



BEZIRK EIMSBÜTTEL

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

2023



Hamburg

Bezirksamt
Eimsbüttel

Impressum

Herausgeber

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

Redaktion & Layout

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

Bildnachweise

Titelbild: Bezirksamt Eimsbüttel

Steckbriefe

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlagen: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS®, und Digitale Orthofotos; Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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

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

März 2023

Vorwort

Liebe Leser:innen,

Hamburg wächst, ebenso der Bezirk Eimsbüttel. Die Bezirke und der Senat haben im Jahr 2011 gemeinsam den Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verhandelt, unterzeichnet und somit eine Vereinbarung zum Wohnungsneubau geschlossen. Seit nunmehr 12 Jahren wird die Wohnungsneubautätigkeit aktiv durch die Wohnungsbauprogramme der Bezirke sowie die Aktivitäten des Hamburger Senats gesteuert und vorangetrieben. Während die Zielzahl der jährlich genehmigten Wohneinheiten seit 2011 bei 6.000 lag, wurde ab 2016 mit der Fortschreibung des Vertrags für Hamburg die Anzahl auf 10.000 genehmigte Wohneinheiten erhöht. Eimsbüttel konnte die vereinbarten Zielzahlen von rund 700 bzw. nun 1.050 stets erfüllen und sogar übertreffen.



Foto: Bezirksamt Eimsbüttel

Während der Druck auf den Wohnungsmarkt weiterhin besteht, haben sich die Rahmenbedingungen seit 2011 jedoch geändert. Daher bildet das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm nicht nur die Basis für die quantitative Entwicklung von Wohnraum, sondern legt auch den Fokus auf die strategisch-räumlichen Entwicklung. Unser Anspruch liegt darin, die Neubautätigkeit unter Betrachtung weiterer wichtiger Aspekte zu gestalten. So wird beispielsweise noch mehr Rücksicht auf Grünflächen genommen (Vertrag für Hamburgs Stadtgrün), zudem werden Verbindlichkeiten für den geförderten Wohnungsbau geschaffen.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind immer deutlicher zu spüren. Da im Gebäudesegment erhebliche CO₂-Einsparungspotenziale vorhanden sind, kommt dem Wohnungsbau beim Erreichen der Klimaziele eine bedeutende Rolle zu. Diese gilt es zu nutzen und einzufordern. Das Wohnungsbauprogramm setzt dabei neben dem Integrierten Klimaschutzkonzept des Bezirks Eimsbüttel wichtige Impulse.

Der Bausektor steht zudem aufgrund der politischen (europäischen) Rahmenbedingungen und den dadurch bedingten baumateriellen Engpässen, der aktuellen Energiekrise, gestiegenen Zinsen sowie wegfallenden staatlichen Förderungen vor großen Herausforderungen.

Das Bezirksamt Eimsbüttel setzt sich nach wie vor dafür ein, die Zielzahl von jährlich 1.050 Genehmigungen im Wohnungsbau zu erreichen. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen bedarf es hierfür besonderer Anstrengungen und dem Einsatz verschiedener Instrumente.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Böseler'.

Sonja Böseler

Stellvertretende Bezirksamtsleiterin

BEZIRK EIMSBÜTTEL – WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2023

Inhalt

1. Einführung	5
2. Rahmenbedingungen	7
3. Rückblick: Wohnungsbauentwicklung zwischen 2011-2022	12
4. Qualitäten und Strategien der Eimsbütteler Wohnungsbauentwicklung: Wohnungsbau und Klima	18
4.1 Leitlinien für klimagerechten Wohnungsbau in Eimsbüttel	19
4.2 Klimacheck für Wohnbaupotenzialflächen	25
4.2.1 Klimaanpassung	27
4.2.1.1 Gefahr bei Starkregen.....	27
4.2.1.2 Versickerungsfähige Böden	28
4.2.1.3 Gefahr durch Hitze	28
4.2.1.4 Böden mit hoher Kühlleistung	29
4.2.2 Wärmeversorgung und Energieeffizienz	29
4.2.3 Mobilitätswende.....	30
4.2.4 Nachhaltiges Bauen	30
5. Wohnungsbaupotenzialflächen 2023	32
5.1 Veränderungen bei den Potenzialflächen	32
5.2 Räumliche Verteilung der Potenzialflächen.....	33
5.3 Übersicht der Wohnungsbaupotenzialflächen 2023.....	36
5.4 Wohnungsbaupotenzialflächen / Steckbriefe	42
Quellenverzeichnis	153

1. Einführung

Das Wachstum der Stadt Hamburg stellt nach wie vor eine der wichtigen Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung dar. Hamburg verzeichnete in den letzten zwölf Jahren – seit dem erstmaligen Beschluss des Vertrags für Hamburg zwischen den Bezirken und dem Hamburger Senat im Jahr 2011 – einen Bevölkerungszuwachs von rund 160.000 Einwohner:innen (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Berichtsjahr 2011 & 2021).

Im Bezirk Eimsbüttel stieg die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um knapp 24.000 Einwohner:innen (vgl. ebd.) an. Nach wie vor ist der Bezirk Eimsbüttel ein überaus attraktiver Wohnstandort. Dies lässt sich nicht zuletzt anhand der gestiegenen Bodenpreise belegen.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Bevölkerungswachstums verpflichtet sich der Bezirk Eimsbüttel in der erneuten Fortschreibung des Vertrags für Hamburg im November 2021 weiterhin zur Genehmigung von jährlich 1.050 Wohneinheiten.

Das vorliegende Wohnungsbauprogramm 2023 bildet potenzielle Wohnungsbauflächen ab, auf denen die vereinbarte Zielzahl an Wohneinheiten realisiert werden könnte. Die Aufbereitung von relevanten Daten zu diesen Flächen in übersichtlichen Steckbriefen soll dabei helfen, Entscheidungen vorzubereiten und Prozesse zu erleichtern. Die Wohnungsbaupotenzialflächen werden somit in den Fokus der Diskussion um Wohnraumentwicklung gerückt. Das Wohnungsbauprogramm kann allerdings bestehende wohnungsbauspezifische Probleme nicht alleine lösen. Die größten Potenziale liegen – mit wenigen Ausnahmen, wie z.B. der Entwicklung am Sportplatzring in Stellingen – in der Vielzahl von kleinteiligen Projekten in den gewachsenen Quartieren.

Das Wohnungsbauprogramm bildet nicht nur die Basis für die quantitative Entwicklung von Wohnraum ab. Besonderer Fokus liegt auf der strategisch-räumlichen Entwicklung. Handlungsleitend ist dabei nach wie vor das Eimsbütteler Entwicklungskonzept „Eimsbüttel 2040“. Unter sozial-ökologischer Perspektive wird Weiterentwicklung von Wohnraum in den Zentren und in räumlicher Nähe zu den SPNV-Haltestellen forciert. Die „Stadt der kurzen Wege“ mit guten, fußläufig zu erreichenden Versorgungsfunktionen stellt das Entwicklungsziel dar.

Aber auch an bislang für Wohnraum eher mindergenutzten Räumen, den Magistralen, findet Weiterentwicklung zu qualitativen Wohnstandorten statt. Aufgrund der Flächenknappheit im Kerngebiet und zunehmend auch in den Stadtteilen der Urbanisierungszone liegt ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung in den äußeren Stadtteilen. Kriterien wie eine gute SPNV-Anbindung und Zentrumsnähe sind hier maßgeblich.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2023 sollen auf Ebene des Bezirks auch Antworten auf eine der wichtigsten globalen Zukunftsaufgaben gegeben werden: der Klimawandel. Die Ergänzung der Potenzialflächen um relevante Klimainformationen sowie wegweisende Leitlinien für mehr Klimaschutz und auf den Klimawandel vorbereitete Quartiere bringen einen qualitativen Mehrwert für die Eimsbütteler Wohnungsbauentwicklung. Damit wird das im Februar 2022 von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene „Integrierte Klimaschutzkon-

zept“ als weitere strategische Entscheidungsgrundlage für die stadtplanerische Entwicklung von Eimsbüttel konkretisiert.

In das Wohnungsbauprogramm 2023 wurden sieben Potenzialflächen neu aufgenommen. Ferner wurden bereits veröffentlichte Potenzialflächen aufgrund von fortgeschrittenen Erkenntnissen und Planungen neu bewertet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Flächen nach eingehender Fachprüfung im nachfolgenden Verfahren, wie Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren auch wieder herausgenommen werden können bzw. müssen, wenn Belange entgegenstehen.

2. Rahmenbedingungen

Die Umsetzung des Wohnungsneubaus ist aktuell besonderen Herausforderungen unterlegen: politische (europäische) Rahmenbedingungen und dadurch bedingte baumaterielle Engpässe, die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Hamburg, gestiegene Zinsen, wegfallende staatliche Förderungen sowie klimaschützende Anforderungen an Neubau und Sanierung.

Trotz dieser massiv beeinträchtigenden Rahmenbedingungen bekennen sich die Freie und Hansestadt Hamburg und die Wohnungsverbände auf dem Wohngipfel im April 2022 im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg weiterhin dazu, jährlich 10.000 Wohnungen mit einem Anteil von 35 % geförderten Wohnungen zu genehmigen (vgl. BSW 2022).

Gleichzeitig wird jedoch deutlich, dass es besonderer Anstrengungen, und dem Einsatz verschiedener Instrumente bedarf, um Wohnraum in der Größenordnung weiterhin zu schaffen. Vertreter:innen sozialer Wohnungsunternehmen bleiben nicht ohne Zweifel an der Erreichbarkeit der Zielzahl und verdeutlichen, dass auch Neubauprojekte oder Sanierungen verschoben werden müssten (vgl. ebd.).

Die Verbände der Wohnungswirtschaft sprechen sich für das Bündnis für das Wohnen in Hamburg als geeigneter Zusammenschluss zur Umsetzung von Wohnungsneubau aus, verdeutlichen jedoch, dass die Umsetzung der angestrebten 10.000 Wohneinheiten pro Jahr nicht ohne Zweifel besteht (vgl. ebd.).

Ein nicht unerheblicher Anteil der Wohnungsbestände liegt im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften, die Genossenschaftsmitgliedern bezahlbaren Wohnraum bieten und dabei nicht gewinnorientiert auf dem Wohnungsmarkt agieren, sondern in Modernisierung und Neubau investieren (vgl. Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland). Vor dem Hintergrund eingangs dargestellter Rahmenbedingungen stehen auch Genossenschaften vor der Herausforderung, bezahlbare Mieten bei hohen Investitionskosten, steigenden Zinsen und geforderten energetischen Standards zu realisieren. Einzelne Genossenschaften haben sich bereits dazu ausgesprochen, vorerst keinen Wohnungsneubau mehr zu realisieren, sondern in Modernisierung zu investieren (vgl. Quelle: Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Herbst 2022, S. 5).

Mit der Fortschreibung des Vertrags für Hamburg sowie des Bündnisses für das Wohnen im November 2021 und der Senatsdrucksache „Verbindlichkeiten für den geförderten Wohnungsbau“ (Nr. 2021/01548) wurden die Zielvorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau für die Freie und Hansestadt Hamburg angepasst. Die Herausforderung besteht also ferner darin, unter den genannten Rahmenbedingungen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Mit dem Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel 2020 hat die Bezirksversammlung Eimsbüttel Leitlinien für bezahlbares Wohnen beschlossen (siehe Drs. Nr. 21-0780), die weiterhin die Grundlage bezirklicher Entscheidungen darstellen.

Der Bezirk Eimsbüttel setzt sich nach wie vor dafür ein, die Zielzahl von jährlich 1.050 Genehmigungen im Wohnungsbau zu erreichen. Es be-

darf unter den aktuellen Rahmenbedingungen besonderer Anstrengungen. Geeignete planungsrechtliche Instrumente, wie z.B. die Erleichterungen von Genehmigungen im Wohnungsbau durch das Baulandmobilisierungsgesetz werden angewandt und wegweisende Konzepte, wie das Magistralen- und auch Klimaschutzkonzept aufgestellt.

Struktur des Bezirks

Als einer von sieben Bezirken Hamburgs zählt Eimsbüttel auf einer Fläche von 49,8 Quadratkilometern knapp 270.000 Einwohner:innen. Hier wohnen auf einem Quadratkilometer 5.421 Menschen – mehr als doppelt so viele wie in der Gesamtstadt mit ihrer Bevölkerungszahl von über 1,9 Millionen auf 755,1 Quadratkilometern Fläche (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Berichtsjahr 2021). Der Bezirk Eimsbüttel gehört damit zu den am dichtesten besiedelten Bezirken Hamburgs.

Der Bezirk Eimsbüttel setzt sich aus neun Stadtteilen zusammen, die jeweils unterschiedliche Identitäten, stadträumliche Merkmale und besondere Angebote aufweisen. Diese neun Stadtteile werden in drei geografische Teilräume unterteilt:

Zum **Kerngebiet** des Bezirks Eimsbüttel zählen die innenstadtnahen Stadtteile Rotherbaum, Harvestehude, Eimsbüttel und Hoheluft-West. Diese Stadtteile weisen eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf und lassen nur noch begrenzte bauliche Entwicklungen zu.

Als **Urbanisierungszone** werden die Stadtteile Lokstedt und Stellingen bezeichnet. Stadtteile der Urbanisierungszone können von der Lage fast dem Kerngebiet zugerechnet werden, unterscheiden sich aber von diesem vielfach durch die Bebauungsstruktur. Der große Wohnungsdruck ist mittlerweile auch in diesen Stadtteilen spürbar.

Zu den **Äußeren Stadtteilen** gehören Eidelstedt, Niendorf und Schnelsen. Diese Stadtteile in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schleswig-Holstein haben teilweise noch kleinstädtischen Charakter und weisen zumeist lockere Bebauung auf. Sie verfügen über zahlreiche Einfamilienhausgebiete.

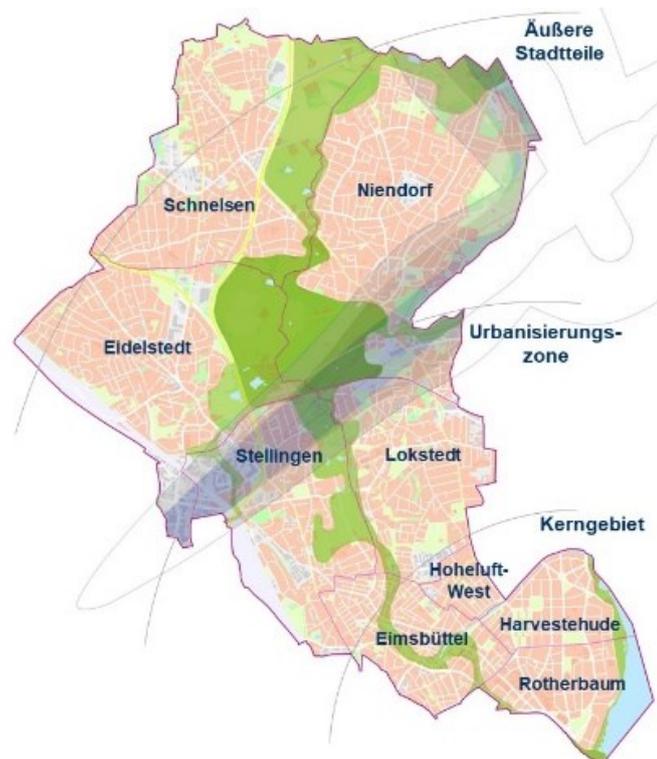


Abbildung 1 : Lage des Bezirks Eimsbüttel
Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung 2017;
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel

Gut ein Siebtel der Bewohner:innen Hamburgs wohnen im Bezirk Eimsbüttel auf einer Fläche, die nur ein Fünftel der Gesamtfläche der Stadt beansprucht. Der Bezirk verfügt über wenige Liegenschafts- und Konversionsflächen und liegt teilweise in beschränkenden Fluglärmszonen. Auch der Mangel an unbebauten Flächen, verbunden mit der Entscheidung die Grünräume zu schützen, im Bezirk erschwert es zunehmend, die wachsende Nachfrage an Wohnraum und den damit einhergehenden steigenden Bedarf an Infrastruktur zu erfüllen. Es müssen daher stadtverträgliche und zukunftsfähige Entwicklungspotenziale auf bereits bestehenden, baulich genutzten Flächen, die verdichtet werden können, erkannt und vorhandene, entwicklungsfähige Infrastrukturen vollumfänglich genutzt werden. Es bedarf also stetig neuer Ideen und spezieller Strategien, um Flächen für den Wohnungsbau ausweisen zu können.

Wohnungsbaustrategien

Die im Bezirk Eimsbüttel verfolgte Strategie eines „Wachstums nach innen“ bedeutet eine Verdichtung bereits baulich genutzter Flächen. Die Strategie der doppelten Innenentwicklung zielt darauf ab, dass die baulichen Verdichtungen immer mit strategischen Maßnahmen für ein Mehr an Qualität verbunden werden.

Um auch in den hoch verdichteten Stadtteilen weitere Wohnungsbau-potenziale zu identifizieren, wurden verschiedene, teils flächen-deckende systematische oder thematische Untersuchungen durchgeführt und folgende Strategien entwickelt:

- Baulücken
- Nachverdichtung der 50er-und-60er-Jahre-Quartiere
- Umwandlung untergenutzter Gewerbeflächen
- Umwandlung im Umfeld der Bundesautobahn-7-Deckel Stellin-gen und Schnelsen
- Nachverdichtung im Umfeld der Magistralen
- Nachverdichtung im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen
- Weiterentwicklung der gemischten Strukturen im Bezirk
- Nachverdichtungspotenziale in den Äußeren Stadtteilen
- Flächenrochaden
- Discounter-Strategie
- Eimsbüttel 2040

Gemäß dem Leitbild Eimsbüttel 2040 liegen die Schwerpunkte im Woh-nungsbauprogramm 2023 auf:

- Nachverdichtungspotenziale um Schnellbahnhaltstellen,
- Wohnungsbauentwicklung entlang der Magistralen,
- Zentrenentwicklung.

Mit dem vorliegenden Wohnungsbauprogramm wird die im Jahr 2014 erstmals verfolgte sogenannte Discounter-Strategie erneut aufgegrif-fen und auf weitere Parkplatzflächen erweitert. Dabei werden Nachver-dichtungspotenziale auf ebenerdigen Stellplatzflächen, insbesondere von Verbrauchermärkten oder größeren Wohnanlagen, untersucht. Ziel ist durch eine gestapelte Bebauung, bspw. mit publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den Obergeschossen und ggf. Stellplätzen im unterirdischen Bereich, eine größere Flächeneffizienz zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland

Die bereits dargestellte Flächenknappheit, die sich im Bezirk Eimsbüttel immer weiter zuspitzt, veranlasst dazu, neue Wege einzuschlagen. Dafür werden im Bezirk Eimsbüttel neben der Aufstellung vieler qualifizierter Bebauungspläne weitere städtebauliche Instrumente zur Ausschöpfung der Wohnungsbaupotenziale geprüft, erprobt und angewendet.

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 wurden wichtige Instrumente geschaffen bzw. angepasst, um die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden „mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ (§ 201 a BauGB) zu stärken. Insbesondere soll die Gesetzesänderung den Zugriff auf Flächen für den Wohnungsbau erleichtern (Gesetzesentwurf, BR-Drs. 686/20, S. 14). Diese neuen Möglichkeiten, die das Baulandmobilisierungsgesetz bietet, wurden für den Bezirk Eimsbüttel umfänglich geprüft und zum Teil bereits angewendet. Hierzu zählen die folgenden Instrumente:

Sektorale Bebauungspläne für die Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2 d BauGB): Aufgrund der Einschränkungen auf die Versorgung mit Wohnraum sind die Relevanz bzw. die Möglichkeiten für die Anwendung dieses Instruments, in einem so vielfältigen und Nutzungsgemischten Bezirk wie Eimsbüttel, eher gering. Eine Verfahrenserleichterung ist mit diesem Instrument nicht zu erwarten. Große Gebiete der in Frage kommenden Flächen mit Baustufenplänen und Durchführungsplänen liegen im Bereich von städtebaulichen Erhaltungsverordnungen oder sie liegen vor allem im Kerngebiet oder einige in Einfamilienhausgebieten der äußeren Stadtteile im Fluglärmbereich.

Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB): Aufgrund der Einzelfallerfordernis für die Erteilung einer Befreiung, lassen sich aus diesem Instrument keine pauschale Erhöhung von potenziellen Wohneinheiten für (insbesondere bestehende) Wohnungsbauprogrammflächen ermitteln. Die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten lassen sich viel mehr als einen weiteren Prüfungstatbestand im Baugenehmigungsverfahren verstehen.

Neuerungen bei den Regelungen zu Baugeboten (§ 176 BauGB): Mit der Drucksache 21-2699 wurden im Bezirk minder genutzte Grundstücke identifiziert für die mögliche Anwendung des Baugebots zu prüfen. Zu ausgewählten Flächen wird das Gespräch mit den Eigentümer:innen aufgenommen, mit dem Ziel auf den betreffenden Flächen Wohnungsbau zu realisieren. Es sollen jedoch informelle, kooperative Vorgehen einem hoheitlichen Eingriff über den Erlass eines Baugebots bevorzugt werden.

Flächenhafter Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB): Für dieses Instrument wurde im Bezirksamt Eimsbüttel eine befristete Teilzeitstelle geschaffen, die sich den Anträgen von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den zum Teil komplexen Fällen widmet.

Die Auswirkungen, die sich durch das Baulandmobilisierungsgesetz ergeben, lassen sich aktuell nicht in messbare potenzielle Wohneinheiten bzw. Flächen für das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm übersetzen.

Vielmehr erweitern die Neuerungen die (Ver-)Handlungsmöglichkeiten, um Eigentümer:innen und Investoren die Realisierung von mehr (bezahlbarem) Wohnraum zu ermöglichen. Eine Anwendung dieser rechtlichen Instrumente ist kaum planbar und es ist für jeden einzelnen Fall zu prüfen, ob eine Anwendung möglich und sinnvoll ist.

Ein weiteres Instrument zur besseren Verfügbarkeit von Wohnungsbaupotenzialflächen sind Vorkaufrechtsverordnungen (nach § 25 Abs. 1. Satz 2 BauGB). Im Bezirk Eimsbüttel soll dieses Instrument insbesondere entlang der Magistralen und im Umfeld von Schnellbahnhaltestellen eingesetzt werden, um eine bauliche Nachverdichtung und intensivere Nutzungsmischung in diesen Bereichen zu erzielen. Für einen großen Bereich in Schnelsen wurde bereits im Jahr 2020 eine Vorkaufrechtsverordnung erlassen (Drs. 20/01781). Weitere Verordnungen befinden sich derzeit in Aufstellung. Die Ausübung von Vorkaufrechten soll eine geordnete und flächeneffiziente städtebauliche Entwicklung sichern.

Magistralen Entwicklung Hamburg

Die Entwicklung der Magistralenräume wird in Hamburg weiterhin als gesamtstädtische Zukunftsaufgabe betrachtet (siehe auch Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel 2021). Diese Räume bieten nicht nur Potenzial für weiteren Wohnraum, sondern auch die Möglichkeit ganzheitlich bislang verkehrlich dominierte Räume und Quartiere zu qualifizieren, die in der Vergangenheit weniger im Fokus einer qualitativ ganzheitlichen Stadtentwicklung standen.

Die großen Magistralen mit ihren teils erheblichen Verkehrsbelastungen sind besonders prägend für den Bezirk Eimsbüttel. Angesichts der steigenden Bedeutung alternativer und neuer Mobilitätsformen, aber auch des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum, muss der Frage nachgegangen werden, wie diese Straßen von reinen Verkehrsräumen zu urbanen Stadträumen umgestaltet werden können. Sie sollen künftig nicht nur als Transitwege, sondern als Entwicklungslinien der urbanen Stadt verstanden und entsprechend entwickelt werden. Großes Potential liegt hier unter anderem in der Nachverdichtung der teils spärlich bebauten und provisorisch wirkenden Begleiträume.

Vor diesem Hintergrund strebt der Bezirk Eimsbüttel an, auf Grundlage des derzeit in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Masterplans Magistralen aktualisierte Konzepte für die Eimsbütteler Magistralenräume zu erarbeiten, in denen die aktuellen Rahmenbedingungen aufgegriffen werden und handlungsleitende Ziele für eine nachhaltige, verkehrsreduzierte Entwicklung entlang der bezirklichen Magistralen formuliert werden.

3. Rückblick: Wohnungsbauentwicklung zwischen 2011-2022

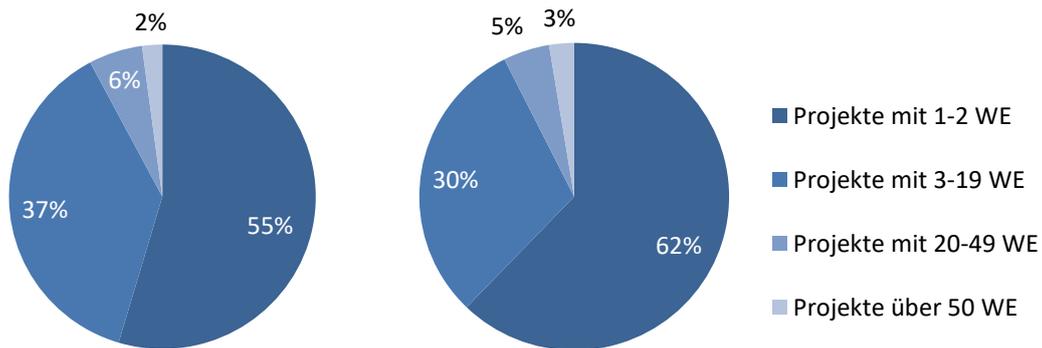
Mit dem im Jahr 2011 geschlossenen Vertrag für Hamburg hat der Senat das Ziel zur Schaffung von jährlich 6.000 neugebauten Wohnungen in Hamburg verbindlich festgehalten. Im Jahr 2016 wurde die Zielzahl für die Gesamtstadt auf 10.000 neue Wohnungen angehoben.

Für den Bezirk Eimsbüttel bedeutet dies ab 2011 jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen und ab 2016 jährlich durchschnittlich 1.050 Wohnungen zu genehmigen. Diese Zielzahlen wurden vom Bezirk Eimsbüttel stets übertroffen. Im Jahr 2022 wurde die Zielzahl mit 1.051 Wohneinheiten knapp erreicht. Dies bedeutet gleichwohl eine große Anstrengung für den Bezirk Eimsbüttel, da die genehmigten Wohneinheiten primär aus vielen kleineren Vorhaben resultieren (siehe Abbildungen 2 und 3).

Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Bezirk Eimsbüttel damit begonnen ab April 2011 alle Genehmigungen einzeln zu erfassen, um hierdurch einen besseren Überblick über die Bautätigkeiten im Bezirk zu erhalten und diesen in einer Evaluation zugänglich zu machen. Diese Erfassung der Genehmigungen erlaubt es, spezifische Aussagen zu der bezirklichen Verteilung der genehmigten Wohneinheiten vorzunehmen und die Entscheidungen des Bezirks danach auszurichten.

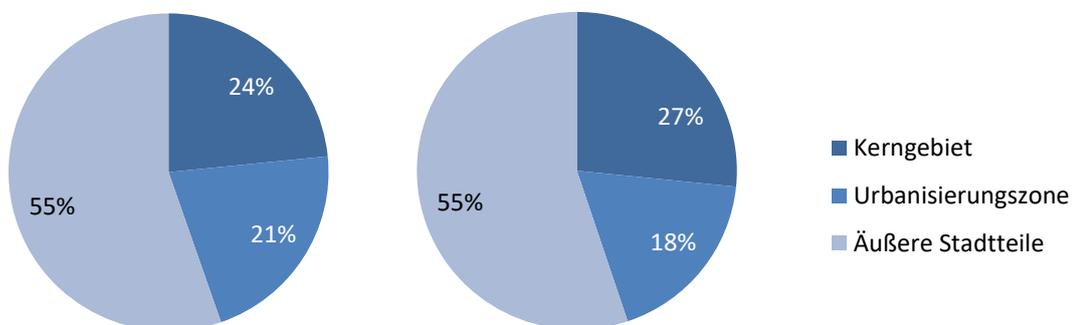
Betrachtung der Vorhaben

Die vergleichsweise hohe Genehmigungszahl im Bezirk Eimsbüttel besteht weiterhin aus zahlreichen kleineren Projekten. Dieses betrifft sowohl das Jahr 2022 wie auch die Betrachtung des Gesamtzeitraums seit 2011. Während im Jahr 2022 die Vorhaben mit 1-2 Wohneinheiten etwas über die Hälfte der Gesamtvorhaben in Anspruch nehmen sind es im Durchschnitt seit 2011 gut zwei Drittel der Gesamtvorhaben. Die genehmigten Projekte mit mehr als 50 Wohneinheiten machen demgegenüber derzeit nur 2% der Vorhaben im Bezirk Eimsbüttel aus.



Abbildungen 2 und 3: Verteilung der Genehmigungen nach Projektgröße im Jahr 2022 in Prozent (links) und im Zeitraum April 2011 bis Dezember 2022 in Prozent (rechts)

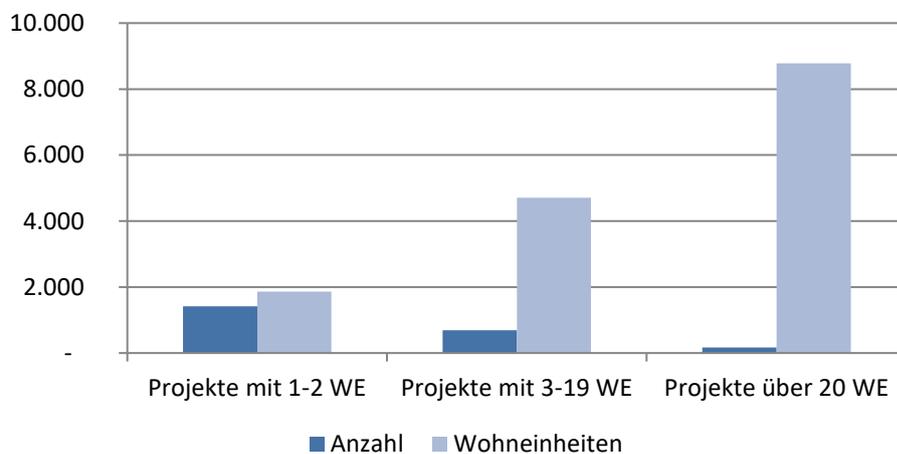
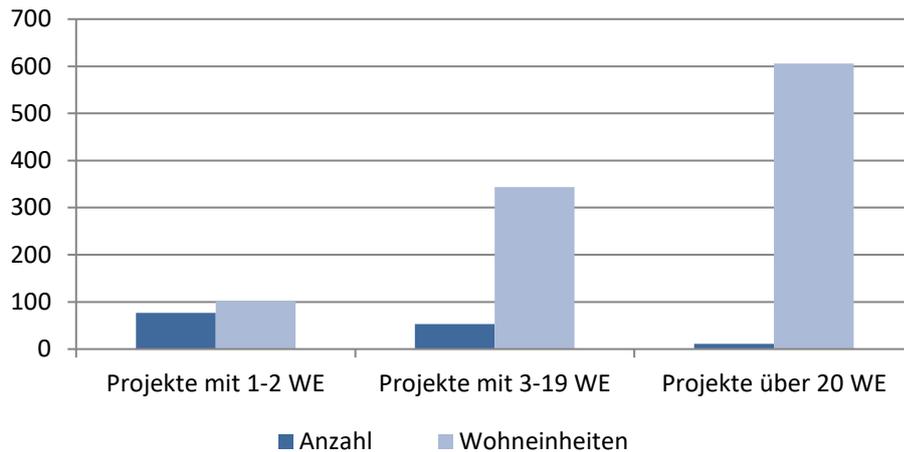
Die Verteilung der Einzelvorhaben auf die bezirklichen Teilräume ist in der Gesamtbetrachtung relativ unverändert zu den Vorjahren geblieben. In 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr der Anteil der Vorhaben in den äußeren Stadtteilen leicht gesunken, während sich eine leicht gesteigerte Anzahl von Vorhaben in der Urbanisierungszone lagen. Insgesamt befindet sich über die Hälfte der Vorhaben in dem Teilraum der Äußeren Stadtteile; die wenigsten Vorhaben liegen jedoch weiterhin in der Urbanisierungszone.



Abbildungen 4 und 5: Verteilung der Vorhaben auf die Teilbereiche für das Jahr 2022 (links) sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2022 (rechts)

Im Durchschnitt werden im Bezirk Eimsbüttel pro Jahr knapp 200 Vorhaben umgesetzt. Daraus folgt, dass im Mittel jedes Vorhaben 6 bis 7 Wohneinheiten hat.

Bei der Betrachtung der Anzahl der Vorhaben und der damit verbundenen Wohneinheiten zeigt sich weiterhin, dass insbesondere die Anzahl der Vorhaben mit über 20 Wohneinheiten deutlich weniger als 10 % aller Vorhaben im Bezirk darstellen, gleichwohl aber ungefähr 60 % der genehmigten Wohneinheiten sowohl in 2022 als auch im Zeitraum von 2011 bis 2022 abbilden.



Abbildungen 6 und 7: Verteilung der erteilten Genehmigungen nach Anzahl und Wohneinheiten für das Jahr 2022 (oben) sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2022 (unten)

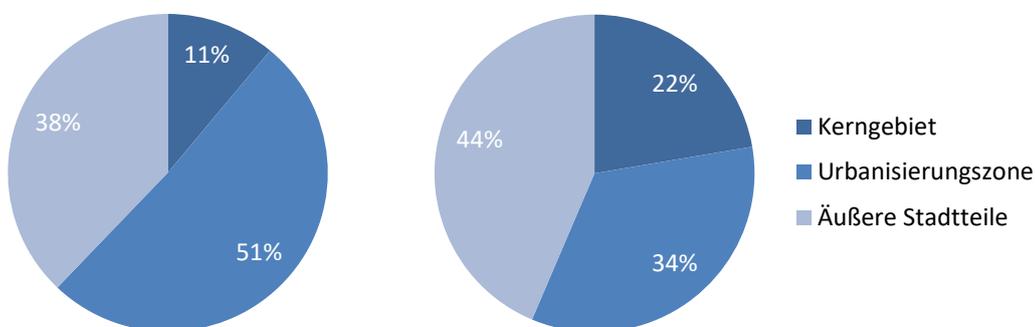
Betrachtung der Wohneinheiten

Die Verteilung der genehmigten Wohneinheiten auf die verschiedenen Teilbereiche des Bezirks, welche das Kerngebiet, die Urbanisierungszone und die Äußeren Stadtteile sind, zeigt ein differenzierteres Bild der Verteilung der Vorhaben.

Betrachtet man die Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilbereiche, so ist festzustellen, dass im Jahr 2022 der größte Anteil in der Urbanisierungszone liegt, zugleich aber den prozentual geringsten Anteil an Vorhaben aufweist. Im Zeitraum von 2011 bis 2022 wurde in den äußeren Stadtteilen der größte Anteil an Wohneinheiten genehmigt. Im Jahr 2022 ist zudem ein deutlicher Rückgang absoluten Zahl der genehmigten Wohneinheiten in den äußeren Stadtteilen zu verzeichnen. Die Verteilung der Wohneinheiten im Kerngebiet bleibt im Vergleich zum Vorjahr verhältnismäßig gleich.

Die über die vergangenen zwölf Jahre erfassten Daten weisen währenddessen in der Gesamtanalyse eine weiterhin konstante Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilbereiche auf.

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden im Kerngebiet mehr Wohnungen genehmigt als in der Urbanisierungszone. Seit 2015 hat sich dies jedoch umgekehrt. Während in den Äußeren Stadtteilen die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten deutlich gesteigert wurde, sank die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Kerngebiet bis 2019, in der Urbanisierungszone nahmen diese seit 2018 und insbesondere 2022 deutlich zu.

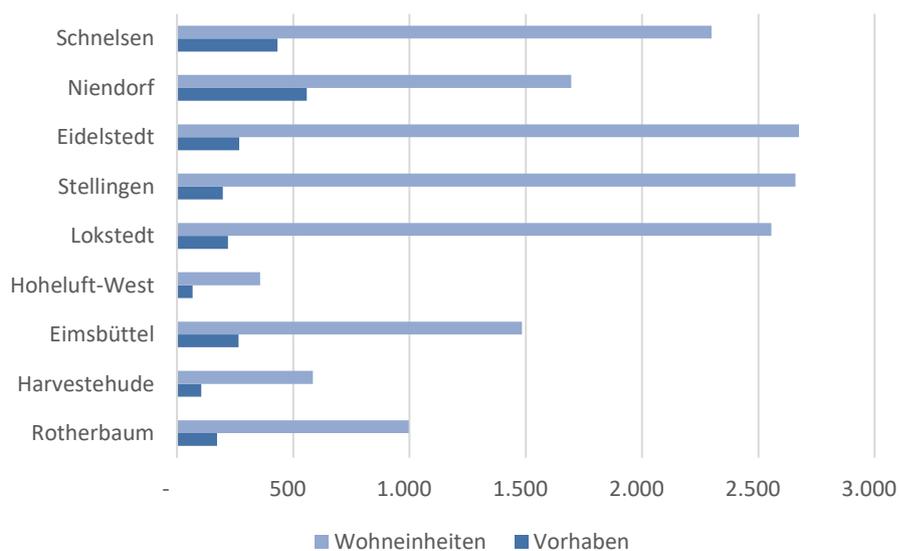
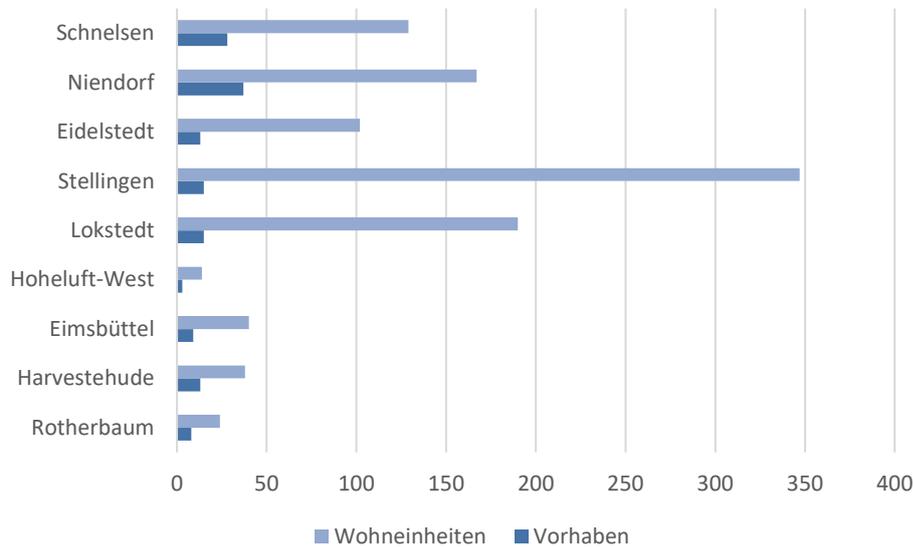


Abbildungen 8 und 9: Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilbereiche für das Jahr 2022 in Prozent (links) sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2022 in Prozent (rechts)

Betrachtung der Stadtteile

Im Jahr 2022 wurden die meisten Wohneinheiten im Stadtteil Stellingen (Urbanisierungszone) genehmigt. Dies ist insbesondere auf die großen Wohnungsbauvorhaben in der Neuen Mitte Stellingen zurückzuführen. Auch der Stadtteil Lokstedt (Urbanisierungszone) weist für das Jahr 2022 eine hohe Zahl genehmigter Wohneinheiten auf. Stark rückläufig bei der Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Vergleich zu den Vorjahren ist hingegen der Stadtteil Eidelstedt (Äußere Stadtteile).

Im Gesamtzeitraum 2011 bis 2022 ist die Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Stadtteile weitgehend unverändert. Während sich im Zeitraum von 2011 bis 2015 die Verteilung der genehmigten Wohneinheiten auf die drei Stadtteile Stellingen (Urbanisierungszone) sowie Schnelsen und Niendorf (Äußere Stadtteile) konzentrierte, führen Lokstedt, Stellingen (beide Urbanisierungszone) und Eidelstedt (Äußere Stadtteile) als Stadtteile mit den meisten genehmigten Wohneinheiten.



Abbildungen 10 und 11: Verteilung der im Bezirk genehmigten Wohneinheiten sowie die Anzahl der Vorhaben auf die einzelnen Stadtteile für das Jahr 2022 (oben) und für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2022 (unten)

Hierbei bestätigt sich weiterhin die Aussage aus dem ersten Wohnungsbauprogramm 2011/2012, dass der Urbanisierungszone eine große Bedeutung zukommt, da sich in dieser die größten Flächenanteile befinden, die meisten größeren zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte liegen und damit (theoretisch) das größte Innenentwicklungspotenzial bietet.

Gleichwohl konnte in den Jahren ab 2015 festgestellt werden, dass eine verstärkte Entwicklung in den Äußeren Stadtteilen stattfindet.

4. Qualitäten und Strategien der Eimsbütteler Wohnungsbauentwicklung: Wohnungsbau und Klima

Nach Einschätzung des Weltklimarates ist es möglich, die Klimaerwärmung auf 1,5° gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Gleichzeitig ist bereits unsicher, ob die im Übereinkommen von Paris vereinbarte Begrenzung auf „deutlich unter 2°“ zu halten ist. Mit dem Klimareport für Hamburg aus dem Jahr 2021 liegt ein Bericht vor, der die regionalen Klimaveränderungen der letzten Jahre aufzeigt und Zukunftsprognosen bis 2050 bzw. 2100 stellt. Es wird deutlich, dass eine Anpassung sowohl einzelner Bauvorhaben als auch gesamter Quartiere an die prognostizierte und andeutungsweise bereits spürbare neue Gefährdungslage erforderlich ist.

Hamburger Klimaplan und Integriertes Klimaschutzkonzept Eimsbüttel (IKSK)

Im Dezember 2022 hat der Hamburger Senat mit dem Eckpunktepapier zur Zweiten Fortschreibung des Klimaplanes neue Klimaschutzziele für Hamburg beschlossen. Durch eine Vielzahl von Hebelmaßnahmen verschiedener Sektoren will Hamburg bis 2030 die CO₂-Emissionen um 70 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 reduzieren. Bis 2045 strebt die Stadt eine Emissionsminderung von mindestens 98 Prozent an, um damit CO₂-neutral zu werden. In verschiedenen Transformationspfaden sind Verantwortlichkeiten gegenüber der CO₂-Einsparung sowie konkrete Einsparungsmaßnahmen aufgeführt (vgl. Quelle: BUKEA 2022)

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden und werden wichtige gesetzliche Grundlagen für das Planen und Bauen angepasst oder neu eingeführt. Für das Wohnungsbauprogramm bedeutend sind beispielsweise der Entfall der Stellplatzpflicht für Wohnungsbauvorhaben durch Änderung der hamburgischen Bauordnung oder die Verpflichtung zur Einrichtung umfassender Ladeinfrastruktur durch das Bundesgesetz GEIG. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes steigen auch von dieser Seite die Anforderungen, insbesondere mit den Pflichten zur anteiligen Verwendung erneuerbarer Energiequellen in Heizungsanlagen, zur Umsetzung von Gründächern sowie zur Installation von Solaranlagen. Unter dem Eindruck der Dringlichkeit der Klimakrise einerseits und den zunehmenden Erfahrungen mit entsprechenden Maßnahmen andererseits ist mit weiteren Anpassungen gesetzlicher Rahmenbedingungen zu rechnen.

Im Januar 2022 von der Eimsbütteler Bezirksversammlung beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept Eimsbüttel (Drs. 21-2634) werden die gesamtstädtischen Ziele aufgegriffen und ausdifferenziert. In den verschiedenen Handlungsfeldern werden konkrete Maßnahmen aufgezeigt, die eine CO₂-Einsparung begünstigen.

Im Gebäudesegment sind erhebliche CO₂-Einsparungspotenziale vorhanden. Insbesondere durch bauliche Maßnahmen, wie energetischer Sanierung, aber auch durch technische Maßnahmen, wie der energetischen Versorgung mit regenerativen Energieträgern, kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Dem Wohnungsbau kommt damit eine bedeutende Rolle zu. Das Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel 2023 soll bereits frühzeitig über

Klimainformationen zu konkreten Potenzialflächen informieren und sowohl Private als auch verwaltungsseitig darauf hinweisen, welche Aspekte im Sinne eines klimafreundlichen Umgangs im Wohnungsbau zu berücksichtigen sind.

4.1 Leitlinien für klimagerechten Wohnungsbau in Eimsbüttel

Mit dem Wohnungsbauprogramm von 2021 hat sich der Bezirk Eimsbüttel sieben strategische Leitlinien als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks gegeben. Wichtige Prinzipien für die klimagerechte Stadtentwicklung, beispielsweise der Erhalt von Freiflächen und die Mischung von Arbeit und Wohnen wurden dabei festgelegt. Insbesondere wurde beschlossen: Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll nachhaltig und ressourcenschonend sein.

Mit diesem Wohnungsbauprogramm werden die Rahmenbedingungen und Ziele zur Einhaltung dieses Grundsatzes aufgezeigt. Es gibt eine große Vielfalt an Themen und Maßnahmen zum klimafreundlichen Planen und Bauen und das Wohnungsbauprogramm nimmt dabei insbesondere den Wohnungsneubau und weniger den Bestand in den Fokus. Der Bezirk Eimsbüttel unterstützt Bauwillige bei einer frühzeitigen Orientierung über wichtige Themen und Entscheidungsgrundlagen – Ziel ist nicht, alle potenziell möglichen Maßnahmen umzusetzen, sondern im Dialog mit Verwaltung und Fachingenieuren die Maßnahmen zu identifizieren, die für den jeweiligen Standort und das konkrete Bauvorhaben erforderlich sind. Die Verantwortung für die notwendigen Veränderungen beim Planen und Bauen liegt auf allen beteiligten Schultern: Verwaltung, Bauwirtschaft, Bauherr, Politik und Gesellschaft.

Das Klimaschutzkonzept gibt dem Bezirksamt den Auftrag, einerseits durch Informationsvermittlung zu aktivieren, andererseits dort hohe Standards einzufordern. Hierfür wird ein Klimastandard erarbeitet, der Entscheidungsgrundlagen für Forderungen nach Maßnahmen zum Klimaschutz transparent macht.

Einzelne Maßnahmen zum Klimaschutz beim Planen und Bauen können die Investitionskosten erhöhen. Gerade Entscheidungen zu Haustechnik, Dämmstandard und die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien können im Einzelfall zu erhöhten Herstellungskosten führen. Insgesamt stellt die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen mit einer Auswertung zertifizierter Projekte mit unterschiedlichem Nachhaltigkeitsstandard jedoch fest, dass in der Regel nicht Klimaschutzmaßnahmen, sondern die Vermarktung sicherstellende Extras zu erhöhten Baukosten führen. Gleichzeitig verringert nachhaltiges Bauen die Betriebskosten, verlängert die Nutzungsdauer und erhöht die Wertstabilität von Gebäuden. Voraussetzung ist jedoch eine frühzeitige und konsequente Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (vgl. Quelle: DGNB e.V. 2020).

Gleichzeitig verweist der Aspekt der Vermarktung auf ein Thema, dass jeder Veränderung innewohnt: nachhaltiges Bauen kann einen Bruch mit Gewohnheiten bedeuten. Pfützen in Grünflächen sind nicht zwangsläufig ein Zeichen mangelhafter Planung, sondern können bewusst integriert werden, um den natürlichen Wasserhaushalt zu fördern. Und mit Blick auf das gesamtstädtische Ziel eines Anteils von 80% an Wegen, die mit dem Umweltverbund zurückgelegt werden, kann im Neubau weitgehend auf Stellplätze für PKW verzichtet werden – und

damit auf Tiefgaragen als wesentlicher Treiber für Baukosten und CO₂-Emissionen.

A. Bei Wohnungsbauprojekten haben Modernisierung und Ausbau Vorrang vor Abriss und Neuversiegelung

Der Vorrang der Innenentwicklung ist ein fester Grundsatz der Wohnungsbauprogramme des Bezirks Eimsbüttel und wird mit den neu aufgenommenen Potenzialflächen fortgeführt. Damit stellt sich im bereits dicht bebauten Bezirk die Frage nach einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Gebäudebestands.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat auf Grundlage von Daten aus 2014 errechnet, dass die Errichtung, Modernisierung und Nutzung von Hochbauten in Deutschland insgesamt 40% der deutschen Treibhausgasemissionen erzeugt. Innerhalb des Jahres 2014 waren 7 % der Errichtung und Modernisierung, 33% der Nutzung von Gebäude zuzurechnen (BBSR 2020, S. 25).

Die größten Anteile an den Treibhausgasemissionen haben bei der Errichtung und Modernisierung von Gebäuden die Herstellung von Grundstoffen, insbesondere Zement, Kalk und Gips (ebd.). Hier müssen deutliche Einsparungen erfolgen. Wo bestehende Gebäude erhalten, modernisiert und aufgestockt werden, besteht die Chance, graue Energie zu erhalten: Die Energie, die zum Bau des Ursprungsgebäudes aufgebracht wurde, und die natürlichen Ressourcen der Baumaterialien bleiben erhalten – und auch die für Abriss und Recycling erforderliche Energie wird eingespart.

In der Bauindustrie ist Werterhalt der Baustoffe bei Rückbaumaßnahmen derzeit in der Regel nicht erreichbar. Beim Rückbau von Gebäuden müssen individuelle Konzepte entwickelt werden, die einen möglichst hohen Anteil an Werterhaltung beim Recycling anstreben – eine Gewährleistung für weitgehenden Werterhalt bietet derzeit jedoch nur der Bestandserhalt.

Aufstockung, Modernisierung und Erweiterung bedeuten zudem, dass bestehende Infrastruktur – die versiegelten Wegeflächen auf dem Baugrundstück ebenso wie öffentliche Straßen und Leitungen – in vielen Fällen ohne größere Anpassungen weitergenutzt werden können. In der Regel wird bei entsprechenden Maßnahmen zudem das Gebäudedach erneuert, dem damit wichtige neue Funktionen zukommen können: kühlende und artenreiche Grünfläche, Wasserspeicher und Nutzung der Sonnenenergie.

Exkurs: Aufstockung und Dachausbau

38 Prozent des Wohngebäudebestandes wurde in den 1950er- bis 1970er-Jahren vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet. Im Zuge der heute notwendigen Modernisierungsmaßnahmen können Dachaufstockungen geprüft und gegebenenfalls im Zuge der Modernisierung umgesetzt werden (vgl. Quelle: BBSR 2016).

Allerdings gibt es auch Hemmnisse, die einer Aufstockung in Einzelfällen entgegenstehen können. Neben brandschutzrechtlichen Anforderungen ist die unzureichende Statik der Gebäude häufig eine große Herausforderung. Für Block- und Zeilenbauten aus den 1950er-1960er Jahren wurde gezeigt, dass diese häufig Lastreserven haben, die eine Aufstockung in Leichtbauweise ermöglichen (vgl. ebd.).

Als Investitionshemmnis für den Umgang mit Bestandsbauten im Allgemeinen wird vielfach diskutiert, dass mit der Aufstockung häufig auch eine Modernisierung des Gesamtgebäudes erforderlich wird. Zwar wurde die hamburgische Bauordnung bereits angepasst, zum Beispiel indem Ausnahmen von der Pflicht zum Einbau eines Aufzugs vorgesehen sind. Allerdings kann zum Beispiel die Erweiterung der Haustechnik eine komplette Modernisierung notwendig machen. Auch baurechtlich notwendige Abstandsflächen, Auflagen aus einer sozialen Erhaltungsverordnung oder Denkmalschutz können im Einzelfall einer Aufstockung entgegenstehen.

Insgesamt zielt die Aktivierung des Potenzials für Aufstockung auf eine mittel- und langfristige Entlastung des Wohnungsmarktes. Aufgrund der regelmäßigen Kopplung an Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist keine kurzfristige Entlastung für den Wohnungsmarkt insbesondere im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen zu erwarten (vgl. ebd.).

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank fördert die im Zusammenhang von Dachausbauten anfallenden Kosten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Bezirk Eimsbüttel ein erhebliches Wohnungsbaupotenzial durch Aufstockung und Dachgeschossausbauten realisieren lässt. In den Jahren 2017 bis 2022 wurden in den Eimsbütteler Stadtteilen jährlich durchschnittlich 68 Wohneinheiten durch Aufstockung oder Dachgeschossausbauten genehmigt. Es ist jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit nicht möglich, für das Wohnungsbauprogramm konkrete Zahlen auszuweisen oder Flächen zu benennen.

Quartiersbezüge und -qualitäten sind bei jedem Wohnungsbauvorhaben zu prüfen und zu nutzen

Für den Wohnungsbau in Eimsbüttel gilt die Leitlinie der doppelten Innenentwicklung. Im dicht bebauten Bezirk stehen Neubauvorhaben nie für sich allein. Vielmehr profitieren sie von der Einbettung in die bestehenden Strukturen – und müssen ihrerseits auch einen Mehrwert für das Quartier bedeuten. Dies gilt auch für Klimaschutz und Klimaanpassung.

Hamburg soll bis 2045 klimaneutral sein – Wohngebäude müssen in den kommenden Jahren so neu gebaut oder modernisiert werden, dass sie klimaneutrales Wohnen ermöglichen. Hierfür müssen alle erschließbaren Potenziale genutzt werden – sowohl auf dem Baugrundstück, als auch in Synergie mit der Nachbarschaft und dem Quartier. Dies gilt sowohl für die Energieversorgung, beispielsweise über lokale Wärmenetze, als auch für eine verbesserte Energieeffizienz, beispielsweise durch quartiersbezogene Mobilitätsangebote.

Gleiches gilt für die Vorsorge vor Gefährdungen durch die zukünftig häufiger eintretenden, heute als Extremwetterlagen erlebten Auswirkungen des Klimawandels. Frühzeitig muss beachtet werden, welche Schäden extremer Starkregen verursachen könnte und wie die Bewohner:innen vor andauernder Hitze geschützt werden können. Eine wirkungsvolle natürliche Kühlung des direkten Umfelds einzelner Wohngebäude ist kaum zielgerichtet möglich. Im Verbund unterschiedlicher Maßnahmen können die Folgen extremer Hitze in gefährdeten Quartieren jedoch deutlich abgemindert werden, wie beispielsweise das

Projekt „KLIQ - Klimafolgenanpassung innerstädtischer hochverdichteter Quartiere in Hamburg“ zeigt.

B. Mit jedem Bauvorhaben sind Vorbereitungen auf die Folgen des Klimawandels zu treffen

Der Klimareport Hamburg rechnet je nach Szenario der Erderwärmung mit deutlichen Veränderungen des Niederschlags und der Temperaturen. Die für den Bezirk Eimsbüttel wichtigsten Extremwetterlagen sind einerseits Starkregenereignisse, andererseits sommerliche Trockenheit und Hitze.

Starkregenereignisse können lokal begrenzt auftreten. Wenn ein Regenfall die bestehenden Siele überlastet, fließt das Wasser an der Oberfläche entlang der natürlichen Geländehöhen, sammelt sich an Tiefpunkten und kann Schäden insbesondere an Gebäuden und Infrastrukturen hervorrufen. Eine auch im weiteren Umfeld auftretende Wirkung ist die häufigere Überflutung von Gräben, Bächen und Flüssen.

Kluger Wohnungsbau kann die Folgeschäden verringern, indem Freiräume bei Starkregen gefährdungsfreie Fließwege und tiefergelegene Flächen als Zwischenspeicher anbieten. Auch Retentions Gründächer oder -rigolen haben sich als Instrument der Gefahrenvorsorge bewährt.

Sommerliche Trockenheit und Hitze stellt insbesondere dicht bebaute Gebiete vor Herausforderungen. Geschlossene Blockrandbebauung behindert den Luftaustausch, dunkle Materialien und asphaltierte Flächen speichern Hitze bis lange in die Nacht hinein. Neben gebäudebezogenen Maßnahmen zu Verschattung und Dämmung ist auch hier der nachhaltige Umgang mit Regenwasser die wichtigste Vorsorge. Der Erhalt und die Ergänzung von Gärten und Baumbestand, bodengebundene oder natürlich bewässerte Fassadenbegrünung und Retentionsdächer stellen sicher, dass gespeichertes Regenwasser über Pflanzen verdunstet wird und damit einen wesentlichen Beitrag zur Kühlung leistet.

Sowohl zur Vorsorge gegen Starkregen, als auch gegen Trockenheit und Hitze sollte möglichst viel Regenwasser direkt auf den Baugrundstücken zurückgehalten und verdunstet beziehungsweise versickert werden.

Die Verschiebung der Jahreszeiten stellt Tiere und Pflanzen vor besondere Herausforderungen. Da diese einen bedeutenden Beitrag zur Vorsorge leisten, sollen auch Wohnbauvorhaben immer unterstützende Maßnahmen zum Artenschutz berücksichtigen.

C. Die Energieversorgung im Wohnungsbau ist klimaneutral

Das hamburgische Klimaschutzgesetz fordert eine anteilige Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen. Mit Blick auf die Klimaziele muss zukünftig auf fossile Wärmequellen für Heizung und Warmwasserversorgung verzichtet werden.

Die auf Bundesebene vorangetriebene Dekarbonisierung der Stromproduktion einerseits, und dezentral verfügbare Energiequellen wie Erd-, Luft- und Abwasserwärme andererseits erlauben bei energieeffizienten Gebäuden eine klimaneutrale Versorgung mit Wärme.

In einigen dicht besiedelten Gebieten gibt es bereits Fernwärmenetze, die in Zukunft weiter ausgebaut werden. Das hamburgische Klimaschutzgesetz verpflichtet die Versorgungsunternehmen zur Dekarbonisierung ihrer Wärmegewinnung. Insofern ist ein Fernwärmeanschluss auch dann als klimafreundlich zu bewerten, wenn der jeweilige Anbieter derzeit noch einen relativ hohen Anteil fossiler Energiequellen nutzt.

Vielfach wird die beste Lösung auch die Einrichtung eines neuen, dezentralen Nahwärmenetzes sein, das verschiedene Energiequellen kombiniert.

Ein hoher Dämmwert, in der Regel mindestens der Gebäudeenergieeffizienzstandard Effizienzhaus 40, vermindert den zukünftigen Energiebedarf und gewährleistet die ausreichende Versorgung mit Strom und im Einzelfall weiterhin erforderlichen Brennstoffen, wie Wasserstoff oder Biogas.

D. Wohnungsbau in Eimsbüttel fördert nachhaltige Mobilität

Als wesentliche Elemente für eine klimafreundliche Mobilität sieht der hamburgische Klimaplan eine Erhöhung des Anteils von Wegen mit dem Umweltverbund sowie die Elektrifizierung der Fahrzeuge vor. Gemäß dem Eckpunktepapier zur Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes soll sich der Anteil der im Umweltverbund zurückgelegten Wege bis 2030 auf 80% erhöhen, während der motorisierte Individualverkehr (MIV) im selben Zeitraum auf 20 % sinken soll.

Wohnungsbauvorhaben müssen daher stärker auf eine Infrastruktur für Fuß-, Rad- und Nahverkehr optimiert werden. Neben der Reduzierung von PKW-Stellplätzen bedeutet dies mehr Platz für Fahrradabstellanlagen und alternative Transportsysteme, kluge Wegeführung und ergänzende Angebote für Carsharing. Hier gilt es insbesondere, Synergien mit der Nachbarschaft herzustellen und das Angebot dem Standort anzupassen. An gut erschlossenen Orten sollte weitgehend auf Stellplätze für private PKW verzichtet werden.

Klimaneutralität bis 2045 bedeutet auch, dass die Mobilität von fossilen Energiequellen unabhängig werden muss. Jedes Vorhaben muss daher eine ausreichende Energie- und Ladeinfrastruktur nicht nur für Carsharing, sondern auch für E-Bikes, E-Roller und andere strombetriebene Fortbewegungsmittel anbieten. Die standort- und vorhabengerechte Strategie sowie der passende Maßnahmenmix für das einzelne Wohnungsbauvorhaben soll in einem Mobilitätskonzept festgehalten werden.

E. Eimsbüttel setzt sich für eine nachhaltige Bauweise im Wohnungsbau ein

Erneuerbare Energien und nachhaltige Mobilität reduzieren den CO₂-Verbrauch für den Wohnalltag über die gesamte Nutzungsdauer hinweg. Neubau und Modernisierung sind hierfür vielfach Voraussetzung. Gleichzeitig trägt der Bausektor insbesondere durch Abbau und Transport sowie Verarbeitung von Rohstoffen zu CO₂-Emissionen bei. Die im Bauprozess aufgewandte Energie und der Rohstoffeinsatz sind umso besser vertretbar, je länger das Gebäude in der Nutzung bleibt

und je einfacher die verbauten Rohstoffe nach Aufgabe der Nutzung erneut verwendet werden können.

Nachhaltige Bauweise bedeutet daher insbesondere:

- den Einsatz zertifizierter, CO₂-armer und schadstofffreier Rohstoffe, der in Materialpässen dokumentiert wird,
- die Wahl rückbaubarer Konstruktionsweisen, die eine gezielte Modernisierung und sortenreines Recycling gewährleisten,
- den weitgehenden Erhalt vorhandener Bausubstanz sowie
- bei notwendigem Rückbau ein Konzept für die Trennung und Weiterverwendung der abgebrochenen Rohstoffe, weitgehend vor Ort.

Materialpässe, Baustoffverzeichnisse- und -börsen unterstützen hierbei ebenso wie Best Practice zu rückbaubaren Konstruktionsweisen.

F. Die Bezirksverwaltung unterstützt und fordert klimafreundliches Bauen im Bezirk

Mit Umsetzung der Maßnahmen des Klimaschutzkonzepts im Bereich Planen und Bauen wird ein Standard entwickelt, der die Rahmenbedingungen für klimagerechtes Bauen im Bezirk darlegt.

Damit werden Bauwillige bei der frühzeitigen Auseinandersetzung mit den Herausforderungen und Chancen für ihr Vorhaben unterstützt. Zur Aktivierung der Eigeninitiative werden, beispielsweise über die Homepage [Klimagerecht bauen in Eimsbüttel](#), passende Informationen vermittelt und auf Beratungs- sowie Förderangebote hingewiesen.

Gleichzeitig nutzt das Bezirksamt die vorhandenen Gestaltungsspielräume für eine Verpflichtung auf klimafreundliches Bauen. Insbesondere im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen werden jeweils standortgerechte Zielsetzungen für das klimagerechte Bauen entwickelt und umgesetzt.

Retentionsgründächer, offene Regenwasserführung und -versickerung, der Verzicht auf die Versiegelung für PKW-Stellplätze zum Erhalt des Bodens und die Förderung des Modal Splits, Energiefachpläne als Entscheidungsgrundlage für nachhaltige Wärme oder die Sicherung von Aufstockung vor Abriss sind wichtige Beispiele für Qualitäten, die mit Festsetzungen und städtebaulichen Verträgen im gesichert werden können.

Die damit gewonnenen Erfahrungen bringen das Bezirksamt über den fachlichen Austausch mit den Landesbehörden aktiv in die Anpassung von Gesetzen auf Landes- und Bundesebene ein.

4.2 Klimacheck für Wohnungsbaupotenzialflächen

Das Wohnungsbauprogramm dient auch und insbesondere der frühzeitigen Information und Hilfestellung potenziell bauwilliger Personen und Unternehmen. Dem in der Leitlinie F formulierten Anspruch einer frühzeitigen Aktivierung entsprechend, gibt dieses Wohnungsbauprogramm bereits erste Hinweise auf besonders relevante Herausforderungen oder Potenziale für klimagerechtes Bauen zu den Themenfeldern

- Klimaanpassung,
- Wärmeversorgung und Energieeffizienz,
- Mobilität und
- Nachhaltiges Bauen.

Einige in den Leitlinien geforderten Themen und Maßnahmen können unabhängig vom konkreten Standort des Bauvorhabens berücksichtigt werden. Die Förderung von Artenschutz, die Nutzung von Solarenergie, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur oder der Einsatz von schadstofffreien Baustoffen in rückbaubaren Verbindungen können bei jedem Wohnungsbauvorhaben berücksichtigt werden.

Andere Themen sind dagegen von standortspezifischen Rahmenbedingungen abhängig. Für diese stellt die Stadt Hamburg thematische Fachkarten zur Verfügung, die einen ersten Anhaltspunkt zur Einschätzung von Herausforderungen und Chancen geben. Einige dieser Fachkarten haben besondere Klimarelevanz und sollten vor Planungsbeginn jeder Baumaßnahme eingehend betrachtet und berücksichtigt werden.

Für das Wohnungsbauprogramm wurden die Aussagen dieser Karten für die unterschiedlichen Potenzialflächen analysiert. Diese Vorabbeurteilung ersetzt nicht die detaillierte Auseinandersetzung im Zuge der konkreten Planung. Es können aber für jeden Standort bereits einige Themen aufgezeigt werden, die bei der Entwicklung von besonders großer Bedeutung sind. Für diese Themen wurden Icons entwickelt, die rechts oben auf den einzelnen Steckbriefen platziert auf diese besondere Relevanz hinweisen.

Übersicht der standortbezogenen Klima-Check-Themen und Fachkarten



Gefahr bei Starkregen

Fachkarte: [Starkregenhinweiskarte](#)



Versickerungsfähige Böden

Fachkarte: [Versickerungspotenzialkarte](#)



Böden mit hoher Kühlleistung

Fachkarte: [Bodenkühlleistungskarte](#)



Gefahr durch Hitze

Fachkarte: [Stadtklimaanalyse 2017](#)



Wärmenetz vorhanden

Fachkarte: [Wärmenetze](#)



Erdwärmennutzung potenziell möglich

Fachkarte: [Oberflächennahe Geothermie](#)



Gute Versorgung und Anbindung des Umweltverbundes

Fachkarte: [Versorgungsbereiche und Haltestellen](#)



Graue Energie erhalten

Fachkarte: [ALKIS - Geschossigkeiten](#)

Icons: © Riesenspatz & Friends

Erläuterungen und weitere Infos: [Klimagerecht bauen in Eimsbüttel](#)

4.2.1 Klimaanpassung

Der Klimareport Hamburg rechnet je nach Szenario der Erderwärmung mit Veränderungen des Niederschlags, der Temperaturen, der Jahreszeiten und der Windverhältnisse. Für Niederschlag und Temperatur zeigen unterschiedliche Analysen räumliche Gefährdungspotenziale und Ressourcen zur Minderung.

Zu den zukünftigen Windverhältnissen beobachtet der Klimareport keine kurzfristigen großen Veränderungen, langfristige Veränderungen sind derzeit nicht prognostizierbar. Auch über eine Zunahme von Extremereignissen wie Stürme oder Tornados kann keine gesicherte Prognose erstellt werden.

Deutliche Auswirkungen sind dagegen auf das Wachstum und die Entwicklung von Pflanzen im Jahresverlauf zu beobachten, die phänologischen Jahreszeiten. Zum Beispiel markiert die Blütezeit von Apfelbäumen den Vollfrühling, deren Beginn in Langzeitbetrachtungen im Trend immer früher zu beobachten ist. Dieser Wandel stellt Flora und Fauna vor große Herausforderungen. Vom Erhalt von Gehölzen über die Anlage von Blühstreifen bis hin zum Angebot von Nistgelegenheiten kann auch der Wohnungsbau einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten.

4.2.1.1 Gefahr bei Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte zeigt anhand einer Auswertung der Geländehöhen auf, wo sich bei Starkregen Niederschlagswasser an der Oberfläche sammeln und Fließwege entstehen können. In der Karte werden tiefliegende Senken und die voraussichtlichen Fließrichtungen bei einer Überflutung aufgezeigt.

Die Methodik der Analyse und Tipps zur Anwendung werden von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft erläutert. Auch Hamburg Wasser stellt ausführliche Informationen zu diesem Thema zur Verfügung. Mit dem Klimawandel nimmt die Wahrscheinlichkeit ungewöhnlich starker lokaler Niederschläge zu. Insofern zeigt die Karte Fließwege und Senken, die vielleicht nur im Katastrophenfall, wie beispielsweise bei einem Starkregenereignis in Bergedorf im Jahr 2018, relevant werden.

Zur Vorsorge gilt für alle Bauvorhaben, dem Wasser mit jeder Neuplanung durch Gestaltung der Geländehöhen bewusst Wege und Sammelstellen anzubieten, die das Schadenspotenzial in den Quartieren verringern. Mit ebenerdigen Senken, (Retentions-)gründächern oder Rigolen sollte der Wasserabfluss zumindest soweit verzögert werden, dass er dem unversiegelten Zustand des Geländes entspricht. In der Starkregenhinweiskarte verzeichnete bestehende Senken sollen erhalten und erweitert, gegebenenfalls aber so gestaltet und/ oder verlagert werden, dass der potenzielle Schaden im Fall der Überschwemmung reduziert wird. Fließwege, die aus der Nachbarschaft in eine Potenzialfläche führen, sollen überprüft und in der Regel erhalten und abgefangen werden, um Schäden auf dem benachbarten Grundstück durch Wassereinstau zu verhindern. Ebenso sollen aus der Potenzialfläche herausführende Fließwege betrachtet werden. Eine Änderung der Geländehöhen im Zuge der Freiflächenplanung kann wesentlichen Einfluss auf potenzielle Schäden auf benachbarten Grundstücken haben.

Da die Starkregenhinweiskarte für das Wohnungsbauprogramm nicht automatisiert ausgewertet werden konnte, wurden alle Standorte einzeln betrachtet. Ein Hinweis auf eine besondere Gefährdungslage wird für alle Grundstücke gegeben, die eines oder mehrere der folgenden Elemente zeigen:

- Größere Senken
- Ein oder mehrere Fließwege, die potenziell eine Fläche von mehr als 1 ha entwässern, führen aus der Umgebung auf die Potenzialfläche
- Ein oder mehrere Fließwege, die potenziell eine Fläche von mehr als 1 ha entwässern, führen aus der Potenzialfläche in die Umgebung
- Ein oder mehrere Fließwege durchqueren die Potenzialfläche

4.2.1.2 *Versickerungsfähige Böden*

Hamburg verfolgt das Ziel einer dezentralen, naturnahen Regenwasserbewirtschaftung: Niederschläge sollen grundsätzlich dort, wo sie anfallen, erfasst und – soweit möglich – an Ort und Stelle durch geeignete Anlagen wieder dem natürlichen Wasserkreislauf hinzugeführt werden. Insbesondere mit Blick auf die Zunahme trockener Sommermonate gilt es, die Grundwasserneubildung durch Versickerung zu stärken.

Die Fachkarte zum Versickerungspotenzial basiert auf den Erkenntnissen aller Bohrungen und sonstigen Informationen über die Untergrundverhältnisse in Hamburg. Auf dieser Grundlage wird dargestellt, wo Regenwasser voraussichtlich im Boden versickern kann. Versickerungsfähige Böden sollen erhalten und die Versickerung z.B. über Mulden und Rigolen gefördert werden.

Grundsätzlich gilt, dass das in der Fachkarte identifizierte Potenzial für jedes Bauvorhaben über Baugrunduntersuchungen bestätigt werden muss – und andererseits neue Untersuchungen auch neue Versickerungspotenziale aufzeigen können. Insgesamt ist das Wissen über den Untergrund jedoch so gut, dass die Fachkarte einen validen Ansatzpunkt bietet.

In den Steckbriefen dieses Wohnungsbauprogramm wird ein besonderer Hinweis auf das Versickerungspotenzial gegeben, wenn ein Anteil von mehr als 40% Gesamtfläche potenziell versickerungsfähig ist. Die Karte zeigt für diese Fälle an, dass Versickerung „möglich“ oder wahrscheinlich „möglich“ ist.

4.2.1.3 *Gefahr durch Hitze*

Die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist auch entscheidend für den Umgang mit zunehmender sommerlicher Hitze. Die Stadtklimaanalyse von 2017 gibt groben Aufschluss darüber, welche Quartiere aufgrund ihrer Lage und Baustruktur besonders hitzegefährdet sind. Dichte Blockrandbebauung kann den Luftaustausch behindern, dunkle Materialien und asphaltierte Flächen speichern Hitze bis lange in die Nacht hinein. Neben Verschattung durch Bäume oder Bauteile leistet die Verdunstung über Freiflächen, begrünte Fassaden und Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Kühlung. Allerdings funktioniert dies nur, solange den Pflanzen ausreichend Wasser zur Verfügung steht. Je nach Standort und Bauvorhaben stehen unterschiedliche Möglichkeiten

zur Verfügung, die Wasserspeicherfähigkeit von Böden zu erhöhen oder Regenwasser für die sommerliche Bewässerung zu speichern.

Der Umgang mit sommerlicher Hitze stellt alle Bauvorhaben vor Herausforderungen. Besonders betroffen sind Vorhaben in Quartieren mit starker Vorbelastung. Deshalb finden sich besondere Hinweise auf allen Steckbriefen der Standorte, für die in der Stadtklimaanalyse von 2017 ein hoher oder sehr hoher Wärmeinseleffekt festgestellt wurde.

4.2.1.4 Böden mit hoher Kühlleistung

Einen besonders wichtigen Beitrag zur Senkung der Temperatur leisten natürliche Böden mit hoher Kühlleistung. Hier entsteht Kaltluft, die im Austausch auch für umliegende Grundstücke und Quartiere von Bedeutung ist. Diese Böden müssen soweit möglich erhalten bleiben. Deshalb sollte Versiegelung auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

Ein entsprechender Hinweis findet sich auf allen Steckbriefen, für die eine automatische Auswertung ergeben hat, dass mindestens 40 % der Gesamtfläche Böden mit hoher Kühlleistung aufweisen.

4.2.2 Wärmeversorgung und Energieeffizienz

Bautechnische Maßnahmen zur Energieeffizienz sind für jedes Vorhaben zu entwickeln. Ein hoher Dämmstandard, effiziente Gebäudetechnik und die Konzentration auf energiesparende Mobilitätsangebote sind wesentliche Elemente einer klimagerechten Gebäudekonzeption.

Zur Energieversorgung klimaneutraler Wohngebäude stehen verschiedene Energiequellen zur Verfügung. Der Solaratlas für Hamburg zeigt die potenzielle Eignung bestehender Gebäudedächer für Photovoltaik und Solarthermie. Sie muss insbesondere dort geprüft werden, wo bestehende Dächer erhalten werden. Auf eine Auswertung dieser Fachkarte für das Wohnungsbauprogramm wird verzichtet, da die Informationen nur für die bestehende Dachlandschaft gelten. Mit Ergänzung, Aufstockung oder der Bebauung von Freiflächen wird sich diese in der Regel wesentlich verändern.

Für die Nutzungsbilanz von wesentlicher Bedeutung ist der Bezug CO₂-neutraler Wärme für Heizung und Warmwasser durch Wärmepumpen oder den Anschluss an ein Wärmenetz. Hier geben Fachkarten Auskunft über lokale Potenziale.

Vielfach kommt die Nutzung von Erdwärme in Betracht. Die Fachkarte „Nutzungsbedingungen Geothermie“ gibt eine erste Einschätzung, ob die oberflächennahe Nutzung der Erdwärme für ein Bauvorhaben möglich sein könnte. Auf Grundlage einer automatischen Auswertung dieser Fachkarte macht das entsprechende Icon auf den Steckbriefen darauf aufmerksam, dass die Nutzung von Geothermie potenziell möglich ist.

Das hamburgische Klimaschutzgesetz verpflichtet alle Wärmenetzanbieter in Hamburg zur Dekarbonisierung der Wärmenetze. Wo technisch möglich, ist der Anschluss an ein Wärmenetz damit ein sinnvoller Weg zu einer klimagerechten Wärmeversorgung.

Die bestehenden Wärmenetze in Hamburg nebst Information zu den Anbietern sind in einer eigenen Fachkarte aufgeführt. Potenzialflächen

in Gebieten mit Wärmenetzversorgung sind mit einem Icon gekennzeichnet.

4.2.3 Mobilitätswende

Grundsätzlich müssen alle Bauvorhaben im Bezirk Eimsbüttel auch für Bewohnerinnen und Bewohner ohne eigenes Auto im Alltag funktionieren. Gerade mit der im Klimaplan vorgesehenen Ausweitung des ÖPNV-Angebots bestehen kaum Wohnlagen, in denen Haushalte grundsätzlich auf motorisierten Individualverkehr angewiesen sind.

Einige Wohnlagen sind hervorragend an Metrobus- oder Bahnlinien angebunden und liegen in fußläufiger Entfernung zu Zentren mit umfassendem Versorgungsangebot. In diesen in der Regel dicht bebauten Quartieren ist das Potenzial für vielfältige Sharingplattformen auf Quartiersebene besonders ausgeprägt. Während autoaffine Lebensstile auf diese besondere Lagegunst nicht angewiesen sind, birgt sie für Haushalte ohne eigenen PKW eine große Qualität. Hier bietet sich die Chance, autoarme Wohnquartiere mit besonderen Aufenthalts- und Umweltqualitäten umzusetzen, und damit die notwendige Veränderung des Modal Splits zu unterstützen.

Ein entsprechender Hinweis findet sich auf allen Steckbriefen zu Standorten, die in einem Radius von 500 m eines Kerngebiets sowie einer Metrobus- oder Bahnhaltestelle liegen. Hierfür wurden Fachkarten zu zentralen Versorgungsbereichen und Haltestellen ausgewertet.

4.2.4 Nachhaltiges Bauen

Mit Hilfe von Datenbanken für Baumaterialien, wie beispielsweise OEKOBAUDAT oder WECOBIS, könne Materialpässe für Gebäude erstellt und deren Schadstofffreiheit, Wiederverwertbarkeit und ggf. auch CO²-Emissionen bei Herstellung und Transportwegen ermittelt werden. Auch wächst die Erfahrung mit Konstruktionsweisen, die eine sortenreine Rückgewinnung der Materialien und damit einen dauerhaften Werterhalt gewährleisten.

Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude des Bundes werden vier Zertifizierungsstellen für nachhaltiges Bauen anerkannt: die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau, das Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH sowie die Steinbeis Akademie. Die Zertifizierung durch diese oder ähnlich qualifizierte Stellen stellt sicher, dass Schadstoffvermeidung, nachhaltige Materialgewinnung sowie die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit des Gebäudes geprüft und umgesetzt werden.

Eine besondere Herausforderung ist der Umgang mit Bestandsgebäuden. Einerseits wurden für deren Errichtung Energie aufgewendet und Rohstoffe verbaut, die bei einem noch immer praktizierten, konventionellem Abriss nahezu komplett verloren gehen. Andererseits ist ein Umbau nicht immer möglich und die angestrebte alternative Nutzung manchmal mit Blick auf die gesellschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen sinnvoll.

Der ersten Leitlinie folgend sollte immer geprüft werden, ob bestehende Gebäude erhalten werden können und ob der Zweck des Neubaus einen Abriss von Bausubstanz rechtfertigt. Ist erstes nicht möglich und letzteres der Fall, ist dem konventionellen Abriss ein – zertifizierter – Rückbau vorzuziehen: Die vorhandene Bausubstanz muss untersucht und Nachnutzungen für die rückgebauten Materialien gefunden werden. Im besten Fall erfolgt eine erneute Nutzung zurückgewonnener Rohstoffe vor Ort.

Die Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms wurden daraufhin untersucht, ob sie Gebäude mit 3-geschossiger Bebauung oder mehr aufweisen. Eine Beurteilung der Bausubstanz ist auf dieser Ebene und ohne Mitwirkung der Eigentümer nicht zielführend, allerdings wird bei Gebäuden dieser Größenordnung grundsätzlich davon ausgegangen, dass dem Themen Erhalt, Umbau oder Rückbau besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Lediglich wenn bekannt ist, dass die mehr als 2-geschossige Bebauung in heterogenen Potenzialflächen neueren Datums ist oder ohne Änderung erhalten bleiben soll, wurden diese aus der Markierung mit einem Icon herausgenommen.

Über die markierten Steckbriefe hinaus zeigt sich, dass der Bezirk mit bestimmten Konstellationen häufiger umzugehen hat – die Überplanung von Tankstellen, Einzelhandelsimmobilien, Parkhäusern, Bunkern oder Einfamilienhäusern sind wiederkehrende Herausforderungen, für die Erfahrungen gesammelt und geteilt werden sollen.

5. Wohnungsbaupotenzialflächen 2023

5.1 Veränderungen bei den Potenzialflächen

Das Wohnungsbauprogramm 2023 umfasst 96 Flächen mit einem Potenzial von etwa 9.000 Wohneinheiten. Zu beachten ist, dass sich ein Teil der Potenziale auf sehr langfristige Entwicklungen bezieht, wie am Eimsbütteler Marktplatz.

Neu ins Wohnungsbauprogramm 2023 aufgenommen wurden sieben Flächen:

1.044	Warburgstraße	(20 bis 30 WE)
5.057	Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg	(20 bis 30 WE)
5.058	Südlich Osterfeldstraße	(20 bis 30 WE)
7.087	Pinneberger Chaussee / Krupunder Weg	(50 WE)
8.043	Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald	(15 bis 20 WE)
8.117	Paul-Sorge-Straße Nord / U-Bahn Niendorf Nord	(300 bis 400 WE)
9.021	Eisenhansweg / Büttskamp	(60 bis 80 WE)

Im Jahr 2022 wurden in Eimsbüttel insgesamt 1.051 WE genehmigt, 346 Wohneinheiten davon auf Potenzialflächen. Zwei der im Wohnungsbauprogramm 2022 genannten Potenzialflächen konnten komplett aktiviert werden und entfallen daher:

5.016	Rimbeweg Süd
5.019	Lohkoppelweg / Ansgarweg (BKHW)

Weitere drei Flächen wurden aufgrund von politischen Beschlüssen (Drs. 21-3688 und 21-3692) aus dem Wohnungsbauprogramm gestrichen:

1.026	Grindelhof-Terrassen
7.011	Redingskamp / Alpenrosenweg
9.065	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg

Auf sechs weiteren Flächen sind Wohnungen genehmigt worden. Hier verbleiben aber jeweils noch Potenziale und die betreffenden Steckbriefe somit im Wohnungsbauprogramm 2023:

- 5.036 Julius-Vosseler-Straße Nord
- 6.003a Sportplatzring / Basselweg
- 6.037 Kieler Straße / Langenfelder Damm
- 6.047 Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg
- 8.114 Friedrich-Ebert-Straße
- 9.119 Frohmestraße / Eimerskamp

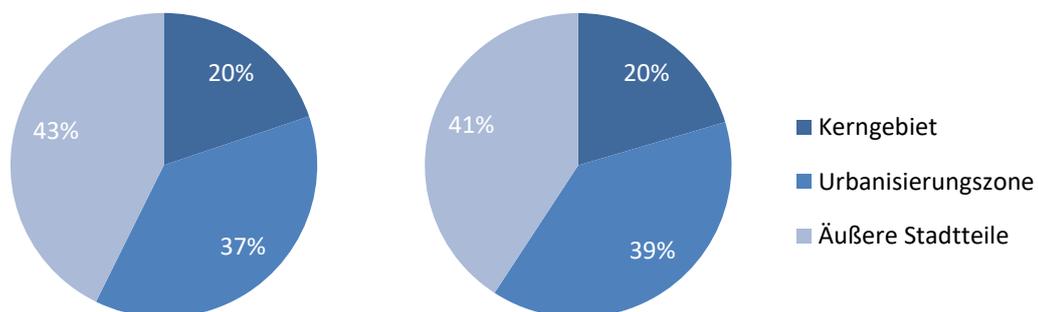
Auf einer Potenzialfläche wurde das Wohnungsbaupotenzial erhöht:

- 6.037 Kieler Straße / Langenfelder Damm

Eine Übersicht über alle im Wohnungsbauprogramm 2023 enthaltenen Flächen und deren Potenziale gibt die Tabelle im Anhang.

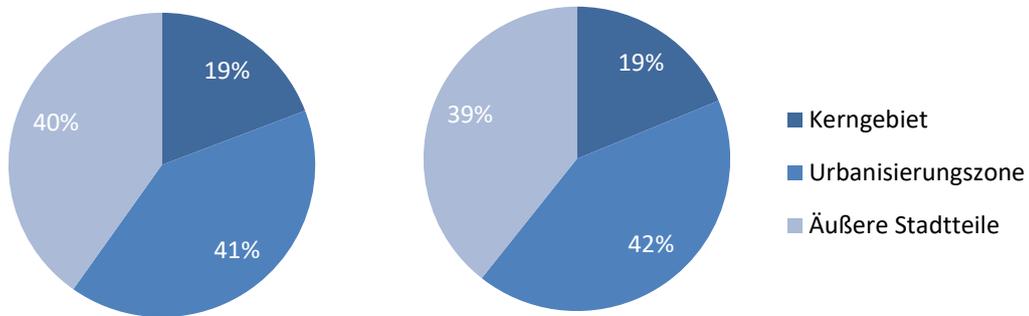
5.2 Räumliche Verteilung der Potenzialflächen

Bei der Verteilung der insgesamt 96 Potenzialflächen auf die drei bezirklichen Teilräume zeigt sich, dass die Urbanisierungszone und die Äußeren Stadtteile weiterhin das meiste Potenzial für eine Wohnflächenentwicklung aufweisen. Der größte Anteil mit 43% der Flächen fällt weiterhin auf die Äußeren Stadtteile. Diese Potenziale konnten im Vergleich zum vorherigen Wohnungsbauprogramm weiter ausgebaut werden. Potenzialflächen der Urbanisierungszone sind in Teilen auf Grund ihrer Genehmigung entfallen.



Abbildungen 12 und 13: Verteilung der Potenzialflächen (Anzahl) 2023-2027 ff (links) und 2022-2026 ff (rechts) auf die Teilbereiche in Prozent

Bei einem Vergleich der Flächenanzahl zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf den Potenzialflächen wird deutlich, dass das größte Wohnungsbaupotenzial nun in den äußeren Stadtteilen liegt, die die meisten potenziellen Wohneinheiten aufweisen. Zuvor lag dies in der Urbanisierungszone. Der Unterschied zwischen diesen beiden Teilräumen ist derzeit jedoch noch nicht signifikant.



Abbildungen 14 und 15: Verteilung der Wohneinheiten [min.] pro bezirklichem Teilraum 2023 - 2027 ff (links) und 2022-2026 ff (rechts) in Prozent

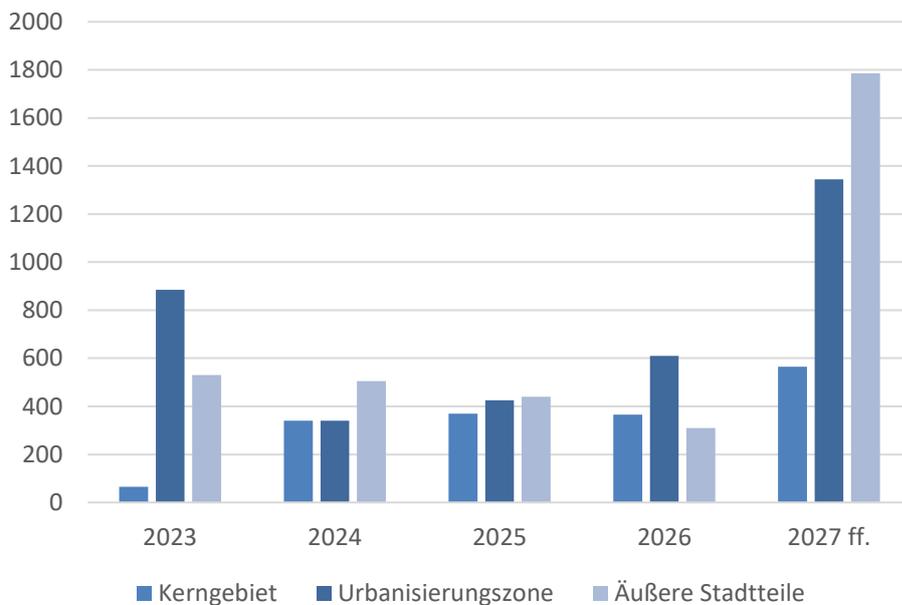


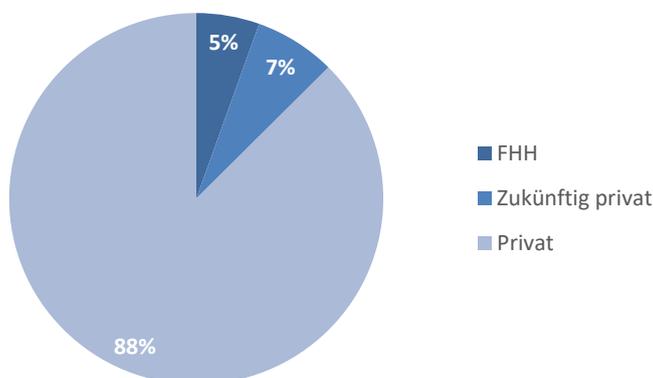
Abbildung 16: Verteilung der Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum 2023 - 2027 ff

Gemäß dem Vertrag für Hamburg sollen im Bezirk Eimsbüttel jährlich 1.050 Wohnungen genehmigt werden. Die Auswertung der Vorjahre hat ergeben, dass nicht jedes der festgestellten Potenziale im vorgesehenen Zeitraum aktiviert werden kann, so dass für jedes folgende Jahr der Betrachtung für die kommenden fünf Jahre mehr als 1.050 Wohnungen für die Aktivierung vorgeschlagen werden.

	Vorhaben	WE Summe	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Kerngebiet	19	1705	65	340	370	365	565
Rotherbaum	2	55	-	-	-	20	35
Harvestehude	2	50	-	20	-	30	-
Eimsbüttel	12	570	45	-	50	95	380
Hoheluft-West	3	1030	20	320	320	220	150
Urbanisierungszone	36	3605	885	340	425	610	1345
Lokstedt	13	1135	280	50	100	210	495
Stellingen	23	2470	605	290	325	400	850
Äußere Stadtteile	41	3570	530	505	440	310	1785
Eidelstedt	11	405	50	80	-	20	255
Schnelsen	18	1790	450	380	240	220	500
Niendorf	12	1375	30	45	200	70	1030
Gesamt	96	8880	1480	1185	1235	1285	3695

Abbildung 17: Verteilung der Wohneinheiten [min.] auf die Jahre 2023 – 2027 ff. sowie die Stadtteile

Wie in den letzten Wohnungsbauprogrammen, wird auch in diesem Wohnungsbauprogramm der Aktivierung der privaten Flächen ein hoher Stellenwert eingeräumt. 88 % der Wohneinheiten sind auf privaten Flächen zu realisieren. Auf Grund der geringen städtischen Liegenschaften besteht nur ein kleiner Anteil des bezirklichen Potenzials auf städtischen Flächen. Dennoch kann gut ein Sechstel des Wohnungsbaupotenzials auf städtischen Flächen bis 2027 ff. errichtet werden. Von diesen städtischen Flächen werden ca. 7% an Projektentwickler an-hand gegeben.



Abbildungen 18 und 19: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2027 ff in Prozent

5.3 Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2023

In der nachfolgenden Tabelle werden die Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2023 aufgeführt. Die Sortierung erfolgt nach Stadtteilen und der jeweiligen Potenzialflächennummer.

Der Realisierungszeitraum für die jeweils aufgeführten Potenzialflächen wurde entsprechend der mindestens möglichen Wohneinheiten auf die Jahre 2023-2027 und Folgejahre verteilt.

Die dargestellten Wohnungsbaupotenzialflächen beinhalten ein Potenzial von jährlich über 1.300 Wohneinheiten im Bezirk Eimsbüttel für den Zeitraum 2023 bis 2027 und Folgejahre.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert **	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2023	2024	2025	2026	2027 ff
1.026	Rotherbaum	Grindelhof - Terrassen													
1.032	Rotherbaum	Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)	35	35			35	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten					35
1.044	Rotherbaum	Warburgstraße	20	20			20	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Vorbescheidsantrag einreichen				20	
2.001	Harvestehude	Grindelberg	30	30			30	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				30	
2.026	Harvestehude	Sophienterrasse	20	20		20		nein	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vergabe des Grundstücks		20			
3.004	Eimsbüttel	Moorkamp / Jerusalemkirche	20	20			20	nein	35%	Städtebauliches und freiräumliches Konzept					20
3.005	Eimsbüttel	Kleiner Schäferkamp	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				10	
3.007	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee	100	100			100	ggf.	50%	Baugenehmigung für Teilbereiche erteilt; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			50	50	
3.009	Eimsbüttel	Methfesselstraße	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				10	
3.042	Eimsbüttel	Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)	10	10			10	nein	35%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10				
3.057	Eimsbüttel	Fruchtallee (Tankstelle)	40	40			40	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					40
3.074	Eimsbüttel	Tiedemannstraße / Högenstraße	25	25			25	nein	35%	Bauantrag zz. in Prüfung	25				
3.079	Eimsbüttel	Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					20
3.149	Eimsbüttel	Osterstraße / Emilianstraße (Garagenhof)	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen	10				
3.176	Eimsbüttel	Sophienallee / Fruchtallee	25	25			25	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				25	
3.177	Eimsbüttel	Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz	250	250		250		ja	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					250
3.178	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz Nord	50	50			50	ja	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					50
4.001	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee / Moltkestraße	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10	10	10	10	10
4.035	Hoheluft-West	Unnastraße	900	900			900	ja	20%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen		300	300	200	100
4.036	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee Nord	80	80			80	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10	10	10	10	40
5.003c	Lokstedt	Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10			10	

** Auf Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von weniger als 30 Wohneinheiten wird nur im Einzelfall und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten realisierbar sein.

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert **	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2023	2024	2025	2026	2027 ff
5.007c	Lokstedt	Osterfeldstraße / Ahornallee	30	30			30	nein	35%	Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weitere Bauanträge einreichen	30				
5.007d	Lokstedt	Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße	35	35			35	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	35				
5.008	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz	300	300			300	ja	50%	Wettbewerbsergebnisse (2010) überarbeiten; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen			100	100	100
5.013	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg	200	200		50	150	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Wettbewerb durchführen				100	100
5.016	Lokstedt	Rimbertweg Süd													
5.018	Lokstedt	Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbertweg	90	90			90	ja	30%	Bauantrag einreichen	55				35
5.019	Lokstedt	Lohkoppelweg / Ansgarweg (BKHW)													
5.032a	Lokstedt	Kollastraße / Stapelstraße	70	70		70		ggf.	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten					70
5.036	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße Nord	230	230			230	nein	35%	Teile genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	50	50			130
5.052	Lokstedt	Kollastraße / Heckenrosenweg	50	50			50	nein	35%	Vorbescheid zz. in Prüfung	50				
5.054	Lokstedt	Beim Opferstein	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					20
5.055	Lokstedt	Kollastraße / Neddderfeld	50	50			50	nein	35%	Vorbescheids- bzw. Bauanträge einreichen	50				
5.057	Lokstedt	Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg	20	20			20	nein	35%	Vorbescheids- bzw. Bauantrag einreichen					20
5.058	Lokstedt	Südlich Osterfeldstraße	20	20			20	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					20
6.002	Stellingen	Spannskamp, westl. Högenstraße	275	275		275		nein	50%	Konzeptausschreibung	100	100	75		
6.003a	Stellingen	Sportplatzring / Basselweg	330	330		330		ja	35%	Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weiteren Bauantrag einreichen	330				
6.003b	Stellingen	Sportplatzring / Dörpkamp	50	50		20	30	nein	35%	Bauantrag einreichen			50		
6.004	Stellingen	Försterweg / Ernst-Horn-Straße	75	75			75	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					75
6.005	Stellingen	Spannskamp, östl. Högenstraße	50	50			50	ggf.	50%	Vorbescheids- bzw. Bauantrag einreichen		50			
6.011	Stellingen	Koppelstraße / Hagenbeckstraße	30	30			30	nein	35%	weitere Bauanträge einreichen					30
6.015	Stellingen	Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)	20	20			20	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					20

** Auf Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von weniger als 30 Wohneinheiten wird nur im Einzelfall und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten realisierbar sein.

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert **	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2023	2024	2025	2026	2027 ff
6.016	Stellingen	Wördemannsweg / Nienredder	15	15			15	nein	35%	Bauantrag einreichen	15				
6.023	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße Süd	300	300		30	270	ggf.	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen			100	200	
6.024	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße Nord	300	300			300	ggf.	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen		100	100	100	
6.037	Stellingen	Kieler Straße / Langenfelder Damm	80	80			80	nein	35%	Vorbescheidsantrag erteilt; Bauantrag einreichen	80				
6.039	Stellingen	Kieler Straße / Kronsaalsweg	25	25			25	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen					25
6.042	Stellingen	Kieler Straße, südl. Basselweg	10	10			10	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					10
6.046	Stellingen	Kieler Straße / Pelikanstieg	100	100			100	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen	50	10		10	30
6.047	Stellingen	Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg	60	60			60	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen		10		10	40
6.050	Stellingen	Koppelstraße / Spannskamp	100	100			100	nein	35%	Bauanträge einreichen	20	20			60
6.051	Stellingen	Kieler Straße / Warnstedtstraße	40	40			40	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					40
6.052	Stellingen	Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg	150	150			150	nein	50%	Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				30	120
6.053	Stellingen	Kieler Straße / Brunckhorstweg	120	120			120	nein	35%	Nutzungsänderungsantrag einreichen					120
6.055	Stellingen	Randstraße / Försterweg Ost	40	40			40	nein	35%	Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	10				30
6.058	Stellingen	Ziegelteich	50	50			50	ggf.	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten					50
6.059	Stellingen	Kieler Straße / Frühlingstraße	200	200			200	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten; ggf. Änderung des FNP				50	150
6.060	Stellingen	Koppelstraße / Tierparkallee	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsanträge einreichen					50
7.001	Eidelstedt	Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg	30	30			30	nein	35%	Bauantrag einreichen	30				
7.004	Eidelstedt	Lohkampstraße / Op de Eilstede	15	5	10		15	nein	35%	Bauantrag einreichen					15
7.006	Eidelstedt	Pflugacker / Baumacker	80	80			80	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		80			
7.007	Eidelstedt	Hörgensweg / Dallbregen	70	70			70	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten					70
7.011	Eidelstedt	Redingskamp / Alpenrosenweg													

** Auf Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von weniger als 30 Wohneinheiten wird nur im Einzelfall und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten realisierbar sein.

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert **	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2023	2024	2025	2026	2027 ff
7.012	Eidelstedt	Reemstückenkamp	15	15			15	ggf.	100%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					15
7.045	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee	25	25			25	nein	35%	mehrere Vorbescheide erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	10				15
7.046	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen				20	
7.049	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					20
7.051	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Upn Hornack	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	10				
7.076	Eidelstedt	Kieler Straße / Hirschstraße	70	70			70	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; Bauantrag einreichen					70
7.087	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Krupunderweg	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					50
8.002	Niendorf	Wagrierweg / Moorflagen	20	20			20	nein	35%	Bauantrag einreichen					20
8.022	Niendorf	Vielohweg (Garagenhöfe)	60	60			60	ggf.	35%	Bauantrag einreichen	20		20		20
8.043	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald	15	15			15	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen		15			
8.054	Niendorf	Märkerweg Nord	15	15			15	nein	35%	Bauantrag einreichen					15
8.099	Niendorf	Niendorfer Marktplatz	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					10
8.111	Niendorf	Garstedter Weg / Tibarg	100	100		50	50	ja	50%	Bebauungsplan in Aufstellung; Planreife voraussichtlich 2023					100
8.112	Niendorf	Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"	45	45			45	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					45
8.113	Niendorf	Nordalbinger Weg / Vielohweg	150	150			150	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten; Städtebaulichen Wettbewerb durchführen			150		
8.114	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße	160	160			160	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	10	10	10	10	120
8.115	Niendorf	Joachim-Mähl-Straße / Seesrein	100	100			100	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen		20	20	20	40
8.116	Niendorf	Paul-Sorge-Straße Mitte	400	400			400	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen				40	360
8.117	Niendorf	Paul-Sorge-Straße Nord / U-Bahn Niendorf Nord	300	300			300	ggf.	50%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					300
9.002	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp	320	320			320	nein	50%	Teilgenehmigungen im Norden erteilt; weitere Bauanträge einreichen	160	160			
9.021	Schnelsen	Eisenhansweg / Büttkamp	60	60			60	nein	35%	Vorbescheidsanträge zz. in Prüfung		60			

** Auf Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von weniger als 30 Wohneinheiten wird nur im Einzelfall und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten realisierbar sein.

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert **	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2023	2024	2025	2026	2027 ff
9.056	Schnelsen	Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg	200	200			200	ja	50%	Städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren weiterführen		50	50	100	
9.063	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / südl. Kettelerweg	30	30			30	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					30
9.065	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg													
9.094	Schnelsen	Oldesloer Straße / Radenwisch	10	10			10	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					10
9.098	Schnelsen	Frohmestraße / Meddenwarf	120	120			120	ja	50%	Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen	20	40	60		
9.099	Schnelsen	Frohmestraße, nördl. Schule	30	30			30	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag zz. in Prüfung	10		10		10
9.100	Schnelsen	Gleißmannweg	30	30			30	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten		10			20
9.106	Schnelsen	Frohmestraße, östlich Sellhopsweg	10	10			10	nein	35%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10				
9.110	Schnelsen	Wählingsallee / Jungborn	200	200			200	ja	50%	Städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen	150	20	30		
9.111	Schnelsen	S-Bahnhof im südlichen Schnelsen	180	180			180	ja	35%	ggf. Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen einleiten	10	10	10	10	140
9.117	Schnelsen	Schleswiger Damm / Burgwedel	60	60			60	nein	35%	Vorbescheide erteilt; Bauanträge einreichen	30		10	10	10
9.119	Schnelsen	Frohmestraße / Eimerskamp	60	60			60	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	20				40
9.120	Schnelsen	Frohmestraße / Sassenhoff	80	80			80	nein	35%	Vorbescheidsanträge einreichen					80
9.121	Schnelsen	Frohmestraße / Schleswiger Damm	50	50			50	nein	35%	Vorbescheids- und Bauanträge einreichen	20				30
9.122	Schnelsen	Halstenbeker Straße / Brummerskamp	100	100		15	85	ggf.	35%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			30	30	40
9.123	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße	50	50			50	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			10	20	20
9.124	Schnelsen	Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel	200	200			200	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	20	30	30	50	70

Summe WE (min.):	8.880	8.870	10	1.110	7.770
WE in Projekten ab 20 WE	8.715	8.715	0	1.095	7.605
WE in Projekten < 20 WE	165	155	10	15	165

Summe Baupotenziale WE (min.) pro Jahr:	1.480	1.185	1.235	1.285	3.695
Summe Projekte ab 20 WE	1.345	1.100	1.165	1.185	3.575
Summe sonstige Projekte < 20 WE	135	85	70	100	120

** Auf Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von weniger als 30 Wohneinheiten wird nur im Einzelfall und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten realisierbar sein.

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

5.4 Wohnungsbaupotenzialflächen / Steckbriefe

Stadtteile

Rotherbaum / Harvestehude

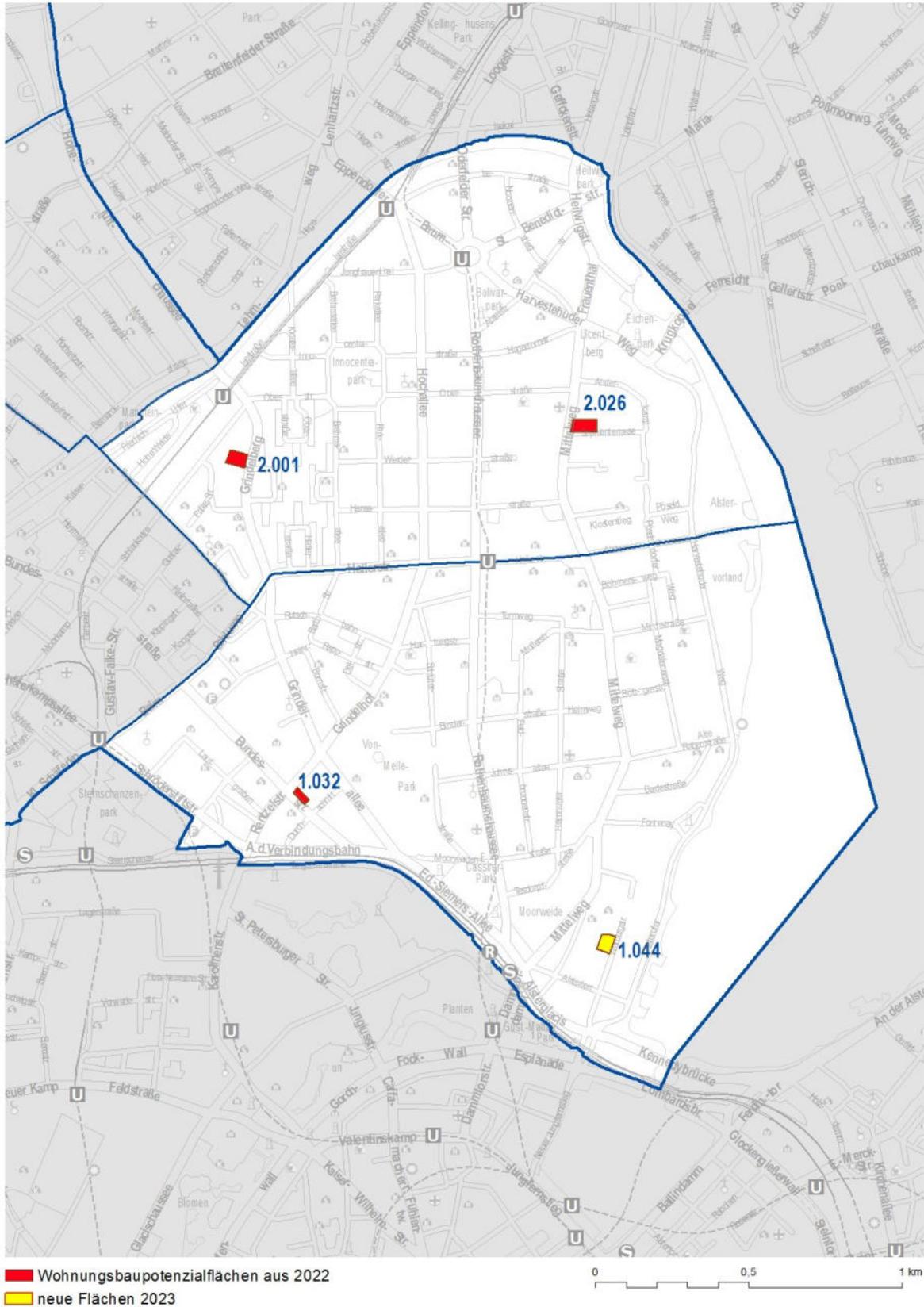
Übersicht über die Potenzialflächen

1.032 Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)

1.044 Warburgstraße

2.001 Grindelberg

2.026 Sophienterrasse



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023, Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)

Wohneinheiten 35 - 40



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,11	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Tankstelle	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung; Blockrand schließen	

bestehende Nutzung (Tankstelle)

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Rotherbaum 29
festgestellt (geändert)	15.12.2005
Festsetzungen	MK V g zwingend (Bautiefe 12 m); GRZ 1,0

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten

2027 ff

Warburgstraße

Wohneinheiten 20 - 30



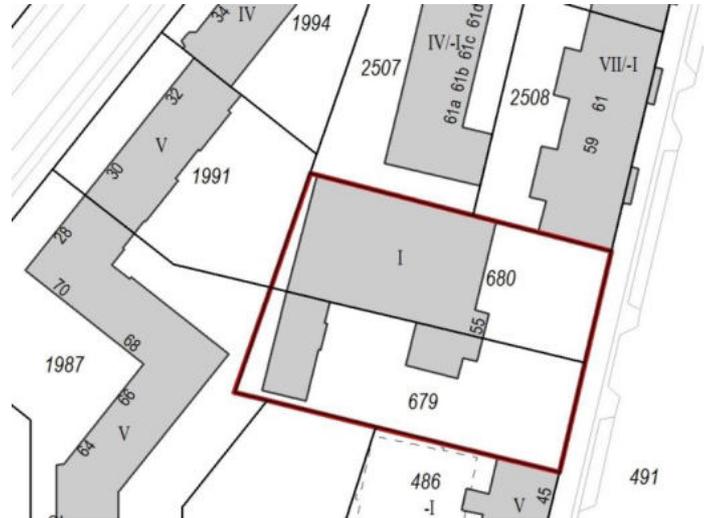
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,26 1 Flurstück	bestehende Nutzung (Büros); westlich angrenzender Denkmalschutz Einzelanlage (ID 18705)
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Büronutzung	
Potenzial	Wohnungen in den oberen Geschossen eines Bestandsbürogebäudes durch Umnutzung und Aufstockung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum	FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	06.09.1955	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	W IV g, Bürobauten können ausnahmsweise zugelassen werden	Bebauungsplan im Verfahren	Rotherbaum 37
		künftige Festsetzungen	MK VI

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen; Vorbescheidsantrag einreichen	2026

Grindelberg

Wohneinheiten 30 - 60



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,27	2 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Parkplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung; Blockrand schließen	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Magistrale;
 bestehende Nutzung (Gewerbebau - 2011 fertiggestellt);
 Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum
festgestellt (geändert)	06.09.1955
Festsetzungen	M IV g

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2026

Sophienterrasse

Wohneinheiten 20 - 50



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,33 1 Flurstück	Erhaltenswerter Baumbestand; Umgebungsschutz zu angrenzendem Denkmalschutz Ensembles ist zu beachten; in direkter Nähe zum Gebiet der Außenalsterverordnung; Vergabe in Erbbaurecht
Eigentümer	FHH	
heutige Nutzung	öffentlich rechtliche Unterbringung, III + Staffel	
Potenzial	100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (insbesondere für vordringlich Wohnungssuchende)	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

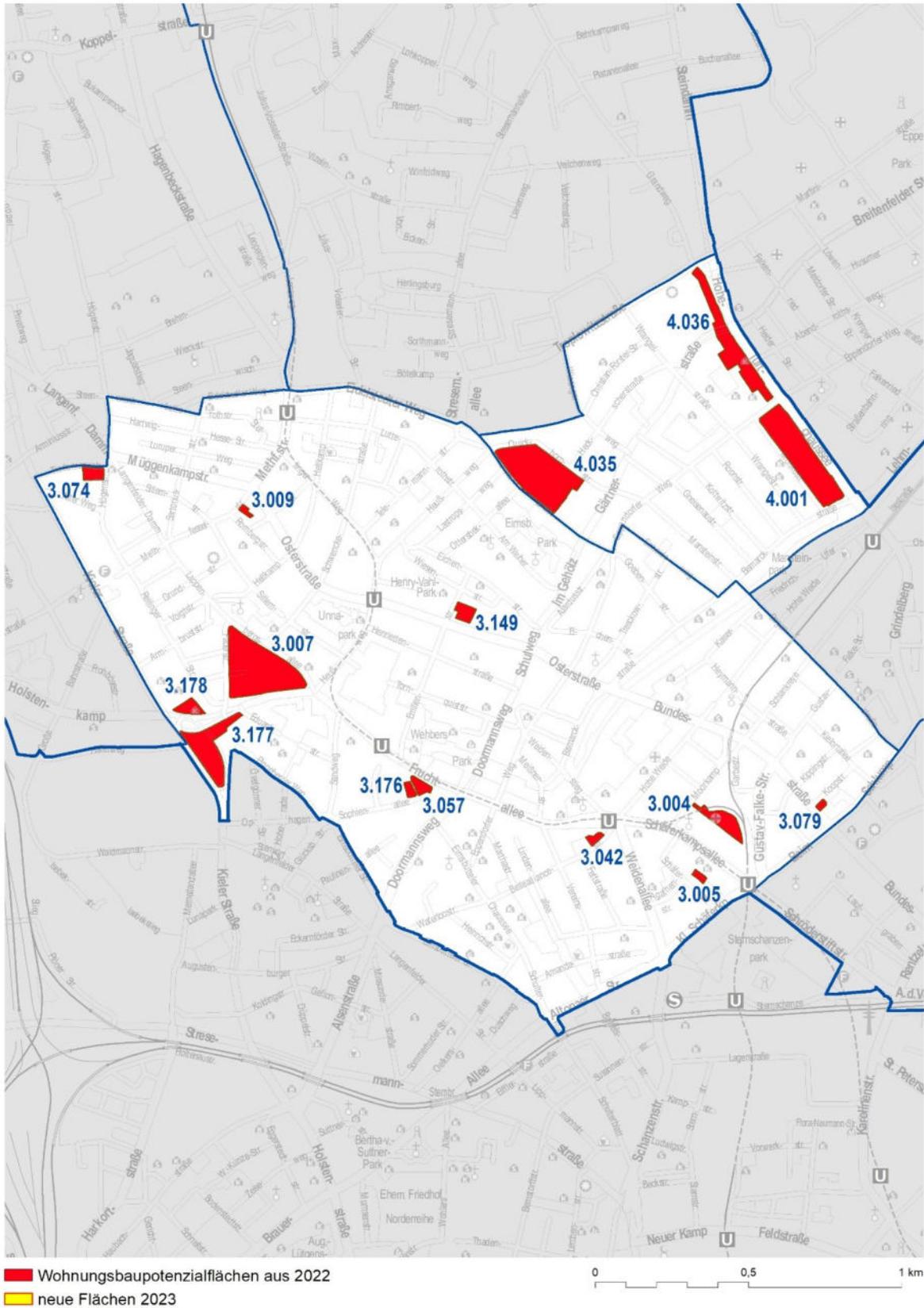
Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaumplan	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	06.09.1955	sonstige Satzungen	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Harvestehude"
Festsetzungen	W III g	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vergabe des Grundstücks	2024

Eimsbüttel / Hoheluft-West

Übersicht über die Potenzialflächen

3.004	Moorkamp / Jerusalemkirche
3.005	Kleiner Schäferkamp
3.007	Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee
3.009	Methfesselstraße
3.042	Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)
3.057	Fruchtallee (Tankstelle)
3.074	Tiedemannstraße / Högenstraße
3.079	Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)
3.149	Osterstraße / Emilienstraße (Garagenhof)
3.176	Sophienallee / Fruchtallee
3.177	Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz
3.178	Eimsbütteler Marktplatz Nord
4.001	Hoheluftchaussee / Moltkestraße
4.035	Unnastraße
4.036	Hoheluftchaussee Nord



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023, Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Moorkamp / Jerusalemkirche

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,64	2 Flurstücke
Eigentümer	FHH; sonstige	
heutige Nutzung	Zufahrten, Stellplätze, Freianlagen (Abstandsgrün), XI-geschossiges Wohnheim des Jerusalemkrankenhauses	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; auch für spezielle Wohnformen	

östlicher Teilbereich liegt innerhalb der Flächenkulisse des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün in der Landschaftsachse, bei Bebauung ist Kompensationsanforderung zu beachten;

angrenzend befinden sich die Denkmalschutz Ensembles Moorkamp 10/28, das Krankenhaus Jerusalem und die Jerusalem-Kirche, Umgebungsschutz ist zu beachten;

Immissionen im Norden und Osten durch den Schienenverkehr auf der U-Bahn-Trasse

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert)	14.01.1955
Festsetzungen	Grünfläche (Fläche liegt in Landschaftsachse)

FN	Wohnbauflächen; Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Krankenhaus
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Städtebauliches und freiräumliches Konzept

2027 ff

Kleiner Schäferkamp

Wohneinheiten 10 - 15



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,09	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	1-geschossiges Nebengebäude; Zufahrt/Hoffläche	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; Durchgangsmöglichkeit vom Spielplatz Kloksweg zur Schäferkampsallee als Qualifizierung gemäß Vertrag für Hamburgs Stadtgrün	

Geh- und Leitungsrecht zum öffentlichen Spielplatz;
Erhaltungsgebot für Bäume

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eimsbüttel 31 - Rotherbaum 7
festgestellt (geändert)	06.06.1986
Festsetzungen	WR IV g; nicht überbaubare Fläche; Geh- und Leitungsrecht

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2026

Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee

Wohneinheiten 100 - 120



Beschreibung

Größe [ha]	3,45	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	i.W. III-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus; X-geschossiger Solitärbaupörper im Südosten; V-geschossige homogene geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit im Nordwesten	
Potenzial	Verdichtung durch weiteren Geschosswohnungsbau	

Besonderheiten

prägender Baumbestand im Quartier;
 prägende (alleeartige) Straßenbäume;
 im Nordwesten Denkmalschutz Ensemble (Faberstraße 23);
 Immissionen im Süden durch den motorisierten Verkehr am Eimsbütteler Marktplatz;
 Teilbereiche realisiert

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Durchführungsplan 50 A
festgestellt (geändert)	27.11.1956
Festsetzungen	W III g, W V g, W VII g, W VIII g, W IX g, L I g, GaK

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Baugenehmigung für Teilbereiche erteilt;
 ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

2025; 2026

Methfesselstraße

Wohneinheiten 10 - 20



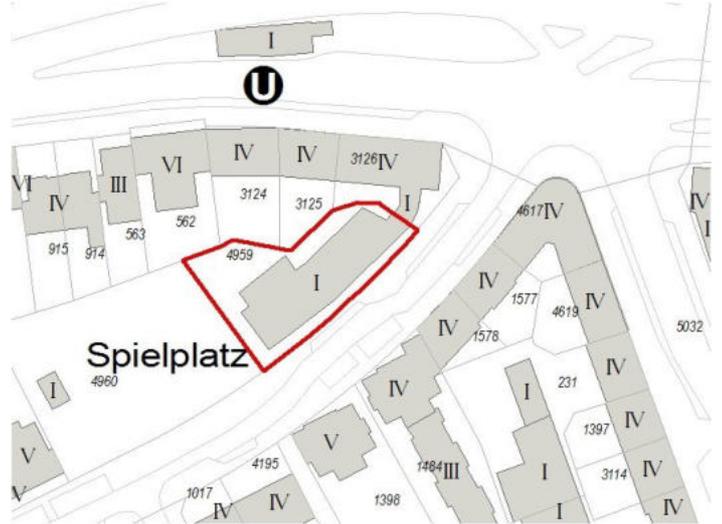
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,08 1 Flurstück	---
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Brachfläche, bewachsen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; straßenbegleitend und rückwärtig	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd; Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg"
Festsetzungen	W IV g	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2026

Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,12	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossiges Gebäude (Handel)	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung	

bestehende Nutzung;

teilweise Potenzialfläche gemäß Vertrag für Hamburgs Stadtgrün. Der benachbarte Spielplatz ist deshalb in seiner jetzigen Ausdehnung zu erhalten (obwohl planrechtlich teilweise Baufläche);

Immissionen im Nordwesten durch den Kfz-Verkehr

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Durchführungsplan 380
festgestellt (geändert)	22.09.1958
Festsetzungen	L I g (Bautiefe 12 m); Grün- und Erholungsflächen

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheid erteilt; Bauantrag zz. in Prüfung

2023

Fruchtallee (Tankstelle)

Wohneinheiten 40 - 70



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,22	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Tankstelle	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

bestehende Nutzung;

Schadstoffuntersuchungen bei Tankstellenrückbau erforderlich;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Fruchtallee und dem Doormannsweg

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Durchführungsplan 236
festgestellt (geändert)	09.07.1958
Festsetzungen	G I g, i.W. nicht überbaubare Fläche

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

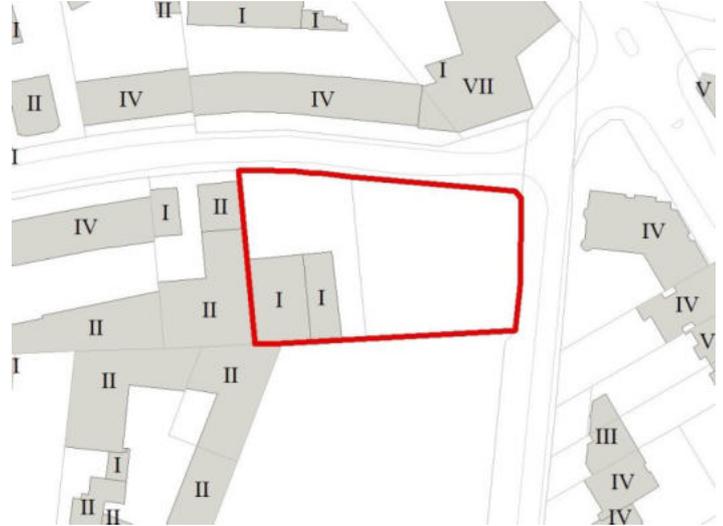
Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen

2027 ff

Tiedemannstraße / Högenstraße

Wohneinheiten 25 - 50



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,27	2 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige gewerblich genutzte Hallen mit versiegelter Hoffläche auf dem westlichen Flurstück; Brachfläche auf dem östlichen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung	

Baumbestand entlang der Högenstraße

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eimsbüttel 29 - Stellingen 57	FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	21.05.1980	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	MI IV g; GRZ 0,4; GFZ 1,1; Flächenausweisung	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

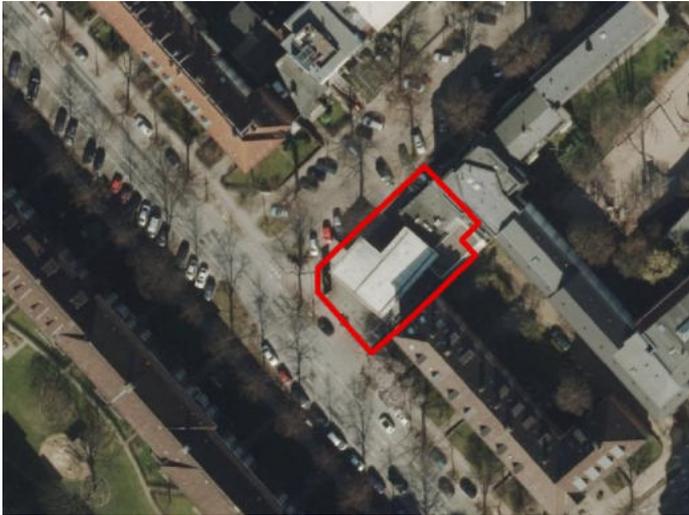
Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bauantrag zz. in Prüfung

2023

Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,07	2 Flurstücke
Eigentümer	Privat; sonstige	
heutige Nutzung	I-geschossiges Gebäude; Tankstelle	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

bestehende Nutzung;
 Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Bundesstraße

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert)	14.01.1955
Festsetzungen	W IV g; W III g

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen

2027 ff

Osterstraße / Emilienstraße (Garagenhof)

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,29	1 Flurstück
Eigentümer	sonstige	
heutige Nutzung	III- bzw. IV-geschossige Gebäude entl. Emilienstraße bzw. Osterstraße; I-geschossige Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Schutzbunker Emilienstraße 11;
Ersatz für Stellplätze/ Garagen schaffen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West
festgestellt (geändert)	14.01.1955
Festsetzungen	W IV g (auf einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Emilienstraße), ansonsten W III g; insgesamt: Ordnungsfläche (hier darf erst nach Ordnung des Grund und Bodens gebaut werden)

FN	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2023

Sophienallee / Fruchttallee

Wohneinheiten 25 - 35



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,13	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche), Stellplatzfläche	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Immissionen im Norden durch den KFZ-Verkehr auf der Fruchttallee

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Durchführungsplan 236
festgestellt (geändert)	09.07.1958
Festsetzungen	W IV g, W VIII g, i.W. nicht überbaubare Fläche

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2026

Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz

Wohneinheiten 250 - 500



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,52	4 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	V-geschossiges Gebäude entlang der Kieler Straße; Alleinlage auf grüner Verkehrsinsel, die von Straßenverkehrsflächen umschlossen ist	
Potenzial	Geschosswohnungsbau; ggf. Hochpunkte; gewerbliche Nutzung im EG; Grünflächen; grüne Wegeverbindung und Anbindung an das grüne Netz	
		Langfristiges Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
		Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße und dem Eimsbütteler Marktplatz;
		Baumbestand

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	D146	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	19.05.1959	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	Straßenflächen	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2027 ff

Eimsbütteler Marktplatz Nord

Wohneinheiten 50 - 70



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,29 1 Flurstück	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; langfristig zu entwickeln im Rahmen der Gesamtkonzeption Eimsbütteler Marktplatz; in direkter Nähe zum Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung "Bei der Apostelkirche - Lutherothstraße - Lastropsweg"; Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße und dem Eimsbütteler Marktplatz</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	VII-geschossiges Wohngebäude, II-geschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung; Tiefgarage - I	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gewerblicher Nutzung im EG	

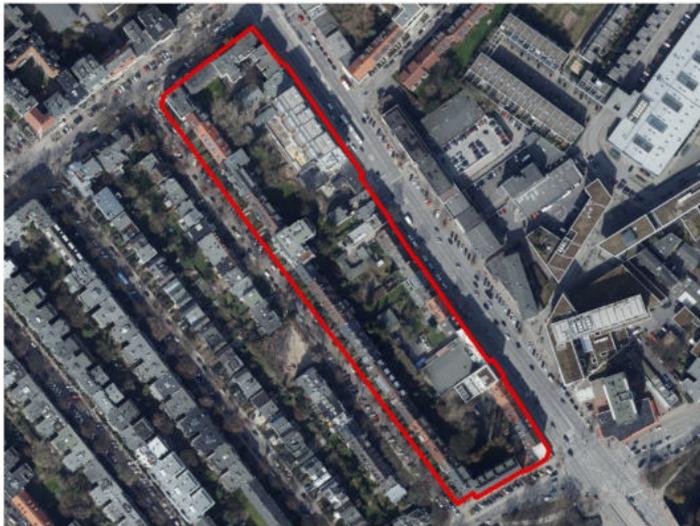
Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Durchführungsplan 146	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	19.05.1959	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	Bestandsgebäude Eimsbütteler Marktplatz 40 a+b W VIII g max. Tiefe von 12m; Fläche für gemischte Stellplätze	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2027 ff

Hoheluftchaussee / Moltkestraße

Wohneinheiten 50 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,99 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hoheluftbrücke", sowie der geplanten Haltestelle "Gärtnerstraße";</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Hoheluftchaussee</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	III-VI-geschossige geschlossene Blockrandbebauung; gemischte Nutzungen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung; kerngebietstypische Nutzungen entlang der Hoheluftchaussee, dort ist Wohnen nur in den oberen Geschossen zulässig	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Hoheluft-West 13	FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	15.07.2011	sonstige Satzungen	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Generalsviertel"; Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	entlang Hoheluftchaussee MK g IV-VI, Wo über II; rückwärtig I; GRZ 1,0; entlang Moltkestraße WR IV g, GRZ 0,4; am Eppendorfer Weg WA g V, GRZ 0,6; im Bereich Bismarckstraße WA g IV, GRZ 0,6	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2023; 2024; 2025; 2026; 2027 ff

Unnastraße

Wohneinheiten 900 -



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	3,26 5 - 10 Flurstücke	Stammsitz der Beiersdorf AG; Realisierung nach Umzug der Unternehmenszentrale in den Neubau an der Troplowitzstraße (ab 2021); keine denkmalwürdigen Bauten vorhanden; Energiefachplan und Mobilitätskonzept erforderlich; Störfallbetriebe in der Nähe
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	V-VII-geschossige Büro- und Gewerbebauten	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung, teilweise mit gemischter Nutzung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	G V g, teilweise W IV g	Bebauungsplan im Verfahren	Hoheluft-West 15 - Eimsbüttel 38
		künftige Festsetzungen	MU VI-XIV, GFZ ca. 3,0

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen; Hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen	2024; 2025; 2026; 2027 ff

Hoheluftchaussee Nord

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,70 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe zur geplanten U-Bahn-Haltestelle "Gärtnerstraße";</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Denkmalschutz Ensemble Hoheluftchaussee 117/119 Motel mit Außenanlagen (ID 29546), angrenzend Denkmalschutz Ensemble Hoheluftchaussee 95/95a ehem. Tabakfabrik, Nebengebäude, gepflasterte Hofzufahrt und Gittertor (ID 43892);</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Hoheluftchaussee</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	i.W. IV-V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung, gemischte Nutzungen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen; Wohnen in den oberen Geschossen	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7; Bebauungsplan Hoheluft-West 5	FNP	Gemischte Bauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	26.08.1969; 02.03.1970 (geändert 24.02.1982)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	entlang Hoheluftchaussee vorwiegend MK IV g; im Bereich Eppendorfer Weg WA IV g; besondere Ausweisungen in den Kreuzungsbereichen	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

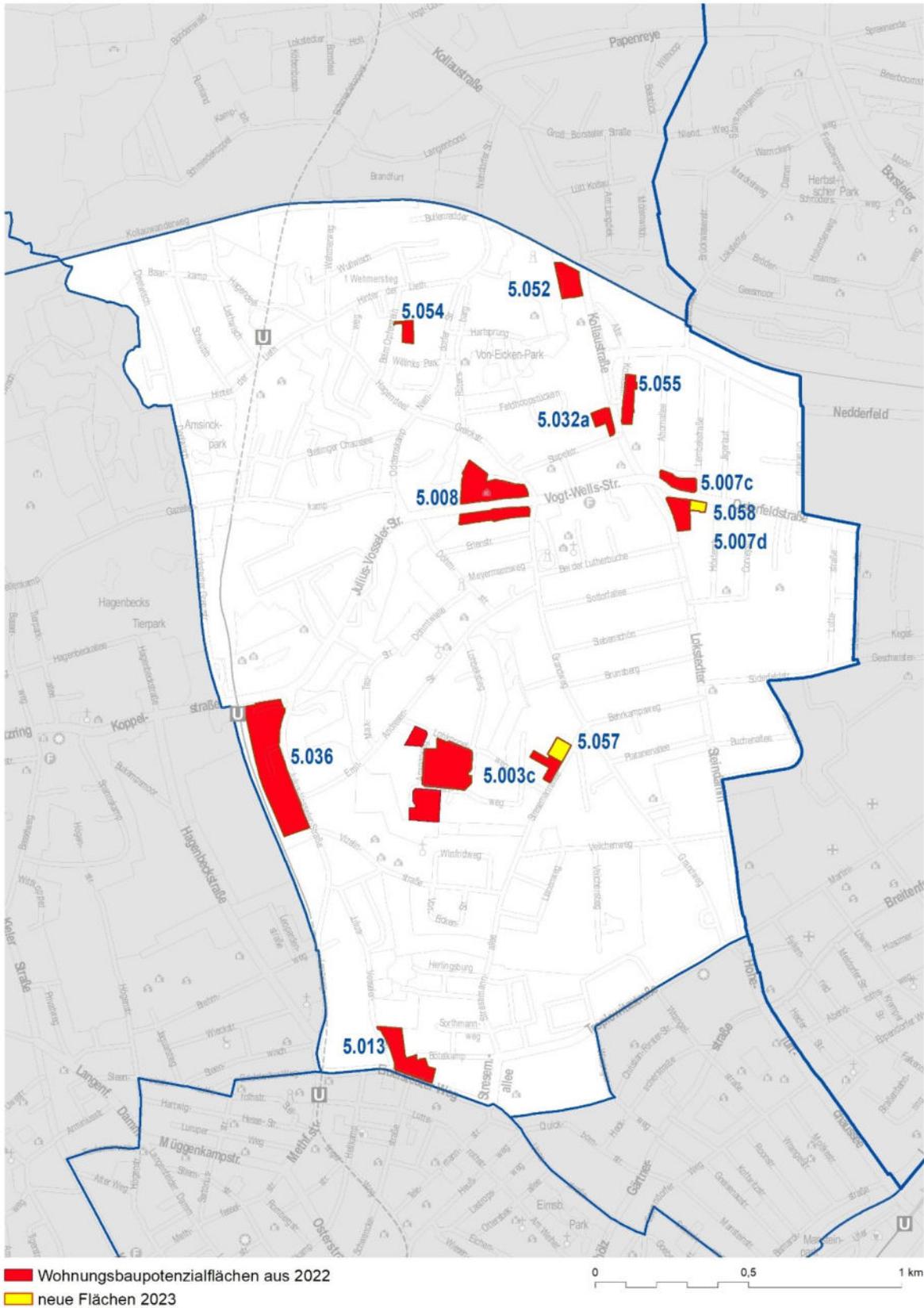
Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2023; 2024; 2025; 2026; 2027 ff

Stadtteil

Lokstedt

Übersicht über die Potenzialflächen

5.003c	Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg
5.007c	Osterfeldstraße / Ahornallee
5.007d	Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße
5.008	Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz
5.013	Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg
5.018	Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbartweg
5.032a	Kollaustraße / Stapelstraße
5.036	Julius-Vosseler-Straße Nord
5.052	Kollaustraße / Heckenrosenweg
5.054	Beim Opferstein
5.055	Kollaustraße / Nedderfeld
5.057	Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg
5.058	Südlich Osterfeldstraße



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023, Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg

Wohneinheiten 20 - 40



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,40	4 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II-geschossige Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) auf z.T. sehr tiefen Gartengrundstücken	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung entlang der Straße und im rückwärtigen Bereich	
		bestehende Nutzungen, nur auf einem Flurstück gibt es Baurecht auf einer bislang noch unbebauten Fläche im rückwärtigen Bereich;
		Teilbereiche realisiert

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2023; 2026

Osterfeldstraße / Ahornallee

Wohneinheiten 30 - 60



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,45	4 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	I-geschossiges freistehendes Gebäude der Nachkriegszeit, I-geschossiges Flachdachgebäude der Weimarer Zeit, III-geschossiger Zeilenbau der 60er/70er Jahre; Handel/Dienstleistung im EG, Wohnen in den OG; Stellplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe zur geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmannplatz";
 Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
 Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße sowie im Südwesten durch den Verkehr auf dem Siemersplatz;
 bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 60
festgestellt (geändert)	08.03.2013
Festsetzungen	MK III-IV g, GRZ 1,0, GH 29; MK I, GRZ 1,0, GH 20; MK IV-VI g, GRZ 0,8, GFZ 3,0, GH 33

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weitere Bauanträge einreichen

2023

Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße

Wohneinheiten 35 - 75



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,60 4 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmannplatz";</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Osterfeldstraße und auf dem Siemersplatz;</p> <p>bestehende Nutzungen</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Rotklinkergebäude, II-III-geschosig, Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie im EG, Wohnen in den Obergeschossen, z.T. freistehende Einzelgebäude; Garagenhof	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischten und kerngebietstypischen Nutzungen	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2023

Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung

Größe [ha]	2,40	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; sonstige	
heutige Nutzung	I-III-geschossige Gebäude (Geschäftsstelle des DRK: Verwaltung, Beratungseinrichtungen, Kita); I-geschossige Garagen und Lagerräume; Freiflächen i.W. versiegelt; im südlichen Bereich: I-III-geschossige Wohngebäude	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung, zum Teil mit kerngebietstypischen Nutzungen	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale und durch Lage am Zentrum vom Lokstedt;

gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, durch die Nähe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmannplatz";

westlich grenzt die gesamtstädtisch bedeutsame Grün- und Wegeverbindung entlang der Schillingsbek an;

Immissionen durch KFZ-Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße;

Denkmal Ensemble Julius-Vosseler-Straße 5/7;

Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 13
festgestellt (geändert)	03.03.1970
Festsetzungen	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: DRK; Flächen für Versorgungsanlagen: Hamburger Wasserwerke; Wohngebiete WR und WA

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Lokstedt 61
künftige Festsetzungen	Bereich Behrmannplatz: MU IV-VII; entl. Julius-Vosseler-Straße: WA VI; rückwärtig: WA II - III + Staffelgeschoss

Weiteres Vorgehen

Wettbewerbsergebnisse (2010) überarbeiten; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen

Realisierbar

2025; 2026; 2027 ff

Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg

Wohneinheiten 200 - 250



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	1,27	4 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat; SAGA	
heutige Nutzung	I-geschossiger Einzelhandel, II-geschossige Parkpalette	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung und Einzelhandel im EG; Stärkung der Landschaftsachse als Qualifizierung gemäß Vertrag für Hamburgs Stadtgrün	

Potenzialfläche in der Eimsbütteler Landschaftsachse;
Erhaltens- und schützenswerter Baumbestand;
Entlang der Julius-Vosseler-Straße und in Richtung Bötelkamp/Ottersbek ist die übergeordnete Grün- und Wegeverbindung zu stärken;
Verlagerung Einzelhandel;
Ersatz für Stellplätze;
Störfallbetriebe in der Nähe

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 17 (Westfläche); Bebauungsplan Lokstedt 30-Eimsbuettel 33 (Ostfläche)
festgestellt (geändert)	25.06.1973 (Westfläche); 16.04.1996 (Ostfläche)
Festsetzungen	3578: Fläche für Stellplätze oder Garagen 4013: GE III; GRZ 0,8; GFZ 2,0 4014: Straßenverkehrsfläche 2160 & 2144: GE III

FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Lokstedt 68
künftige Festsetzungen	MU

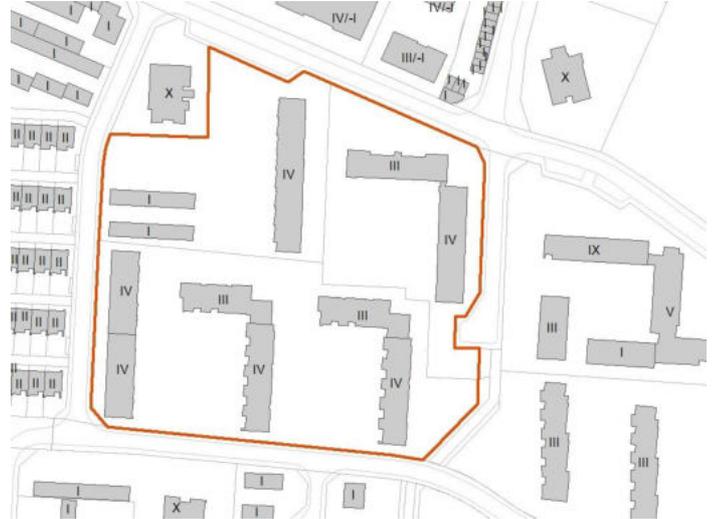
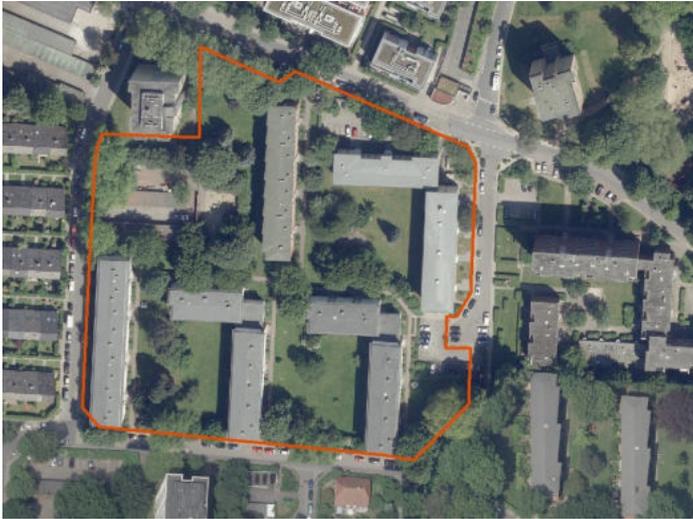
Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren weiterführen; Wettbewerb durchführen

2026; 2027 ff

Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbartweg

Wohneinheiten 90 - 110



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,18	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche, z.T. baumbestanden); III-IV geschossige Wohnzeilen; Garagenhof, Stellplatzfläche; Kinderspielplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	
		bestehende Nutzungen

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 67	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	17.05.2022	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA IV Vund IX, Baukörperausweisung; GRZ 0,4; GFZ 1,2; FD	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2023, 2027 ff

Kollastraße / Stapelstraße

Wohneinheiten 70 - 100



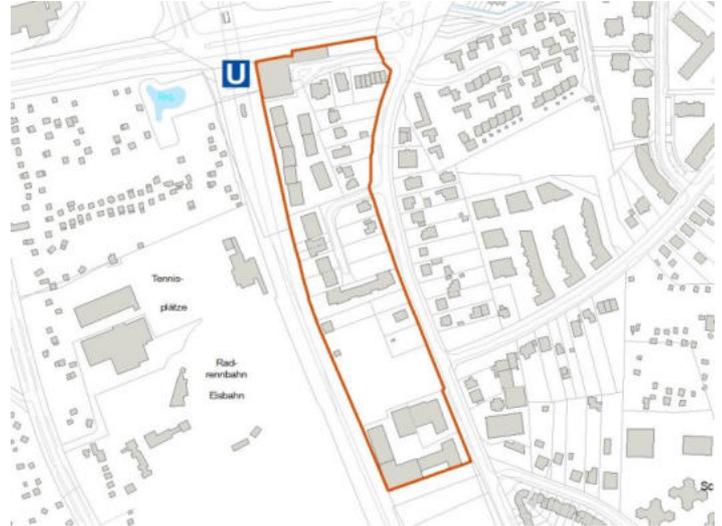
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,36 2 Flurstücke	<p>bestehende Nutzung (öffentlich rechtliche Unterbringung bis 11.05.2026);</p> <p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmanplatz";</p> <p>Immissionen im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der Kollastraße;</p> <p>Bebauung der Fläche abhängig von U5-Planung</p>
Eigentümer	FHH	
heutige Nutzung	Wohnunterkunft für Geflüchtete (Notfallreserve)	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht	weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 37	FNP Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen; Schnellbahnen, Fernbahnen
festgestellt (geändert)	21.07.1981	sonstige Satzungen ---
Festsetzungen	WA II o (Baukörperausweisung); Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage); entlang der Straße freigehaltene Fläche für "vorgesehene unterirdische U-Bahn"	Bebauungsplan im Verfahren --- künftige Festsetzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten	2027 ff

Julius-Vosseler-Straße Nord

Wohneinheiten 230 - 280



Beschreibung

Größe [ha]	3,54	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-III-geschossige Gebäude (Handel und Gewerbe); ehem. P+R-Anlage (zz. genutzt für öffentliche Unterbringung); I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit Mischgebietsnutzungen entlang der Koppelstraße	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hagenbecks Tierpark";
Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr (U-Bahn in Troglage) und im Norden durch den KFZ-Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße/ Koppelstraße;
Teilbereiche realisiert
Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 63; Bebauungsplan Lokstedt 64
festgestellt (geändert)	27.03.2018
Festsetzungen	WA III - V-geschossig MI1 GH 30 - 35,4 m WA1 IV g WA2 IV, teils g MI2 IV-geschossig

FNP	Wohnbauflächen; P + R- Anlagen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Teile genehmigt; weitere Bauanträge einreichen

Realisierbar

2023; 2024; 2025; 2026; 2027 ff

Kollastraße / Heckenrosenweg

Wohneinheiten 50 - 50



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,72	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	II-geschossiger Wohnungsbau; I-geschossiges Gewerbe; Grünfläche	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung entlang der Kollastraße und im rückwärtigen Bereich; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum	
		<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>klare Trennung zwischen Wohnungsbau und Landschaft;</p> <p>direkt angrenzend liegen geschützte Biotope;</p> <p>Verlegung Heckenrosenweg nach Norden und Verlängerung zur Schillingsbek im Süden als Qualifizierung gemäß Vertrag für Hamburgs Stadtgrün;</p> <p>Immissionen im Norden durch Schienenverkehr, im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der Kollastraße</p>

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (12.08.1958)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W II o, Außengebiet	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheid zz. in Prüfung	2023

Beim Opferstein

Wohneinheiten 20 - 25



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,60	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Stellplätze und Garagen im nördlichen Bereich; Gemeinschaftsgrün im südlichen Teil	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	
		Baumbestand

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (12.08.1958)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W II o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2027 ff

Kollastraße / Nedderfeld

Wohneinheiten 50 - 75



Beschreibung

Größe [ha]	0,55	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I - III-geschossige freistehende Wohngebäude	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im EG	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe zur geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmannplatz"
Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kollastraße

Planrecht

weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 52 / Eppendorf 9 / Großborstel 11
festgestellt (geändert)	22.05.2018
Festsetzungen	MI III - IV g, GRZ 0,6, GFZ 2,0

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheids- bzw. Bauanträge einreichen

Realisierbar

2023

Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Größe [ha]	0,34	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II-geschossiger Einzelhandel, Parkplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss sowie anteilig Wohnnutzung in den Obergeschossen	

Besonderheiten

Bestehende Nutzung (Einzelhandel)

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 53
festgestellt (geändert)	04.08.2010
Festsetzungen	MI g GRZ 0,6, straßenbegleitend IV, GH 13m, rückwärtig I

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	
Bebauungsplan im Verfahren	
künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2027 ff

Südlich Osterfeldstraße

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Größe [ha]	0,37	2 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Parkplatz, Einfamilienhaus	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
gute ÖPNV-Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe zur (zukünftigen) U-Bahn-Haltestelle "Behrmannplatz";
Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Siemersplatz/Grelckstraße";
Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Magistrale
Fläche befindet sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	W II o	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

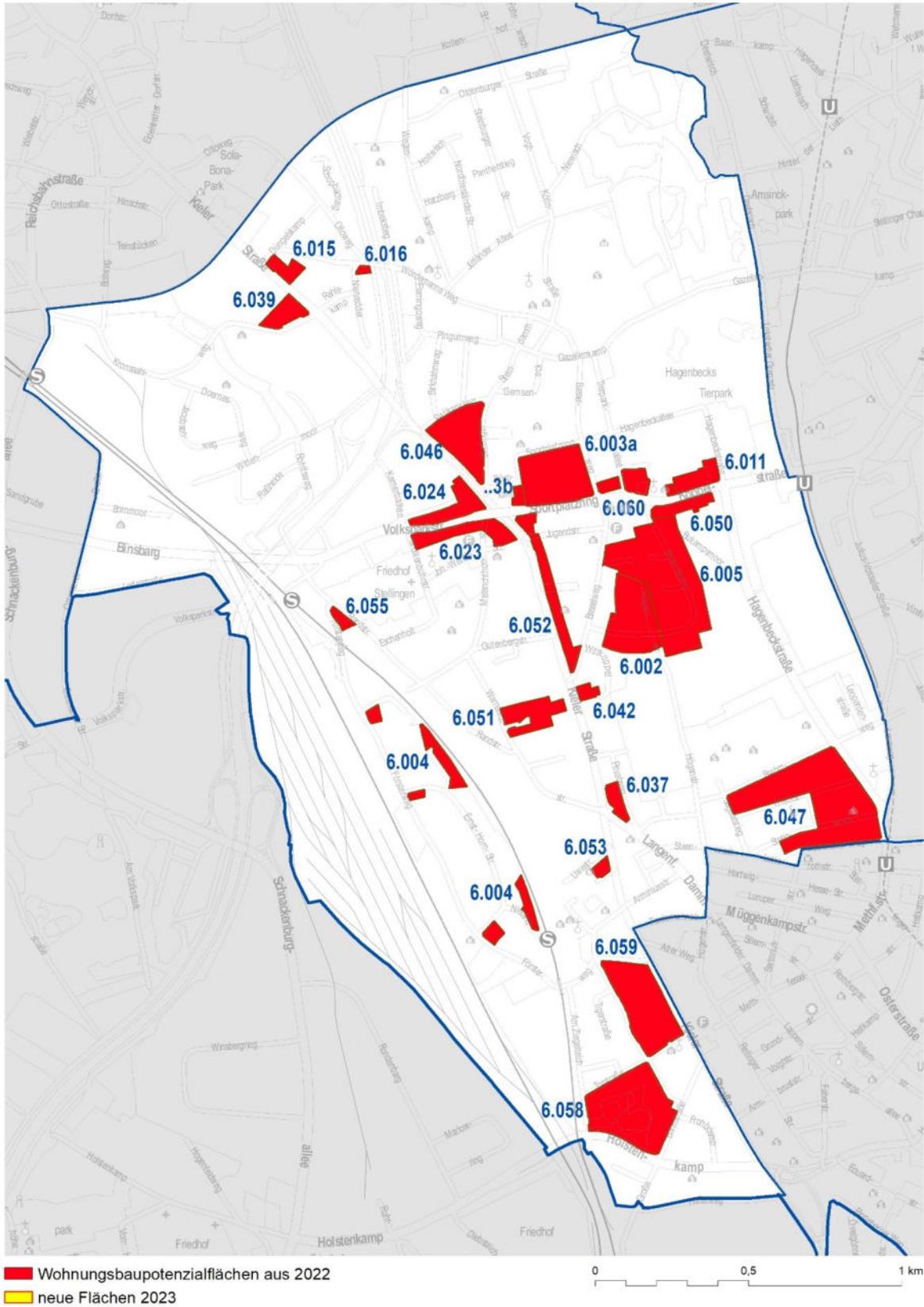
Realisierbar

2027 ff

Stellingen

Übersicht über die Potenzialflächen

6.002	Spannskamp, westl. Högenstraße
6.003a	Sportplatzring / Basselweg
6.003b	Sportplatzring / Dörpkamp
6.004	Försterweg / Ernst-Horn-Straße
6.005	Spannskamp, östl. Högenstraße
6.011	Koppelstraße / Hagenbeckstraße
6.015	Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)
6.016	Wördemannsweg / Nienredder
6.023	Kieler Straße / Volksparkstraße Süd
6.024	Kieler Straße / Volksparkstraße Nord
6.037	Kieler Straße / Langenfelder Damm
6.039	Kieler Straße / Kronsaaalweg
6.042	Kieler Straße, südl. Basselweg
6.046	Kieler Straße / Pelikanstieg
6.047	Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg
6.050	Koppelstraße / Spannskamp
6.051	Kieler Straße / Warnstedtstraße
6.052	Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg
6.053	Kieler Straße / Brunckhorstweg
6.055	Randstraße / Försterweg Ost
6.058	Am Ziegelteich
6.059	Kieler Straße / Frühlingsstraße
6.060	Koppelstraße / Tierparkallee



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023, Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Spannskamp, westl. Högenstraße

Wohneinheiten 275 - 300



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	3,48	über 10 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	i.W. Kleingärten (57 KG + Vereinsheim); öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

- Entwicklungsfläche zur Finanzierung des A7-Deckels;
- prägender Baumbestand (entlang Spannskamp und östlich);
- Verlagerung der Kleingärten auf den Stelling A7-Deckel;
- Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kollastraße

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 64	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	19.10.2021	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA III - V; GRZ 0,4 ; GFZ 1,2 - 1,9; private und öffentliche Grünflächen	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Konzeptausschreibung	2023; 2024; 2025
----------------------	------------------

Sportplatzring / Basselweg

Wohneinheiten 330 - 380



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	3,70	2 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	Geräumtes Gelände, ehemals Sportplätze	
Potenzial	im nördlichen Bereich mehrgeschossige Wohnbebauung; im südlichen Bereich mehrgeschossige Bebauung mit Einzelhandel im EG, darüber Wohnen; soziale Nutzungen, Stadteilhaus	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Lage nahe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Sportplatzring";
 Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
 Teilbereich der Neuen Mitte Stellingen;
 Immissionen durch den KFZ Verkehr auf dem Sportplatzring;
 Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Wegeverbindung

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 62
festgestellt (geändert)	07.09.2017
Festsetzungen	WA III-IV-geschossig; MI g II-VIII-geschossig; Platzfläche; Parkanlage; Tga

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

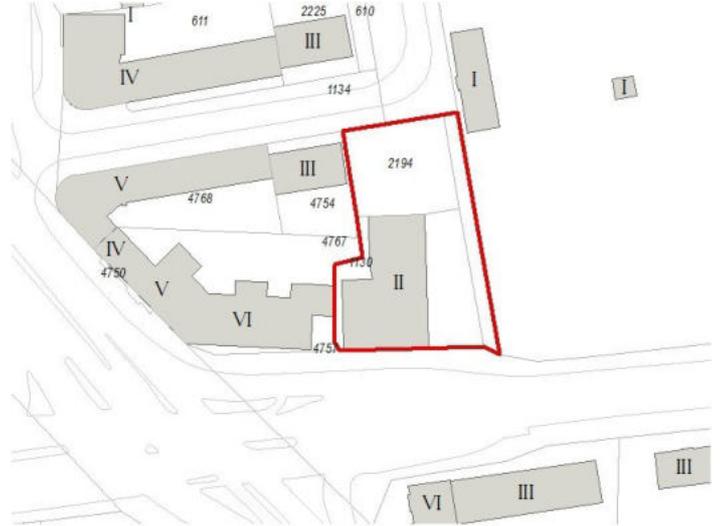
Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weiteren Bauantrag einreichen

2023

Sportplatzring / Dörpkamp

Wohneinheiten 50 - 60



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,23 2 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Lage nahe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Sportplatzring";</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>zum Teil prägender Baumbestand;</p> <p>Teilbereich der Neuen Mitte Stellingen;</p> <p>Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße und dem Sportplatzring;</p> <p>bestehende Nutzung</p>
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	Bebaut: II-geschossiges freistehendes Gebäude (Vereinsheim); Stellplätze	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

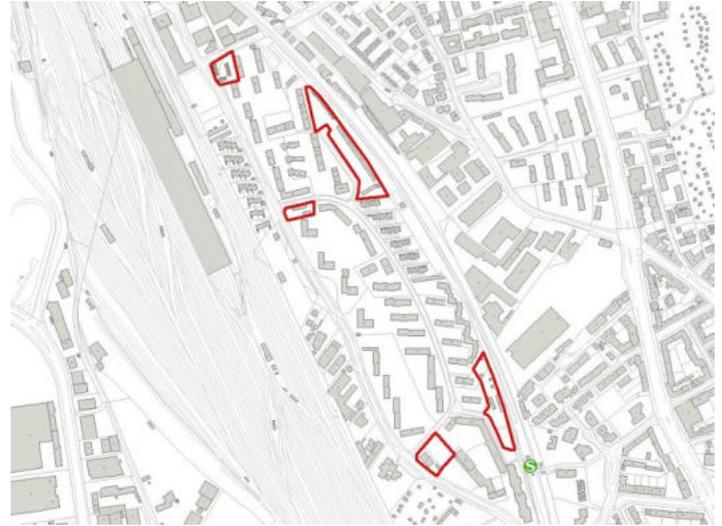
Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 62	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.09.2017	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MI g; am Sportplatzring GH 42,5 m; sonst IV - V- geschossig; Tga	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2025

Försterweg / Ernst-Horn-Straße

Wohneinheiten 75 - 155



Beschreibung

Größe [ha]	1,87	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	i.W. oberirdische private Stellplatzanlagen und Garagen; auf der südwestlichen Teilfläche am Försterweg ein II-geschossiges Mehrfamilienhaus	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Besonderheiten

Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und der S-Bahntrasse;

Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen, Lärmschutz entlang der Bahntrasse erforderlich;

Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;

Ersatz für Stellplatzanlagen/ Garagen evt. durch Quartiersgarage

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 1, Bebauungsplan Stellingen 46
festgestellt (geändert)	11.05.1965; 21.01.1974
Festsetzungen	Flächen für Stellplätze; private Grünfläche; auf der südwestlichen Teilfläche auch ein Baufenster WA zwingend I o

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

2027 ff

Spannskamp, östl. Högenstraße

Wohneinheiten 50 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	8,10 über 10 Flurstücke	Insgesamt prägender Baumbestand; Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen; Teilbereiche realisiert
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	i.W. homogener Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII-IX-geschossigen Punkthochhäusern; Studentenwohnheim im Südosten; Gemeinschaftseinrichtung im Nordosten	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung (Neubau, Aufstockung und Kopfbauten)	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenhofde; Bebauungsplan Stellingen 51 - Lokstedt 51;	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955; 07.07.2006	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	BS-Plan: i.W. Außengebiet; kleinflächig W 2o und M 2o Bebauungsplan WR IV o, WR IV g, WR III o, WR o; GRZ 0,4; Fläche für Gemeinbedarf: Studentenwohnheim; GRZ 0,4;	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	i.W. WA IV a/o; GRZ 0,4 ; GFZ 1,2

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheids- bzw. Bauantrag einreichen	2024

Koppelstraße / Hagenbeckstraße

Wohneinheiten 30 - 35



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,90	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Geschosswohnungsbau, VI-V-geschossig; Tankstelle	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung in EG und 1. OG	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hagenbecks Tierpark" sowie der geplanten Haltestelle "Sportplatzring";
 Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
 Immissionen im Süden durch den KFZ-Verkehr auf der Koppelstraße;
 bestehende Nutzung (Tankstelle);
 Teilbereiche realisiert

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 19 - Lokstedt 49, Blatt 1
festgestellt (geändert)	07.07.2006
Festsetzungen	MK g, zwingend V, rückwärtig II; Wo über II; GRZ 0,4

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Weitere Bauanträge einreichen

2027 ff

Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)

Wohneinheiten 20 - 60



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,56	2 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Tankstelle im Eckbereich Kieler Straße/Wördemanns Weg; II-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, I-geschossiger Garagenhof	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;

Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 7) gemäß Biotopkataster;

bestehende Nutzung;

Siedlungsbeschränkungsbereich 2, tlw. Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2);

Immissionen durch Güterumgehungsbahn und KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße;

Ersatz für entfallende Stellplätze/ Garagen erforderlich

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 16
festgestellt (geändert)	01.06.1970
Festsetzungen	WA zwingend II o; WR zwingend III g; insgesamt Baukörperausweisung (Tiefe der überbaubaren Flächen 12,0 m)

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen

2027 ff

Wördemannsweg / Nienredder

Wohneinheiten 15 - 20



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,11 1 Flurstück	Entwicklungspotenzial durch Lage am A7-Deckel; Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone)
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Stellplatzanlage	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2023

Kieler Straße / Volksparkstraße Süd

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	1,44	über 10 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Eckbereich Kieler Straße/ Volksparkstraße: gemischte Nutzungen (Handel/ Dienstleistung/ Wohnen); Punkthochhaus; I-II-geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung; private Stellplatzanlage	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung; im Bereich Kieler Straße i.W. Gewerbe/ Dienstleistung	

Entwicklungspotenzial durch Lage an Magistralen und durch die Nähe zur geplanten Haltestelle "Sportplatzring";

Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;

gesamtstädtisch bedeutsame Grün- und Wegeverbindung ist zu beachten;

Erhaltenswerter Straßenbaumbestand;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße und durch den Flugverkehr,

Fläche liegt teilweise im Siedlungsbeschränkungsbereich 2

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungspläne Stellingen 6; Stellingen 34	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.07.1967; 07.10.1968	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR IV-VIII g (Baukörperausweisung); Stellplätze; öffentliche Grünfläche; öffentliche Straße; WA II.g; Stellplätze; Öffentliche Grünfläche; Öffentliche Straßenfläche	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Stellingen 69
		künftige Festsetzungen	MK; MU; WA

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren weiterführen

2025; 2026

Kieler Straße / Volksparkstraße Nord

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	1,32	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; sonstige	
heutige Nutzung	südl. Alte Volksparkstraße: i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Stellplatzanlagen; entlang Kieler Straße zwei II-geschossige Gebäude (sogenannte "Glaskästen")	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung; im Bereich Kieler Straße Gewerbe/ Dienstleistung mit Wohnen in den oberen Geschossen	

Entwicklungspotenzial durch Lage an Magistralen und durch die Nähe zur geplanten U-Bahn-Haltestelle "Sportplatzring";

Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;

Gesamtstädtisch bedeutsame Grün- und Wegeverbindung beachten;

Erhaltenswerter Straßenbaumbestand;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße und durch den Flugverkehr,

Fläche liegt teilweise im Siedlungsbeschränkungsbereich 2

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 6; Teilbebauungsplan 810; Baustufenplan Stellingen-Langenhofde
festgestellt (geändert)	03.07.1967; 13.10.1959; 14.01.1955, (22.11.1960)
Festsetzungen	B-Plan: WA max. II, WA II g, SO L I g, SO L II g, Stellplätze; TB: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, neue Straßenverkehrsfläche; BS-Plan: W 3g

FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Stellingen 69
künftige Festsetzungen	MK; MU; WA

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren weiterführen

2024; 2025; 2026

Kieler Straße / Langenfelder Damm

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,51 5 - 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Immissionen im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I- geschossige Vergnügungsstätte, Garagenhof, Brachfläche; III- und IV-geschossige Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen; nördlich: IV- und V-geschossige Neubauten aus dem Jahr 2015 in geschlossener Bauweise	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im EG entlang Kieler Straße	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag erteilt; Bauantrag einreichen	2023

Kieler Straße / Kronsaalsweg

Wohneinheiten 25 - 45



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,88	4 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Drei III-geschossige Zeilengebäude, Wohnen; zwei freistehende Wohngebäude, I-II-geschossig	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung in geschlossener Bauweise entlang der Kieler Straße und Kronsaalsweg	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 Immissionen durch den Flugverkehr, Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone);
 bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70
festgestellt (geändert)	30.07.2012
Festsetzungen	WA g; GRZ 0,4, GFZ 1,2; GH 32; 16 m tiefes Baufenster entlang Kieler Straße und Kronsaalsweg; rückwärtig Baufeld mit 16m x 16m

FNP	Gewerbliche Bauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

2027 ff

Kieler Straße, südl. Basselweg

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,28	2 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Bebaut: Gewerbe; Parkplätze	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit Einzelhandel im EG	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 Discounter-Strategie;
 Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen39
festgestellt (geändert)	04.12.1972
Festsetzungen	MI III g, MI II g, GRZ 0,4, GFZ 0,8 bzw. 1,0

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten;
 Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2027 ff

Kieler Straße / Pelikanstieg

Wohneinheiten 100 - 150



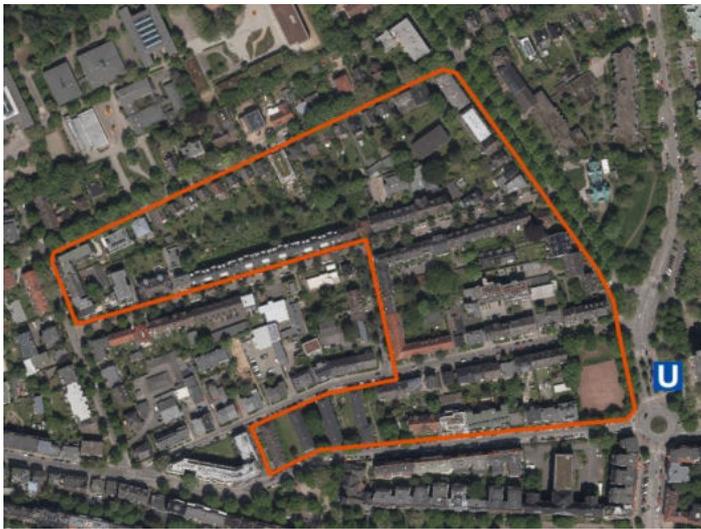
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,70 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Immissionen im Westen und Südwesten durch den Verkehr auf der A7 und der Kieler Straße;</p> <p>Immissionen durch den Flugverkehr, Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2;</p> <p>bestehende Nutzungen;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-III- geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. großen Gärten; gemischtgenutzte Gebäude und I-geschossige Gewerbebebauung	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langensfelde, 1. Änderung; Teilbebauungsplan 810	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955, (22.11.1960); 13.10.1959	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	entlang Stellingener Steindamm und Pelikanstieg: M II o; entlang Kieler Straße: W III g; am südwestlichen Randbereich der Potenzialfläche: von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2023; 2024; 2026; 2027 ff

Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg

Wohneinheiten 60 - 80



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	8,13	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; SAGA; sonstige	
heutige Nutzung	I-III- geschossige freistehende EFH, DH u. MFH sowie III-geschossige Zeilenbebauung; Brehmweg: kleinteilige Bebauung mit z.T. großen Gärten; Bolzplatz; vereinzelt Handwerksbetriebe in den Blockinnenbereichen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Handwerks- und Gewerbebetriebe sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen;

Baumbestand;

bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenefelde, 1. Änderung	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955, (22.11.1960)	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
Festsetzungen	M III g; entlang Brehmweg: W II o, Gruppenhäuser zulässig; Eckbereich Brehmweg / Hagenbeckstraße W III g; Eckbereich Hagenbeckstraße / Eidelstedter Weg; Fläche für besondere Zwecke (Schule)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2024; 2026; 2027 ff

Koppelstraße / Spannskamp

Wohneinheiten 100 - 150



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,77	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Einfamilienhausbebauung I-geschossig, Geschosswohnungsbau II-geschossig; IV-geschossiger Gebäuderiegel (Baujahr 2012)	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	
		<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Lage nahe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Sportplatzring";</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Koppelstraße;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>

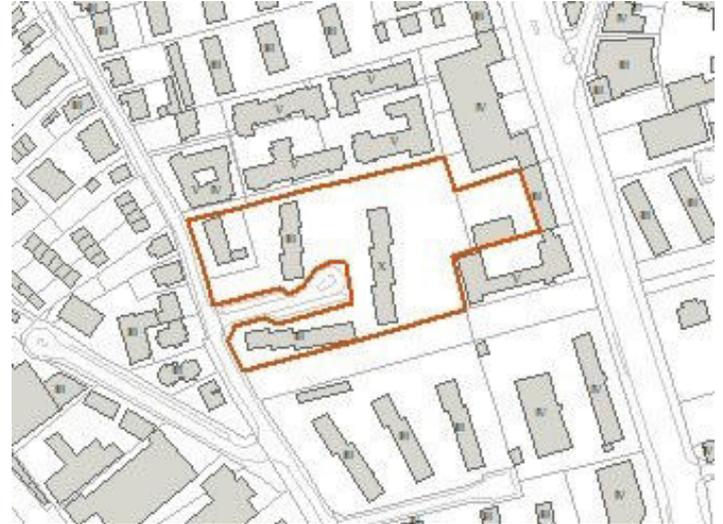
Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauanträge einreichen	2023; 2024; 2027 ff

Kieler Straße / Warnstedtstraße

Wohneinheiten 40 - 60



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	1,54	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Geschosswohnungsbau	
Potenzial	Weiterentwicklung mit zusätzlicher mehrgeschossiger Wohnbebauung; Planrecht ausschöpfen	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 9	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	13.06.2006	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA III g, WA IV	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen	2027 ff
-------------------------------	---------

Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg

Wohneinheiten 150 - 200



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,77 über 10 Flurstücke	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße; Störfallbetriebe in der Nähe
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	i.W. I-III-geschossige Gebäude entlang Kieler Straße, gemischtgenutzte Gebäude, Campingplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger, geschlossener Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im EG	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde; Stellingen 34	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (22.11.1960); 07.10.1968	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W III g; WA II g - WA V g	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2026; 2027 ff

Kieler Straße / Brunckhorstweg

Wohneinheiten 120 - 130



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,25 1 Flurstück	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße; bestehende Nutzungen
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Folgeunterkunft für Geflüchtete	
Potenzial	Gebäude steht nach Beendigung der Folgeunterkunft für Wohnnutzung zur Verfügung	

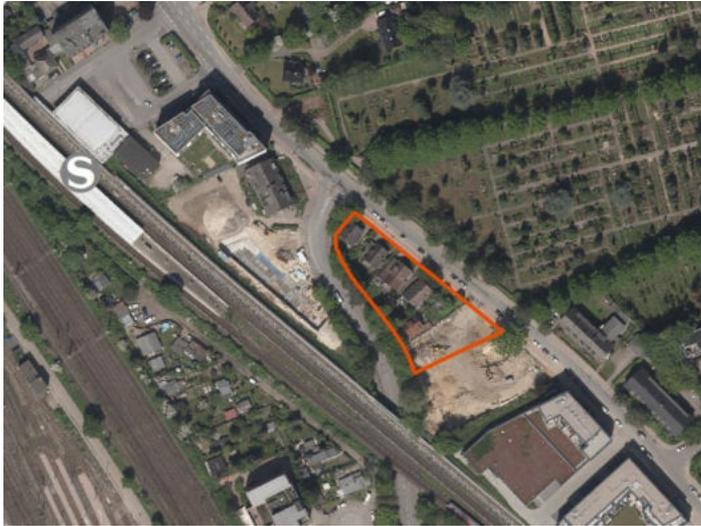
Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 40	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.06.1983	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MK IV g; MK V g; rückwärtig WA II g und Straßenverkehrsfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Nutzungsänderungsantrag einreichen	2027 ff

Randstraße / Försterweg Ost

Wohneinheiten 40 - 60



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,26	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Einfamilienhausbebauung I-geschossig	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung	
		Immissionen im Südwesten durch Schienenverkehr auf der S-Bahn-Trasse

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (22.11.1960)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	M II o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	2023; 2027 ff

Am Ziegelteich

Wohneinheiten 50 - 250



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	5,60 über 10 Flurstücke	<p>Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Standort des Fernbahnhofs;</p> <p>Wohnungsbauentwicklung unter Erhalt des Ziegelteichs und der öffentlichen Grünanlage primär straßenbegleitend zum Holstenkamp;</p> <p>Grünverbindung zur Torstraße und Frühlingstraße beachten</p>
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige Wohnbebauung	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; Qualifizierung einer gesamtstädtisch bedeutsamen Grün- und Wegeverbindung zwischen den Landschaftsachsen Altona und Eimsbüttel	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Stellingen 3	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.10.1965 (16.04.1968; 09.06.1992)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR I; WA I; private Grünflächen; öffentliche Grünflächen; vorhandene Wasserflächen; öffentliche Straße	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten	2027 ff

Kieler Straße / Frühlingstraße

Wohneinheiten 200 - 400



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	4,16	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Frühlingstraße: I - II-geschossige Einzelhäuser; Wolffstraße / Frühlingstraße: III - V-geschossige Wohngebäude; Kieler Straße / Torstraße: Untergenutzte Gewerbefläche mit I-geschossigen Gebäuden	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung entlang der Frühlingstraße und zu mehrgeschossiger Bebauung mit gewerblichen Nutzungen an der Kieler Straße	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Lage nahe der S-Bahn-Haltestelle "Langenfelde";
 Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße;
 Neuordnung des Gewerbes unter Berücksichtigung bestehender Betriebe;
 Beachtung des rückwärtigen Baumbestands;
 Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Grünverbindung;
 Bebauungsplan erforderlich

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen - Langenfelde; Bebauungsplan Stellingen 21
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (geändert 22.11.1960); 04.12.1972
Festsetzungen	Nordwestlich: W II o; M IV g; Süden: GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,6; Traufhöhe 8 m GE IV, GRZ 0,6, GFZ 2,2; Traufhöhe 15 m

FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren einleiten; ggf. Änderung des FNP

2026; 2027 ff

Koppelstraße / Tierparkallee

Wohneinheiten 50 - 90



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	1,00	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II - III-geschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hagenbecks Tierpark" und der geplanten Haltestelle "Sportplatzring";
 Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
 Liegt in Planraum Wasserschutzgebiet Stellingen-Süd;
 das Regenrückhaltebecken ist zu erhalten, ggf. zu erweitern;
 Baudenkmal Rathaus Stellingen beachten

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 33
festgestellt (geändert)	13.08.1968
Festsetzungen	Basselweg: WA II o, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Tierparkallee: WR II o, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Geöffnete Baugrenzen zu Koppelstraße; Tierparkallee - Koppelstraße: WR zwingend III g, sowie Fläche für Garagen unter Erdgleiche

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsanträge einreichen

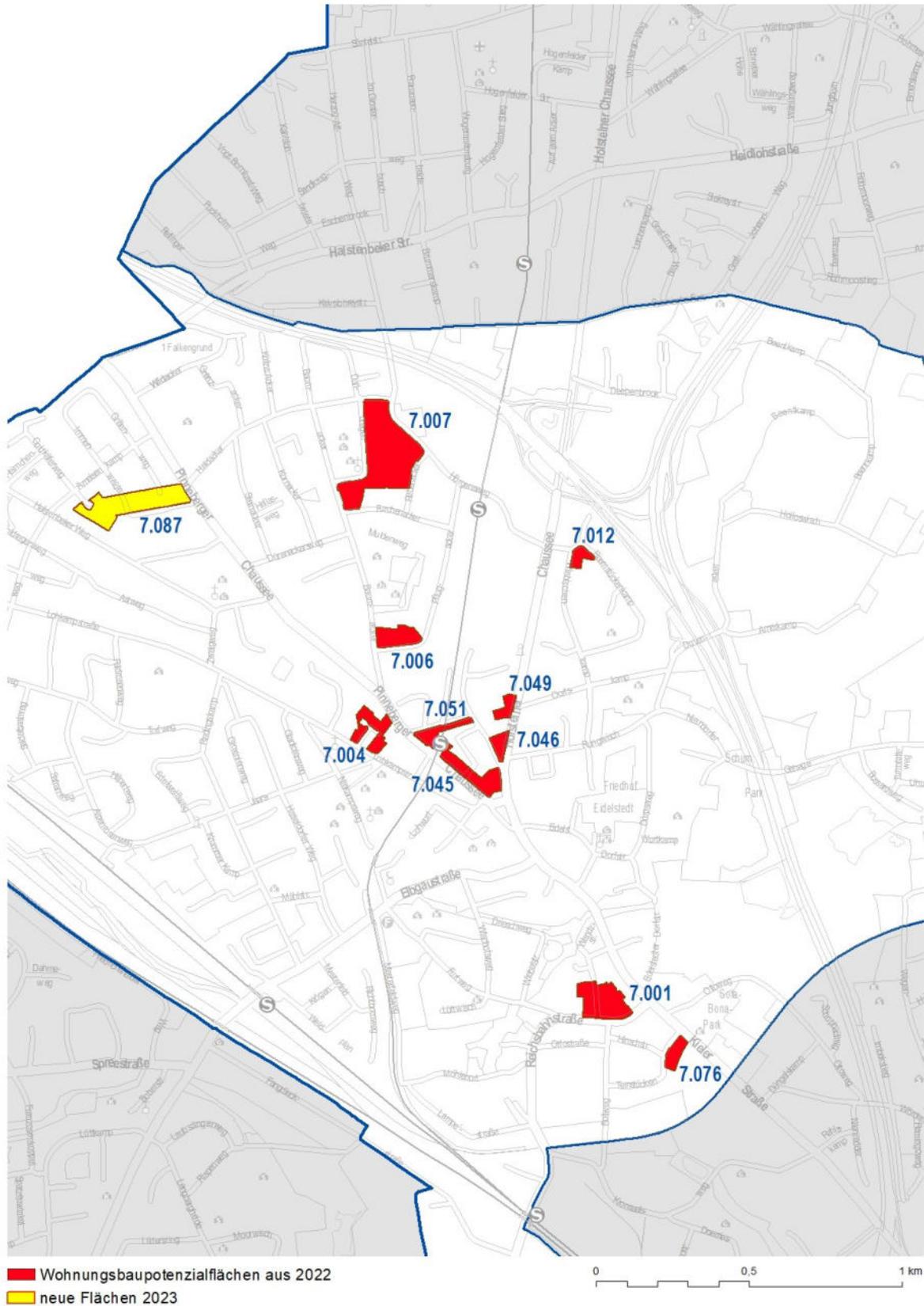
2027 ff

Stadtteil

Eidelstedt

Übersicht über die Potenzialflächen

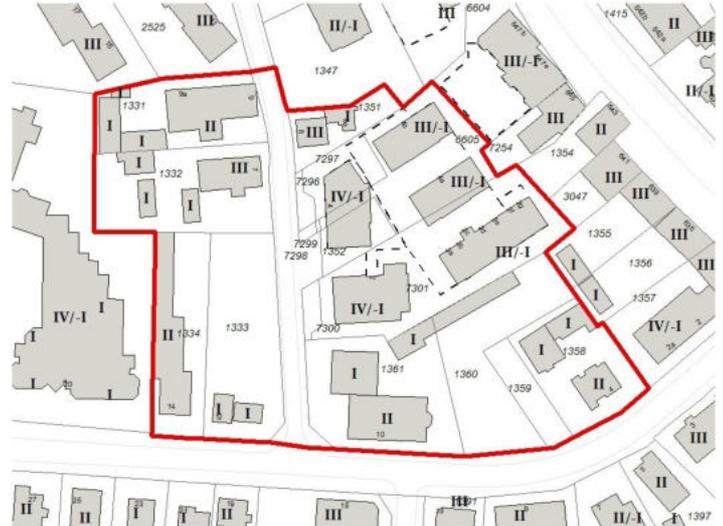
7.001	Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg
7.004	Lohkampstraße / Op de Eilstede
7.006	Pflugacker / Baumacker
7.007	Hörgensweg / Dallbregen
7.012	Reemstückenkamp
7.045	Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee
7.046	Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße
7.049	Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp
7.051	Pinneberger Chaussee / Upn Hornack
7.076	Kieler Straße / Hinschstraße
7.087	Pinneberger Chaussee / Krupunder Weg



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023,
 Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg

Wohneinheiten 30 - 50



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,56 über 10 Flurstücke	Immissionen im Süden durch den KFZ-Verkehr auf Reichsbahnstraße; Spielplatz der FHH (2010); Denkmalschutz Ensemble (ID 19405, Reichsbahnstr. 10, Gebäude einschl. Hopfpflasterung u. zweier Windbäume); bestehende Nutzungen; Teilbereiche realisiert
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	Reichsbahnstr.: Handwerks- und landwirtschaftl. Betrieb, versiegelte Hofflächen, II-geschossiges Bürogebäude, I-geschossiger Blumenladen mit gr. Gartengrundstück; Kapitelbuschweg: II-III-geschossige EFH u. MFH mit Gärten	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit Reihenhäusern	

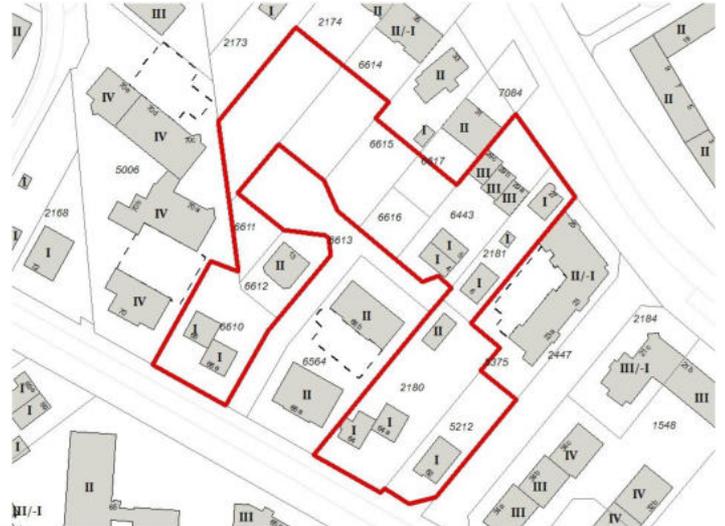
Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2023

Lohkampstraße / Op de Eilstede

Wohneinheiten 15 - 25



Beschreibung

Größe [ha]	0,87	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. sehr große Gärten	
Potenzial	Einfamilienhäuser und Reihenhäuser	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch die Lage an einer Magistrale;

sowie durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt Zentrum";

bestehende Nutzungen;

Teilbereiche realisiert

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57
festgestellt (geändert)	25.06.1997
Festsetzungen	WR II o, WR I o (nordwestl. Op de Eilstede), WA III g (entl. Pinneberger Chaussee); GRZ 0,3

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Bauantrag einreichen

Realisierbar

2027 ff

Pflugacker / Baumacker

Wohneinheiten 80 - 80



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,85	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-geschossige Gebäudezeilen, Stellplatzanlage, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im EG;	

bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 2
festgestellt (geändert)	20.01.1964 (12.11.1991)
Festsetzungen	L II g, L I g, Baufelder, Stellplatzanlagen

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
--

2024

Hörgensweg / Dallbregen

Wohneinheiten 70 - 90



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	4,59	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	III-XIII-geschossiger großformatiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise; I-geschossige Parkpalette und Garagen; Stellplätze; Freiflächen als gestaltete Anlage mit Spielflächen und Sitzmöglichkeiten	
Potenzial	Aufstockung des Gebäudebestands und Ergänzung durch zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum	

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Hörgensweg";

als Nord-Süd-Freiflächenverbindung festgesetzte öffentliche Grünfläche innerhalb der Wohnbebauung;

Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse,

im Nordosten durch den KFZ-Verkehr auf der A23

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 1
festgestellt (geändert)	16.01.1967
Festsetzungen	WR II g, WR III g, WR IV g, WR IX g, WR XII g; Stellplätze; öffentliche Grünfläche

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren einleiten

2027 ff

Reemstückenkamp

Wohneinheiten 15 - 25



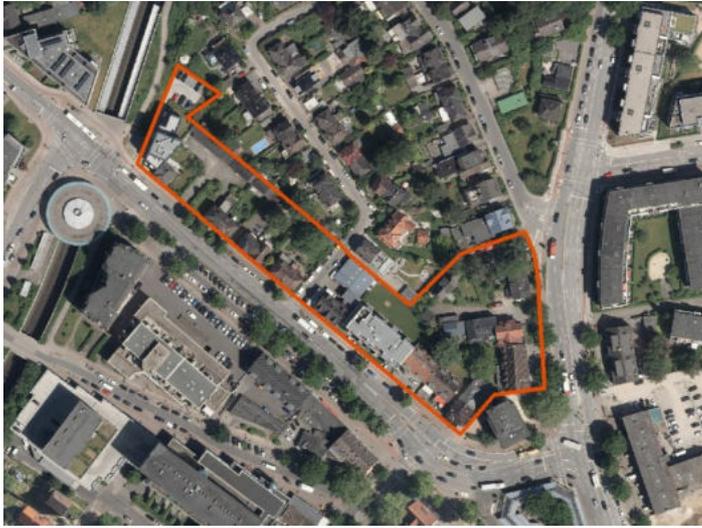
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,32	1 Flurstück
Eigentümer	SAGA	
heutige Nutzung	II-geschossige Parkpalette; I-geschossiges Gebäude zur Energieversorgung; oberirdische Stellplatzanlage	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	
		Immissionen im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der A7/A23;
		bestehende Nutzung

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 28	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	28.03.1967	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR; Heizwerk (Baukörperfestsetzung)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2027 ff

Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee

Wohneinheiten 25 - 40



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,08 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums</p> <p>und durch die Lage an zwei Magistralen;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt-Zentrum", sowie durch Metrobusse;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee und der Pinneberger Chaussee,</p> <p>im Nord-Westen durch den Schienenverkehr der AKN;</p> <p>z.T. prägender Baumbestand</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II-geschossige kleinteilige offene Bebauung; Wohn- und Gewerbenutzung, z.T. Gartenflächen und Stellplatzanlagen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	WA III bzw. IV g, straßenbegleitende Baufelder ca. 15 m tief, GRZ 0,4; rückwärtig Nebenbahnstraße Baufeld für I-geschossige Baukörper	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
mehrere Vorbescheide erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2023; 2027 ff

Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße

Wohneinheiten 20 - 35



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,35	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II geschossige Wohnbebauung	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	
<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums,</p> <p>und durch die Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt-Zentrum", sowie durch Metrobusse;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee;</p> <p>prägender Baumbestand;</p> <p>bestehende Nutzungen</p>		

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2026

Holsteiner Chaussee, westl. Ortskamp

Wohneinheiten 20 - 40



Beschreibung

Größe [ha]	0,33	4 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige Wohnbebauung	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums,
sowie durch die Lage an einer Magistrale;
Bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57
festgestellt (geändert)	25.06.1997
Festsetzungen	entlang Holsteiner Chaussee: WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld; rückwärtiger Bereich der Flstk. 859, 6910: WR III o; GRZ 0,3; GFZ 0,9

FNP	Wohnbauflächen
Sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

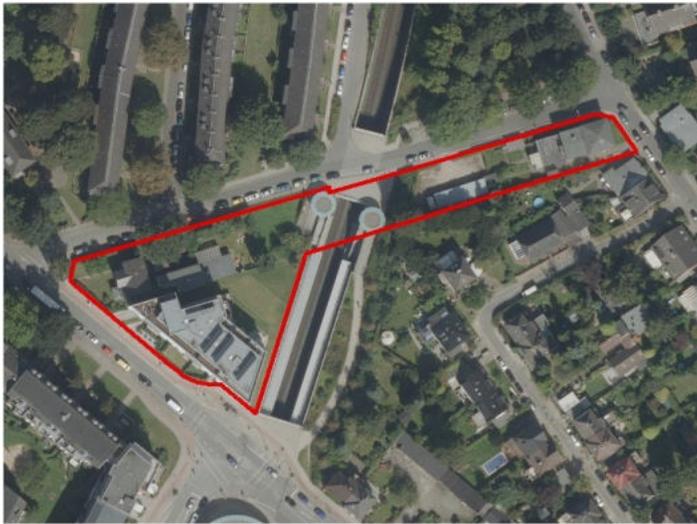
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen

Realisierbar

2027 ff

Pinneberger Chaussee / Upn Hornack

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,53 4 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums</p> <p>und durch die Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt-Zentrum", sowie durch Metrobusse;</p> <p>Immissionen im Süd-Westen durch den Verkehr auf der Pinneberger Chaussee und den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse;</p> <p>bestehende Nutzungen;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Kleinteilige Wohnbebauung; AKN-Trasse	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	Pinneb.Ch.: WA IV g, ausnahmsw. V zulässig (Flstk. 6844), GRZ 0,4; Baugrenze, im rückw. Bereich Ausschluss v. Nebenanlagen, Garagen, STP; Upn Hornack/rückw. Nebenbahnstr.: WR I o; GRZ 0,3; Baufeld ca. 10 m tief	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2023

Kieler Straße / Hinschstraße

Wohneinheiten 70 - 80



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,45 1 Flurstück	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Lage an der Landschaftsachse;</p> <p>Bestehende Nutzung</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Gebäudeblock (Wohnen), Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Eidelstedt (1. Änderung)	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Außengebiet (obsolet)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen; Bauantrag einreichen	2027 ff

Pinneberger Chaussee / Krupunder Weg

Wohneinheiten 50 - 60



Beschreibung

Größe [ha]	2,48	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	III-IV-geschossige Wohnbebauung, I-geschossiges Gebäude mit Einzelhandelsnutzung, unterirdische und oberirdische Stellplatzanlage nördlich Krupunder Weg; I-II-geschossige Wohngebäude südwestlich	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit zusätzlichen Wohngebäuden sowie Aufstockung, Qualifizierung von Städtebau und Freiraum	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 genossenschaftliches Wohnen;
 bestehende Nutzungen;
 Wasserschutzgebiet (Schutzzone III);
 Baumbestand

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 15
festgestellt (geändert)	22.04.1969
Festsetzungen	nördlich Krupunder Weg: WR II g, WR III g, WR IV g, WA I g, WA IV g, Flächen für Garagen unter Erdgleiche, Flächen für Stellplätze südwestlich: WR I o, WR II g

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

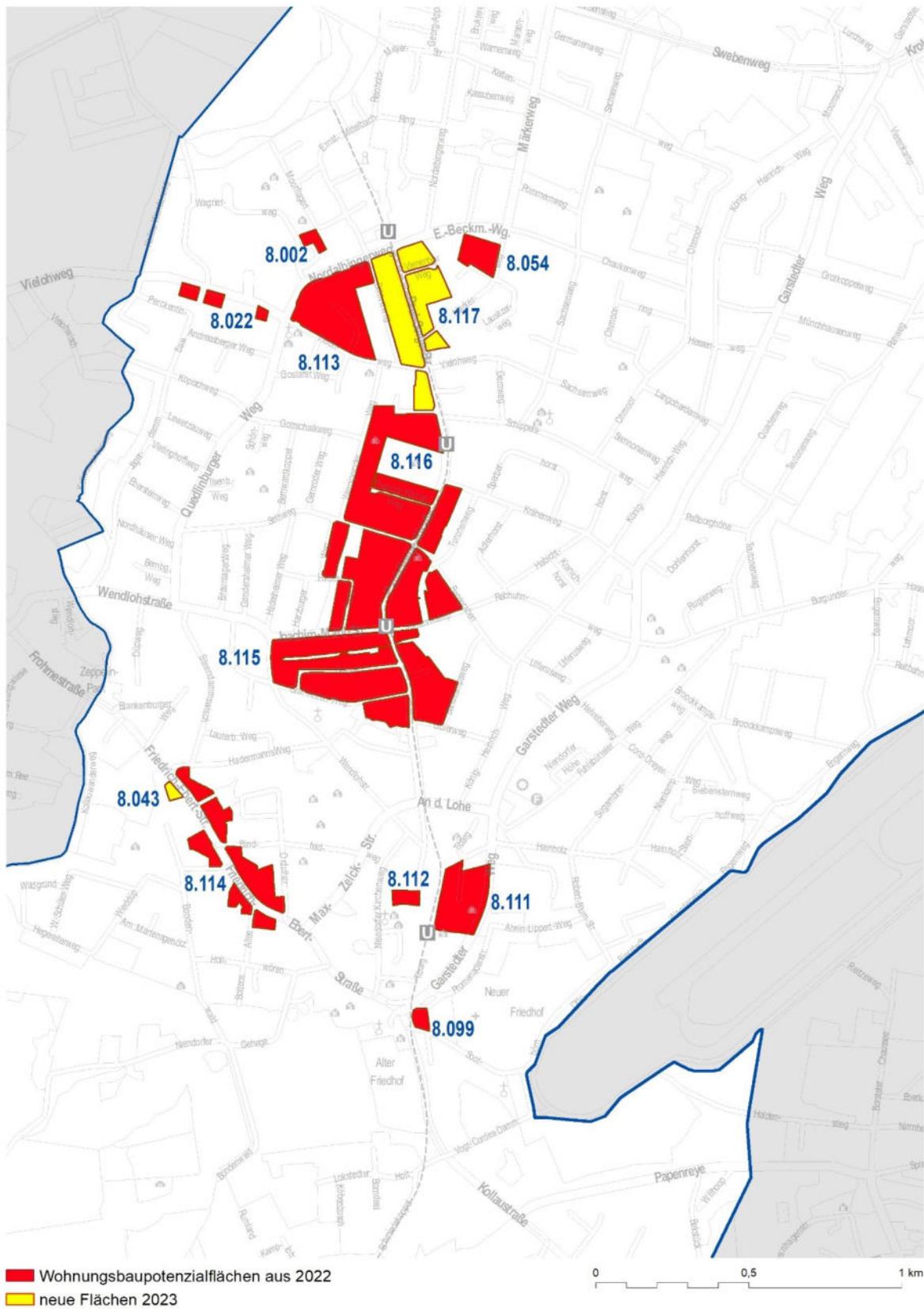
2027 ff

Stadtteil

Niendorf

Übersicht über die Potenzialflächen

8.002	Wagrierweg / Moorflagen
8.022	Vielohweg (Garagenhöfe)
8.043	Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald Märkerweg
8.054	Nord
8.099	Niendorfer Marktplatz
8.111	Garstedter Weg / Tibarg
8.112	Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"
8.113	Nordalbinger Weg / Vielohweg
8.114	Friedrich-Ebert-Straße
8.115	Joachim-Mähl-Straße / Seesrein
8.116	Paul-Sorge-Straße Mitte
8.117	Paul-Sorge-Straße Nord / U-Bahn Niendorf Nord



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023, Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Wagrierweg / Moorflagen

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Größe [ha]	0,32	4 Flurstücke
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	zwei Mehrfamilienhäuser (II-geschossig + Staffel) und zwei I-geschossige Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich; I-geschossige Geschäftsgebäude im südöstlichen Bereich	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Nähe der U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Nord";

2010 bis 2015 Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (RISE) auf Grundlage eines Integrierten Entwicklungskonzepts für Niendorf Nord;

bestehende Nutzungen;

Teilbereiche realisiert

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 88
festgestellt (geändert)	11.01.2010
Festsetzungen	Moorflagen 19-21 und Wagrierweg 12: WA II o, zwei 16,0 m tiefe Baufenster, GRZ 0,4; Moorflagen 9-11: WA IV g; Moorflagen 13-17: WA III g, Tiefe der überbaubaren Fläche 16,0 m, GRZ 0,7

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Bauantrag einreichen

Realisierbar

2027 ff

Vielohweg (Garagenhöfe)

Wohneinheiten 60 - 75



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,66	3 Flurstücke
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	I-geschossige Garagengebäude; Stellplätze, II-geschossiges Wohnhaus zwischen Nr. 128 und 130	
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude	
		<p>Baumbestand;</p> <p>bestehende Nutzung;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bauantrag einreichen	2023; 2025; 2027 ff
----------------------	---------------------

Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald

Wohneinheiten 15 - 20



Beschreibung

Größe [ha]	0,20	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossiges Einzelhandelsgebäude (Bäckerei)	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Besonderheiten

Bestehende Nutzung (Einzelhandel);

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Magistrale

Lage an der Landschaftsachse und dem zweiten Grünen Ring, bei Bebauung ist Kompensationsfordernis zu beachten

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	BS Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	W II o	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag einreichen;

Realisierbar

2024

Märkerweg Nord

Wohneinheiten 15 - 20



Beschreibung

Größe [ha]	1,21	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I und II-geschossige Einfamilienhäuser, teilweise mit großen Gärten; im Westen neuer Geschosswohnungsbau (III+Staffel)	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit zusätzlichen Wohngebäuden	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Nähe der U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Nord";

Teilbereiche realisiert

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 60
festgestellt (geändert)	19.11.1991
Festsetzungen	Am Märkerweg: WR I o, 15 m tiefes Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser, GRZ 0,3; rückwärtig: WR I o, nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen, GRZ 0,2, GFZ 0,3; im Westen: Ausweisung für 2 Baukörper WR III g, GRZ 0,3 und eine Stellplatzanlage

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Bauantrag einreichen

Realisierbar

2027 ff

Niendorfer Marktplatz

Wohneinheiten 10 - 50



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,33 4 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg",</p> <p>sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt"</p> <p>und durch die Lage an einer Magistrale;</p> <p>Baumbestand;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf dem Niendorfer Marktplatz (Kreuzungsbereich) und durch Fluglärm, Fläche liegt in der Tagschutzzone 2;</p> <p>entlang der Grundstücke verläuft die U-Bahn-Trasse</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-geschossige Bebauung mit I-geschossigen Nebenanlagen, exponierte Lage am Niendorfer Marktplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 5	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 21.02.1950	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W II o, 3/10 überbaubare Grundstücksfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2027 ff

Garstedter Weg / Tibarg

Wohneinheiten 100 - 150



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,40 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg",</p> <p>sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt";</p> <p>Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2), deshalb ist Festsetzung als WA oder MU nicht möglich;</p> <p>Baumbestand Richtung Garstedter Weg</p>
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	Anna-Warburg-Schule; Kundenzentrum; Ortsamt; Wochenmarkt	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen und anteilig Wohnen, davon 50% geförderter Wohnungsbau, auf städtischen Flächen 100% geförderter Wohnungsbau	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 73 (1. Änderung)	FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	12.07.1979 (13.12.1988)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Ortsamt); Grünfläche (Parkanlage); Straßenverkehrsfläche, sonstige Verkehrsfläche (Marktfläche, öffentliche Parkfläche); MK mit öffentlicher Bücherhalle am Tibarg	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Niendorf 92
		künftige Festsetzungen	Kerngebiet; Grünfläche; Straßenverkehrsfläche; Platz für Wochenmarkt

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplan in Aufstellung; Planreife voraussichtlich 2023	2027 ff

Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"

Wohneinheiten 45 - 60



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,40	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	im östlichen Bereich eingeschossige Bebauung; Wohngebäude, Garagen und Werkstätten; westlich angrenzend private Freifläche mit Bad.	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger U-förmiger Wohnbebauung	
		<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg",</p> <p>sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt";</p> <p>Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2;</p> <p>Baumbestand im westlichen Gartenbereich;</p> <p>bestehende Nutzungen</p>

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2027 ff

Nordalbinger Weg / Vielohweg

Wohneinheiten 150 - 300



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	5,02	1 Flurstück
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Entlang Vielohweg: III-geschossige Wohngebäude; I-geschossige Garagen Entlang Nordalbingerweg: VIII-geschossige Wohngebäude, Stellplätze Salierweg: I- und II-geschossige Wohngebäude	
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum; Sicherung Grünwegeverbindung;	

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum und zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Nord"
Baumbestand

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 49
festgestellt (geändert)	08.02.1971
Festsetzungen	Entlang Vielohweg: WR zwingend III g, Flächen für Stellplätze, Fläche für Garage zwingend I; Entlang Nordalbingerweg: WR zwingend VIII g, Flächen für Garagen unter Erdgleiche und Stellplätze, Heizwerk; Salierweg: WR zwingend I g, WR zwingend II g

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren einleiten; Städtebaulichen Wettbewerb durchführen
--

2025

Friedrich-Ebert-Straße

Wohneinheiten 160 - 460



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	4,13	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I - III-geschossige Wohngebäude	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;

Nähe zur Eimsbüttler Landschaftsachse und zum Grünzug "Niendorfer Grüne Ringe" als wichtigem Verbindungskorridor gemäß LaPro;

Alle Teilbereiche befinden sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ mit seinen entsprechenden Besonderheiten - sowie im Bereich „Qualitätsoffensive Freiraum“ gemäß Fachkarte Grün Vernetzen;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen; Teilbebauungsplan 8; Teilbebauungsplan 763
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (05.1960); 13.06.1950; 13.06.1961
Festsetzungen	größtenteils W II o; im südwestl. Bereich auch W I o; kleinere Läden, kleine nicht störende handwerkliche Betriebe und Wirtschaften sind zulässig; tlw. Baufluchtlinien und Straßenverkehrsfläche im Bereich der privaten Grundstücke; nördlich Bondenwald Bahnanlage

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

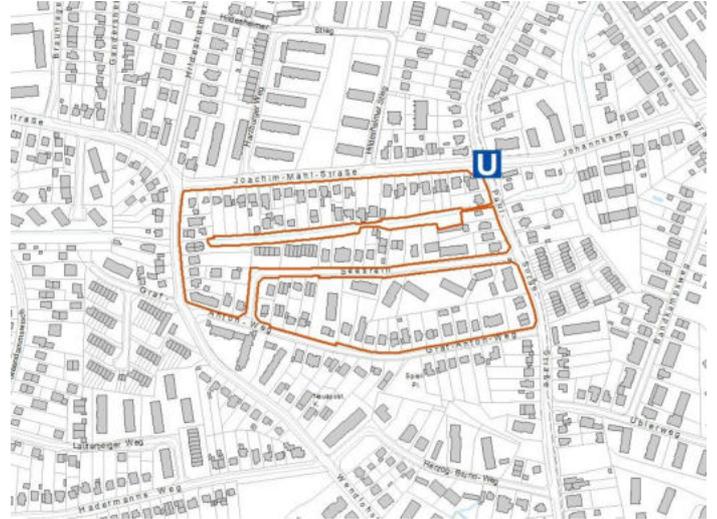
Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2023; 2024; 2025; 2026; 2027 ff

Joachim-Mähl-Straße / Seesrein

Wohneinheiten 100 - 150



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	7,15	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	größtenteils I - II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser, vereinzelt III-geschossige Neubauten	
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum; Ergänzung des Grünen Netzes durch Wegeverbindungen vom Schippelmoorgraben zu den Grünflächen im Norden und Süden	

Entwicklungspotenzial durch Nähe zur U-Bahn-Haltestelle "Joachim-Mähl-Straße";

Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Grünen Wegeverbindung (entlang des Schippelmoorgrabens) gemäß Fachkarte Grün Vernetzen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen; TB825
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 20.06.1961
Festsetzungen	W II o; entlang der Paul-Sorge-Straße sind auch kleinere Läden, kleine nicht störende handwerkliche Betriebe und Wirtschaften zulässig; entlang der Straße Seesrein sind auf den privaten Grundstücken von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt

FN	Wohnbauflächen; Grünflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Niendorf 93
künftige Festsetzungen	WA II - IV; Parkanlage FHH; Gerechte

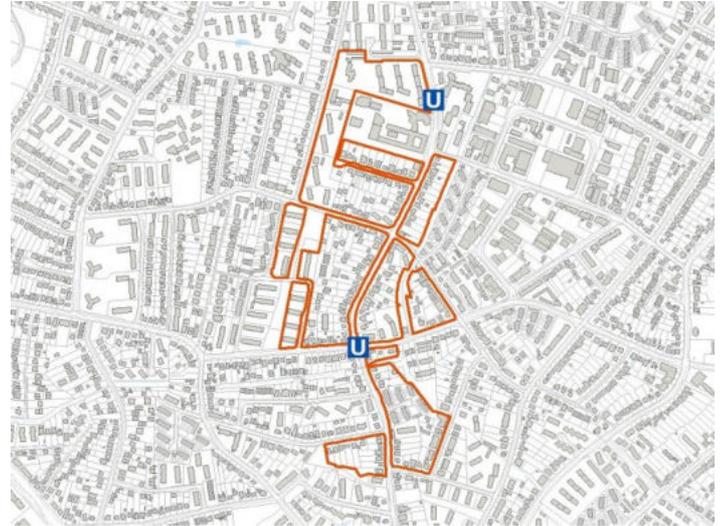
Weiteres Vorgehen Realisierbar

Bebauungsplanverfahren weiterführen

2024; 2025; 2026; 2027 ff

Paul-Sorge-Straße Mitte

Wohneinheiten 400 - 700



Beschreibung

Größe [ha]	21,95	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	heterogene Bebauung: I - II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser, II - III-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser; private Grünflächen mit Wegeverbindungen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen "Joachim-Mähl-Straße" und "Schippelsweg";

Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Grünen Wegeverbindung (entlang des Schippelmoorgrabens) gemäß Fachkarte Grün Vernetzen und weiterer Grünanlagen mit prägendem Baumbestand und Wegeverbindungen;

zum Erhalt des kleines Wäldchen südlich des Sethwegs ist aus fachlicher Sicht ein Abstand von 25 m zur Neubebauung einzuhalten

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	BSNiendorf-Lokstedt-Schnelsen; TB924; Bebauungspläne Niendorf 14; Niendorf 7; Niendorf 15; Niendorf 24; Niendorf 75	FNP	Wohnbauflächen; Grünflächen
festgestellt (geändert)	1955 (1960); 1961; 1964; 1967; 1968 (1991); 1968 (1993); 13.06.2006	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR I - III (tlw. zwingend), Bauweise o, g und RH; Baukörperausweisung Tiefe 12,15 und 18 m; nicht überbaubare Flächen; öffentliche Park- und Grünanlagen; Stellplatzanlagen und in der nordwestlichen Ecke ein Heizwerk	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 95
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

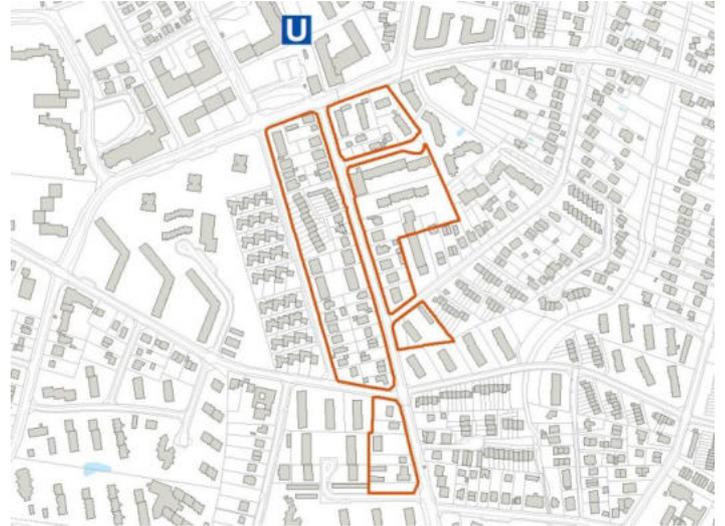
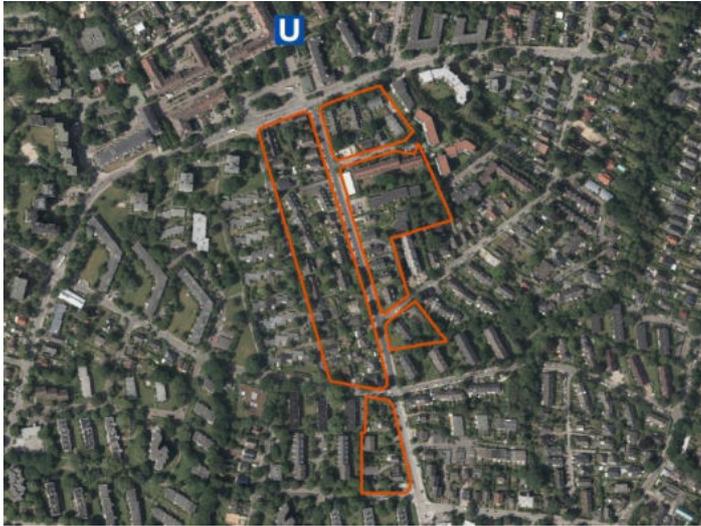
Bebauungsplanverfahren weiterführen

Realisierbar

2026; 2027 ff

Paul-Sorge-Straße Nord / U-Bahn Niendorf Nord

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung

Größe [ha]	6,42	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Kleinteilige Wohnbebauung I-II-geschossige Einzel- Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser; III-IV-geschossige Mehrfamilienhäuser	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen "Niendorf-Nord" und "Schippelsweg";

Grüne Wegeverbindung im nördlichen Bereich der Fläche

Planrecht

weitere Informationen unter:

<https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 11; Bebauungsplan Niendorf 14; Bebauungsplan Niendorf 60
festgestellt (geändert)	03.02.1964; 02.11.1964; 19.11.1991
Festsetzungen	Nordwestlich von Paul-Sorge-Str.:WR I, Baufeldtiefe von 12 m bzw. 15 m; Südwestlich von Paul-Sorge-Str.: WR I, Baufeldtiefe 15 m; Östlich von Paul-Sorge-Straße: WR I o, GRZ 0,3; WR II g, GRZ 0,2; WR III - IV g, GRZ 0,3; WR II o, GRZ 0,4; WR IV g

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

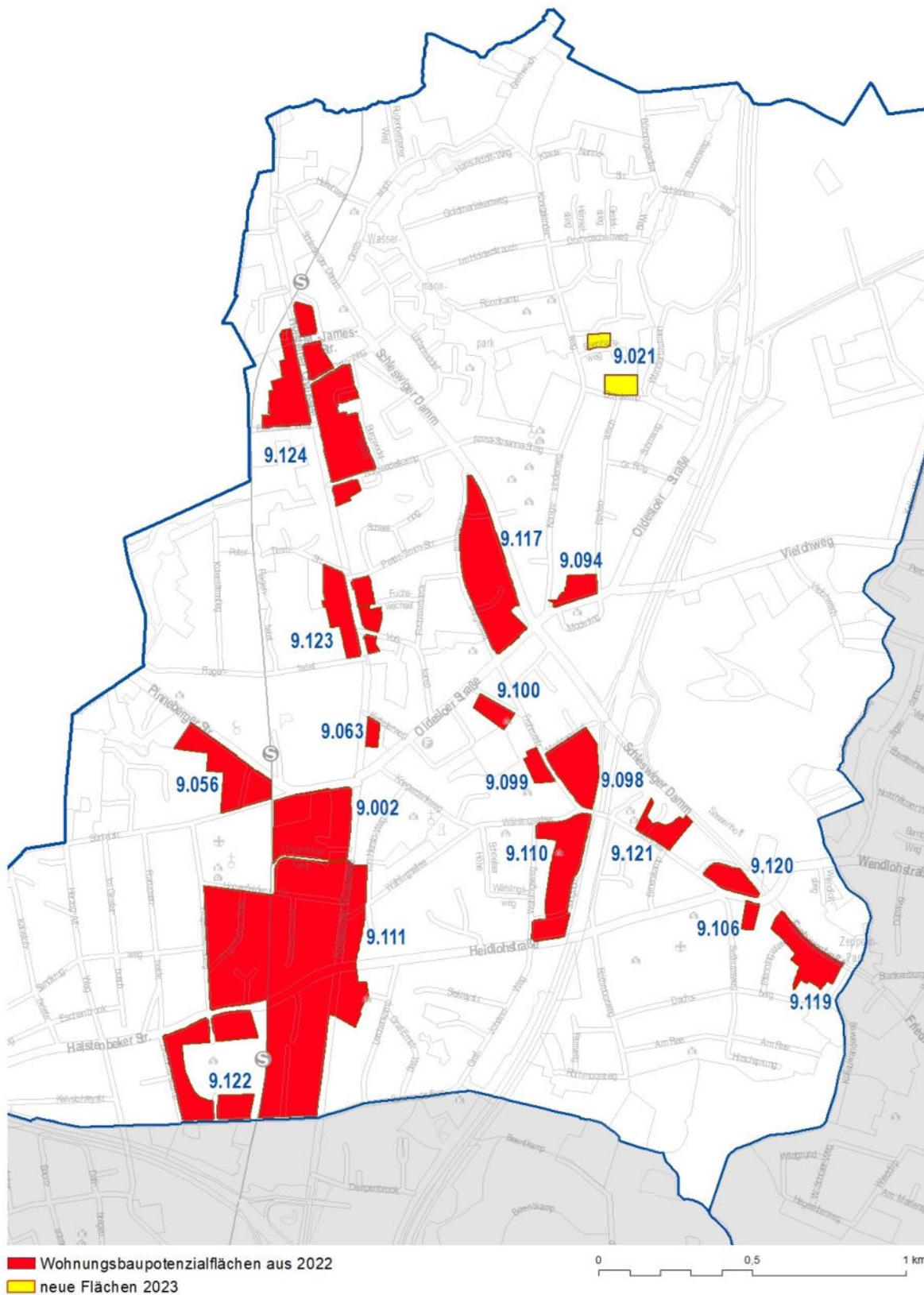
2027 ff

Stadtteil

Schnelsen

Übersicht über die Potenzialflächen

9.002	Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp
9.021	Eisenhansweg / Büttskamp
9.056	Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg
9.063	Holsteiner Chaussee / südl. Kettelerweg
9.094	Oldesloer Straße / Radenwisch
9.098	Frohmestraße /Meddenwarf
9.099	Frohmestraße, nördl. Schule
9.100	Gleißmannweg
9.106	Frohmestraße, östlich Sellhopsweg
9.110	Wählingsallee / Jungborn
9.111	S-Bahnhof im südlichen Schnelsen
9.117	Schleswiger Damm / Burgwedel
9.119	Frohmestraße / Eimerskamp
9.120	Frohmestraße / Sassenhoff
9.121	Frohmestraße / Schleswiger Damm
9.122	Halstenbeker Straße / Brummerskamp
9.123	Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße
9.124	Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2023,
 Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp

Wohneinheiten 320 - 400



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	5,34	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-IV-geschossige Bebauung; kleinteilige Wohnbebauung, Gewerbebetrieb mit Hallen; Brachflächen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung	

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Schnelsen", sowie durch die Lage an einer Magistrale;

Entwicklungsfläche zur Finanzierung des A7-Deckels;

Immissionen im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee

und im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse;

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 86
festgestellt (geändert)	25.09.2018
Festsetzungen	entlang der Süntelstraße MU g III-IV, ansonsten WA III-IV, Grünfläche, Wegeverbindung

FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Teilgenehmigungen im Norden erteilt; weitere Bauanträge einreichen

2023; 2024

Eisenhansweg / Büttskamp

Wohneinheiten 60 - 80



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,04 1 Flurstück	<p>Bestehende Nutzungen;</p> <p>Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A7; Spielplatz der FHH (Stand 2010); bestehende Nutzungen;</p> <p>Umgang mit wegfallendem Bolzplatz und Stellplätzen?;</p> <p>Grünbelange: westlich angrenzend grüne Parkanlage</p>
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	II-geschossige Parkpalette und ehemaliger Bolzplatz im nördlichen Bereich, II-geschossige (stark sanierungsbedürftige) Reihenhausbebauung im südlichen Bereich	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 6	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	12.03.1968	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	Entlang Büttskamp: WR II RH, Bautiefe 11,0 m, Flächen für Stellplätze, entlang Eisenhansweg: Flächen Stellplätze und Garagen unter Erdgleiche;	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsanträge zz. In Prüfung	2024

Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg

Wohneinheiten 200 - 300



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	3,37	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	überwiegend I-geschossige, z.T. II-geschossige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung in verdichteter Bauweise	

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Schnelsen";

Angrenzend Wald (Abstandsregeln wahren);

Immissionen im Norden und Südwesten durch Gewerbe- und Industriebetriebe,

im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse;

bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungspläne Schnelsen 16; Schnelsen 71
festgestellt (geändert)	13.04.1965; 28.01.1992
Festsetzungen	WR I; straßenbegleitend 12,0 bzw. 15,0 m tiefe Baufelder; MI; WA II o; WRZ 0,4; GFZ 0,8; Baufeld im Bereich Pinneberger Str. 59

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 94
künftige Festsetzungen	Allgemeines Wohngebiet

Weiteres Vorgehen Realisierbar

städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren weiterführen

2024; 2025; 2026

Holsteiner Chaussee, südl. Kettelerweg

Wohneinheiten 30 - 50



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,35	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Entlang Kettelerweg / Holsteiner Chaussee: Stellplatzanlage; I-geschossige Gewerbebebauung (Supermarkt)	
Potenzial	Mehrgeschossiger Gebäuderiegel entlang der Magistrale; Wohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im EG	
		<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee;</p> <p>bestehende Nutzung</p>

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 75	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	16.12.1991	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee; Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen –
Festsetzungen	MI g II; GRZ 0,6; GFZ 1,0; Baukörperfestsetzung (Bautiefe 18,0 m)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2027 ff

Oldesloer Straße / Radenwisch

Wohneinheiten 10 - 15



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,87	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser mit Gärten; II-geschossiges Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau); II-III-geschossige Reihenhausbauung	
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude	
		<p>Immissionen im Osten durch den Kfz-Verkehr auf der A7;</p> <p>westlich angrenzend Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19397, Königskinderweg 2);</p> <p>bestehende Nutzungen;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	W I o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2027 ff

Frohmestraße / Meddenwarf

Wohneinheiten 120 - 180



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,78 über 10 Flurstücke	Entwicklungspotenzial durch Lage am Autobahndeckel Schnelsen; Immissionen durch den Verkehr zur und auf der A7; Baumbestand; bestehende Nutzungen
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Überwiegend I-geschossige Wohnbebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit Mischnutzung, Handel und Dienstleistungen im EG an der Frohmestraße	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung entlang der Frohmestraße	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 2	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 05.01.1954	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	Entlang Frohmestraße: W III g, Gruppenhäuser; M II o; im Bereich Meddenwarf: W I o; TB: entlang Frohmestraße ca. 6 m Tiefe, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 95
		künftige Festsetzungen	MU, WA; ggf. Grünflächen

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen	2023; 2024; 2025

Frohmestraße, nördl. Schule

Wohneinheiten 30 - 40



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,60	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	kleinteilige I-II geschossige Bebauung, überwiegend gewerbliche Nutzung, in den oberen Stockwerken z. T. Wohnen, Garagen und gewerbliche Bauten im rückwärtigen Bereich	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit rückwärtiger Verdichtung	
		Immissionen im Osten durch den Kfz-Verkehr auf der A7;
		bestehende Nutzungen

Planrecht	weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 23	FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	26.06.1973	sonstige Satzungen Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	WA zwingend III g; GSSt; Tiefe der überbaubaren Fläche 10-12 m (straßenbegleitend)	Bebauungsplan im Verfahren ---
		künftige Festsetzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag zz. in Prüfung	2023; 2025; 2027 ff

Glissmannweg

Wohneinheiten 30 - 55



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,72	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-geschossige Bebauung, gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil, z.T. rückwärtige Grundstücksbereiche bebaut	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung und rückwärtiger Verdichtung	

bestehende Nutzungen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 23
festgestellt (geändert)	26.06.1973
Festsetzungen	MI III g; GRZ 0,4; GFZ 1,0

FNP	Gemischte Bauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten

2024; 2027 ff

Frohmestraße, östlich Sellhopsweg

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	0,37	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II-geschossige freistehende Bebauung im vorderen Grundstücksbereich; rückwärtig Hallenbebauung, große Stellplatzfläche; Potenzialfläche derzeit nahezu komplett versiegelt	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung	

<p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Frohmestraße und auf dem Schleswiger Damm;</p> <p>bestehende Nutzungen</p>

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

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

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen

2023

Wählingsallee / Jungborn

Wohneinheiten 200 - 300



Beschreibung

Größe [ha]	4,04	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gewerbe	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen im EG entlang der Wählingsallee; verdichtete Wohnbebauung am Jungborn; Geschosswohnungsbau auf Stellplatzanlagen	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage am Autobahndeckel Schnelsen;

Immissionen im Norden durch den KFZ-Verkehr auf der Wählingsallee und der Frohmestraße;

neue Freiraumqualitäten durch die Überdeckung der A7;

grüne Wegeverbindungen über den Autobahndeckel sind zu berücksichtigen

Planrecht

weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 34
festgestellt (geändert)	05.04.1971
Festsetzungen	Wählingsallee: Baulinie, WA g zwingend III (12 m Bautiefe), teilweise rückwärtig zwingend I, St oder Ga und GSt oder GGA, Gehrecht; Jungborn: nördlich WR o zwingend I (15 m Bautiefe); südlich Baukörperausweisung III-IV, Stellplätze und Garagen

FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 95
künftige Festsetzungen	MU, WA, Gemeinbedarf (Kita)

Weiteres Vorgehen

Städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen;
Bebauungsplanverfahren weiterführen

Realisierbar

2023; 2024; 2025

S-Bahnhof im südlichen Schnelsen

Wohneinheiten 180 - 280



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	29,00 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur zukünftigen S-Bahn-Haltestelle im südlichen Schnelsen;</p> <p>Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee</p> <p>und im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse;</p> <p>gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung entlang der Bahn</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II Einfamilienhäuser, II-III Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau, Stellplatzflächen sowie vereinzelt Gastronomie und Dienstleistung im östlichen Teil.	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung und Ergänzung durch zusätzliche Wohngebäude	

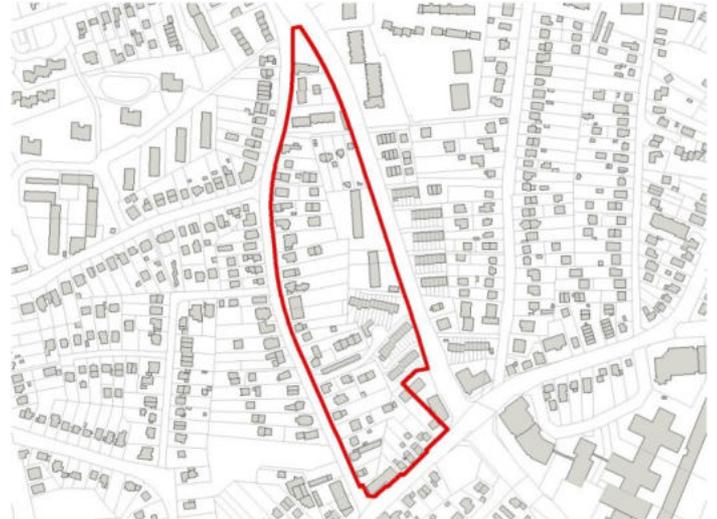
Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 10, Schnelsen 15, Schnelsen 38, Schnelsen 60, Schnelsen 66, Schnelsen 67, Schnelsen 85	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.03.1964, 08.03.1968, 18.10.2004, 21.05.1974, 17.03.1981, 29.06.1983,	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
Festsetzungen	Überwiegend WA und WR; westlich der Bahntrasse im nördlichen Gebietsteil I o, im Süden II-III o; Östlich der Bahntrasse nördlich der Halstenbeker Str. überwiegend II o; südlich III-IV g, Entlang der Holsteiner Chaussee überwiegend MI III	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
ggf. Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen einleiten	2023; 2024; 2025; 2026; 2027 ff

Schleswiger Damm / Burgwedel

Wohneinheiten 60 - 160



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	6,20 über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch räumliche Nähe zum Zentrum Frohmestraße</p> <p>und durch die Lage an einer Magistrale;</p> <p>Planrecht nicht ausgeschöpft</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Reihenhäuser und III- geschossige Wohnzeilen entlang des Schleswiger Damms; an der Straße Burgwedel fast ausschließlich I - II geschossige Wohngebäude	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung entlang der Straßen und Ergänzung durch zusätzliche Wohngebäude im rückwärtigen Bereich	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen76	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	02.02.1991	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	Schleswiger Damm: WA g und WR g (II-III); Burgwedel: WR II o, GRZ 0,3, GFZ 0,6; rückwärtig WR I o; GFZ 0,3; n	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheide erteilt; Bauanträge einreichen	2023; 2025; 2026; 2027 ff

Frohmestraße / Eimerskamp

Wohneinheiten 60 - 80



Beschreibung

Größe [ha]	0,22	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	i.W. I-geschossige freistehende Wohngebäude entlang Frohmestraße (z.T. große Gärten); Stellplatzfläche; private Grünfläche und freistehende Einzelgebäude im rückwärtigen Bereich	
Potenzial	Mehrgeschossige Gebäuderiegel entlang der Frohmestraße, Wohnnutzung und wohnverträgliches Gewerbe; weitere Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich	

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
 Lage an der Landschaftsachse;
 Baumbestand;
 private Grünfläche ist zu erhalten;
 Immissionen im Norden durch KFZ-Verkehr auf der Frohmestraße

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 84
festgestellt (geändert)	13.12.2010
Festsetzungen	entlang Frohmestraße: MI II o (Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m); MI I o im rückwärtigen Bereich; GRZ 0,6; private Grünfläche

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2027 ff

Frohmestraße / Sassenhoff

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,07 5 - 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an Magistralen (Knotenpunkt);</p> <p>Lage an der Landschaftsachse;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf dem Schleswiger Damm</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-geschossige Wohnbauten; I-geschossiges Gewerbe, insbesondere großflächiger Discounter	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung; Discounter-Strategie	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	M II o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsanträge einreichen	2027 ff

Frohmestraße / Schleswiger Damm

Wohneinheiten 50 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,10 5 - 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale und durch Lage an der Landschaftsachse;</p> <p>Nähe der Grünfläche auf dem Autobahndeckel Schnelsen;</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-geschossige Wohnbebauung zum Teil mit gewerblicher Nutzung im EG, Garagen, I-geschossiger Discounter mit großflächigem Kfz-Parkplatz	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung; Discounter-Strategie; grüne Wegeverbindungen gemäß Landschaftsprogramm	

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen – Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	An Frohmestraße angrenzend M II o; Rückwärtig W I o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheids- und Bauanträge einreichen	2023; 2027 ff

Halstenbeker Straße / Brummerskamp

Wohneinheiten 100 - 500



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	4,59	über 10 Flurstücke
Eigentümer	FHH; Privat	
heutige Nutzung	größtenteils I-geschossige Einfamilienhäuser, teilweise auch II-III-geschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur zukünftigen S-Bahn-Haltestelle im südlichen Schnelsen;

Lage an gesamtstädtisch bedeutsamen Grünen Wegeverbindung gemäß Fachkarte Grün Vernetzen entlang der Bahnstrecke und des Brookgrabens;

Fläche liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Eidelstedt/Stellingen

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen38
festgestellt (geändert)	18.10.2004
Festsetzungen	WA I - II, teils offene, teils geschlossene Bauweise; WR o I - II, o, g und RH; GRZ 0,3 -0,4; GFZ teilweise bis 0,5 zulässig

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2025; 2026; 2027 ff

Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße

Wohneinheiten 50 - 400



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	3,13	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	westlicher Bereich: Mehrfamilienhäuser und teilweise Mischnutzung; östlicher Bereich großteils I-II-geschossige Einfamilienhäuser	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung (gewerbeverträgliche Nutzungen), insbesondere westlich der Holsteiner Chaussee	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;

westlich angrenzend der Gewerbe- und Industriestandort Schnelsen-West;

Umgebungsschutz zur nördlich gelegenen denkmalgeschützten Schnelsener Mühle und zum Denkmalschutz Ensemble Holsteiner Chaussee 304 ist zu beachten;

Prägender Baumbestand entlang der Holsteiner Chaussee;

Fläche befindet sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 8; Bebauungsplan Schnelsen 75
festgestellt (geändert)	27.02.1996; 16.12.1991
Festsetzungen	WR III g, GRZ 0,3; WA II o, GRZ 0,4 GFZ 0,8; MK g II-IV, GRZ 0,5; GH 8 über Gelände, Dächer sind flächendeckend zu begrünen; WR I o, GRZ 0,3; tlw. max. 2 Wo, nur Einzelhäuser zulässig; im südöstlichen Teil auch WR II o, GRZ 0,3; Erhaltungsbereich

FN	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2025; 2026; 2027 ff

Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel

Wohneinheiten 200 - 700



Beschreibung Besonderheiten

Größe [ha]	9,02	über 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Großteils I-II-geschossige Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und vereinzelte III-IV-geschossige Mehrfamilienhäuser; Senioren- und Therapiezentrum im Norden, sowie öffentlich rechtliche Unterbringung bis	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung; in Nähe des Zentrums Burgwedel städtebauliche Aufwertung und Nutzungsmischung	

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale,
sowie durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahnhaltestelle "Burgwedel";
Angrenzend verlaufen gesamtstädtisch bedeutsame Grüne Wegeverbindungen gemäß Fachkarte Grün Vernetzen;
Fläche grenzt im Westen unmittelbar an ein Wäldchen. Für seine Erhaltung sind Abstandsflächen von 25 m zu Neubauten zu wahren

Planrecht weitere Informationen unter: <https://www.hamburg.de/planportal>

Bebauungsplan	Schnelsen 12 (23.02.2000); Schnelsen 72 (26.02.1991); Schnelsen 21 (26.02.1991); Schnelsen 51 (06.12.1977)
festgestellt (geändert)	23.02.2000; 26.02.1991; 26.02.1991; 06.12.1977
Festsetzungen	WR I-II und WA II (tlw. max. 2 Wo); GRZ 0,2-0,4; Bauweise großteils o, tlw. g, Rh; tlw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Erhaltungsbereich; Gemeinschaftsstellplätze, rotes Ziegelmauerwerk, Wandbegrünung, Anschluss BHKW-Fernwärmenetz im Osten

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee; Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen –
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen Realisierbar

Verwertungsmöglichkeiten klären; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2023; 2024; 2025; 2026; 2027 ff

Quellenverzeichnis

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2022): Wohngipfel des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg. Hamburg schafft größtmögliche Planungssicherheit. Online unter URL: <<https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/16120280/2022-04-28-buendnis-fuer-wohnen/>> (abgerufen am 09.01.2023).

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) (2022): Eckpunktepapier Klimaplan. Maßnahmenbündel in verschiedenen Sektoren zur schnelleren CO₂-Reduktion. Online unter URL: [Maßnahmenbündel in verschiedenen Sektoren zur schnelleren CO₂-Reduktion - hamburg.de](#) (abgerufen am 17.01.2023).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. BBSR-Online-Publikation 08/2016, Bonn, Juli 2016.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2020): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. BBSR-Online-Publikation 17/2020, Bonn, Dezember 2020.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e.V. (2020): Die Mär der Mehrkosten beim nachhaltigen Bauen. Online unter URL: <https://blog.dgnb.de/studie-kosten-beim-nachhaltigen-bauen/> (abgerufen am 20.01.2023).

Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (oA): Warum Genossenschaft. Online unter URL: <<https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/warum-genossenschaft>> (abgerufen am 09.01.2023).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022): Hamburger Stadtteil-Profile Berichtsjahr 2011 & 2021. Online unter URL: <[Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2021 \(statistik-nord.de\)](#)> (abgerufen am 09.01.2023).

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. (2022): Vertreterversammlung 2022. In Zukunft keinen Neubau mehr. In: Bei uns – Wohnen mit Hamburger Genossenschaften. Ausgabe Herbst 2022, S. 4-5.

