



Vohnungsbauprogramm 2012

ezirk Wandsbek



Hamburg

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

www.wandsbek.hamburg.de

E-Mail: stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Bearbeitung

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Kontakt für Rückfragen



Bildnachweis

Titelfoto: Stefan Wiegand

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auflage

1.000 Exemplare

Erscheinungstermin und Stand

April 2012

Vorwort

In Wandsbek wohnen

Hamburg wird auch in Zukunft weiter wachsen. Im Jahr 2030 werden nach Prognosen 1,9 Millionen Menschen in unserer Stadt leben. Eine positive Entwicklung, die uns optimistisch in die Zukunft blicken lässt und an der auch Wandsbek teilhaben wird. Sie stellt uns aber zugleich vor die Herausforderung, für alle Menschen angemessenen Wohnraum bereitzustellen. Wie heute fast jeder Wohnungssuchende zu spüren bekommt, wurden in den vergangenen Jahren trotz wachsender Bevölkerung nicht genügend neue Wohnungen gebaut.



Mit dem „Vertrag für Hamburg“ setzen sich Senat und Bezirke gemeinsam für eine deutliche Steigerung der Wohnungsbauzahlen ein. Auch die Wohnungswirtschaft ist mit dabei: Mit einem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ haben die Wohnungsverbände ihren Willen bekräftigt, attraktive und bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Die Aussichten dafür sind gut: In 2011 haben wir in Wandsbek Baugenehmigungen für rund 1.200 Wohneinheiten erteilt. Doch als Bezirksamt bauen wir nicht selbst – hier sind wir auf das Engagement der Bauherren angewiesen. Ihnen möchten wir mit unserem Wohnungsbauprogramm zeigen, dass in Wandsbek ganz erhebliches Potenzial steckt: Unsere Stadtplanerinnen und Stadtplaner haben über 80 Flächen identifiziert, auf denen in den kommenden Jahren bis zu 5.500 Wohnungen entstehen können.

Dabei setzen wir auf die Innenentwicklung: Wir sehen neue Wohnungen vor allem dort, wo bereits vorhandene Infrastruktur und soziale Einrichtungen genutzt werden können. Die Potenziale liegen in allen Regionen unseres Bezirks: Vom urbanen und innenstadtnahen Eilbek bis in die Walddörfer, deren dörflicher Ursprung bis heute unverkennbar ist. Wandsbek bietet damit Flächenpotenziale, die so vielfältig und unterschiedlich sind, wie in kaum einem anderen Teil Hamburgs.

Mit dem neuen Quartier Jenfelder Au, auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne in Jenfeld, setzen wir zudem auf ein großes Konversionsprojekt. 2012 werden wir mit der Erschließung des Geländes beginnen. In den nächsten Jahren entsteht ein Modellstadtteil für energieeffiziente und zukunftschonende Stadtentwicklung, in dem gut 2.000 Menschen ihr Zuhause finden werden.

Wandsbek liefert mit diesem Wohnungsbauprogramm allen potenziellen Bauherren eine Antwort auf die Frage nach zukünftigen Investitionsmöglichkeiten in den Wohnungsbau. Jetzt freuen wir uns auf den Dialog mit Ihnen!

Ihr

Thomas Ritzenhoff
Bezirksamtsleiter

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellen	5
1 Anlass und Ziel	6
2 Siedlungsstruktur und Freiraum	7
2.1 Der Bezirk Wandsbek	7
2.2 Die Regionen	8
2.2.1 Kerngebiet Wandsbek	8
2.2.2 Bramfeld/Steilshoop/Farmsen-Berne	9
2.2.3 Rahlstedt	9
2.2.4 Das Alstertal	10
2.2.5 Die Walddörfer	11
2.3 Freiraumstruktur	12
3 Bevölkerungsentwicklung	13
3.1 Bevölkerungsentwicklung Deutschlands	13
3.2 Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und im Bezirk Wandsbek	14
3.3 Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Wandsbek nach Stadtteilen	15
3.4 Trends der Bevölkerungsentwicklung	15
3.5 Bevölkerungsstruktur und Haushaltsgrößen für Hamburg und Wandsbek	17
4 Entwicklungen und Tendenzen des Hamburger Wohnungsmarkts	21
4.1 Fertigstellungen im Wohnungsbau in Hamburg und im Bezirk Wandsbek	21
4.2 Bestehende Gebäude, Wohnungen und Sozialwohnungen in den Wandsbeker Stadtteilen	22
4.3 Nachfragesituation, erforderliches Neubauvolumen und bisherige Baugenehmigungen	24
4.4 Akteure des Wohnungsmarkts – Wer baut da eigentlich?	26

5	Flächenbereitstellung und Aktivierung der Wohnungsbautätigkeit	27
5.1	Innen- und Außenentwicklung	27
5.2	Instrumente zur Schaffung neuen Planrechts	27
5.3	Exkurs: Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Bebauungsplanverfahren	28
5.4	Wandsbeker Wohnungsbauprojekte der vergangenen Jahre	30
5.5	Strategien der Mobilisierung von Wohnbauflächen/Übergeordnete Ziele	31
5.6	Wohnquartiere, Wohnbauflächen und ihre Lage in der Stadt	32
5.7	Wandsbeker Flächenpotenziale	34
6	Bürgerbeteiligung	35
7	Abstimmung mit Fachbehörden und Kammern	36
8	Ausblick	36
9	Anhang	37
	Übersichtsplan Wandsbek mit Potentialflächen	38
	Steckbriefe Alstertal	41
	Steckbriefe Rahlstedt	49
	Steckbriefe Steilshoop – Bramfeld – Farmsen-Berne	63
	Steckbriefe Walddörfer	87
	Steckbriefe Wandsbek Kern	101
	Übersichtstabelle zu Wohnungsbaupotentialen	141

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grünes Netz im Bereich Wandsbek	12
Abb. 2: Wanderungen aus und nach Hamburg mit dem Umland*), Zuzüge und Fortzüge sowie Salden	14
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Wandsbek 1990–2011	14
Abb. 4: Bevölkerung und Haushalte in Hamburg Ist-Werte bis 2009 und Prognose basierend auf der Modellrechnung 2009 des Basisdatenausschusses	16
Abb. 5: Bevölkerungsstand 1970–2009 und Vorausberechnung der Bevölkerung bis 2020 in Hamburg nach Altersgruppen	18
Abb. 6: Alterspyramide Hamburg 2009	19
Abb. 7: Vergleich der Alterspyramiden Deutschland und Hamburg	19
Abb. 8: Fertigstellungen im Wohnungsbau in Hamburg 1983–2008	21
Abb. 9: Fertigstellungen im Wohnungsbau in Wandsbek 2000–2010	21
Abb. 10: Gebundener Wohnungsbestand – gesamt, SAGA GWG, Genossenschaften und andere Eigentümer –	24
Abb. 11: Das Planverfahren in groben Schritten	29
Abb. 12: Innere Stadt und äußerer Siedlungsraum im Räumlichen Leitbild (Entwurf 2007)	32
Abb. 13: Übergeordnete Tendenzen für den Wohnungsbau in Wandsbek	33
Abb. 14: Übersichtsplan Bezirk Wandsbek mit Potenzialflächen	38

Tabellen

Tab. 1:	Prognostizierte Bevölkerung in Deutschland 2008–2060	13
Tab. 2:	Bevölkerungsentwicklung in den Wandsbeker Stadtteilen 2000–2010	15
Tab. 3:	Haushaltskennziffern 2010 im Bezirk Wandsbek nach Stadtteilen	17
Tab. 4:	Hamburg und der Bezirk Wandsbek im Vergleich (Daten jeweils 2010)	18
Tab. 5:	Privathaushalte in Hamburg 1980–2009	20
Tab. 6:	Wohnungs- und Gebäudebestand 2010 im Bezirk Wandsbek	22
Tab. 7:	Wohnungsbestand nach Wandsbeker Stadtteilen	23
Tab. 8:	Sozialwohnungsbestand nach Wandsbeker Stadtteilen	23
Tab. 9:	Genehmigte Wohneinheiten der Bezirksämter 2000–2010	25
Tab. 10:	Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen und Wohngebäude nach Wandsbeker Stadtteilen 2010	25
Tab. 11:	Die folgende Übersicht gibt beispielhaft die wesentlichen Akteure und ihre Interessen am Wohnungsmarkt wieder	26
Tab. 12:	Bebauungspläne für den Wohnungsbau in Wandsbek 2005 – 2011	30
Tab. 13:	Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale – Wohnungsbauprogramm Wandsbek	141

1 Anlass und Ziel

„In Hamburg werden zu wenige Wohnungen gebaut.“ Diese Aussage findet sich im Abstand von wenigen Wochen stets von Neuem in den Tageszeitungen wieder und wird mit zum Teil stark gestiegenen Kauf- und Mietpreisen illustriert.

Die Schaffung von Wohnraum in ausreichendem Umfang ist maßgeblich für ein funktionierendes Gemeinwesen. Der Senat und die Bezirksamter haben reagiert und im Juli 2011 den „Vertrag für Hamburg“ abgeschlossen. Unterzeichner sind der Erste Bürgermeister, die maßgebenden Senatoren, die Bezirksamtsleiter und die Vorsitzenden der Bezirksversammlungen. Gemeinsames Ziel ist, in den nächsten Jahren in Hamburg im Schnitt Genehmigungen für 6000 Wohneinheiten jährlich zu erteilen. Der einwohnerstärkste Bezirk Wandsbek strebt hierzu einen Beitrag von jährlich 1.100 Wohnungen an. Dabei soll im Mietwohnungsbau ein Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen erzielt werden.

Dieses Ziel kann der Bezirk jedoch nicht allein erreichen. Das Wohnungsbauprogramm stellt zunächst Möglichkeiten vor, wo und wie im Bezirk Wohnungen gebaut werden können. Wohnungsbau ist immer ein Zusammenspiel verschiedener Beteiligter. Dieses Wohnungsbauprogramm soll allen Beteiligten als Ausgangs- und Diskussionspunkt für eine zügige Realisierung möglichst zahlreicher Projekte im Wohnungsbau dienen.

Erst im Zusammenwirken der Bauherren und aller beteiligten Stellen auch in der Verwaltung werden sich die erkannten Potenziale auch realisieren lassen. Dies wird das Bezirksamt Wandsbek mit hoher Priorität verfolgen. Jedoch werden nicht alle Potenziale zeitnah und kurzfristig umgesetzt werden können. Angesichts einer Vielfalt von Variablen und Abhängigkeiten werden dabei auch Aktualisierungen der dargestellten Einschätzungen und Prognosen vorzunehmen sein. So können neue Projekte hinzutreten, jedoch auch frühere Prognosen zu korrigieren sein. Aus diesem Grund wird eine regelmäßige Fortschreibung dieses Wohnungsbauprogramms angestrebt.

2 Siedlungsstruktur und Freiraum

In diesem Kapitel werden die Wandsbeker Regionen und ihre jeweiligen Siedlungsstrukturen überblicksartig vorgestellt. Damit werden Anhaltspunkte vermittelt, an welchen Gegebenheiten sich neue Projekte im Wohnungsbau orientieren sollten.

2.1 Der Bezirk Wandsbek

Wandsbek ist ein attraktiver Wohnstandort für alle Bürgerinnen und Bürger mit vielen Orten, reizvollen Lagen und großen Chancen. Allen Generationen und unterschiedlichen Haushaltstypen, gerade auch Familien können in Wandsbek Wohnangebote gemacht werden, die ihren Wohnbedürfnissen entsprechen. Dabei kommt auch preiswerten Wohnraumangeboten eine wichtige Rolle zu.

Der Schwerpunkt innerstädtischer, dichter Bauformen wie auch der Versorgungsinfrastruktur und der öffentlichen Verkehrsangebote befindet sich in Eilbek und im Kerngebiet. In den äußeren Stadtteilen nimmt dagegen der Anteil unterschiedlicher, in der Regel eigentumsbezogener Wohnformen wie Reihen-, Doppel- und freistehender Einfamilienhäuser deutlich zu und prägt in vielen Bereichen die typischen städtebaulichen Strukturen. Diese korrespondieren vielfach mit wertvollen Frei- und Landschaftsräumen, die wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität beitragen.

Dieses klassische Verteilungsmuster der Bauformen wird an einzelnen Stellen durch weitere Entwicklungen überlagert. So setzen auch die Regionen nach der örtlichen Lagegunst ihre baulichen Schwerpunkte und gewährleisten die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Während zum Beispiel Marienthal als „Villengebiet“ eine für diesen Siedlungstypus ungewöhnlich zentrale Lage genießt, gibt es in verschiedenen Nachbarschaften auch außerhalb der Kernbereiche preiswerte Wohnraumangebote in dichteren Bauformen. Diese sind für ein ausgeglichenes Wohnungsangebot insgesamt unverzichtbar. Daraus ergibt sich auch innerhalb der Teilräume des Bezirkes Wandsbek vielfach ein Zusammenspiel unterschiedlicher Wohnformen, das einseitigen Strukturen entgegenwirkt und damit eine nachhaltige Entwicklung fördert.

2.2 Die Regionen

2.2.1 Kerngebiet Wandsbek

(Eilbek, Jenfeld, Marienthal, Tonndorf, Wandsbek)

Eilbek ist der „städtischste“ Stadtteil Wandsbeks beiderseits der Wandsbeker Chaussee als einer der wichtigsten städtischen Verkehrsadern. In vielen Teilen geprägt durch die Architekturen der 1950er/1960er Jahre, weist er erhebliche Lagegunst und Innenstadtnähe auf. Gleichzeitig schaffen der Wandselauf bzw. der Eilbekkanal wie auch der Eilbeker Bürgerpark und der Jakobipark einen attraktiven wohnungsnahen Freiraumausgleich. Eine gutachterliche Untersuchung im Jahre 2010 hat gezeigt, dass durch eine geordnete, kleinteilige Nachverdichtung im Bestand auch in Eilbek noch eine erhebliche Zahl von Wohnungen in bereits erschlossener Lage geschaffen werden kann. Dies in qualitätvoller und umfeldverträglicher Weise zu ermöglichen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe.

Jenfeld weist sehr unterschiedliche Teilräume mit einem breiten Spektrum von Bauformen auf. Während sich vielfach gewachsene und bewährte Strukturen im Bestand weiterentwickeln, besteht durch die Umnutzung freiwerdender Flächen wie auf der Jenfelder Au (ehemalige Lettow-Vorbeck-Kaserne) und am Elfsaal die Chance, dort neue hohe Wohn- und Freiraumqualitäten einzuführen, von denen auch der Stadtteil insgesamt profitieren kann. Diese Entwicklungen werden vor Ort mit hohem Interesse von ansässigen Bürgerinnen und Bürgern begleitet.

Marienthal ist ein sehr zentral gelegener, weitgehend einheitlich erschlossener Stadtteil, der als „Villengebiet“ überwiegend von einer sehr attraktiven Einfamilienhausbebauung aus der Gründerzeit bis in die 1930er Jahre geprägt ist. In den letzten Jahrzehnten ist dieser teils durch Apartment- bzw. Mehrfamilienhäuser ergänzt worden. Während der Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung in einer behutsamen Wahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen liegt, kann auf dem Standort des ehemaligen Concordia-Stadions an der Oktaviostraße eine nach örtlichen Verhältnissen größere Fläche unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung einheitlich neu entwickelt und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierzu sollen weitere Erkenntnisse aus einem dialogorientierten Planungsprozess gewonnen werden, der örtliche Akteure ausdrücklich einbeziehen soll.

Tonndorf besitzt neben gewachsenen Einfamilienhausgebieten auch dichter bebaute Bereiche und profitiert mit dem Wandselauf, dem Ostender Teich und dem zweiten grünen Ring von attraktiven und vielfältig nutzbaren Freiraumschwerpunkten. Diese zu qualifizieren, bietet sich als Ausgangspunkt einer möglichen behutsamen Nachverdichtung an. Am Sonnenweg/Kupferdamm zeichnet sich die Möglichkeit ab, in landschaftlich sehr reizvoller Lage nahe des Kupferteiches eine kleinere Siedlung mit auch eigenumsbezogenen Wohnangeboten zu realisieren.

Wandsbek ist als Stadtteil der „Namensgeber“ und mit dem Bezirkszentrum, Schnellbahnanschlüssen, dem Busbahnhof sowie erheblichem baulichen Bestand unbestrittenes Zentrum des Bezirkes, das in den letzten Jahren mit der Umgestaltung des Zentrums im öffentlichen Raum an Attraktivität gewonnen hat. Wesentliche und gut angenommene Freiraumqualitäten bietet der Wandselauf mit seinen besonderen Attraktionen im Eichtalpark und Botanischen Sondergarten. Auch das Wandsbeker Kerngebiet besitzt erhebliche Potentiale, etwa im Brauhausviertel oder im Nahbereich der Wandse, bei denen die Möglichkeit besteht, überkommene Baustrukturen und untergenutzte Flächen ihrer realen Lagegunst entsprechend weiterzuentwickeln.

2.2.2 Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Bramfeld bietet in seinen Teilbereichen sehr differenzierte Wohnformen und -möglichkeiten. Es befindet sich im Fokus unterschiedlicher Entwicklungen, die den Stadtteil in seiner Identität und seinen Angeboten weiter stärken. Korrespondierend zu der in Teilen bereits umgesetzten Stärkung des Stadtteilzentrums durch attraktive Neuansiedelungen wie das Einkaufszentrum und Kaufland, sowie der anstehenden Umgestaltung des Bramfelder Marktplatzes, kann durch zusätzlichen Wohnungsbau im Bereich des Bramfelder Dorfgrabens und des Bramfelder Dorfplatzes die gegebene Lagegunst noch besser ausgenutzt werden. Damit wird zugleich der Wohnstandort Bramfeld und damit auch die Nachfrage nach zentralen Nutzungen gestärkt. Die notwendigen Verbesserungen des Angebots im öffentlichen Personennahverkehr sind dabei im Blick zu behalten. Weitere positive Impulse für Bramfeld kann die angestrebte Erneuerung der genossenschaftlichen Siedlung „Ole Wisch“ setzen.

Steilshoop besitzt insbesondere durch die gleichnamige Großsiedlung eine baulich weitgehend festgefügte Struktur. Hier grenzt eine städtebauliche Großform an den Bramfelder See und den Ohlsdorfer Friedhof. Diese konnte in den vergangenen Jahren nicht zuletzt durch das intensive Engagement des bezirklichen Sozialraummanagements auch nachbarschaftlich stabilisiert und gestärkt werden. Diese positive Entwicklung soll durch Verbesserungen im öffentlichen Raum wie der sog. „Mittelachse“ in Steilshoop fortgeführt werden. Wieweit das Instrument eines „Housing Improvement District“ (HID) im Zusammenwirken auch mit der beteiligten Wohnungswirtschaft diesen Prozess zusätzlich unterstützen kann, wird die zukünftige Entwicklung zeigen.

Farmsen-Berne verfügt über bauliche Bestände unterschiedlicher Art und z. T. großer Schönheit und Denkmalwert, für die exemplarisch die Gartenstadt Berne und das Areal des Pflegeheimes an der August-Krogmann-Straße stehen. Diese werden ergänzt durch Einfamilienhausgebiete und den Siedlungsbau der Nachkriegsjahrzehnte. Auch wenn dessen Erscheinungsbild im Rückblick differenziert bewertet werden kann, verfügen diese Siedlungen häufig über ein grünes, gut gestaltetes Wohnumfeld und angemessene Wohnruhe, die als positive Qualitäten unbestritten sind. Erhebliche Entwicklungspotentiale bestehen über eine teilweise Umnutzung des Pflegeheimareals an der August-Krogmann-Straße hinaus im Nahbereich der U-Bahn-Haltstelle Farmsen, auch an der ehemaligen Ortsdienststelle bzw. am Gutshaus Farmsen. Hier kann in bereits gut erschlossener Lage in der Nähe verkehrlicher und zentraler Angebote zusätzlicher Wohnungsbau sinnvoll ergänzt werden.

2.2.3 Rahlstedt

Rahlstedt setzt sich aus unterschiedlichen Teilräumen zusammen, die auch unterhalb des Stadtteilmaßstabes hohe örtliche Eigenständigkeit und Identifikationspotential bieten. Während auf Ebene des Stadtteils sämtliche Wohnformen vertreten sind, weisen etwa der Meiendorfer Dorfkern oder das Villengebiet in Altrahlstedt prägende Strukturen auf, die es zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln gilt. Besondere bauliche Impulse haben in der jüngeren Vergangenheit die Konversionen der Boehn-Kaserne („Rahlstedter Höhe“, Scharbeutzer Straße) und der Graf-Goltz-Kaserne („Boltwiesen“, Sieker Landstraße) gegeben. Auch wenn sich neue Entwicklungen dieser Dimension für Rahlstedt derzeit nicht abzeichnen, können etwa im Bereich des Güstrower Weges und am Großlohering kleinere Wohnprojekte im gewachsenen Umfeld umgesetzt werden. Die Modernisierung und Ergänzung der mehrfach prämierten Siedlung am Altenhagener Weg hat darüber hinaus aufgezeigt, welche großen Potentiale auch die qualitätvolle Ertüchtigung des baulichen Bestandes bieten kann.

Im Rahlstedter Zentrum wurden jüngst verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität umgesetzt, wie z. B. die Umgestaltung der Schweriner Straße, und die Erweiterung des Einkaufszentrums. In den kommenden Jahren sind u. a. mit einem Neubauvorhaben im Bereich des Bahnhofs weitere Entwicklungen zu erwarten.

2.2.4 Das Alstertal

(Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel, Wellingsbüttel)

Hummelsbüttel nutzt die Lage am Alsterlauf mit sehr attraktiven Wohnlagen für Einfamilienhäuser, zum Teil auch mit kleineren Apartment- bzw. Mehrfamilienhäusern. Der Hummelsbütteler Ortskern weist ebenfalls eine teils auch kleinräumige Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf, die ein breites Wohnangebot für unterschiedliche Bedarfe bieten. Eine einheitliche Struktur ist in den Geschosswohnungsbauten der Siedlung Tegelsbarg angelegt, die an den Landschaftsraum der Hummelsbütteler Moore grenzt. Perspektivisch werden die Optionen einer Umnutzung der Schulkonversionsfläche an der Flughafenstraße mit gutem Anschluss an die U-Bahnlinie U1 zu prüfen sein. Hierbei werden Fragen des Fluglärms zu berücksichtigen sein.

Poppenbüttel, ebenfalls am Alsterlauf gelegen, weist bevorzugte Wohnlagen für den Einfamilienhausbau auf; daneben bestehen in zentralen durch die S-Bahn erschlossenen Bereichen eher kleinere Ansätze im Geschosswohnungsbau. Das Areal der „Hamburg Bau '78“ nördlich Poppenbütteler Berg/Harksheider Straße bietet auch heute noch aktuelle Einblicke in die unterschiedlichsten Möglichkeiten eines zeitgemäßen und anspruchsvollen Einfamilienhausbaus, teils auch in verdichteter Form. Bei der möglichen Weiterentwicklung der „Strengesiedlung“ am Strengesweg werden die örtlichen Strukturen und Maßstäblichkeiten zu berücksichtigen sein.

Sasel setzt seinen Schwerpunkt deutlich im Einfamilienhausbau in vielfältigen Ausprägungen. Hier kann sich die Individualität von Bauherren und -frauen entfalten. Häufig bieten rückwärtige Bereiche der Baugrundstücke noch Nachverdichtungsmöglichkeiten, deren Realisierung im Einklang mit nachbarschaftlichen und Freiraumbelangen anzustreben ist. Weitere Impulse können sich in den nächsten Jahren aus der angestrebten Umgestaltung im Bereich Saseler Markt ergeben, bei der in begrenztem Umfang auch Potentiale für den Wohnungsbau in den Blick genommen werden können.

Wellingsbüttel ist ebenfalls eine der bevorzugten Wohnlagen Wandsbeks, besonders begünstigt durch den Alsterlauf und die gute Bahnanbindung. Hier haben sich großzügige Einfamilienhausstrukturen mit teils anspruchsvollen Architekturen und hoher Durchgrünung entwickelt, deren Sicherung und behutsame Weiterentwicklung städtebaulich anzustreben ist. Dabei kann die Option maßstabsgerechter Nachverdichtung an geeigneten Stellen aufgegriffen werden. Am Wellingsbütteler Weg ist eine Entwicklung auch mit vergleichsweise größeren Baukörpern möglich.

2.2.5 Die Walddörfer

(Bergstedt, Duvenstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf, Wohldorf-Ohlstedt)

Bergstedt weist überwiegend Einfamilienhausbauformen auf, die sich in landschaftlich reizvoller Umgebung und mit Bezug auf den Dorfkern anordnen und in den vergangenen Jahren in Teilbereichen durch Neubautätigkeit ergänzt worden sind. Baumöglichkeiten bestehen etwa für Einfamilienhäuser im Bereich zwischen Wohldorfer Damm und Kirchenheide, wo in konstruktiver Zusammenarbeit mit einer örtlichen Initiative und unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen eine gebietsverträgliche planerische Lösung im Spannungsfeld zwischen Freiraumbelangen und Bauwünschen gefunden werden konnte. Weitere Wohnungsbaumöglichkeiten etwa im Bereich der Bergstedter Chaussee können geprüft werden.

Duvenstedt kann in diesem Jahr (2011) auf eine reiche Tradition von 750 Jahren zurückschauen. Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt im Einfamilienhausbau in landschaftlich geprägter Umgebung. Dieser kann durch kleinere bauliche Ergänzungen im gegebenen Siedlungsraum unter Wahrung der vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt werden. Dabei kommt der Freihaltung wertvoller Grünräume besondere Bedeutung zu.

Lemsahl-Mellingstedt verfügt ebenfalls überwiegend über Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Bauformen und häufig begünstigter landschaftlicher Lage. Nachdem sich ein erfolgreiches Bürgerbegehren gegen eine mehrjährig geplante Bebauung des Hinsenfeldes gerichtet hat, soll unter Einbeziehung der örtlichen Bevölkerung geprüft werden, welche Möglichkeiten für den Wohnungsbau über die Fläche eines ehemaligen Pavillondorfes am Fiersbarg hinaus bestehen. Bei der angestrebten Umnutzung eines ehemaligen Kinderheimgrundstückes an der Alsterschleife wird eine behutsame, an die örtlichen Strukturen angepasste Bebauung zu entwickeln sein. Weitere Baumöglichkeiten bestehen z. B. bereits heute in Teilabschnitten nördlich des Ödenweges.

Volksdorf zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Einfamilienhaustypen und gut integrierten Geschosswohnungsbau, vielfach mit wohnungsnaher Durchgrünung aus. Eine ausgeprägte lokale Identität spiegelt das hohe Engagement von Bürgerinnen und Bürgern für die Schaffung und den Erhalt eines lebenswerten Wohnumfeldes zum Beispiel im Volksdorfer Ortskern wider. Über Umnutzungen im Bereich des ehemaligen Johannes Petersen-Heimes, Schemmannstraße und der Ohlendorff'schen Villa, Im Alten Dorfe hinaus könnte z. B. eine begrenzte Wohnungsbauentwicklung im Bereich Buchenkamp, nach Klärung offener Fragen, die vorhandenen Strukturen ergänzen.

Wohldorf-Ohlstedt verfügt insbesondere durch den Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook über herausragende Freiraumqualitäten; der bauliche Bestand ist weit überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Eine früher geplante umfangreiche Wohnungsbauentwicklung an der Hoisbütteler Straße soll nach aktuellen Vorgaben des Senats nicht umgesetzt werden. Umfangreichere Wohnungsbaumöglichkeiten bestehen im Bereich des Bredenbekkamp; ihre Aktivierung bedarf verstärkter liegenschaftlicher Aktivitäten.

2.3 Freiraumstruktur

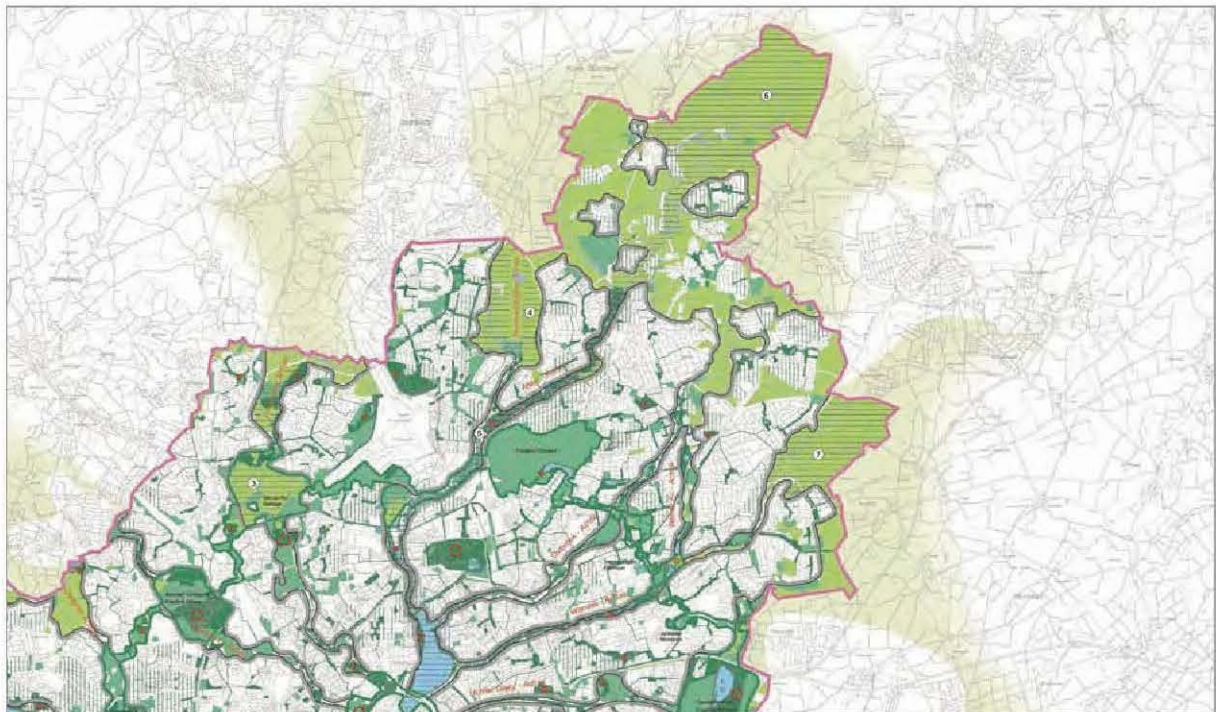
Der Bezirk Wandsbek weist große strukturelle Unterschiede in der Freiraumstruktur der Stadtteile auf, so dass es keine einheitliche, sondern ausgeprägte lokale Identitäten mit ganz unterschiedlichen Eigenschaften gibt.

Charakteristisch ist die Stufung vom Süden des Bezirkes (Kerngebiet) mit verdichtetem Stadtraum und vorwiegend Geschosswohnungsbau sowie Gewerbeflächen nach Norden mit gartenbezogenen Wohngebieten und Resten von alten Dörfern (Walddörfer). Der Übergangsbereich ist geprägt von dichteren Einfamilienhausgebieten (Sasel, Poppenbüttel), aber auch flächigem Geschosswohnungsbau (Teilbereiche von Bramfeld, Farmsen, Rahlstedt).

Entsprechend sind die Freiräume verteilt: Während der Norden geprägt ist von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Kulturräumen und den großen Wandsbeker Naturschutzgebieten innerhalb der Landschaftsachsen, die sich für die Naherholung besonders eignen, verengen sich die Freiräume zum Süden hin zu einer mehr kleinteiligen Freiraumstruktur aus kleineren Parkanlagen, Kleingärten, Sport- und Spielplätzen sowie halböffentlichem Siedlungsgrün und grünen Wegen.

Die in Grünzüge eingebetteten Wasserläufe, vor Allem die Alster, die Wandse und die Osterbek stellen zusammen mit dem 2. Grünen Ring das Grundgerüst des grünen Netzes (Freiraumverbundsystem) in Wandsbek dar. Sie übernehmen Verbindungsfunktionen von der inneren in die äußere Stadt und dienen somit der Erholung der im Stadtgebiet lebenden Menschen, für die Gliederung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie für den Arten- und Biotopschutz und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bis hin für die Durchlüftung der Stadt.

Abb. 1: Grünes Netz im Bereich Wandsbek



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

3 Bevölkerungsentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung Deutschlands

Trends und Prognosen sind Versuche, die Entwicklungen der Gegenwart in die Zukunft zu verlängern und daraus Bedarfe, wie zum Beispiel für den Wohnungsmarkt abzuleiten. Größere Einzelereignisse (z. B. die deutsche Wiedervereinigung) können sicher geglaubte Trends und Prognosen jedoch umkehren. Hinzu kommt, dass bei allen verfügbaren Zahlenwerken eine gewisse Vorsicht geboten ist. So musste vor wenigen Jahren die Einwohnerzahl Deutschlands nach Neuberechnungen und statistischen Vergleichen reduziert werden. Für Hamburg bedeutete diese Korrektur immerhin ein Minus von 20.000 Einwohnern. Nicht jeder Umzug wurde korrekt gemeldet, so dass sich über viele Jahre eine derartige Fehlerquote einschleichen konnte.

Die aus der Bevölkerungsentwicklung der Bundesrepublik Deutschland ableitbaren Trends lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Bevölkerung in Deutschland wird nach heutigem Kenntnisstand (2011) voraussichtlich in den kommenden Jahrzehnten zurückgehen. Wie stark dieser Rückgang sein wird, hängt von zahlreichen Faktoren ab (Geburtenentwicklung, Zuzüge aus und Fortzüge in andere Länder, etc.). Je nach Gewichtung einzelner Faktoren erhält man Ergebnisse, die eine Spannweite der Entwicklung aufzeigen. Für das Jahr 2030 geht man derzeit davon aus, dass ca. 77–79 Mio. Einwohner in Deutschland leben werden. Für die folgenden Jahrzehnte wird nach heutiger Datenlage ein weiterer Rückgang erwartet (siehe Tabelle).

Tab. 1: Prognostizierte Bevölkerung in Deutschland 2008–2060

Jahr	Einwohner bzw. Entwicklungsspanne (in Mio.)
2008	82,0
2010	81,5
2020	79,9 – 80,4
2030	77,3 – 79,0
2040	73,8 – 76,7
2050	69,4 – 73,6
2060	64,6 – 70,1

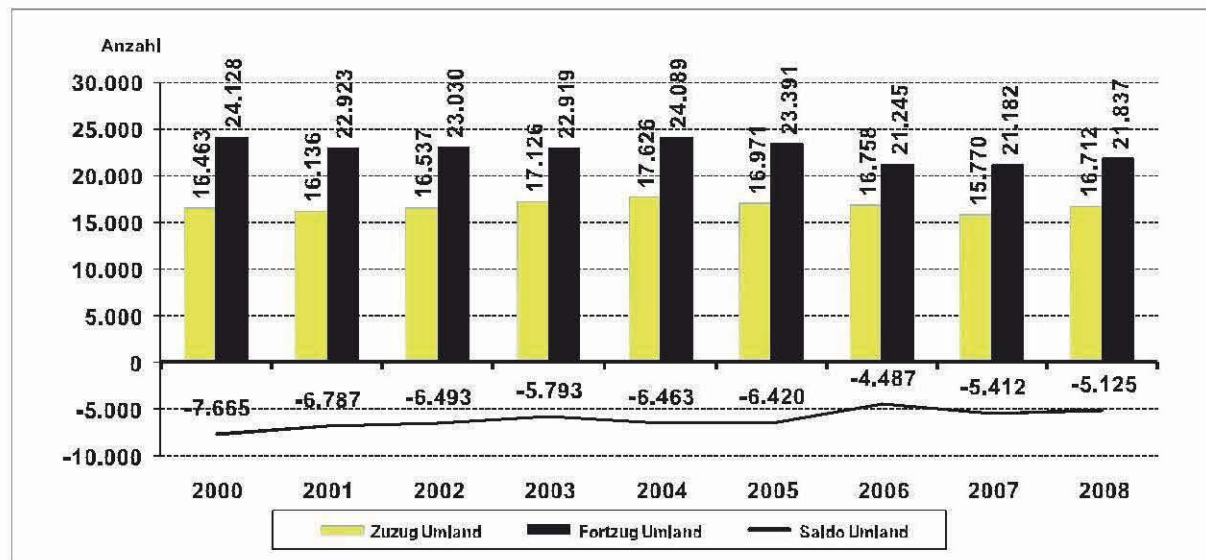
Quelle: Statistisches Bundesamt

Zusätzlich zum erwarteten Rückgang wird die Bevölkerung im Durchschnitt älter. Auf Größe, Lage und Ausstattung von Wohngebäuden hat diese Entwicklung einen deutlichen Einfluss, zum Beispiel hinsichtlich der Barrierefreiheit und der öffentlichen Verkehrsanbindung.

3.2 Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und im Bezirk Wandsbek

Hamburg ist derzeit eine Stadt mit wachsenden Einwohnerzahlen. Im Laufe des letzten Jahrzehnts hat sich gezeigt, dass im Wechselspiel zwischen neu hinzuziehenden und wegziehenden Einwohnern, und zwischen verstorbenen Einwohnern und Neugeborenen, in der Summe eine positive Bilanz zu ziehen ist. Hamburg gewinnt durch diese Bewegungen jährlich ca. 6.000 Bewohnerinnen und Bewohner hinzu.

Abb. 2: Wanderungen aus und nach Hamburg mit dem Umland*), Zuzüge und Fortzüge sowie Salden

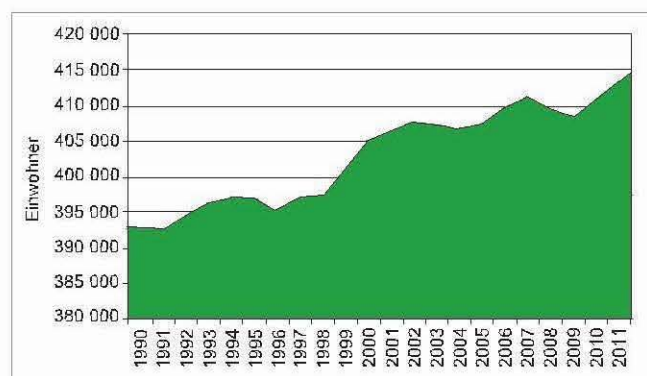


Quelle: Drucksache 19/8515 der Hamburgischen Bürgerschaft, Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplans; Gesamtdokument abrufbar unter: <http://www.buergerschaft-hh.de/parldok>

*Kreise Lauenburg, Segeberg, Pinneberg, Stormarn, Stade, Harburg

Dies war in den letzten Jahrzehnten nicht immer der Fall. In den 1980er Jahren ist die Bevölkerung Hamburgs zurückgegangen. Daran zeigt sich, dass es sinnvoll ist, den Umfang neu zu errichtender Wohnungen der absehbaren Nachfrage anzupassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Wohngebäude eine Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten haben. Die Nachfrage nach Wohnraum kann sich innerhalb von Prognosezeiträumen auch ändern, insbesondere durch Zu- oder Fortzüge von Teilen der Bevölkerung. Dies liegt nicht zuletzt an der Dynamik des technischen Fortschritts und einer Wirtschaft mit entsprechenden flexiblen Arbeitsplatzangeboten oder -verlagerungen. Naturgemäß kann der Wohnungsmarkt die gesellschaftlichen und demographischen Entwicklungen meist nur mit Zeitverzögerung nachvollziehen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Wandsbek 1990–2011



Anzahl Einwohner/Jahr

Quelle: Statistikamt Nord

3.3 Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Wandsbek nach Stadtteilen

Die Wandsbeker Stadtteile weisen im Vergleich der Jahre 2000 und 2010 unterschiedliche Entwicklungen hinsichtlich der Bevölkerungszahl auf. Hinsichtlich der angegebenen prozentualen Veränderung wird darauf hingewiesen, dass die Stadtteile eine sehr unterschiedliche Größe haben und zum Beispiel eine Zunahme um 200 Einwohner in kleineren Stadtteilen einen stärkeren prozentualen Effekt verursachen.

Die Mobilitätskennzahl gibt an, wie viele Menschen pro 1000 Einwohner in einem Jahr umgezogen sind (ein Wert von 71 entspricht folglich 7,1 % usw.).

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in den Wandsbeker Stadtteilen 2000–2010

Stadtteil	Bevölkerung 2000 (Stichtag 1. 1. 2000)	Bevölkerung 2010 (Stichtag 1. 1. 2010)	Veränderung in %	Mobilitätskennzahl (im Jahr 2010)
Bergstedt	8.733	9.899	+13,3	73
Bramfeld	50.426	50.510	+0,01	82
Duvenstedt	5.633	6.220	+10,4	65
Eilbek	19.996	20.309	+0,1	128
Farmsen-Berne	33.090	33.419	+0,1	78
Hummelsbüttel	17.145	17.020	- 0,5	83
Jenfeld	25.724	24.581	- 0,5	85
Lemsahl-Mellingstedt	6.960	6.502	- 6,6	65
Marienthal	11.551	12.239	+5,9	108
Poppenbüttel	22.396	22.349	0	72
Rahlstedt	84.432	86.902	+2,9	68
Sasel	21.611	22.847	+5,7	62
Steilshoop	19.590	19.284	- 1,6	79
Tonndorf	12.394	12.718	+2,6	107
Volksdorf	18.988	19.989	+5,2	73
Wandsbek	32.306	32.226	0	111
Wellingsbüttel	9.518	10.014	+5,2	83
Wohldorf-Ohlstedt	4.085	4.437	+8,6	71
Bezirk Wandsbek	405.178	411.465	+1,5	82

Quelle: Statistikamt Nord

3.4 Trends der Bevölkerungsentwicklung

Für Hamburg wird bis 2020/2025 eine leicht wachsende, dann eine stagnierende und danach eine dem Bundestrend folgende, abnehmende Bevölkerung vorausgesagt (vgl. auch Entwurf Räumliches Leitbild, Freie und Hansestadt Hamburg, 2007, S. 89).

Die wesentlichen Trends des Nachfrageverhaltens bei der Wohnortwahl lassen sich etwas vereinfachend wie folgt zusammenfassen.

Junge Menschen bevorzugen häufig innenstadtnahe Wohnlagen, z. B. wegen der Nähe zu Bildungsangeboten. Da Hamburg ein attraktives Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot aufweist, kann die Stadt von Zuzügen aus dem übrigen Bundesgebiet profitieren. Durch diese Zuzügler wird diese Nachfragergruppe überdurchschnittlich gestärkt.

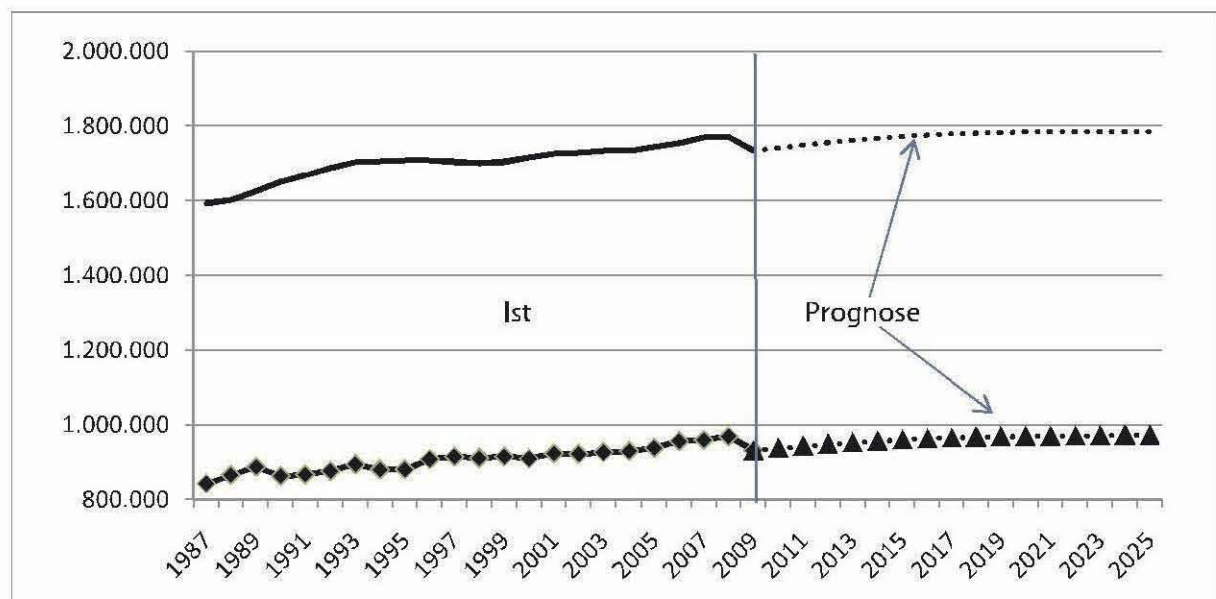
Menschen in der Familiengründungsphase bevorzugen nach wie vor häufig individuellere Wohnformen „im Grünen“. Es gibt für einen Teil dieser Gruppe einen schwach messbaren Trend, in den innenstadtnahen Bereichen wohnen zu bleiben und nicht in das „klassische Einfamilienhaus“ am Stadtrand zu ziehen.

Unter den älteren Menschen, die im Einfamilienhaus am Stadtrand leben und deren Kinder bereits aus dem elterlichen Haus ausgezogen sind, gibt es Einzelne, denen das Haus zu groß geworden ist und die sich nach besserer Zugänglichkeit zu innerstädtischen Angeboten (Kultur, Ärzte, Dienstleistungen etc.) sehnen. Für diese Teilgruppe ist dann ein „Tausch“ des Eigenheims gegen eine innenstadtnahe Wohnung attraktiv. Daher ist es Ziel auch die Wohnbedarfe von Seniorinnen und Senioren zu berücksichtigen, um Selbständigkeit im Alter zu fördern und Pflegebedürftigkeit zu vermeiden.

Weitere Ausführungen zu den angesprochenen, neueren Trends finden sich in der 2011 herausgegebenen Broschüre „Demografie – Plattform Hamburg“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (siehe auch: www.demographie-hamburg.de).

Die Bevölkerungsprognose für Hamburg (siehe Abb.) zeigt, dass bis 2020 von einer Bevölkerungszunahme auszugehen ist und eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten ist.

Abb. 4: Bevölkerung und Haushalte in Hamburg Ist-Werte bis 2009 und Prognose basierend auf der Modellrechnung 2009 des Basisdatenausschusses



Quelle: Drucksache 19/8515 der Hamburgischen Bürgerschaft, Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplans; Gesamtdokument abrufbar unter: <http://www.buergerschaft-hh.de/parldok>

Im Bezirk Wandsbek waren am 31. 12. 2010 414.809 Menschen gemeldet. Im Vergleich zu 2009 bedeutet dies eine Bevölkerungszunahme von 0,7 %, welche dem Hamburger Durchschnitt entspricht.

Im Ergebnis lässt sich aus den geschilderten Trends ableiten, dass sich neben der klassischen Nachfrage nach dem „Eigenheim im Grünen“, eine etwas erhöhte Nachfrage insbesondere auf innenstadtnahe Stadtteile richtet. Im Bezirk Wandsbek betrifft dies vor allem die Stadtteile Eilbek, das Kerngebiet Wandsbeks und Teile von Marienthal. Die übrigen Bereiche im Bezirk Wandsbek sind von dieser Entwicklung indirekt betroffen, da es gewisse Ausweichbewegungen gibt und auch individuellere Wohnformen (zum Beispiel im Einfamilienhaus oder im Reihenheim) nach wie vor gefragt sind. Insofern besteht auch in den „äußeren“ Stadtteilen ein Bedarf an zusätzlichen zeitgemäßen Angeboten.

3.5 Bevölkerungsstruktur und Haushaltsgrößen für Hamburg und Wandsbek

Tab. 3: Haushaltskennziffern 2010 im Bezirk Wandsbek nach Stadtteilen

Stadtteil	Anteil Haushalte mit Kindern	Anteil Ein-Personen-Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	Anteil Allein-Erziehende von allen Haushalten mit Kindern	Anteil Über-65-Jährige
Bergstedt	27,4 %	34,6 %	2,2	20,8 %	22,3 %
Bramfeld	16,9 %	50,9 %	1,8	31,5 %	22,2 %
Duvenstedt	35,2 %	28,6 %	2,5	17,4 %	17,7 %
Eilbek	10,5 %	66,0 %	1,5	34,6 %	18,7 %
Farmsen-Berne	21,2 %	44,8 %	2,0	29,0 %	20,5 %
Hummelsbüttel	21,0 %	40,2 %	2,0	30,4 %	23,6 %
Jenfeld	22,4 %	45,6 %	2,0	34,1 %	18,1 %
Lemsahl-Mellingstedt	29,0 %	26,3 %	2,4	16,1 %	18,1 %
Marienthal	16,2 %	51,7 %	1,8	23,2 %	23,1 %
Poppenbüttel	19,5 %	39,5 %	2,0	19,2 %	31,9 %
Rahlstedt	21,3 %	43,2 %	2,0	31,0 %	23,3 %
Sasel	23,5 %	35,7 %	2,2	15,5 %	24,6 %
Steilshoop	23,1 %	42,9 %	2,1	35,5 %	18,1 %
Tonndorf	16,3 %	52,5 %	1,8	30,3 %	19,7 %
Volksdorf	26,4 %	35,3 %	2,2	22,5 %	25,2 %
Wandsbek	12,3 %	60,1 %	1,6	32,4 %	21,0 %
Wellingsbüttel	20,6 %	39,2 %	2,1	16,7 %	29,1 %
Wohldorf-Ohlstedt	29,2 %	28,6 %	2,4	19,8 %	21,8 %

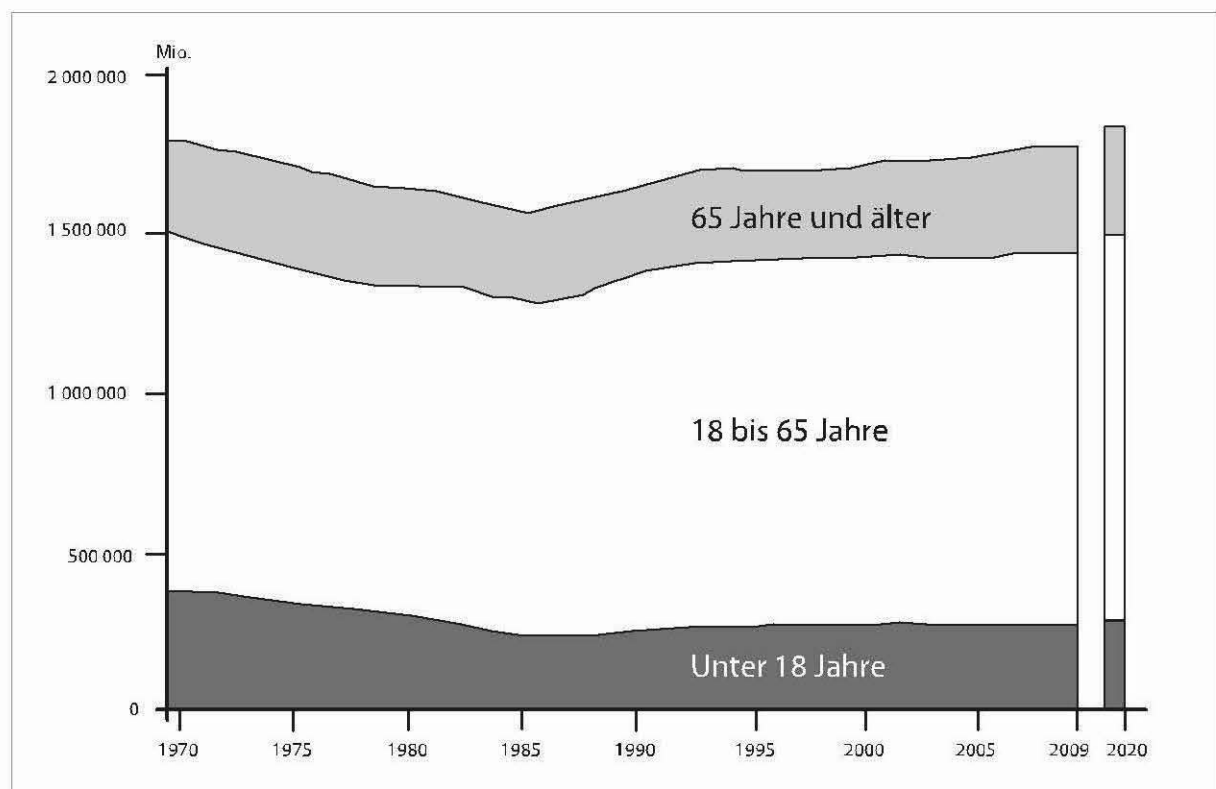
Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 4: Hamburg und der Bezirk Wandsbek im Vergleich (Daten jeweils 2010)

	Hamburg	Bezirk Wandsbek
Anteil Haushalte mit Kindern	17,5 %	19,6 %
Anteil Ein-Personen-Haushalte	53,1 %	46,3 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8 Personen	1,9 Personen
Anteil Allein-Erziehende von allen Haushalten mit Kindern	30,5 %	27,9 %
Anteil Über-65-Jährige	19,0 %	22,4 %

Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 5: Bevölkerungsstand 1970–2009 und Vorausberechnung der Bevölkerung bis 2020 in Hamburg nach Altersgruppen



Quelle: Statistikamt Nord

Die Altersstruktur der Hamburger Bevölkerung ist im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet überwiegend identisch. Der Anteil an 20–30 Jährigen ist jedoch in Hamburg größer. Auch hier bildet sich die Attraktivität Hamburgs hinsichtlich Ausbildung und Berufseinstieg deutlich ab. Die entsprechende Vorausberechnung bis 2020 zeigt zudem, dass davon auszugehen ist, dass die heutige Gesamt-Situation in etwa gleichbleibend ist. Es kommt außerdem zu keiner erheblichen Zunahme der Altersgruppe der Über-65-Jährigen.

Abb. 6: Alterspyramide Hamburg 2009

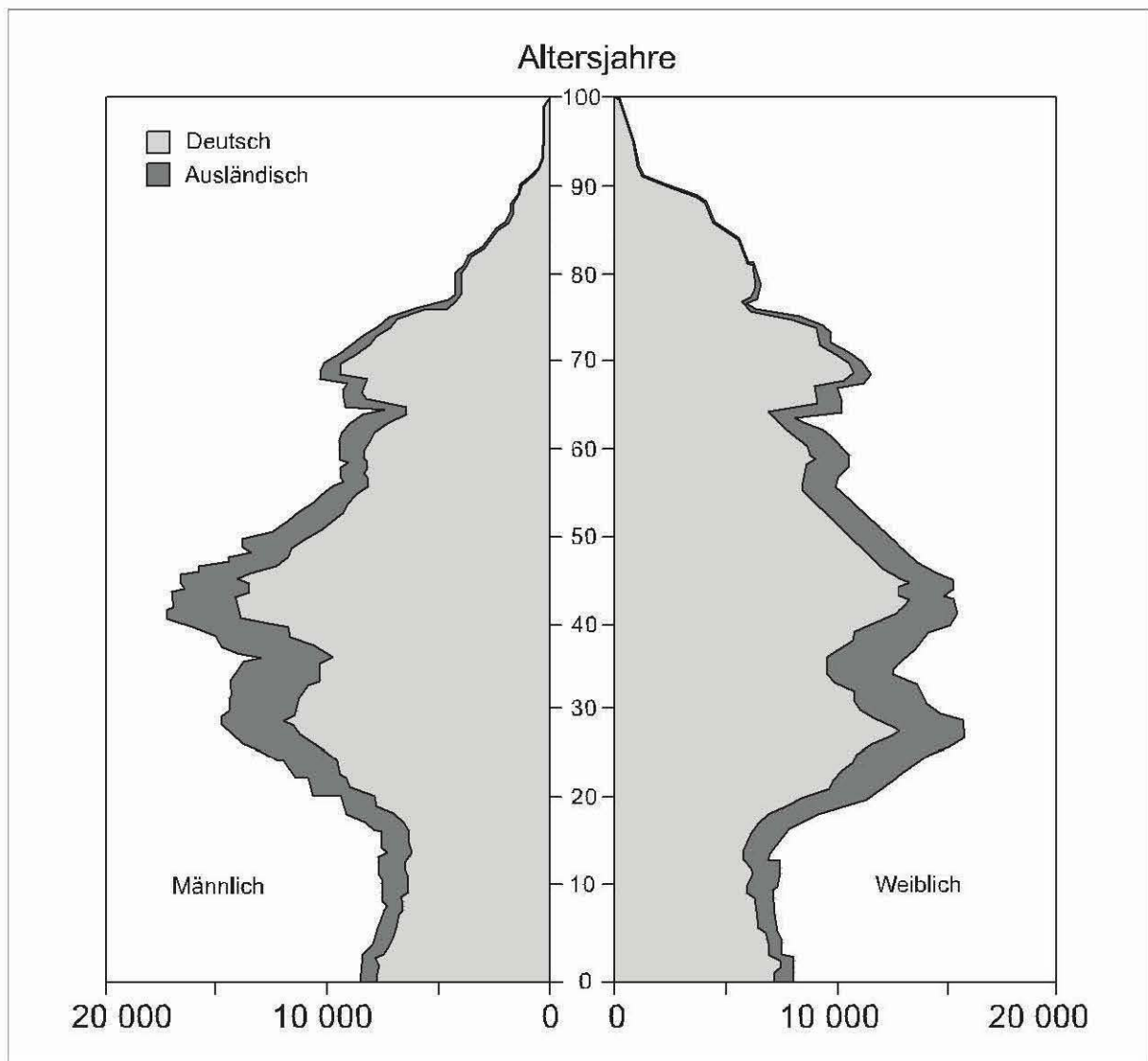
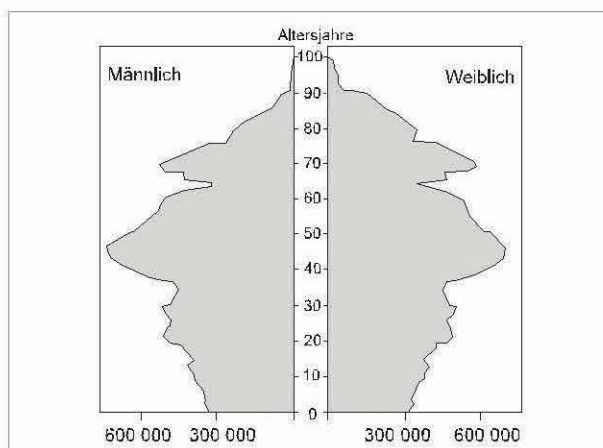
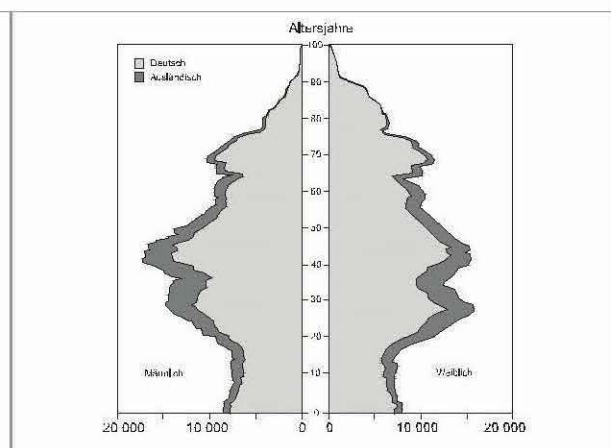


Abb. 7: Vergleich der Alterspyramiden Deutschland und Hamburg

Alterspyramide Deutschland 2009



Alterspyramide Hamburg 2009



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung wie oben/Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 5: Privathaushalte in Hamburg 1980–2009

Jahr	Privathaushalte	Mit ... Personen					Durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt
		1	2	3	4	5 und mehr	
	1.000						
1980	808	334	255	111	80	27	2,01
1985	816	365	253	106	69	22	1,94
1990	864	400	269	105	67	23	1,90
1991	868	391	279	104	69	24	1,92
1992	877	394	283	109	68	24	1,95
1993	896	417	280	105	66	28	1,91
1994	881	401	278	107	69	25	1,92
1995	882	403	278	104	70	27	1,93
1996	909	436	278	100	67	29	1,88
1997	916	442	281	99	66	28	1,87
1998	912	440	276	97	61	27	1,88
1999	916	450	277	93	70	27	1,86
2000	910	434	283	98	68	27	1,88
2001	924	447	284	97	68	27	1,86
2002	923	443	293	91	69	27	1,86
2003	927	450	289	93	69	27	1,87
2004	930	451	290	93	68	28	1,86
2005	939	457	292	97	67	26	1,85
2006	957	479	287	98	68	25	1,83
2007	960	478	285	102	70	25	1,84
2008	970	483	296	100	66	26	1,83
2009	981	495	296	97	67	26	1,82

Quelle: Statistikamt Nord

Für den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist auch die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen zu berücksichtigen. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamburg seit 1980 abgenommen hat und 2009 bei ca. 1,8 Personen pro Haushalt lag. Im Bezirk Wandsbek sind die Haushalte im Durchschnitt etwas größer (2009: 2,0; 2010: 1,9).

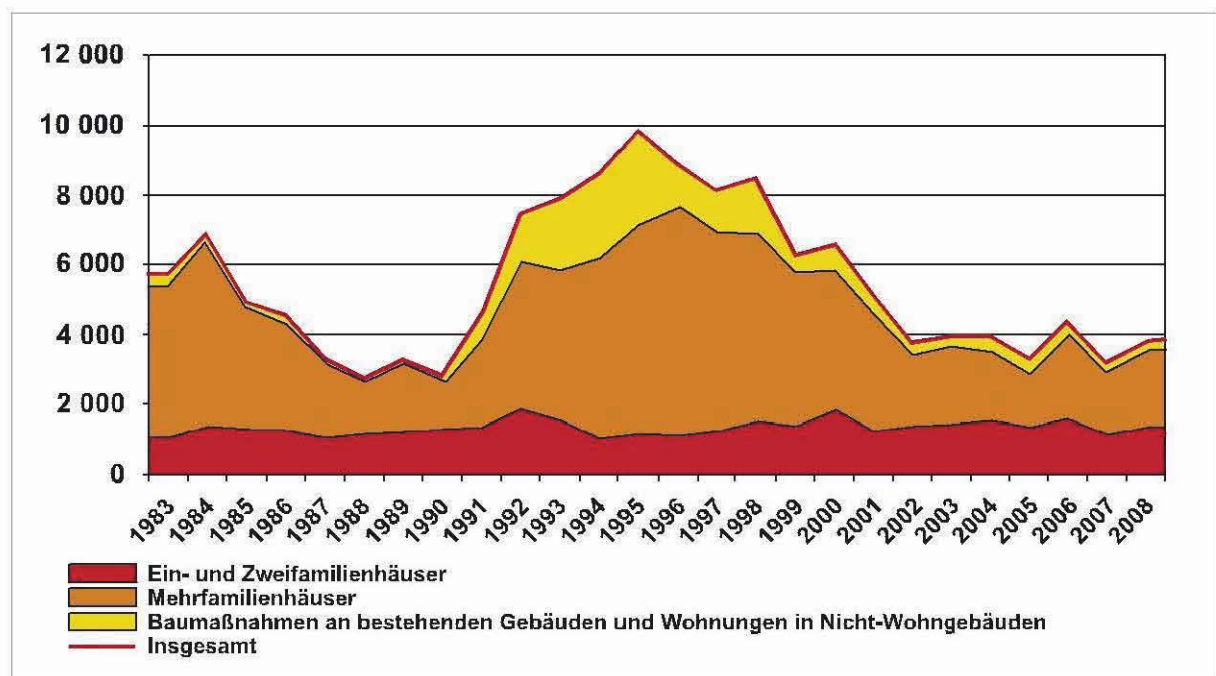
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in Hamburg und auch im Bezirk Wandsbek für die nächsten Jahre mit einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen ist.

4 Entwicklungen und Tendenzen des Hamburger Wohnungsmarkts

4.1 Fertigstellungen im Wohnungsbau in Hamburg und im Bezirk Wandsbek

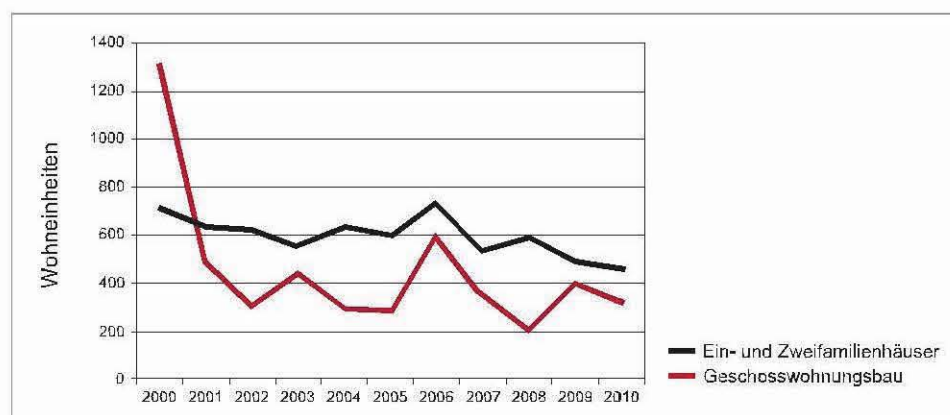
Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Hamburg ist seit einigen Jahren tendenziell rückläufig. Dies betrifft die einzelnen Segmente des Wohnungsmarkts jedoch unterschiedlich stark. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (umfasst auch Doppel- und Reihenhäuser) sind die jährlichen Fertigstellungszahlen in etwa konstant geblieben (in der Abbildung als „EFH + ZFH“ bezeichnet). Einen starken Rückgang hat es hingegen im Bereich der Geschosswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser („MFH“) gegeben, wovon auch die Zahl der neugebauten Sozialwohnungen betroffen ist.

Abb. 8: Fertigstellungen im Wohnungsbau in Hamburg 1983–2008



Quelle: Drucksache 19/8515 der Hamburgischen Bürgerschaft, Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplans; Gesamtdokument abrufbar unter: <http://www.buergerschaft-hh.de/parldok>, eigene Darstellung

Abb. 9: Fertigstellungen im Wohnungsbau in Wandsbek* 2000–2010



*ohne Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistikamt Nord, Darstellung: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – LP 1

Als Grund für den Rückgang der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau kann u. a. die Änderung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten angesehen werden. Einfamilienhäuser werden überwiegend von den Bauherren selbst genutzt. Abschreibungsmöglichkeiten sind hierbei weniger relevant bzw. besser kalkulierbar, als für Bauherren von Mehrfamilienhäusern, bei denen die Wirtschaftlichkeit der Investitionen stärker im Mittelpunkt steht. Abschreibungen erstrecken sich seit der Gesetzesänderung (zum 31. 12. 2005 wurde § 7 des Einkommenssteuergesetzes geändert) nun nicht mehr auf wenige Jahre, sondern auf die gesamte zu erwartende Lebensdauer des Hauses, meistens mehrere Jahrzehnte. Damit treten für Bauwillige zunehmende Risiken auf. Die Geldgeber für solche Projekte – zumeist Banken – sind aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre (Immobilienkrise) heraus bestrebt, ihre Risiken zu minimieren. Daraus folgt der Wunsch vieler kommerzieller Bauherren, Mehrfamilienhäuser verstärkt als Eigentumswohnungen zu realisieren, um eine zeitnahe Rendite zu erzielen und für sich und die Geldgeber im Hintergrund die Risiken (Instandhaltungskosten, Leerstand, sinkende Mieten etc.) zu vermeiden.

Zudem haben sich – jedenfalls bis zur „Finanzkrise“ 2009 – andere renditeorientierte Anlagemöglichkeiten wie z. B. Aktien für private Kapitalanleger wesentlich lukrativer und flexibler dargestellt, als die „unsichere“ Investition in den Wohnungsbau, etwa als Alterssicherung, die nur langfristig erzielbare und in der Höhe begrenzte Renditen erwarten lässt.

4.2 Bestehende Gebäude, Wohnungen und Sozialwohnungen in den Wandsbeker Stadtteilen

In Wandsbek gab es am 31. 12. 2010 einen Bestand von 74.268 Wohngebäuden mit 201.598 Wohnungen. Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die Aufteilung der Wohnungen zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. In Wandsbek ist der Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern vergleichsweise hoch, was der Siedlungsstruktur des Bezirks (siehe Kapitel 2) entspricht.

Tab. 6: Wohnungs- und Gebäudebestand 2010 im Bezirk Wandsbek

Wohnungen insgesamt	Wohngebäude					
	insgesamt	davon				
		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen
201.598	74.268	49.915	8.112	16.224	16.241	135.459

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 7: Wohnungsbestand nach Wandsbeker Stadtteilen

Stadtteil	Wohnungen 2000	Wohnungen 2010	Veränderung in %
Bergstedt	3.759	4.334	+ 15,2
Bramfeld	26.496	27.366	+ 3,2
Duvenstedt	2.011	2.333	+ 16,0
Eilbek	12.444	12.719	+ 2,2
Farmsen-Berne	15.442	15.886	+ 2,8
Hummelsbüttel	7.749	7.913	+ 2,1
Jenfeld	10.578	10.689	+ 1,0
Lemsahl-Mellingstedt	2.362	2.580	+ 9,2
Marienthal	6.179	6.496	+ 5,1
Poppenbüttel	9.494	10.420	+ 9,7
Rahlstedt	40.133	42.044	+ 4,7
Sasel	9.549	10.406	+ 9,0
Steilshoop	8.630	8.627	0
Tonndorf	6.792	7.006	+ 3,1
Volkssdorf	8.014	8.657	+ 8,0
Wandsbek	1.8271	18.882	+ 3,3
Wellingsbüttel	4.569	5.041	+ 10,3
Wohldorf-Ohlstedt	1.875	2.043	+ 8,9

Quelle: Statistikamt Nord

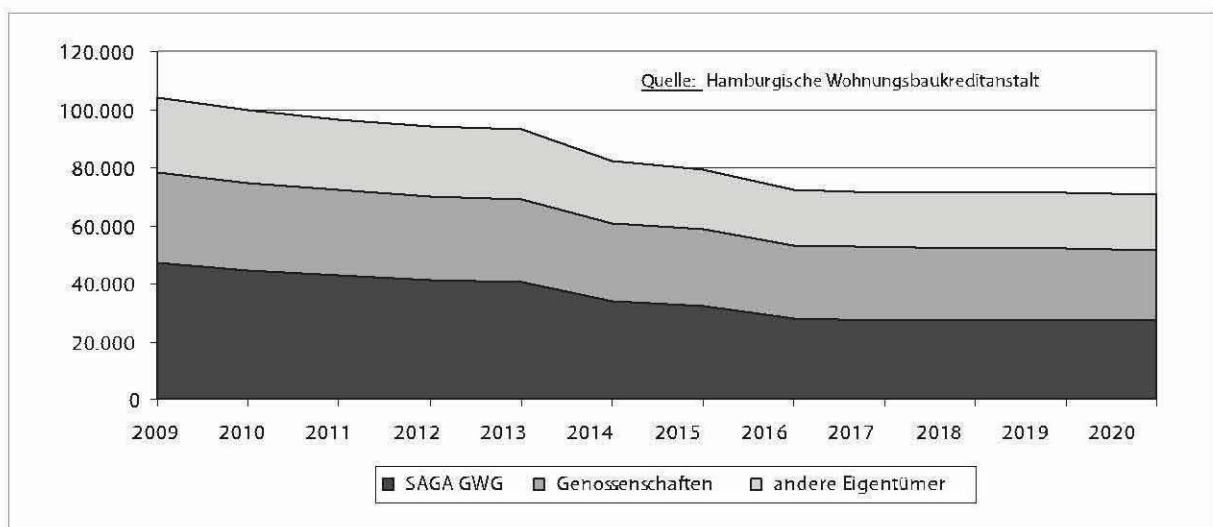
Tab. 8: Sozialwohnungsbestand nach Wandsbeker Stadtteilen

Stadtteil	Sozialwohnungen 2000	Sozialwohnungen 2010	Veränderung in %
Bergstedt	14 /	259	+ 76,1
Bramfeld	4.888	2.423	- 70,9
Duvenstedt	82	66	- 19,6
Eilbek	489	410	- 16,2
Farmsen-Berne	2.308	1.574	- 31,9
Hummelsbüttel	3.010	2.193	- 27,2
Jenfeld	5.644	3.511	- 37,8
Lemsahl-Mellingstedt	37	29	- 21,7
Marienthal	390	25	- 93,5
Poppenbüttel	1.015	513	- 49,5
Rahlstedt	12.188	5.289	- 56,7
Sasel	90	36	- 60,0
Steilshoop	6.204	4.529	- 27,0
Tonndorf	553	264	- 52,3
Volkssdorf	597	779	+ 30,4
Wandsbek	2.571	785	- 69,5
Wellingsbüttel	0	0	0
Wohldorf-Ohlstedt	6	6	0
Bezirk Insgesamt	40.219	22.691	- 43,6

Quelle: Statistikamt Nord

Der Anteil des sogenannten „gebundenen Wohnungsbestands“, auch „Sozialwohnungen“ genannt, betrug 2010 im Bezirk Wandsbek 11,2 % (22.691 Wohnungen) am Gesamtwohnungsbestand. 2000 lag dieser Anteil noch bei 20,7 % (40.219 Wohnungen). Für geförderte Wohnungen gelten je nach Förderweg für meist mehrere Jahrzehnte Einschränkungen hinsichtlich des Mietpreises und/oder der Belegung. Nach Ablauf der festgelegten Zeitspanne sind Mieterhöhungen im rechtlich zulässigen Maße möglich, jedoch nicht immer am Markt realisierbar, so dass diese Wohnungen häufig auch nach Entfall formeller Bindungen aus der Wohnungsbauförderung für auf preiswerten Wohnraum angewiesene Haushalte verfügbar bleiben.

Abb. 10: Gebundener Wohnungsbestand
– gesamt, SAGA GWG, Genossenschaften und andere Eigentümer –



Quelle: Drucksache 19/2995 der Hamburgischen Bürgerschaft, Wohnungsbauentwicklungsplan; Gesamt-Dokument abrufbar unter: <http://www.buergerschaft-hh.de/parldok>

4.3 Nachfragesituation, erforderliches Neubauvolumen und bisherige Baugenehmigungen

Aufgrund des Nachfrageüberhangs durch die geschilderte positive Bevölkerungsentwicklung und die gesunkenen Fertigstellungszahlen – insbesondere im Geschosswohnungsbau – ist eine Angebotslücke entstanden, in deren Folge die Immobilienpreise in Hamburg und auch in Wandsbek gestiegen sind (vgl. z. B. Immobilienmarktbericht Hamburg 2011). Grundsätzlich sind daher alle Angebotsformen, d. h. Geschosswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt und geeignet, den Mangel an Wohnraum zu reduzieren. Ein Schwerpunkt der Wohnraumschaffung sollte auf der Errichtung von preisgünstigen Geschosswohnungen auch im geförderten Wohnungsbau liegen, da hier erkennbar besondere Engpässe am Wohnungsmarkt bestehen.

Für Hamburg wird entsprechend der beschriebenen Angebotslücke von einem Neubaubedarf von 6.000 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen (vgl. Entwurf Räumliches Leitbild 2007, S. 88 ff.). Die Bezirksämter haben sich im Juli 2011 im Vertrag für Hamburg darauf verständigt, die Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Gemäß Vertrag entfallen auf den Bezirk Wandsbek 1.100 Wohneinheiten pro Jahr.

Für den Bereich des Bezirks Wandsbek ist davon auszugehen, dass bestehender und neu geschaffener Wohnraum durchgängig gut vermarktungsfähig ist. In der Zukunft – vor allem in Anbetracht stagnierender/sinkender Bevölkerungszahlen ab 2020/2025 – kann eine feinere, kleinräumige Steuerung der Angebote sinnvoll sein.

Tab. 9: Genehmigte Wohneinheiten der Bezirksamter 2000–2010

	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Gesamtstadt
2000	263	795	617	346	1.046	622	300	3.989
2001	255	678	321	356	1.133	389	484	3.616
2002	404	410	449	708	1.027	364	311	3.673
2003	173	811	450	241	1.024	478	243	3.420
2004	311	457	635	340	1.299	193	432	3.667
2005	574	386	496	210	949	444	195	3.254
2006	676	505	301	475	970	328	234	3.489
2007	534	673	608	734	1.191	192	332	4.264
2008	529	375	348	543	872	456	102	3.225
2009	272	649	746	535	943	340	190	3.675
2010	403	789	608	409	779	323	368	3.679

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 10: Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen und Wohngebäude nach Wandsbeker Stadtteilen 2010

Stadtteil/ Land (Gebietskennziffer)	Baugenehmigungen 2010: Wohngebäude				Baugenehmigungen 2010: Wohnungen in Wohngebäuden			
	insgesamt	davon mit			insgesamt	davon in Gebäuden mit		
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen
(501) Eilbek	1	-	-	1	4	-	-	4
(502) Wandsbek	18	6	-	12	192	6	-	186
(503) Marienthal	5	4	-	1	9	4	-	5
(504) Jenfeld	2	1	-	1	4	1	-	3
(505) Tonndorf	2	2	-	-	2	2	-	-
(506) Farmsen-Berne	22	21	-	1	27	21	-	6
(507) Bramfeld	22	21	1	-	23	21	2	-
(508) Steilshoop	-	-	-	-	-	-	-	-
(509) Wellingsbüttel	22	15	3	4	48	15	6	27
(510) Sasel	71	65	2	4	84	65	4	15
(511) Poppenbüttel	35	25	6	4	53	25	12	16
(512) Hummelsbüttel	7	6	-	1	9	6	-	3
(513) Lemsahl-Mellingstedt	15	14	-	1	17	14	-	3
(514) Duvenstedt	28	23	2	3	49	23	4	22
(515) Wohldorf-Ohlstedt	15	14	1	-	16	14	2	-
(516) Bergstedt	50	49	1	-	51	49	2	-
(517) Volksdorf	62	56	3	3	73	56	6	11
(518) Rahlstedt	73	59	5	9	118	59	10	49
(5) Bezirk Wandsbek	450	381	24	45	779	381	48	350

Quelle: Daten Statistikamt Nord, eigene Darstellung

4.4 Akteure des Wohnungsmarkts – Wer baut da eigentlich?

In der Diskussion um den Wohnungsbau wird häufig die Aussage getroffen „Die Stadt baut zu wenige Wohnungen“. Diese Verkürzung verstellt den Blick auf die Vielzahl von Akteuren am Wohnungsmarkt. Die Stadt Hamburg selbst baut in der Regel keine Wohnungen, auch dann nicht, wenn sich ein Grundstück in städtischem Eigentum befindet.

Vielmehr erfolgt der Wohnungsbau regelmäßig durch Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften, privatwirtschaftliche Investoren, institutionelle und andere Anleger sowie private Bauherren.

Tab. 11: Die folgende Übersicht gibt beispielhaft die wesentlichen Akteure und ihre Interessen am Wohnungsmarkt wieder:

Akteur	Interesse
Wohnungssuchende/r (bzw. Bauherr)	Bezahlbares Miet-/Eigentumsobjekt
Private Eigentümer (besitzen eine oder mehrere Wohnungen)	Selbstnutzung und für weitere Objekte möglichst Vollvermietung eigener Wohnungen über Mietersuche auf dem freien Wohnungsmarkt
Wohnungsbaugesellschaft	Möglichst Vollvermietung eigener Wohngebäude über Mietersuche auf dem freien Wohnungsmarkt
Wohnungsbaugenossenschaft	Wohnungsangebote für die Mitglieder der eigenen Genossenschaft bereithalten; bei Neubau ggf. Anwerbung zusätzlicher Genossen
Staatliche Wohnungsbauunternehmen (z. B. SAGA-GWG)	vergleichbar mit privater Wohnungsbaugesellschaft, übernimmt aber auch verstärkt soziale Verantwortung durch bewusste Bereitstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment
Makler	Beratung und Vermittlung von Wohnraum gegen Gebühr
Fonds, Rentenkassen, etc.	Kapitalanlage und möglichst sichere Rendite
Bauträger	Übernimmt die Funktion des Bauherrn und die organisatorische wie technische Abwicklung eines Bauvorhabens und verschafft späteren Käufern auch die Eigentumsrechte
Projektentwickler	Entwickeln Ideen z. B. für ein Wohngebäude an einem Standort und betreuen das Objekt bis zur Fertigstellung; danach meist Verkauf des Objekts

Quelle: Eigene Darstellung

Die Übersicht zeigt, dass die Interessen der einzelnen Akteure unterschiedlich sind und dass es für einzelne Akteure nicht zu jeder Zeit sinnvoll ist, in zusätzlichen Wohnungsbestand zu investieren. Die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zum Beispiel müssen stets ihre eigenen Finanzen im Blick haben. Wenn beispielsweise eine Nachfrage nach Wohnraum am Markt besteht, muss jeweils genau betrachtet werden, ob die notwendigen finanziellen Mittel, ggf. auch staatliche Fördermittel verfügbar sind oder bei Kreditinstituten geliehen werden können. Diese Ausführungen sollen nur andeuten, welche Überlegungen bei einzelnen Akteuren eine Rolle spielen können. Die Hintergründe, warum trotz hoher Nachfrage nicht immer in kurzer Zeit auf diese reagiert werden kann, können vielfältig sein.

5 Flächenbereitstellung und Aktivierung der Wohnungsbautätigkeit

In diesem Kapitel werden zunächst die allgemeinen Strategien für die zukünftige Flächenbereitstellung erläutert und die Art und Weise beschrieben, wie die Flächen für Wohnungsbau vorbereitet werden. Danach werden die bezirklichen Handlungsschwerpunkte der vergangenen Jahre vorgestellt. Welche übergeordneten Zielvorstellungen wurden verfolgt und umgesetzt? Welche unterschiedlichen strategischen Ansätze sind für die kommenden Jahre denkbar? Mögliche Antworten auf diese Fragen sollen im Folgenden gegeben werden, um Aussagen darüber treffen zu können, an welcher Stelle im Bezirk bedarfsgerecht Wohnraum geschaffen werden könnte. Am Ende dieses Kapitels sind die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau, geordnet nach den Wandsbeker Regionen, in Steckbriefen und tabellarischer Übersicht aufgeführt.

5.1 Innen- und Außenentwicklung

Die Stadt Hamburg setzt bei der Flächenentwicklung für den Wohnungsbau einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung. Grundsätzlich wird die Strategie zukünftige Flächenbedarfe innerorts, also auf bereits erschlossenen Flächen zu generieren, als Innenentwicklung bezeichnet. Die im Bezirk geplanten neuen Wohnquartiere, beispielsweise an der August-Krogmann-Straße in Farmsen, das neue Stadtquartier „Jenfelder Au“ auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne in Jenfeld, oder auf den ehemaligen Pflegeheimflächen am Elfsaal sind Beispiele für Projekte der Innenentwicklung, die derzeit planerisch für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Wohnungsbauprojekte, bei denen es zu einer Neuinanspruchnahme von Grund und Boden kommt, sind dahingegen Projekte der Außenentwicklung.

In den letzten Jahren sind die Vorteile einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und die häufig negativen Folgen einer Zersiedelung der freien unbebauten Landschaft in den Focus der politischen Diskussion in der Gesellschaft gerückt. Das Ziel der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung ist im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) festgeschrieben.

Die städtebauliche Strategie einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zielt darauf ab, dass Flächenpotenziale der Innenentwicklung flächensparender entwickelt werden können, da diese an bereits vorhandene verkehrliche Infrastrukturen und soziale Einrichtungen angeschlossen werden können, deren Auslastung verbessern und dadurch hohe Folgekosten vermieden werden können. Bei Vorhaben der Außenentwicklung dagegen müssen zumeist neben den Wohnbauflächen weitere zusätzliche Flächen z. B. für die überörtliche und gebietsinterne verkehrliche Erschließung oder auch für die Wohnraumversorgung (Schulen, Einkauf, Grünanlagen etc.) neu in Anspruch genommen werden.

5.2 Instrumente zur Schaffung neuen Planrechts

Wo, was und wie gebaut werden darf, – die Bodennutzung ist in der Regel durch das Planungsrecht geregelt. D. h. für jedes Grundstück im Stadtgebiet besteht Planungsrecht, welches die bodenrechtliche Nutzbarkeit bestimmt. Auf Grundlage des Baugesetzbuches wird durch die Gemeinde in einem Bauleitplanverfahren das Planungsrecht geschaffen. Man unterscheidet die „verbindliche Bauleitplanung“ und die „vorbereitende Bauleitplanung“.

Mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) schafft die Gemeinde, in Hamburg grundsätzlich das Bezirksamt, neues Planrecht. D. h. der Bezirk steuert mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung, durch Steuerung über die Festsetzungen zur Art und Weise der möglichen Bebauung auf bestimmten Grundstücken.

Als vorbereitender Bauleitplan gibt der Flächennutzungsplan die übergeordneten Zielvorstellungen für die Raumordnung und Stadtentwicklung in Hamburg vor und wird von der Hamburger Bürgerschaft beschlossen. „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB). Bebauungspläne sind nach dem Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sie setzen die bauliche Nutzbarkeit einer begrenzten Anzahl von Grundstücken verbindlich fest. Im Bebauungsplan kann parzellenscharf die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete festgelegt werden. Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, können in den Bebauungsplänen z. B. als Reine oder Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. In Kombination mit z. B. dem Maß der baulichen Nutzung (Festlegung der maximalen Größe der Gebäude; bauliche Dichte) regelt der Bebauungsplan somit die Bebaubarkeit der Grundstücke nach dem Bodenrecht.

Neben Art und Maß der Nutzung beinhaltet der Bebauungsplan oftmals zahlreiche weitere Festsetzungen, z. B. trifft er Aussagen zu Grün- und Freiflächen. Diese Inhalte werden zum Teil aus dem Landschaftsprogramm abgeleitet werden, welches künftige Entwicklungsziele für Natur und Landschaft, Umweltverträglichkeit von Nutzungen sowie Erholungsmöglichkeiten aufzeigt. Entsprechend der übergeordneten Zielvorgaben des Landschaftsprogramms sichern einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan z. B. Landschaftsachsen, Wasserflächen oder Flächen der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft.

Die konkreten Festsetzungen, die in Bebauungsplänen enthalten sein können, gewährleisten eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird als Satzung (in Hamburg in der Regel als Verordnung) beschlossen und ist nach seiner Feststellung geltendes Recht.

5.3 Exkurs: Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Bebauungsplanverfahren

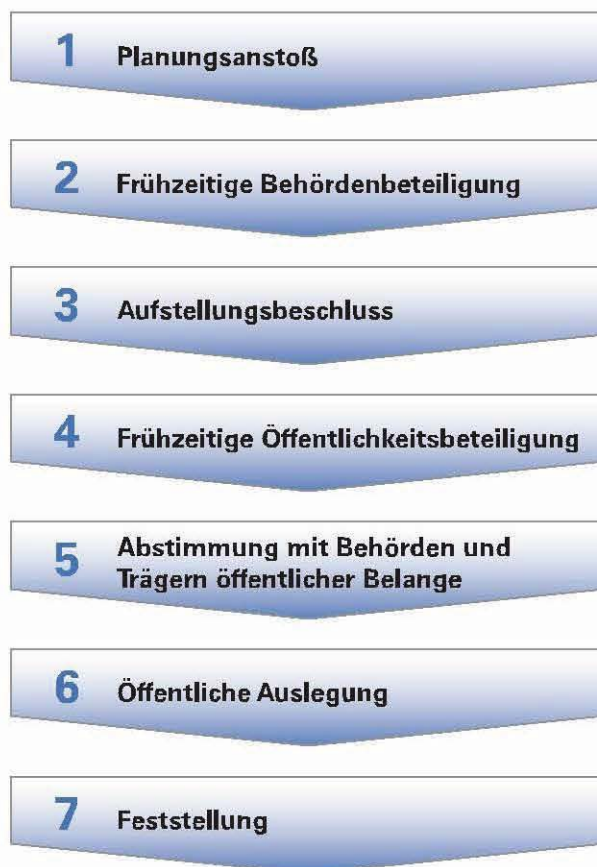
Wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt oder ändert, soll sie nach dem Baugesetzbuch die Bürger so früh wie möglich informieren und Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Im Verfahren sind zwei Stufen der Beteiligung vorgesehen (vgl. § 3 BauGB). Die erste Stufe stellt die frühzeitige Beteiligung dar. Zu Beginn des Verfahrens informiert die Gemeinde in einer öffentlichen Plandiskussion über die Ziele und Rahmenbedingungen der Planungen, sowie über Lösungsmöglichkeiten. In einer öffentlichen Plandiskussion (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben, sich zu informieren und Anregungen zu äußern. Nach dieser öffentlichen Plandiskussion kann das städtebauliche und landschaftsplanerische Grobkonzept des Bebauungsplanentwurfes ggf. unter Berücksichtigung der vorgebrachten Belange überarbeitet werden. Außerdem werden Fachbeiträge der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in die Planung integriert. Erst danach wird der Bebauungsplanentwurf als „2. Stufe“ der Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Während dieser zweiten förmlichen Beteiligung, der sogenannten „Offenlage“ haben die Bürgerinnen und Bürger erneut Gelegenheit ihre Anregungen und Kritikpunkte zu äußern.

Neben diesen gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren haben die Bürgerinnen und Bürger direkt im Dialog mit der planenden Verwaltung oder in den entsprechenden bezirklichen Gremien Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern und ihre Anregungen in den Planungsprozess einzubringen. Bei besonders wichtigen oder auch umstrittenen Planungen führen die Verwaltungen darüber hinaus häufig auch weitere Informations- oder auch Diskussionsveranstaltungen durch oder informieren die Öffentlichkeit z. B. durch Pressemitteilungen.

Aufgrund der Komplexität eines Bauleitplanes können lange Zeiträume für die Erarbeitung einer ausgewogenen Planung benötigt werden. Private und öffentliche Belange sind bei ihrer Aufstellung zu ermitteln, zu bewerten und zu gewichten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser soll den vielfältigen bedeutsamen Belangen Rechnung tragen und ist das zentrale Element bei der Erstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde/das Bezirksamt. Auf dem Weg zu einer sachgerechten und möglichst allen Belangen und „Seiten“ gerecht werdenden Planung werden über einen zumeist langen Zeitraum erhebliche personelle Kapazitäten der Verwaltung in diesen Verfahren gebunden.

Abb. 11: Das Planverfahren in groben Schritten

Das förmliche Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes läuft im Wesentlichen wie folgt ab:



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

5.4 Wandsbeker Wohnungsbauprojekte der vergangenen Jahre

In den vergangenen Jahren wurden in Wandsbek jährlich durchschnittlich ca. 900 Wohneinheiten realisiert. Ein großer Anteil dieser Wohnungen ist auch in Ein- und Zweifamilienhäusern in den durch Eigentum geprägten Wohnlagen der äußeren Stadt, z. B. im Alstertal oder in den Walddörfern entstanden. Neben diesen kleineren und bestandsergänzenden Wohnungsbauvorhaben wurden in der inneren Stadt größere Brachflächen und funktionslos gewordene Flächenpotenziale als Wohnungsbauflächen der Innenentwicklung planungsrechtlich gesichert und mit unterschiedlichsten Wohnformen bebaut (z. B. „Husarenhof“ in Marienthal). Durch Schaffung von neuem Planungsrecht für diese Flächen konnte eine Erweiterung des Wohnungsbestands in zahlreichen Stadtteilen erreicht werden, mit positiven Effekten nicht zuletzt für die Nachbarschaft, die Infrastrukturausstattung und die städtebauliche Gestalt des Bezirks.

Neben der Schaffung von neuen Flächen für den Wohnungsbau, richtete sich die Planungstätigkeit des Bezirksamtes in den letzten Jahren auf den Struktur- und -entwicklung in bestehenden, bau- und stadtstrukturell charakteristisch geprägten Stadtteilen. In einigen Gebieten von Bergstedt, Marienthal, Wohldorf-Ohlstedt, Rahlstedt und Wellingsbüttel wurde und wird durch die Änderung des Planungsrechts eine maßstabsgerechte und maßvolle Weiterentwicklung der grüne geprägten Einfamilienhaus- und Villengebiete gesichert.

Neue Bebauungspläne ermöglichten viele zukunftsgerichtete Wohnungsbauprojekte, die in der folgenden Übersicht wiedergegeben werden:

Tab. 12: Bebauungspläne für den Wohnungsbau in Wandsbek 2005 – 2011

	Bebauungsplan	Name	Feststellung	Wohneinheiten	Ziele
1.	Marienthal 23/ Horn 47	Am Husarendenkmal	2005	340	Neubau und funktionale Umnutzung
2.	Tonndorf 31	Ahrensburger Straße	2005	46	Nachverdichtung in attraktiver Lage am Grünzug
3.	Rahlstedt 115	Stapelfelder Straße	2006	30	baulicher Lückenschluss und Bestandssicherung
4.	Bergstedt 23 (evoziert und festgestellt durch den Senat)	Immenhorstweg	2006	150	Neubau und Ergänzung bestehender Quartiere
5.	Volkssdorf 37	U-Bahn Meien-dorfer Weg, P+R	2006	30	Nachverdichtung an U-Bahn-Haltepunkt
6.	Bergstedt 14	Fischkamp	2006	30	Nachverdichtung und Sicherung von landwirtschaftlicher Fläche
7.	Bergstedt 19	Twietenkoppel	2006	78	Neubau und Sicherung von landwirtschaftlicher Fläche und Wald
8.	Rahlstedt 121	Meiendorfer Rund	2007	61	Neubau und Sicherung von Gewerbe und landwirtschaftlicher Fläche
9.	Wohldorf-Ohlstedt 13 (evoziert und festgestellt durch den Senat)	Hoisbütteler Straße	2008 (Umsetzung wird nicht verfolgt)	188	Neubau, Bestandssicherung und Sicherung von landwirtschaftlicher Fläche
10.	Rahlstedt 120	Großlohering	2008	27	Neubau und Sicherung von landwirtschaftlicher Fläche und Wald
11.	Jenfeld 23	Jenfelder Au	2011	770	Neubau und funktionale Umnutzung

Quelle: Eigene Darstellung

Ein weiterer Schwerpunkt bestand in der Umnutzung von ehemaligen Kasernen (sogenannte Konversionen) der Bundeswehr oder ähnlichen, brachgefallenen Flächen (z. B. der Polizei oder Pflegeheimeinrichtungen), sowie der Nachverdichtung von Flächen innerhalb bestehender Siedlungsgefüge. Da es sich bei letzteren Potenzialen zumeist um kleinere Flächen handelt, sind durch diese Planverfahren häufig keine großen Wohneinheitenzahlen erzielbar. Projekte auf der „grünen Wiese“ oder auf großen ehemaligen Kasernenarealen hingegen bieten meist Grundstückskapazitäten für mehrere hundert Wohnungen. Die Anzahl solcher „großen Fische“ ist in den letzten Jahren jedoch kontinuierlich zurückgegangen, da deren Verfügbarkeit begrenzt ist. Um den Anforderungen einer erheblichen Erhöhung der Bautätigkeit für den Wohnungsbau gerecht zu werden, wird sich die Flächenentwicklung im Bezirk zunehmend auch auf die planungsrechtliche Vorbereitung von kleineren Arealen richten müssen.

Die Schaffung neuen Planrechts ist nur eine Möglichkeit, auf den Wohnraumbedarf zu reagieren. Bei den Bauleitplanverfahren handelt es sich um formelle, rechtsetzende und oft langwierige Prozesse, deren unmittelbarer Nutzen für das quantitative Angebot an Wohnraum oft erst Jahre später zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes führt. Daher kommt neben der Schaffung neuen Planrechts auch der Aktivierung von Potenzialen im Bestand zukünftig verstärkte Bedeutung zu.

In den vergangenen Jahren wurden im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Wandsbeker Regionen und Stadtteile einige richtungsweisende informelle, d. h. rahmengebende städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklungsplanungen und Gutachten erstellt.

Mit dem Ziel der Sicherung der Zentren, der Qualifizierung des Wohnumfeldes, sowie der Weiterentwicklung der Bestandsnutzungen wurden in den letzten Jahren z. B. Konzepte für die städtebauliche Entwicklung des Brauhausviertels, der Wohnquartiere der 1950er- und 1960er-Jahre in Eilbek und die Qualifizierung des Wandsegrünzuges erarbeitet und mit den zuständigen Gremien abgestimmt. In diesen Untersuchungsgebieten wurden zahlreiche Wohnungsbaupotenzialflächen identifiziert, an deren Mobilisierung das Bezirksamt intensiv arbeitet. Damit können Gebiete in z. T. sehr zentraler Lage und mit guter Infrastrukturausstattung qualitativ hochwertig als Wohnstandorte weiterentwickelt werden. Für einige dieser Flächen konnte die bauliche Entwicklung bereits angestoßen werden.

5.5 Strategien der Mobilisierung von Wohnbauflächen / Übergeordnete Ziele

Mit dem Ziel, den Wohnungsneubau in der Stadt zu verstärken, Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren und die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, haben Senat und Bezirksamter den „Vertrag für Hamburg“ geschlossen. Als jährliches durchschnittliches Wohnungsbauziel für den Bezirk Wandsbek wurden 1.100 Baugenehmigungen vertraglich vereinbart. In den Projekten mit Mietwohnungsneubau soll ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen erreicht werden. „Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt werden – wie z. B. solche in innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und preiswerte Wohnungen.“ (VERTRAG FÜR HAMBURG vom 4. 7. 2011).

Dementsprechend beabsichtigt das Bezirksamt Wandsbek, in den kommenden Jahren kontinuierlich weitere Flächenpotenziale für den Wohnungsbau neu zu mobilisieren und eine ausgewogene Mischung von neuen Wohnmöglichkeiten für alle Gruppen der Bevölkerung und in allen Segmenten des Wohnungsbaus bereit zu stellen. Die Differenz zwischen der im Vertrag für Hamburg zur Bedarfsdeckung aufgezeigten notwendigen Zielzahlen von jährlich 6.000 Wohnungen und den tatsächlich realisierten Wohnungen zeigt, dass es Hemmnisse gibt, welche die Wohnungsbautätigkeit zumindest erschweren. Diesen soll durch verschiedene Strategien bei der Flächenmobilisierung entgegen gewirkt werden. Einen neuen Baustein stellen die bezirklichen Wohnungsbauprogramme dar. „Diese sollen zum einen konkrete

Flächenpotenziale benennen, zum anderen die gesamtstädtischen Ziele auf Bezirksebene nachfragegerecht konkretisieren.“ (VERTRAG FÜR HAMBURG vom 4. 7. 2011). Das Bezirksamt beabsichtigt im Rahmen der Erarbeitung des Wohnungsbauprogramms eine Wohnungsbaukonferenz durchzuführen, um mit Bürgerinnen und Bürgern wie auch den Akteuren der Wohnungswirtschaft die Ziele der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung in einem aktiven Dialog zu diskutieren¹.

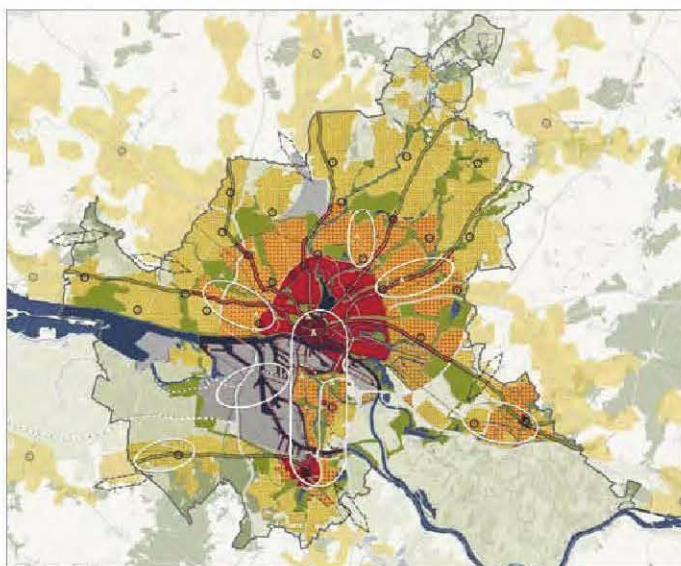
Neben der formellen Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau, wird ein Schwerpunkt der künftigen Aufgaben des Bezirksamts in der Identifikation von bisher nicht bekannten Potenzialflächen liegen. Dabei soll der Blick ebenfalls auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Stadtteilen, Stadtzentren und Freiraumqualitäten gelenkt werden. In einer nicht erweiterbaren Stadt müssen auch andere Flächennutzungen (Gewerbe, soziale Infrastruktur, Gemeinbedarf,...) bedarfs- und nutzungsgerecht weiterentwickelt werden. Die aufgrund von unterschiedlichen Nutzungsansprüchen entstehenden Konflikte sollen mit den Beteiligten abgewogen und möglichst einvernehmlich gelöst werden. Dieser Prozess erschwert häufig eine schnelle Ausweisung von Wohnungsbauf Flächen. Durch den politisch angestrebten Dialog zwischen Politik und Bürgern soll eine Beteiligungskultur etabliert werden, die Planungsprozesse im Konsens ermöglicht und allen wichtigen Belangen Rechnung trägt.

Eine im Einzelfall erfolgreiche Methode bei der Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau stellt die direkte Ansprache der Grundstückseigentümer dar. Im Zusammenhang mit den Gutachten zur Weiterentwicklung der Wohnquartiere der 1950er- und 1960er-Jahre in Eilbek und zur Qualifizierung des Wandsegrünzuges hat das Bezirksamt bereits einige Projekte erfolgreich angeschoben. Diese Tätigkeiten der „Projektentwicklung“ sollen weiter ausgebaut werden.

5.6 Wohnquartiere, Wohnbauflächen und ihre Lage in der Stadt

Der Wandsbeker Siedlungsraum lässt sich in die innere Stadt und die äußere Stadt untergliedern. Während bei Wohnungsbauvorhaben der inneren Stadt zumeist verdichteter Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbauten und Stadthautypologien umgesetzt wird, werden in der äußeren Stadt bevorzugt eigentumsbezogene Einzel- und Doppelhaustypen mit größeren privaten Freiraumanteilen realisiert.

Abb. 12: Innere Stadt und äußerer Siedlungsraum im Räumlichen Leitbild (Entwurf 2007)



Quelle:
Freie und Hansestadt Hamburg,
Räumliches Leitbild, Entwurf 2007
Plan C1 „Handlungskonzept“ mit Darstellung der
„Inneren Stadt – Urbanisierungszone – äußerer
Siedlungsraum.“

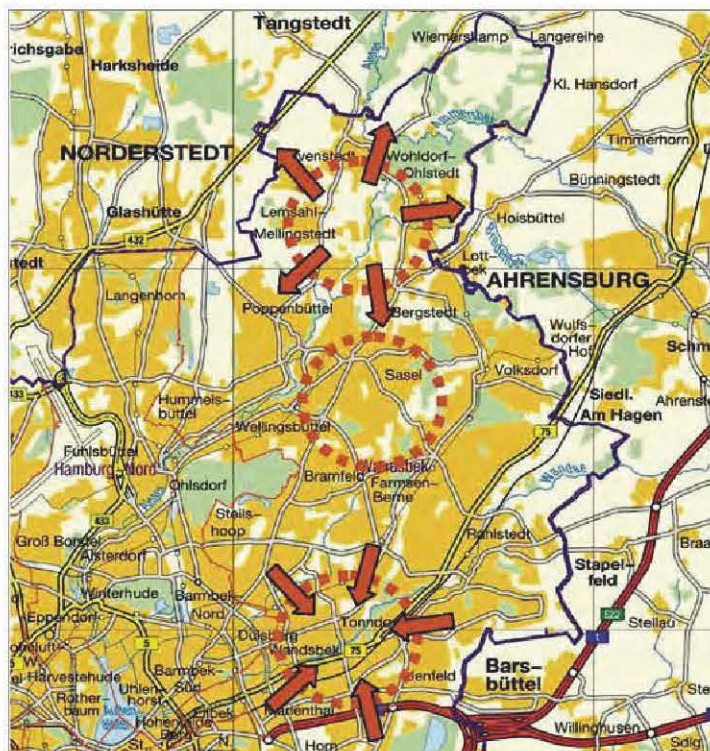
¹ Die Wohnungsbaukonferenz des Bezirksamtes Wandsbek hat zwischenzeitlich am 10. 11. 2011 stattgefunden.

In der inneren Stadt konnten im Bezirk Wandsbek in den vergangenen Jahren vornehmlich Projekte der Bestandsentwicklung und Bestandsqualifizierung, sowie Konversionsflächen mobilisiert werden. Diese bieten als neuer Baustein in der Stadtlandschaft hohe Wohn- und Freiraumqualitäten für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen und vervollständigen die vorhandenen Nachbarschaften nicht nur rein quantitativ. Im bereits realisierten Quartier „Am Husarendenkmal“ und im geplanten Quartier „Jenfelder Au“, beides Projekte der Innenentwicklung wurden und werden individuelle Wohneigentumsformen verwirklicht. Auch der Landschaftsbezug, typisch für Projekte der Außenentwicklung, wurde beispielhaft durch die Integration einer großzügigen Wasser- und Parklandschaft in den innerstädtischen Kontext übersetzt. In der Jenfelder Au sollen darüber hinaus Baugemeinschaften und Geschosswohnungsbau realisiert werden. Beide Beispiele zeigen, dass die Entscheidung, welche Bauformen wie viele Wohnungen entstehen sollen, auf die lokalen Gegebenheiten reagieren und diese sinnvoll und nachhaltig ergänzen kann.

Zu den Wandsbeker Besonderheiten gehört, dass in der Vergangenheit ein großer Teil der jährlichen Wohnungsbauleistung (rund 60 %) der Wohnungen in Gebäuden mit 1–2 Wohneinheiten, d. h. in Einfamilienhäusern entstanden ist. Dies begründet sich in den weitläufigen eigentumsgeprägten Wohnlagen der äußeren Stadt z. B. im Alstertal und in den Walddörfern, die auch unter Wahrung ihrer Attraktivität und typischen Strukturmerkmale weiterhin Möglichkeiten zu ergänzendem Wohnungsbau bieten. Bei den noch vorhandenen Flächenpotenzialen in der äußeren Stadt ist zu prüfen, ob diese sich im Einzelfall aufgrund ihrer Nähe zu Schnellbahnstationen, guter Infrastrukturausstattung im Umfeld, auch für dichtere Wohnformen eignen und flächensparend entwickeln lassen.

Abb. 13: Übergeordnete Tendenzen für den Wohnungsbau in Wandsbek

Als städtebauliche Entwicklungstendenzen im Bezirk Wandsbek lassen sich zusammengefasst folgende Trends bei der Wohnbauentwicklung darstellen:



Behutsame Nachverdichtung und geordnete Arrondierung der Siedlungsbereiche

Weiterentwicklung des Bestandes

Innenentwicklung / Nachverdichtung

Quelle: Eigene Darstellung

In den nördlichen und östlichen Gebieten der „äußeren Stadt“ Wandsbeks richtet sich die Entwicklung vornehmlich auf die behutsame Nachverdichtung und geordnete Arrondierung der Siedlungsbereiche. Im Bereich der Stadtteile Sasel, Wellingsbüttel, Volksdorf (im Räumlichen Leitbild der „Urbanisierungszone“ zugeordnet) wird eine eher zurückhaltende Bestandsentwicklung verfolgt. In der „inneren Stadt“, in den südlichen Bereichen des Bezirks (z. B. in Eilbek) konzentriert sich die Wohnbauentwicklung im Wesentlichen auf die Innenentwicklung und Verdichtung des Wohnungsbaubestandes.

Bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren verfolgt der Bezirk das Ziel, die vorhandenen Eigenheiten und lokalen Besonderheiten des Umfeldes zu wahren, zu stärken und die Stadtteile dadurch zu stabilisieren. Neue Wohngebiete schaffen nicht nur neue Wohnungen, sondern ergänzen oder fügen als neues Glied im Stadtgefüge die Nachbarschaften zusammen.

Den gesamtstädtischen Zielen für den Wohnungsbau folgend, sollen im Bezirk Wandsbek alle Formen des Wohnungsbaus für vielfältige Haushaltstypen entwickelt werden. Um auf vordringliche Bedarfe am Wohnungsmarkt zu regulieren, strebt das Bezirksamt an, bei Wohnungsneubauvorhaben, im Mietwohnungsbau den Anteil an geförderten Wohnungen auf mindestens ca. 30 % zu erhöhen (vgl. Vertrag für Hamburg vom 4. 7. 2011).

Bei der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms ist es das landschaftsplanerische Ziel des Bezirksamtes, die Attraktivität der Quartiere zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Hierzu ist in Abhängigkeit von der konkreten räumlichen Situation mit der Wohnbebauung, der Freiraum durch Verbesserung der Zugänglichkeit und Orientierung, sowie Steigerung des Angebotes unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten wie Spielplätzen und attraktiver Aufenthaltsbereiche aufzuwerten. So können sich die Bürgerinnen und Bürger in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen. Dadurch wird auch die Identifizierung mit dem Quartier erhöht und eine gute Nachbarschaft gefördert.

Die Analyse der Wandsbeker Flächenpotenziale zeigt, dass die meisten Flächen im Kerngebiet Wandsbeks liegen. Aufgrund der z. T. bereits hohen Verdichtung dieser Lagen in der inneren Stadt stellen sich bei der Umsetzung weiterer Nachverdichtungsprojekte besondere Anforderungen an das Wohnumfeld und eine den wachsenden Ansprüchen gerecht werdende Qualifizierung der Freiräume.

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen und insbesondere Nachverdichtungen stehen häufig in Konkurrenz zu dem Baumbestand. Bei jedem Vorhaben ist zu prüfen, ob und welche Bäume erhalten werden müssen, weil sie z. B. das Stadt- bzw. Landschaftsbild bestimmen, um die Bebauung möglichst verträglich zu gestalten und vorhandene Qualitäten zu sichern.

5.7 Wandsbeker Flächenpotenziale

Auf den folgenden Seiten werden die Potenzialflächen für den Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek dargestellt. Die nach den Wandsbeker Regionen geordneten Steckbriefe geben Auskunft zur Lage in der Stadt, zur Flächengröße, zum Planungsrecht, sowie zu den möglichen Wohneinheiten und zur Gebäudetypologie. Die hier dargestellten Flächenpotenziale wurden unter anderem durch Auswertung der Wohnbauflächendatenbank „PAUL“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und durch Gutachten ermittelt. Darüber hinaus sind interne Kenntnisse der Verwaltung über Baumöglichkeiten eingeflossen. Für die nächsten Jahre stellen allein diese Flächen zusammen, ungeachtet der bekannten und noch unbekannten Restriktionen, ein Potenzial für mehr als 5.000 Wohnungen dar.

Da mit vertretbarem Aufwand nur Flächenpotenziale ab ca. 20 Wohneinheiten erfasst werden konnten, bestehen über die oben genannte Summe hinaus, zusätzliche Potenziale auf kleineren bzw. Einzelflächen, z. B. durch rückwärtige Bebauungen in dafür geeigneten Lagen. Diese zahlenmäßig nicht exakt erfassbaren Potenziale werden den planerisch erkannten Potenzialen erfahrungsgemäß zuwachsen, so dass das reale Wohnungsbaupotenzial in der Summe höher anzunehmen ist.

Die Angaben zu möglichen Wohneinheiten und -typen wurden nachfolgend grob geschätzt, sofern nicht aus anderen Zusammenhängen belastbare Angaben möglich sind. Die Angaben zum möglichen Baubeginn werden aus planungsrechtlicher Sicht geschätzt. Andere mögliche Einflussfaktoren z. B. hinsichtlich tatsächlicher Voraussetzungen für die Realisierung konnten nicht berücksichtigt werden. In Einzelfällen konnten hinsichtlich der möglichen Notwendigkeit von Bebauungsplanverfahren lediglich Annahmen getroffen werden, die im Rahmen der künftigen Entwicklung zu prüfen sind. Daher können sich prognostizierte Zeiträume verschieben und zu den erkannten Wohnungsbaupotenzialen können noch weitere hinzukommen. Um darauf sachgerecht zu reagieren, wird eine regelmäßige Aktualisierung angestrebt.

Obgleich nicht jede Fläche kurzfristig mobilisiert werden kann und vielfach eine Umsetzung von der Mitwirkung weiterer beteiligter Stellen, Eigentümer usw. abhängt, stellt sich derzeit für die Erfüllung der Wohnungsbauziele des Bezirksamtes und des „Vertrages für Hamburg“ eine gute Ausgangslage dar.

Über einzelne Flächen hinaus erscheint die Mehrzahl der für den Geschosswohnungsbau geeigneten Flächenpotenziale grundsätzlich auch für eine Bebauung durch die SAGA GWG geeignet. Ob und ggf. zu welchen Anteilen diese auf konkreten Grundstücken möglich sein wird, muss jedoch im Einzelfall der konkreten Projektentwicklung vorbehalten bleiben.

6 Bürgerbeteiligung

Bei der Umsetzung der erkannten Wohnungsbaupotenziale in Wandsbek kommt der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern entscheidende Bedeutung zu. Die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit auch über Hamburg hinaus zeigt, dass die im Grundsatz bewährten mehrstufigen Beteiligungsinstrumente nach dem Baugesetzbuch nicht in jedem Fall ausreichen, um das berechtigte Interesse der Öffentlichkeit an einer nachhaltigen Partizipation in den vielfältigen Planungsprozessen zu erfüllen. Vielfach können wichtige Hinweise für Planungen und Projekte nur im Dialog mit den ortansässigen Menschen gewonnen werden. Nicht zuletzt ist die örtliche Akzeptanz und Möglichkeit, sich in entsprechende Prozesse frühzeitig konstruktiv einbringen zu können ein wichtiger Faktor, um auch für Bauwillige eine belastbare Planungs- und Realisierungssicherheit zu schaffen.

Daher strebt das Bezirksamt an, bei wichtigen Planungen auch über das rechtlich vorgegebene Maß hinaus bedarfsgerechte Beteiligungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit welchen Beteiligungsformen wie z. B. Planungswerkstätten, Anhörungen oder anderen dialogischen Verfahren und Angeboten dieses Ziel am besten erreicht werden kann, wird im Einzelfall festzulegen sein. Darüber hinaus wird das Bezirksamt auch weiterhin stets für die individuelle Ansprache durch Bürgerinnen und Bürger offen bleiben, um in transparenten Verfahren über die verfolgten Ziele zu informieren und alle wichtigen Belange in das Verwaltungshandeln einzubeziehen.

7 Abstimmung mit Fachbehörden und Kammern

Gemäß „Vertrag für Hamburg“ sind die bezirklichen Wohnungsbauprogramme mit den Fachbehörden abzustimmen. Das Bezirksamt Wandsbek hat diese Abstimmung vom 19. 10. – 2. 11. 2011 durchgeführt. Auch Handwerks- und Handelskammer sowie die Senatskanzlei wurden einbezogen.

Verschiedene Stellungnahmen nehmen Bezug zu einzelnen Flächenpotenzialen und stellen deren Eignung für den Wohnungsbau aus unterschiedlichen Gründen in Frage. Darunter befinden sich insbesondere solche, die heute gewerblich geprägt sind.

Grundsätzlich handelt es sich bei den aufgeführten Flächenpotenzialen in diesem Wohnungsbauprogramm um eine Auflistung von potenziell für den Wohnungsbau mobilisierbaren Flächen im Bezirk Wandsbek. Sollten sich für einzelne Flächen im Rahmen künftiger Planungs- oder Umsetzungsschritte etwaige Mobilisierungshindernisse zeigen, sind diese fachgerecht zu beurteilen und ist das weitere Vorgehen zu klären. Daher werden die erkannten und aufgeführten Wohnungsbaupotenziale auch im gewerblich geprägten Umfeld bis auf Weiteres im Wohnungsbauprogramm belassen.

Darüber hinaus nehmen verschiedene Stellungnahmen auch auf allgemeine Fragen Bezug, die im Rahmen einer Aktualisierung des Wohnungsbauprogramms in den Folgejahren zu behandeln bzw. zu prüfen sein können. Diese sowie weitere, zum Teil auch redaktionelle Hinweise wurden teils aufgenommen, im Übrigen weitgehend zur Kenntnis genommen.

8 Ausblick

Gemeinsame Aufgabe der Gremien und Dienststellen des Bezirksamtes wird es sein, unter den Bedingungen begrenzter Kapazitäten und vielfältiger Belange unter den erkannten Potenzialen sachgerechte Prioritäten für eine Mobilisierung der dargestellten Wohnungsbaupotenziale zu setzen. Nicht alles wird gleichzeitig möglich sein.

Insofern kommt neben „großen“ Planvorhaben auch der Aktivierung von Potenzialen im Bestand und auf Basis vorhandenen Planrechts eine verstärkte Bedeutung zu. Auch hierfür will das Wohnungsbauprogramm Anstöße geben.

Wir wünschen allen Beteiligten anregende Diskussionen!

9 Anhang

- Übersichtsplan Bezirk Wandsbek mit Potenzialflächen
- Steckbriefe (einzelne Wohnungsbaupotenziale) und Übersichtspläne nach Regionen
- Übersichtstabelle zu Wohnungsbaupotenzialen

Hinweise

Die Potenzialflächen sind nach den Wandsbeker Regionen geordnet.

- Alstertal
- Rahlstedt
- Steilshoop – Bramfeld – Farmsen-Berne
- Walddörfer
- Wandsbek-Kern

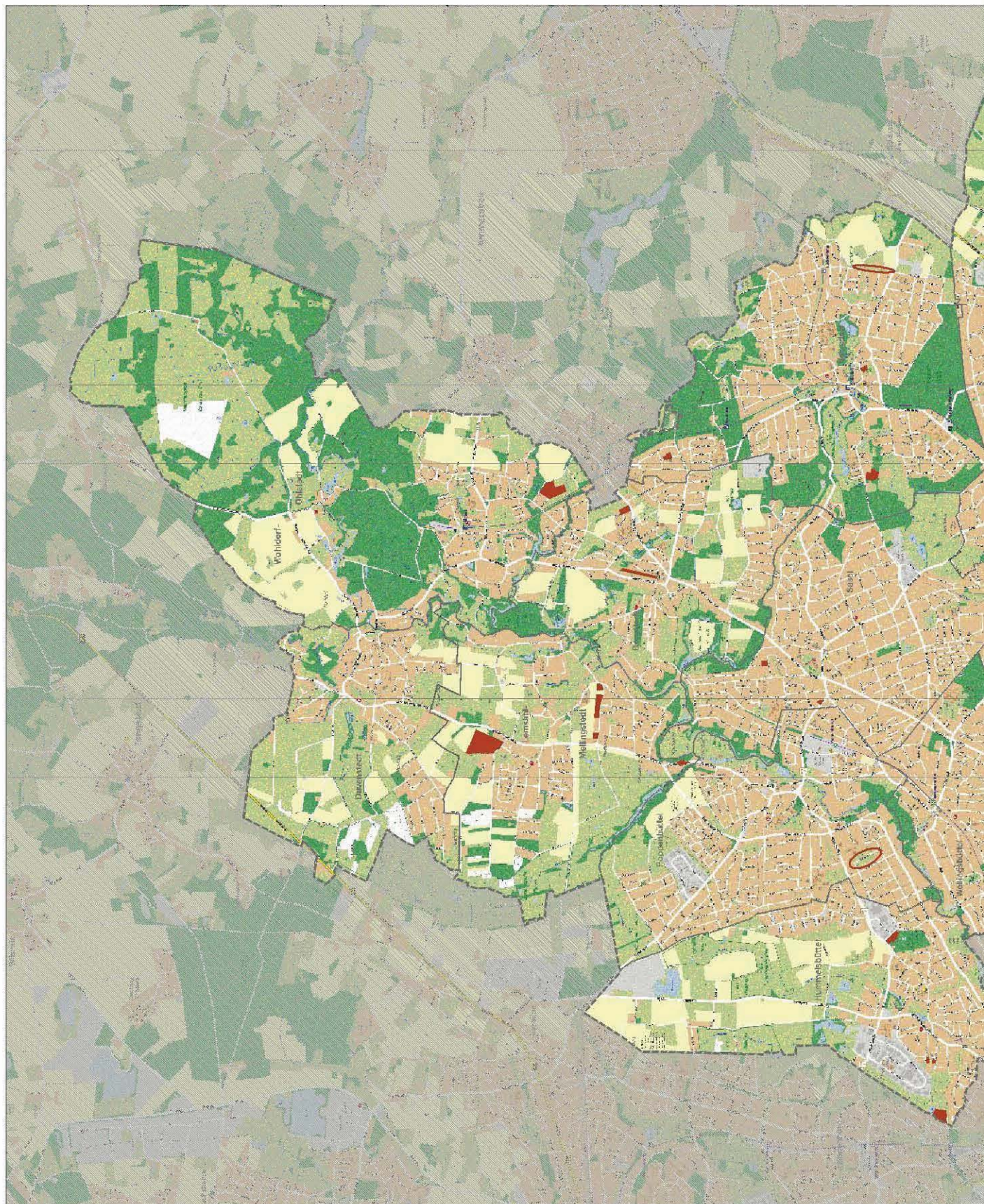
Abkürzungen in Steckbriefen:

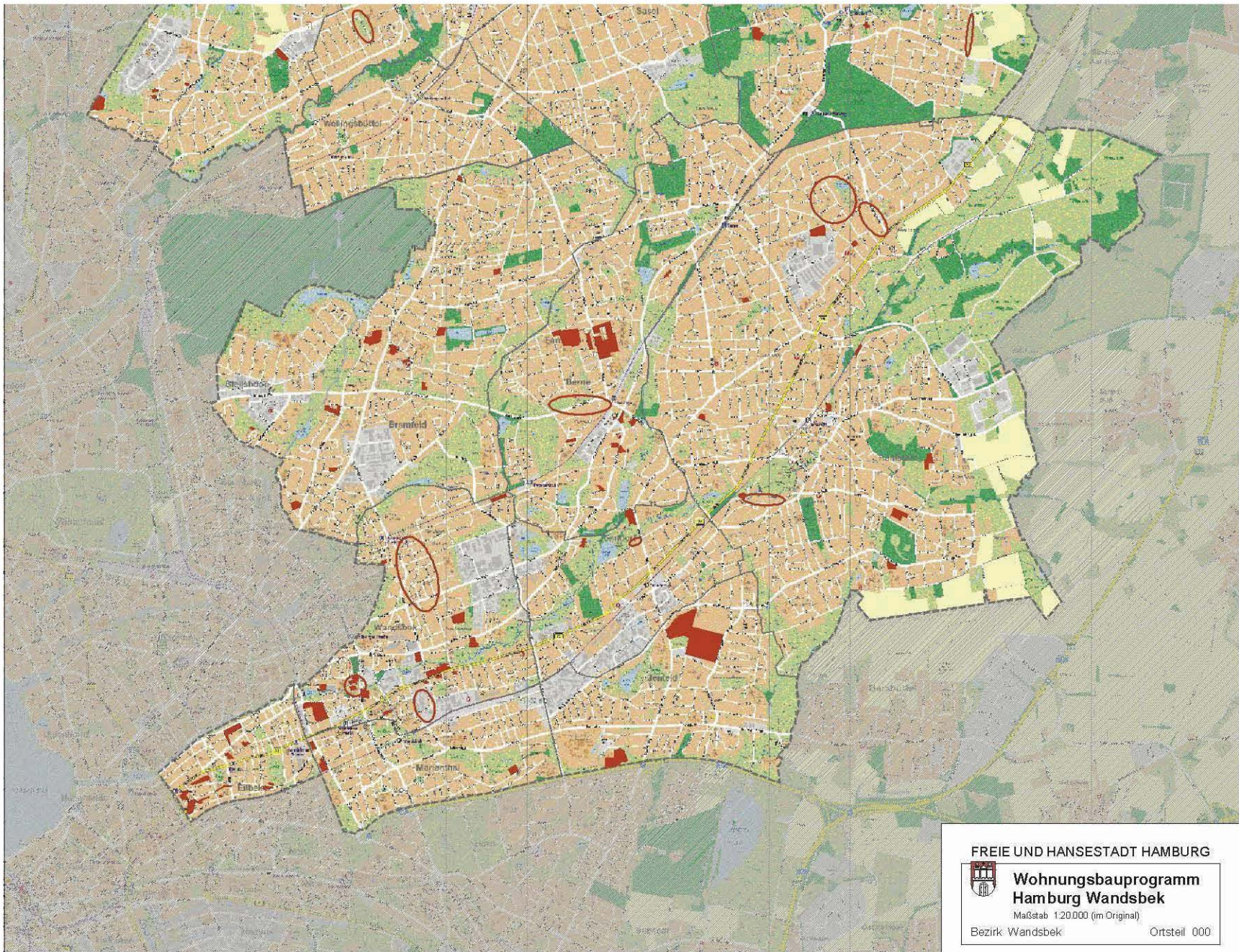
ha = Hektar (1 Hektar ist gleich 10.000 m²)

PAUL = Potenzialflächenauskunft der Landesplanung
(geführt in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt)

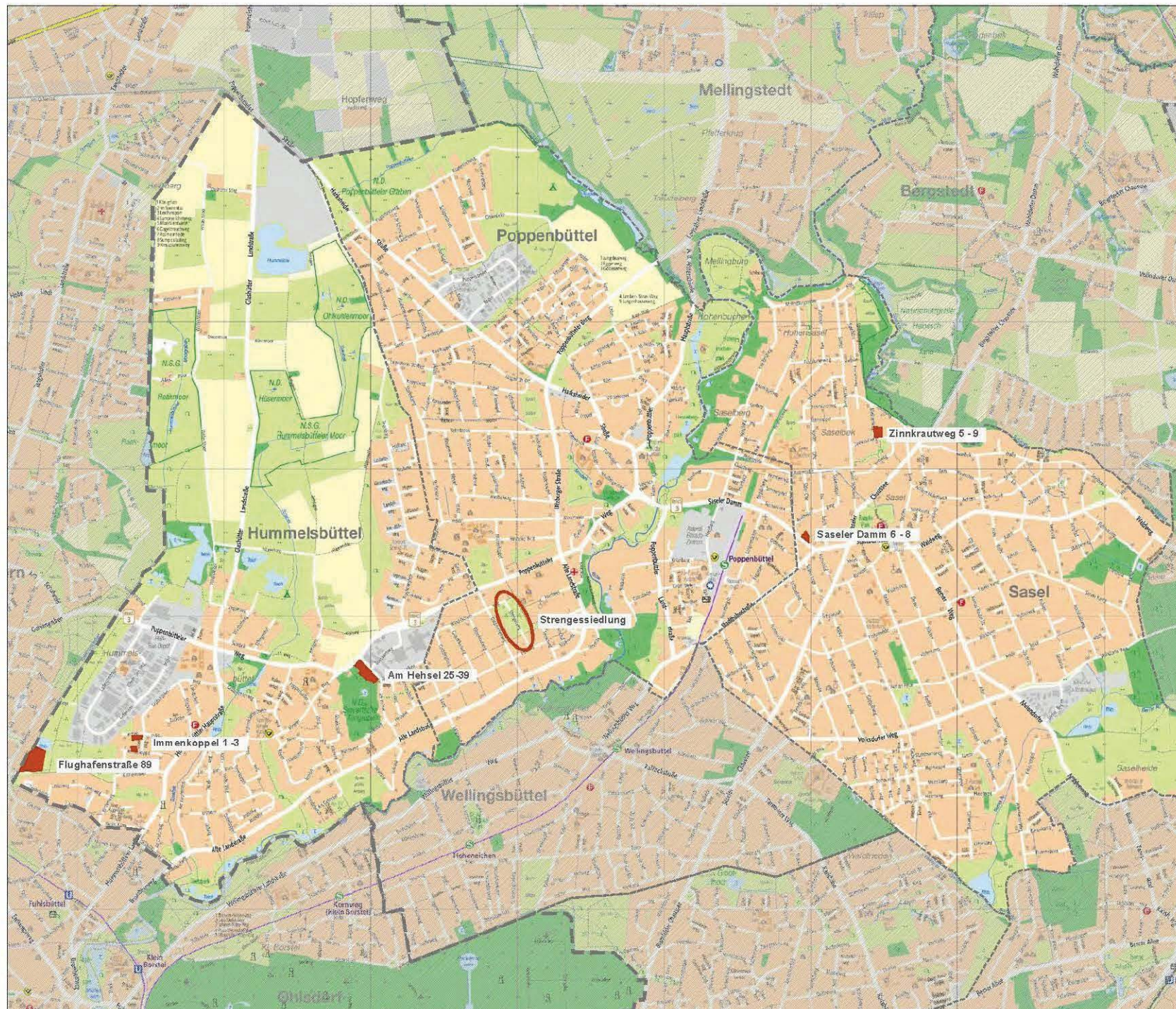
Die verwendeten Abkürzungen der Baugebiete entsprechen denen der Baunutzungsverordnung bzw. ggf. der Baupolizeiverordnung.

Abb. 15: Übersichtsplan Bezirk Wandsbek mit Potenzialflächen





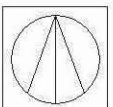
Alstertal



Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale im Alstertal

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 12/2011

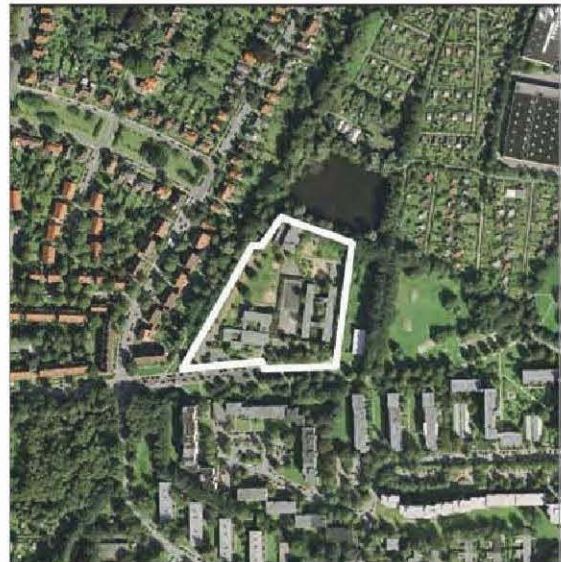


Stadtteil: Hummelsbüttel
Bezeichnung: Am Hehsel 25–39



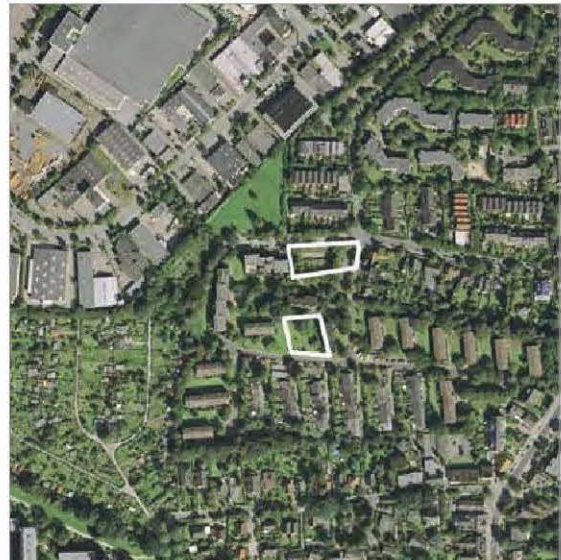
Flächengröße	ca. 1,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	40 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	40
Planungsrecht	Bebauungsplan Hummelsbüttel 22 (1975): WR g III-IV, Stellplatzanlage, Landschaftsschutz
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; ergänzende Bebauung vorgesehen.

Stadtteil: Hummelsbüttel
Bezeichnung: Flughafenstraße 89



Flächengröße	2,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 70, davon
Einfamilienhausbau	20
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 (1976): Gemeinbedarf (Schule und Kindertagesheim), Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Eignung für Wohnungsbau von Fluglärm abhängig; Berücksichtigung der Aussagen des Schulentwicklungsplans, Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-Bahn „Fuhlsbüttel-Nord“

Stadtteil: Hummelsbüttel
Bezeichnung: Immenkoppel 1–3



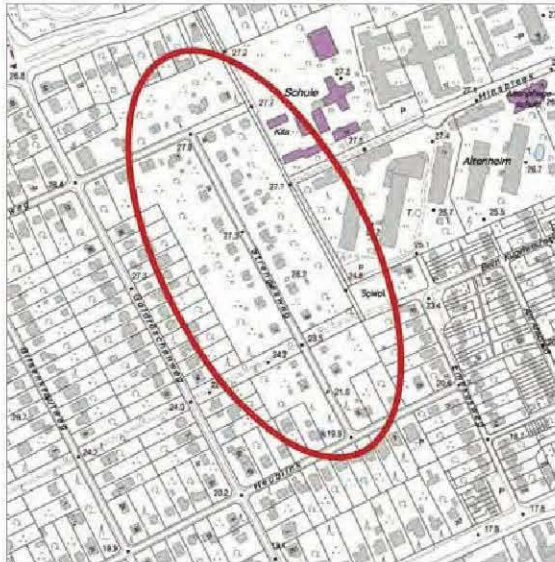
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Bebauungsplan Hummelsbüttel 9 (1977): WR III-IV g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Sasel
Bezeichnung: Saseler Damm 6–8



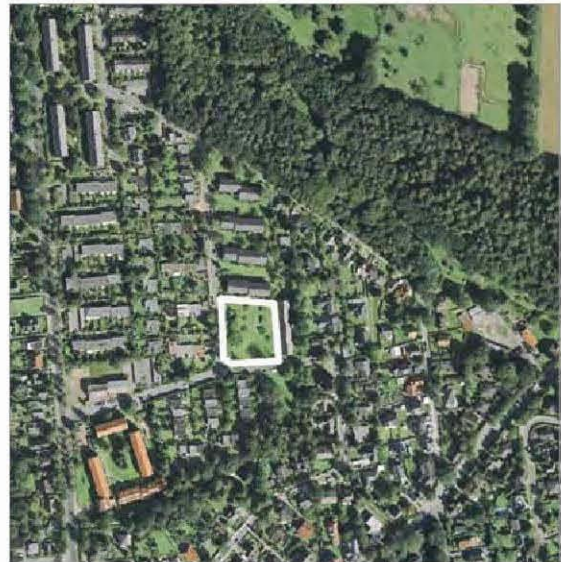
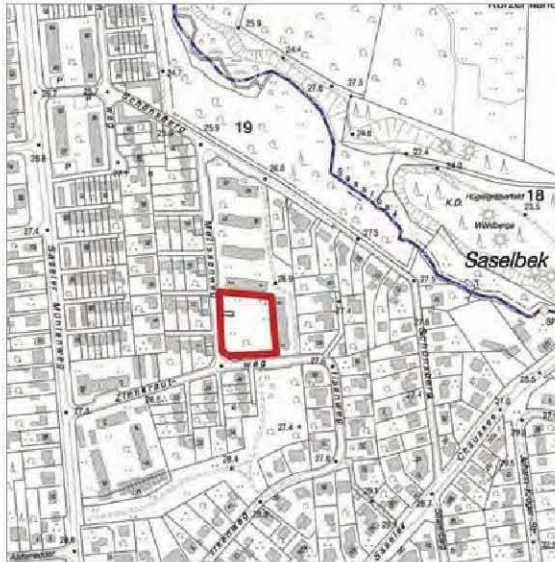
Flächengröße	0,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Baustufenplan Sasel (1955): M 2 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Räumung des ehemaligen Betriebshofs erforderlich

Stadtteil: Poppenbüttel
Bezeichnung: Strengesiedlung



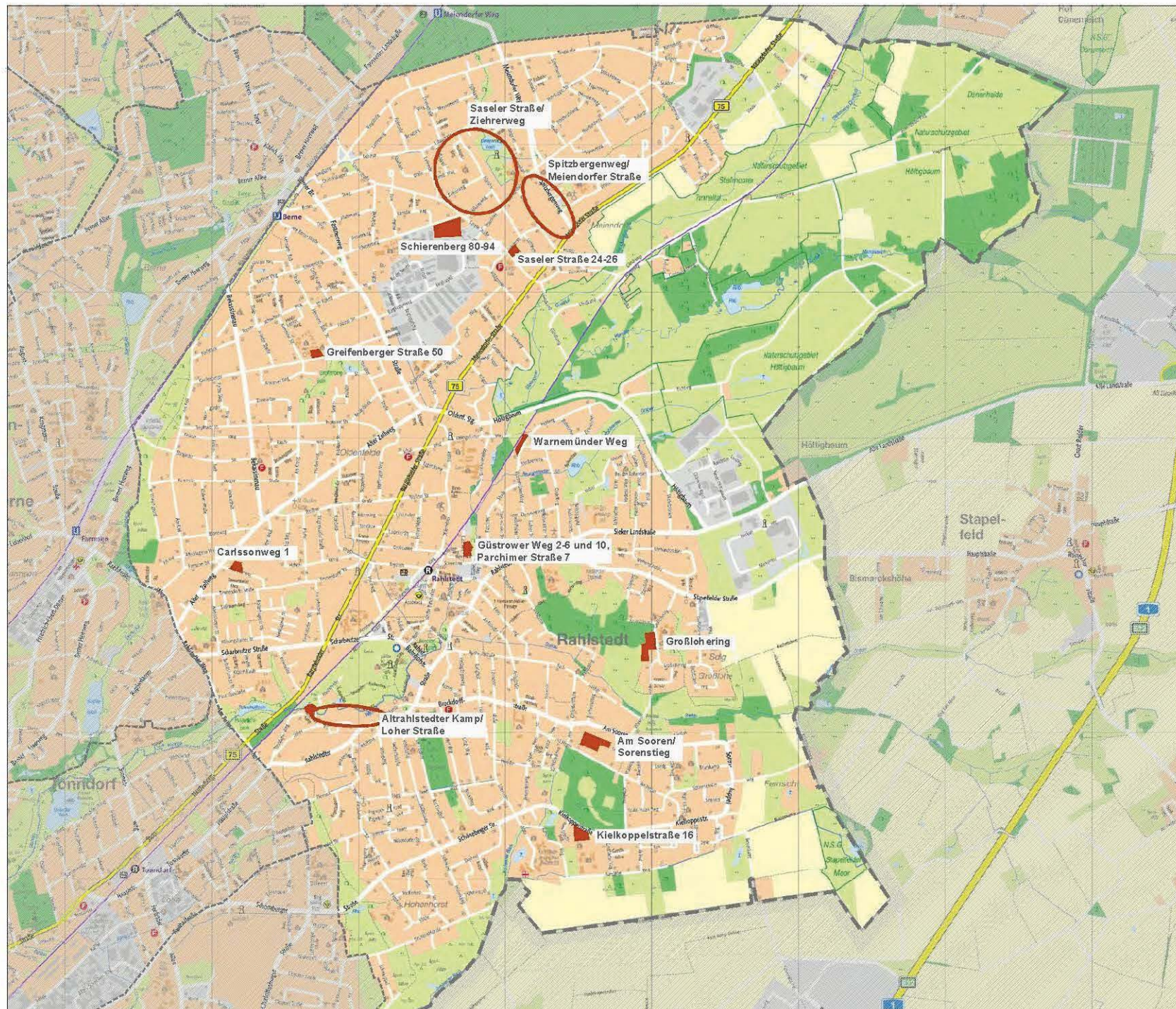
Flächengröße	ca. 1,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	offen
Einfamilienhausbau	—
Geschosswohnungsbau	—
Planungsrecht	Baustufenplan Poppenbüttel (1955): W 1 o, Bebauungsplanverfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen, Grünfläche
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen, Parkanlage
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Aufgrund von Bürgerentscheiden bisher keine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens (Poppenbüttel 40).

Stadtteil: Sasel
Bezeichnung: Zinnkrautweg 5–9



Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Baustufenplan Sasel (1955): Außengebiet (Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Kein Mobilisierungsinteresse der Eigentümer.

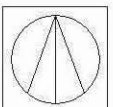
Rahlstedt



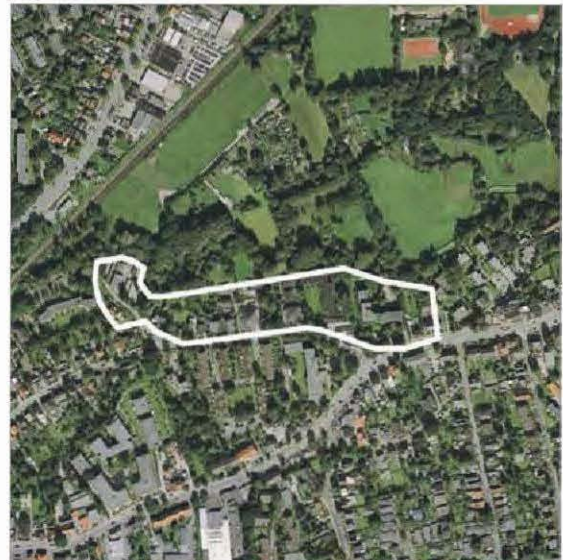
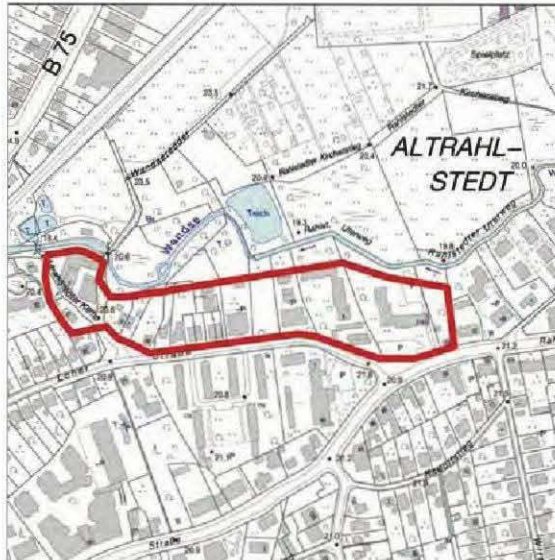
Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale in Rahlstedt

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 12/2011

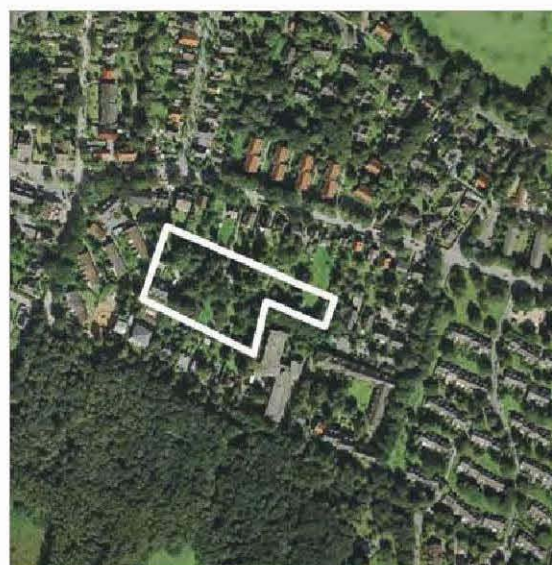


Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Altrahlstedter Kamp / Loher Straße



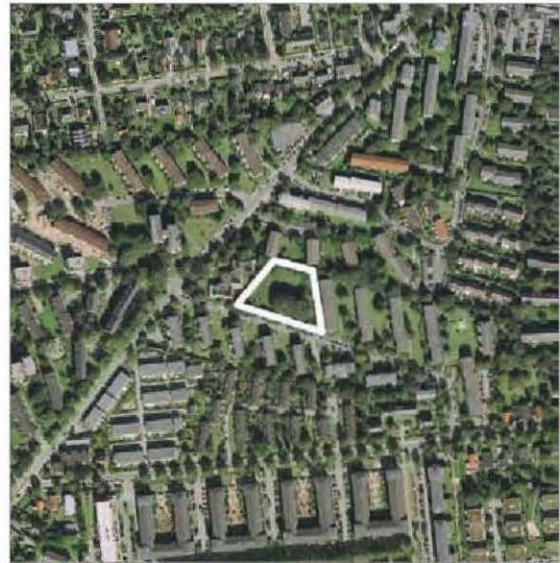
Flächengröße	2,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	25
Geschosswohnungsbau	25
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 12 (1969/1988): Grünfläche, Baustufenplan Rahlstedt (1938): öffentliche Grünflächen u. W 2 o; Bebauungsplan Rahlstedt 49 (1976): WR III-VI g;
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen, Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Naturnahe Landschaft, Gartenbezogenes und Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	teilweise Bodensanierung; teilweise Überschwemmungsgebiet; Flächenpotenzial aus Wandse-Gutachten; bauliche Ergänzungen auf einzelnen Grundstücken

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Am Sooren, Sorenstieg



Flächengröße	0,9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	20
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 29 (1975): WR II
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	nach 2014
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Neuordnung der Grundstücke; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Carlssonweg 1



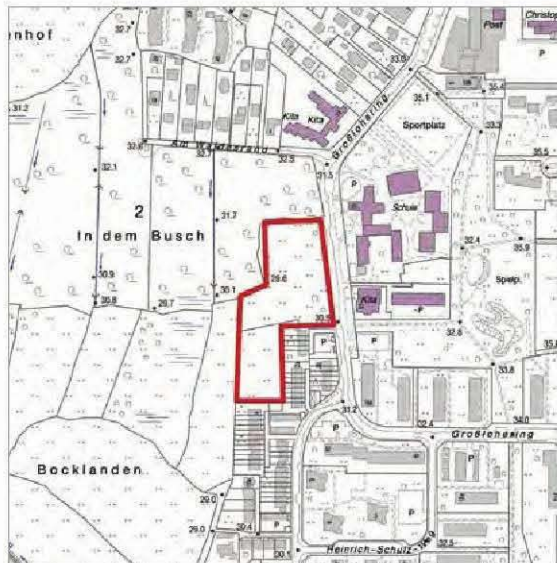
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 28 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	28
Planungsrecht	Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	Stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Greifenberger Straße 50



Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	36 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	36
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 2 (1962): Gemeinbedarf Jugendheim
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	Stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; SAGA-Fläche; Nähe U-Bahn „Berne“

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Großlohering



Flächengröße	1,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	25 , davon
Einfamilienhausbau	25
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 120 (2008): WR II o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Rahlstedt

Bezeichnung: Güstrower Weg 2–6 und 10, Parchimer Straße 7



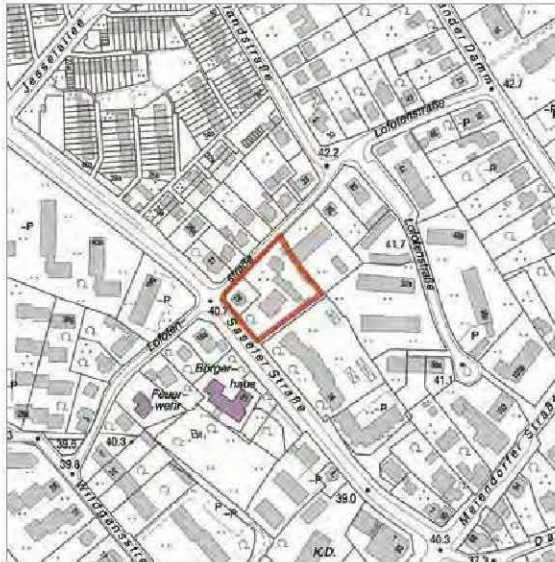
Flächengröße	0,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 25 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	25
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 128 im Verfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen – Charakter Dienstleistungszentrum
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat und städteigen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe Regionalbahnstation „Rahlstedt“

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Kielkoppelstraße 16



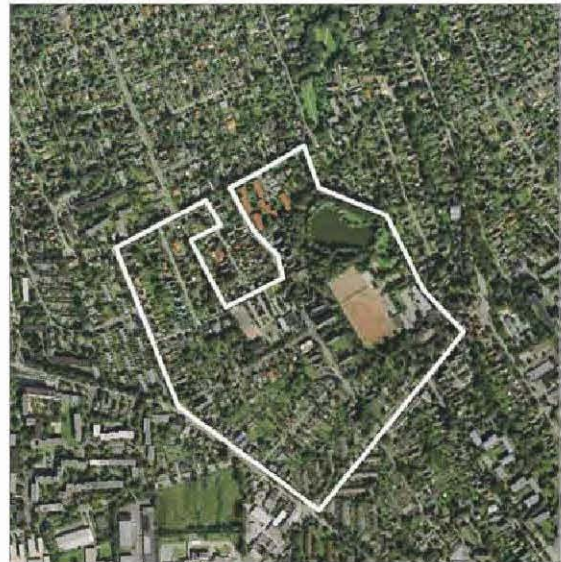
Flächengröße	0,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 40 , davon
Einfamilienhausbau	30
Geschosswohnungsbau	10
Planungsrecht	Baustufenplan Rahlstedt (1955): Aussengebiet (Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Ansiedlungswunsch Kita; Stadtteilschule, Berücksichtigung der Aussagen des Schulentwicklungsplans, Landschaftsschutzgebiet

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Saseler Straße 24–26



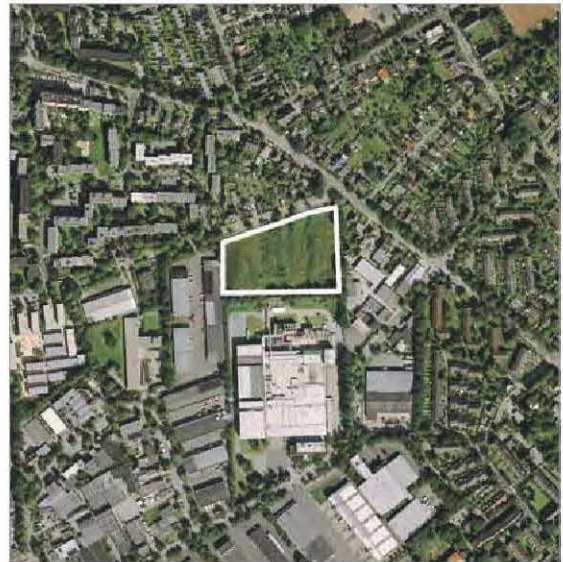
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 21, davon
Einfamilienhausbau	11
Geschosswohnungsbau	10
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 52 (1970): WA II o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes- und Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Saseler Straße / Ziehrerweg



Flächengröße	ca. 15 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	20 , davon
Einfamilienhausbau	20
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 45 (1969, geändert 1978): WR II o, Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen und Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen, Parkanlage
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Einzelne Verdichtungen; Teich geschütztes Biotop

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Schierenberg 80–94



Flächengröße	ca. 1,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	offen
Einfamilienhausbau	—
Geschosswohnungsbau	—
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 28 (1970) : straßenparallel GE II; rückwärtige Grundstücksbereiche GE IV; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gewerbe
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Störfallbetrieb in der Nähe; Voraussichtlich aufwändige Konfliktbewältigung im Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Spitzbergernweg / Meiendorfer Straße



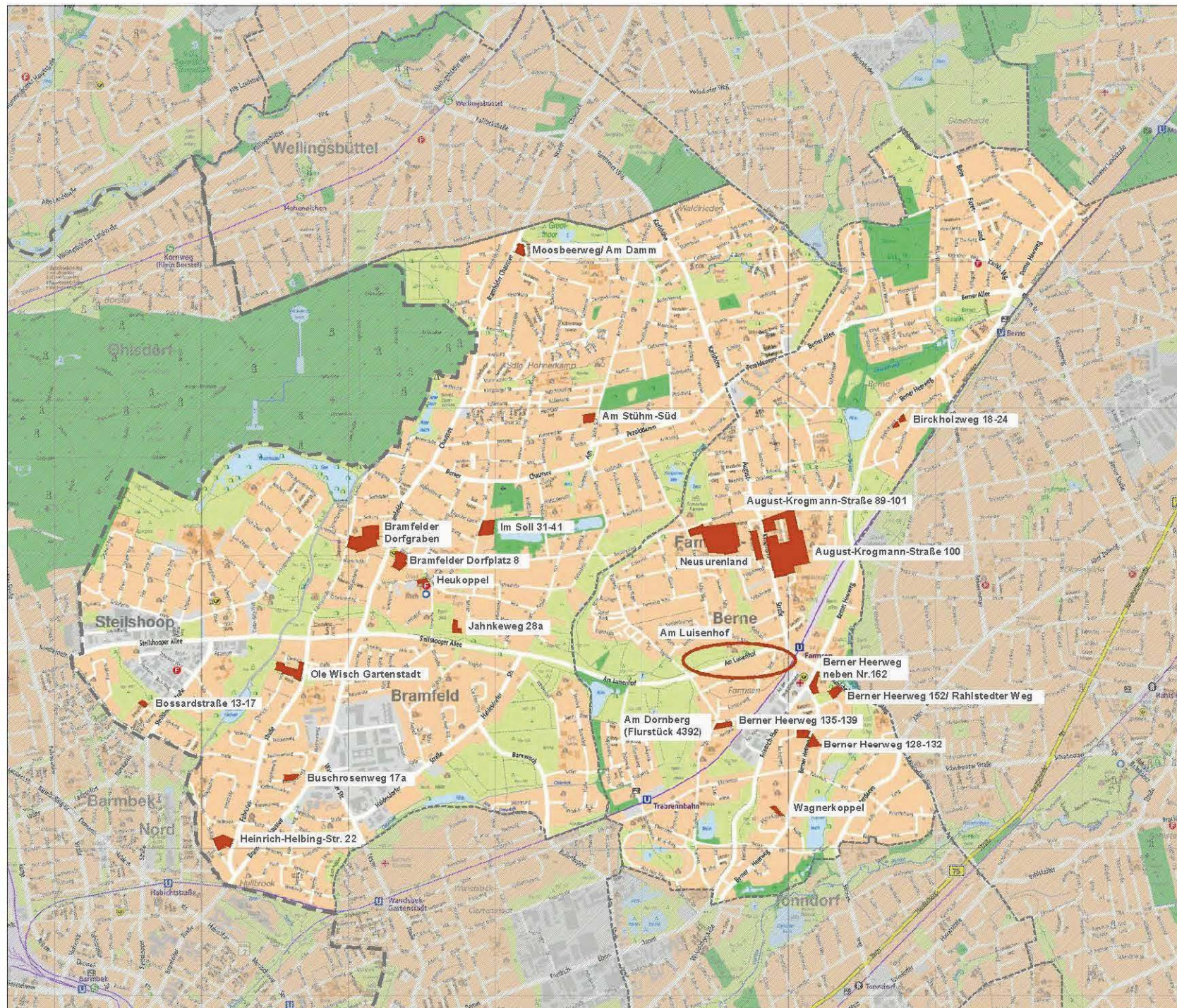
Flächengröße	ca. 15 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	20 , davon
Einfamilienhausbau	20
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Rahlstedt 48 (1971): WR II o, Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen, Etagenwohnen, Parkanlage
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Einzelne Nachverdichtungen

Stadtteil: Rahlstedt
Bezeichnung: Warnemünder Weg



Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 40 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	40
Planungsrecht	Baustufenplan Rahlstedt (1955): Verkehrsflächen, W 1 o, Bebauungsplan Rahlstedt 127 im Verfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche

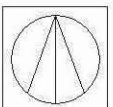
Steilshoop – Bramfeld – Farmsen-Berne



Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale
in Steilshoop, Bramfeld
und Farmsen-Berne

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 12/2011

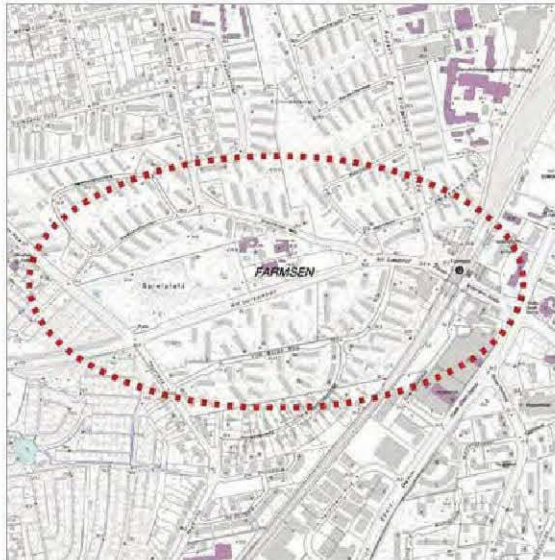


Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Am Dornberg (Flurstück 4392)



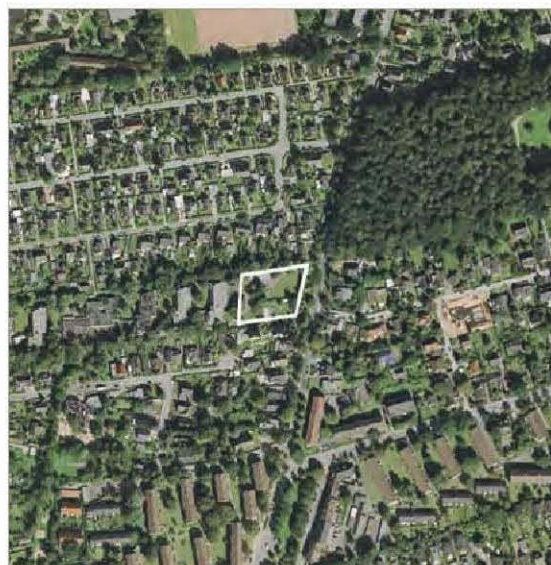
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20 , davon
Einfamilienhausbau	10
Geschosswohnungsbau	10
Planungsrecht	Bebauungsplan Farmsen-Berne 25 (1985): WR II g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Nähe U-Bahn „Trabrennbahn“

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Am Luisenhof



Flächengröße	... ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30 , davon
Einfamilienhausbau	30
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	diverse
Darstellung im Flächennutzungsplan	unterschiedlich
Darstellung im Landschaftsprogramm	unterschiedlich
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat bzw. stadteigen
Bemerkungen	Großräumiger Suchraum für Flächenpotenziale; Denkmalschutz der Gartenstadt Farmsen (Ensemble – Nr. 1405) zu beachten; Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Am Stühm-Süd



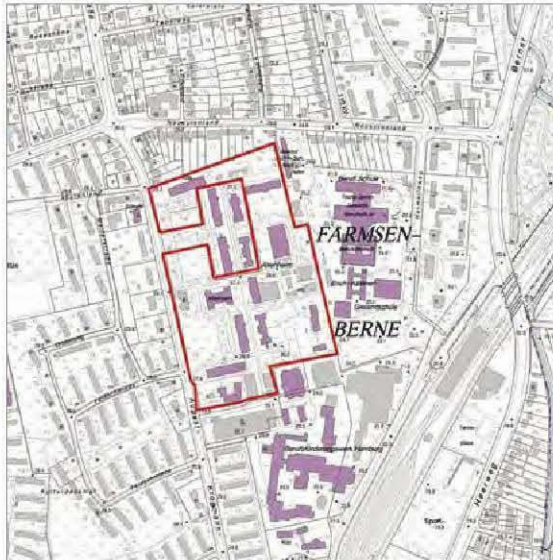
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Baustufenplan Bramfeld (1959): S 1 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche, Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: August-Krogmann-Straße 89 – 101



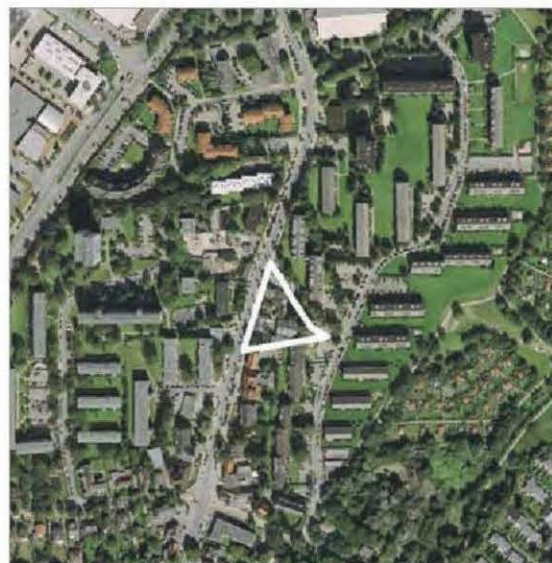
Flächengröße	0,9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	70 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	70
Planungsrecht	Baustufenplan Farmsen (1955): W 2 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: August-Krogmann-Straße 100



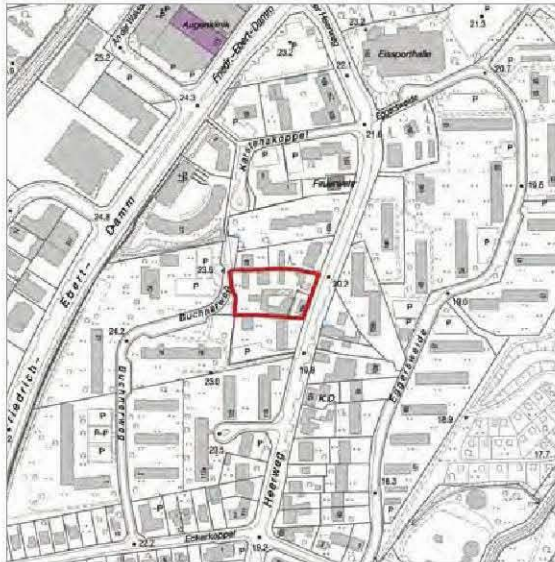
Flächengröße	8,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	350 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	350
Planungsrecht	Baustufenplan Farmsen (1955): Flächen mit besonderer Nutzung – Versorgungsheim Farmsen; Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 im Verfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für Gemeinbedarf
Darstellung im Landschaftsprogramm	Öffentliche Einrichtung
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Berner Heerweg 128–132



Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 56 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	56
Planungsrecht	Bebauungsplan Farmsen-Berne 12 (1970): WA II g, WR III g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes- und Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Berner Heerweg 135–139



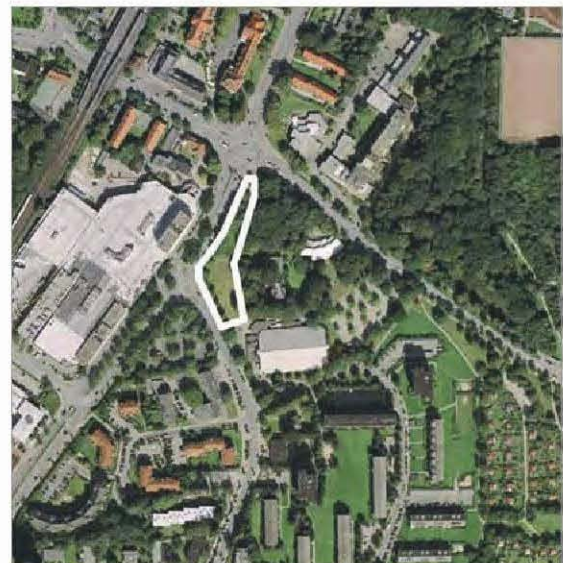
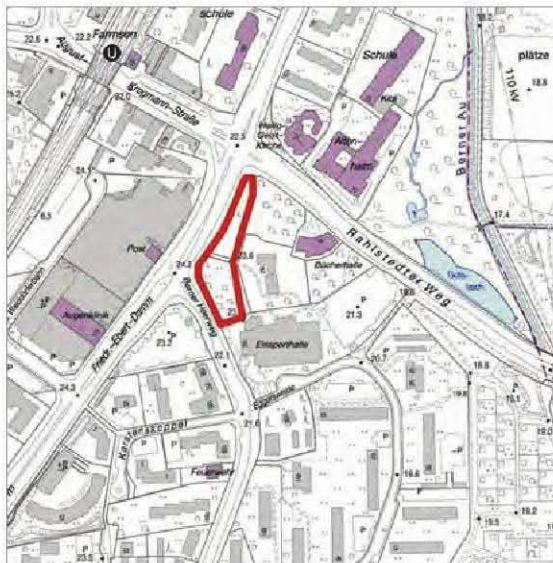
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Farmsen-Berne 2 (1965): WA IV g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Berner Heerweg 152 / Rahlstedter Weg



Flächengröße	ca. 0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	80 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	80
Planungsrecht	Bebauungsplan Farmsen-Berne 22 (1977): Gemeinbedarf – Eissporthalle; voraussichtlich Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Klärung der Integration vorhandener Stellplätze; Fläche aus Ideenträgerwettbewerb; Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Berner Heerweg, neben Nr. 162



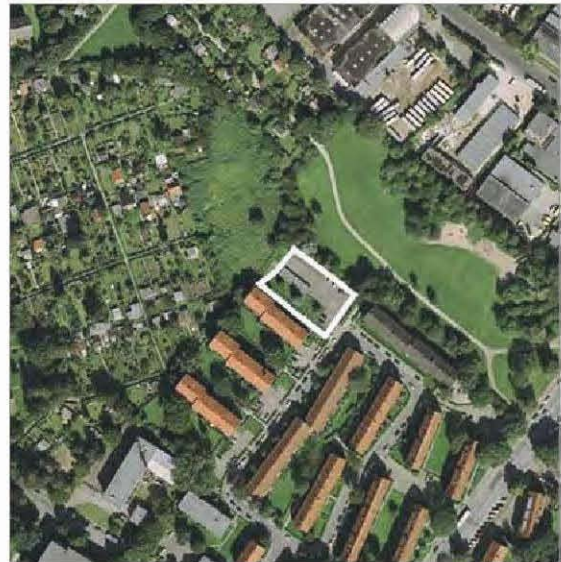
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Baustufenplan Farmsen (1955): Fläche für bes. Zwecke (§ 34 BauGB); Bebauungsplan erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Ggf. sind angrenzende Flächen zwecks Neuordnung in mögliche Planungen einzubeziehen. Östlich der Fläche befindet sich das geschützte Kulturdenkmal „Gutshaus Farmsen“, Berner Heerweg 162 (Nr. 1689 Denkmalschutzliste), Baumbestand beachten; Nähe U-Bahn „Farmsen“; Potenzial geführt in PAUL-Daten

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Birckholtzweg 18–24



Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 52 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	52
Planungsrecht	Bebauungsplan Farmsen-Berne 7 (1971): SOL I g, WR
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Steilshoop
Bezeichnung: Bossardstraße 13–17



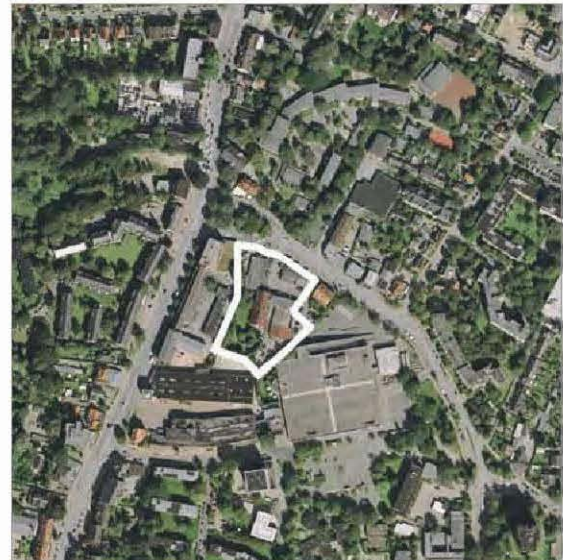
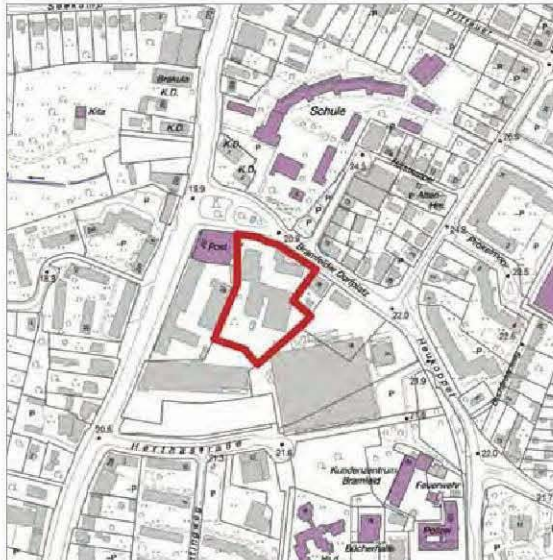
Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 28 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	28
Planungsrecht	Bebauungsplan Steilshoop 3 (1969): WR g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Bramfelder Dorfgraben



Flächengröße	1,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	100 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	100
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Parkanlage, Etagenwohnen
Baubeginn möglich	ca. 2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Entwicklung unter Berücksichtigung der Stadtbahntrasse, Potenzial geführt in PAUL-Daten

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Bramfelder Dorfplatz 8



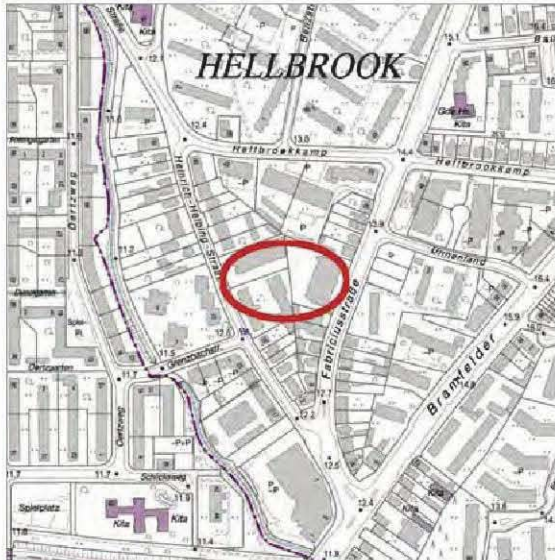
Flächengröße	0,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Bramfeld 51 (1986): GE; Bebauungsplan erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleistungszentrum
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Buschrosenweg 17a



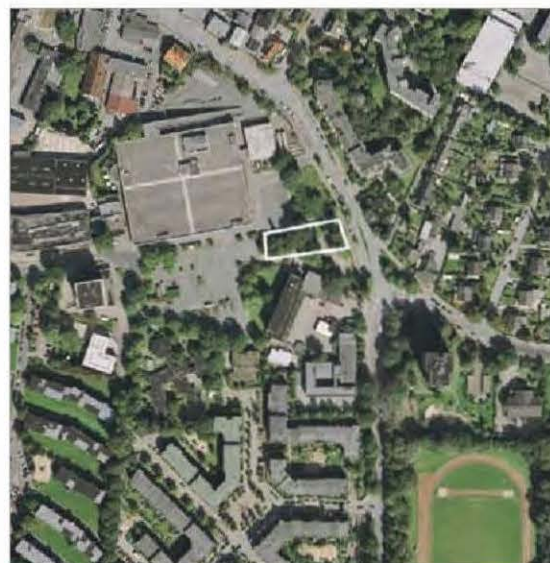
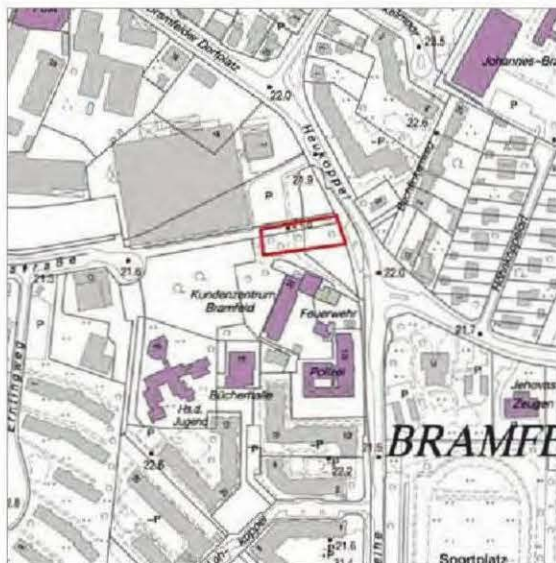
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Bebauungsplan Bramfeld 2 (1963): W 3 g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Heinrich-Helbing-Straße 22



Flächengröße	ca. 0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	30 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Bramfeld 4-Barmbek-Nord 5 (1963): G 2 g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Heukoppel



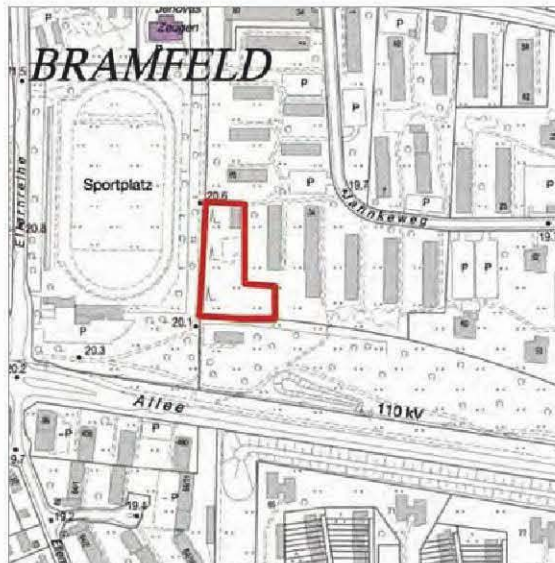
Flächengröße	0,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Bebauungsplan Bramfeld 51 : Fläche für den Gemeinbedarf; evtl. Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleistungszentrum
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	nach 2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Bebauungsvorschlag aus Wettbewerb zur Umgestaltung Bramfelder Marktplatz; Potenzial geführt in PAUL

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Im Soll 31 – 41



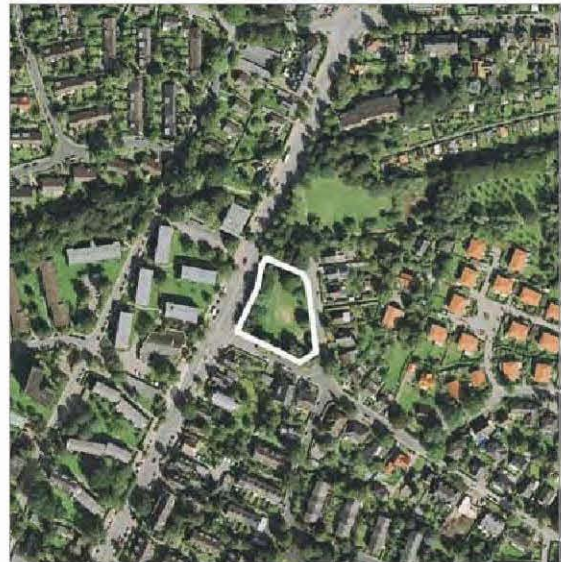
Flächengröße	1,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 70, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	70
Planungsrecht	Bebauungsplan Bramfeld 58 (1998): WR III – IV
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2016 ff.
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Altlastensanierung, Kampfmittelbelange zu klären; Potenzial geführt in PAUL

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Jahnkeweg 28 a



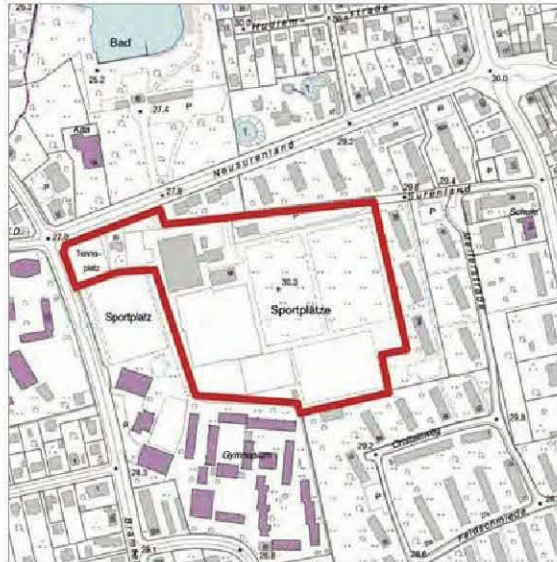
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Baustufenplan Bramfeld (1955): Aussengebiet (Unbepannter Innenbereich, § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; Potenzial geführt in PAUL

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Moosbeerweg / Am Damm



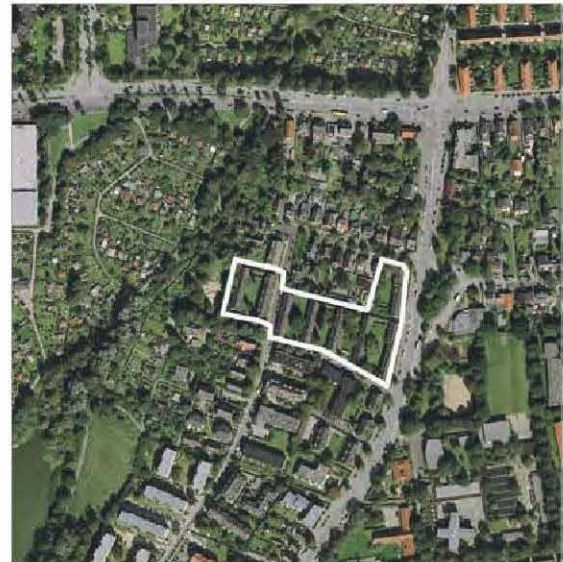
Flächengröße	ca. 0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 24 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	24
Planungsrecht	Baustufenplan Bramfeld (1955): W 2 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Parkanlage
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	bisher temporäre Zirkusnutzung; gewidmete Grün- und Erholungsfläche; Fläche aus Ideenträgerwettbewerb

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Neusurenland



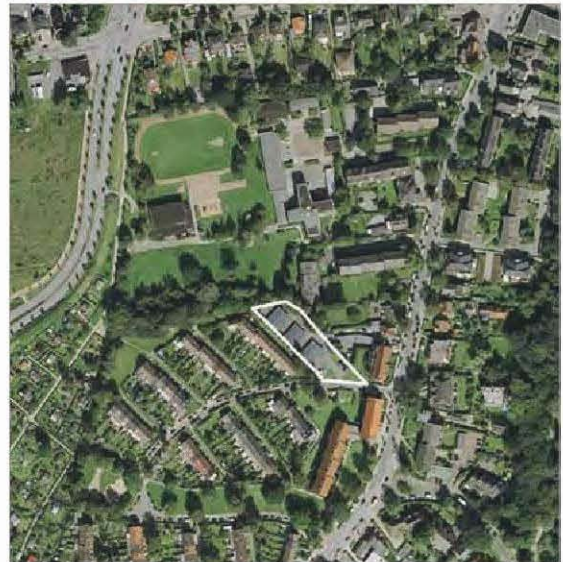
Flächengröße	4,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 200, davon
Einfamilienhausbau	—
Geschosswohnungsbau	200
Planungsrecht	Baustufenplan Farmsen (1955): Für sonstige besondere Zwecke vorbehaltene Fläche – Sportplatz, Schule, Jugendheim; B-Plan erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen; Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen, Grünanlage
Baubeginn möglich	2016 ff.
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Flächenabgrenzung gegenüber Sportplatznutzung ist zu klären. Vor Mobilisierung ist eine Altlastensanierung erforderlich. Wohneinheitenschlüssel/-verteilung ist zu gegebener Zeit zu klären. Potenzial geführt in PAUL; Nähe U-Bahn „Farmsen“

Stadtteil: Bramfeld
Bezeichnung: Ole Wisch



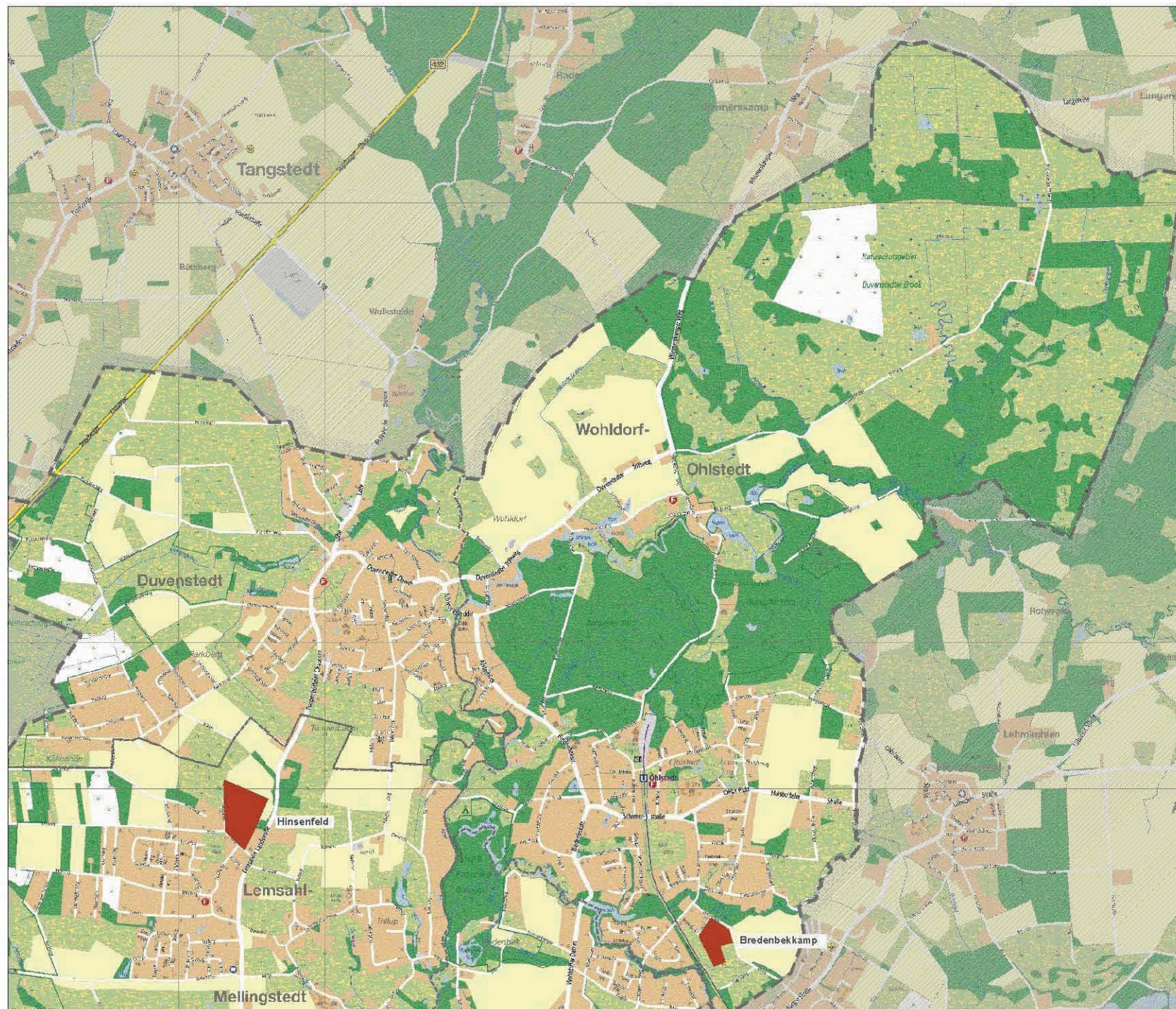
Flächengröße	ca. 1,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 120 , davon
Einfamilienhausbau	15
Geschosswohnungsbau	105
Planungsrecht	Bebauungspläne Bramfeld 24 (1966): WR II g und Bramfeld 37(1970): WR zwingend II g, Stellplatzflächen
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen; Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat, Wohnungsbaugenossenschaft
Bemerkungen	Abriß von 136 Kleinstwohnungen; Ersatzbebauung

Stadtteil: Farmsen-Berne
Bezeichnung: Wagnerkoppel



Flächengröße	ca. 0,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	20 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Baustufenplan Farmsen (1955): W 2 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche

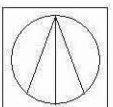
Walddörfer nördlicher Teil



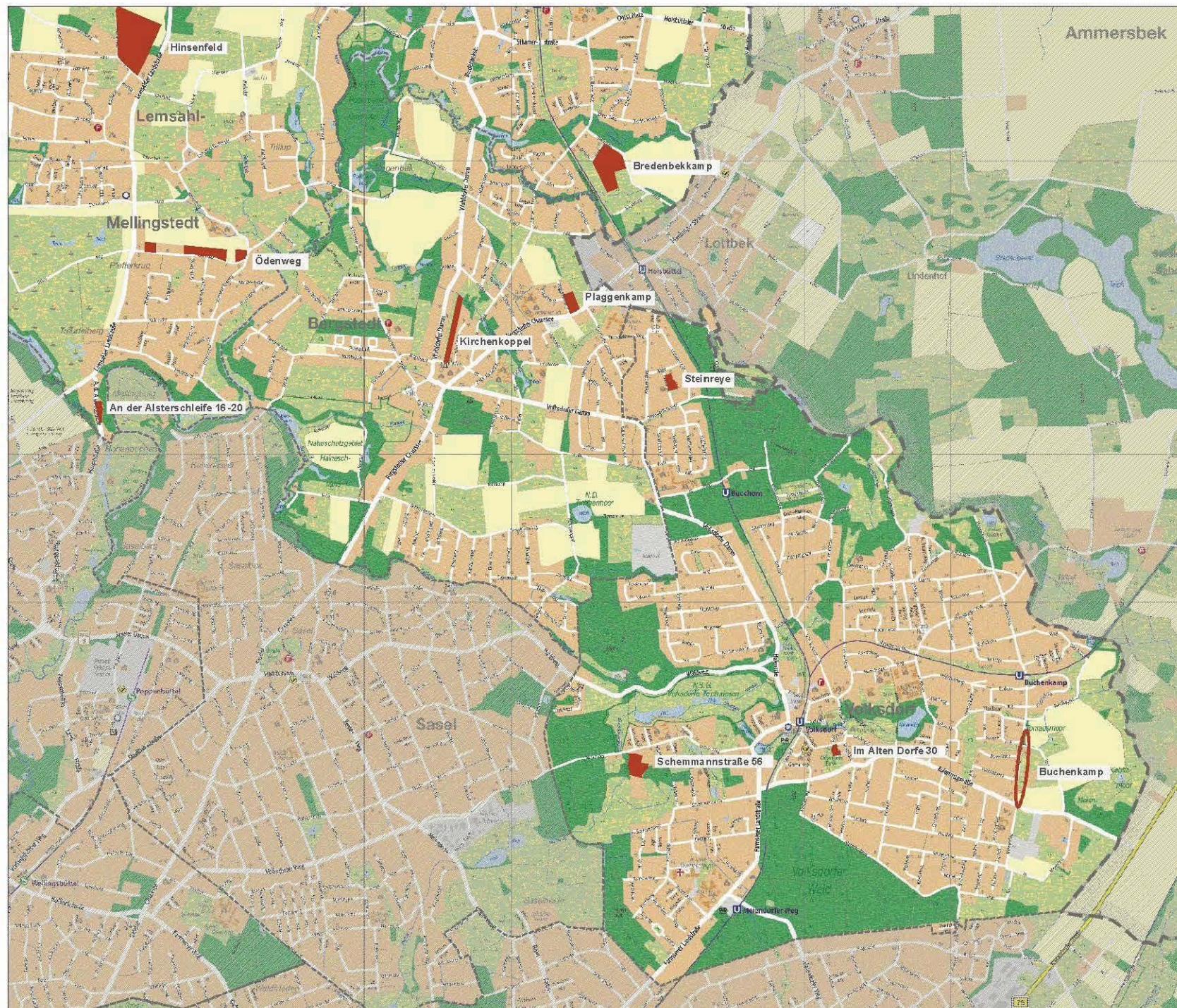
Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale
in den Walddörfern
Karte 2 (nördlicher Teil)

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 12/2011



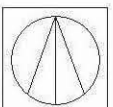
Walddörfer südlicher Teil



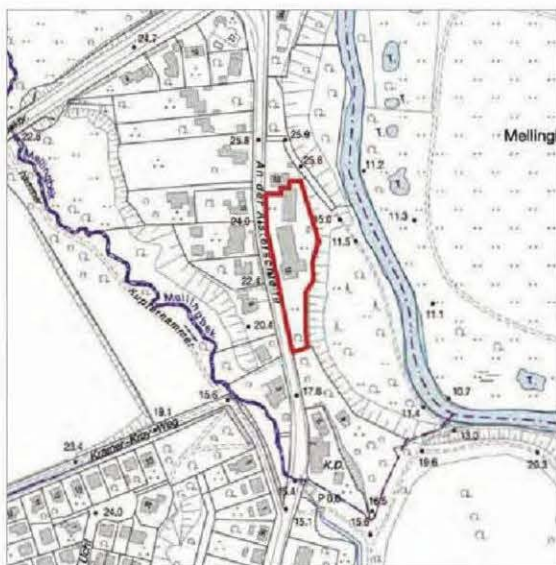
Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale
in den Walddörfern
Karte 1 (südlicher Teil)

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 12/2011



Stadtteil: Lemsahl-Mellingstedt
Bezeichnung: An der Alsterschleife 16–20



Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	5
Geschosswohnungsbau	15
Planungsrecht	Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt (1955): Fläche für besondere Zwecke (Kinderheim)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wald
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen; Wald
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	WE-Zahlen sind Schätzung für Umnutzung des Bestandes; sonst EFH (vgl. Beschluss der Bezirksversammlung zu Drucksache 18/1956)

Stadtteil: Wohldorf-Ohlstedt
Bezeichnung: Bredenbekkamp



Flächengröße	3,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	45 , davon
Einfamilienhausbau	45
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt (1955): W 1 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	teilweise Landschaftsschutzgebiet; Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-Bahn „Hoisbüttel“; weitergehende Möglichkeiten ggf. bei Vorlage beurteilungsfähiger Konzepte zu prüfen, Entwicklung im Sinne einer ökologischen Siedlung

Stadtteil: Volksdorf
Bezeichnung: Buchenkamp



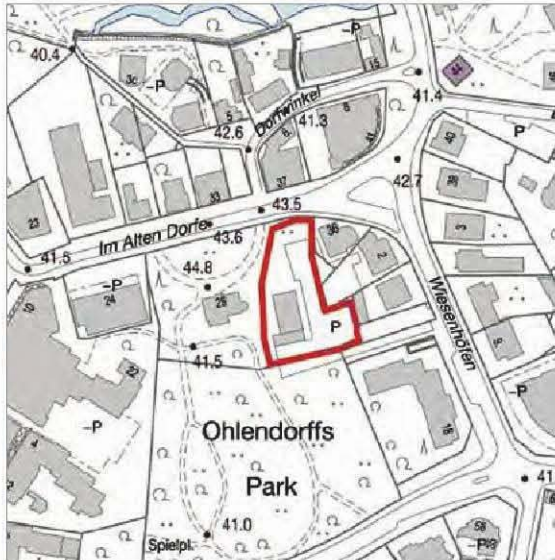
Flächengröße	straßenbegleitend östlich Buchenkamp
Wohnungsbaupotenzial gesamt	offen (straßenbegleitend ca. 20 WE möglich)
Einfamilienhausbau	—
Geschosswohnungsbau	—
Planungsrecht	Baustufenplan Volksdorf (1955): Aussengebiet; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Darstellung im Landschaftsprogramm	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Landschaftsschutzgebiet; Nähe U-Bahn „Buchenkamp“

Stadtteil: Lemsahl-Mellingstedt
Bezeichnung: Hinsenfeld



Flächengröße	6,7 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 160 , davon
Einfamilienhausbau	160
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 14 im Verfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen; Landwirtschaftliche Flächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen; Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	überwiegend privat, teilweise stadteigen
Bemerkungen	Bürgerbegehren erfolgreich, Kompromiss wird angestrebt; Potenzial geführt in PAUL-Daten. Hinweis: Die Darstellungen zur Potentialfläche Hinsenfeld sind aufgrund einer nach Redaktionsschluss getroffenen Vereinbarung zwischen der Bezirksversammlung Wandsbek und den Vertrauensleuten des Bürgerbegehrens überholt.

Stadtteil: Volksdorf
Bezeichnung: Im Alten Dorfe 30



Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Bebauungsplan Volksdorf 17 (1971): Gemeinbedarf Verwaltung
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleistungszentrum
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum; Parkanlage
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Villa Denkmalschutz – Ensemble Nr. 1652; Anbau an Villa nicht möglich; Flächenpotenzial in Abhängigkeit mit Bestandserhalt der Villa; Nähe U-Bahn „Volksdorf“

Stadtteil: Bergstedt
Bezeichnung: Kirchenkoppel



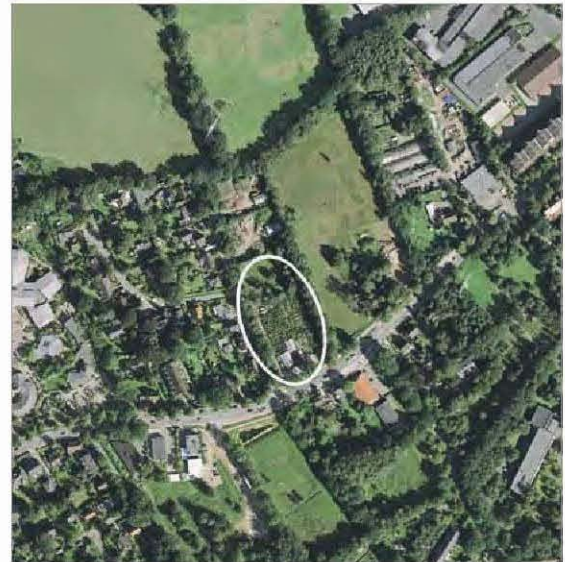
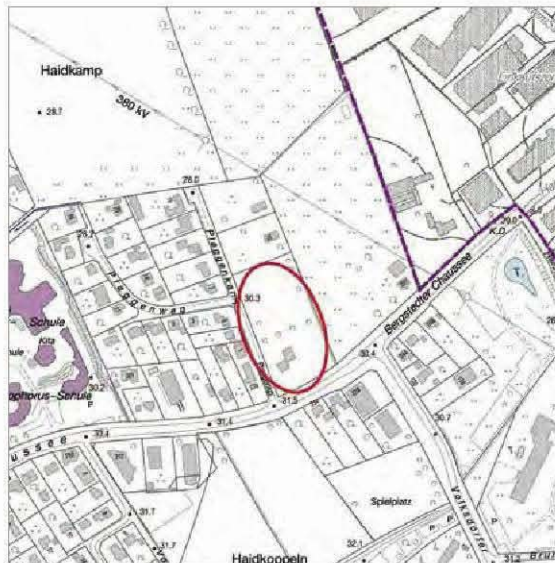
Flächengröße	3,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	22 , davon
Einfamilienhausbau	22
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Bergstedt 24 (2010): WR I o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	

Stadtteil: Lemsahl-Mellingstedt
Bezeichnung: Ödenweg



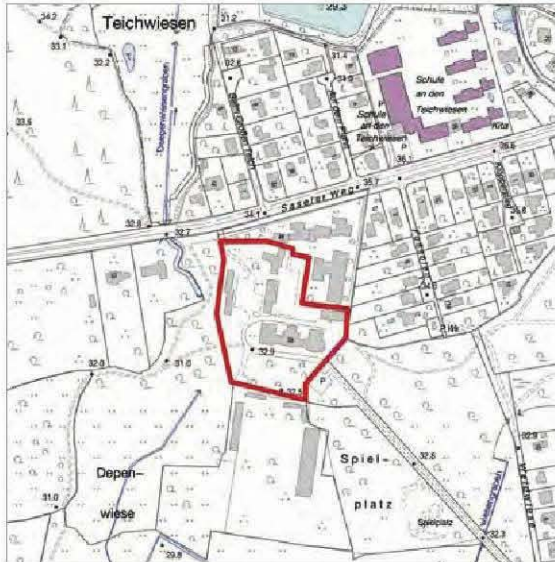
Flächengröße	2,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	30
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt (1955): W 1 o, Läden (Geschäftsgebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; teilweise Landschaftsschutzgebiet

Stadtteil: Bergstedt
Bezeichnung: Plaggenkamp



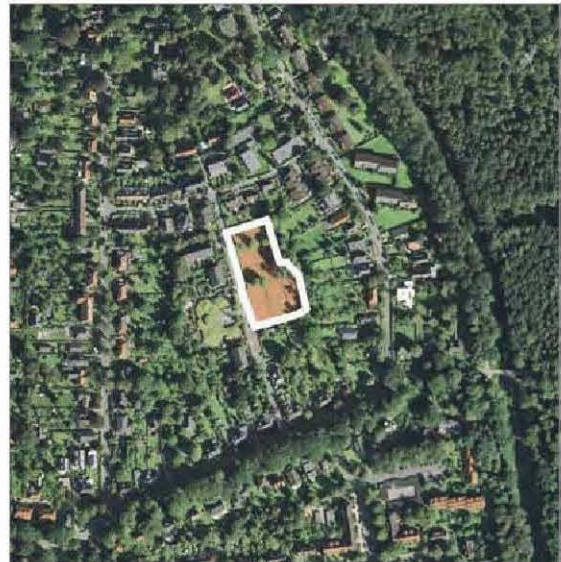
Flächengröße	1,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30 , davon
Einfamilienhausbau	15
Geschosswohnungsbau	15
Planungsrecht	Bebauungsplan Bergstedt 18 (2006): teilweise Grünfläche (Wasserwirtschaft) u. GE II o; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen; Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gewerbe; Grünanlage
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Einschränkungen durch erfolgte Gewerbeansiedlungen und Hochspannungsleitung (380 kV)

Stadtteil: Volksdorf
Bezeichnung: Schemmannstraße 56



Flächengröße	1,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50 (teils Neubau, teils Umnutzung Bestand)
Planungsrecht	Baustufenplan Volksdorf (1955): Außengebiet (Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Erkanntes Denkmal; Landschaftsschutzgebiet

Stadtteil: Volksdorf
Bezeichnung: Steinreye

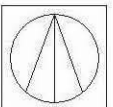


Flächengröße	0,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 23, davon
Einfamilienhausbau	23
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Volksdorf 20/Bergstedt 21 (1999): WR II
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Derzeit Nutzung als Sportfläche, mögliche Verlagerung zu klären; Potenzial geführt in PAUL-Datei

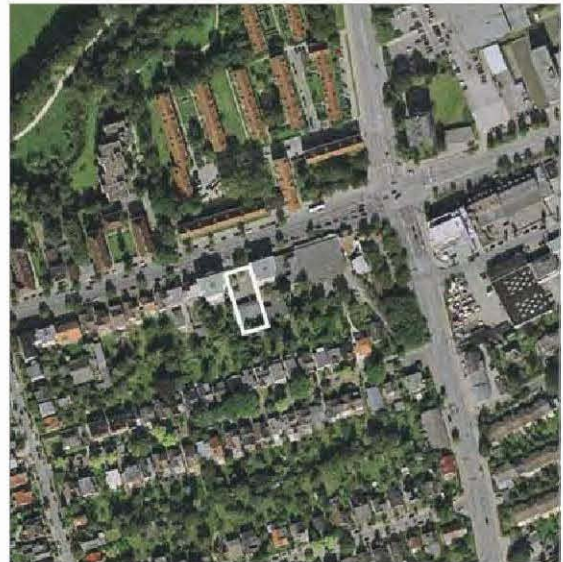
Wandsbek-Kern

Flächenpotentiale in Wandsbek Kern

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 12/2011

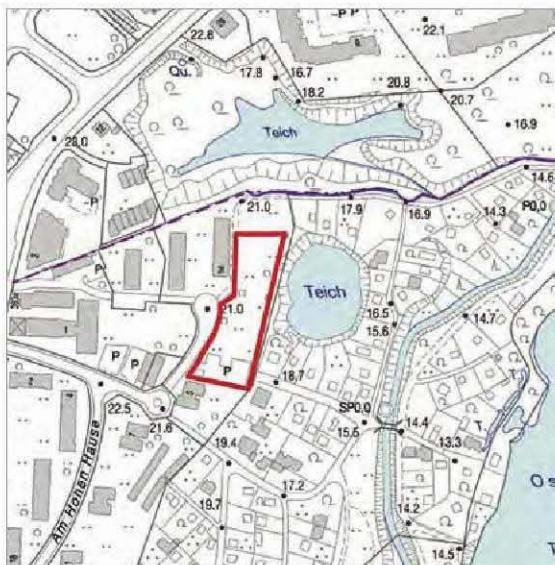


Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Ahrensburger Straße 91



Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 10 (1960): L 1 g und W 3 g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche, Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Tonndorf
Bezeichnung: Am Hohen Hause



Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 42, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	42
Planungsrecht	Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld (1955): Außengebiet (Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche, Potenzial geführt in PAUL-Datei, Potenzial aus Wandse-Gutachten

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Bartensteiner Weg 1



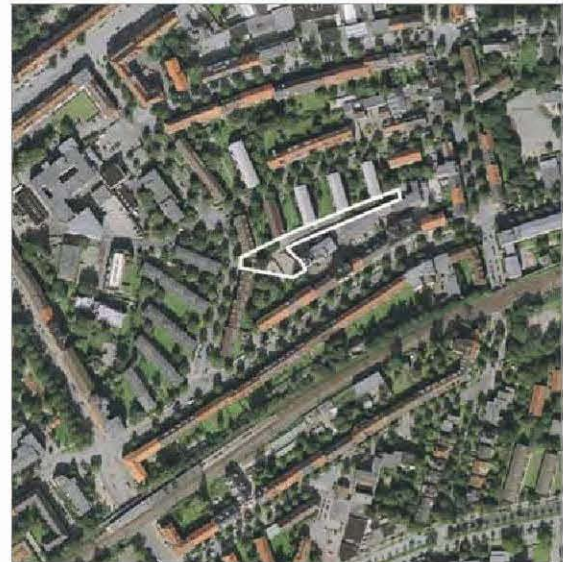
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955): S 1 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	SAGA-Fläche; Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-Bahn „Wandsbek Gartenstadt“

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Brauhausviertel



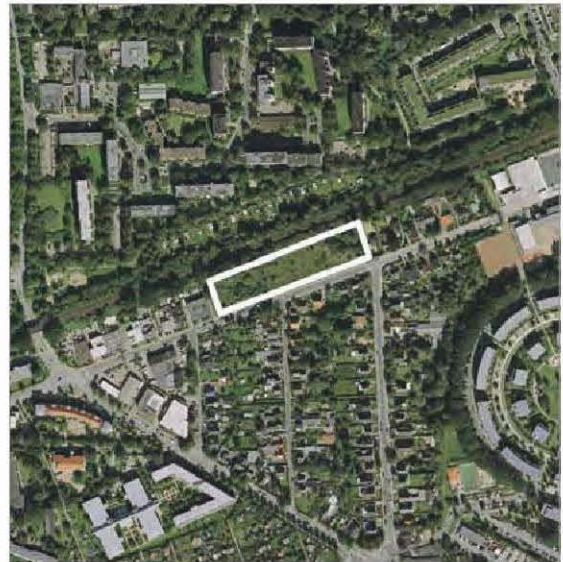
Flächengröße	3,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 340 , davon
Einfamilienhausbau	30
Geschosswohnungsbau	310
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 75 im Verfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleistungszentrum; Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum; Gewerbe
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe S-, U-Bahn Wandsbeker Chaussee und Wandsbek Markt sowie S-Bahn Friedrichsberg

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Conventstraße (östl. Nr. 13)



Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 45 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	45
Planungsrecht	Durchführungsplan 88 (1955): G 2 g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	Flächenpotenzial aus Eilbek-Gutachten; geführt in PAUL; SAGA-Fläche Nähe U-Bahn „Wartenau“ und S-Bahn „Landwehr“

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Eckerkoppel 170–192



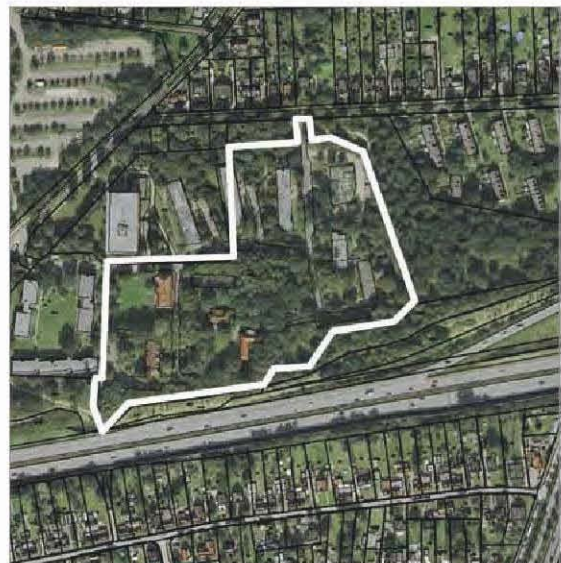
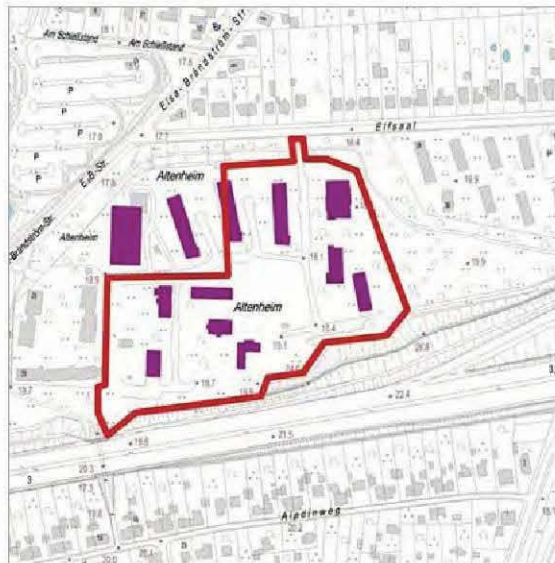
Flächengröße	0,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	96 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	96
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 14 (1974): WR II
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-Bahn „Trabrennbahn“

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Eilbektal / Auenstraße



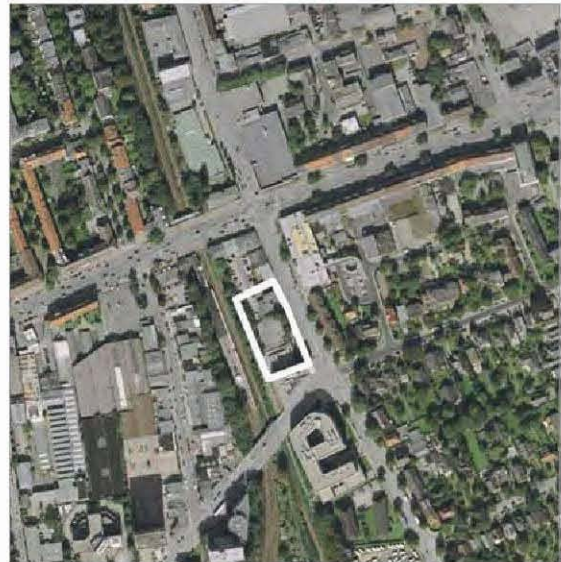
Flächengröße	1,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 40, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	40
Planungsrecht	Durchführungsplan 186 (1955): W 4 g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Bestehende Gebäude können aufgestockt werden; Flächenpotenzial aus Eilbek-Gutachten Nähe U-Bahn „Ritterstraße“, „Hamburger Straße“

Stadtteil: Jenfeld
Bezeichnung: Elfsaal



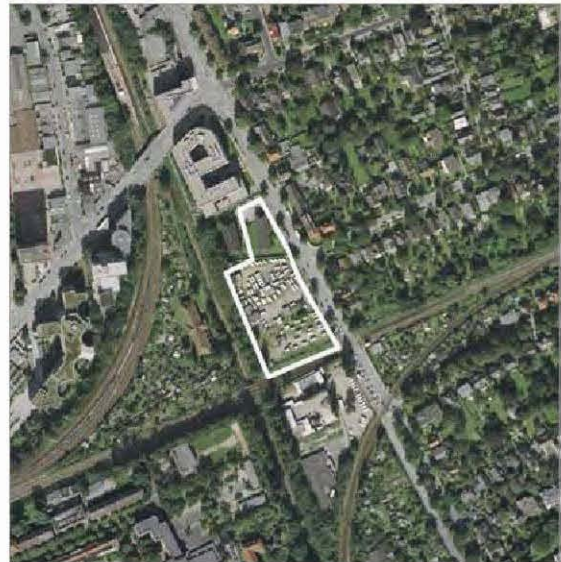
Flächengröße	4,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	137 , davon
Einfamilienhausbau	62
Geschosswohnungsbau	75
Planungsrecht	Bebauungsplan Jenfeld 25 im Verfahren
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen, Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen, Grünanlage
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: **Marienthal**
Bezeichnung: **Hammer Straße 8**



Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 100 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	100
Planungsrecht	Bebauungsplan Eilbek 5/ Marienthal 3 (1966): GE, Straßenverkehrsfläche (Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleistungszentrum
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat und städteigen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei; Nähe U-/S-Bahn „Wandsbeker Chaussee“ und U-Bahn „Wandsbek Markt“

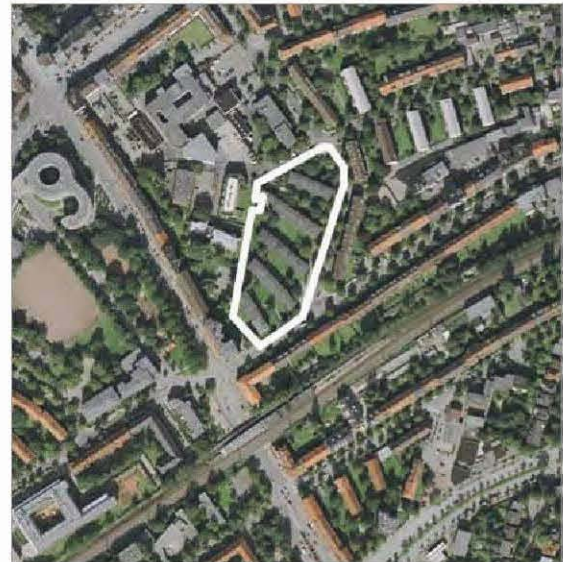
Stadtteil: Marienthal
Bezeichnung: Hammer Straße südl. Nr. 36



Flächengröße	ca. 0,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	100 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	100
Planungsrecht	Bebauungsplan Eilbek 5/Marienthal 3 (1966): Straßenverkehrsfläche (§ 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Fläche ist in Planfeststellungsunterlagen der DB als Ausgleichsfläche vorgesehen. Fläche aus Ideenträgerwettbewerb; Nähe U-/S-Bahn „Wandsbeker Chaussee“ und U-Bahn „Wandsbek Markt“

Stadtteil: Eilbek

Bezeichnung: Hasselbrookstraße 5 / Conventstraße 24–30



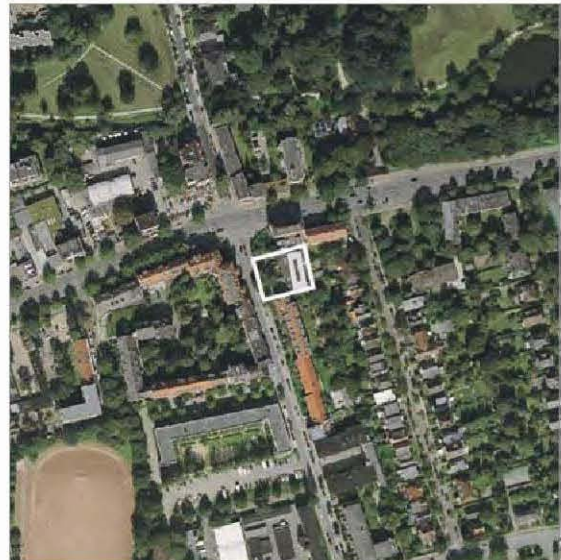
Flächengröße	1,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Durchführungsplan 303 (1957): W 4 g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen; Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Bestehende Gebäude können aufgestockt werden; Potenzial ermittelt durch Eilbek-Gutachten; SAGA-Fläche; Nähe S-Bahn „Landwehr“ und U-Bahn „Wartenau“

Stadtteil: Jenfeld
Bezeichnung: Jenfelder Au



Flächengröße	14,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	770 , davon
Einfamilienhausbau	389
Geschosswohnungsbau	381
Planungsrecht	Bebauungsplan Jenfeld 23 (2011): MI, WA, WR, je II-IV, B-Planverfahren abgeschlossen
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen, Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen, Parkanlage
Baubeginn möglich	2013 ff
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

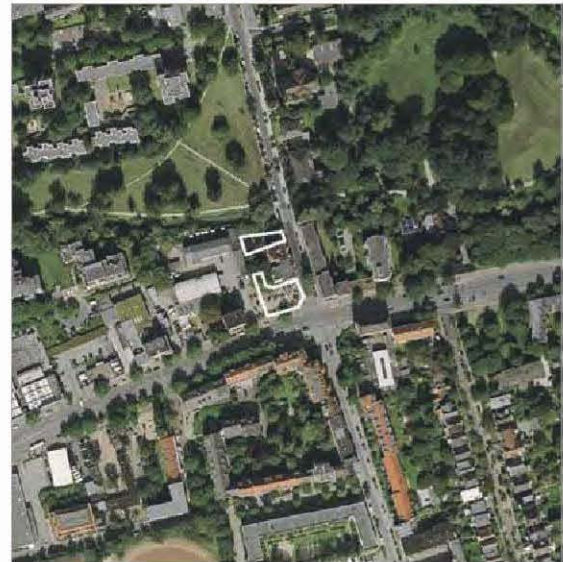
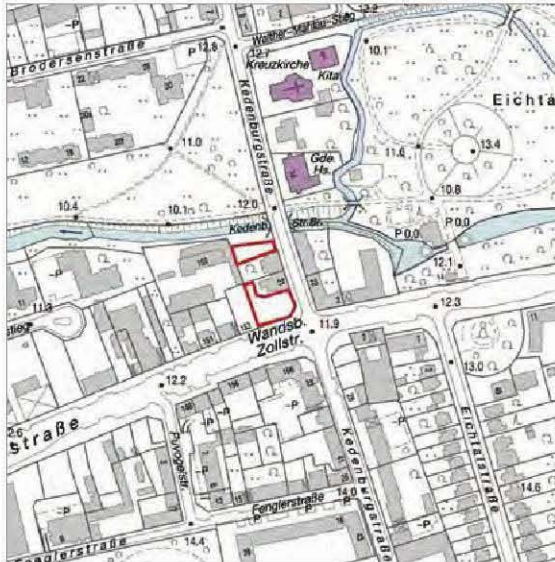
Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Kedenburgstraße 28



Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 35, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	35
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 45 (1976): MI II g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

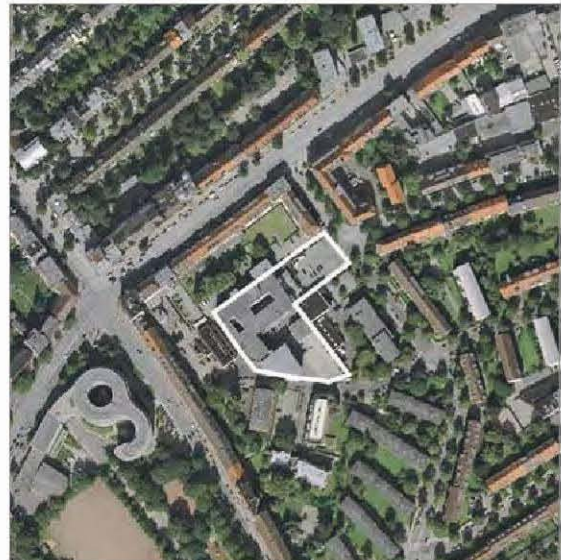
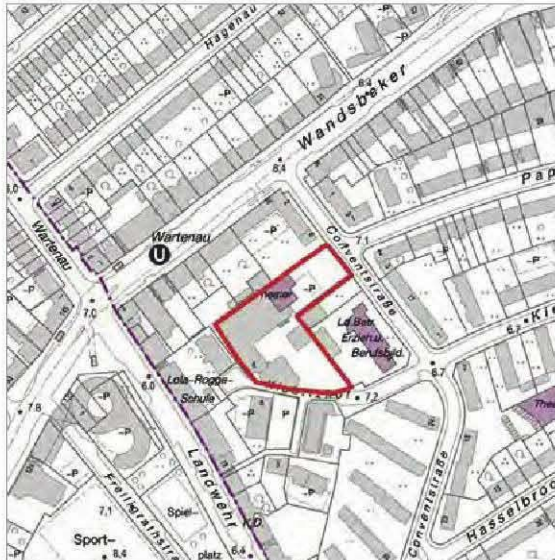
Stadtteil: Wandsbek

Bezeichnung: Kedenburgstraße 31a / Wandsbeker Zollstraße



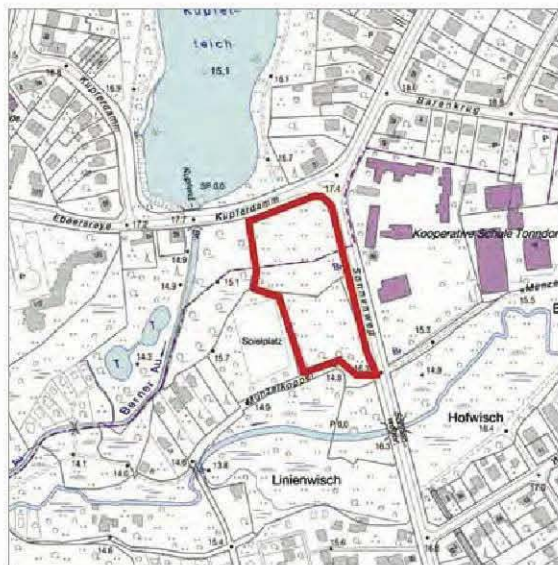
Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 42 (1975, geändert 2010): MI IV g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum; Parkanlage
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzialfläche aus Gutachten Wandsbeker Zollstraße und Wandse- Gutachten; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Kiebitzhof / Conventstraße



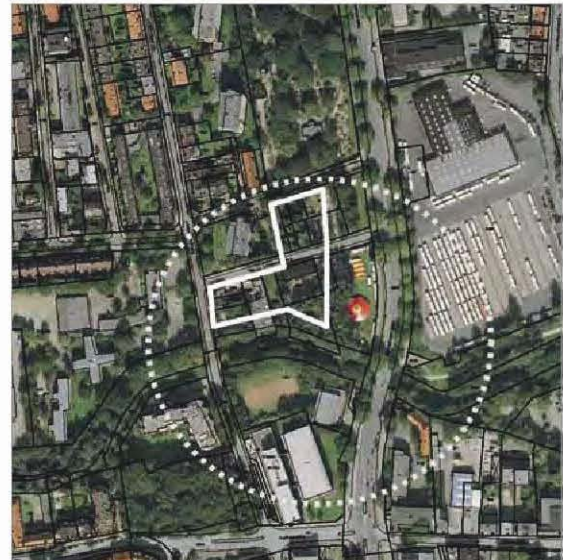
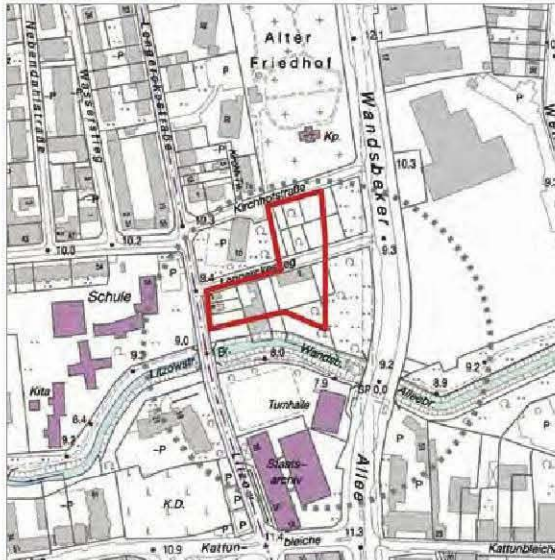
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Durchführungsplan 303 (1957): G 1 g, G 4 g; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum; Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial ermittelt durch Eilbek-Gutachten Nähe S-Bahn „Landwehr“ und U-Bahn „Wartenau“

Stadtteil: Tonndorf / Farmsen-Berne
Bezeichnung: Kupferdamm / Sonnenweg



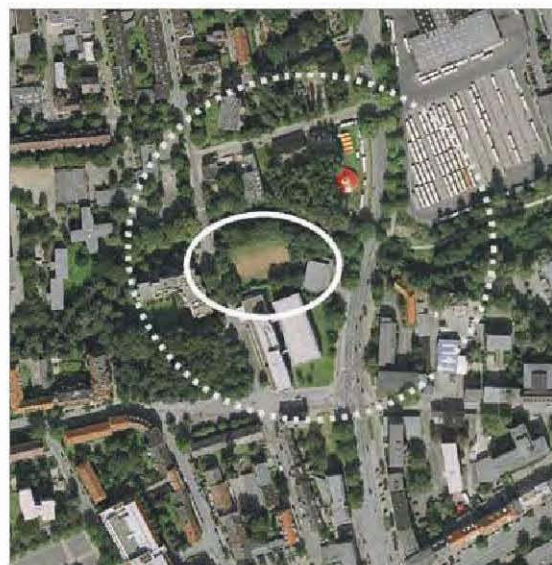
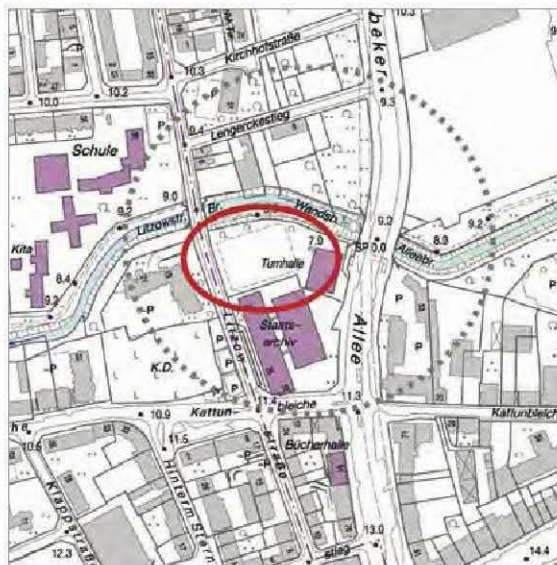
Flächengröße	1,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 100, davon
Einfamilienhausbau	25
Geschosswohnungsbau	75
Planungsrecht	Teilbebauungsplan 569 (1956): Parkanlage; Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld (1955): Aussengebiet; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grün- und Wohnungsbauf lächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Naturnahe Landschaft; gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Landschaftsschutzgebiet, geringfügig Überschwemmungsgebiet; Potenzialfläche aus Wandse-Gutachten; Potenzial geführt in PAUL-Datei; aktuelle Bauwünsche vorhanden; Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Lengerckestraße / Lengerckestieg



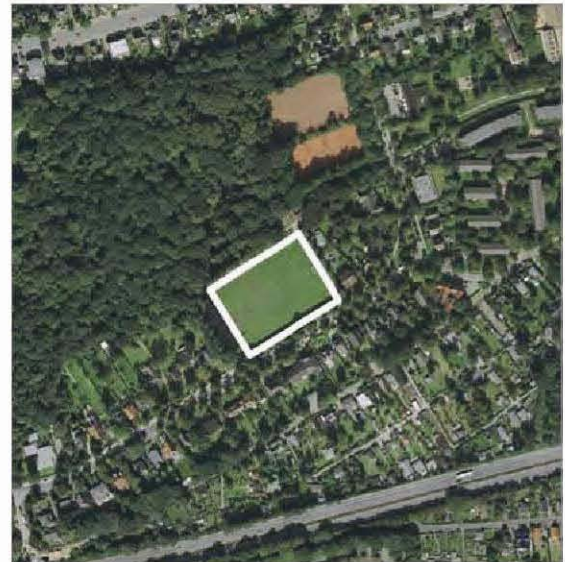
Flächengröße	0,9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 100 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	100
Planungsrecht	Durchführungspläne 490 (1960) und 417 (1959): Grün- und Erholungsflächen, Straßenflächen; B-Plan erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen; Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen; Parkanlage
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen und privat
Bemerkungen	Grundstücksneuordnung und Betriebsverlagerung erforderlich; Ausweitung im Bereich des Grünzugs denkbar; bisher temporäre Zirkusnutzung; Potenzial ermittelt durch Wandse-Gutachten; Fläche aus Ideenträgerwett- bewerb; Nähe U-Bahn „Wandsbek Markt“

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Litzowstraße (neben Nr. 28)



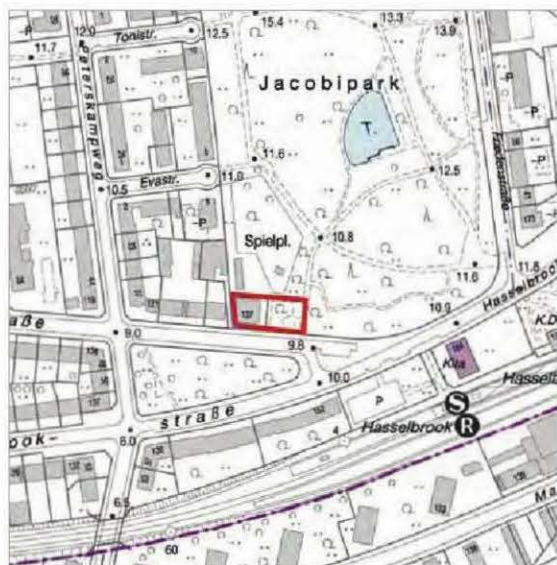
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Durchführungsplan 490 (1960): Fläche für besondere Zwecke, Jugendheim; (§ 34 BauGB)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Parkanlage
Baubeginn möglich	ggf. 2016 ff.
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Sportfläche gehört zur Schule Bandwirkerstraße (Schulentwicklungsplan ist abzuwarten); Klärung Bedarf als Erweiterungsfläche für Staatsarchiv; Teilfläche in größerem Entwicklungsbereich; Nähe U-Bahn „Wandsbek Markt“

Stadtteil: Marienthal
Bezeichnung: Oktaviostraße 100



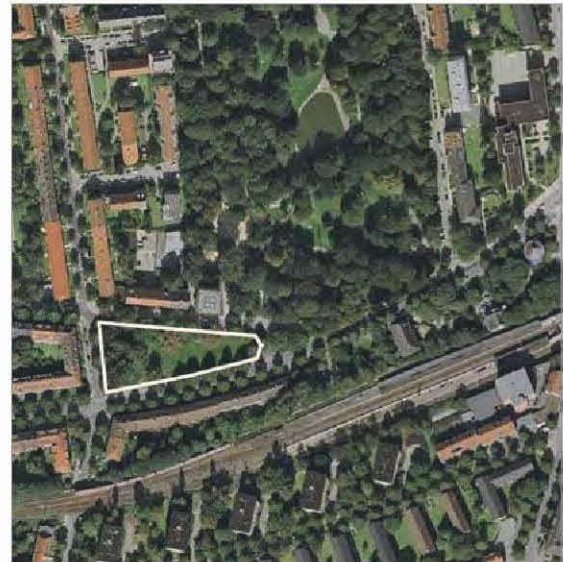
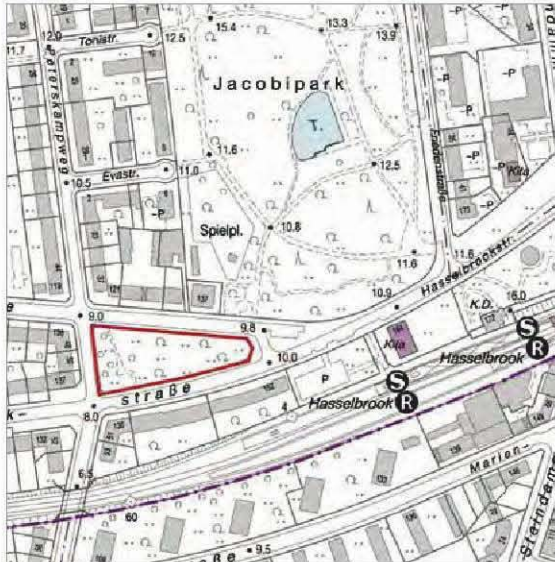
Flächengröße	1,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	
Einfamilienhausbau	—
Geschosswohnungsbau	—
Planungsrecht	Bebauungsplan Marienthal 11 (1988): Sportanlage (FHH); Bebauungsplan erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Grünanlage
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Papenstraße / Jacobi-Park



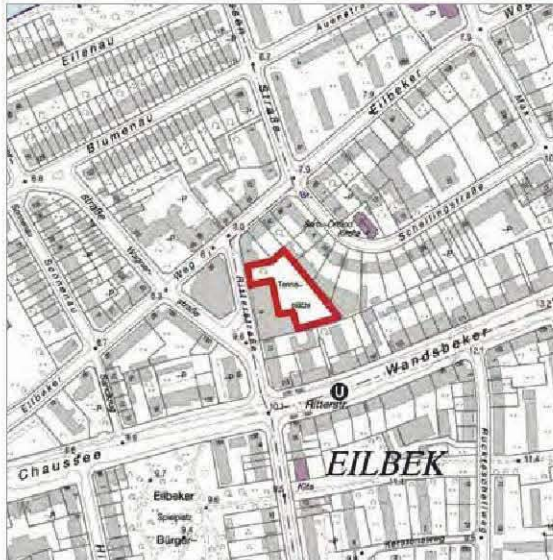
Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Bebauungsplan Eilbek 10 (1984): öffentliche Grünfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Parkanlage
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. Bundesrepublik Deutschland
Bemerkungen	Wechselwirkung mit historischer Parkanlage zu klären; Potenzial durch Eilbek-Gutachten ermittelt; Nähe S-Bahn „Hasselbrook“; evtl. Bebauungsplanverfahren erforderlich

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Peterskampweg / Papenstraße



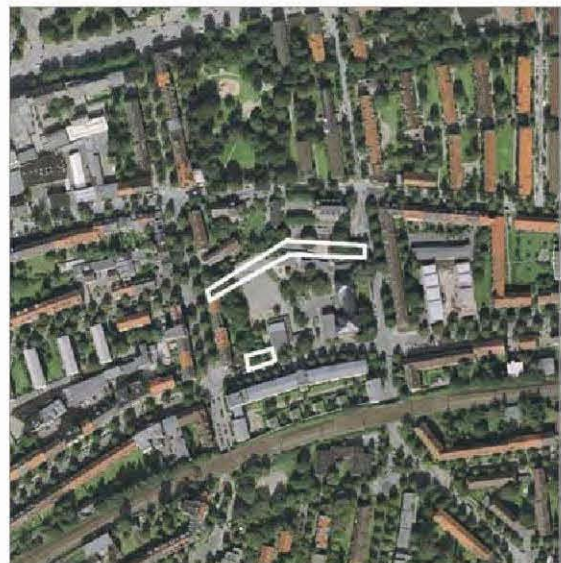
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Durchführungsplan 225 (1966): öffentliche Grünfläche, Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Parkanlage
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Potenzial durch Eilbek-Gutachten ermittelt; Ansiedlungswunsch Kita; Fläche aus Ideenträgerwettbewerb; Nähe S-Bahn „Hasselbrook“

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Ritterstraße 9



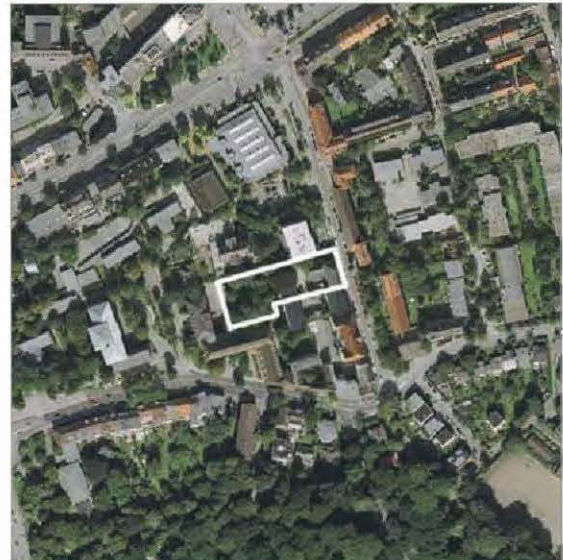
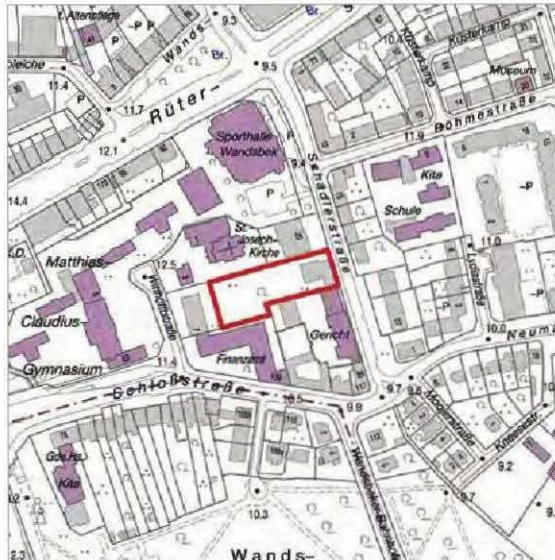
Flächengröße	ca. 0,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	24 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	24
Planungsrecht	Durchführungsplan 186 (1955): Fläche für besondere Zwecke (Turnhalle); Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Fläche aus Ideenträgerwettbewerb

Stadtteil: Eilbek
Bezeichnung: Ritterstraße / Kiebitzstraße



Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 33, davon
Einfamilienhausbau	13
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Durchführungsplan 197 (1956): L 1 g, W 4 g, Fläche für besondere Zwecke
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Schulentwicklungsplan ist abzuwarten; evtl. Bebauungsplanverfahren erforderlich

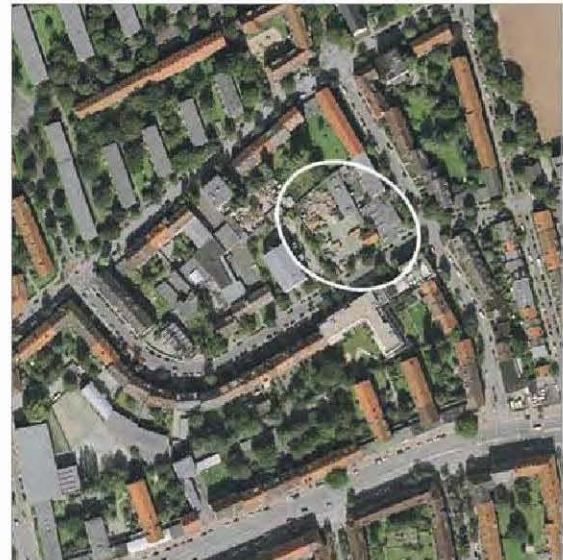
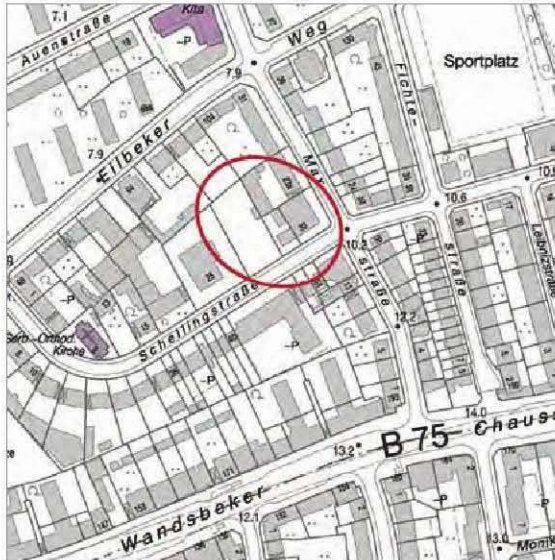
Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Schädlerstraße 24



Flächengröße	ca. 0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	46 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	46
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 1 (1963): Fläche für Gemeinbedarf – Verwaltung
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2011/12
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	

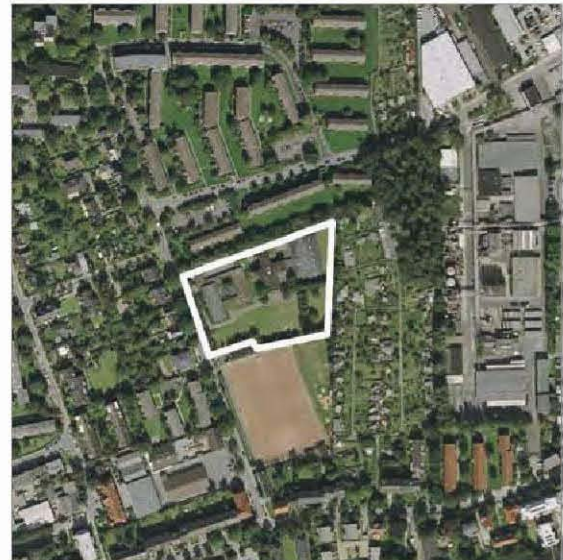
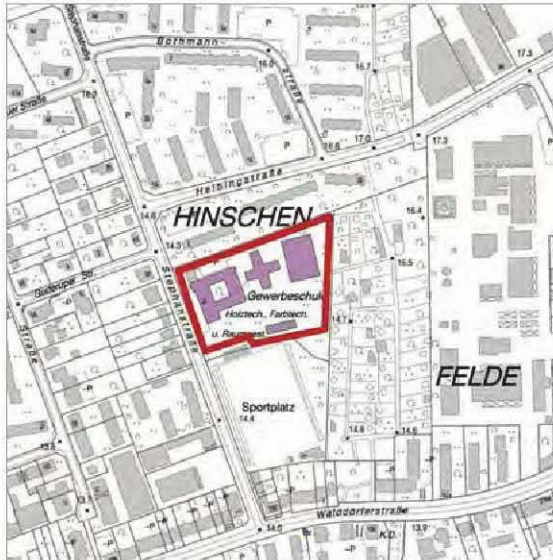
Stadtteil: Eilbek

Bezeichnung: Schellingstraße 27–33 / Ecke Maxstraße



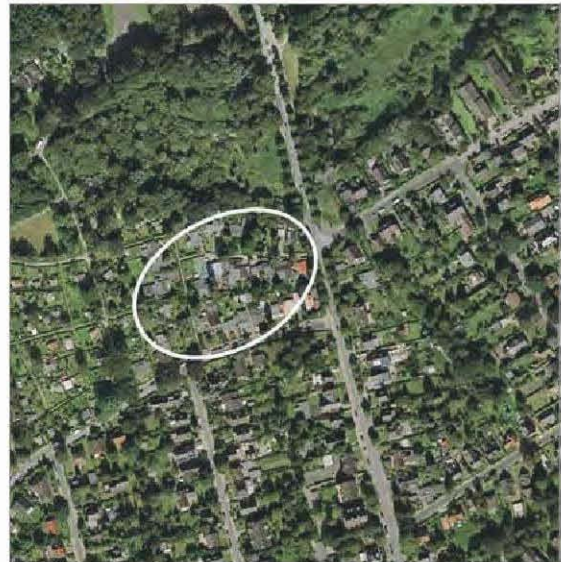
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 60, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	60
Planungsrecht	Durchführungsplan 186 (1955); G2 g, G1 g; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Altlastenverdachtsfläche

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Stephanstraße 15



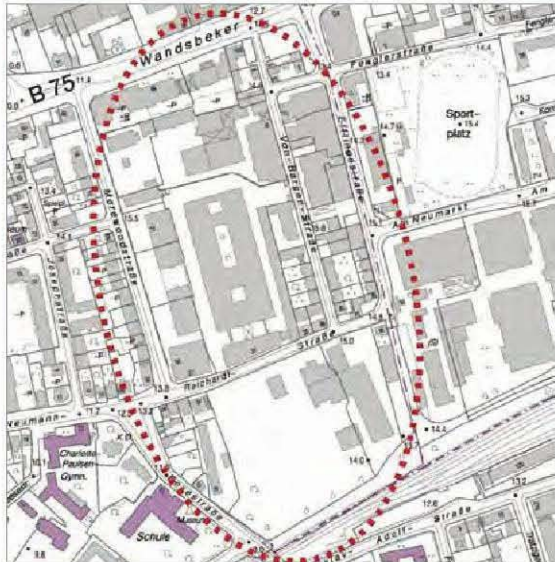
Flächengröße	1,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	25
Geschosswohnungsbau	25
Planungsrecht	Durchführungsplan 436 (1961): Fläche für besondere Zwecke (Schule + Sportplatz), unbepannter Innenbereich, § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2013
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Restriktionen durch Altlasten und benachbarten Industriebetrieb sind zu beachten; Aussagen des Schulentwicklungsplans sind abzuwarten; Potenzial geführt in PAUL-Datei

Stadtteil: Tonndorf
Bezeichnung: Tonndorfer Strand 55–75



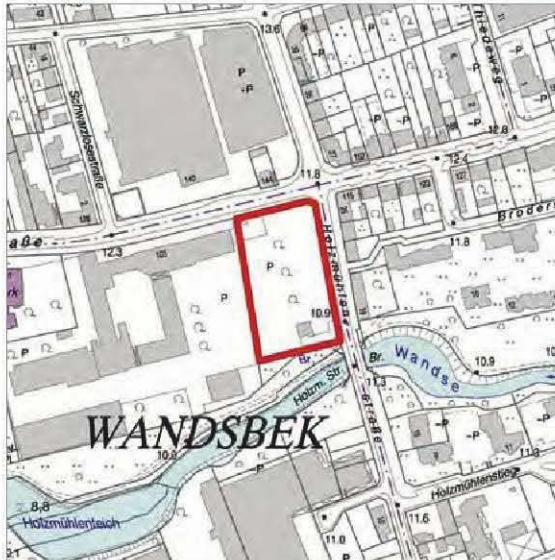
Flächengröße	2,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	50
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld (1955): Fläche für besondere Zwecke
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Potenzial ermittelt durch Wandse-Gutachten; Grundstücksneuordnung erforderlich; Landschaftsschutzgebiet, teilweise Kleingärten; evtl. Bebauungsplanverfahren erforderlich

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Von-Bargen-Straße



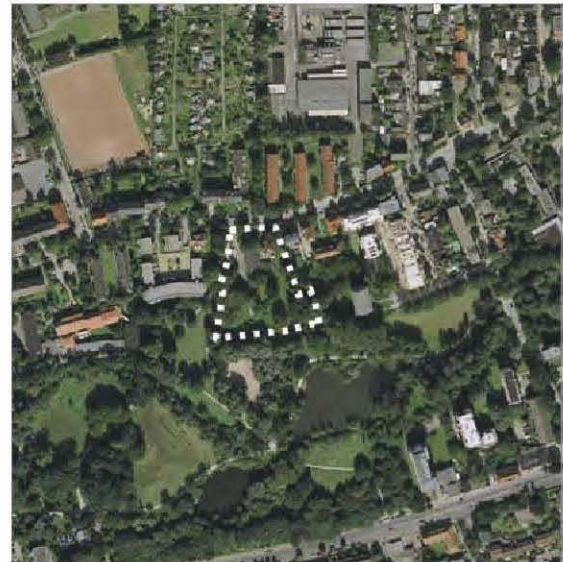
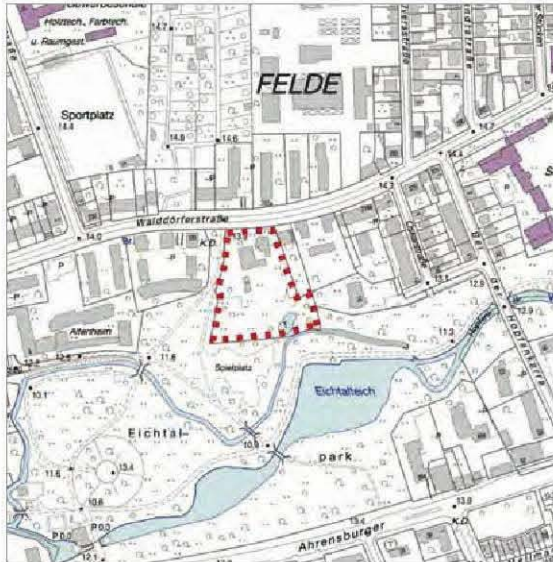
Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	offen
Einfamilienhausbau	—
Geschosswohnungsbau	—
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 56 (1989, geändert 2012): GE IV
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum; Gewerbe,
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Nutzungsbeeinträchtigungen aufgrund des Nebeneinanders zwischen Wohnen und Gewerbe; Gemengelage u. behutsame Ergänzung des Bestandes. Eignung von Teilflächen zu prüfen; ggf. Bebauungsplanverfahren erforderlich

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Walddörferstraße 103



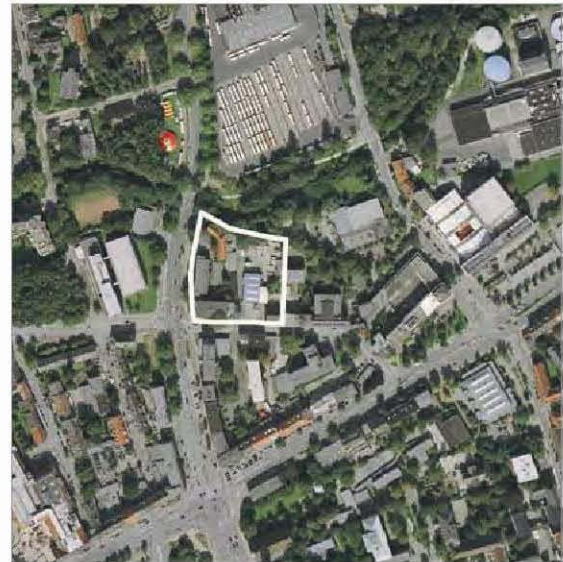
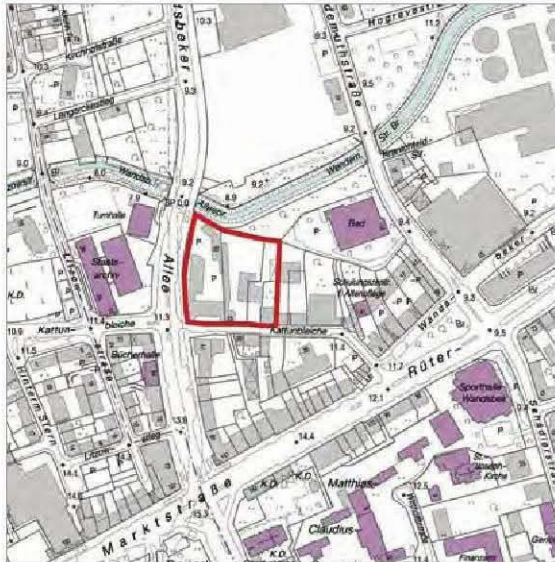
Flächengröße	0,7 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 25, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	25
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 8 (1963): GE I-II g; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial ermittelt durch Wandse-Gutachten

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Walddörferstraße 199a–203



Flächengröße	0,9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 47, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	47
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 27 (1970): WR g IV-VIII
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2012 (sofern kein Bebauungsplanverfahren erforderlich)
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Flächenpotenzial aus Wandse-Gutachten; Potenzial geführt in PAUL-Datei; Qualifizierung Wandse-Grünzug, Zugang Eichthalpark ist zu sichern; südlicher Teilbereich Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiet

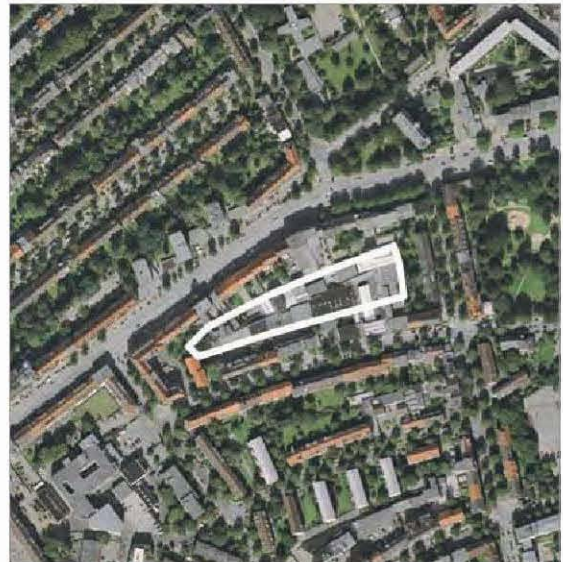
Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Wandsbeker Allee 53–55



Flächengröße	0,9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 5 (1968): GE und Gemeinbedarf; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen und privat
Bemerkungen	erhebliche Lärmimissionen, Verlagerung Gewerbebetrieb erforderlich; Aufwertung des Wandsegrünzuges; Flächenpotential aus Wandse-Gutachten; teilweise Fläche aus Ideenträgerwettbewerb; zusätzliches Potenzial denkbar

Stadtteil: Eilbek

Bezeichnung: Wandsbeker Chaussee / Papenstraße



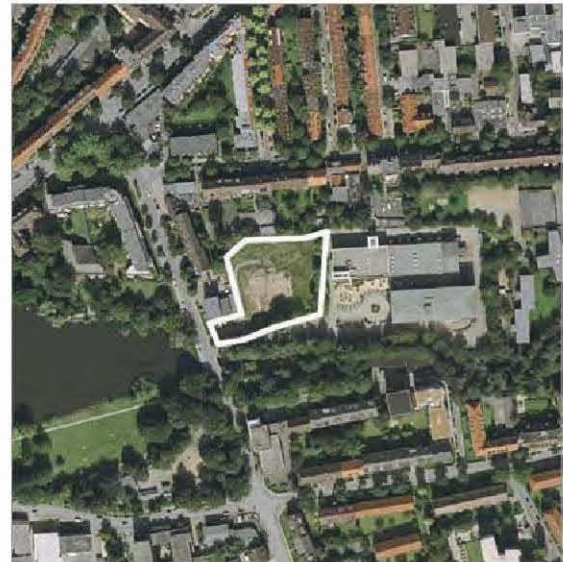
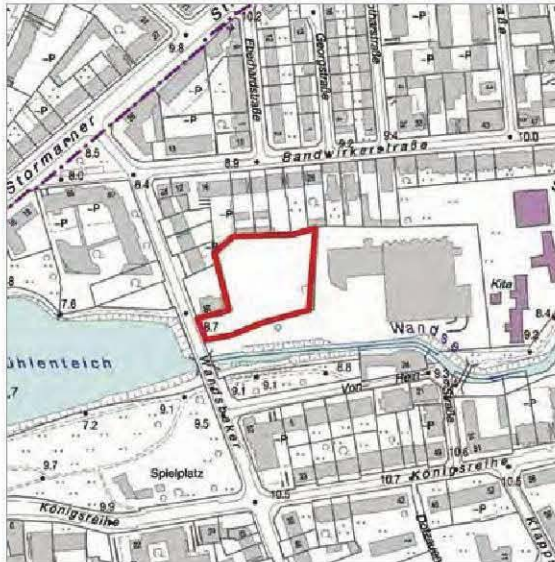
Flächengröße	0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Durchführungsplan 289 (1957): G 1 g; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	nach 2015
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial ermittelt durch Eilbek-Gutachten Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich.

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Wandsbek Gartenstadt



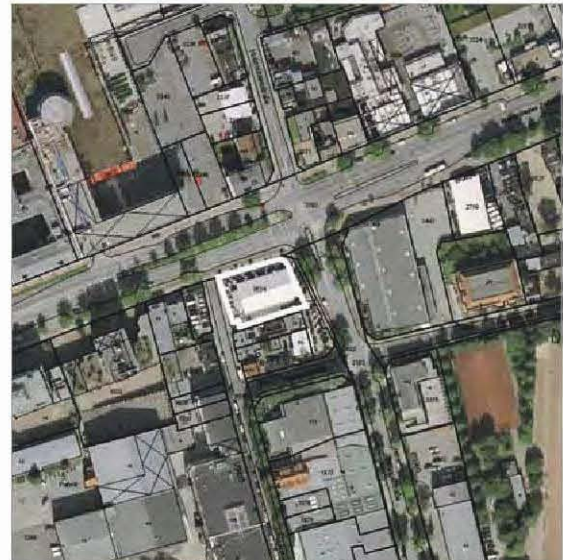
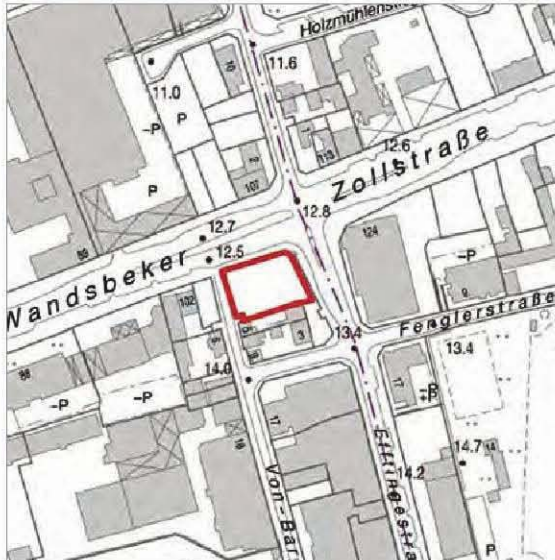
Flächengröße	ca. 10 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 100 , davon
Einfamilienhausbau	50
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955): W 3 g, W 2 o, Aussengebiet (Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat und stadteigen
Bemerkungen	u. a. SAGA- u. Genossenschaftsflächen, geschätztes Flächenpotenzial aus Gutachten 50er–60er Jahre Siedlungen – Wandsbek Gartenstadt; Gemengelage, behutsame Ergänzung des Bestandes

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Wandsbeker Königstraße 64



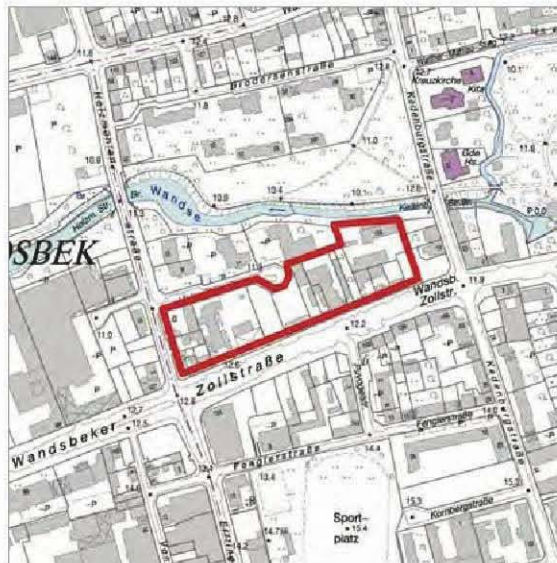
Flächengröße	0,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 72 (2001): GE II-III; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen; Parkanlage
Baubeginn möglich	2014
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Einbeziehung Nachbargrundstücke zu prüfen. Fläche aus Ideenträgerwettbewerb; Konzeptausschreibung erwartet

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Wandsbeker Zollstraße 104



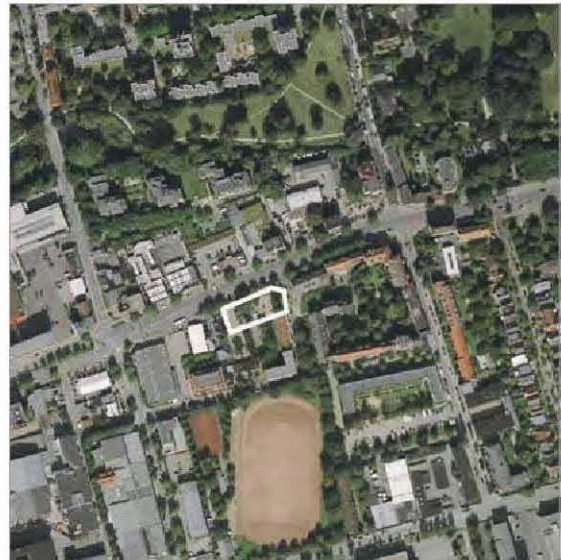
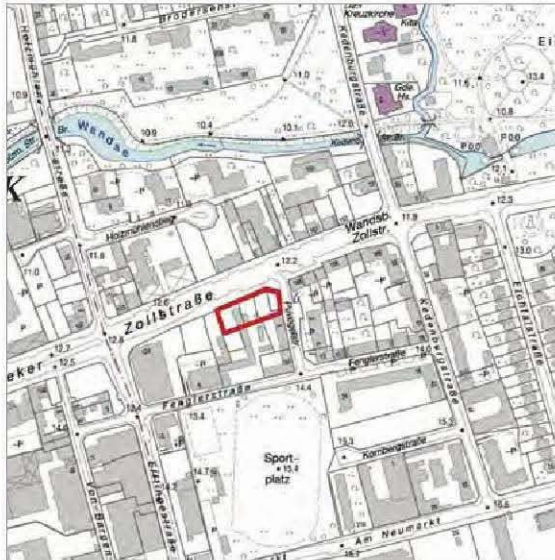
Flächengröße	0,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 56 (1989, geändert 2012): MI VI g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Potenzial aus Gutachten Wandsbeker Zollstraße

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Wandsbeker Zollstraße 113–155



Flächengröße	1,8 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 280, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	280
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 42 (1975, geändert 2010): GE II-IV; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2016 ff
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Potenzial aus Gutachten Wandsbeker Zollstraße; Grundstücksneuordnung und Betriebsverlagerungen erforderlich.

Stadtteil: Wandsbek
Bezeichnung: Wandsbeker Zollstraße 134–146



Flächengröße	0,1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 105, davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	105
Planungsrecht	Bebauungsplan Wandsbek 70 (1998): MI g V
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Baubeginn möglich	2012
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	—

Tab. 13: Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale – Wohnungsbauprogramm Wandsbek

lfd. Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/ nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff
1	Alstertal – Hummelsbüttel	Am Hehsel 25–39	40	40	0	40	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	40				
2	Alstertal – Hummelsbüttel	Flughafenstraße 89	70	50	20	70	0	ja	Eignung für Wohnungsbau vorbehaltlich Neuberechnung der Fluglärmmzonen			70		
3	Alstertal – Hummelsbüttel	Immenkoppel 1–3	30	30	0	30	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	30				
4	Alstertal – Sasel	Saseler Damm 6–8	20	20	0	20	0	nein	Räumung ehem. Betriebshof erforderlich	20				
5	Alstertal – Poppenbüttel	Strengesiedlung							Privateigentum. Aufgrund von Bürgerentscheiden ruht Bebauungsplanverfahren					
6	Alstertal – Sasel	Zinnkrautweg 5–9	30	30	0	0	30	nein	Eigentümeransprache vorgesehen. Kein Mobilisierungsinteresse der Eigentümer	30				
7	Rahlstedt	Altrahlstedter Kamp/Loher Straße	50	25	25	0	50	nein	teilweise Bodensanierung erforderlich	50				
8	Rahlstedt	Am Sooren	20	0	20	0	20	nein	Bodenordnungsverfahren läuft				20	
9	Rahlstedt	Carlssonweg 1	28	28	0	28	0	nein	Umplanung des bisherigen Konzepts	28				
10	Rahlstedt	Greifenberger Straße 50	36	36	0	36	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	36				
11	Rahlstedt	Großlohering	25	0	25	25	0	nein	Veräußerung durch Finanzbehörde	25				
12	Rahlstedt	Güstrower Weg 2–8 u. 10, Parchimer Straße 7	25	25	0	20	5	ja	Bebauungsplanverfahren läuft	25				
13	Rahlstedt	Kielkoppelstraße 16	40	30	10	40	0	nein	Ansiedlungswunsch Kita, Kombination mit Wohngebäude denkbar	40				
14	Rahlstedt	Saseler Straße 24–26	21	10	11	0	21	nein	Konzept für Bebauung liegt vor	21				
15	Rahlstedt	Saseler Straße/Ziehrerweg	20	0	20	0	20	ja	Einzelne Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen			20		
16	Rahlstedt	Schierenberg 80–94						ja	Voraussichtlich aufwändige Konfliktbewältigung durch benachbartes Gewerbe					
17	Rahlstedt	Spitzbergenweg/Meiendorfer Straße	20	0	20	0	20	ja	Einzelne Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen			20		
18	Rahlstedt	Warnemünder Weg	40	40	0	40	0	ja	Mobilisierung im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens		40			
19	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Am Dornberg	20	10	10	0	20	nein	Eigentümeransprache vorgesehen	20				
20	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Am Luisenhof	30	30	0	0	30	nein	Suchraum für konkrete Flächen	30				
21	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Am Stühm-Süd	20	20	0	20	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	20				
22	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	August-Krogmann-Straße 89–101	70	70	0	70	0	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	70				
23	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	August-Krogmann-Straße 100	350	350	0	350	0	ja	Bebauungsplanverfahren läuft		350			
24	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Berner Heerweg 128–132	56	56	0	0	56	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	56				
25	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Berner Heerweg 135–139	50	50	0	0	50	nein	Eigentümeransprache vorgesehen	50				
26	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Berner Heerweg 152/Rahlstedter Weg	80	80	0	80	0	nein	Rahmenbedingungen in Klärung befindlich		80			
27	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Berner Heerweg, neben Nr. 162	50	50	0	50	0	ja	Konzept zur Bebauung erforderlich			50		

f.d. Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff
28	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Birchholtzweg 18–24	52	52	0	52	0	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	52				
29	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Bossardstraße 13–17	28	28	0	28	0	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	28				
30	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Bramfelder Dorfgraben	100	100	0	100	0	ja	Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung			100		
31	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Bramfelder Dorfplatz 8	50	50	0	0	50	ja	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden		50			
32	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Buschrosenweg 17a	30	30	0	30	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	30				
33	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Heinrich-Helbing-Straße 22	30	30	0	0	30	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	30				
34	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Heukoppel	30	30	0	30	0	ja	Mobilisierungshorizont zu klären				30	
35	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Im Soll 31–41	70	70	0	70	0	nein	Altlastensanierung, Kampfmittelbelange zu klären					79
36	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Jahnkeweg 28a	50	50	0	50	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	50				
37	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Moosbeerweg / Am Damm	24	24	0	24	0	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	24				
38	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Neusurenland	200	200	0	200	0	ja	Klärungsbedarf Sport und Altlasten					200
39	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Ole Wisch	120	105	15	0	120	nein	Abriss von 136 Kleinstwohnungen, Ersatzbebauung	120				
40	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Wagnerkoppel	20	20	0	20	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	20				
41	Walddörfer – Lemsahl-Mellingstedt	An der Alsterschleife 16–20	20	15	5	20	0	nein	Mobilisierung durch Finanzbehörde	20				
42	Walddörfer – Wohldorf-Ohlstedt	Bredenbekkamp	45	0	45	45	0	nein	Mobilisierung durch Finanzbehörde	45				
43	Walddörfer – Volksdorf	Buchenkamp	20	0	20	0	20	ja	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	Zeitliche Prognose nicht möglich				
44	Walddörfer – Lemsahl-Mellingstedt	Hinsenfeld	160	0	160	80	80	ja	Bürgerbegehren erfolgreich. Hinweis: Aufgrund des zwischenzeitlich erzielten Kompromisses sind die Darstellungen überholt.	Zeitliche Prognose nicht möglich				
45	Walddörfer – Volksdorf	Im Alten Dorfe 30	20	20	0	20	0	nein	Mobilisierung durch Finanzbehörde	20				
46	Walddörfer – Bergstedt	Kirchenkoppel	22	0	22	0	22	nein	Bebauungsplanung abgeschlossen	22				
47	Walddörfer – Lemsahl-Mellingstedt	Ödenweg	30	0	30	0	30	nein	bisher kein Mobilisierungsinteresse	30				
48	Walddörfer	Flaggenkamp	30	15	15	0	30	ja	Konzept zur Bebauung erforderlich	Zeitliche Prognose nicht möglich				
49	Walddörfer – Volksdorf	Schemmannstraße 56	50	50	0	0	50	nein	Denkmalschutz ist zu beachten	50				
50	Walddörfer – Volksdorf	Steinreye	23	0	23	23	0	nein	derzeit Nutzung als Sportfläche	23				
51	Wandsbek-Kern	Ahrensburger Straße 91	20	20	0	20	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	20				
52	Wandsbek-Kern – Tonndorf	Am Hohen Hause	42	42	0	42	0	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	42				
53	Wandsbek-Kern	Bartensteiner Weg 1	20	20	0	20	0	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	20				
54	Wandsbek-Kern	Brauhausviertel	340	310	30	0	340	ja	Bebauungsplan im Verfahren		340			
55	Wandsbek-Kern – Eilbek	Conventstraße (östl. Nr. 13)	45	45	0	0	45	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	45				

fd. Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff
56	Wandsbek-Kern	Eckerkoppel 170–192	96	96	0	0	96	nein	Genehmigung liegt vor	96				
57	Wandsbek-Kern – Eilbek	Eilbektal/Auenstraße	40	40	0	0	40	nein	Eigentümeransprache vorgesehen	40				
58	Wandsbek-Kern – Jenfeld	Elfsaal	137	75	62	137	C	ja	Bebauungsplan im Verfahren		137			
59	Wandsbek-Kern – Marienthal	Hammer Straße 8	100	100	0	50	50	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	100				
60	Wandsbek-Kern – Marienthal	Hammer Straße südl. Nr. 36	100	100	0	100	C	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	100				
61	Wandsbek-Kern – Eilbek	Hasselbrookstraße 5/Conventstr. 24–30	30	30	0	0	30	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	30				
62	Wandsbek-Kern – Jenfeld	Jenfelder Au	770	381	389	770	C	nein	Bebauungsplanung abgeschlossen		270	250	250	
63	Wandsbek-Kern	Kedenburgstraße 28	35	35	0	35	C	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	35				
64	Wandsbek-Kern	Kedenburgstraße 31a	20	20	0	0	20	nein	Bauwunsch des Eigentümers vorhanden	20				
65	Wandsbek-Kern – Eilbek	Kiebitzhof/Conventstraße	20	20	0	0	20	ja	Konzept zur Bebauung erforderlich			20		
66	Wandsbek-Kern – Tonndorf	Kupferdamm/Sonnenweg	100	75	25	0	100	ja	Bebauungsvorschlag liegt vor; Teilfläche liegt in Farmsen-Berne		100			
67	Wandsbek-Kern	Lengerckestraße/Lengerckestieg	100	100	0	50	50	ja	Bebauungsvorschlag liegt vor			100		
68	Wandsbek-Kern	Litzowstraße (neben Nr. 28)	30	30	0	30	C	nein	langfristige Sportplatzbedarfe zu gegebener Zeit zu überprüfen	Zeitliche Prognose nicht möglich				
69	Wandsbek-Kern – Marienthal	Oktaviestraße 100						ja	Dialogorientierter Planungsprozess läuft					
70	Wandsbek-Kern – Eilbek	Papenstraße/Jacobi-Park	20	20	0	20	C	nein	Teilweise Beanspruchung der Parkanlage zu klären			20		
71	Wandsbek-Kern – Eilbek	Peterskampweg/Papenstraße	30	30	0	30	C	ja	Bebauungsvorschlag liegt vor und ist ggf. zu konkretisieren			30		
72	Wandsbek-Kern – Eilbek	Ritterstr. 9	24	24	0	24	C	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	24				
73	Wandsbek-Kern – Eilbek	Ritterstraße/Kiebitzstraße	33	20	13	33	C	nein	Schulentwicklungsplan ist abzuwarten		33			
74	Wandsbek-Kern	Schädlerstraße 24	46	46	0	0	46	nein	Bebauungsvorschlag liegt vor	46				
75	Wandsbek-Kern – Eilbek	Schellingstraße 27–33 / Maxstraße	60	60	0	0	60	ja	Konzept zur Bebauung erforderlich			60		
76	Wandsbek-Kern	Stephanstraße 15	50	25	25	50	C	nein	Schulentwicklungsplan ist abzuwarten, Altlasten, Industriebetrieb		50			
77	Wandsbek-Kern – Tonndorf	Tonndorfer Strand 55–75	50	0	50	50	C	nein	Grundstücksneuordnung erforderlich			50		
78	Wandsbek-Kern	Von-Bargen-Straße	30	30	0	0	30	?	Ergänzung und Konfliktbewältigung im Bestand					
79	Wandsbek-Kern	Walddörferstr. 103	25	25	0	25	C	ja	Konzept zur Bebauung erforderlich			25		
80	Wandsbek-Kern	Walddörferstraße 199a–203	47	47	0	0	47	nein	Bebauung ist zu konkretisieren	47				
81	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Allee 53–55	50	50	0	25	25	ja	Bebauungsvorschlag liegt vor			50		
82	Wandsbek-Kern – Eilbek	Wandsbeker Chaussee/Papenstraße	30	30	0	0	30	ja	Konzept zur Bebauung erforderlich				30	
83	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Gartenstadt	100	50	50	50	50	nein	Ergänzende Bebauung am Rande der Gartenstadt denkbar	Zeitliche Prognose nicht möglich				
84	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Königstraße 64	30	30	0	30	C	ja	Konzeptausschreibung erwartet			30		

lfd. Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff
85	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Zollstraße 104	20	20	0	20	0	nein	Konzept zur Bebauung erforderlich	20				
86	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Zollstraße 113-115	280	280	0	0	280	ja	Mobilisierung erfordert Zusammenwirken vieler Einzeleigentümer					280
87	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Zollstraße 134-146	105	105	0	0	105	nein	Vorhaben genehmigt	105				
Summe:			5540	4400	1140	3322	2218			1945	1450	895	330	550

Quellen- und Literaturverzeichnis

Freie und Hansestadt Hamburg (2002): Grünes Netz Hamburg – Freiraumverbundsystem. Hamburg.

Statistisches Bundesamt (2011): Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland bis 2060 (Internetangebot). Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2011): Alterspyramide Deutschland 2009 (Internetangebot). Wiesbaden.

Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplans – Drucksache 19/8515 der Hamburgischen Bürgerschaft. Hamburg. (Gesamt-Dokument abrufbar unter: <http://www.buergerschaft-hh.de/parldok>)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein – Anstalt des öffentlichen Rechts – (Statistikamt Nord) (2011): Stadtteildatenbank, laufendes Online-Angebot. Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg (2007): Räumliches Leitbild – Entwurf. Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Demografie – Plattform Hamburg. Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Immobilienmarktbericht Hamburg 2011. Hamburg.

Kuschnerus, Ulrich (2005): Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (1998) Städtebaurecht. Stuttgart, Berlin, Köln

Verleger

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksrat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
im Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

Erscheinungstermin und Stand

April 2012