



BEZIRK EIMSBÜTTEL

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

2024/2025



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
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de

Bildnachweise

Titelbild: Bebauungsplan Stellingen62 Sportplatzring Baufeld D (2025), Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel

Steckbriefe

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

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

www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/themen/plannen-bauen-wohnen

Vorwort

Liebe Leser:innen,

Hamburg wächst – und mit der Stadt auch ihre Bezirke. Eimsbüttel bildet dabei keine Ausnahme. Als attraktiver und lebendiger Bezirk mit hoher Lebensqualität und großer Wohnraumnachfrage gehört Eimsbüttel zu den am dichtesten besiedelten Bezirken Hamburgs. Größere Neubauprojekte mit mehreren hundert Wohneinheiten lassen sich hier nur in Ausnahmefällen umsetzen. Freie städtische Flächen sind rar und zugleich bleibt der Schutz von Grün- und Freiflächen ein zentrales Anliegen. Daher liegt der Schwerpunkt auf kleineren Projekten und einer behutsamen Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen.



Foto: Bezirksamt Eimsbüttel

Diese besondere Ausgangslage bringt eigene Herausforderungen mit sich. Gleichzeitig gibt es einen klaren Anspruch: Wohnraum soll nicht nur entstehen, sondern zur Qualität des Quartiers beitragen, klimagerecht gestaltet sein und soziale Vielfalt fördern.

Seit dem „Vertrag für Hamburg“ im Jahr 2011 verfolgt der Bezirk ambitionierte Ziele im Wohnungsbau und konnte diese über viele Jahre hinweg zuverlässig erreichen oder sogar übertreffen. In den Jahren 2023 und 2024 machte sich jedoch die schwierige gesamtwirtschaftliche Lage auch in Eimsbüttel im Bausektor bemerkbar: steigende Zinsen und Baukosten sowie ein Rückgang an Bauanträgen führten dazu, dass die angestrebte Zielzahl von 1.050 genehmigten Wohneinheiten erstmals nicht erreicht wurde.

Das Wohnungsbauprogramm 2024/2025 zeigt auf, wo im Bezirk auch unter diesen Bedingungen noch Potenziale bestehen, welche planerischen Instrumente genutzt werden und wie auf die aktuellen Herausforderungen reagiert wird. Es benennt konkrete Flächen und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten. Auch unter schwierigen Bedingungen setzt sich der Bezirk Eimsbüttel weiterhin dafür ein, bezahlbaren, nachhaltigen und quartiersverträglichen Wohnraum zu schaffen – auf einem Niveau, das den besonderen Anforderungen im Bezirk gerecht wird.

Ich wünsche Ihnen eine informative und anregende Lektüre.

Ihre

Sonja Böseler

Stellvertretende Bezirksamtsleiterin

BEZIRK EIMSBÜTTEL – WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2024/2025

Inhalt

Impressum	1
Vorwort.....	2
1. Einführung	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1. Struktur des Bezirks	5
2.2. Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik	6
2.3. Wohnungsbaustrategien	7
2.4. Besondere Herausforderungen im Wohnungsbau	8
2.5. Planungsrechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland	10
3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Eimsbüttel.....	11
3.1. Zielvorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	11
3.2. Aktuelle Daten zum öffentlich geförderten Wohnungsbau	11
3.3. Förderprogramme in Hamburg	13
3.4. Volksinitiative Neubaumieten auf städtischem Grund.....	14
4. Klimacheck für Wohnungsbaupotenzialflächen	15
5. Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025	17
5.1. Veränderung bei den Potenzialflächen	18
5.2. Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025	20
5.3. Steckbriefe Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025	26
Rotherbaum / Harvestehude	26
Eimsbüttel / Hoheluft-West	32
Lokstedt.....	49
Stellingen.....	64
Eidelstedt.....	90
Niendorf	104
Schnelsen.....	119
6. Quellenverzeichnis.....	142

1. Einführung

Die Bezirke und der Senat haben im Jahr 2011 gemeinsam den Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verhandelt, unterzeichnet und somit eine Vereinbarung zum Wohnungsneubau geschlossen. Gemäß diesem Vertrag, der 2016 und 2021 erneuert und angepasst wurde, hat sich die Stadt Hamburg zur Genehmigung von 10.000 Wohnungen jährlich verpflichtet. Für den Bezirk Eimsbüttel bedeutet dies eine Zielzahl von 1.050 Wohneinheiten pro Jahr. Mit den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen sollen die Bezirke diese Ziele konkretisieren sowie Vorhaben und konkrete Flächen benennen.

Seit Anbeginn dieser Zielsetzung bis zum Jahr 2022 ist es im Bezirk Eimsbüttel jeweils gelungen, die eingegangene Verpflichtung aus dem Vertrag für Hamburg zu erfüllen und zu übertreffen. Im Jahr 2023 wurden in Hamburg insgesamt 5.404 Wohneinheiten genehmigt, darunter 779 im Bezirk Eimsbüttel. Damit wurde das angestrebte Ziel von 10.000 genehmigten Wohneinheiten erstmals nicht erreicht. Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Genehmigungen stadtweit auf 6.710 Wohneinheiten, was zwar einen positiven Trend zeigt, jedoch weiterhin deutlich unter der Zielvorgabe liegt. Im Bezirk Eimsbüttel wurden davon 605 Wohneinheiten genehmigt.

Das vorliegende Wohnungsbauprogramm 2024/2025 bildet potenzielle Wohnungsbauflächen ab, auf denen die vereinbarte Zielzahl an Wohneinheiten realisiert werden könnte. Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bildet die Basis für die quantitative wie für die qualitative wohnbauliche Ausrichtung des Bezirks. Es zeigt Flächen im Bezirk auf, die für den Wohnungsneubau geeignet sind. Das können städtische oder auch private Grundstücke sein, Flächen mit vorhandenem Planrecht oder Flächen, auf denen Planrecht angepasst werden muss.

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.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Struktur des Bezirks

Das Wachstum der Stadt Hamburg stellt nach wie vor eine der wichtigen Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung dar. Hamburg verzeichnete in den letzten zwölf Jahren einen Bevölkerungszuwachs von rund 160.000 Einwohner:innen. Im Bezirk Eimsbüttel stieg die Bevölkerungszahl im Zeitraum zwischen 2011 und 2023 um knapp 24.000 Einwohner:innen an (STATISTIKAMT NORD 2011 & 2023).

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 fast zwei Millionen auf 755,1 Quadratkilometern Fläche (STATISTIKAMT NORD 2023). Der Bezirk Eimsbüttel gehört damit zu den am dichtesten besiedelten Bezirken Hamburgs. 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 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 zugeordnet werden, unterscheiden sich aber von diesem vielfach durch die Bebauungsstruktur.

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.



Übersichtskarte des Bezirks Eimsbüttel
(Kartengrundlage: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG, LANDESBETRIEB FÜR GEOINFORMATION UND VERMESSUNG 2017; DARSTELLUNG: BEZIRKSAMT EIMSBÜTTEL)

Der Bezirk verfügt über wenige Liegenschafts- und Konversionsflächen und liegt teilweise in beschränkenden Fluglärmmzonen. 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.

2.2. Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik

Die im „Vertrag für Hamburg“ gestellten Anforderungen an den Wohnungsbau bedeuten für alle Stadtteile eine Herausforderung. Dieser Herausforderung stellt sich das Bezirksamt Eimsbüttel, möchte dabei jedoch die bestehenden Qualitäten erhalten und fördern. Die folgenden strategischen **Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik** (siehe ausführlich im Wohnungsprogramm 2020, [Drs. Nr. 21-0780](#)) sollen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks bilden und die Basis für den Dialog und die Kooperation mit den handelnden, gesellschaftlichen Akteuren darstellen.

1. Wohnungsbau soll städtebauliche Qualitäten unter Beibehaltung der Stadtteilidentitäten fördern.
2. Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.
3. Wohnungsbau soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.
4. Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.
5. Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu realisieren.
6. Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll nachhaltig und ressourcenschonend sein.
7. Eine qualitätsvolle Mischung von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben.

Das wichtige Prinzip zum nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnungsbau in Eimsbüttel aus den „Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik“ wurde mit dem [Wohnungsbauprogramm 2023](#) ([Drs. Nr. 21-3630](#)) um sechs **Leitlinien für klimagerechten Wohnungsbau in Eimsbüttel** angereichert und vertieft:

1. Bei Wohnungsbauprojekten haben Modernisierung und Ausbau Vorrang vor Abriss und Neuversiegelung
2. Mit jedem Bauvorhaben sind Vorbereitungen auf die Folgen des Klimawandels zu treffen
3. Die Energieversorgung im Wohnungsbau ist klimaneutral
4. Wohnungsbau in Eimsbüttel fördert nachhaltige Mobilität
5. Eimsbüttel setzt sich für eine nachhaltige Bauweise im Wohnungsbau ein
6. Die Bezirksverwaltung unterstützt und fordert klimafreundliches Bauen im Bezirk

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 Klimaschutzkonzept](#) als weitere strategische Entscheidungsgrundlage für die stadtplanerische Entwicklung von Eimsbüttel konkretisiert.

2.3. Wohnungsbaustrategien

Das Eimsbütteler 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 die 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. 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.

Vor diesem Hintergrund strebt der Bezirk Eimsbüttel an, auf Grundlage des am 16.07.2024 in der Drucksache 22/15831, beschlossenen gesamtstädtischen [Masterplans Magistralen](#), aktualisierte Konzepte für die Eimsbütteler Magistralenräume zu erarbeiten. Darin sollen die aktuellen Rahmenbedingungen aufgegriffen werden und handlungsleitende Ziele für eine nachhaltige, verkehrsreduzierte Entwicklung entlang der bezirklichen Magistralen formuliert werden.

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 Wohnungsbaupotenziale zu identifizieren, wurden unter anderem im Rahmen der Wohnungsbauprogramme der letzten Jahre verschiedene, teils flächendeckende 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 Stellingen 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

Das Bezirksamt Eimsbüttel befasst sich weiterhin und dauerhaft mit der Erarbeitung übergeordneter Konzepte, spezieller Strategien und neuer Ideen zur Entwicklung und Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau.

2.4. Besondere Herausforderungen im Wohnungsbau

Die Umsetzung des Wohnungsneubaus steht angesichts der anhaltenden Baukrise vor erheblichen Herausforderungen. Steigende Baukosten, Materialengpässe, bürokratische Hürden sowie die hohe Inflation erschweren die Realisierung neuer Bauprojekte und setzen die Wohnungswirtschaft zunehmend unter Druck. Dennoch haben sich die Freie und Hansestadt Hamburg sowie die Wohnungsverbände im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ auf dem Wohngipfel im April 2022 dazu verpflichtet, das ambitionierte Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen mit einem Anteil von 35 % geförderten Wohnungen aufrechtzuerhalten (BSW 2022). Auch der Bezirk Eimsbüttel ist durch den Vertrag für Hamburg weiterhin verpflichtet, die Zielzahl von jährlich 1.050 Genehmigungen im Wohnungsbau zu erreichen.

Die aktuelle Baukrise hat zusätzliche und komplexe Herausforderungen für die Stadtplanung offengelegt. Trotz zuletzt positiver Genehmigungstendenzen im Vergleich zu 2023 bleiben die Auswirkungen gravierend. Ein zentrales Problem ist die mangelnde Flächenverfügbarkeit, die bereits vor der Krise die größte Herausforderung im Bezirk Eimsbüttel darstellte und sich nun weiter verschärft hat. Eimsbüttel ist bereits dicht bebaut und verfügt kaum über ungenutzte Areale oder Konversionsflächen. Da die Erhaltung von Grünflächen prioritär behandelt wird und es an städtischen Flächen mangelt, gibt es kaum Möglichkeiten für großflächige Neubauprojekte. Stattdessen entstehen vor allem kleinere Bauvorhaben mit unter 20 Wohneinheiten, die jedoch ausreichen, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden zu können.

Neben der Flächenverfügbarkeit stellen die massiv gestiegenen Baukosten eine der größten Herausforderungen dar. In den letzten vier Jahren sind die Baukosten in Deutschland um 47 % gestiegen (MEIN BERLIN 2024). Ursachen sind unter anderem hohe Inflation, gestiegene Zinsen, ein deutlich spürbarer Arbeitskräftemangel, Rohstoffengpässe sowie steigende Arbeits- und Energiekosten. Die plötzliche Verteuerung von Baumaterialien wie Holz und Stahl führte zu Preissteigerungen und Verzögerungen bei Bauprojekten. Viele Vorhaben sind dadurch nicht mehr wirtschaftlich rentabel und werden entweder verkleinert oder gänzlich gestrichen (PELEMEDIA 2024). Ein Beispiel dafür ist das Beiersdorf-Projekt in der Unnastraße im Stadtteil Hoheluft-West, das aufgrund seines großen Umfangs und der damit verbundenen Komplexität exemplarisch für die Herausforderungen der Branche steht. Laut dem Landesverbands Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) wurden 2024 in Hamburg rund 40 % weniger Wohnungen fertiggestellt als 2023, während die Zahl der Baubeginne um 30 % zurückging. Dennoch zeichnet sich inzwischen eine leichte Erholung bei der Antragslage ab, da vermehrt Bauvorhaben beantragt werden (NDR 2025).

Während in Stadtteilen wie Rotherbaum, Harvestehude und Teilen von Eimsbüttel trotz Krise weiterhin gebaut wurde – begünstigt durch eine finanzkräftige Käuferschaft – bleibt der frei finanzierte Wohnungsbau insgesamt eine Herausforderung. Der soziale Wohnungsbau hingegen schneidet gut ab: 2024 wurden in Hamburg 3.092 Sozialwohnungen bewilligt, womit das angestrebte Ziel übertroffen wurde (BSW 2025). Dies zeigt, dass die Erhöhung der Wohnraumförderung ein wirksames Instrument zur Begegnung der sinkenden Wohnungsbauzahlen war und ist.

Ein weiteres, von der Bauwirtschaft stark kritisiertes Hemmnis sind die komplexen bürokratischen Verfahren. Umfangreiche Bauvorschriften, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse, hohe regulatorische Anforderungen sowie personelle Engpässe in den Bauämtern führen zu Verzögerungen und verursachen zusätzliche Kosten. Um dem entgegenzuwirken, wurden Maßnahmen und Gesetzesänderungen angestoßen. So hat der Senat die Neufassung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) beschlossen, die ab 2026 in Kraft treten soll. Diese soll Bauvorschriften vereinfachen und Genehmigungen beschleunigen. Besonders Neu- und Umbauten kleinerer Häuser sollen künftig nur noch angezeigt werden müssen, was nach Schätzungen der BSW jährlich 400 bis 500 neue Wohneinheiten ermöglichen könnte. Zudem sollen Erleichterungen für die Umnutzung von Bürogebäuden zu

Wohnraum geschaffen werden, da der Bedarf an Büroflächen rückläufig ist (NDR 2024, SENATSKANZLEI 2025).

Ein zentraler Bestandteil der Reformen ist die „Initiative kostenreduziertes Bauen“, in deren Rahmen der „Hamburg Standard“ entwickelt wurde. Durch Maßnahmen wie den Verzicht auf bestimmte DIN-Normen, eine Reduzierung von Schall- und Brandschutzanforderungen sowie optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse könnten die Baukosten um bis zu ein Drittel gesenkt werden. Dadurch könnten Mietpreise im Neubau von derzeit 20 Euro pro Quadratmeter auf etwa 12 Euro reduziert werden. Gleichzeitig wird geprüft, wie Bauherren, Baufirmen und Behörden effizienter zusammenarbeiten können, um Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Hierbei sind frühzeitige Abstimmungen zwischen allen Beteiligten entscheidend, da Verzögerungen unmittelbar zu Mehrkosten führen. Der „Hamburg Standard“ beinhaltet auch Mustervertragsklauseln zur möglichst rechtssicheren Umsetzung von Abweichungen entbehrlichen baulichen und technischen Standards (INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN 2025).

Zusätzlich soll der dritte Förderweg für den Wohnungsbau gezielt das mittlere Einkommenssegment stärken. Diese Maßnahme richtet sich an Haushalte, die für Sozialwohnungen keine Berechtigung haben, aber dennoch Schwierigkeiten haben, sich am freien Markt Wohnraum zu leisten. Durch gezielte Anreize für Investoren soll dieser Sektor belebt und die Wohnraumversorgung breiter aufgestellt werden (BSW 2024).

Trotz der umfangreichen Herausforderungen bleibt das Engagement zur Bewältigung der Wohnraumknappheit hoch. Neben Neubauprojekten spielt auch die Nachverdichtung eine entscheidende Rolle, etwa durch Aufstockungen oder energetische Sanierungen (DIW 2023). Diese Maßnahmen ermöglichen eine Schaffung von Wohnraum, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeiten von großer Bedeutung.

Nach dem Inkrafttreten der neuen Bauordnung im Jahr 2026 müssen sich die Maßnahmen erst bewähren. Dafür braucht es nicht nur die Zusammenarbeit aller Akteure, sondern auch die Bereitschaft, lang gehegte Überzeugungen zu hinterfragen. Die kommenden Jahre werden zeigen, inwieweit die Maßnahmen greifen und ob es gelingt, den Wohnungsbau in Hamburg langfristig zu stabilisieren und bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

2.5. 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 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 (Gesetzentwurf, BR-Drs. 686/20, S. 14).

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 der [Vorkaufrechtsverordnung](#) 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 Vorkaufrechtsverordnungen wurden im Jahr 2024 für die Bereiche Behrmannplatz/Kollaustraße (Lokstedt), Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße (Stellingen und Schippelmoorgraben (Niendorf) erlassen.

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Eimsbüttel

Das Bezirksamt Eimsbüttel setzt sich für bezahlbaren Wohnraum in allen Stadtteilen ein. Aufgrund der begrenzten öffentlichen Flächen und der hohen Zahl kleinerer Bauvorhaben, bei denen direkte steuernde Eingriffsmöglichkeiten fehlen, stellt dies eine besondere Herausforderung dar.

Trotz dieser Herausforderungen bleibt das Ziel, den Wohnungsbau so zu steuern, dass verschiedene Bevölkerungsgruppen in Eimsbüttel wohnen bleiben können und sozial ausgewogene Wohnquartiere entstehen. Daher umfasst das Wohnungsbauprogramm klare Zielsetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, um bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen und eine soziale Durchmischung in der Stadt zu gewährleisten.

3.1. Zielvorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die in den „Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik“ ([Drs. Nr. 21-0780](#)) beschlossenen verbindlichen Vorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bezirk Eimsbüttel wurden im Wohnungsbauprogramm 2022 ([Drs. Nr. 21-2754](#)) nach den Maßgaben 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) aktualisiert.

Der Bezirk setzt sich dafür ein, dass im Wohnungsneubau mindestens die Anforderungen des Vertrags für Hamburg umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass der Bezirk Eimsbüttel fast vollständig als zentrale und nachgefragte Lage zu definieren ist und Aufgrund der Schwierigkeit der Umsetzung werden darüber hinaus gehende Richtwerte gewünscht und auch gefordert:

- 35 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau,
- 50 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (davon 20% für vordringlich Wohnungssuchende) bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans, sowie
- Mehr als 50% und möglichst 100 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaftsflächen. Der Anteil der Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA) sollte hierbei deutlich über 30% liegen.

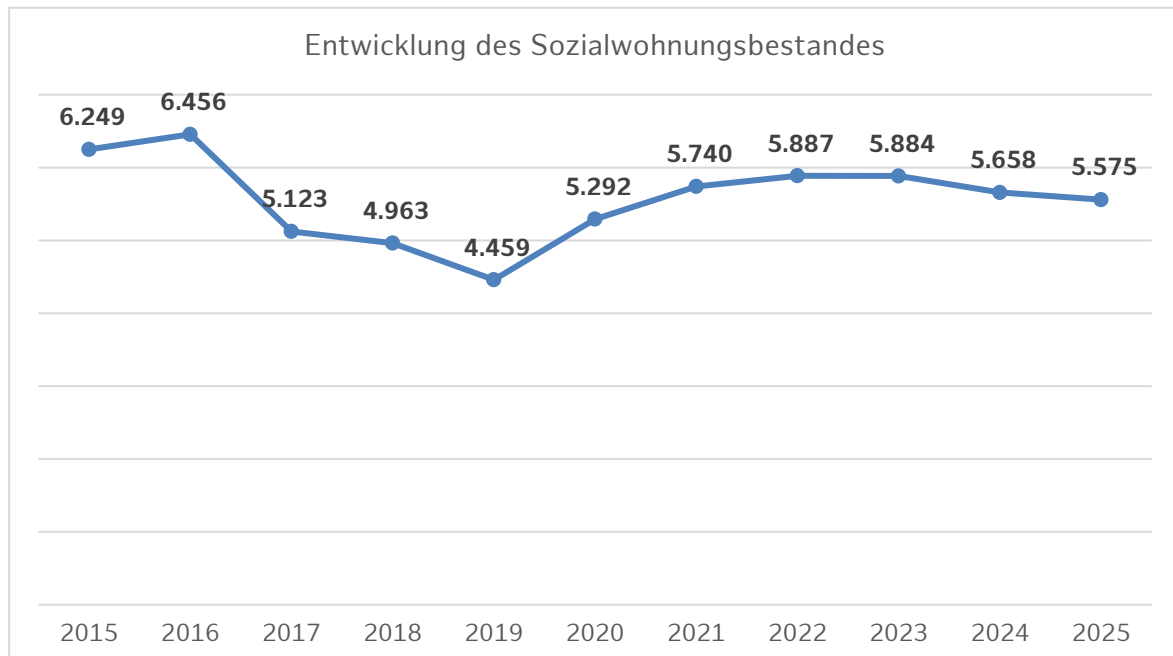
Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt ein besonderes Augenmerk auf der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, die sich nicht die Marktmieten leisten können und Schwierigkeiten haben, sich selbstständig am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Mit der Senatsdrucksache Nr. 2018/02049 vom 21.08.2018 soll die Bereitstellung von städtischen Grundstücken für den Bau von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende gesichert werden. Die Bezirksämter sind damit aufgefordert, jährlich Potenzialflächen für 20 bis 30 Wohnungen für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungssuchenden zu melden. Ziel ist es, darüber frühzeitig Wohnungsbau-potenziale zu sichern und damit die bestehenden Instrumente zu ergänzen und zu stärken.

3.2. Aktuelle Daten zum öffentlich geförderten Wohnungsbau

In Hamburg wurden im Jahr 2024 insgesamt 3.092 Sozialwohnungen bewilligt. Damit wurde die im Bündnis für das Wohnen für Hamburg gesetzte Zielmarke von jährlich 3.000 Wohnungen überschritten. Fast die Hälfte der genehmigten Hamburger Wohnungen wurden 2024 demnach öffentlich gefördert.

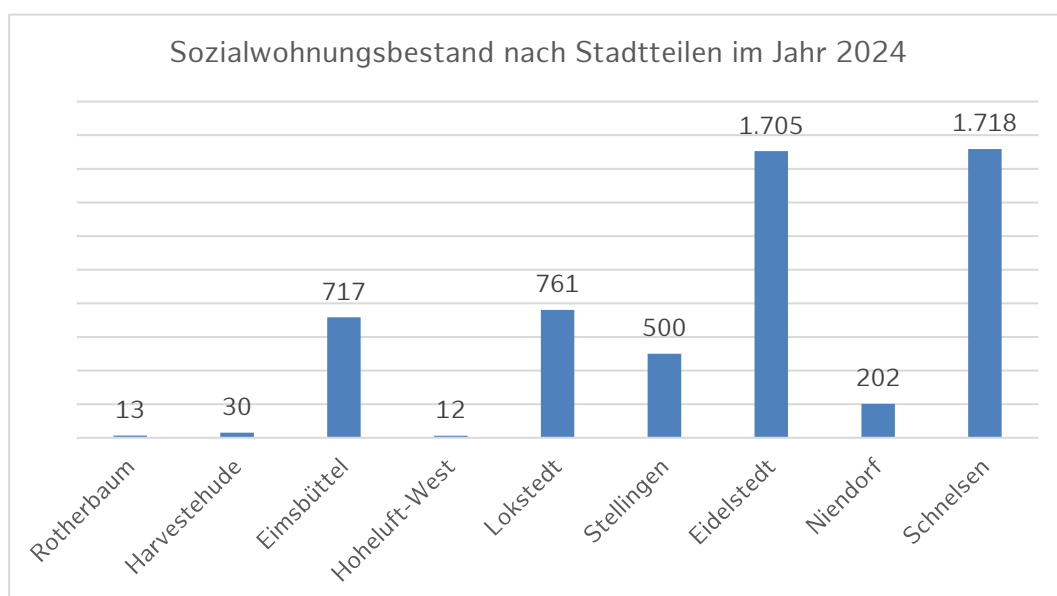
Im Bezirk Eimsbüttel wurden im Jahr 2024 insgesamt 240 Sozialwohnungen bewilligt, da-von 217 im 1. Förderweg, 23 im 2. Förderweg und 4 im 3. Förderweg. Die Zahl der im Jahr 2024 fertiggestellten Sozialwohnungen im Bezirk Eimsbüttel beläuft sich auf 90, darunter 72 im 1. Förderweg und 18 im 2. Förderweg. Gleichzeitig wurden jedoch auch 262 Sozialwohnungen – alle im 1. Förderweg – aus der Bindung genommen (IFB, Abfrage 02/2025).

Trotz der erhöhten Bewilligungszahlen im Jahr 2024 ist der Bestand an Sozialwohnungen im Bezirk Eimsbüttel erneut leicht gesunken (STATISTIKAMT NORD 2025). Zwar werden durch die gesteigerten Bewilligungszahlen und die zügige Fertigstellung zahlreicher Bauvorhaben wichtige Impulse für den Wohnungsmarkt gesetzt, gleichzeitig wird deutlich, dass der Erhalt des bestehenden Bestandes ebenso zentral ist.



*Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes im Bezirk Eimsbüttel
(Datenquelle: STATISTIKAMT NORD 2025 und IFB (Abfrage 02/2025), Stand jeweils 01.01. des angegebenen Jahres)*

Seit vielen Jahren weisen die Stadtteile Eidelstedt und Schnelsen die größten Bestände an Sozialwohnungen auf. In den kommenden Jahren wird auch der Stadtteil Stellingen durch gezielte städtebauliche Planungen von einem Zuwachs an Sozialwohnungen unterschiedlicher Förderarten profitieren. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Bauprojekte am Sportplatzring und am Spannskamp, die einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten sollen.



*Sozialwohnungsbestand nach Stadtteilen zum 01.01.2024
(Datenquelle: STATISTIKAMT NORD 2025)*

3.3. Förderprogramme in Hamburg

Um das Wohnungsangebot für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen zu verbessern, wird der Neubau von Mietwohnungen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gefördert. Diese Mietwohnungen werden mit einer mindesten 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung an Personen vermietet, die die Voraussetzungen erfüllen und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorweisen können. Die Höhe der Miete für die Wohnungen ist begrenzt und darf nur moderat erhöht werden. Zurzeit werden drei verschiedene Förderwege für den Neubau von Mietwohnungen angeboten.

1. Förderweg

Im ersten Förderweg werden klassische Sozialwohnungen erreicht. Dieser richtet sich an Menschen, deren Einkommen maximal über 60% über den im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgesetzten Grenzen liegt. Für Wohnungen, die 2025 errichtet wurden darf eine maximale monatliche Anfangsmiete von 7,25 Euro pro Quadratmeter verlangt werden. Mindestens 2.300 Wohneinheiten werden jährlich durch den Hamburger Senat im 1. Förderweg gefördert. Es sind Fördermittel für 300 dieser Wohneinheiten für „WA-Wohnungen“ für vordringlich wohnungssuchende Haushalte eingeplant.

2. Förderweg

Der Neubau von Mietwohnungen im 2. Förderweg richtet sich an Haushalte mit niedrigen bis mittleren Haushaltseinkommen. Die monatliche Netto-Kaltmiete für Anfangsmieten betrug im Jahr 2023 9,10 Euro/m².

3. Förderweg

Der 3. Förderweg richtet sich an Haushalte mit mittleren Einkommen, die insbesondere in innerstädtischen Lagen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes keine allzu hohen Mieten zahlen können. Es können sich rund 65% der Hamburger Haushalte berechtigt diese Förderung in Anspruch zu nehmen. Die Anfangsmiete liegt bei Mietwohnungen in diesem 3. Förderweg 2025 bei 12,25 Euro pro Quadratmeter.

1. Förderweg plus (Ergänzung des klassischen 1. Förderwegs)

Mit dem 1. Förderweg plus soll der langfristige Erhalt von preisgünstigen Mietwohnungen gefördert werden. Gefördert werden Investorinnen und Investoren, die Erbbauberechtigte eines städtischen Grundstücks sind, das nach Maßgabe der Drucksache „Einigung mit der Volksinitiative „Neubauten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Drs. 22/9845) vergeben wurde. U.a. durch laufende Zuschüsse werden über einen Zeitraum von 50 Jahren die Miethöhen gesichert. Die anfängliche Netto-Kaltmiete beträgt mtl. 7,15 €/m² Wohnfläche und kann in regelmäßigen Abständen gem. Bestimmungen in der Förderrichtlinie erhöht werden (siehe auch [Kapitel 3.4](#)).

Weitere Förderprogramme

Es bestehen weitere Förderprogramme zur Unterstützung spezifischer Wohnprojekte und Zielgruppen:

- Baugemeinschaften,
- Sonderwohnformen (mit sozialer Zielsetzung für bestimmte Nutzergruppen),
- Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Wohnen),
- Wohnungen für Studierende und Auszubildende,
- Förderung für Wohnstifte.

Informationen zu den Förderprogrammen sind auf der Homepage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zu finden: [Mietwohnungen bauen | IFB Hamburg](#)

3.4. Volksinitiative Neubaumieten auf städtischem Grund

Gemäß dem Bürgerschaftlichen Ersuchen „Einigung mit der Volksinitiative Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Drs. 22/9845) vom 02.11.22 sollen auf „einem liegenden Anteil von 33 Prozent der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen“ folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Errichtung der neu gebauten Wohneinheiten im 1. Förderweg Plus;
- Von den Wohnungen des 1. Förderwegs Plus sind 20 Prozent mit WA-Bindung zu errichten;
- Die Mieten der geförderten Wohnungen dürfen während der Förderlaufzeit nur nach Maßgabe der jeweils geltenden Förderrichtlinien erhöht werden;
- Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahren.

Es sind jeweils in Fünfjahreszeiträumen pro Jahr mindestens 1.000 Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg Plus zu errichten. Diese Vorgaben gelten ab dem 30.09.2024 und haben für mindestens 20 Jahre Gültigkeit.

Zukünftig werden auch Forderungen zu den Anteilen der Wohnungen für Vordringlich Wohnungssuchende gemäß dem Bürgerschaftlichen Ersuchen 22/9845 (Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“) zu berücksichtigen sein.

Im bezirklichen Wohnungsbauprogramm soll das Potenzial für den Bau von Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung (1. Förderweg Plus) flächenbezogen aufgezeigt werden. Da diese Regelung nur für städtische Flächen gilt, ist die Zahl der hierfür infrage kommenden Potenzialflächen jedoch sehr gering. Die Prüfung weiterer geeigneter Flächen erfolgt fortlaufend. Aktuell wird angestrebt ein Teil der Wohnungen am Spannskamp (Fläche 6.002) im 1. Förderweg plus zu vergeben.

4. Klimacheck für Wohnungsbaupotenzialflächen

Das Wohnungsbauprogramm dient auch und insbesondere der frühzeitigen Information und Hilfestellung potenziell bauwilliger Personen und Unternehmen. Daher 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.

Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Themenfelder sowie die sechs Leitlinien für klimagerechten Wohnungsbau in Eimsbüttel sind dem [Wohnungsbauprogramm 2023](#) zu entnehmen.

Viele Themen und Maßnahmen, beispielsweise Artenschutz, Energieeffizienz oder der Einsatz von schadstofffreien Baustoffen können unabhängig vom konkreten Standort des Bauvorhabens 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 Vorabbetrachtung 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 Themen und Fachkarten für klimagerechtes Bauen



Gefahr bei Starkregen

Fachkarte: [Starkregengefahrenkarte](#)



Versickerungsfähige Böden

Fachkarte: [Versickerungspotenzialkarte](#)



Böden mit hoher Kühlleistung

Fachkarte: [Bodenkühlleistungskarte](#)



Gefahr durch Hitze

Fachkarte: [Stadtklimaanalyse 2023](#)



Vorhandene Wärmenetze
und Eignungsgebiete

Fachkarte: [Wärmenetze](#)



Erdwärmenutzung
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](#)



5. Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025

Das Wohnungsbauprogramm 2024/2025 umfasst 101 Flächen mit einem Potenzial von rund 9.100 Wohneinheiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Potenziale auf langfristige Entwicklungen entfällt, wie beispielsweise am Eimsbütteler Marktplatz.

Die räumliche Verteilung der Potenzialflächen zeigt, dass insbesondere die Urbanisierungszone (Lokstedt, Stellingen) sowie die äußeren Stadtteile (Eidelstedt, Niendorf, Schnelsen) weiterhin die größten Entwicklungsmöglichkeiten für neuen Wohnraum bieten.

Wie bereits in den vergangenen Wohnungsbauprogrammen kommt auch in dieser Fortschreibung der Aktivierung privater Flächen eine zentrale Rolle zu. Da 88 % der Wohneinheiten auf privaten Grundstücken zu realisieren sind, bleibt der Anteil am bezirklichen Potenzial auf städtischen Flächen aufgrund der begrenzten verfügbaren städtischen Liegenschaften vergleichsweise gering.

Flächenkategorien

Im Rahmen des vorliegenden Wohnungsbauprogramms wurden die Potenzialflächen erstmals in Kategorien eingeteilt, die sich in ihrer Realisierungschance und den damit verbundenen Einflussmöglichkeiten durch das Bezirksamt unterscheiden. Ziel ist eine differenziertere Betrachtung der Flächen im Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm, um das dahinterliegende Potenzial nachvollziehen und bewerten zu können.

Flächen, die durch vorhabenbezogene Bebauungspläne (B-Pläne) und konkrete Projektentwicklungen definiert sind, zeichnen sich durch eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit aus. In diesen Fällen kann das Bezirksamt in der Regel einen wesentlichen Einfluss auf die Umsetzung nehmen und die Größe des Vorhabens (die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten) lässt sich in der Regel realistisch absehen. Solche Flächen bieten eine klare Perspektive hinsichtlich der konkreten Entwicklung und der entsprechenden Planungsprozesse.

Beim überwiegenden Teil der Flächen hat die Aufnahme ins Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm einen impulsgebenden Charakter, durch den die privaten Grundstückseigentümer oder Projektentwickler zu Entwicklungsaktivitäten angeregt werden sollen. Diese Flächen bieten zwar Potenzial für eine dichtere Bebauung als der bestehende Zustand, allerdings ist unklar, ob und in welchem Zeitraum eine Realisierung eintreten wird. Die Einflussmöglichkeiten, die auf diese Flächen ausgeübt werden können, sind ebenfalls gering. In einigen Fällen sind zunächst Befreiungsmöglichkeiten zu prüfen, um ein höheres Baupotenzial auszuschöpfen.

Neben diesen Kategorien gibt es auch Flächen, auf denen erst Planrecht geschaffen werden muss. Die Umsetzung solcher Flächen ist langfristig einzustufen und erfordert zusätzliche Schritte und Maßnahmen, um die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Flächenkategorien und die zugrunde liegenden Faktoren wie Planrecht, Realisierbarkeit, Realisierungschance, Vorhabengröße sowie die Einflussmöglichkeiten zur Ausschöpfung des Potenzials:

Potenzialflächen-Kategorie	Planrecht	Realisierungszeit	Realisierungschance	Potenzielle Vorhabengröße*	Einflussmöglichkeiten zur Ausschöpfung	Anzahl Potenzialflächen (WE)
Impulsfläche	z.T. vorhanden, ggf. Befreiung notwendig	Kurz-/Mittel-/Langfristig	Unvorhersehbar	Klein bis Mittel	Gering: Impulsgebend	66 (3.755)
Ruhende Flächen	zu schaffen	Langfristig	Mittel	Klein bis Groß	Zunächst Gering bis Mittel	6 (1.050)
Angebots-B-Plan	wird geschaffen	Mittel-/Langfristig	Mittel	Klein bis Groß	Gering bis Mittel: Impulsgebend	10 (1.965)
Vorhabenbezogener B-Plan	wird geschaffen	Kurz-/Mittel-/Langfristig	Hoch	Mittel bis Groß	Hoch: Mitbestimmend	3 (1.040)
Konkrete Projektentwicklung	z.T. vorhanden, ggf. Befreiung notwendig	Kurz-/Mittelfristig	Hoch (sofern konfliktfrei)	Mittel bis Groß	Mittel bis Hoch	11 (1.095)
örU „in Zukunft wohnen“	vorhanden	Kurz-/Mittel-/Langfristig	Hoch	Mittel bis Groß	Mittel bis Hoch	3 (210)

*Klein: 0-10 WE, Mittel: 10-50 WE, Groß: >50 WE

5.1. Veränderung bei den Potenzialflächen

Neu ins Wohnungsbauprogramm 2024/2025 aufgenommen wurden sechs Flächen:

5.060	Lokstedter Steindamm, nördl. Süderfeldstraße	(75 bis 150 WE)
7.098	Furtweg	(50 bis 80 WE)
7.099	Bollweg	(150 bis 200 WE)
8.124	Tibarg Süd	(50 bis 180 WE)
9.041	Sellhopsweg/Heidlohstraße	(30 bis 200 WE)
9.125	Schleswiger Damm / Uphoffweg	(70 bis 90 WE)

Zwei Flächen wurden neu bewertet und künftig nicht mehr als Wohnungsbaupotenzial eingestuft, weshalb sie aus der Betrachtung gestrichen wurden:

5.054	Beim Opferstein
7.076	Kieler Straße / Hinschstraße

Im Gegensatz zu den bisherigen Eimsbütteler Wohnungsbauprogrammen werden Flächen künftig erst nach Hochbaubeginn und nicht bereits nach der Genehmigung aus dem Wohnungsbauprogramm entfernt.

Auf zwei Flächen wurden Wohnungen genehmigt, die das volle Potenzial dieser Flächen ausschöpfen:

3.042	Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)
5.019	Tiedemannstraße / Högenstraße

Auf sieben weiteren Flächen sind Wohnungen genehmigt worden. Hier verbleiben aber jeweils noch Potenziale und die betreffenden Steckbriefe somit im Wohnungsbauprogramm 2024/2025:

- 5.018 Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbertweg
- 5.036 Julius-Vosseler-Straße Nord
- 6.003a Sportplatzring / Basselweg
- 6.046 Kieler Straße / Pelikanstieg
- 6.117 Schleswiger Damm / Burgwedel
- 8.022 Vielohweg (Garagenhöfe)
- 8.114 Friedrich-Ebert-Straße

Auf drei Potenzialflächen wurde das Wohnungsbaupotenzial erhöht:

- 1.044 Warburgstraße
- 5.007c Osterfeldstraße/Ahornallee
- 8.043 Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald

5.2. Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025

In der nachfolgenden Tabelle werden die Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2024/2025 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 2025-2029 und Folgejahre verteilt.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öff. gefördert *	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					Flächenkategorie
				GWB	EFH	FHH	privat				2025	2026	2027	2028	2029 ff.	
1.032	Rotherbaum	Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)	35	35			35	nein	35%	Bauantrag einreichen			35			Impulsfläche
1.044	Rotherbaum	Warburgstraße	40	40			40	ja	0%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bauantrag einreichen	40					Vorhabenbezogener B-Plan
2.001	Harvestehude	Grindelberg	30	30			30	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				30		Impulsfläche
2.026	Harvestehude	Sophienterrasse	20	20		20		nein	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vergabe des Grundstücks			20			öru "in Zukunft wohnen"
3.004	Eimsbüttel	Moorkamp / Jerusalemkirche	20	20			20	nein	35%	Städtebauliches und freiräumliches Konzept		20				Impulsfläche
3.005	Eimsbüttel	Kleiner Schäferkamp	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				10		Impulsfläche
3.007	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee	100	100			100	ggf.	50%	Baugenehmigung für Teilbereiche erteilt; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				50	50	Ruhende Fläche
3.009	Eimsbüttel	Methfesselstraße	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen			10			Impulsfläche
3.042	Eimsbüttel	Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)	10	10			10	nein	35%	Genehmigt	10					Konkrete Projektentwicklung
3.057	Eimsbüttel	Fruchtallee (Tankstelle)	40	40			40	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					40	Impulsfläche
3.074	Eimsbüttel	Tiedemannstraße / Högenstraße	25	25			25	nein	35%	Genehmigt	25					Konkrete Projektentwicklung
3.079	Eimsbüttel	Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					20	Impulsfläche
3.149	Eimsbüttel	Osterstraße / Emilienstraße (Garagenhof)	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen			20			Impulsfläche
3.176	Eimsbüttel	Sophienallee / Fruchtallee	25	25			25	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen				25		Impulsfläche
3.177	Eimsbüttel	Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz	250	250		250		ja	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten					250	Ruhende Fläche
3.178	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz Nord	50	50			50	ja	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					50	Ruhende Fläche
4.001	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee / Moltkestraße	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10	10	10	10	10	Impulsfläche
4.035	Hoheluft-West	Unnastraße	900	900			900	ja	20%	Bebauungsplanverfahren weiterführen			300	300	300	Vorhabenbezogener B-Plan
4.036	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee Nord	80	80			80	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10	10	10	10	40	Impulsfläche
5.003c	Lokstedt	Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10			10		Impulsfläche
5.007c	Lokstedt	Osterfeldstraße / Ahornallee	200	180			180	nein	35%	Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weitere Bauanträge einreichen		200				Konkrete Projektentwicklung
5.007d	Lokstedt	Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße	35	35			35	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen		35				Impulsfläche

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

**
 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.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öff. gefördert *	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					Flächenkategorie
				GWB	EFH	FHH	privat				2025	2026	2027	2028	2029 ff.	
5.008	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz	300	300			300	ja	50%	Wettbewerbsergebnisse (2010) überarbeiten; Bebauungsplanverfahren			100	100	100	Ruhende Fläche
5.013	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg	200	200		50	150	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen; Wettbewerb durchführen				100	100	Ruhende Fläche
5.018	Lokstedt	Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbertweg	35	35			35	ja	30%	Bauantrag einreichen					35	Angebots B-Plan
5.032a	Lokstedt	Kollaustraße / Stapelstraße	70	70		70		ggf.	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten			70			örU "in Zukunft wohnen"
5.036	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße Nord	210	230			230	nein	35%	Teile genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	50	50			110	Angebots B-Plan
5.052	Lokstedt	Kollaustraße / Heckenrosenweg	50	50			50	nein	35%	Vorbescheid zz. in Prüfung			50			Konkrete Projektentwicklung
5.054	Lokstedt	Beim Opferstein								ENTFÄLLT, DA KEIN POTENZIAL						ENTFÄLLT
5.055	Lokstedt	Kollaustraße / Neddderfeld	50	50			50	nein	35%	Vorbescheids- bzw. Bauanträge einreichen	50					Impulsfläche
5.057	Lokstedt	Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg	20	20			20	nein	35%	Vorbescheids- bzw. Bauantrag einreichen					20	Impulsfläche
5.058	Lokstedt	Südlich Osterfeldstraße	20	20			20	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					20	Impulsfläche
5.060	Lokstedt	Lokstedter Steindamm, nördl. Süderfeldstraße	75	75			75	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				75		Impulsfläche
6.002	Stellingen	Spannskamp, westl. Högenstraße	275	275		275		nein	50%	Konzeptausschreibung	100	100	75			Konkrete Projektentwicklung
6.003a	Stellingen	Sportplatzring / Basselweg	100	100		100		ja	100%	Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung		100				Vorhabenbezogener B-Plan
6.003b	Stellingen	Sportplatzring / Dörpkamp	50	50		20	30	nein	35%	Bauantrag einreichen			50			Impulsfläche
6.004	Stellingen	Försterweg / Ernst-Horn-Straße	75	75			75	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					75	Impulsfläche
6.005	Stellingen	Spannskamp, östl. Högenstraße	100	50			50	ggf.	50%	Bauantrag zz. in Prüfung		100				Konkrete Projektentwicklung
6.011	Stellingen	Koppelstraße / Hagenbeckstraße	30	30			30	nein	35%	weiteren Bauantrag einreichen					30	Impulsfläche
6.015	Stellingen	Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)	20	20			20	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					20	Impulsfläche
6.016	Stellingen	Wördemannsweg / Nienredder	15	15			15	nein	35%	Bauantrag einreichen	15					Impulsfläche
6.023	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße Süd	300	300		30	270	ggf.	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen			100	200		Angebots B-Plan
6.024	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße Nord	300	300			300	ggf.	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen			200	100		Angebots B-Plan
6.037	Stellingen	Kieler Straße / Langenfelder Damm	90	90			90	nein	35%	Vorbescheidsantrag erteilt; Bauantrag einreichen	90					Konkrete Projektentwicklung

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

.. 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.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öff. gefördert *	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					Flächenkategorie
				GWB	EFH	FHH	privat				2025	2026	2027	2028	2029 ff.	
6.039	Stellingen	Kieler Straße / Kronsaalsweg	25	25			25	nein	35%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen					25	Impulsfläche
6.042	Stellingen	Kieler Straße, südl. Basselweg	10	10			10	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					10	Impulsfläche
6.046	Stellingen	Kieler Straße / Pelikanstieg	80	80			80	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen	20		20	20	20	Impulsfläche
6.047	Stellingen	Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg	60	60			60	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen		10		10	40	Impulsfläche
6.050	Stellingen	Koppelstraße / Spannskamp	100	100			100	nein	35%	Bauanträge einreichen	20	20			60	Impulsfläche
6.051	Stellingen	Kieler Straße / Warnstedtstraße	40	40			40	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					40	Impulsfläche
6.052	Stellingen	Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg	150	150			150	nein	50%	Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				30	120	Impulsfläche
6.053	Stellingen	Kieler Straße / Brunckhorstweg	120	120			120	nein	35%	Nutzungsänderungsantrag einreichen					120	örU "in Zukunft wohnen"
6.055	Stellingen	Randstraße / Försterweg Ost	40	40			40	nein	35%	Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	10				30	Impulsfläche
6.057	Stellingen	Randstraße / Gutenbergstraße	30	30			30	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			30			Impulsfläche
6.058	Stellingen	Am Ziegelteich	50	50			50	ggf.	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten					50	Impulsfläche
6.059	Stellingen	Kieler Straße / Frühlingstraße	200	200			200	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten; ggf. Änderung des FNP	30			20	150	Impulsfläche
6.060	Stellingen	Koppelstraße / Tierparkallee	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsanträge einreichen					50	Impulsfläche
7.001	Eidelstedt	Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg	30	30			30	nein	35%	Bauantrag einreichen		30				Impulsfläche
7.004	Eidelstedt	Lohkampstraße / Op de Eilstede	15	5	10		15	nein	35%	Bauantrag einreichen					15	Impulsfläche
7.006	Eidelstedt	Pflugacker / Baumacker	80	80			80	nein	35%	Bauantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		40	40			Impulsfläche
7.007	Eidelstedt	Hörgensweg / Dallbregen	70	70			70	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten					70	Impulsfläche
7.012	Eidelstedt	Reemstückenkamp	15	15			15	ggf.	100%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					15	Impulsfläche
7.045	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee	25	25			25	nein	35%	mehrere Vorbescheide erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	10				15	Impulsfläche
7.046	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen				20		Impulsfläche
7.049	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp	20	20			20	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					20	Impulsfläche
7.051	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Upn Hornack	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		10				Impulsfläche

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

.. 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.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öff. gefördert *	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					Flächenkategorie
				GWB	EFH	FHH	privat				2025	2026	2027	2028	2029 ff.	
7.076	Eidelstedt	Kieler Straße / Hinschstraße								ENTFÄLLT, DA KEIN POTENZIAL						Impulsfläche
7.087	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Krupunderweg	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					50	ENTFÄLLT
7.098	Eidelstedt	Furtweg	50	50			50	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen		50				Impulsfläche
7.099	Eidelstedt	Bollweg	150	150		150		nein	100%	Bauantrag zz. in Prüfung	150					Impulsfläche
8.002	Niendorf	Wagrierweg / Moorflagen	20	20			20	nein	35%	Bauantrag einreichen					20	Konkrete Projektentwicklung
8.022	Niendorf	Vielohweg (Garagenhöfe)	20	20			20	ggf.	50%	Bauantrag zz. in Prüfung	20					Impulsfläche
8.043	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald	30	30			30	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen	30					Konkrete Projektentwicklung
8.054	Niendorf	Märkerweg Nord	15	15			15	nein	35%	Bauantrag einreichen					15	Konkrete Projektentwicklung
8.099	Niendorf	Niendorfer Marktplatz	10	10			10	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					10	Impulsfläche
8.111	Niendorf	Garstedter Weg / Tibarg	100	100		50	50	ja	50%	Bebauungsplan in Aufstellung			50	50		Impulsfläche
8.112	Niendorf	Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"	45	45			45	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					45	Angebots B-Plan
8.113	Niendorf	Nordalbinger Weg / Vielohweg	150	150			150	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten; Städtebaulichen Wettbewerb durchführen				150		Impulsfläche
8.114	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße	110	160			160	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	20	20	10	10	50	Ruhende Fläche
8.115	Niendorf	Joachim-Mähl-Straße / Seesrein	100	100			100	ja	50%	Vorbescheidsanträge bzw. Bauanträge einreichen		20	20	20	40	Impulsfläche
8.116	Niendorf	Paul-Sorge-Straße Mitte	400	400			400	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen				40	360	Angebots B-Plan
8.117	Niendorf	Paul-Sorge-Straße Nord / U-Bahn Niendorf Nord	300	300			300	ggf.	50%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					300	Angebots B-Plan
8.124	Niendorf	Tibarg Süd	50	50		20	30	ggf.	50%	Vorbescheidsanträge einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		20			30	Impulsfläche
9.002	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp	320	320			320	nein	50%	Teilgenehmigungen im Norden erteilt; weitere Bauanträge einreichen	160	160				Impulsfläche
9.021	Schnelsen	Eisenhansweg / Bütskamp	80	80			80	nein	35%	Bauanträge einreichen	80					Impulsfläche
9.041	Schnelsen	Sellhopsweg / Heidlohstraße	30	50			50	ggf.	50%	Vorbescheidsanträge einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		30				Konkrete Projektentwicklung
9.056	Schnelsen	Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg	200	200			200	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen	50	50	100			Impulsfläche
9.063	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / südl. Kettelerweg	30	30			30	nein	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					30	Angebots B-Plan

Legende: Neue Fläche Potenzial neu bewertet Entfällt

** 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.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öff. gefördert *	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					Flächenkategorie
				GWB	EFH	FHH	privat				2025	2026	2027	2028	2029 ff.	
9.094	Schnelsen	Oldesloer Straße / Radenwisch	10	10			10	ggf.	35%	Vorbescheidsantrag einreichen					10	Impulsfläche
9.098	Schnelsen	Frohmestraße / Meddenwarf	120	120			120	ja	50%	Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen		30	30	30	30	Impulsfläche
9.099	Schnelsen	Frohmestraße, nördl. Schule	30	30			30	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag zz. in Prüfung	10		10		10	Angebots B-Plan
9.100	Schnelsen	Glißmannweg	30	30			30	nein	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten		10			20	Impulsfläche
9.106	Schnelsen	Frohmestraße, östlich Sellhopsweg	10	10			10	nein	35%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10					Impulsfläche
9.110	Schnelsen	Wählingsallee / Jungborn	200	200			200	ja	50%	Städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen		140	20	20	20	Konkrete Projektentwicklung
9.111	Schnelsen	S-Bahnhof im südlichen Schnelsen	200	200			200	ja	35%	ggf. Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen einleiten	20	20	20	20	120	Angebots B-Plan
9.117	Schnelsen	Schleswiger Damm / Burgwedel	45	45			45	nein	35%	Vorbescheide erteilt; Bauanträge einreichen	15		10	10	10	Impulsfläche
9.119	Schnelsen	Frohmestraße / Eimerskamp	60	60			60	nein	35%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	20				40	Impulsfläche
9.120	Schnelsen	Frohmestraße / Sassenhoff	80	80			80	nein	35%	Vorbescheidsanträge einreichen					80	Impulsfläche
9.121	Schnelsen	Frohmestraße / Schleswiger Damm	50	50			50	nein	35%	Vorbescheids- und Bauanträge einreichen	20				30	Impulsfläche
9.122	Schnelsen	Halstenbeker Straße / Brummerskamp	100	100		15	85	ggf.	35%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			30	30	40	Impulsfläche
9.123	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße	50	50			50	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			10	20	20	Impulsfläche
9.124	Schnelsen	Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel	200	200			200	ggf.	35%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	20	30	30	50	70	Impulsfläche
9.125	Schnelsen	Schleswiger Damm / Uphoffweg	70	70			70	nein	100%	Vorbescheid zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen	70					Impulsfläche

Summe WE (min.):	9.130	9.140	10	1.050	8.100
WE in Projekten ab 20 WE	8.990	9.010	0	1.035	7.960
WE in Projekten < 20 WE	140	130	10	15	140

Summe Baupotenziale WE (min.) pro Jahr:	1.195	1.315	1.480	1.570	3.570
Summe Projekte ab 20 WE	1.085	1.265	1.410	1.500	3.450
Summe sonstige Projekte < 20 WE	110	50	70	70	120

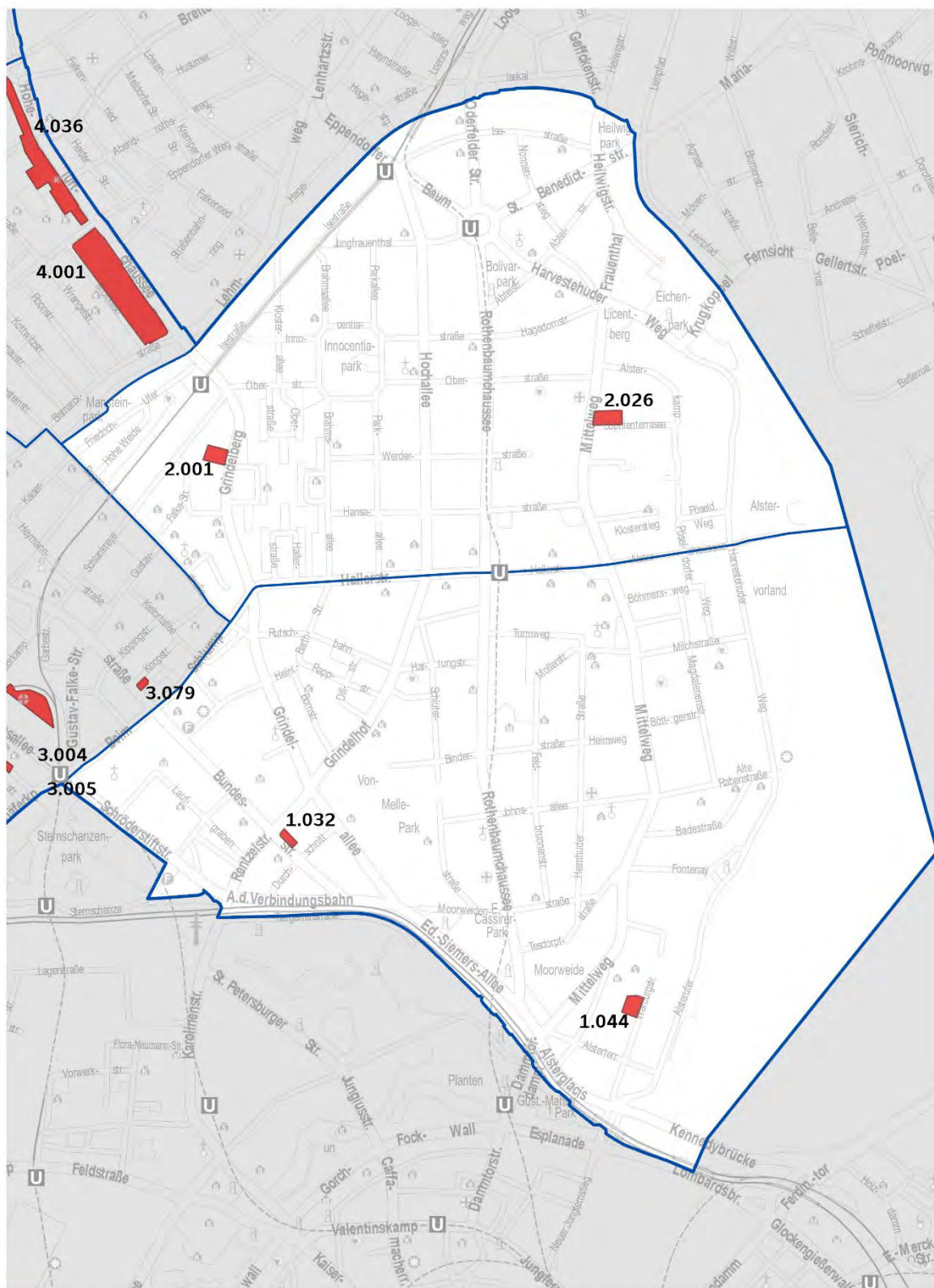
5.3. Steckbriefe Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025

Stadtteile

Rotherbaum / Harvestehude

Übersicht über die Potenzialflächen

1.032	Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)
1.044	Warburgstraße
2.001	Grindelberg
2.026	Sophienterrasse



Neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025

Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2023

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2025,
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)

Wohneinheiten 35 - 40



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,11
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

Bauantrag einreichen

2027



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	0,35		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, Geschosswohnungsbau mit Mikroapartments			
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		Bebauungsplan im Verfahren	Rotherbaum 37
			künftige Festsetzungen	MK VI
Weiteres Vorgehen			Realisierbar	
Bebauungsplanverfahren weiterführen; Bauantrag einreichen			2026	

Harvestehude

Grindelberg

2.001

Wohneinheiten 30 - 60



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,27
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft
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

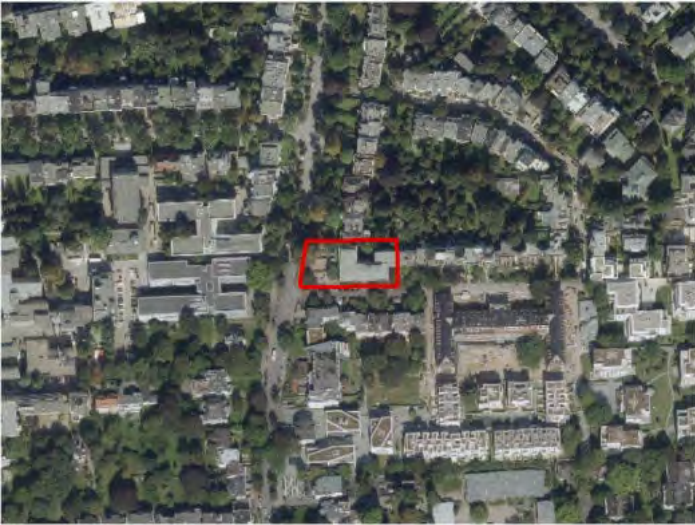
FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2028



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,33		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)		

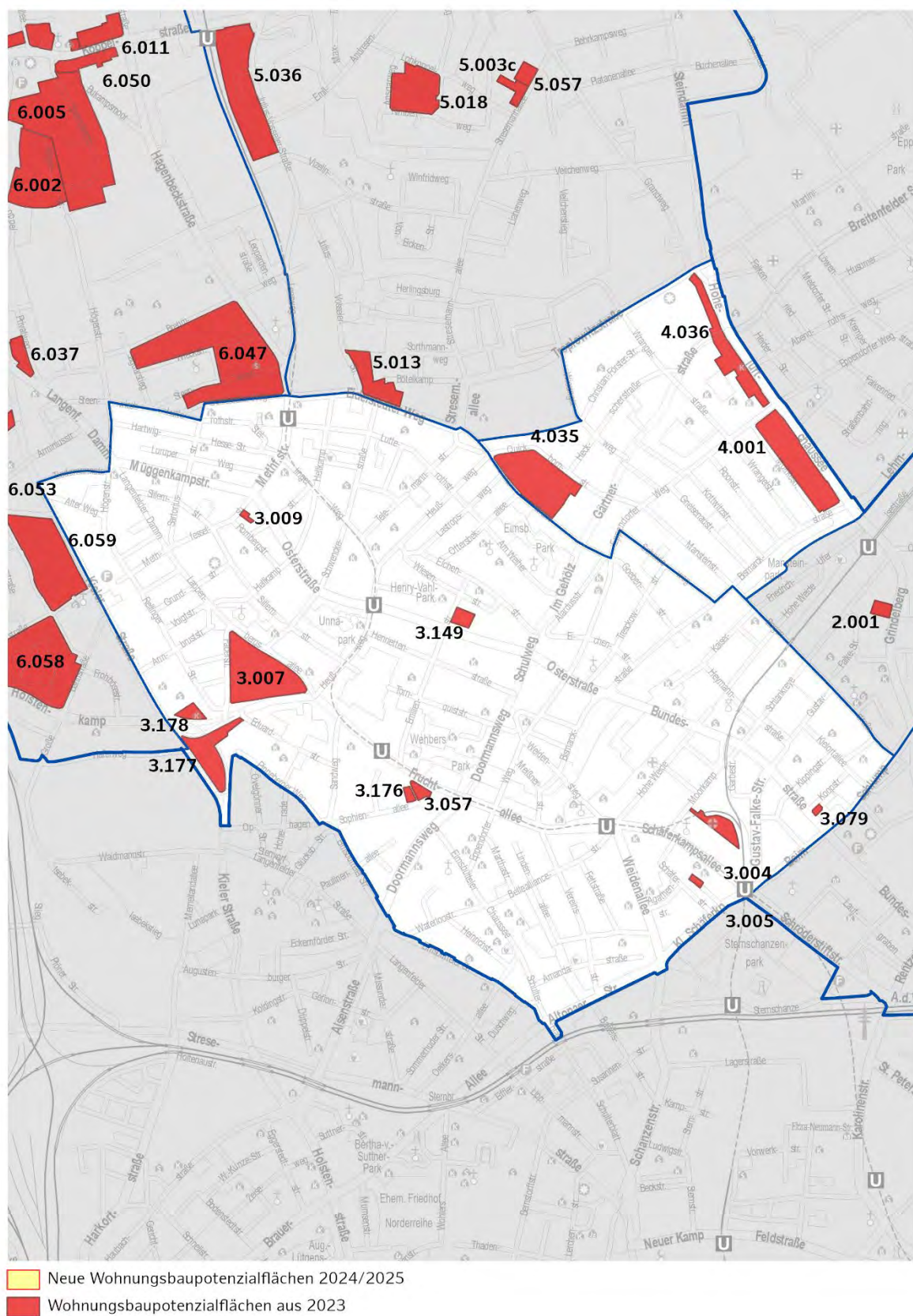
Planrecht				weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum			FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	06.09.1955			sonstige Satzungen	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Harvestehude"
Festsetzungen	W III g			Bebauungsplan im Verfahren	---
				künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vergabe des Grundstücks	2027

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® 2025, Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Moorkamp / Jerusalemkirche

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,64	<p>östlicher Teilbereich liegt innerhalb der Flächenkulisse des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün in der Landschaftsachse, bei Bebauung ist Kompensationserfordernis zu beachten;</p> <p>angrenzend befinden sich die Denkmalschutz Ensembles Moorkamp 10/28, das Krankenhaus Jerusalem und die Jerusalem-Kirche, Umgebungsschutz ist zu beachten;</p> <p>Immissionen im Norden und Osten durch den Schienenverkehr auf der U-Bahn-Trasse</p>
Eigentümer	FHH; sonstige	
heutige Nutzung	Zufahrten, Stellplätze, Freianlagen (Abstandsgrün), XI-geschossiges Wohnheim des Jerusalemkrankenhauses	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; auch für spezielle Wohnformen	

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
Festsetzungen	Grünfläche (Fläche liegt in Landschaftsachse)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Städtebauliches und freiräumliches Konzept	2027

Kleiner Schäferkamp

Wohneinheiten 10 - 15



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,09
Eigentümer	Privat
heutige Nutzung	I-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

2028

Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee

Wohneinheiten 100 - 120



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	3,45
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

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

Realisierbar

Baugenehmigung für Teilbereiche erteilt; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten
--

2028; 2029 ff

Methfesselstraße

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,08
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
festgestellt (geändert)	14.01.1955
Festsetzungen	W IV g

FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd; Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg"
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

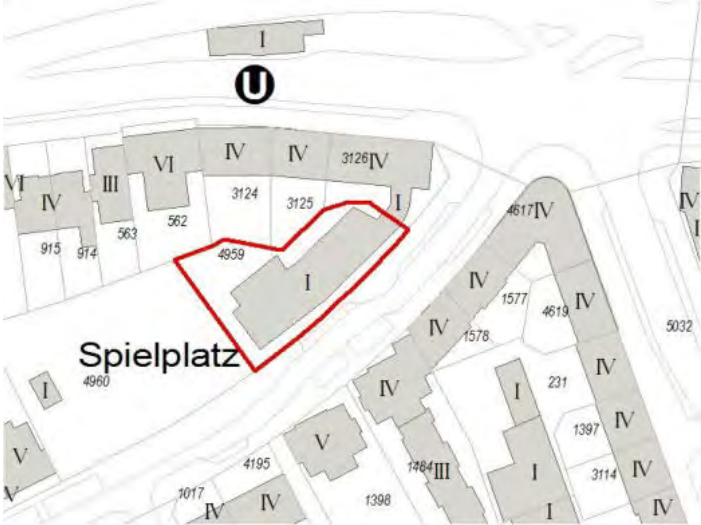
Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2027

Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,12
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	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	22.09.1958	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen	L I g (Bautiefe 12 m); Grün- und Erholungsflächen	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Baugenehmigungsverfahren läuft

2025

Wohneinheiten 40 - 70



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,22
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

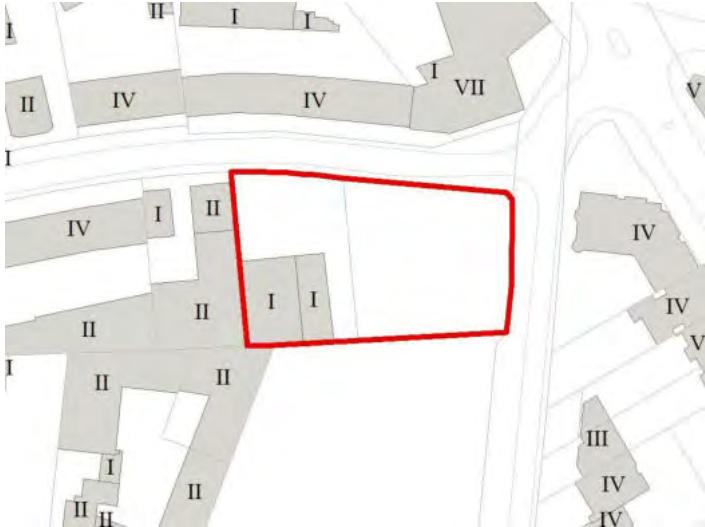
Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen

2029 ff

Tiedemannstraße / Högenstraße

Wohneinheiten 25 - 50



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,27
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

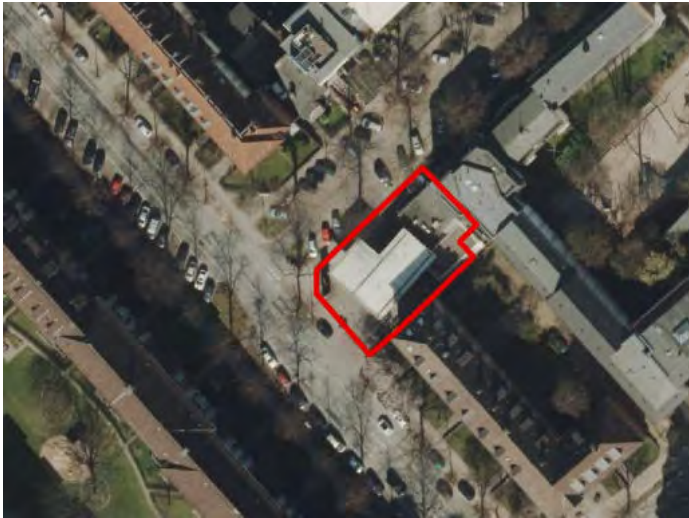
Realisierbar

Bauantrag zz. in Prüfung

2025

Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,07
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

Osterstraße / Emilienstraße (Garagenhof)

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,32
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

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)

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2027

Sophienallee / Fruchtallee

Wohneinheiten 25 - 35



Beschreibung

Besonderheiten

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

Immissionen im Norden durch den KFZ-Verkehr auf der Fruchtallee

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

2028

Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz

Wohneinheiten 250 - 500



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	1,52
Eigentümer	FHH; Privat; SAGA
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	---

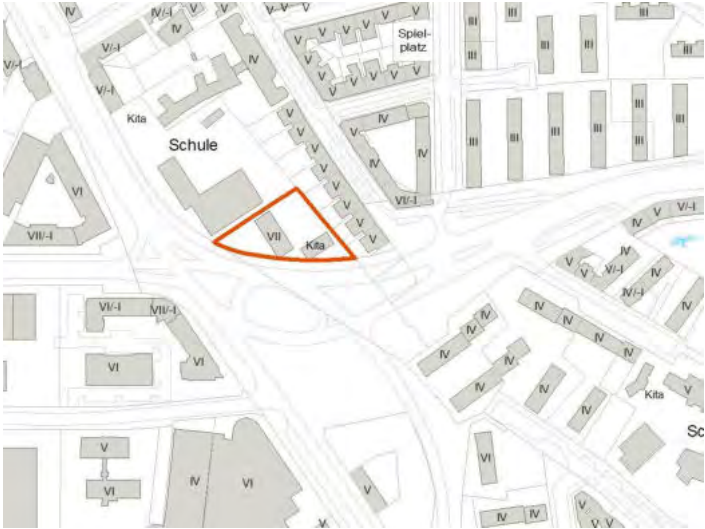
Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Wettbewerb durchführen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2029 ff
---	---------

Eimsbütteler Marktplatz Nord

Wohneinheiten 50 - 70



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,29
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

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

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

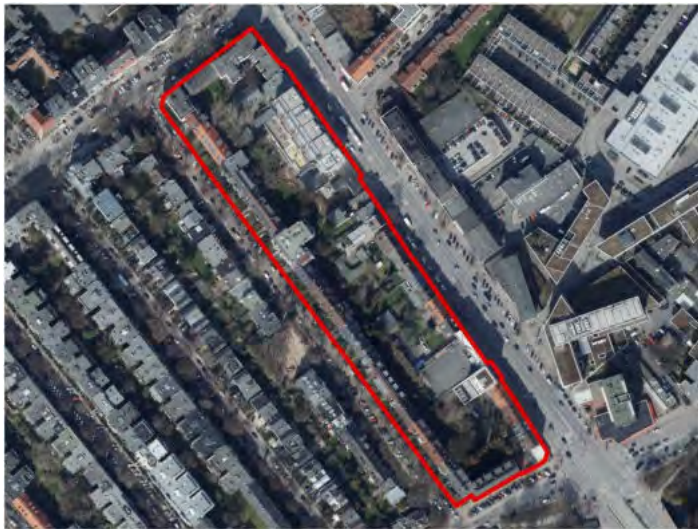
Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2029 ff

Hoheluftchaussee / Moltkestraße

Wohneinheiten 50 - 100



Beschreibung

Größe [ha]	2,99
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

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hoheluftbrücke", sowie der geplanten Haltestelle "Gärtnerstraße";
Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Hoheluftchaussee

Planrecht

weitere Informationen unter:

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Hoheluft-West 13
festgestellt (geändert)	15.07.2011
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

FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
sonstige Satzungen	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Generalsviertel"; Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2025; 2026; 2027; 2028; 2029 ff



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	3,26	<p>Stammsitz der Beiersdorf AG;</p> <p>Realisierung nach Umzug der Unternehmenszentrale in den Neubau an der Troplowitzstraße (ab 2021);</p> <p>keine denkmalwürdigen Bauten vorhanden;</p> <p>Energiefachplan und Mobilitätskonzept erforderlich;</p> <p>Störfallbetriebe in der Nähe</p>
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	2027; 2028; 2029 ff

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,70	<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	

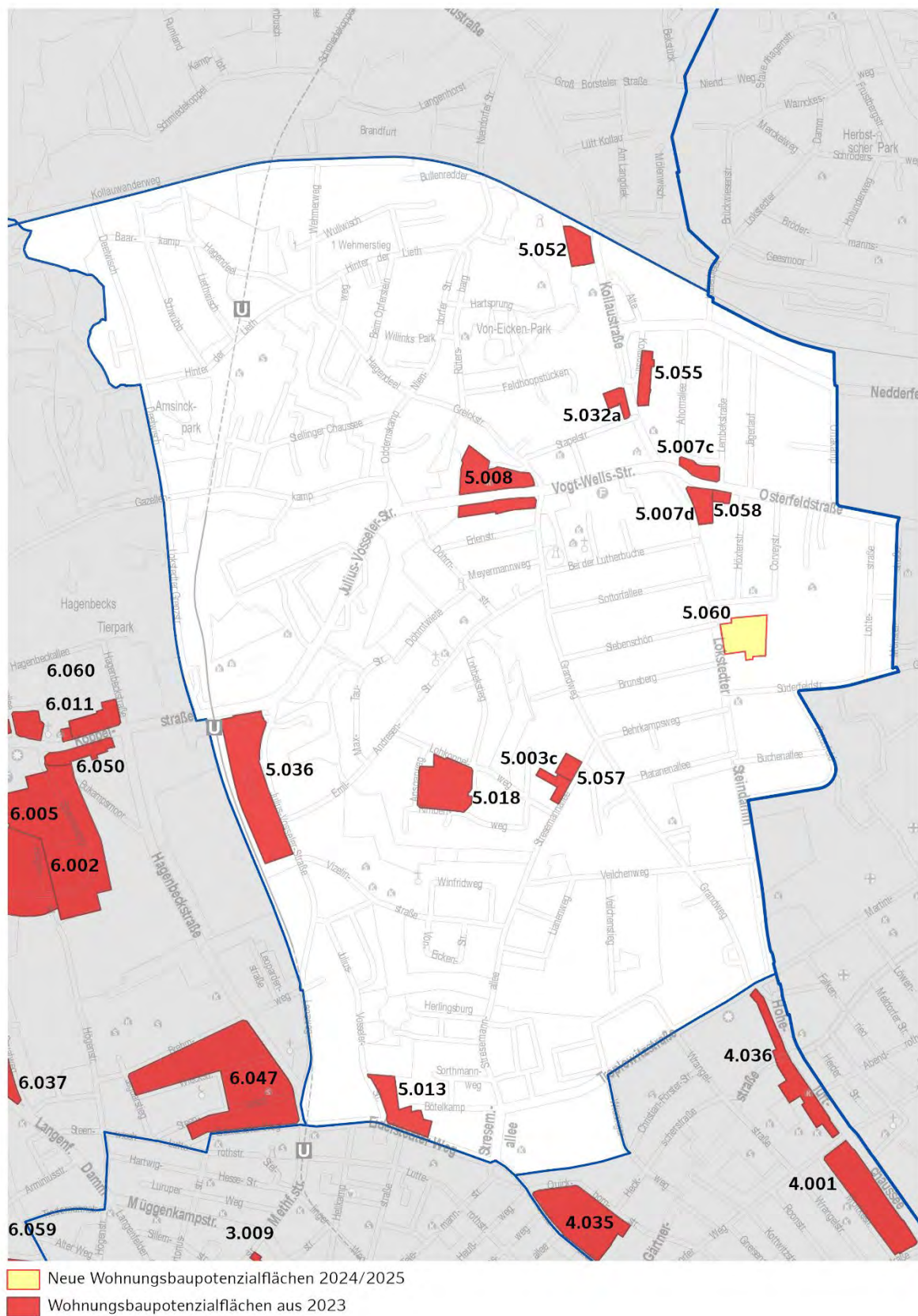
Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7; Bebauungsplan Hoheluft-West 5	FNP	Gemischte Bauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	26.08.1969; 02.03.1970 (geändert 24.02.1982)	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	2025; 2026; 2027; 2028; 2029 ff

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
5.055	Kollaustraße / Nedderfeld
5.057	Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg
5.058	Südlich Osterfeldstraße
5.060	Lokstedter Steindamm, nördl. Süderfeldstraße



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2025,
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg

Wohneinheiten 20 - 40



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,40
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

2025; 2028

Osterfeldstraße / Ahornallee

Wohneinheiten 220 - 240



Beschreibung

Größe [ha]	0,45
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

Besonderheiten

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;

Vorhandenes Bodendenkmal (ID 1651);

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

Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weitere Bauanträge einreichen

Realisierbar

2025; 2027

Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße

Wohneinheiten 35 - 75



Beschreibung

Größe [ha]	0,60
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

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;

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

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Osterfeldstraße und auf dem Siemersplatz;

Bestehende Nutzungen;

Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;

Im Norden Bodendenkmal (ID 1651);

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 60	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.03.2013	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Behrmannplatz/Kollastraße
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

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2026

Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,40	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale und durch Lage am Zentrum vom Lokstedt;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, durch die Nähe der geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmannplatz";</p> <p>westlich grenzt die gesamtstädtisch bedeutsame Grün- und Wegeverbindung entlang der Schillingsbek an;</p> <p>Immissionen durch KFZ-Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße;</p> <p>Denkmal Ensemble Julius-Vosseler-Straße 5/7;</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen</p>
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	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 13	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.03.1970	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Behrmannplatz/Kollaustraße
Festsetzungen	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: DRK; Flächen für Versorgungsanlagen: Hamburger Wasserwerke; Wohngebiete WR und WA	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	Realisierbar
Wettbewerbsergebnisse (2010) überarbeiten; Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen	2027; 2028; 2029 ff

Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg

Wohneinheiten 200 - 250



Beschreibung

Größe [ha]	1,27
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

Besonderheiten

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-Eimsbüttel 33 (Ostfläche)	FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1973 (Westfläche); 16.04.1996 (Ostfläche)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	3578: Fläche für Stellplätze oder Garagen 4013: GE III; GRZ 0,8; GFZ 2,0 4014: Straßenverkehrsfläche 2160 & 2144: GE III	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Lokstedt 68
		künftige Festsetzungen	MU

Weiteres Vorgehen

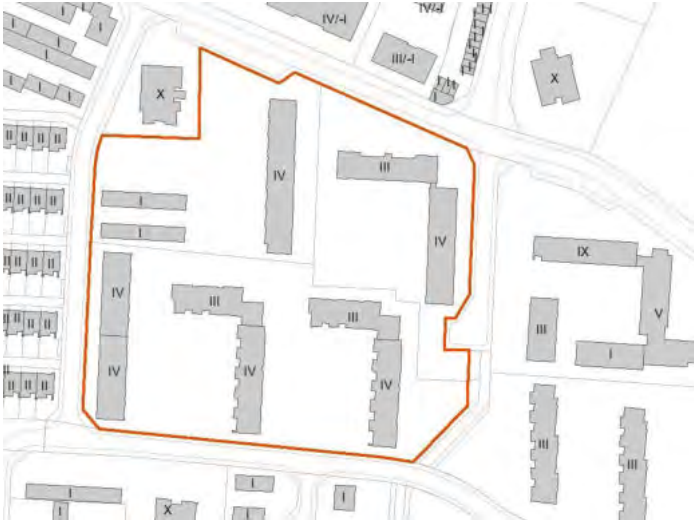
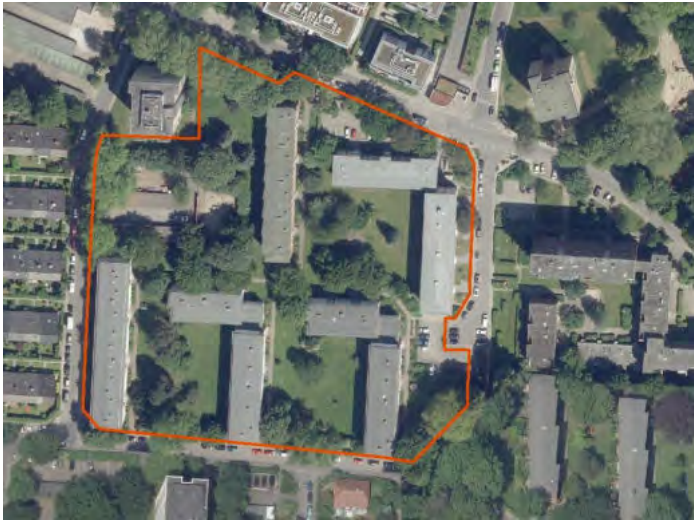
Bebauungsplanverfahren weiterführen; Wettbewerb durchführen

Realisierbar

2028; 2029 ff

Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbartweg

Wohneinheiten 35 - 40



Beschreibung

Besonderheiten

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

Bestehende Nutzungen;
Teilbereiche realisiert;
Wegeverbindung am östlichen Rand der Fläche;

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 67
festgestellt (geändert)	17.05.2022
Festsetzungen	WA IV, V, IX, Baukörperausweisung; GRZ 0,4; GFZ 1,2; FD

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Bauantrag einreichen

2029 ff

Kollastraße / Stapelstraße

Wohneinheiten 70 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,36	<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/ Behrmannplatz";</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

Julius-Vosseler-Straße Nord

Wohneinheiten 210 - 260



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	3,54	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hagenbecks Tierpark";</p> <p>Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr (U-Bahn in Troglage) und im Norden durch den KFZ-Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße/ Koppelstraße;</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Teilbereiche realisiert;</p> <p>Lage am Rand der Landschaftsachse, daher Qualifizierung gemäß Vertrag für Hamburgs Stadtgrün anzustreben</p>
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	
Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 63; Bebauungsplan Lokstedt 64	FNP	Wohnbauflächen; P + R- Anlagen
festgestellt (geändert)	27.03.2018	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA III - V-geschossig MI1 GH 30 - 35,4 m WA1 IV g WA2 IV, teils g MI2 IV-geschossig	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Teile genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	2025; 2026; 2029 ff

Kollaustraße / Heckenrosenweg

Wohneinheiten 50



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,72
Eigentümer	FHH; Privat
heutige Nutzung	II-geschossiger Wohnungsbau; I-geschossiges Gewerbe; Grünfläche
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung entlang der Kollaustraße und im rückwärtigen Bereich; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum

- Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;
- Klare Trennung zw. Wohnungsbau und Landschaft;
- Direkt angrenzend liegen geschützte Biotope; Verlegung Heckenrosenweg nach Norden und Verlängerung zur Schillingsbek im Süden; Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Grünverbindung (ggf. Kompensationspflicht); Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Eingriffen in den Außenbereich;
- Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;
- Immissionen im Norden durch Schienenverkehr, im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der Kollaustraße;

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (12.08.1958)
Festsetzungen	W II o, Außengebiet

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheid zz. in Prüfung

2027

Kollaustraße / Nedderfeld

Wohneinheiten 50 - 75



Beschreibung

Größe [ha]	0,55
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 Kollaustraße;

Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 52 / Eppendorf 9 / Großborstel 11	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	22.05.2018	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Behrmannplatz/Kollaustraße
Festsetzungen	MI III – IV g, GRZ 0,6, GFZ 2,0	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheids- bzw. Bauanträge einreichen

Realisierbar

2025

Stresemannallee / Ecke Henning-Wulf-Weg

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Größe [ha]	0,34
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	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	04.08.2010	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	MI g GRZ 0,6, straßenbegleitend IV, GH 13m, rückwärtig I	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2029 ff



Beschreibung

Besonderheiten

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

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale sowie durch die Nähe zum Zentrum "Siemersplatz/ Grelckstraße";

Gute ÖPNV-Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe zur (zukünftigen) U-Bahn-Haltestelle "Behrmannplatz";

Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Magistrale;

Fläche befindet sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ (mit seinen entsprechenden Besonderheiten);

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)
Festsetzungen	W II o

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Behrmannplatz/Kollaustraße
Bebauungsplan im Verfahren	---
künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2029 ff

Lokstedter Steindamm, nördl. Süderfeldstraße

Wohneinheiten 75 - 150



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,42	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe zur geplanten U-Bahn-Haltestelle "Siemersplatz/ Behrmannplatz";</p> <p>Immissionen durch KFZ-Verkehr auf dem Lokstedter Steindamm;</p> <p>Die Belange der U-Bahnplanung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Prioritärer Handlungsraum im Zuge der Qualitätsoffensive Freiraum;</p> <p>Denkmalschutz Einzelanlage (ID 20083): Lokstedter Steindamm 35, Umgebungsschutz ist zu beachten;</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II-geschossige gewerbliche Bebauung; straßenbegleitendes II-Geschossiges Baudenkmal	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; Anbindung an das vorhandene Wegenetz	

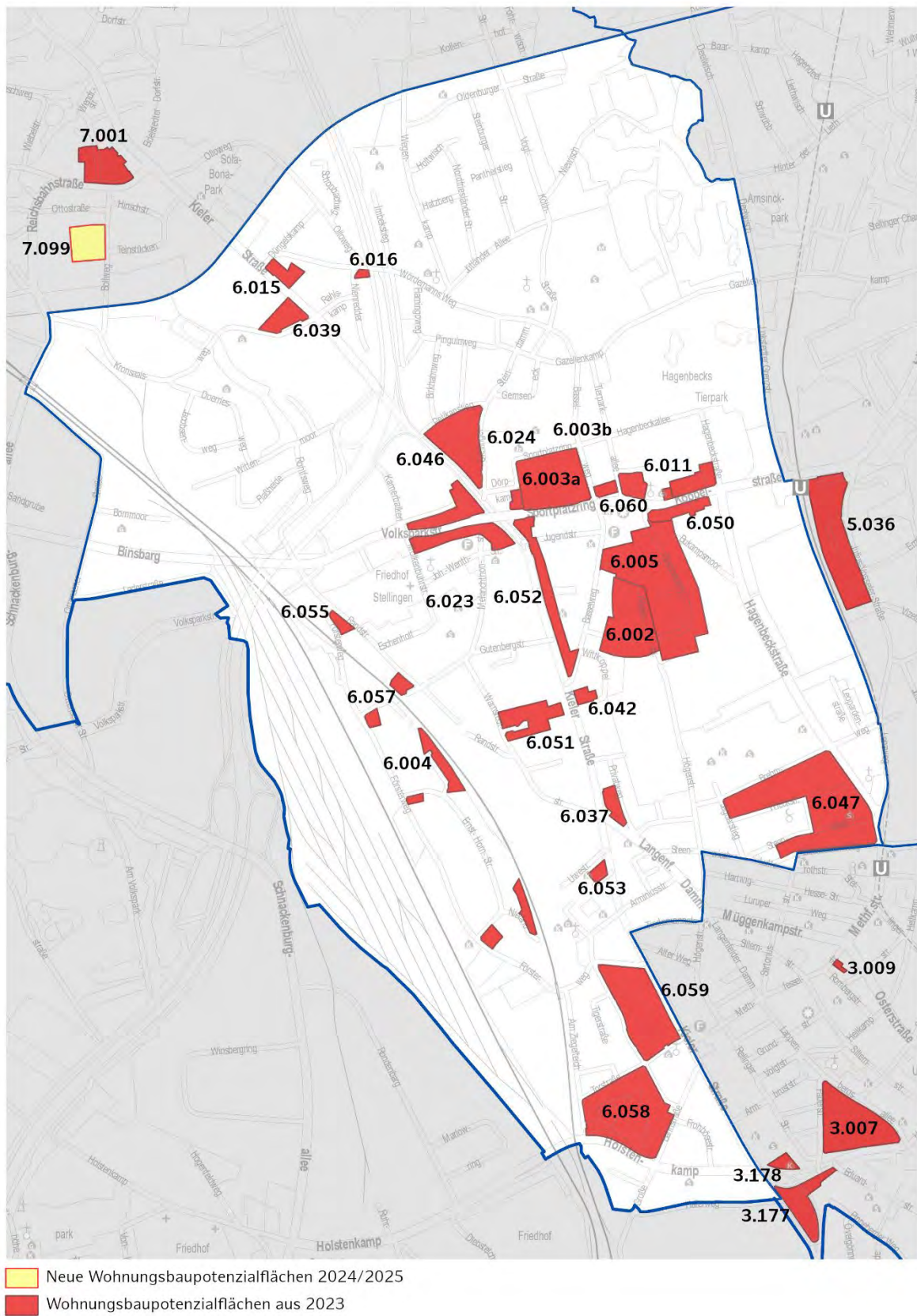
Planrecht weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal			
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (4. Änderung)	FNP	Wohnbauflächen; Schnellbahnen, Fernbahnen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	W II o	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2028

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 / Kronsaalsweg
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
6.057	Randstraße / Gutenbergstraße
6.058	Am Ziegelteich
6.059	Kieler Straße / Frühlingsstraße
6.060	Koppelstraße / Tierparkallee



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2025,
 Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Spannskamp, westl. Högenstraße

Wohneinheiten 275 - 300



Beschreibung

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

Besonderheiten

Entwicklungsfläche zur Finanzierung des A7-Deckels;

prägender Baumbestand (entlang Spannskamp und östlich);

Verlagerung der Kleingärten auf den Stelling A7-Deckel;

Ein Teil der neu gebauten Wohneinheiten sind gemäß dem Bürgerschaftlichen Ersuchen 22/9845 mit 100-jähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg Plus zu errichten

Planrecht

weitere Informationen unter:

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 64
festgestellt (geändert)	19.10.2021
Festsetzungen	WA III - V; GRZ 0,4 ; GFZ 1,2 - 1,9; private und öffentliche Grünflächen

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

Weiteres Vorgehen

Konzeptausschreibung

Realisierbar

2025; 2026; 2027

Sportplatzring / Basselweg

Wohneinheiten 100 - 150



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	3,70	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
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, Stadtteilhaus	

Planrecht				weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 62		FNP	Wohnbauflächen ; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion	
festgestellt (geändert)	04.03.2024		sonstige Satzungen	---	
Festsetzungen	WA III-IV-geschossig; MI g II-VIII-geschossig; Platzfläche; Parkanlage; Tga		Bebauungsplan im Verfahren	---	
			künftige Festsetzungen	---	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weiteren Bauantrag einreichen	2026



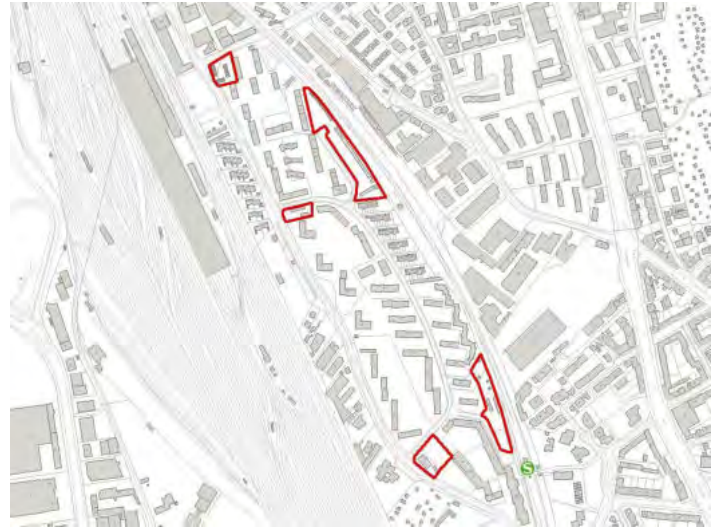
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,23	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Lage nahe der geplanten U-Bahn- Haltestelle "Sportplatzring"; Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen; zum Teil prägender Baumbestand; Teilbereich der Neuen Mitte Stellingen; Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße und dem Sportplatzring; bestehende Nutzung
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	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion	
festgestellt (geändert)	04.03.2024		sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße	
Festsetzungen	MI g; am Sportplatzring GH 42,5 m; sonst IV - V- geschossig; Tga		Bebauungsplan im Verfahren	---	
			künftige Festsetzungen	---	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2027

Försterweg / Ernst-Horn-Straße

Wohneinheiten 75 - 155



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,87	<p>Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und der S-Bahntrasse;</p> <p>Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen, Lärmschutz entlang der Bahntrasse erforderlich;</p> <p>Ersatz für Stellplatzanlagen/ Garagen evt. Durch Quartiersgarage;</p> <p>Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;</p>
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	

Planrecht weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 1, Bebauungsplan Stellingen 46	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	11.05.1965; 21.01.1974	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Flächen für Stellplätze; private Grünfläche; auf der südwestlichen Teilfläche auch ein Baufenster WA zwingend I o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2029 ff

Spannskamp, östl. Högenstraße

Wohneinheiten 100 - 120



Beschreibung

Größe [ha]	8,10
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)

Besonderheiten

Insgesamt prägender Baumbestand;
Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;
Teilbereiche realisiert;
ggf. Kompensationspflicht nach Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

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

Vorbescheids- bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2026

Koppelstraße / Hagenbeckstraße

Wohneinheiten 30 - 35



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,90	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse und durch die Nähe der U-Bahn-Haltestelle "Hagenbecks Tierpark" sowie der geplanten Haltestelle "Sportplatzring";</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Immissionen im Süden durch den KFZ-Verkehr auf der Koppelstraße;</p> <p>bestehende Nutzung (Tankstelle);</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Geschosswohnungsbau, VI-V-geschossig; Tankstelle	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung in EG und 1. OG	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 19 - Lokstedt 49, Blatt 1	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.07.2006	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MK g, zwingend V, rückwärtig II; Wo über II; GRZ 0,4	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Weiteren Bauantrag einreichen	2029 ff

Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)

Wohneinheiten 20 - 60



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,56	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 7) gemäß Biotopkataster;</p> <p>bestehende Nutzung;</p> <p>Siedlungsbeschränkungsbereich 2, tlw. Fluglärmbereich (Tageschutzzone 2);</p> <p>Immissionen durch Güterumgehungsbahn und KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße;</p> <p>Ersatz für entfallende Stellplätze/ Garagen erforderlich</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Tankstelle im Eckbereich Kieler Straße/Wördemanns Weg; II-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, I-geschossiger Garagenhof	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen	2029 ff

Wördemannsweg / Nienredder

Wohneinheiten 15 - 20



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,11
Eigentümer	Privat
heutige Nutzung	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Stellplatzanlage
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung

Entwicklungspotenzial durch Lage am A7-Deckel; Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone)

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

2027

Kieler Straße / Volksparkstraße Süd

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung

Größe [ha]	1,44
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

Besonderheiten

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
festgestellt (geändert)	03.07.1967; 07.10.1968
Festsetzungen	WR IV-VIII g (Baukörperausweisung); Stellplätze; öffentliche Grünfläche; öffentliche Straße; WA II.g; Stellplätze; Öffentliche Grünfläche; Öffentliche Straßenfläche

FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Stellingen 69
künftige Festsetzungen	MK; MU; WA

Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren weiterführen

Realisierbar

2027; 2028

Kieler Straße / Volksparkstraße Nord

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,32	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an Magistralen und durch die Nähe zur geplanten U-Bahn-Haltestelle "Sportplatzring";</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p> <p>Gesamtstädtisch bedeutsame Grün- und Wegeverbindung beachten;</p> <p>Erhaltenswerter Straßenbaumbestand;</p> <p>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße und durch den Flugverkehr,</p> <p>Fläche liegt teilweise im Siedlungsbeschränkungsbereich 2</p>
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	
Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 6; Teilbebauungsplan 810; Baustufenplan Stellingen-Langenfelde	FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	03.07.1967; 13.10.1959; 14.01.1955, (22.11.1960)	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
Festsetzungen	B-Plan: WA max. II, WA II g, SO L I g, SO L II g, Stellplätze; TB: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, neue Straßenverkehrsfläche; BS-Plan: W 3g	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Stellingen 69
		künftige Festsetzungen	MK; MU; WA

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2027; 2028

Kieler Straße / Langenfelder Damm

Wohneinheiten 70 - 90



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,51	<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	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
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	2025

Kieler Straße / Kronsaalsweg

Wohneinheiten 25 - 45



Beschreibung

Größe [ha]	0,88
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

Besonderheiten

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

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2029 ff



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,28	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Discounter-Strategie; Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Bebaut: Gewerbe; Parkplätze	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit Einzelhandel im EG	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen39	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	04.12.1972	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
Festsetzungen	MI III g, MI II g, GRZ 0,4, GFZ 0,8 bzw. 1,0	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2029 ff



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,70	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Immissionen im Westen und Südwesten durch den Verkehr auf der A7 und der Kieler Straße; Immissionen durch den Flugverkehr, Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Nutzungen; Teilbereiche realisiert
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-Langenhofde, 1. Änderung; Teilbebauungsplan 810			FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955, (22.11.1960); 13.10.1959			sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
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
Weitere Vorbescheidsanträge einreichen	2025; 2027; 2028; 2029 ff

Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg

Wohneinheiten 60 - 80



Beschreibung

Größe [ha]	8,13
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

Besonderheiten

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

Baumbestand;

Bestehende Nutzungen;

Bodendenkmal (ID 3146) zwischen Brehmweg und Wieckstraße;

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 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

Vorbescheidsantrag einreichen

Realisierbar

2026; 2028; 2029 ff



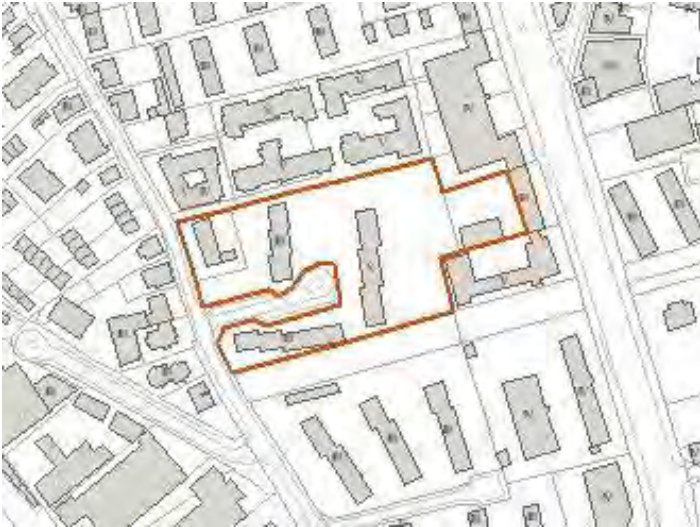
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,77	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Gute ÖPNV- Erschließung durch Metrobusse, sowie durch die Lage nahe der geplanten U-Bahn- Haltestelle "Sportplatzring"; Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen; Immissionen durch den KFZ-Verkehr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

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	2025; 2026; 2029 ff

Kieler Straße / Warnstedtstraße

Wohneinheiten 40 - 60



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,54		Bodendenkmal (ID 2468) ; Wegeverbindung am südlichen Rand der Fläche;
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	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
Festsetzungen	WA III g, WA IV			Bebauungsplan im Verfahren	---
				künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2029 ff

Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg

Wohneinheiten 150 - 200



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,77	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Kieler Straße;</p> <p>Störfallbetriebe in der Nähe;</p> <p>Belange der U-Bahn-Planung sind zu berücksichtigen;</p>
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft	
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	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
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

Kieler Straße / Brunckhorstweg

Wohneinheiten 120 - 130



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,25	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	2029 ff

Randstraße / Försterweg Ost

Wohneinheiten 40 - 60



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,26
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;

Teilbereiche realisiert;

Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;

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	Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße
Festsetzungen	M II o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen

2025; 2029 ff



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	0,29		<p>Immissionen im Südwesten (Schienenverkehr); Straßenverkehrslärm (BAB A7); Anlagenlärm (Abstellanlage Langenfelde); Gewerbelärm;</p> <p>Bestehende Nutzung;</p> <p>Im geplanten Wasserschutzgebiet Stellingen-Süd ;</p> <p>Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;</p>	
Eigentümer	Privat			
heutige Nutzung	Gewerbe			
Potenzial	Wohnen und gewerbliche Nutzung, III-IV-geschossig			
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	
Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			2027	

Am Ziegelteich

Wohneinheiten 50 - 250



Beschreibung

Größe [ha]	5,60
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

Besonderheiten

Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Standort des Fernbahnhofs;

Wohnungsbauentwicklung unter Erhalt des Ziegelteichs und der öffentlichen Grünanlage primär;

Grünverbindung zur Torstraße und Frühlingstraße beachten;

Kompensationspflicht nach Vertrag für Hamburgs Stadtgrün für Grünfläche rund um den Ziegelteich;

Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;

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

Klärung Verwertungsmöglichkeiten;
Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

2029 ff

Kieler Straße / Frühlingstraße

Wohneinheiten 200 - 400



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	4,16
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 sowie FNP-Änderung 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

2025; 2028; 2029 ff

Koppelstraße / Tierparkallee

Wohneinheiten 50 - 90



Beschreibung

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

Besonderheiten

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	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	13.08.1968	sonstige Satzungen	---
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	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsanträge einreichen

Realisierbar

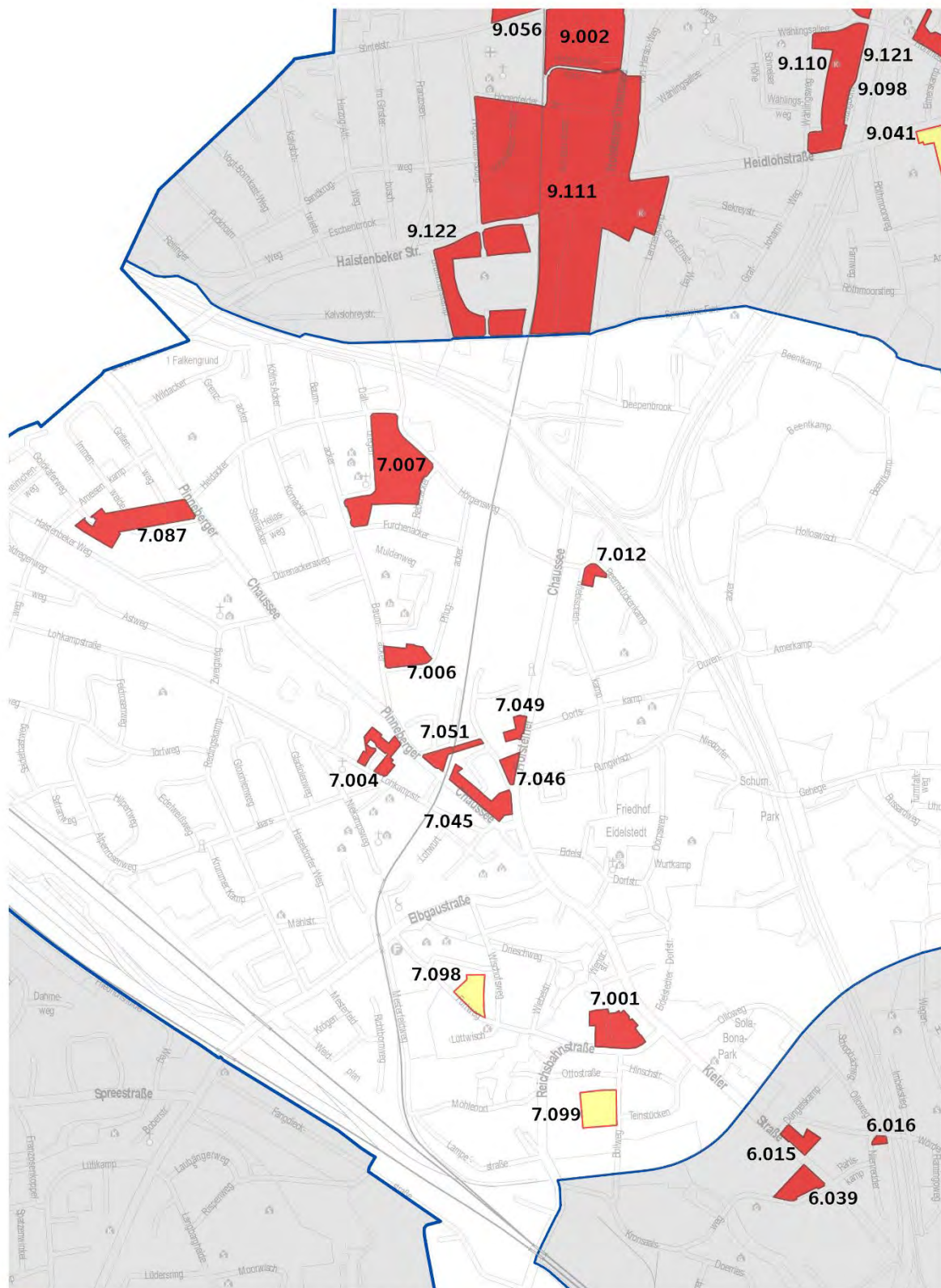
2029 ff

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
7.087	Pinneberger Chaussee / Krupunder Weg
7.098	Furtweg
7.099	Bollweg



Neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025

Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2023

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2025,
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg

Wohneinheiten 30 - 50



Beschreibung

Größe [ha]	0,56
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

Besonderheiten

Immissionen im Süden durch den KFZ-Verkehr auf Reichsbahnstraße;

Spielplatz der FHH (2010);

Denkmalschutz Ensemble (ID 19405, Reichsbahnstr. 10, Gebäude einschl. Hofpflasterung u. zweier Windbäume);

Bodendenkmal (ID 853) im Südosten;

Bestehende Nutzungen;

Teilbereiche realisiert;

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

Bauantrag einreichen

Realisierbar

2026

Lohkampstraße / Op de Eilstede

Wohneinheiten 15 - 25



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,87	<p>Entwicklungspotenzial durch die Lage an einer Magistrale;</p> <p>sowie durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt Zentrum";</p> <p>bestehende Nutzungen;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. sehr große Gärten	
Potenzial	Einfamilienhäuser und Reihenhäuser	

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	WR II o, WR I o (nordwestl. Op de Eilstede), WA III g (entl. Pinneberger Chaussee); GRZ 0,3	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2029 ff



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	0,85		bestehende Nutzungen	
Eigentümer	Privat			
heutige Nutzung	II-geschossige Gebäudezeilen, Stellplatzanlage, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen			
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im EG;			
Planrecht				
weitere Informationen unter:			https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 2		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	20.01.1964 (12.11.1991)		sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Eidelstedt-Mitte
Festsetzungen	L II g, L I g, Baufelder, Stellplatzanlagen		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---
Weiteres Vorgehen			Realisierbar	
Bauantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			2026; 2027	



Beschreibung		Besonderheiten	
Größe [ha]	4,59	<div>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Hörgensweg";</div> <div>als Nord-Süd-Freiflächenverbindung festgesetzte öffentliche Grünfläche innerhalb der Wohnbebauung;</div> <div>Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse,</div> <div>im Nordosten durch den KFZ-Verkehr auf der A23</div>	
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft; WEG		
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		
Planrecht			
weitere Informationen unter:		https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 1	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	16.01.1967	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Eidelstedt-Mitte
Festsetzungen	WR II g, WR III g, WR IV g, WR IX g, WR XII g; Stellplätze; öffentliche Grünfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---
Weiteres Vorgehen		Realisierbar	
Bebauungsplanverfahren einleiten		2029 ff	



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	0,32		Immissionen im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der A7/A23; bestehende Nutzung	
Eigentümer	SAGA			
heutige Nutzung	II-geschossige Parkpalette; I-geschossiges Gebäude zur Energieversorgung; oberirdische Stellplatzanlage			
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung			
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			2029 ff	

Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee

Wohneinheiten 25 - 40



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,08		<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	2025; 2029 ff

Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße

Wohneinheiten 20 - 35



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,35	Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums, und durch die Lage an einer Magistrale; gute ÖPNV- Erschließung durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt-Zentrum", sowie durch Metrobusse; Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; prägender Baumbestand; bestehende Nutzungen
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-II geschossige Wohnbebauung	
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 g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2028

Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp

Wohneinheiten 20 - 40



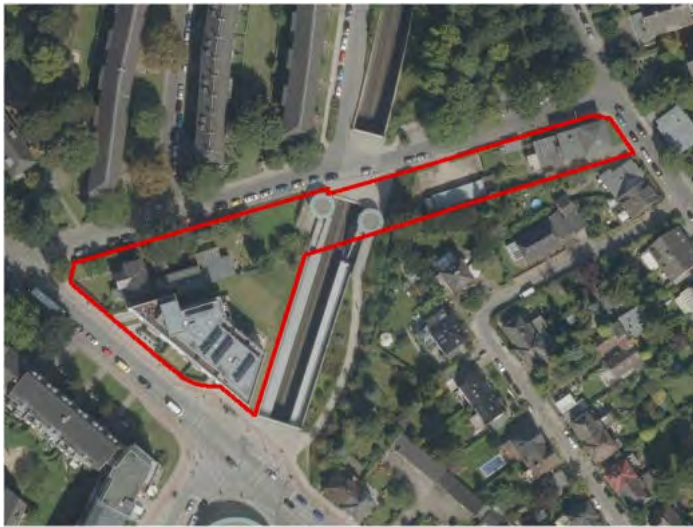
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,33	Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums, sowie durch die Lage an einer Magistrale; Bestehende Nutzungen
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige Wohnbebauung	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung	

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	entlang Holsteiner Chaussee: WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld; rückwärtiger Bereich der Flstk. 859, 6910: WR III o; GRZ 0,3; GFZ 0,9			Bebauungsplan im Verfahren	---
				künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2029 ff

Pinneberger Chaussee / Upn Hornack

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung

Größe [ha]	0,53
Eigentümer	Privat
heutige Nutzung	Kleinteilige Wohnbebauung; AKN-Trasse
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch die Nähe des Eidelstedt-Zentrums und durch die Lage an einer Magistrale;

Gute ÖPNV- Erschließung durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Eidelstedt-Zentrum", sowie durch Metrobusse;

Teilflächen sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ausgleichsfläche für den Ausbau der AKN-Strecke Eidelstedt belastet;

Immissionen im Süd-Westen durch den Verkehr auf der Pinneberger Chaussee und den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse;

Bestehende Nutzungen; Teilbereiche realisiert

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

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2026

Pinneberger Chaussee / Krupunder Weg

Wohneinheiten 50 - 60



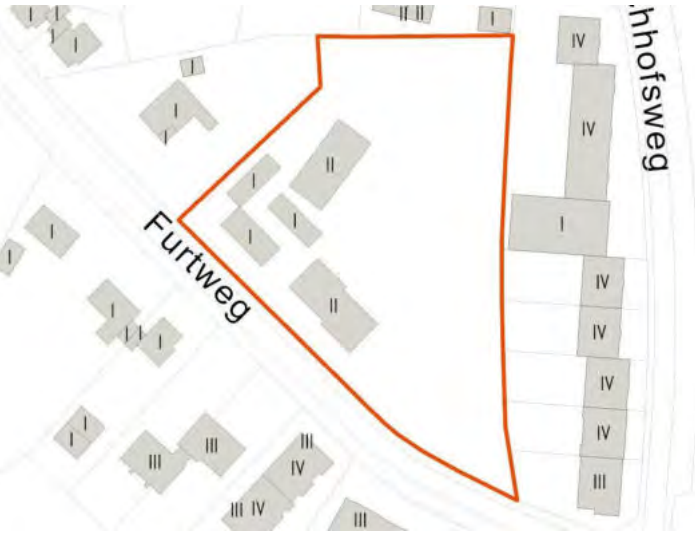
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,48	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>genossenschaftliches Wohnen;</p> <p>bestehende Nutzungen;</p> <p>Wasserschutzgebiet (Schutzzone III);</p> <p>Großer Altbaumbestand</p>
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	III-IV-geschossige 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	

Planrecht weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 15	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	22.04.1969	sonstige Satzungen	---
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	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2029 ff

Furtweg

Wohneinheiten 40 - 70



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,83	Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum Eidelstedter Platz; Entwicklungspotenzial durch Nähe zur Schnellbahn-Haltestelle Elbgaustraße; Teilbereiche bereits abgerissen; Größerer Baumbestand sollte erhalten bleiben oder bei Fällung artenschutzrechtlich kontrolliert werden;
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	II-geschossige Wohngebäude, I-geschossige Gebäude mit Gastronomie und Garagen; Freifläche	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung und Aufstockung der Bestandsbebauung	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 40	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.07.1970	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	WR II g; SO L I g; St	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2026

Bollweg

Wohneinheiten 150 - 200



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	1,29
Eigentümer	FHH
heutige Nutzung	Seniorenwohnanlage
Potenzial	Mehrgeschossige Wohnbebauung (Seniorenwohnen)

Prioritärer Handlungsraum im Zuge der Qualitäts-offensive Freiraum;

Entwicklungspotenzial durch Nähe zur Schnellbahn-Haltestelle Eidelstedt;

Belange der Prüfung einer möglichen Nutzung der Güterumgehungsbahn für den SPNV sind zu berücksichtigen;

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 50
festgestellt (geändert)	30.01.1979
Festsetzungen	Fläche für Gemeinbedarf (Altersheim), III g, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Zugunsten von Stiftung Dirk-Köster Testament

FNP	Wohnbauflächen
sonstige Satzungen	
Bebauungsplan im Verfahren	
künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

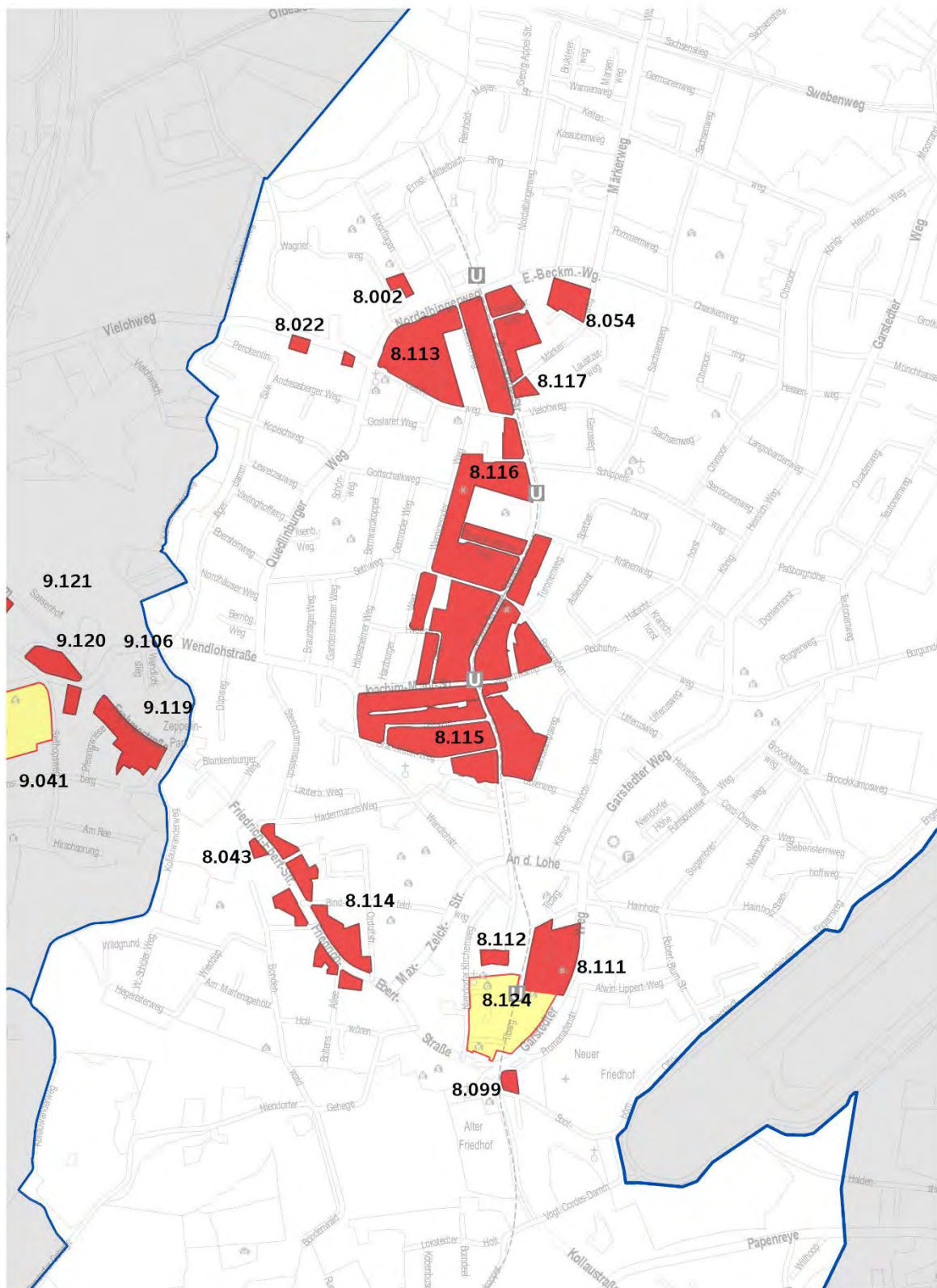
Bauantrag zz. in Prüfung

2025

Niendorf

Übersicht über die Potenzialflächen

8.002	Wagrierweg / Moorflaggen
8.022	Vielohweg (Garagenhöfe)
8.043	Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald
8.054	Märkerweg 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
8.124	Tibarg Süd



- Neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025
- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2023

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2025,
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Wagrierweg / Moorflagen

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,32	<p>Entwicklungspotenzial durch Nähe der U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Nord";</p> <p>2010 bis 2015 Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (RISE) auf Grundlage eines Integrierten Entwicklungskonzepts für Niendorf Nord;</p> <p>bestehende Nutzungen;</p> <p>Teilbereiche realisiert</p>
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	

Planrecht weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 88	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	11.01.2010	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Moorflagen 19-21 und Wagrierweg 12: WA II o, zwei 16,0 m tiefe Baufenster, GRZ 0,4; Moorflagen 9-11: WA IV g; Moorflagen 13-17: WA III g, Tiefe der überbaubaren Fläche 16,0 m, GRZ 0,7	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2029 ff

Vielohweg (Garagenhöfe)

Wohneinheiten 20 - 30



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,66
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft
heutige Nutzung	I-geschossige Garagengebäude; Stellplätze, II-geschossiges Wohnhaus zwischen Nr. 128 und 130
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude

Baumbestand;
Bodendenkmal (ID 1973) im westlichen Bereich;
Bestehende Nutzung;
Teilbereiche realisiert;

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 13
festgestellt (geändert)	03.03.1964
Festsetzungen	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Bauantrag zz. in Prüfung

2025

Friedrich-Ebert-Straße / Bondenwald

Wohneinheiten 30 - 40



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	0,20		<div>Bestehende Nutzung (Einzelhandel);</div> <div>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</div> <div>Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Magistrale;</div> <div>Lage an der Landschaftsachse und dem zweiten Grünen Ring, bei Bebauung ist Kompensationserfordernis zu beachten</div>	
Eigentümer	Privat			
heutige Nutzung	I-geschossiges Einzelhandelsgebäude (Bäckerei)			
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss			
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			Realisierbar	
Vorbescheidsantrag einreichen;			2025	

Märkerweg Nord

Wohneinheiten 15 - 20



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,21	Entwicklungspotenzial durch Nähe der U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Nord"; Teilbereiche realisiert
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
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	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 60	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	19.11.1991	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Am Märkerweg: WR I o, 15 m tiefes Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser, GRZ 0,3; rückwärtig: WR I o, nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen, GRZ 0,2, GFZ 0,3; im Westen: Ausweisung für 2 Baukörper WR III g, GRZ 0,3 und eine Stellplatzanlage	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2029 ff

Niendorfer Marktplatz

Wohneinheiten 10 - 50



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,33
Eigentümer	Privat
heutige Nutzung	II-geschossige Bebauung mit I-geschossigen Nebenanlagen, exponierte Lage am Niendorfer Marktplatz
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg",
sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt"
und durch die Lage an einer Magistrale;
Baumbestand;
Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf dem Niendorfer Marktplatz (Kreuzungsbereich) und durch Fluglärm, Fläche liegt in der Tagschutzzone 2;
entlang der Grundstücke verläuft die U-Bahn-Trasse

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 5
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 21.02.1950
Festsetzungen	W II o, 3/10 überbaubare Grundstücksfläche

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen

2029 ff

Garstedter Weg / Tibarg

Wohneinheiten 100 - 150



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,40	Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg", sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt"; Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2), deshalb ist Festsetzung als WA oder MU nicht möglich; Wertvoller Baumbestand v.a. Richtung Garstedter Weg; Gewidmete Parkanlage südl. Garstedter Weg erhalten
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 (WA-Wohnen und Azubi-Wohnen)	

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 (Marktplatz, 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	2027; 2028

Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"

Wohneinheiten 45 - 60



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,40
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

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg",
sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt";
Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2;
Baumbestand im westlichen Gartenbereich;
bestehende Nutzungen

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	2029 ff
--	---------

Nordalbinger Weg / Vielohweg

Wohneinheiten 150 - 300



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	5,02	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum und zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Nord";</p> <p>Baumbestand;</p> <p>Bodendenkmal (ID 1973) im Westen;</p>
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;	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 49	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.02.1971	sonstige Satzungen	---
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	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren einleiten; Städtebaulichen Wettbewerb durchführen	2028

Friedrich-Ebert-Straße

Wohneinheiten 110 - 410



Beschreibung

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

Besonderheiten

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 I 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

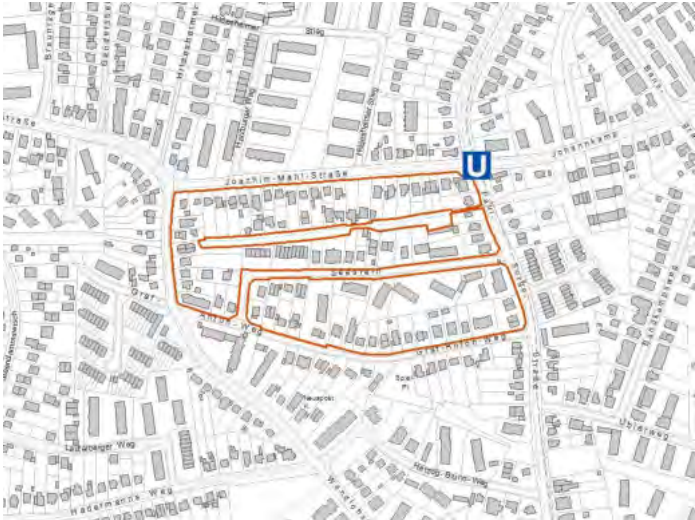
Bauantrag zz. in Prüfung; Weitere Bauanträge einreichen;
ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

2025; 2026; 2027; 2028; 2029 ff

Joachim-Mähl-Straße / Seesrein

Wohneinheiten 100 - 150



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	7,15
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	Bebauungsplan Niendorf 93
festgestellt (geändert)	11.03.2024
Festsetzungen	WA II - IV; Parkanlage FHH; Gehrechte

FNP	Wohnbauflächen; Grünflächen
sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Schippelmoorgraben
Bebauungsplan im Verfahren	
künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

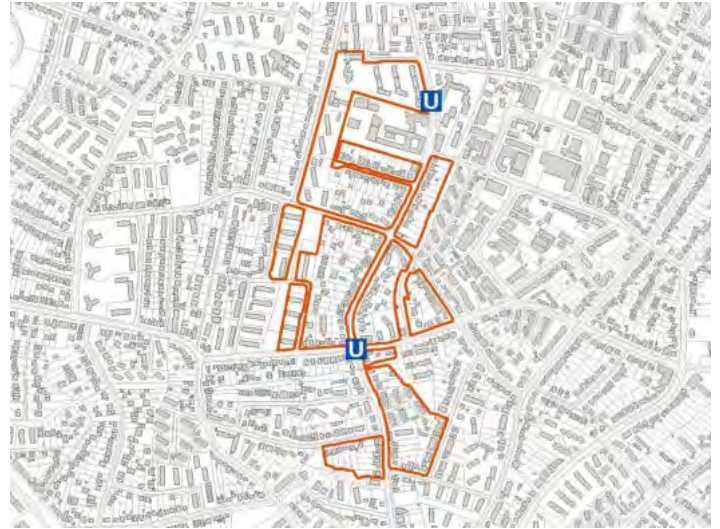
Realisierbar

Vorbescheidsanträge bzw. Bauanträge einreichen

2026; 2027; 2028; 2029 ff

Paul-Sorge-Straße Mitte

Wohneinheiten 400 - 700



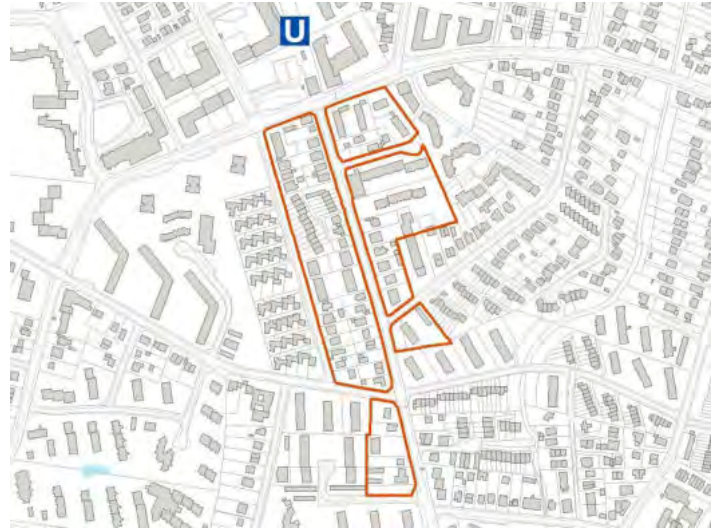
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	21,95	<p>Entwicklungspotenzial durch Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen "Joachim-Mähl-Straße" und "Schippelsweg";</p> <p>Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Grünen Wegeverbindung (entlang des Schippelmoorgrabens) gemäß Fachkarte Grün Vernetzen und weiterer Grünanlagen mit prägendem Baumbestand und Wegeverbindungen;</p> <p>Zum Erhalt des kleines Wäldchen südlich des Sethwegs ist aus fachlicher Sicht ein Abstand von 25 m zur Neubebauung einzuhalten;</p> <p>Bodendenkmal (ID 1989) im Südosten;</p>
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	

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	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2028; 2029 ff

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

Wohneinheiten 300 - 400



Beschreibung

Größe [ha]	6,42
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft
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;

Bodendenkmäler im Süden (ID 1978) und im Norden (ID 1983);

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 11; Bebauungsplan Niendorf 14; Bebauungsplan Niendorf 60	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.02.1964; 02.11.1964; 19.11.1991	sonstige Satzungen	---
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	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 95
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten und südlicher Teilbereich Bebauungsplanverfahren weiterführen

Realisierbar

2029 ff

Tibarg Süd

Wohneinheiten 50 - 180



Beschreibung

Größe [ha]	5,26
Eigentümer	FHH; Privat
heutige Nutzung	Einzelhandel und Büronutzung, vereinzelt Leerstand; Wohnnutzung in OG, Stellplatzflächen, Kirche, Buswendeplatz
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen im EG und anteilig Wohnen im OG

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum "Tibarg" sowie zur U-Bahn- und Metrobus-Haltestelle "Niendorf Markt";

Großflächige Bus-Wendeanlage "Niendorf Markt" berücksichtigen;

Immissionen durch KfZ-Verkehr am Garstedter Weg und Friedrich-Ebert-Straße und Fluglärm;

Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2) und Siedlungsbeschränkungsbereich 2, deshalb ist eine Wohnnutzung in einem MK auf maximal 40 % der Geschossfläche beschränkt;

Denkmalensemble Niendorfer Kirchenweg 18 (St. Ansgar-Kirche), Umgebungsschutz ist zu beachten;

Alter Baumbestand sollte erhalten bleiben oder bei Fällung artenschutzrechtlich kontrolliert werden.

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 73, 1. Änderung	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion; Schnellbahnen, Fernbahnen
festgestellt (geändert)	12.07.1979 (13.12.1988)	sonstige Satzungen	
Festsetzungen	Entlang Tibarg und am Niendorfer Marktplatz: überwiegend MK III-IV g, im rückwärtigen Bereich z.T. I; Niendorfer Kirchenweg: WA IV g, Grundstück für den Gemeinbedarf Katholische Kirche, Parkierungsfläche	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsanträge einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

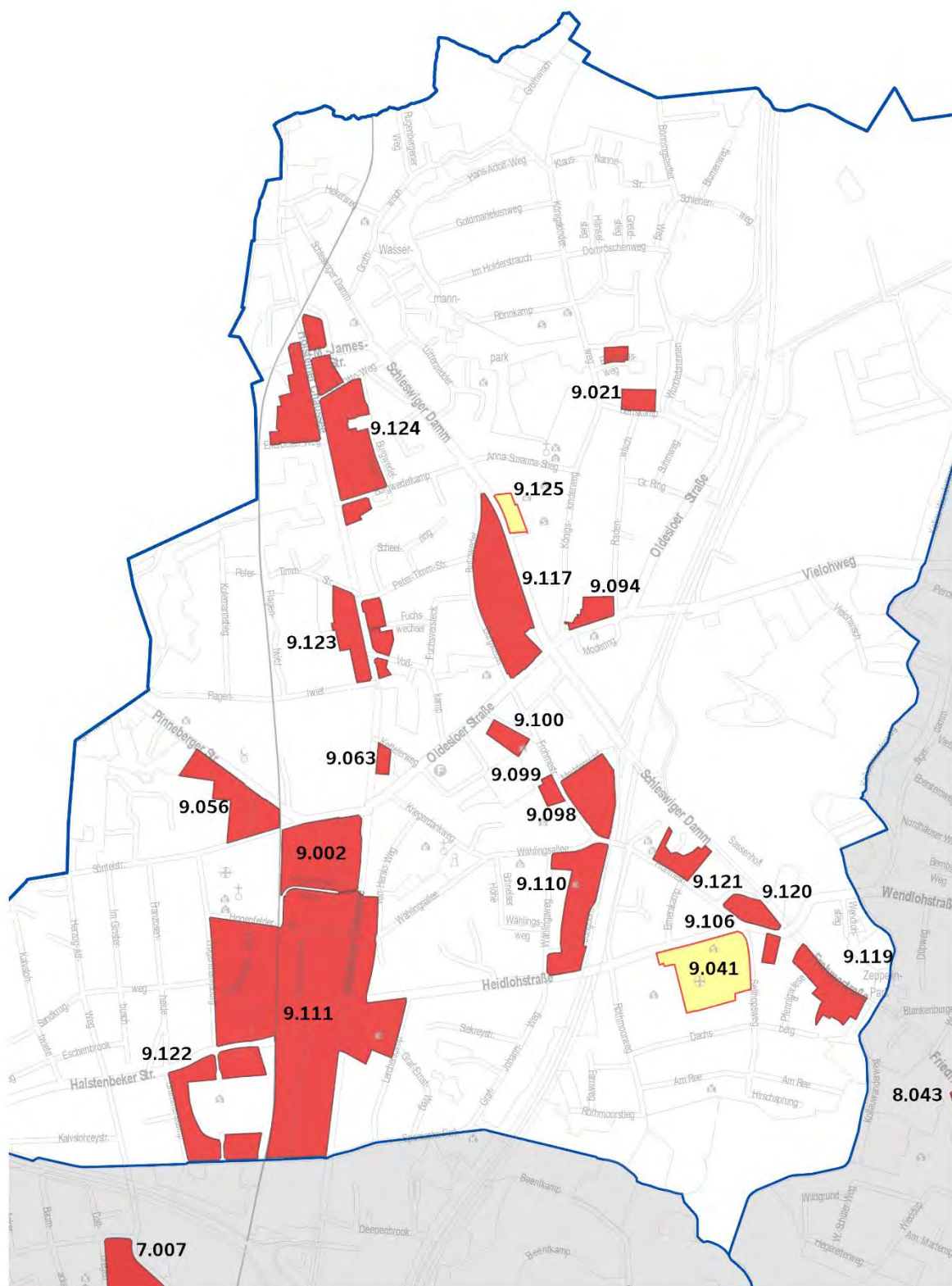
Realisierbar

2026; 2029 ff

Schnelsen

Übersicht über die Potenzialflächen

9.002	Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp
9.021	Eisenhansweg / Büttskamp
9.041	Sellhopsweg / Heidlohstraße
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
9.125	Schleswiger Damm / Upphoffweg



- Neue Wohnungsbaupotenzialflächen 2024/2025
- Wohnungsbaupotenzialflächen aus 2023

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS® 2025,
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp

Wohneinheiten 320 - 400



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	5,34	<p>Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur heutigen AKN-und zukünftigen S-Bahn-Haltestelle "Schnelsen", sowie durch die Lage an einer Magistrale;</p> <p>Entwicklungsfläche zur Finanzierung des A7-Deckels;</p> <p>Immissionen im Osten durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee</p> <p>und im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse;</p>
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-IV-geschossige Bebauung; kleinteilige Wohnbebauung, Gewerbebetrieb mit Hallen; Brachflächen	
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung	

Planrecht				weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 86		FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion	
festgestellt (geändert)	25.09.2018		sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel	
Festsetzungen	entlang der Süntelstraße MU g III-IV, ansonsten WA III-IV, Grünfläche, Wegeverbindung		Bebauungsplan im Verfahren	---	
			künftige Festsetzungen	---	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Teilgenehmigungen im Norden erteilt; weitere Bauanträge einreichen	2025; 2026

Eisenhansweg / Büttskamp

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,04	<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) Reihenhausbauung 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
Bauanträge einreichen	2025

Heidlohstraße / Sellhopsweg

Wohneinheiten 30 - 200



Beschreibung

Größe [ha]	4,90
Eigentümer	Privat; sonstige; Soziale Einrichtung
heutige Nutzung	Klinik- und Bürogebäude, Pflegeeinrichtung; Akademie/Pflegeschule, Arztpraxis, therapeutische Ambulanz sowie Stellplatzanlagen; I-III-geschossige Wohnbebauung (Service-Wohnen für Senioren)
Potenzial	Ergänzung und Weiterentwicklung des Bestandes mit mehrgeschossiger Wohnbebauung (u.a. Pflegeeinrichtung, Service-Wohnen für Senioren)

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch die Nähe zum Zentrum Frohmestraße;

bestehende Nutzungen;

Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A7;

Anteil der künftig zu berücksichtigen (krankenhausaffinen) Nutzungen (Pflegeeinrichtung, Therapie/Reha) ist noch zu klären

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 41	FNP	Wohnbauflächen ; Zweckbestimmung: Krankenhaus
festgestellt (geändert)	20.10.1970	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	Gemeinbedarfsfläche Senioren Einrichtung III g; WR II und WA II entlang Heidlohstraße; WA II-III g sowie WA II o entlang Sellhopsweg	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsanträge einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

Realisierbar

2026; 2029 ff

Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg

Wohneinheiten 200 - 300



Beschreibung

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

Besonderheiten

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

Bebauungsplanverfahren weiterführen

2025; 2026; 2027

Holsteiner Chaussee, südl. Kettelerweg

Wohneinheiten 30 - 50



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,35	Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Immissionen im Westen durch den KFZ-Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; bestehende Nutzung
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	

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	2029 ff

Oldesloer Straße / Radenwisch

Wohneinheiten 10 - 15



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,87
Eigentümer	Privat
heutige Nutzung	I-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser mit Gärten; II-geschossiges Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau); II-III-geschossige Reihenhausbauung
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude

Immissionen im Osten durch den Kfz-Verkehr auf der A7;
westlich angrenzend Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19397, Königskinderweg 2);
bestehende Nutzungen;
Teilbereiche realisiert

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	2029 ff
-------------------------------	---------

Frohmestraße / Meddenwarf

Wohneinheiten 120 - 180



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	2,78
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

Entwicklungspotenzial durch Lage am Autobahndeckel Schnelsen;
Immissionen durch den Verkehr zur und auf der A7;
Baumbestand;
bestehende Nutzungen

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 2
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 05.01.1954
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

FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 95
künftige Festsetzungen	MU, WA; ggf. Grünflächen

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen

2026; 2027; 2028; 2029 ff



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,44	Bestehende Nutzungen; Immissionen im Osten durch den Kfz-Verkehr auf der A7; Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Schule Frohmestraße 42 ist zu beachten;
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	

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag zz. in Prüfung	2025; 2027; 2029 ff



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	0,72		bestehende Nutzungen	
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			
Planrecht				
weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal				
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 23		FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	26.06.1973		sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	MI III g; GRZ 0,4; GFZ 1,0		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---
Weiteres Vorgehen			Realisierbar	
Klärung Verwertungsmöglichkeiten			2026; 2029 ff	

Frohmestraße, östlich Sellhopsweg

Wohneinheiten 10 - 20



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,37
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

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

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

2025

Wählingsallee / Jungborn

Wohneinheiten 200 - 300



Beschreibung			Besonderheiten	
Größe [ha]	4,04		<p>Entwicklungspotenzial durch Lage am Autobahndeckel Schnelsen;</p> <p>Immissionen im Norden durch den KFZ-Verkehr auf der Wählingsallee und der Frohmestraße;</p> <p>Neue Freiraumqualitäten durch die Überdeckung der A7;</p> <p>Grüne Wegeverbindungen über den Autobahndeckel sind zu berücksichtigen;</p> <p>Bodendenkmal (ID 2389);</p>	
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			
Planrecht				
weitere Informationen unter:			https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 34		FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	05.04.1971		sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
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		Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 95
			künftige Festsetzungen	MU, WA, Gemeinbedarf (Kita)
Weiteres Vorgehen			Realisierbar	
Städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen			2026; 2027; 2028; 2029 ff	

S-Bahnhof im südlichen Schnelsen

Wohneinheiten 200 - 300



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	30,70
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft
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

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

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

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

gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung entlang der Bahn

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
festgestellt (geändert)	03.03.1964, 08.03.1968, 18.10.2004, 21.05.1974, 17.03.1981, 29.06.1983,
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

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

Weiteres Vorgehen

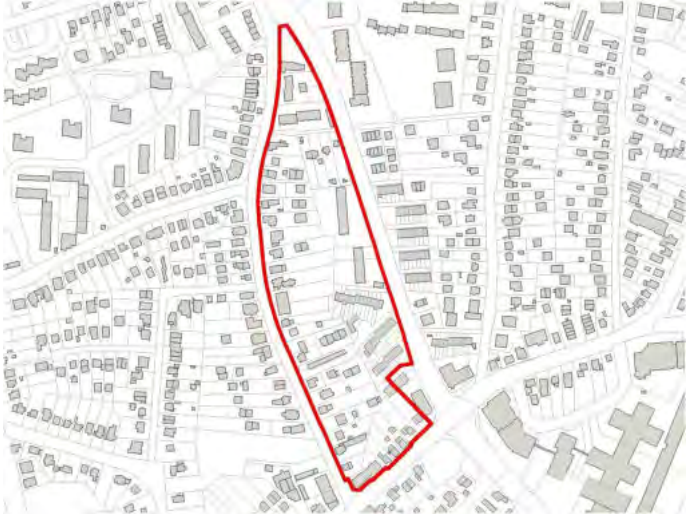
Realisierbar

ggf. Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen einleiten

2025; 2026; 2027; 2028; 2029 ff

Schleswiger Damm / Burgwedel

Wohneinheiten 45 - 140



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	6,20
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

Entwicklungspotenzial durch räumliche Nähe zum Zentrum Frohmestraße
und durch die Lage an einer Magistrale;
Planrecht nicht ausgeschöpft

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen76
festgestellt (geändert)	02.02.1991
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

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheide erteilt; Bauanträge einreichen

2025; 2027; 2028; 2029 ff

Frohmestraße / Eimerskamp

Wohneinheiten 60 - 80



Beschreibung

Größe [ha]	0,22
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	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	13.12.2010	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	entlang Frohmestraße: MI II o (Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m); MI I o im rückwärtigen Bereich; GRZ 0,6; private Grünfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen

Realisierbar

2025; 2029 ff

Frohmestraße / Sassenhoff

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung

Größe [ha]	1,07
Eigentümer	Privat
heutige Nutzung	II-geschossige Wohnbauten; I-geschossiges Gewerbe, insbesondere großflächiger Discounter
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung; Discounter-Strategie

Besonderheiten

Entwicklungspotenzial durch Lage an Magistralen (Knotenpunkt);

Lage an der Landschaftsachse;

Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf dem Schleswiger Damm;

Bodendenkmal (ID 2386);

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

Vorbescheidsanträge einreichen

Realisierbar

2029 ff

Frohmestraße / Schleswiger Damm

Wohneinheiten 50 - 100



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	1,10
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

Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale und durch Lage an der Landschaftsachse;
Nähe der Grünfläche auf dem Autobahndeckel Schnelsen;

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)
Festsetzungen	An Frohmestraße angrenzend M II o; Rückwärtig W I o

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheids- und Bauanträge einreichen

2025; 2029 ff

Halstenbeker Straße / Brummerskamp

Wohneinheiten 100 - 500



Beschreibung

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

Besonderheiten

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

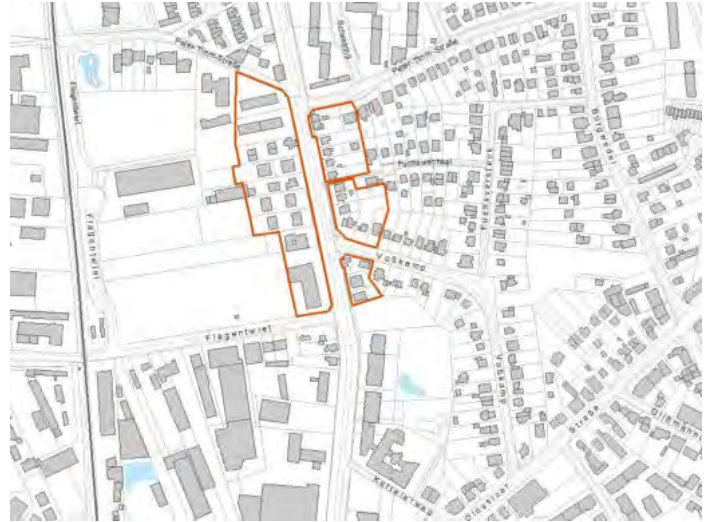
Realisierbar

ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten

2027; 2028; 2029 ff

Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße

Wohneinheiten 50 - 400



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	3,13	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>westlich angrenzend der Gewerbe- und Industriestandort Schnelsen-West;</p> <p>Umgebungsschutz zur nördlich gelegenen denkmalgeschützten Schnelsener Mühle und zum Denkmalschutz Ensemble Holsteiner Chaussee 304 ist zu beachten;</p> <p>Prägender Baumbestand entlang der Holsteiner Chaussee;</p> <p>Fläche befindet sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“</p>
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	

Planrecht		weitere Informationen unter: https://www.hamburg.de/planportal	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 8; Bebauungsplan Schnelsen 75	FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	27.02.1996; 16.12.1991	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
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	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2027; 2028; 2029 ff

Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel

Wohneinheiten 200 - 700



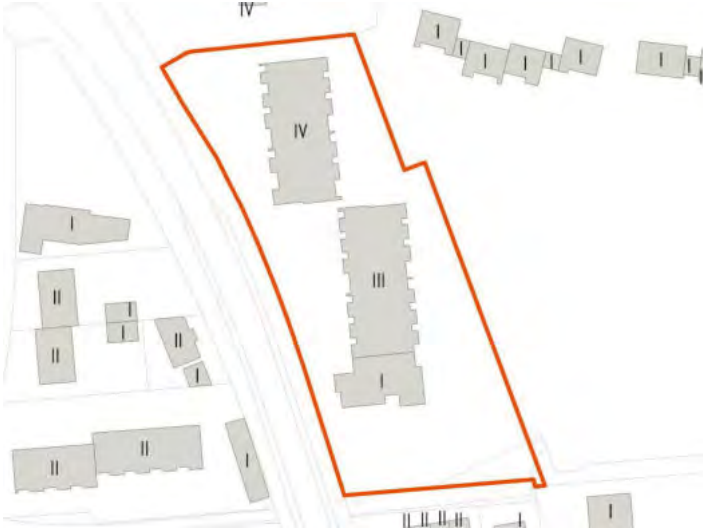
Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	9,02	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale,</p> <p>sowie durch die Nähe der heutigen AKN- und zukünftigen S-Bahnhaltestelle "Burgwedel";</p> <p>Angrenzend verlaufen gesamtstädtisch bedeutsame Grüne Wegeverbindungen gemäß Fachkarte Grün Vernetzen;</p> <p>Fläche grenzt im Westen unmittelbar an ein Wäldchen. Für seine Erhaltung sind Abstandsflächen von 25 m zu Neubauten zu wahren</p>
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
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	
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)	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	23.02.2000; 26.02.1991; 26.02.1991; 06.12.1977	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee; Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen -
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	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Verwertungsmöglichkeiten klären; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2025; 2026; 2027; 2028; 2029 ff

Schleswiger Damm / Uphoffweg

Wohneinheiten 70 - 90



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,66
Eigentümer	FHH
heutige Nutzung	Seniorenwohnanlage
Potenzial	Aufstockung und Nachverdichtung für Wohnnutzung

Erbbaurecht;
Bestehende Nutzung: Service Apartments für Senioren werden weiter betrieben

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 13	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	02.07.1965	sonstige Satzungen	Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Schnelsen - Zentrum Frohmestraße/Burgwedel
Festsetzungen	Gemeinbedarfsfläche Altersheim, GRZ 0,4, GFZ 0,6	Bebauungsplan im Verfahren	
		künftige Festsetzungen	

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheid zz. in Prüfung; Bauantrag einreichen
--

2025

6. 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-buendis-fuer-wohnen/>> (abgerufen am 09.01.2023).

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN (BSW) (2025): Trendwende bei den Baugenehmigungen. Hamburg bewilligt 3.092 Sozialwohnungen und genehmigt insgesamt 6.710 Wohneinheiten. Online unter URL: <<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/trendwende-bei-den-baugenehmigungen-1007910>> (abgerufen am 03.03.2025).

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN (BSW) (2024): Bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen. Hamburg führt 3. Förderweg im sozialen Wohnungsbau ein. Online unter URL: <<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/2024-04-05-bsw-sozialwohnungen-848768>> (abgerufen am 03.03.2025).

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E. V. (DIW) (2023): DIW Wochenbericht. Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich. Von Martin Gornig und Laura Pagenhardt. Online unter URL: <https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.862940.de/23-1-1.pdf> (abgerufen am 03.03.2025).

INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN (2025): Der neu Hamburg-Standard. Baukosten senken – Potenziale nutzen: ein Drittel Einsparung möglich. Online unter URL: <<https://www.bezahlbarbauen.hamburg/>> (abgerufen am 03.03.2025).

MEIN BERLIN (2024): Baukrise eskaliert: Wohnungsbauziel rückt in unerreichbare Ferne! Online unter URL: <<https://mein-berlin.net/politik/baukrise-eskaliert-wohnungsbauziel-rueckt-in-unerreichbare-ferne/>> (abgerufen am 03.03.2025).

NORDDEUTSCHER RUNDFUNK (NDR) (2024): Hamburg will Bauen schneller und billiger machen. Online unter URL: <<https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Hamburg-will-Bauen-schneller-und-billiger-machen,bau226.html>> (abgerufen am 03.03.2025).

NORDDEUTSCHER RUNDFUNK (NDR) (2025): Privater Wohnungsbau in Hamburg eingeknickt. Online unter URL: <<https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Privater-Wohnungsbau-in-Hamburg-eingeknickt,wohnungsbau668.html>> (abgerufen am 03.03.2025).

PELEMEDIA (2024): Baukrise - Herausforderungen und Wege aus der Rezession. Online unter URL: <[Die Herausforderungen der Bauindustrie: Eine Analyse der aktuellen Baukrise - Baugewerbe](#)> (abgerufen am 30.10.2024).

SENATSKANZLEI (2025): Neue Bauordnung. Das Bauen in Hamburg wird einfacher. Online unter URL: <<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/senat/pressteservice-des-senats/landespressekonferenz/das-bauen-in-hamburg-wird-einfacher-984408>> (abgerufen am 03.03.2025).

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (STATISTIKAMT NORD) (2021): Hamburger Stadtteil-Profile Berichtsjahr 2011. Online unter URL: <[Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2011](#)> (abgerufen am 27.02.2025).

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (STATISTIKAMT NORD) (2023): Hamburger Stadtteil-Profile Berichtsjahr 2023. Online unter URL: <[Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2023](#)> (abgerufen am 27.02.2025).

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (STATISTIKAMT NORD) (2025): Freie Datenauswahl für Hamburg. Anzahl der Sozialwohnungen Bezirk Eimsbüttel. Online unter URL: <[Statistikamt Nord: Meine Region - Erzeugte Datentabelle aus der eigenen Zusammenstellung für Hamburg](#)> (abgerufen am 28.02.2025).

