,3%	↑ 1,5%
zwischen 18 und 65 Jahre	68,6%	68,2%	↓ -0,4%
über 65 Jahre	20,6%	19,5%	↓ -1,1%

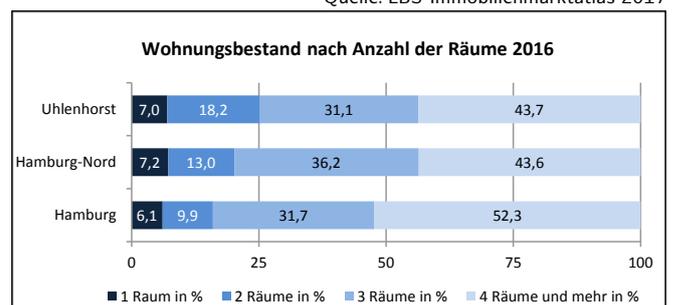


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	9.987	10.615	↑ 628
davon öffentlich geförderte Wohnungen	0,0%	1,6%	↑ 1,6%
Wohnfläche je Einwohner	47,6m <sup>2</sup>	47,4m <sup>2</sup>	↓ -0,2m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	0 WE	225 WE	607 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand		Neubau	
	2016	Entwicklung zum Vorjahr	2016	Entwicklung zum Vorjahr
	6.246	↑ 12,3%	7.726	↑ 2,8%
Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre	↑ 48,7%		↑ 58,1%	

Quelle: LBS-Immobilienmarktatl 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	7,5%	7,0%	↓ -0,5%
2 Räume	18,2%	18,2%	0,0%
3 Räume	30,7%	31,1%	↑ 0,4%
4 Räume und mehr	43,6%	43,7%	↑ 0,1%



## Beschreibung

Winterhude ist durch einen erhöhten Anteil von Bewohnern mittleren Alters und überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte gekennzeichnet. Das Wohnungsangebot im stark nachgefragten Stadtteil Winterhude – betrachtet nach der Anzahl der Räume – entspricht dem Bezirksdurchschnitt. Das Kaufpreisniveau für Immobilien ist in Winterhude traditionell hoch und in den letzten Jahren gestiegen. Winterhude weist noch umfangreiche Wohnungsbaupotenziale auf, die derzeit entwickelt werden. Die Nachfrage ist zielgruppenübergreifend hoch, entsprechend sollte der Schwerpunkt auf Quartieren mit einem vielfältigen Wohnungsangebot liegen.

## Lage im Bezirk



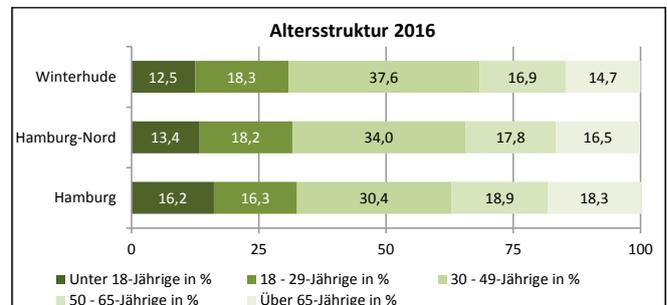
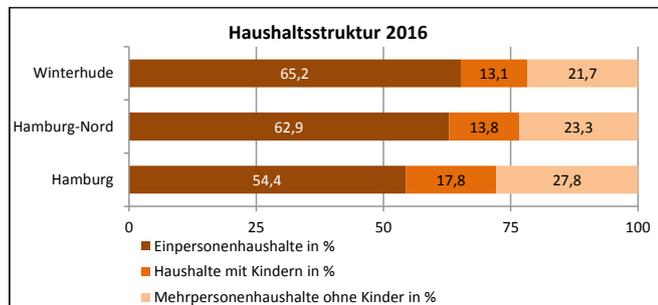
Hamburg-Nord

Bevölkerungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einwohner	50.845	54.826	↑ 7,83%
Haushalte	33.706	35.273	↑ 4,65%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10.537	12.849	↑ 21,94%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	22.151	25.441	↑ 14,85%



Haushaltsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Einpersonenhaushalt	67,0%	65,2%	↓ -1,8%
Haushalt mit Kindern	11,7%	13,1%	↑ 1,4%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	21,3%	21,7%	↑ 0,4%

Alterstruktur	2012	2016	Entwicklung
unter 18 Jahre	11,4%	12,5%	↑ 1,1%
zwischen 18 und 65 Jahre	73,5%	72,8%	↓ -0,7%
über 65 Jahre	15,1%	14,7%	↓ -0,4%

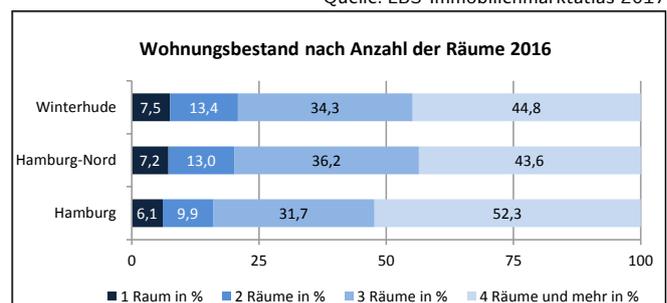


Wohnungsstruktur	2012	2016	Entwicklung
Anzahl Wohnungen	31.187	32.664	↑ 1.477
davon öffentlich geförderte Wohnungen	2,9%	2,2%	↓ -0,7%
Wohnfläche je Einwohner	42,2m <sup>2</sup>	41,5m <sup>2</sup>	↓ -0,7m <sup>2</sup>
neugebaute Wohneinheiten pro Jahr	65 WE	324 WE	1.495 WE (insgesamt seit 2012)

Kaufpreise Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Bestand		Neubau	
	2016	Entwicklung zum Vorjahr	2016	Entwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre
	5.020	↑ 3,3%	7.245	↑ 33,6%
		↑ 31,4%		↑ 92,1%

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2017

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	2012	2016	Entwicklung
1 Raum	7,5%	7,5%	0,0%
2 Räume	13,2%	13,4%	↑ 0,2%
3 Räume	34,5%	34,3%	↓ -0,2%
4 Räume und mehr	44,8%	44,8%	0,0%





**FLÄCHENSTECKBRIEFE 2019**

**BEZIRK HAMBURG-NORD**

# Koops-Quartier

## Alsterdorf

NEU im WBP 2019

### Lagebeschreibung:

Die Fläche liegt im Stadtteil Alsterdorf und ist etwa 10km von der Hamburger City entfernt. Das Baugrundstück ist Teil der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, welche durch die Sengelmannstraße, die Alsterdorfer Straße und die Trasse der Linie U1 begrenzt wird. Die Distanz zum Alsterdorfer Markt – dem Zentrum des Stiftungsgeländes – beträgt lediglich 150m. Die U-Bahn-Station Sengelmannstraße ist ca. 700m entfernt. Zwei Haltestellen der Bus-Linie 179 befinden sich jeweils in ca. 400m Entfernung in der Alsterdorfer Straße.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 90
<b>Planungsrecht</b>	Baustufenplan
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	Frühestens 2019



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Interims-Stellplatzanlage auf der Fläche des 2012 abgebrochenen Carl-Koops-Hauses		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Flächen für Gemeinbedarf Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen (50m-Streifen südlich Alsterdorfer Str.); Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt entlang Sengelmannstraße Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan FU, AL, Gr. u. Kl. Borstel, OH vom 03.01.1951; Festsetzung nicht wirksam übergeleitet; Entwicklungsziele regelt ein Rahmenplan		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Mehrere barrierefreie Wohngebäude für inklusives Wohnen mit Baugemeinschaftsanteil		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	-		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	ca. 70 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	ca. 17 %
	<b>Miete</b>	ca. 70 %	<b>Eigentum</b>	ca. 30 %
<b>Stand</b>	Städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren Juli – September 2018			
<b>Handlungsschritte</b>	Im Anschluss an das Gutachterverfahren ist die weitere hochbauliche Bearbeitung und anschließende Umsetzung vorgesehen			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Unmittelbar angrenzender Grünzug; Lärmschutz Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 21. November 2018

# Dieselstraße / Ivensweg

## Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:

Die Fläche liegt zwischen der Steilshooper Straße, dem Wittenkamp, dem Ivensweg, der Dieselstraße und dem Schlicksweg nördlich der U-Bahn Station Habichtstraße. Das Bezirkszentrum mit Einzelhandels- und Gesundheitsangeboten an der Fuhsbüttler Straße ist fußläufig gut zu erreichen. Im Quartier wird es einen zusätzlichen Nahversorger und eine Kita geben.

<b>Größe in ha</b>	10,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 675
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan Barmbek Nord 11, festgestellt am 14.12.2015
<b>Eigentümer</b>	FHH / privat
<b>Baubeginn ab</b>	Baufeld 1, 4. Quartal 2017



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Kleingärten, Opfernfundus, Gewerbe		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Barmbek-Nord 11 vom 14.12.2015		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Kleingärten, Gewerbe		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	60 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	20 %
	<b>Miete</b>	67 %	<b>Eigentum</b>	33 %
<b>Stand</b>	Bebauungsplan festgestellt am 14.12.2015 Im Bau: Baufeld 1 (Steilshooper Straße/Ecke Wittenkamp)			
<b>Handlungsschritte</b>	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) durch die steg Umsiedlung Kleingärten nach Verlagerung der Werkstätten und des Opfernfundus Wettbewerbsverfahren Baufeld 2b (SAGA) entschieden, Konzeptausschreibungen Baufelder 2c, 3b, 4a und 4b sind entschieden, Wettbewerbe sind in Vorbereitung, Ausschreibung Baugemeinschaftsbaufeld 3a sowie Kita Fläche 2a in Vorbereitung			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Verlagerung Kleingärten im Plangebiet; Umzug der Opernwerkstätten und Opfernfundus nach Rothenburgsort Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung			

Stand: 21. November 2018

# Drosselstraße

## Barmbek-Nord

### Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt auf der Nordseite der Hauptverkehrsstraße Drosselstraße gegenüber Nr. 1, zwischen der Steilshooper und dem Eckgrundstück an der Bramfelder Straße. Im Vorhaben wird es eine Kita geben. Der Barmbeker Bahnhof mit U- und S-Bahnstationen und Busbahnhof sowie das Bezirkszentrum an der Fuhlsbüttler Straße sind fünf Gehminuten entfernt. Bis zum Stadtpark sind es ca. 1,2 km.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,44
<b>WE-Zahl gesamt</b>	98 WE
<b>Planungsrecht</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan BN14
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	B-Plan festgestellt / 2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Brachflächen	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek Nord 31, MK V /IV/ tlw. Grünfläche	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	4-6-geschossige Blockrandbebauung, WA GRZ 0,5, GFZ 2,7	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	-	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	45 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 18 %
	<b>Miete</b>	50 %	<b>Eigentum</b> 15 %
<b>Stand</b>	Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 30.04.2018; Baugenehmigung		
<b>Handlungsschritte</b>	Realisierungsbegleitung bei Bedarf		
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Verkehrslärm Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Fuhlsbüttler Straße 136 – 146

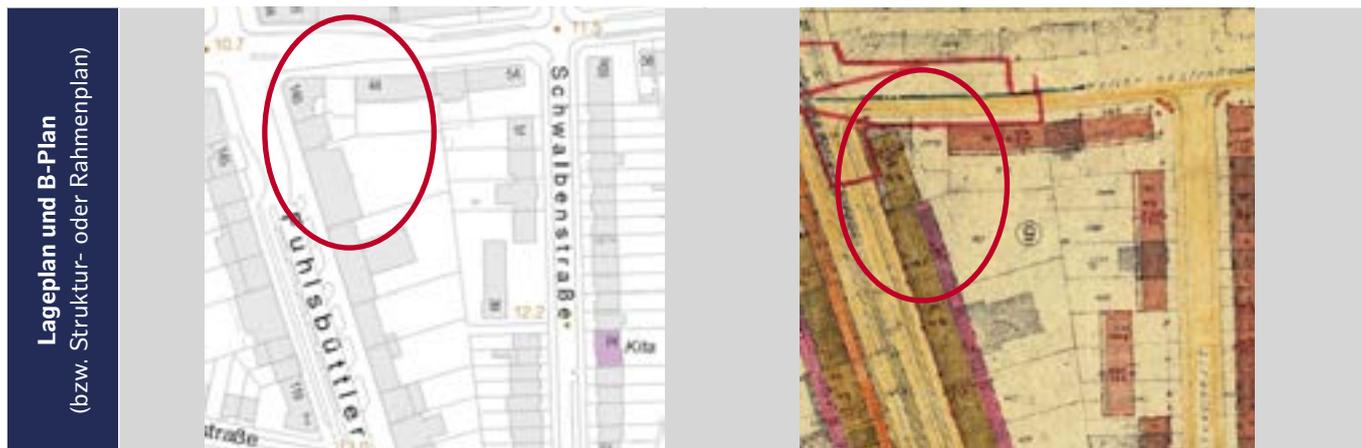
## Barmbek-Nord

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. 400 m südlich.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	80
<b>Planungsrecht</b>	D 120
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Eingeschossige Ladengeschäfte, z.T. Brachfläche	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Verdichteter Stadtraum, Milieuübergreifende Funktion: Entwicklung des Naturhaushalts Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan D 120, M5g, tlw. nicht überbaubare Fläche Integriertes Entwicklungskonzept des Sanierungsgebietes: Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen, Neuordnung des Gebäudebestands	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	5–7 geschossige Blockrandbebauung	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Einzelhandel	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	0 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 0 %
	<b>Miete</b>	37 %	<b>Eigentum</b> 63 %
<b>Stand</b>	Hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen		
<b>Handlungsschritte</b>	Baugenehmigung erteilt, Baubeginn		
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Straßenlärm, Erschließung, Baumbestand im Innenhof Aussichten auf zügige Realisierung: groß		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# 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 das Bezirkszentrum an der Fuhlsbüttler Straße und im Osten das Museum der Arbeit in unmittelbarer Nähe.

<b>Größe in ha</b>	1,4 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 130
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 + neuer B-Plan BN38
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2019 / 2020

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



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Wohnen und Gewerbe		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: „Etagenwohnen“, „Parkanlage“, Gewässerlandschaft“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“, Freiraumverbund: „Landschaftsachse“, „Entwickeln des Landschaftsbildes“ Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 34: MK III – IV g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Private Grünfläche		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Vorhabenbezogener B-Plan im Verfahren: Grobabstimmung 26.20.2015 ÖPD 25.02.2016			
<b>Handlungsschritte</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan BN38 zur Änderung des MK in WA – Verfahren läuft Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft bis ca. Ende 2018 Baugenehmigungsverfahren			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Ankauf der Grünfläche erforderlich Liegt in unmittelbare Nähe zum Fördergebiet Barmbek-Nord S1 / Fuhlsbüttler Str. Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

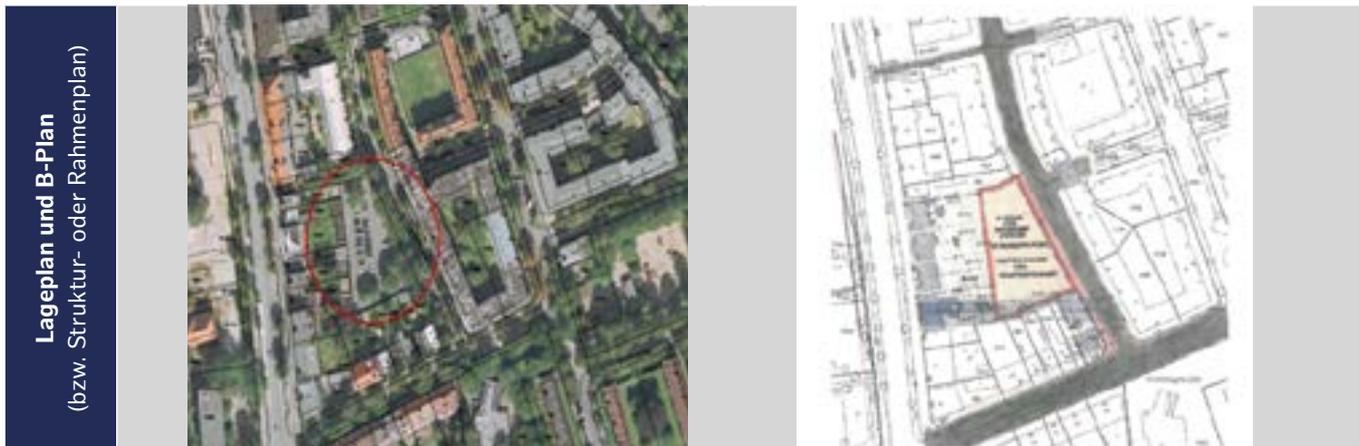
# Wagenfeldstraße

## Barmbek-Nord

### Lagebeschreibung:

Die städtische Fläche (Flurstück 5148) befindet sich an der Wagenfeldstraße östlich dem Bezirkszentrum Fuhlsbüttler Straße, nahe dem Quartier 21. Es handelt sich um eine gewidmete Verkehrsfläche, die als nicht bewirtschafteter kostenloser Parkplatz genutzt wird. Das nördlich und östlich angrenzende Wohnquartier ist überwiegend fünfgeschossig bebaut. Das Bürgerhaus Barmbek liegt in unmittelbarer Nähe. An der Fuhlsbüttler Straße verkehren mehrere Buslinien.

<b>Größe in ha</b>	0,22
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 35
<b>Planungsrecht</b>	TB 640 mit §34 oder vorhabenbezogener B-Plan
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23.02.1960		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Stellplätze (TGa) erforderlich		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	100 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Generelle Zustimmung			
<b>Handlungsschritte</b>	Derzeit sind ca. 57 nicht bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, welche gut frequentiert werden. Zudem hat die Fläche eine Erschließungsfunktion für Garagen auf den benachbarten Grundstücken. Entwidmung erforderlich. Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erforderlich. Voraussichtlich Vergabe an SAGA. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. Vorhabenbezogener B-Plan.			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand, Stellplätze, Erschließungsfunktion für Garagen Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

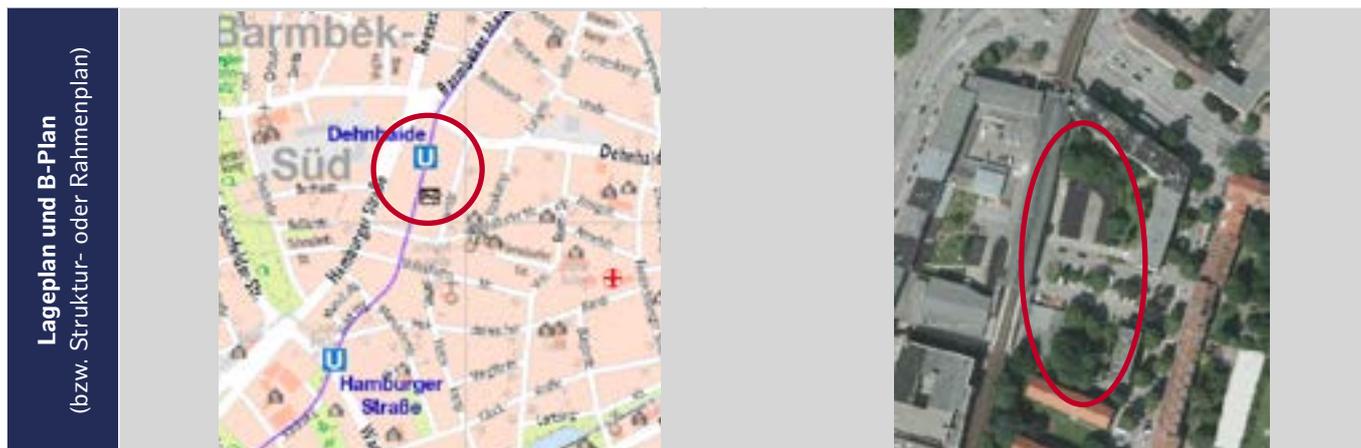
# Vogelweide (P+R U-Dehnhaide)

## 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-Bahngleisen und der Straße Vogelweide. Die Erschließung erfolgt im Osten über die Vogelweide. Die Grundstücke haben auch einen direkten fußläufigen Anschluss an den südlichen U-Bahnhof-aufgang. Nahversorgungsangebote finden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung an der Hamburger Straße.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,42
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 150
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan BS 35
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2017



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	P+R (Flurstück 5461), Erschließungsstraße (Flurstück 4982), Garagenhof (Flurstücke 6884 und 6885)		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Geltendes Planrecht: Durchführungspläne D 72, D 72-1 Landschaftsprogramm: Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Grüne Wegeverbindung entlang der Straße Vogelweide		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau mit 147 WE, davon 46 Eigentumswohnungen und 101 Mietwohnungen (davon 44 öffentlich gefördert (17 als Klein-Appartements für Senioren))		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Eignung der U-Bahnhaltestelle Dehnhaide als „switchh“-Standort der Hochbahn AG wird geprüft		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	ca. 30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	69 %	<b>Eigentum</b>	31 %
<b>Stand</b>	Baugenehmigung ist erteilt und Vorhaben ist im Bau (Grundsteinlegung 08/2018)			
<b>Handlungsschritte</b>	Baubegleitung wenn erforderlich Vorwegenehmigungsreife gemäß §33 BauGB: 22.02.2017; Rechtsprüfung ab März 2017			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand, Ausbau des Fuß- und Radwegs zwischen Hamburger Straße und der Straße Vogelweide, Schutz vor Lärm und Erschütterung durch die U-Bahn. Liegt innerhalb der Abgrenzung des ehemaligen Fördergebietes Barmbek-Süd / Parkquartier Friedrichsberg Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 21. November 2018

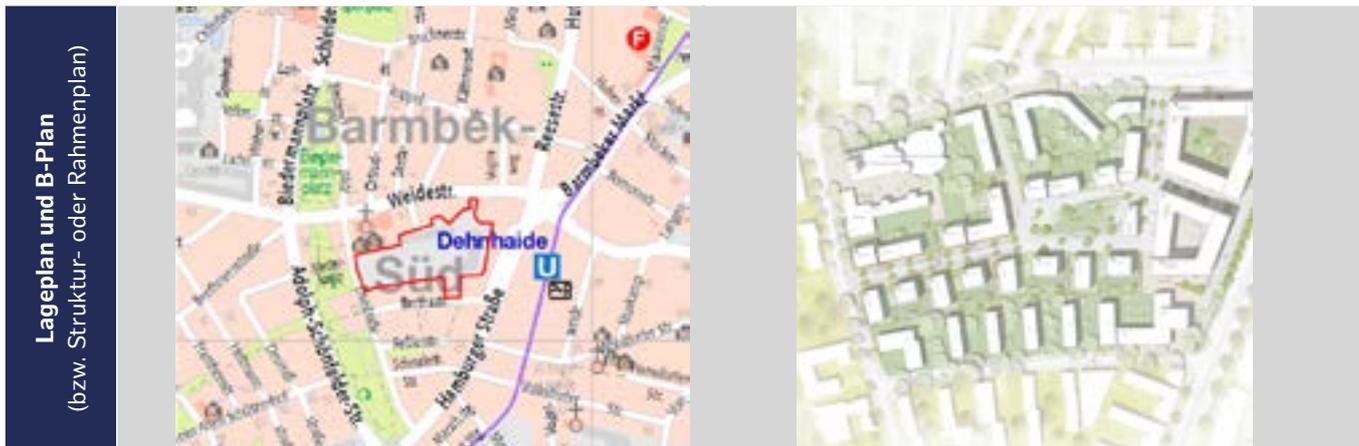
# Mesterkamp

## Barmbek-Süd

### Lagebeschreibung:

Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Süd, südlich der Weidestraße im Innenbereich auf dem ehemaligen Busbetriebshof Mesterkamp. Sie wird erschlossen über die Elsastraße im Westen und die Weidestraße. Sie ist über die U-Bahnhöfe Dehnhaiide und Hamburger Straße, in 0,4 bzw. 0,8 km Entfernung sowie verschiedene Buslinien mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen. Diverse Nahversorgungsangebote finden sich an der Hamburger Straße.

<b>Größe in ha</b>	ca. 3,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 450
<b>Planungsrecht</b>	D 84 A (1961) -> B-Planentwurf BS 2
<b>Eigentümer</b>	FHH (300), Privat (150)
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	frühestens 2019



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Busbetriebshof Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan 84 A vom 4.4.1961		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau sowie Gebäude für Arbeitsstätten bzw. Wohnen und Arbeiten		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Wohnfolgeeinrichtungen (Kita)		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	60 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	20 %
	<b>Miete</b>	67 %	<b>Eigentum</b>	33 %
<b>Stand</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Frühjahr/Sommer 2016 stattgefunden, der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb wurde im Februar 2017 entschieden; Erstellung des Funktionsplanes auf Grundlage des Siegerentwurfs bis Mitte 2018, anschließend Fortsetzung B-Plan-Verfahren Barmbek-Süd 2: Planrechtsänderung erforderlich mit Option „Wohnen und Arbeiten“ durch Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 (TÖB-Beteiligung erfolgte im Oktober 2018), Aufstellungsbeschluss liegt vor			
<b>Handlungsschritte</b>	Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens, Konzeptausschreibungen			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Verlagerung des Busbetriebshofes muss erfolgt sein; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalensemble Elsastraße 46, Weidestraße 53 (Kirche St. Sophien mit Kloster St. Johannis) und Etagenhaus Elsastraße 69. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 21. November 2018

# Beethovenstraße

## Barmbek-Süd

### Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt an der Beethovenstraße zwischen Winterhuder Weg und Flotowstraße auf einer ehemaligen Straßenverkehrsfläche.

Es ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Bushaltestellen befinden sich am Winterhuder Weg, die U-Bahnstation Mundsburg liegt etwa 10 Gehminuten entfernt. Hier liegt in fußläufiger Entfernung auch das Einkaufszentrum Hamburger Straße.

<b>Größe in ha</b>	ca. 1,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 150
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan BS 37
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2016 / 2017



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Parkplätze, Kinderspielflächen, Vereinsheim		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: „Etagenwohnen“ sowie „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, Sonstige Hauptverkehrsstraße“, teilweise: „Verbessern der Freiraumsituation vordringlich“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Süd 37		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	5 Bauabschnitte, 5–6-geschossiger Wohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	–		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	ca. 50 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	ca. 50 %	<b>Eigentum</b>	ca. 50 %
<b>Stand</b>	Vorhabenbezogener B-Plan BS37 ist festgestellt			
<b>Handlungsschritte</b>	Baugenehmigungen			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Nachbarinteressen, Sport- und Verkehrslärm Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Holsteinischer Kamp

## Barmbek-Süd

NEU im WBP 2019

Lagebeschreibung:

Die Ecke Holsteinischer Kamp 80/von Essen Straße liegt in einem mischgenutzten Block mit Wohnnutzung an den Rändern und auch im Innenbereich mit derzeit vorwiegend gewerblicher Nutzung. Die U-Bahn-Stationen Hamburger Straße und Dehnhaide liegen jeweils in fußläufiger Entfernung. Das Parkquartier Friedrichsberg und der Eilbekkanal liegen in der Nähe. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in fußläufiger Entfernung im Umfeld möglich.

<b>Größe in ha</b>	0,35
<b>WE-Zahl gesamt</b>	20 – 40
<b>Planungsrecht</b>	D265
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gewerbliche Nutzung		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum Milieuübergreifende Funktionen: Geschlossene und sonstige Bebauung Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan 265		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	MFH, Atelierwohnen und Gewerbe		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Gewerbeflächen in den unteren Geschossen		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	? %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	–
	<b>Miete</b>	? %	<b>Eigentum</b>	? %
<b>Stand</b>	Planung des Eigentümers Gewerbeflächen und gewerblich genutzte Flächen in den unteren Geschossen, darüber Wohnen und ergänzend Atelierwohnungen			
<b>Handlungsschritte</b>	Aufhebung des Geschäftsgebietes durch BSW/LP dann Bauantrag			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Aufhebungsverfahren Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 21. November 2018

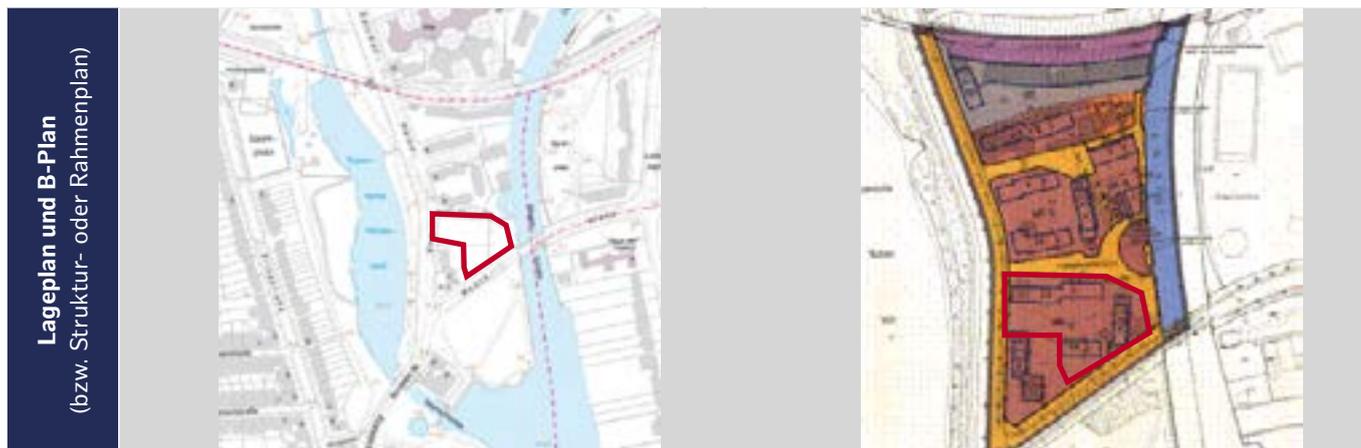
# Meenkwiese

## Eppendorf

### Lagebeschreibung:

Die Brachfläche, für die der B-Plan EP 18 seit vielen Jahren eine Wohnbaufläche ausweist, liegt zwischen Salomon-Heine-Weg, Armin-Clasen-Stieg und Meenkwiese. Die idyllische Lage zwischen Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen ist für eine Wohnbebauung prädestiniert. Der U-Bahnhof Lattenkamp liegt in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt sind vorhanden.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100
<b>Planungsrecht</b>	EP 18 festgestellt
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	1980 / 2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Brachfläche		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklung des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Eppendorf 18		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Weg am Alsterlauf		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	0 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>				
<b>Handlungsschritte</b>	Eigentümerseitig erforderlich, Bauantrag ist genehmigt			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Gerechte; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalgeschützte Villa Meenkwiese 1 / Salomon-Heine-Weg 24 von 1870, Baumbestand auf dem und angrenzend an das Grundstück v.a. am Salomon-Heine-Weg Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Salomon-Heine-Weg

## Eppendorf

### Lagebeschreibung:

Am Salomon-Heine-Weg südlich der Güterumgehungsbahn gelegene untergenutzte Gewerbefläche am Alsterlauf nahe Meenkweise. Die Lage zwischen Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen ist für eine Wohnbebauung geeignet. Der U-Bahnhof Lattenkamp liegt in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt sind vorhanden.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 107
<b>Planungsrecht</b>	EP 18 B-Planentwurf EP 25
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2019



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gewerbefläche		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: „Etagenwohnen“ mit teilweise „Entwickeln des Landschaftsbildes“; Freiraumverbund: Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Eppendorf 18		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Weg am Alsterlauf		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	Noch offen	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	Noch offen
	<b>Miete</b>	Noch offen	<b>Eigentum</b>	Noch offen
<b>Stand</b>	Vorstellung im StekA erstmalig am 24.09.2015, mit Behörden grob abgestimmt, Öffentliche Plandiskussion 18.02.2016, Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans			
<b>Handlungsschritte</b>	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Eppendorf 25 im 4. Quartal 2018 vorgesehen			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: herzustellende Gehrechte; Baumbestand am Salomon-Heine-Weg Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# 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.

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



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

Stand: 27. November 2018

# 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.

<b>Größe in ha</b>	ca. 17 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	900
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan Groß Borstel 25
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	B-Plan festgestellt / 2017

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



Bebauungsplan GB25



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

<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Baustelle und zwei gewerbliche Nutzungen		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan : Wohnbauflächen, Grünflächen Landschaftsprogramm: Etagenwohnen, Parkanlage, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Bauleitplan: Bebauungsplan Groß Borstel 25		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau, 3–4 geschossig + Staffel		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	öffentliche Parkanlage, Kita, Kerngebiet, Fußweg und Brücke zum Brödermannsweg, Erschließung; Überschwemmungsgebiet mit Berücksichtigung der entsprechenden Schutzbestimmungen des § 78 WHG		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	–
	<b>Miete</b>	k. A.	<b>Eigentum</b>	k. A.
<b>Stand</b>	Bebauungsplan Groß Borstel 25 am 13. Oktober 2014 festgestellt. Der Beginn der Hochbaumaßnahmen erfolgte in 2017.			
<b>Handlungsschritte</b>	Begleitung der Realisierung			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz (Güterumgehungsbahn), Altlasten, Ersatz Kleingärten, Oberflächenentwässerung, Erschließung, Renaturierung Tarpenbek, Kita, Fußweg und Brücke über die Tarpenbek zum Brödermannsweg Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Petersen Park

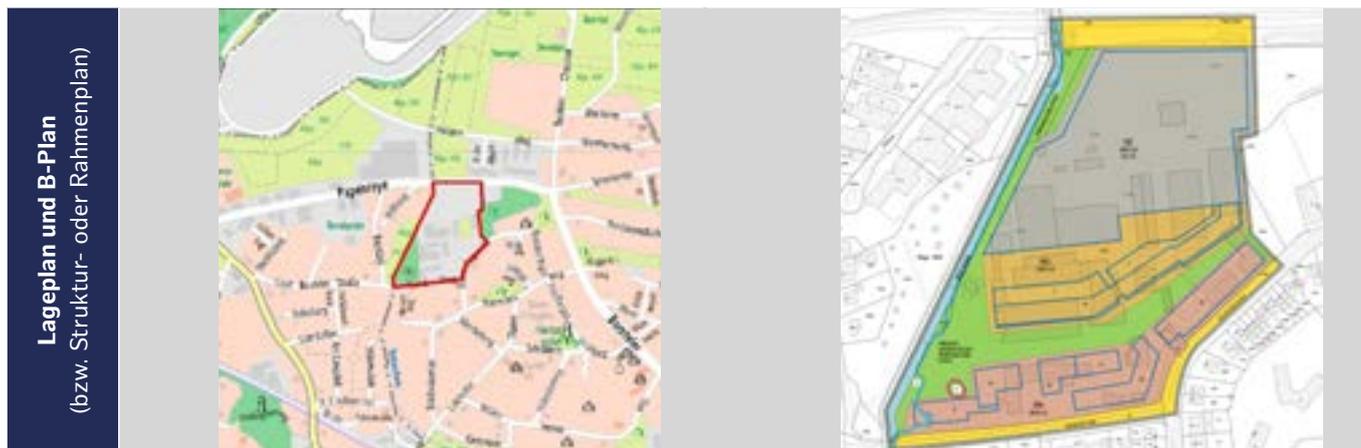
## Groß Borstel

Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt in Groß Borstel östlich der Tarpenbek zwischen Papenreye und Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße. Das Nahversorgungszentrum Groß Borstels an der Borsteler Chaussee ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Hier finden sich auch die nächstgelegenen Buslinien. Als Naherholungsmöglichkeiten liegen großflächige Kleingartengebiete im Norden des Gebietes sowie das Eppendorfer Moor im Südosten in der Nähe. Kitas und Schulen sind in Groß Borstel gut zu erreichen.

NEU im WBP

<b>Größe in ha</b>	ca. 6,8 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 400
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan Groß Borstel 5 + neuer B Plan Groß Borstel 31
<b>Eigentümer</b>	FHH / Private*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2019/2020



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Industriegebiet		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Gewerbliche Bauflächen, Wasserfläche, Grünflächen und Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: „Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Gewässerlandschaft“, „Parkanlage „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, „Altablagerung“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Groß Borstel 5: GI o, TRH 16,0 m		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Private Grünfläche, Kindertagesstätte, Seniorenheim, Gewerbe; Überschwemmungsgebiet mit Berücksichtigung der entsprechenden Schutzbestimmungen des § 78 WHG		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	%	<b>Eigentum</b>	%
<b>Stand</b>	B-Plan im Verfahren: Grobabstimmung 26.02.2018 ÖPD 07.06.2018			
<b>Handlungsschritte</b>	Neuer Bebauungsplan zur Änderung des GI in GE, MU und WA Baugenehmigung			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: ÜSG Tarpenbek; öffentliche Wegeverbindung über private Grünfläche, Verkehrsgutachten Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 27. November 2018

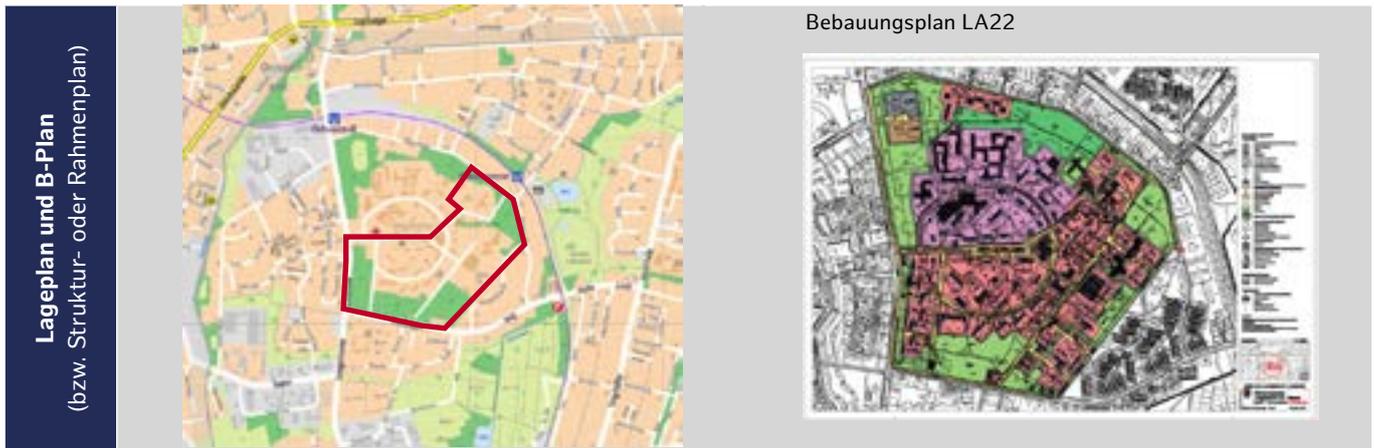
# Waldquartier

## Langenhorn

### Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt im nördlichsten Langenhorn, dicht an der Grenze zu Norderstedt. Die Entfernung zur U-Bahnstation Ochsenzoll sowie zum dortigen Nahversorgungszentrum beträgt wenige Gehminuten. Das idyllische Gebiet mit großen Waldflächen und Wildtieren erstreckt sich entlang der Grundstücksgrenze der Asklepios Klinik Nord (Ochsenzoll). Kitas liegen auf dem Gelände, Schulen in unmittelbarer Umgebung.

<b>Größe in ha</b>	ca. 44 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	750
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan LA22
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	B-Plan festgestellt 2009 / 2011, 2012



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Wohnen, Wäscherei, Dialyse, Bautätigkeit		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan : Wohnbauflächen, Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten parkartig sichern, gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten waldartig sichern, Wald, Parkanlage Verbindlicher Bauleitplan: Langenhorn 22		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Reihen- und Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Parkanlagen, Wanderwege, Kita		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	33 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	20 %
	<b>Miete</b>	50 %	<b>Eigentum</b>	50 %
<b>Stand</b>	In der Umsetzung			
<b>Handlungsschritte</b>	Bebauung Baufeld 2 läuft			
	Vergaben der verbleibenden Grundstücke (Alte Wäscherei+Heizkraftwerk) läuft, Wettbewerb entschieden, Begleitung der Realisierung			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalschutz, Wasserschutzgebiet, Uhu; Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

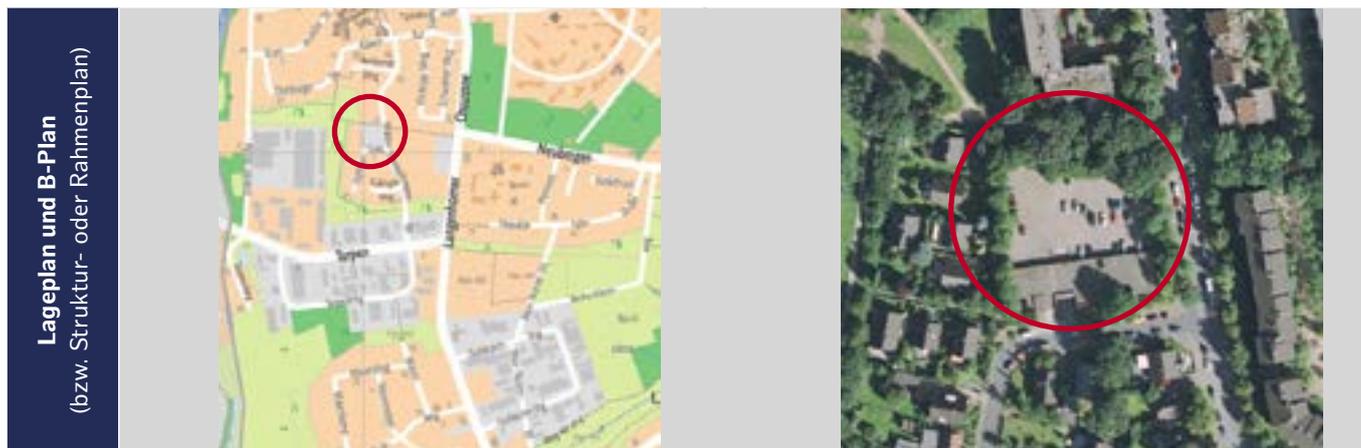
# Hattinger Stieg

## Langenhorn

### Lagebeschreibung:

Das Grundstück eines ehemaligen Parkplatzes liegt an der Ecke Walter-Schmedemann-Straße und Hattinger Stieg. Es liegt im Südteil des RISE-Gebiets Essener Straße. Die nächste U-Bahnstation Ochsenzoll ist fußläufig zu erreichen. Schulen und Kitas ebenfalls. Die nächsten Einzelhandelsangebote liegen an der Langenhorner Chaussee.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	32
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan LA78
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	Dez. 2016 / 2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Baustelle, Parkpalette		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Parkanlage“ Verbindlicher Bauleitplan: Langenhorn 78		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau, 29 WE altersgerecht + betreut sowie 3 WE Familienwohnungen		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Parkpalette, Tiefgarage		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	100 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Vorwegenehmigungsreife, Rechtsprüfung			
<b>Handlungsschritte</b>	Genehmigungsprüfung, Feststellung, Realisierungsbegleitung bei Bedarf			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: 160 per Baulast gesicherte Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätze auf Parkpalette, Baumbestand. Das Gebiet Essener Straße ist ehemaliges Fördergebiet. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# 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 Erhaltungsverordnung steht. Jenseits des Neuberger Wegs liegt das Neubaugebiet des ehemaligen AK Ochsenzoll. Im Westen verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

<b>Größe in ha</b>	ca. 16, genaue Fläche ist noch nicht festgelegt
<b>WE-Zahl gesamt</b>	600 – 700
<b>Planungsrecht</b>	BStP Langenhorn von 1956
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	nach 2018



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

Stand: 27. November 2018

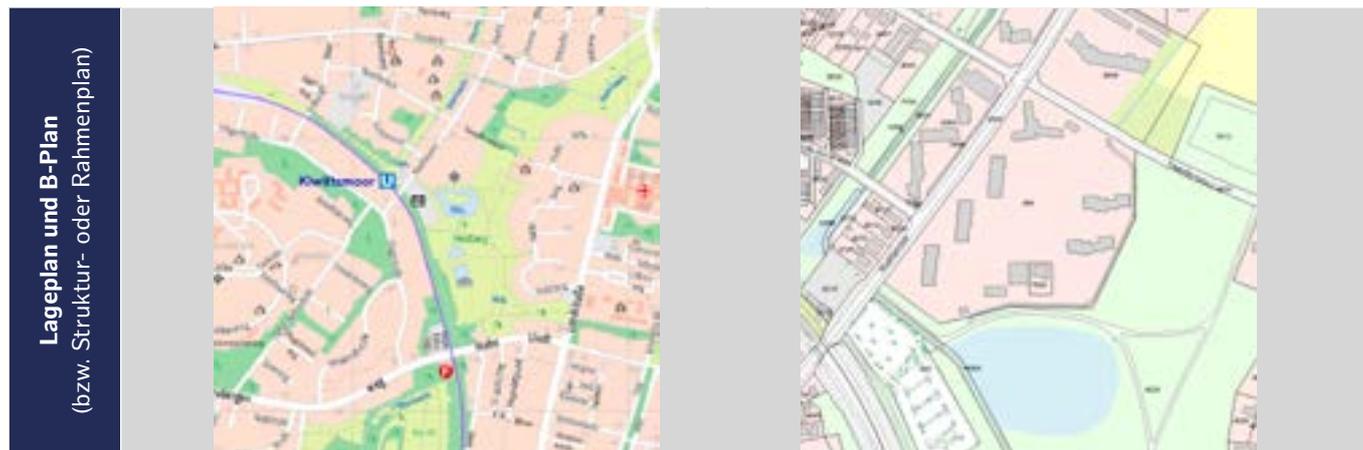
# Kiwittsmoor

## Langenhorn

Lagebeschreibung:

Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn entlang der Straße Kiwittsmoor, nördlich der U-Bahnhaltestelle Kiwittsmoor (U 1). Östlich an die Fläche grenzen umfangreiche Grünflächen an (Landschaftsschutzgebiet Bornbach). Auf der Fläche befinden sich derzeit zwei- und dreigeschossige Wohnbauten und ein 10-geschossiges Hochhaus mit Kleinwohnungen für Senioren, die abgerissen und ersetzt und durch weitere familiengerechte Wohnungen ergänzt werden.

<b>Größe in ha</b>	ca. 3,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 480
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan LA 80
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018/2019



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Geschosswohnungsbau mit Kleinwohnungen für Senioren		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Zone III) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Langenhorn 80		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau: 209 Wohnungen für Senioren und 268 WE im geförderten Wohnungsbau, überwiegend für Familien		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Kapelle, KITA		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	100 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Wohnungsbauabsichten in Form einer Erneuerung und Ergänzung des Bestandes			
<b>Handlungsschritte</b>	08/2015 Gutachterverfahren, vorhabenbezogener Bebauungsplan: (Öffentliche Plandiskussion November 2015, öffentliche Auslegung August/September 2017), Vorwegenehmigungsreife 09/2018, Bauantragsverfahren läuft			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, Landschaftsachse entwickeln; Erschließung. Baudenkmal Kiwittsmoor 24a (Kapelle und Mausoleum), Regenrückhaltebecken. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 27. November 2018

# Rodenkampweg

## Langenhorn

Lagebeschreibung:

Die Brachfläche mit Spontanvegetation liegt im Südteil Langenhorns, südlich Krohnstieg / Ring 3 und westlich der Langenhornher Chaussee. Östlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen. Westlich schließt eine Pferdekoppel an. Die südliche Begrenzung bildet der Rodenkampweg. Einzelhandel liegt 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.

<b>Größe in ha</b>	ca. 0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 24
<b>Planungsrecht</b>	BSP LA (→ § 34)
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	Nach 2019

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



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

Stand: 27. November 2018

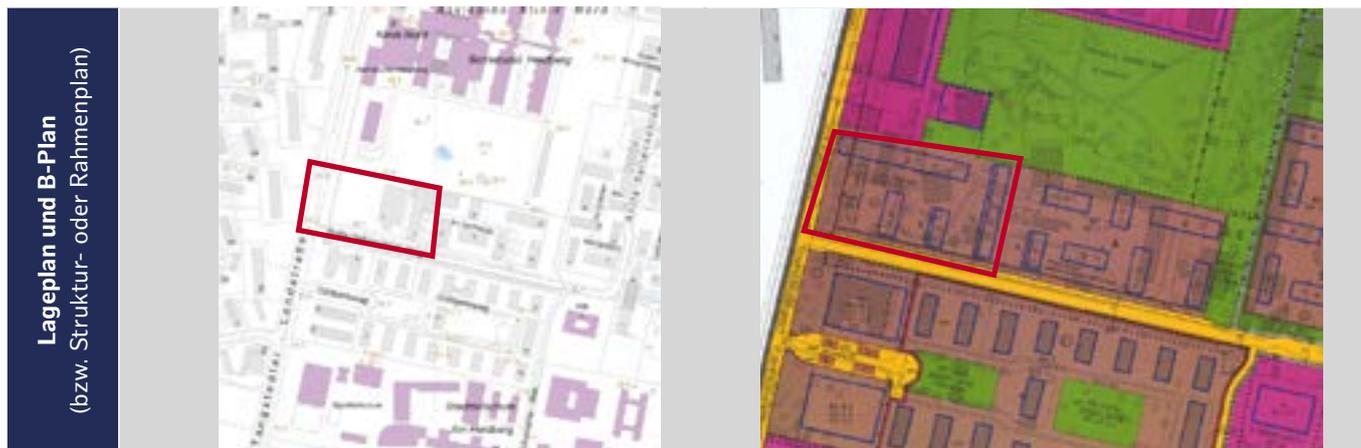
# Anita-Sellenschloh-Ring 1

## Langenhorn

Lagebeschreibung:

Der Anita-Sellenschloh-Ring liegt im Plangebiet des B-Plans LA66. Ein Nahversorger befindet sich derzeit auf dem Grundstück und soll auch hier verbleiben bzw. wieder neu gebaut werden. Eine Bushaltestelle befindet sich „vor der Tür“ an der Langenhorner Chaussee und die U-Bahn Kiwitmoor liegt in fußläufiger Entfernung. Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Straße und mehrere Schulen in unmittelbarer Umgebung. Die Asklepios Klinik Nord liegt im Norden des Grundstücks.

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	Ca. 80
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan LA 66
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Supermarkt und Parkplatz		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnen Landschaftsprogramm: Milieu: Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: LA 66 Allgemeines Wohngebiet		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau und Supermarkt + TG		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Private + halböffentliche Freiflächen		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	33 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Schreiben an den Eigentümer			
<b>Handlungsschritte</b>	Projektentwicklung seitens des Eigentümers notwendig			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Einzelhandelsnutzung weiterhin ermöglichen, Baumbestand. Direkt benachbart befindet sich das Denkmalensemble: Tangstedter Landstraße 400, ehem. SS-Kaserne Langenhorn / AK Heidberg Tangstedter Landstraße (ehem. Kasernenstabsgebäude mit Haupteingang und Umfassungsmauern) Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

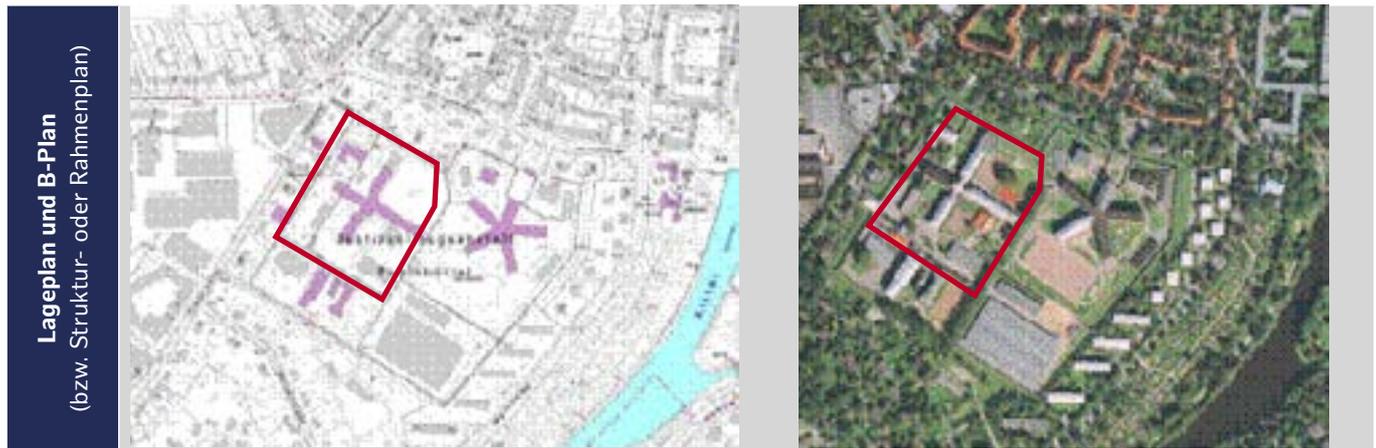
# JVA Fuhlsbüttel

## 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).

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



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Justizvollzugsanstalt		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Fläche für Gemeinbedarf "Justizvollzugsanstalt" Landschaftsprogramm: „Öffentliche Einrichtung“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß Borstel-Ohlsdorf		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau, 3–4 geschossig + Staffel		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Arbeitsstätten / Wohnen		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	60 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Erste Prüfungen und Klärungsgespräche erfolgt, sehr hoher Realisierungs-Aufwand, Image ungeklärt			
<b>Handlungsschritte</b>	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 freizuhaltenen Sicherheitsstreifen zu den umgebenden JVA-Flächen. Zudem werden Bodendenkmale (Urnengräber) vermutet.  Anhandgabe des Grundstücks bis zum 31.03.2020 an die SAGA zur Entwicklung von Wohnungsbau.			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Planungsrestriktionen s.o. (aus denkmalfachlicher Sicht bestehen deutliche Einschränkungen bzgl. der Ausnutzbarkeit der Flächen), außerdem besondere Sicherheitsanforderungen der JVA Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 27. November 2018

# Im Grünen Grunde

## Ohlsdorf

### Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt zwischen dem Alsterlauf im Westen, der Straße Am Hasenberge im Norden, der Straße Im Grünen Grunde im Osten an der Grenze zu dem im Umbau befindlichen Familienbad Ohlsdorf im Süden. Der U-Bahnhof Ohlsdorf und viele Buslinien liegen in unmittelbarer Entfernung. Das Nahversorgungszentrum am Erdkampsweg ist fußläufig erreichbar.

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 120
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 28
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018 / 2019

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



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ehemalige nördliche Teilfläche des Schwimmbades Ohlsdorf		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Grünfläche, Schwimmbad. Wasserfläche (Alster) Landschaftsprogramm: „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, Parkanlage“, Gewässerlandschaft“; Freiraumverbund: „Landschaftsachse“ und „2. Grüner Ring“ Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel / Alsterdorf / Groß-Klein Borstel / Ohlsdorf vom 14. Januar 1955. Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Private Grünfläche, Parkanlage		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	
	<b>Miete</b>		<b>Eigentum</b>	70 %
<b>Stand</b>	Bebauungsplan-Entwurf OH 28, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 3. Quartal 2017			
<b>Handlungsschritte</b>	Wettbewerbsverfahren ist abgeschlossen. ÖPD hat am 13. Juli 2017 stattgefunden, B-Planverfahren läuft, öffentliche Auslegung 9/18			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: öffentliche Wegeverbindung „Alsterwanderweg“ Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Anzuchtgarten Klein Borstel

## Ohlsdorf

### Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt südlich des Erna-Stahl-Rings und grenzt im Süden an den Ohlsdorfer Friedhof. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich die S-Bahnstation Kornweg (Klein Borstel) sowie Nahversorgungseinrichtungen in der Stübeheide. Eine Kita im Quartier, die Albert-Schweitzer Schule in unmittelbarer Nähe und der angrenzende Ohlsdorfer Friedhof mit seinen Naherholungsmöglichkeiten runden die gute Lagequalität dieses Wohnstandortes ab.

<b>Größe in ha</b>	1,8
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 100
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan-Entwurf OH 30
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2019 / 2022

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



Bebauungsplan-Grobentwurf OH 30



Funktionsplan des 1. Preises des kooperativen, diskursiven Werkstattverfahrens  
(RENNER HAINKE WIRTH ZIRN ARCHITEKTEN GMBH)



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Folgeunterkunft mit 452 Plätzen		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Etagenwohnen, Milieuübergreifende Funktionen: 2. Grüner Ring Verbindlicher Bauleitplan: Ohlsdorf 29		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Reihen-, Stadt- und Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Kita, Ost-West-Wegeverbindung im Süden des Plangebiets		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 - 60 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	20 %
	<b>Miete</b>	67 %	<b>Eigentum</b>	33 %
<b>Stand</b>	Kooperatives Werkstattverfahren am 20.02.2018 abgeschlossen.			
<b>Handlungsschritte</b>	Erarbeitung des Funktionsplans (Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahren) als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf OH 30.			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Bürgervertrag Klein Borstel; der benachbarte Ohlsdorfer Friedhof steht unter Denkmalschutz Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 27. November 2018

# Oberaltenallee

## Uhlenhorst

### Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt an der Oberaltenallee nördlich der Hochbahntrasse zwischen den U-Bahnstationen Mundsburg und Hamburger Straße. Neben der guten Nahverkehrsanbindung und der zentralen Lage befindet sich im Norden das Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ direkt gegenüber. Eine Kita liegt im Quartier. Das Vorhabengebiet ist städtebaulicher Bestandteil des Quartiers „Finkenau“.

<b>Größe in ha</b>	0,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	184
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan UH17
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Brachliegendes Grundstück		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen / Fernbahnen Landschaftsprogramm: „Etagenwohnen“, „Gleisanlagen, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und „Grüne Wegeverbindung“ Verbindlicher Bauleitplan: UH 13: VI–XV geschossiges Kerngebiet, IV–V geschossiges allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen, Parkanlage, Straßen, Hochbahn		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau IV–XII geschossig		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, Hochbahn		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	0 %
<b>Stand</b>	Der Bebauungsplan ist festgestellt			
<b>Handlungsschritte</b>	Baugenehmigungsverfahren			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Hohe Schallbelastung im Plangebiet (Schiene + Individualverkehr) Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Schenkendorfstraße

## Uhlenhorst

### Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt westlich des Winterhuder Weges und wird im Norden durch die Schenkendorfstraße sowie im Osten durch die Hebelstraße begrenzt. Am Winterhuder Weg verkehren mehrere Buslinien, mit denen sich die U-Bahnstation Mundsburg und Borgweg gut erreichen lassen. Einkaufsmöglichkeiten liegen am Hofweg und in der Hamburger Meile. Die Außenalster liegt als Naherholungsgebiet in fußläufiger Entfernung.

<b>Größe in ha</b>	0,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 40
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan UH1
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Brachliegendes Grundstück		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Schnellbahnen/Fernbahnen* Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen, sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: UH1		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	30 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	%
	<b>Miete</b>	30 %	<b>Eigentum</b>	70 %
<b>Stand</b>	Der Bebauungsplan ist festgestellt			
<b>Handlungsschritte</b>	Baugenehmigungsverfahren			
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalschutz Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Dorotheenstraße

## Winterhude

### Lagebeschreibung:

Das Grundstück liegt zwischen Poelchaukamp, Mühlenkamp, Körnerstraße und Dorotheenstraße direkt am Mühlenkampkanal. Es ist über die Buslinien am Mühlenkamp an den ÖPNV angebunden. Am Mühlenkamp sind auch zahlreiche Nahversorgungsangebote zu finden. Die Außenalster liegt in fußläufiger Entfernung.

<b>Größe in ha</b>	etwa 1,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	109
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan Entwurf Winterhude 23
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	nicht vorhersehbar



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Tiefgarage, Private Freiflächen	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan : Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: „Etagenwohnen“, „Gewässerlandschaft“, südlich angrenzend „Landschaftsachse“ der Osterbek Verbindlicher Bauleitplan: WI18	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	0 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 0 %
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b> 0 %
<b>Stand</b>	ÖPD18.06.2009, StekA 03.12.2009 Auswertung ÖPD öffentlich, Infoveranstaltung 06.04.2017 Bürgerbegehren der Initiative „SOS Mühlenkampkanal“		
<b>Handlungsschritte</b>	Verhandlungen gescheitert, Bürgerentscheid gegen die geplante Bebauung entschieden		
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: vorhabenbezogener Bebauungsplan, Ablehnung aus Teilen der Nachbarschaft, Bürgerentscheid gegen die geplante Bebauung entschieden Aussichten auf zügige Realisierung: gering		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 31. Dezember 2018

# City Nord

## Winterhude

### Lagebeschreibung:

Das Plangebiet liegt in der Zentralen Zone der City Nord im Stadtteil Winterhude. Diese ist mit mehreren Buslinien gut an den ÖPNV angebunden, außerdem liegt die S-Bahnstation Rübekamp in fußläufiger Entfernung. In der City Nord liegen mehrere Kitas, Einkaufsmöglichkeiten sind hier sowie zukünftig im nahegelegenen Pergolenviertel vorhanden. Die grüne Zone in der City Nord und der Stadtpark liegen als Naherholungsgebiete in unmittelbare Umgebung.

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



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

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Pergolenviertel

## Winterhude

### Lagebeschreibung:

Das ehemalige Kleingartenareal liegt östlich der City Nord zwischen der Hebebrandstraße und der Alten Wöhr. Es ist mit den S-Bahnstationen Alte Wöhr und Rübenkamp, der U-Bahnstation Sengelmannstraße und diversen Bussen am Rübenkamp gut angebunden. Die Veloroute 5 Nord-Süd wird durch das Gebiet geführt. Nahversorgungszentren sind an der Fuhlsbüttler Str. und in der City Nord zu erreichen, Schulkapazitäten sind in der Umgebung vorhanden.

<b>Größe in ha</b>	32,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	1.400
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan WI 42/ BN 42/ AL 42
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Baubeginn ab</b>	06.07.2015 / 2017



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnen, Mischnutzung, Bildung und Grünflächen Landschaftsprogramm: „Etagenwohnen“, „Parkanlage“, „Gleisanlagen, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, wertvoller Einzelbiotop: „naturnahe Laubwaldreste“ nahe Alte Wöhr Verbindlicher Bauleitplan: WI 42/ BN 42/ AL 42	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonnetten, 3–8 Geschosse mit Hochpunkten	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 3 Kitas vorgesehen	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	60 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 20 %
	<b>Miete</b>	70 %	<b>Eigentum</b> 30 %
<b>Stand</b>	B-Plan festgestellt am 06.07.2015, Baubeginne in den Baufeldern 1 und 2 sind erfolgt, Baufelder 3–10 sind anhand gegeben oder bereits verkauft, hochbauliche Wettbewerbe sind entschieden.		
<b>Handlungsschritte</b>	Realisierungsbegleitung Quartiersmanagement und Mobilitätsstation aufbauen Öffentlicher Beirat (Forum Pergolenviertel)		
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung Aussichten auf zügige Realisierung: in Umsetzung		

Stand: 27. November 2018

# Überseering 30

## Winterhude

Lagebeschreibung:

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

<b>Größe in ha</b>	2,85
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 523
<b>Planungsrecht</b>	Vorhaben bezogener B-Plan- Entwurf Winterhude 71
<b>Eigentümer</b>	privat*
<b>Vorweggenehmigungs- reife ab / Baubeginn ab</b>	2018 / 2019

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



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Abriss der ehemaligen Postpyramide fast abgeschlossen Grünflächen mit Baumbestand	
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Etagenwohnen, Milieuübergreifende Funktionen: 2. Grüner Ring Verbindlicher Bauleitplan: Ohlsdorf 29	
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche mit Dienstleistungscharakter, Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: „Verdichteter Stadtraum“, „Etagenwohnen“ Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 7	
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Im EG Läden und Gastronomie, Kita	
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	157 WE	<b>Anteil Baugemeinschaften</b> 0 %
	<b>Miete</b>	k. A.	<b>Eigentum</b> k. A.
<b>Stand</b>	Vorwegenehmigungsreife		
<b>Handlungs- schritte</b>	Bauantragsverfahren und Realisierungsbegleitung		
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Die City Nord ist ein Denkmalensemble. Integration der denkmalgeschützten Fußgängerbrücken, Berücksichtigung Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß		

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

# Stadtparkquartier

## Winterhude

### Lagebeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt östlich des Stadtparks in Winterhude an den Straßen Alte Wöhr und Alter Güterbahnhof im Norden des sog. Stadtparkquartiers. Es ist über die S-Bahn Station Alte Wöhr und die U-Bahn Station Saarlandstraße an den Personennahverkehr angebunden. Nahversorgungsangebote befinden sich an der Hellbrookstraße, Fuhlsbüttler Straße und an der Jarrestraße. Eine Kita liegt im Quartier.

<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 125
<b>Planungsrecht</b>	Bebauungsplan-Entwurf WI81/BN81
<b>Eigentümer</b>	privat* (SAGA)
<b>Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab</b>	2018 / 2019



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Brachliegendes Grundstück		
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Bahnflächen und Grünflächen Landschaftsprogramm: „Verdichteter Stadtraum“, östlich angrenzend „Gleisanlagen, oberirdisch“ Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude11/Barmbek-Bord 10: III-VIII-geschossiges Kerngebiet		
<b>Soll</b>	<b>Gebäudetypen</b>	Geschosswohnungsbau, IV-VIII geschossig		
	<b>Sonstige Nutzungen</b>	Straßenverkehrsflächen, Bahnanlage, Allgemeines Wohngebiet		
	<b>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	100 %	<b>Anteil Baugemeinschaften</b>	
	<b>Miete</b>	100 %	<b>Eigentum</b>	
<b>Stand</b>	Vorbereitung der Feststellung			
<b>Handlungsschritte</b>				
<b>Bewertung</b>	Besonders zu berücksichtigen: Durchführungsvertrag Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

\*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung



**BAULÜCKENSTECKBRIEFE 2019**

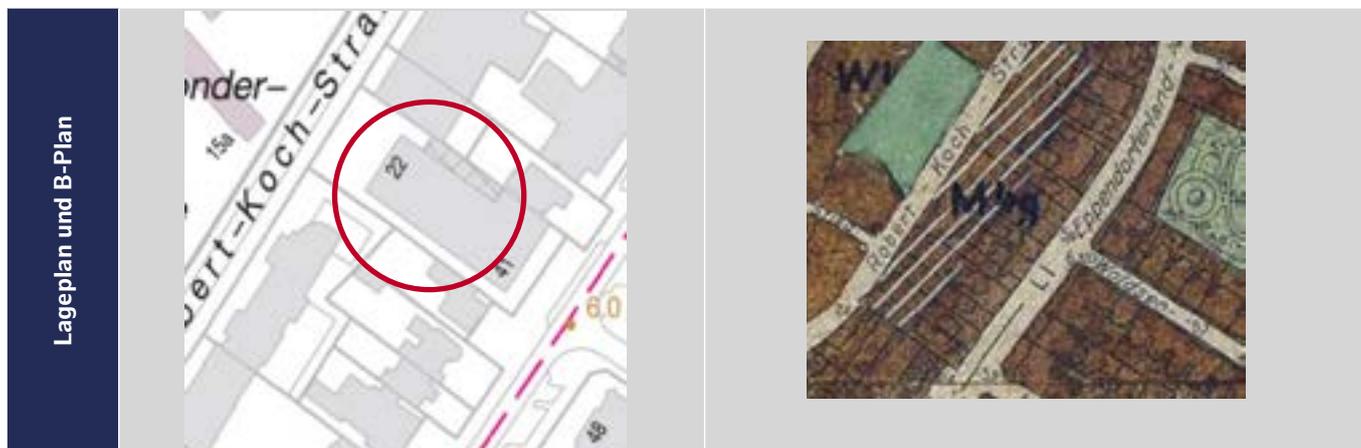
**BEZIRK HAMBURG-NORD**

# Eppendorf

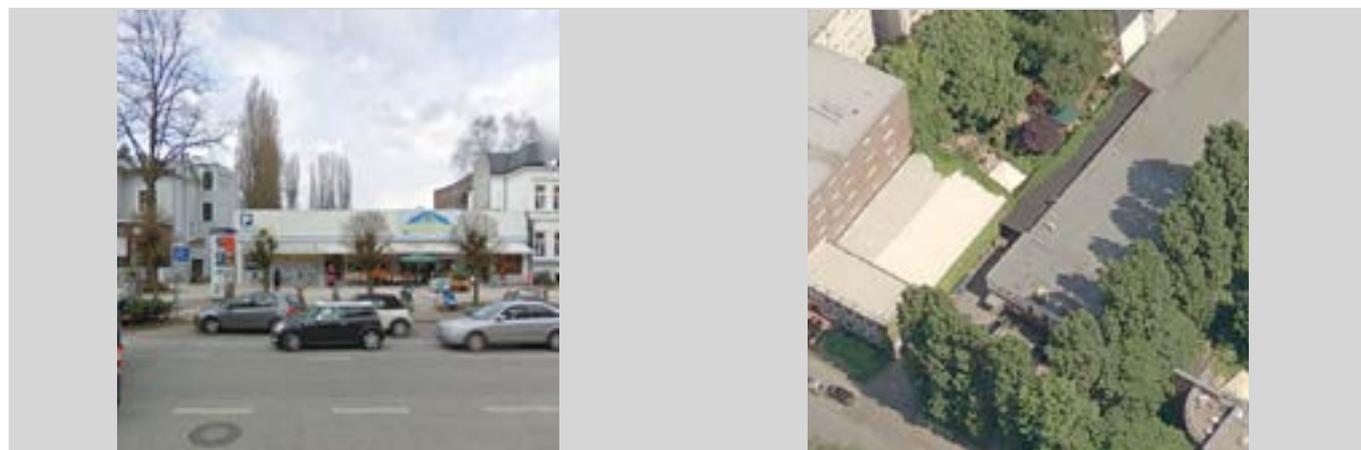
Eppendorfer Landstraße 41 /  
Robert-Koch-Straße 22

02 - 5

Größe in m <sup>2</sup>	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 der Eigentümer konnte nicht erkundet werden. Planrechtänderung TB 313 erforderlich
Bewertung		Städtebaulich wünschenswert



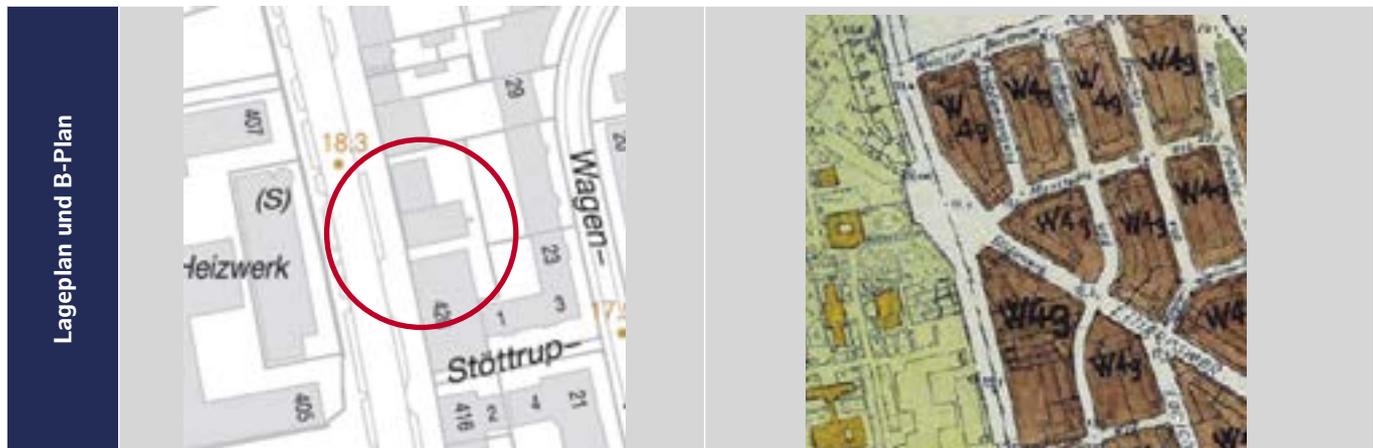
Wohnungsbauprogramm 2019 | Bezirk Hamburg-Nord

# Barmbek-Nord

Fuhlsbüttler Straße 428, 438, 440, 442

10 - 1

Größe in m <sup>2</sup>	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 2019 | Bezirk Hamburg-Nord

# Barmbek-Nord

## Hufnerstraße 129

10 - 3

<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	1.280
<b>Flurstück</b>	5490
<b>Eigentümer</b>	Privat



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



Wohnungsbauprogramm 2019 | Bezirk Hamburg-Nord

# Ohlsdorf

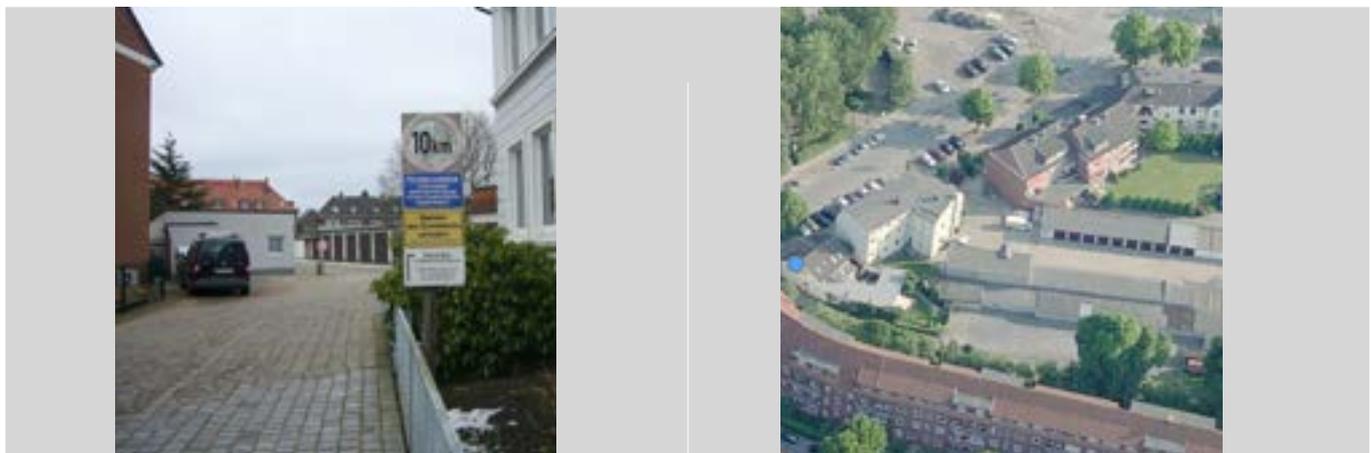
## Fuhlsbüttler Damm 114

11 - 1

<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	2.294
<b>Flurstück</b>	442
<b>Eigentümer</b>	Privat



<b>Ist</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	Garagen, Stellplätze
	<b>Planrecht und Besonderheiten</b>	BS Fuhlsbüttel - Alsterdorf - Groß Borstel - Ohlsdorf W III g
<b>Soll</b>	<b>Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung</b>	Wohnen WE-Potenzial: ca. 15
<b>Handlungsschritte</b>		Vermarktungsinteresse des Eigentümer konnte nicht erkundet werden.
<b>Bewertung</b>		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 2019 | Bezirk Hamburg-Nord

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b>	<b>KG</b>	<b>Kerngebiet</b>
<b>BGF</b>	<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>Kita</b>	<b>Kindertagesstätte</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>LIG</b>	<b>Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen</b>
<b>BSW</b>	<b>Behörde für Stadtent- wicklung und Wohnen</b>	<b>MFH</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>BUE</b>	<b>Behörde für Umwelt und Energie</b>	<b>MI</b>	<b>Mischgebiet</b>
<b>DG</b>	<b>Dachgeschoss</b>	<b>MK</b>	<b>Kerngebiet (Baugebiet)</b>
<b>EFH</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	<b>ÖPD</b>	<b>Öffentliche Plandiskussion</b>
<b>FB</b>	<b>Finanzbehörde</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr</b>
<b>FHH</b>	<b>Freie und Hansestadt Hamburg</b>	<b>SL</b>	<b>Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</b>
<b>FNP</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>TG</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>GE</b>	<b>Gewerbegebiet</b>	<b>TÖB</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
<b>GFZ</b>	<b>Geschossflächenzahl</b>	<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>
<b>GRZ</b>	<b>Grundflächenzahl</b>	<b>WE</b>	<b>Wohneinheit</b>
<b>ha</b>	<b>Hektar (1 ha = 10.000qm)</b>	<b>ZFH</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>HBauO</b>	<b>Hamburger Bauordnung</b>		
<b>IFB HH</b>	<b>Investitions- und Förderbank, Hamburg</b>		



## **HERAUSGEBER**

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

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

**Stand: Dezember 2018  
Erscheinungsdatum: Februar 2019**



**Hamburg** | Bezirksamt  
Hamburg-Nord