



**BEZIRK EIMSBÜTTEL**

**WOHNUNGSBAUPROGRAMM**

**2021**



Hamburg

## Vorwort



Foto: Bina Engel

Liebe Leserinnen und Leser!

Der Bezirk Eimsbüttel – einer der am dichtesten besiedelten Hamburger Bezirke – verpflichtet sich seit 2016 mit dem „Vertrag für Hamburg“ jährlich 1.050 Wohnungen zu genehmigen.

Seit nunmehr zehn Jahren wird die Wohnungsneubautätigkeit aktiv durch die Wohnungsbauprogramme der Bezirke sowie die Aktivitäten des Hamburger Senats gesteuert und vorangetrieben. Während die Zielzahl der jährlich genehmigten Wohneinheiten seit 2011 bei 6.000 lag, wurde ab 2016 mit der Fortschreibung des Vertrags für Hamburg die Anzahl auf 10.000 genehmigte Wohneinheiten erhöht. Eimsbüttel konnte die vereinbarten Zielzahlen von rund 700 bzw. 1.050 stets erfüllen und sogar übertreffen.

Das vorliegende Wohnungsbauprogramm 2021 bietet einen Überblick über die Flächen, die aus bezirklicher Sicht in den kommenden Jahren für den Wohnungsneubau geeignet sind. Unser Anspruch liegt darin, die Neubautätigkeit unter Betrachtung weiterer wichtiger Aspekte, wie Mobilitäts-, Versorgungs- oder auch Arbeitsplatzangebote aktiv zu gestalten. Begrenzte Flächenpotenziale erfordern es, neue Wege zu gehen und im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – qualitativ und quantitativ – vorzugehen. Grundlage unserer strategischen Planung stellen das seit 2018 beschlossene Räumliche Leitbild Eimsbüttel 2040 sowie das in der Erarbeitung befindliche Soziale Leitbild und das integrierte Klimaschutzkonzept dar.

Der anhaltende Druck auf dem Wohnungsmarkt und die Attraktivität des Bezirks Eimsbüttel als Wohnstandort erfordern es, angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Berücksichtigung der Bedarfe aller Bevölkerungsgruppen steht dabei im Fokus. Hierzu setzt sich der Bezirk u.a. dafür ein, bei allen Bauvorhaben den erforderlichen Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten stets zu erreichen und damit eine sozialverträgliche Entwicklung im Bezirk sicherzustellen.

Im diesjährigen Wohnungsbauprogramm liegt der Fokus der Wohnungsbaupotenzialflächen auf der Entwicklung im Umfeld von Schnellbahnhaltestellen und den Magistralen. Ergänzend wurden neue Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in den Stadtteilen des äußeren Bezirksbereichs Niendorf und Schnelsen in den Blick genommen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kay Gätgens', with a long horizontal stroke extending to the right.

Kay Gätgens  
Bezirksamtsleiter

# BEZIRK EIMSBÜTTEL

## WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2021

### Inhalt

1.	Einführung Wohnungsbauprogramm 2021.....	4
2.	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	5
2.1	<i>Struktur des Bezirks .....</i>	5
2.2	<i>Wohnungsmarktanalyse.....</i>	6
2.3	<i>Auswertung Wohnungsbaugenehmigungen 2011 bis 2020 .....</i>	8
3.	Qualitäten bei der Wohnungsbauentwicklung .....	13
3.1	<i>Sieben Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik.....</i>	13
3.2	<i>Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....</i>	18
4.	Strategien für die Wohnungsbauentwicklung in Eimsbüttel .....	20
4.1	<i>Eimsbüttel 2040.....</i>	20
4.2	<i>Magistralen .....</i>	22
4.3	<i>Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs .....</i>	24
5.	Wohnungsbaupotenzialflächen 2021.....	25
5.1	<i>Veränderung bei den Wohnungsbaupotenzialflächen .....</i>	25
5.2	<i>Räumliche Verteilung der Wohnungsbaupotenzialflächen 2021 .....</i>	26
5.3	<i>Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2021.....</i>	29
6.	Wohnungsbaupotenzialflächen / Steckbriefe .....	35

Impressum

## 1. Einführung Wohnungsbauprogramm 2021

Hamburg wächst weiter – Eimsbüttel muss (re)agieren. Mit dem Vertrag für Hamburg verpflichtet sich der Bezirk Eimsbüttel seit 2016 jährlich 1050 Wohnungen zu genehmigen. Zwischen 2011 und 2016 lag die Zielzahl bei durchschnittlich 700 Wohnungen. Im Bezirk Eimsbüttel wurden die Zielzahlen stets erreicht.

Das Wohnungsbauprogramm zeigt Wohnungsbaupotenzialflächen, auf denen die geforderte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden könnte. Die Aufbereitung von Daten zu diesen Flächen in übersichtlichen Steckbriefen soll helfen Entscheidungen vorzubereiten und umzusetzen. Diese Wohnungsbaupotenzialflächen werden somit in den Fokus gerückt, um eine Entwicklung herbeizuführen oder voranzubringen. Das Wohnungsbauprogramm kann allerdings bestehende wohnungsbauspezifische Probleme nicht alleine lösen. Ein großes Potenzial liegt im Bezirk Eimsbüttel zudem in kleinteiligen Projekten in den gewachsenen Quartieren.

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bildet die Basis sowohl für die quantitative als auch für die qualitative wohnbauliche Ausrichtung des Bezirks. Die Flächen, die hier aufgezeigt werden, können städtische und private Grundstücke sein, Flächen mit vorhandenem Planrecht oder Flächen, auf denen Planrecht angepasst werden muss. Ziel ist die Schaffung von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentum.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel, das „Wohnungsbauprogramm 2021“, knüpft an die vorherigen Wohnungsbauprogramme an und ist die Fortschreibung des „Wohnungsbauprogramms 2020“. Es beinhaltet sowohl bereits bekannte als auch neue Potenzialflächen mit einem Potenzial von zehn und mehr Wohneinheiten, eine tabellarische Aufstellung aller Flächen, sowie eine Erläuterung der Rahmenbedingungen und eine Evaluation.

Wie schon das Wohnungsbauprogramm des letzten Jahres bezieht sich das aktuelle Wohnungsbauprogramm auf das Entwicklungskonzept „Eimsbüttel 2040“. Alle Handlungsfelder müssen betrachtet werden, um die Zukunft lebenswert zu gestalten, können aber nicht gleichzeitig und sofort umgesetzt werden. Mit dem diesjährigen Wohnungsbauprogramm liegt der Fokus zunächst auf der Entwicklung im Umfeld von Schnellbahnhaltestellen sowie auf den Magistralen, den Hauptverkehrsachsen des Bezirks. Zudem wurden die Stadtteile im äußeren Bezirksbereich – Niendorf und Schnelsen – stärker hinsichtlich ihrer Wohnungsbaupotenziale in den Blick genommen.

Es werden auf Grundlage des Leitbildplans neue Flächen ausgewiesen. Ferner wurden bereits veröffentlichte Potenzialflächen aufgrund von fortgeschrittenen Erkenntnissen und Planungen neu bewertet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Flächen nach eingehender Fachprüfung im nachfolgenden Verfahren, zum Beispiel Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren, auch wieder herausgenommen werden können beziehungsweise müssen, wenn Belange entgegenstehen.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Struktur des Bezirks

Der Bezirk Eimsbüttel ist einer von sieben Bezirken Hamburgs und zählt auf einer Fläche von 49,8 Quadratkilometern rund 267.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Hier wohnen auf einem Quadratkilometer 5.362 Menschen – mehr als doppelt so viele wie in der Gesamtstadt mit ihrer Bevölkerungszahl von gut 1,8 Millionen auf 755,1 Quadratkilometern Fläche. Der Bezirk Eimsbüttel gehört damit zu den am dichtesten besiedelten Bezirken Hamburgs.

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

#### Kerngebiet

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

#### Urbanisierungszone

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

#### Äußere Stadtteile

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

Gut ein Siebtel der Bewohnerinnen und Bewohner Hamburgs wohnen im Bezirk Eimsbüttel auf einer Fläche, die nur ein Fünfzehntel der Gesamtfläche der Stadt beansprucht. Der Bezirk verfügt über wenige Liegenschafts- und

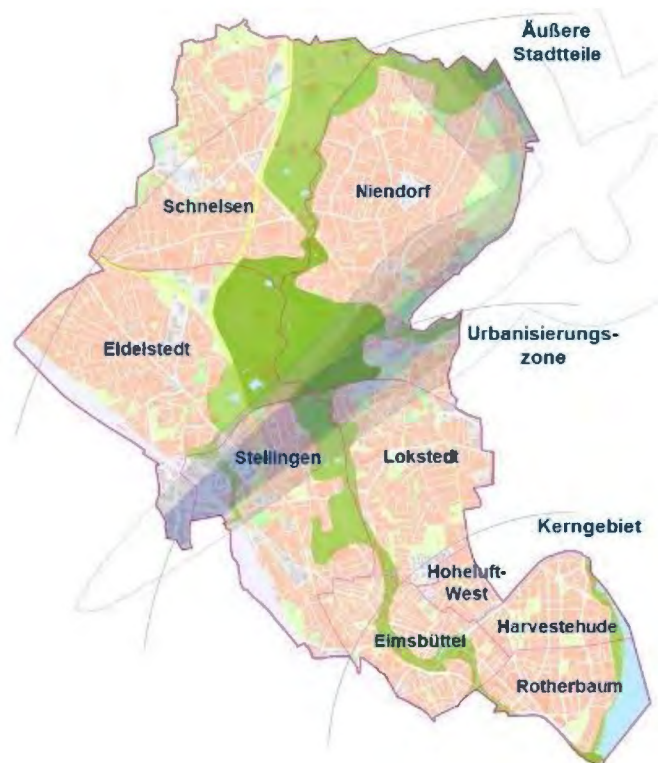


Abbildung 1 : Lage des Bezirks Eimsbüttel  
Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für  
Geoinformation und Vermessung 2017; Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel

Konversionsflächen und liegt teilweise in beschränkenden Fluglärmmzonen. Es bedarf also spezieller Strategien, um Flächen für den Wohnungsbau ausweisen zu können.

## 2.2 Wohnungsmarktanalyse

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm zeigt mögliche Wohnungsbaupotenzialflächen, auf denen die im Vertrag für Hamburg geforderte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden könnte und gibt Informationen zu aktuellen Entwicklungen und Strategien. Außerdem werden die Genehmigungen für Wohnungsbau evaluiert.

Im Jahr 2018 wurde eine Wohnungsmarktanalyse für die sieben Hamburger Bezirke erstellt. Die Analyse umfasst den Untersuchungszeitraum 2013-2017 und stellt eine Ergänzung zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen dar. Sie basiert auf der Erhebung von 2013 mit dem Untersuchungszeitraum 2008-2012. Ziel der Wohnungsmarktanalyse ist eine einheitliche und vergleichbare Darstellung sowie Betrachtung der Marktentwicklung.

Einblick in die Wohnungsmarktanalyse geben die folgenden Abschnitte über Bevölkerungsentwicklung und Nachfrage sowie Angebots- und Preisentwicklung. Die vollständige Wohnungsmarktanalyse steht online zur Verfügung: [www.hamburg.de/eimsbuettel](http://www.hamburg.de/eimsbuettel).

### Bevölkerungsentwicklung und Nachfrage

Im Bezirk Eimsbüttel gibt es weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Lagen, allerdings ist eine Zunahme der Wanderungsverluste in das Hamburger Umland zu verzeichnen. Der Einwohnerzuwachs des Bezirks liegt zwar mit 4,2 Prozent unter dem Niveau der Gesamtstadt Hamburg von 4,9 Prozent, dennoch ist die Bevölkerungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich um 7,1 Prozent gestiegen.

Innerhalb der Stadt und des Bezirks verläuft die Entwicklung sehr heterogen. Das Wachstum findet fast ausschließlich an Standorten mit einer hohen Neubautätigkeit statt. Stadtteile mit hohen Baufertigstellungszahlen gewinnen überdurchschnittlich viele Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. Im Bezirk Eimsbüttel ist in allen Stadtteilen ein Bevölkerungszuwachs zu beobachten. Die deutlichsten und über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Zuwächse fanden in den Stadtteilen Stellingen, Schnelsen und Eidelstedt statt. Stellingen und Schnelsen sind auch die Stadtteile mit den höchsten Baufertigstellungszahlen im bezirklichen Vergleich. Die Stadtteile im Kerngebiet des Bezirks, beispielsweise Eimsbüttel, Hoheluft-West und Rotherbaum, wuchsen langsamer als der städtische Durchschnitt. Gründe sind zum einen fehlende Flächenpotenziale, aber auch geringere Fertigstellungszahlen.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Eimsbüttel ist zu beobachten, dass 2018 der geringste Einwohnerzuwachs seit 2009 verzeichnet wurde. Allerdings gewinnt diese Dynamik seit 2019 mit einem Bevölkerungszuwachs um 2.158 Einwohnerinnen und Einwohner auf nun insgesamt 267.055 Personen an Stärke. Folglich ist es erforderlich, dass der Wohnungsneubau auf dem hohen Niveau der jüngeren Vergangenheit gehalten wird.

## Angebot und Preisentwicklung

Die Neubautätigkeit im Bezirk Eimsbüttel konnte gesteigert werden und die Genehmigungsziele gemäß dem Vertrag für Hamburg wurden stets erreicht beziehungsweise übertroffen. Ein besonderer stärkerer Fokus liegt dabei auf dem Geschosswohnungsbau. Das Ein- und Zweifamilienhaussegment erreicht einen Anteil von einem Fünftel des Neubaugeschehens.

Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt in der Urbanisierungszone und in den Äußeren Stadtteilen. Während im Kerngebiet und in der Urbanisierungszone die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung homogen ist, fällt in den Äußeren Stadtteilen eine heterogene Verteilung auf. So ist die Neubauintensivität im Stadtteil Schnelsen vergleichbar mit der in Lokstedt oder Stellingen. In Niendorf dagegen ist das Wachstum mit dem im Kerngebiet vergleichbar (Abbildung 3).

Durch die hohe Nachfrage steigen die Kaufpreise für Wohnraum und Bauland. Verstärkt wird diese Entwicklung durch ein weiteres Absinken des Zinsniveaus in den letzten Jahren, aber auch durch einen überdurchschnittlichen Anstieg der Baukosten.<sup>1</sup> Gleichwohl haben sich die Preissteigerungen langsamer entwickelt als im Vergleichszeitraum.

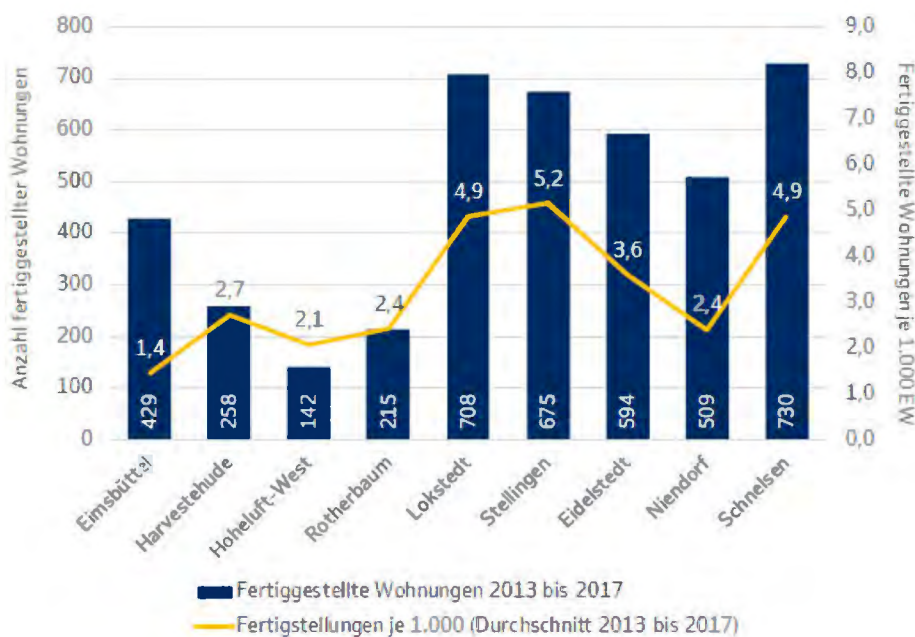


Abbildung 2: Baufertigstellungen im Bezirk Eimsbüttel 2013 bis 2017

Quelle: Statistikamt Nord/Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel 2020

Für Eigentumswohnungen sind die Kaufpreise noch deutlich stärker gestiegen, unter anderem durch eine zusätzliche Nachfrage aufgrund des günstigen Zinsniveaus. In Hamburg lag 2017 der Median für eine Eigentumswohnung bei 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.<sup>2</sup> Das entspricht einem Anstieg von knapp 40 Prozent im Vergleich zu 2013. Gegenüber 2008 haben sich die Preise

<sup>1</sup> Vgl. Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel 2020.

<sup>2</sup> Weiterführende Informationen zur Immobilienmarktentwicklung sind dem aktuellen Immobilienmarktbericht Hamburg 2021 zu entnehmen, online abrufbar unter: [Immobilienmarktbericht Hamburg 2021](#).

damit verdoppelt. Im Bezirk Eimsbüttel liegen die Kaufpreise mit zirka 4.600 Euro pro Quadratmeter (Stand 2017) insbesondere in den zentralen Lagen zum Teil massiv über dem städtischen Niveau. Zum Teil sind die Preise gerade in den noch etwas günstigeren Stadtteilen stark angestiegen. Im Neubau liegt der Median bei etwa 5.190 Euro pro Quadratmeter.

Ähnlich dynamisch verlief die Entwicklung für Einfamilienhäuser. Die hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Potenzial zusätzlichen Wohnraum in diesem Segment zu schaffen. Zudem stehen flächeneffizientere Typologien programmatisch stärker im Fokus. In der Folge steigen die Preise deutlich an und Haushalte weichen in das Umland aus. Im Bezirk Eimsbüttel stiegen die Preise seit 2013 um 41,4 Prozent und damit deutlich stärker als im Hamburger Durchschnitt mit einem Plus von 32,9 Prozent.

Die Grundstückspreise im Bezirk Eimsbüttel sind ebenso deutlich gestiegen. Gerade in den zentralen Stadtteilen liegen die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau zum Teil dreimal so hoch wie im Hamburger Durchschnitt. In den meisten Stadtteilen des Bezirks erhöhten sich die Preise um 60 Prozent und mehr. Ähnlich ist die Situation im Einfamilienhaussegment, welches gerade in den Äußeren Stadtteilen von hoher Bedeutung ist. In Lokstedt, Eidelstedt, Niendorf und Schnelsen bewegen sich die Preise unter dem Mittel der Hansestadt.

### 2.3 Auswertung Wohnungsbaugenehmigungen 2011 bis 2020

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

Für den Bezirk Eimsbüttel bedeutet dies von 2011 an jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen und seit 2016 jährlich durchschnittlich 1.050 Wohnungen zu genehmigen. Diese Zielzahlen wurden stets übertroffen.

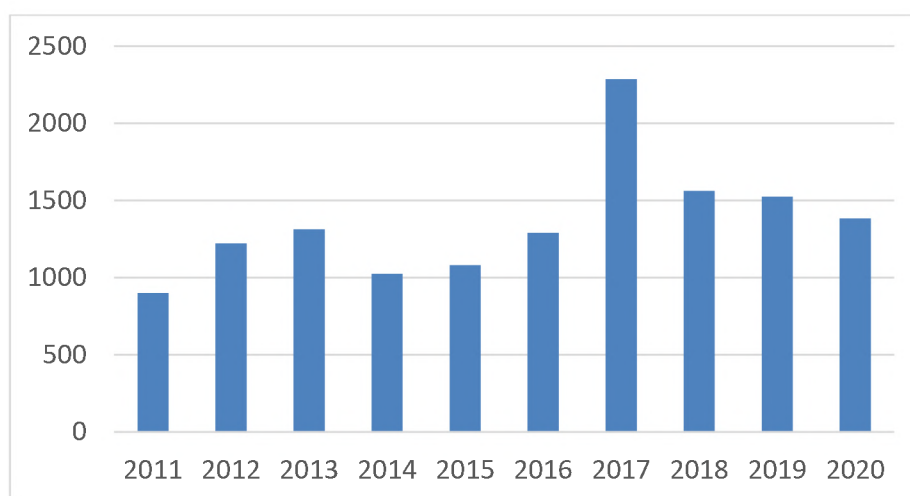


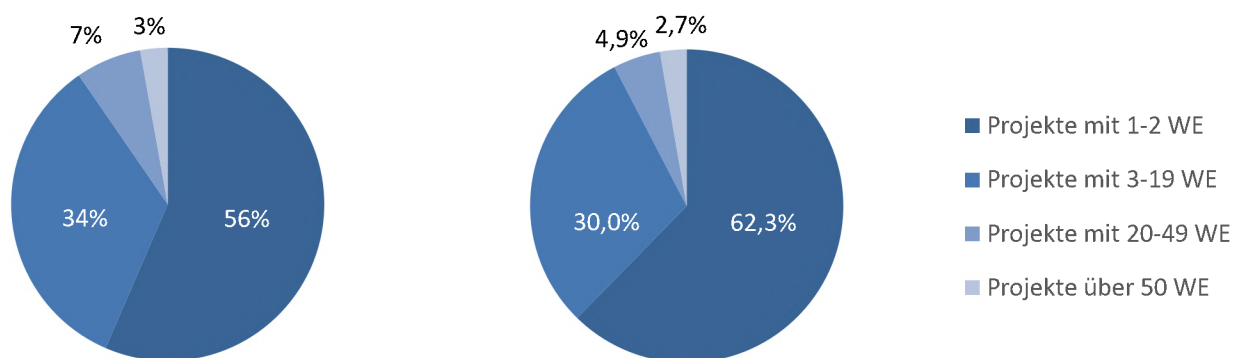
Abbildung 3: Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Bezirk Eimsbüttel 2011-2020

Gleichwohl bedeutet dies eine große Anstrengung für den Bezirk Eimsbüttel, da die genehmigten Wohneinheiten primär aus vielen kleineren Vorhaben resultieren, siehe Abbildungen 4 und 5.

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

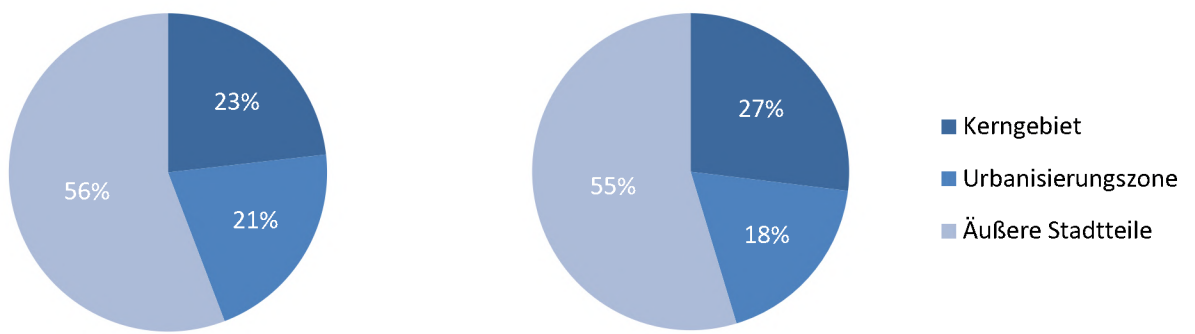
### Betrachtung der Vorhaben

Die vergleichsweise hohe Genehmigungszahl im Bezirk Eimsbüttel besteht weiterhin aus zahlreichen kleineren Projekten. Dieses betrifft sowohl das Jahr 2020 als auch die Betrachtung des Gesamtzeitraums seit 2011. Während im Jahr 2020 die Vorhaben mit 1 bis 2 Wohneinheiten etwas über die Hälfte der Gesamtvorhaben bilden sind es im Durchschnitt seit 2011 gut zwei Drittel der Gesamtvorhaben. Die genehmigten Projekte mit mehr als 50 Wohneinheiten (WE) machen demgegenüber derzeit nur drei Prozent der Vorhaben im Bezirk Eimsbüttel aus.



Abbildungen 4 und 5: Verteilung der Genehmigungen nach Projektgröße im Jahr 2020 in Prozent (links) und im Zeitraum April 2011 bis Dezember 2020 in Prozent (rechts)

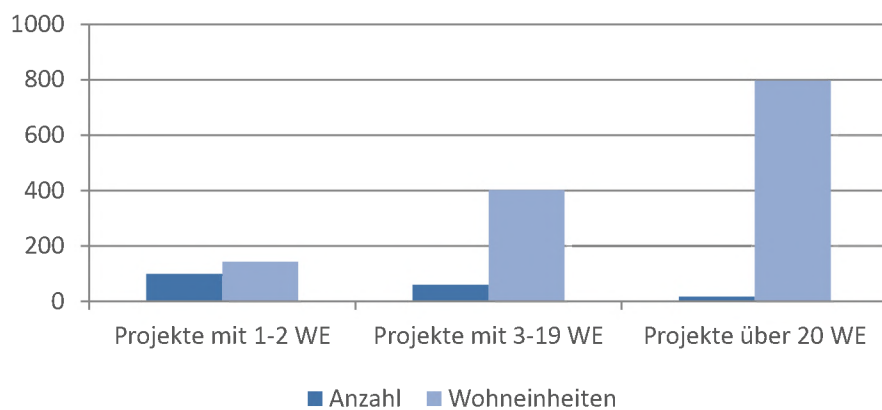
Die Verteilung der Einzelvorhaben auf die bezirklichen Teilräume ist in der Gesamtbetrachtung unverändert gegenüber den Vorjahren geblieben. In 2020 ist im Vergleich zu den Vorjahren der Anteil der Vorhaben im Kerngebiet leicht gesunken, während sich eine leichte Zunahme von Vorhaben in der Urbanisierungszone und den Äußeren Stadtteilen zeigt. Insgesamt befindet sich über die Hälfte der Vorhaben in dem Teilraum der Äußeren Stadtteile; die wenigsten Vorhaben liegen weiterhin in der Urbanisierungszone.

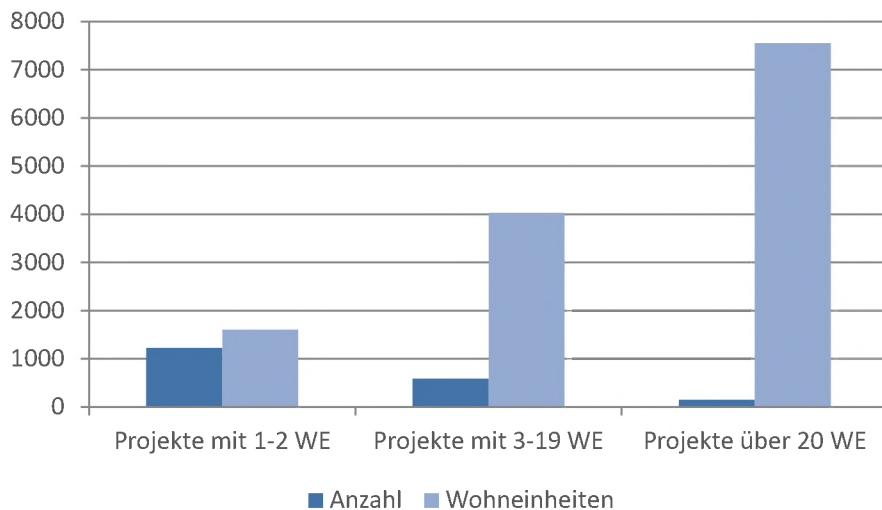


Abbildungen 6 und 7: Verteilung der Vorhaben auf die Teilräume für das Jahr 2020 (links) sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2020 (rechts)

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

Bei der Betrachtung der Anzahl der Vorhaben und der damit verbundenen Wohneinheiten zeigt sich weiterhin, dass insbesondere die Anzahl der Vorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten deutlich weniger als zehn Prozent aller Vorhaben im Bezirk darstellen, gleichwohl aber ungefähr 60 Prozent der genehmigten Wohneinheiten sowohl in 2020 als auch im Zeitraum von 2011 bis 2020 abbilden.





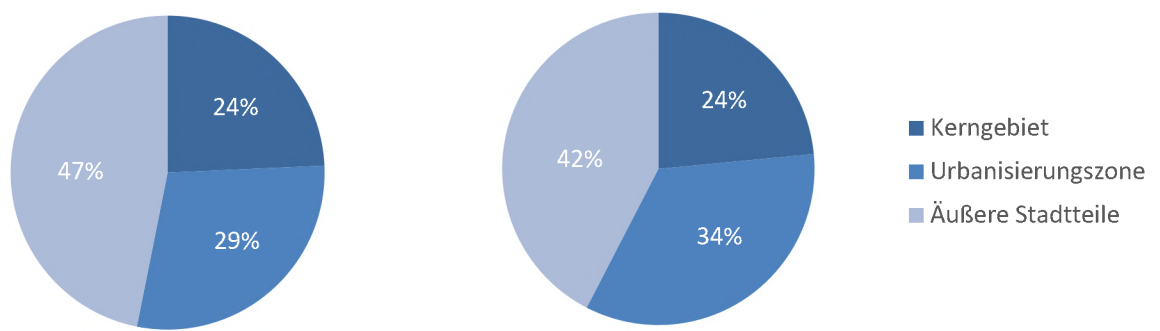
Abbildungen 8 und 9: Verteilung der erteilten Genehmigungen nach Anzahl und Wohneinheiten für das Jahr 2020 (oben) sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2020 (unten)

### Betrachtung der Wohneinheiten

Die Verteilung der genehmigten Wohneinheiten auf die drei Teilräume des Bezirks, Kerngebiet, Urbanisierungszone und Äußere Stadtteile, zeigt ein differenzierteres Bild der Verteilung der Vorhaben. So ist festzustellen, dass der größte Anteil an den genehmigten Wohneinheiten in den Äußeren Stadtteilen liegt, sowohl für den Zeitraum von 2011 bis 2020 als auch in 2020. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Anstieg des prozentualen Anteils der genehmigten Wohneinheiten im Kerngebiet zu verzeichnen, welches in den Jahren zuvor deutlich weniger Genehmigungen von Wohneinheiten aufwies, während der Anteil der Wohneinheiten in den Äußeren Stadtteilen und der Urbanisierungszone 2020 leicht rückläufig ist. Weiterhin zeigt sich, dass die Urbanisierungszone mit dem prozentual geringsten Anteil an den Vorhaben relativ viele Wohneinheiten verbindet und dass deren Anteil an der Zahl der genehmigten Wohneinheiten seit 2018 deutlich zugenommen hat.

Die über die vergangenen zehn Jahre erfassten Daten weisen unterdessen in der Gesamtanalyse eine weiterhin konstante Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilräume auf.

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden im Kerngebiet mehr Wohnungen genehmigt als in der Urbanisierungszone. Seit 2015 hat sich dies jedoch umgekehrt. Während in den Äußeren Stadtteilen die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten deutlich gesteigert wurde, sank die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Kerngebiet bis 2019, in der Urbanisierungszone nahm die Anzahl seit 2018 und insbesondere 2020 deutlich zu.



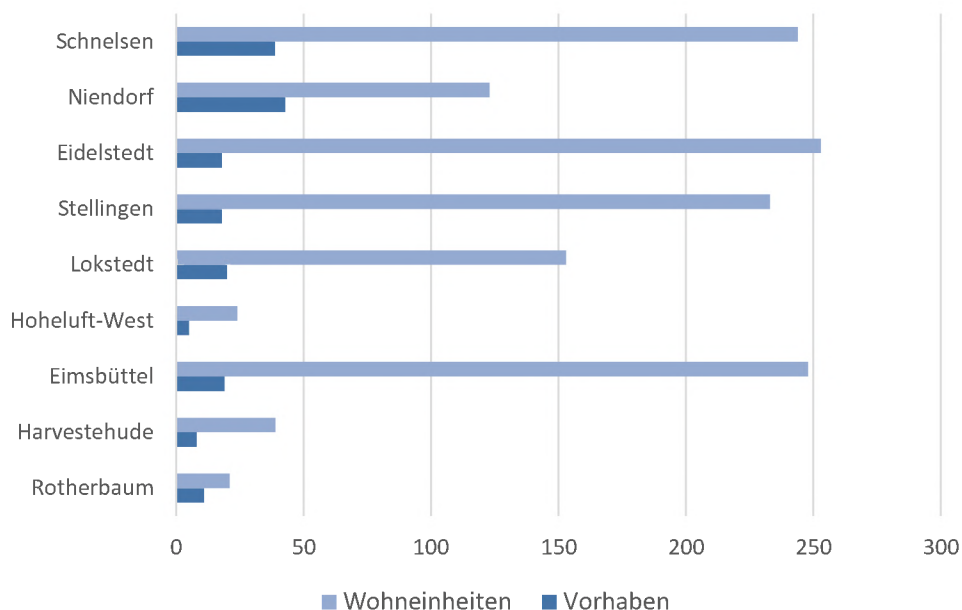
Abbildungen 10 und 11: Verteilung der Wohneinheiten auf die Teilräume für das Jahr 2020 in Prozent (links) sowie für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2020 in Prozent (rechts)

### Betrachtung der Stadtteile

Im Jahr 2020 wurden die meisten Wohneinheiten in Eidelstedt, einem der Äußeren Stadtteile, genehmigt. Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten war im Vergleich zu 2019 in Eidelstedt jedoch rückläufig, wie auch in Lokstedt, welches zur Urbanisierungszone gehört und 2019 ebenfalls eine hohe Zahl genehmigter Wohneinheiten aufwies.

Innerhalb des im Kerngebiet gelegenen Stadtteils Eimsbüttel konnte mit wenigen größeren Vorhaben eine hohe Zahl an Wohneinheiten generiert werden. Es bestehen also weiterhin vereinzelt Potenziale innerhalb des Kerngebiets, welche für die Schaffung von Wohneinheiten aktiviert werden können.

Im Gesamtzeitraum 2011 bis 2020 blieb die Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Stadtteile jedoch unverändert.



Abbildungen 12 und 13: Verteilung der im Bezirk genehmigten Wohneinheiten sowie der Anzahl der Vorhaben auf die einzelnen Stadtteile für das Jahr 2020 (oben) und für den Zeitraum April 2011 bis Dezember 2020 (unten)

Damit bestätigt sich erneut die Aussage aus dem ersten Wohnungsbauprogramm von 2011/2012, dass der Urbanisierungszone eine große Bedeutung zukommt, da sich in diesem Teilraum die größten Flächenanteile befinden, die meisten größeren zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte liegen und sich dort das größte Innenentwicklungspotenzial bietet.

### 3. Qualitäten bei der Wohnungsbauentwicklung

Die Sicherung der Qualitäten beim Wohnungsbau hat im Bezirk Eimsbüttel seit langem eine hohe Priorität. Im Folgenden werden die Leitlinien hierfür erläutert. Die Ziele für den geförderten Wohnungsbau werden im Anschluss hieran ausführlich erläutert.

#### 3.1 Sieben Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik

Für den Bezirk Eimsbüttel ist die quantitative Erhöhung der Wohnungsbestände untrennbar mit einer qualitativen Weiterentwicklung in allen Stadtteilen verbunden. Die einzelnen Stadtteile des Bezirks haben jeweils ihren eigenen Charakter und ihre eigenen Identität. Jeder Stadtteil verfügt über besondere Qualitäten, die es zu bewahren gilt. Die durch den Vertrag für Hamburg an den Wohnungsbau gestellten Anforderungen bedeuten für alle Stadtteile eine Herausforderung. Dieser Herausforderung stellt sich der Bezirk Eimsbüttel, möchte dabei jedoch die bestehenden Qualitäten erhalten und fördern.

Hierzu und zu den zentralen Fragestellungen für den Bezirk Eimsbüttel wurden strategische Leitlinien entwickelt. Sie sollen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks bilden und die Basis für den Dialog und die Kooperation mit den gesellschaftlichen Akteuren darstellen.

Die zentralen Fragestellungen des Bezirks wurden in einem bezirksinternen Prozess definiert und interdisziplinär erarbeitet. Die Themenkomplexe wurden weiter ausformuliert und mündeten in sieben Leitlinien, die erstmalig in das Wohnungsbauprogramm 2011/2012 aufgenommen und veröffentlicht wurden.

Diese Leitlinien wurden im Laufe der Zeit und im Prozess für das Entwicklungskonzept „Eimsbüttel 2040“ nochmals geschärft. Die folgenden Leitlinien wurden von der Bezirksversammlung Eimsbüttel am 27.02.2020 beschlossen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Drucksache 21-0780, Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2020 und Potenzialflächen 2020.

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

## **1. Wohnungsbau**

**Wohnungsbau soll städtebauliche Qualitäten unter Beibehaltung der Stadtteilidentitäten fördern.**

Die Ressource Boden ist begrenzt. Gleichzeitig sollen mehr Wohnungen errichtet werden. Dies führt zwangsläufig zu einer zunehmenden Verdichtung in allen Bereichen, in denen neue Wohnungen entstehen. Dabei ist der Bezirk Eimsbüttel bereits in weiten Teilen stark verdichtet, auch die Äußeren Stadtteile liegen über dem Hamburger Durchschnitt. Weiterhin gebieten der sparsame Umgang mit der Fläche sowie ökonomische und städtebauliche Gründe eine vorrangige Entwicklung von Umstrukturierungsflächen.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, den Herausforderungen weiterer Verdichtung für alle Teile des Bezirks gewachsen zu sein. In den bereits hoch verdichteten Bereichen geht es um qualitätsvolle und städtebaulich sinnvolle Lösungen. So müssen zum Beispiel flächensparende Wohnformen entwickelt und angeboten werden. Flächenreserven im Siedlungsbestand müssen nicht nur baulich entwickelt werden, sondern müssen im Sinne einer doppelten Innenentwicklung auch ihren Beitrag zur Weiterentwicklung des Quartiers leisten. Gleichzeitig sorgen die bereits stark verdichteten Bereiche für spürbaren Druck auf die angrenzenden Gebiete.

Wichtig ist den eigenständigen Charme der einzelnen Quartiere zu berücksichtigen und zu bewahren. Der Wohnungsbau in den bisher weniger stark verdichteten Bereichen muss unter anderem mit Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden. Insgesamt gilt es den Charakter des Stadtteils qualitativ und nicht nur quantitativ zu stärken.

## **2. Freiraum**

**Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.**

Freiflächen sind ein wichtiges Gut in einer urbanen Gesellschaft. Sie dienen als Erholungs- und Gestaltungsräume sowohl für Menschen als auch für Tiere und

Pflanzen. Ein wichtiges Kriterium einer Freifläche ist einerseits die Nutzbarkeit durch den Menschen sowie andererseits der Nutzen, beispielsweise für Flora und Fauna. Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist für Freiflächen somit von grundlegender Bedeutung. Anders als Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe lassen sich Freiräume gewöhnlich nicht stapeln. Mit einer Zunahme der Wohnungen ist zudem auch eine Zunahme der Freiflächennutzung verbunden.

Das „Grüne Netz Hamburg“ ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es dient neben der Funktion als landschaftsorientiertes Gliederungselement des Siedlungsraumes als städtischer Erholungsraum, als ökologisch wirksame Biotopvernetzung, als stadtklimatischer Schutz- und Entwicklungsraum und als grüne Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, die notwendigen und wertvollen Freiflächen im Bezirk Eimsbüttel zu bewahren, nach Möglichkeit aufzuwerten und insbesondere zu vernetzen. Die Entwicklung neuer Wohnungsbauflächen soll mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten, der sogenannten „Qualitätsoffensive Freiraum“ einhergehen. Dieses kann vor allem durch die Mehrfach-Codierung von bestehenden Freiräumen erfolgen, da die Entwicklung neuer Freiflächen in hoch verdichteten Bereichen schwer zu realisieren ist. Gleichwohl kommen der Gestaltung und Öffnung der – auch halböffentlichen – Räume eine besondere Bedeutung zu, da durch sie neue Qualitäten gewonnen werden können. Die Einbindung neuer Wohnquartiere in das „Grüne Netz Hamburg“ und die „Qualitätsoffensive Freiraum“ sind wesentliche Qualitätsmerkmale für eine nachhaltige Wohnstandort-Entwicklung. Des Weiteren sind insbesondere im verdichteten Kerngebiet nicht nur die klassischen Freiräume wie Spielplätze, Parkanlagen und Kleingärten zu betrachten, eine besondere Aufgabe in Bezug auf den Freiraum kommt auch den Schulhöfen, Sportplätzen und dem Straßenraum zu.

### **3. Infrastruktur**

#### **Wohnungsbau soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.**

Durch den Zuwachs an Wohnungen und damit einhergehend mehr Einwohnerinnen und Einwohnern steigen auch die Anforderungen an die soziale, technische und sonstige Infrastruktur. Dabei äußern sich diese Anforderungen in den einzelnen bezirklichen Teilräumen auf räumlich unterschiedliche Weise.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, den mit dem Bevölkerungswachstum und den gesellschaftlichen Veränderungen verbundenen wachsenden Anforderungen an die öffentliche und sonstige Infrastruktur rechtzeitig zu begegnen. Dieses betrifft den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV), die Schul- wie auch die Kita-Situation. Neu entstehende Bedarfe sind zu berücksichtigen und zu decken.

Es beginnt bereits bei den Anforderungen, die neue Bauvorhaben in bestehenden Quartieren an den ruhenden Verkehr und die verträgliche Unterbringung desselben stellen, betrifft aber auch gesamtstädtische Interessen, etwa beim Ausbau und der Auslastung des ÖPNV. Die Schaffung von Stellplätzen für Car-Sharing und von Ladestationen für Elektromobilität bei neuen Wohnungsbauvorhaben und innerhalb bestehender Quartiere soll verstärkt umgesetzt werden.

#### **4. Demographie**

**Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.**

Eimsbüttel ist ein Bezirk der Kleinhaushalte. Über 80 Prozent der Bevölkerung leben in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten – mehr als in der Gesamtstadt. Dieser Anteil wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung nicht wesentlich verändern. Zunehmende Singlehaushalte, Gebäudeabrisse, steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf und ein längeres Lebensalter erzeugen schon für sich genommen einen ständigen Mehrbedarf an Wohnungen. Strategien der Stadtentwicklung können dabei die demographische Entwicklung der einzelnen Stadtteile steuern.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, sowohl für den Bestand als auch für Neubauten an die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen angepasste Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Angesichts der Alterung der Gesellschaft und der steigenden Nachfrage sind dabei die altengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und die Schaffung einer altengerechten Infrastruktur wichtige Aufgaben. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass alte Menschen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Solche spezifischen Anforderungen sollten weiterhin sowohl im Bestand als auch im Neubau angemessene Berücksichtigung finden. Neben der Integration seniorenspezifischer Wohnbedarfe ist hier genauso das Thema familiengerechte sowie inklusive Wohnungen ein wesentlicher Bestandteil der Leitlinie.

#### **5. Soziale Mischung**

**Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu realisieren.**

Eine soziale Mischung macht Stadt lebenswert. Der Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen geht durch das Auslaufen von Bindungen und Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg immer weiter zurück. Es werden zu wenige neue Sozialwohnungen beziehungsweise geförderte Wohnungen gebaut, auch im Bezirk Eimsbüttel. Auch die stark nachgefragten Wohnlagen brauchen einen Anteil an Sozialwohnungen zur Sicherung der Sozialstruktur. Hier findet zwar Wohnungsneubau statt, dies jedoch vornehmlich im hochpreisigen Bereich und im Eigentumssektor.

Der Bezirk Eimsbüttel nutzt das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung in den Gebieten Eimsbüttel-Süd und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit insgesamt knapp 75.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Soziale Erhaltungsverordnungen haben zum Ziel die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Das bedeutet, dass Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch aufwertende, bauliche Maßnahmen wie sogenannte Luxusmodernisierungen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen oder durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus dem Gebiet verdrängt werden sollen.

Ein Ziel der Leitlinie ist es die durchmischten Strukturen als Grundlage für lebendige Nachbarschaften zu fördern. Dafür soll preiswerter Mietwohnraum über das gesamte Bezirksgebiet erhalten und zusätzlich geschaffen werden. Neben der Verfügbarkeit von familiengerechten Wohnungen ist vor allem auf

die Schaffung von Wohnraum zu achten, der ohne öffentliche Transferleistungen bezahlbar bleibt.

Der Bezirk setzt sich dafür ein, dass im Wohnungsneubau mindestens die Anforderungen des Vertrags für Hamburg umgesetzt werden. Aufgrund der besonderen Situation im Bezirk Eimsbüttel und der Schwierigkeit der Umsetzung werden über den Vertrag für Hamburg hinausgehende Richtwerte gewünscht und gefordert:

- 30-Prozent-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau,
- 50-Prozent-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, davon 20 Prozent für vordringlich Wohnungssuchende (WA), bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans, sowie
- 100-Prozent-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaftsflächen. Der Anteil der WA-Wohnungen sollte hier bei deutlich über zehn Prozent liegen.

## **6. Nachhaltigkeit und Klimaschutz**

### **Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll nachhaltig und ressourcenschonend sein.**

Hamburg wird zur Climate Smart City. Gemäß der im Dezember 2019 beschlossenen Fortschreibung des Klimaplanes hat Hamburg das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Stadt bis 2030 um 50 Prozent zu reduzieren.<sup>4</sup> Um das Ziel der klimafreundlichen Stadt zu erreichen, muss der Klimaschutz elementarer Bestandteil der Stadtentwicklung werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hat mit dem Hamburger Klimaplan die Grundlage für eine klimafreundliche Stadt gelegt. In dem Klimaplan sind die erforderlichen Weichenstellungen bis zum Jahr 2050 in den wesentlichen Handlungsfeldern beschrieben. Auch für den Bezirk Eimsbüttel bedeutet dies Klimaschutz mit der Stadtteilentwicklung und dem Leben und Wohnen im Stadtteil zusammenzubringen. Hierzu erarbeitet der Bezirk Eimsbüttel ein integriertes Klimaschutzkonzept mit unterschiedlichen Handlungsfeldern.

Bereits bei der Vorbereitung von Planungsprozessen sollen die entsprechenden Zielvorgaben beachtet werden. Dies gilt auch für Auslobungstexte städtebaulicher, architektonischer und weiterer Wettbewerbe sowie für Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen.

Insbesondere neue Quartiere, die im Zuge des Wohnungsbauprogramms entstehen, bieten die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen. Damit werden möglichst hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement, eine klimaangepasste Freiflächengestaltung und eine Weiterentwicklung für die bestehenden Quartiere in der Nachbarschaft angestrebt.

Neubau und Sanierung von Bestandsgebäuden kommt eine wichtige Rolle zu. Fast 30 Prozent des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland gehen auf den Gebäudebereich zurück. Die Verminderung des Wärme- und Strombedarfes durch baulichen Wärmeschutz und der schrittweise Ersatz fossiler- durch

---

<sup>4</sup> Vgl. Hamburger Klimaplan, Drs. 21/19200.

regenerative Primärenergieträger ist somit ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz.

Ein weiterer Schwerpunkt bei der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes für den Bezirk Eimsbüttel liegt zudem auf der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, um auch eine Anstoßwirkung bei den privaten Haushalten zu erreichen. Dies bezieht sich zum einen auf Verhaltensweisen im Bereich von Haushaltsenergie, Mobilität und Abfall. Zum anderen trägt der Konsum zu einem großen Teil zu CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Hier liegen große Einsparpotenziale. Dies erfordert aber zum Teil tiefgreifende Verhaltensänderungen.

Der Bezirk möchte mit dem Klimaschutzmanagement einen besonderen Fokus auf „Klimaschutz im Quartier“ setzen und gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie lokalen Einrichtungen, Vereinen und Initiativen Maßnahmen für eine klimafreundliche Stadtentwicklung sowie Klimaschutz im Alltagshandeln entwickeln und umsetzen.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, den Klimaschutz in die Stadtentwicklung und die Quartiere zu transportieren und dort zu verankern.

## **7. Gewerbe – Büro – Wohnen**

### **Eine qualitätsvolle Mischung von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben.**

Neben dem Wohnen ist die Arbeit eine Grundfunktion der Stadt. Hierzu gehört sowohl die Bereitstellung von Flächen für Betriebe und Firmen als auch der Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen. In der verdichteten Stadt sind insbesondere Gewerbehöfe und Mischgebiete sowohl eine Bereicherung des Stadtbilds als auch notwendig für den Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Einerseits unterliegen integrierte Gewerbehöfe – zumeist in zentralen Lagen, in ruhigen Innenhöfen, mit im Vergleich zum Umfeld niedriger Geschossigkeit – einem erheblichen Umwandlungsdruck, andererseits werden auch bestehende Wohnungen in Büroraum umgewandelt. Weiterhin bieten gerade die großflächigen untergenutzten Gewerbegebiete eine Chance für die Innenentwicklung.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, Gewerbegebiete und -höfe zu erhalten und zu fördern und Möglichkeiten für wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen und zu bewahren. Der Bezirk strebt an, eine verträgliche Nutzungs-mischung zu erhalten beziehungsweise zu schaffen und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ nachhaltig zu stärken.

## **3.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Die Nachfrage nach gefördertem und damit günstigerem Wohnungsbau in Hamburg ist hoch, denn in Großstädten wird es für bestimmte Personengruppen immer schwieriger bezahlbare Mietwohnungen zu finden. Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage sowie die damit einhergehende Konkurrenzsituation, auch auf dem Sozialwohnungsmarkt, trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in der Konsequenz der Steigerungen der Mietpreise oft mehr als die Hälfte ihrer Einkommen für Mieten aufwenden müssen.

Gleichzeitig macht eine soziale Mischung die Stadt lebenswert. Für Bevölkerungsgruppen, die ihren Bedarf nicht am freien Wohnungsmarkt

decken können, muss mietgünstiger Wohnraum sowohl im Bereich der geförderten als auch im Bereich der bezahlbaren freifinanzierten Wohnungen angeboten werden, um eine soziale Durchmischung zu erhalten.

Der Hamburger Senat möchte mit dem Acht-Euro-Wohnungsbau ein zusätzliches Segment des bezahlbaren Wohnraums im Neubau schaffen. Es handelt sich um freifinanzierten Wohnungsbau ohne Belegungsbindung mit einer Nettokaltmiete von acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Grundstücke für diese Bauvorhaben werden im Konzeptverfahren vergeben.

Ein besonderer Fokus ist zu richten auf Personen mit erhöhten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Dies sind beispielsweise von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, große Familien, Frauen aus Frauenhäusern, geflüchtete Menschen mit Aufenthaltsstatus, aus Haft Entlassene. Diese Menschen erhalten einen Dringlichkeitsschein und haben Anrecht auf den Bezug einer WA-Wohnung. Der Bedarf an diesen Wohnungen wird künftig weiter deutlich zunehmen. Daher setzt sich die Freie und Hansestadt zum Ziel, Flächen insbesondere für den Bau von WA-Wohnungen bereitzustellen.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Bezirk Eimsbüttel**

Seit dem Jahr 2000 ist aufgrund von auslaufenden Bindungen ein stadt- und bezirkswert deutlicher und anhaltender Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen zu verzeichnen.

Während der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel 2009 noch 6,1 Prozent der Wohnungen insgesamt ausmachte, hat sich der Anteil 2019 auf 3,7 Prozent reduziert.<sup>5</sup> Damit liegt der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 8 Prozent und stellt den kleinsten relativen Bestand aller Bezirke dar. Bis 2022 werden etwa 1.180 Wohnungen beziehungsweise knapp ein Viertel der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen.<sup>6</sup>

Mit dem Vertrag für Hamburg hat die Stadt sich zum Ziel gesetzt, jährlich 3.000 neue geförderte Wohnungen zu bauen. Dieses Ziel konnte in den letzten Jahren übertroffen werden und trägt dazu bei, den Rückgang der Sozialwohnungen abzumildern.

Auch im Bezirk Eimsbüttel ist es, trotz einem geringen Anteil städtischer Liegenschaften und einer hohen Anzahl kleinteiliger Bauvorhaben gelungen, öffentlich geförderten Wohnraum zu fordern und zu realisieren.

### **Ziele für den geförderten Wohnungsbau**

Der Bezirk setzt sich dafür ein, geförderten Wohnungsbau in allen Lagen zu realisieren.

Die oben dargestellten Richtwerte – 30-Prozent-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau, 50-Prozent-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes und 100-Prozent-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaften – hat der Bezirk mit dem Stichwort „Soziale Mischung“ in

---

<sup>5</sup> Vgl. Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile 2009 & Berichtsjahr 2019.

<sup>6</sup> Vgl. Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel 2020.

einer der sieben Leitlinien zur Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik verankert, die durch die Bezirkspolitik beschlossen wurden.

## 4. Strategien für die Wohnungsbauentwicklung in Eimsbüttel

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

Um auch in den hoch verdichteten Stadtteilen weitere Wohnungsbaupotenziale zu identifizieren, wurden verschiedene, teils flächendeckende systematische oder thematische Untersuchungen durchgeführt und folgende Strategien entwickelt:

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

### 4.1 Eimsbüttel 2040

Im Zuge des anhaltenden gesamtstädtischen Wachstums erhöht sich der Entwicklungsdruck auch auf den Bezirk Eimsbüttel. Der Bezirk benötigt Wohnungen für zirka 20.000 bis 30.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner. Um eine koordinierte, übergreifende räumliche Entwicklungsperspektive in qualitativer und quantitativer Hinsicht aufzuzeigen und den Bezirk auch unter dynamischen Wachstumsbedingungen weiter lebenswert zu erhalten, wurden das Entwicklungskonzept „Eimsbüttel 2040“ und ein Leitbildplan erarbeitet, die im Februar 2018 einstimmig von der Bezirksversammlung beschlossen wurden.

Die „Eimsbüttel 2040“ zugrunde gelegten Qualitätskriterien leiten sich aus dem Lebensalltag der Bewohnerinnen und Bewohner ab und sollen der Entwicklung als Anforderungen zugrunde liegen. Hierzu wurden mit der Bezirksentwicklungsplanung (BEP) gemeinsame Leitlinien und Zielsetzungen als Orientierungsrahmen für ein ganzheitliches Planen und Handeln des Bezirksamtes entwickelt. Die Bezirksentwicklungsplanung wird von einer

dezernats- und ämterübergreifenden Arbeitsgruppe erarbeitet, regelmäßig mit Politik und Öffentlichkeit abgestimmt und fortgeschrieben.

Mit „Eimsbüttel 2040“ wurde der Schwerpunkt auf die räumliche Ebene des Stadtwachstums und seiner Gestaltungsspielräume gelegt, ohne jedoch die sozio-demographischen Aspekte zu vernachlässigen.

In dem Prozess wurden vier übergeordnete Ziele formuliert, die helfen sollen das Wachstum des Bezirks aktiv zu gestalten und eine landschaftsschonende und sozialverträgliche Entwicklung Eimsbüttels sicherzustellen.

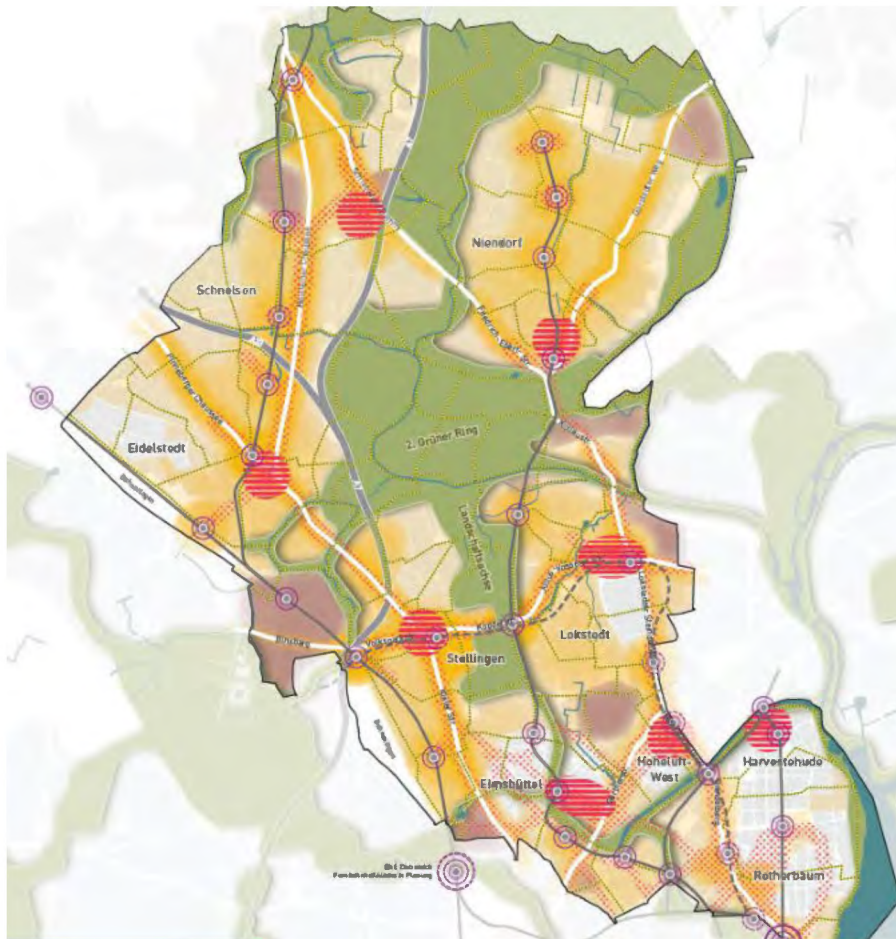


Abbildung 14: Räumliches Leitbild Eimsbüttel 2040;

Darstellung: bgmr/Yellow z; Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**Qualitätsvolle Grünflächen.** Es soll künftig mehr Stadt an bestehenden Orten geben, das heißt auch: Die Eimsbütteler Landschaftsachse aus Grünzügen, Forst, Parks und Wasserflächen, die sich mitten durch den Bezirk zieht, bleibt Eimsbüttels starkes Rückgrat. Als verbindendes Element der Stadtteile sollen die Landschaftsachse und ein sich über den Bezirk erstreckendes Netz aus kleineren Grünflächen zum Beispiel durch bessere Wegeverbindungen gestärkt und für alle leichter zugänglich und erlebbarer werden.

**Lebendige Kerne.** Urbane Kerne zeichnen sich durch eine gute Mischung aus Einkaufen, Wohnen und Aufenthaltsqualität zum Beispiel durch attraktive öffentliche Plätze aus. Die Zentren in den Stadtteilen sollen konsequent in diese

Richtung entwickelt werden. Ziel ist es, durch dichtere und höhere Bebauung Zentren als Einkaufs- und als Wohnstandort gleichermaßen attraktiv zu machen.

**Neue Schnellbahnen.** Der Ausbau des Schnellbahnnetzes ist der stärkste Motor für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Sie schaffen ein attraktives Angebot für das veränderte Mobilitätsverhalten der Menschen. Vor allem Lokstedt und Stellingen können von dem geplanten Bau der U-Bahn-Linie 5 profitieren, Eidelstedt und Schnelsen von der Elektrifizierung der AKN-Strecke nach Kaltenkirchen und dem zukünftigen Betrieb als S-Bahn.

**Attraktive Magistralen.** Die großen Verkehrsachsen bieten zukünftig durch den Rückgang von Lärm und Emissionen gute Entwicklungsperspektiven. Magistralen und Hauptverkehrsstraßen sollen so umgestaltet werden, dass sie urbane, attraktive Straßen mit Aufenthaltsqualität sind. Die baulichen Nutzungen in der zweiten Reihe profitieren von besserem Lärmschutz.

Um die übergeordneten Ziele zu erreichen, bedarf es mehrerer Handlungsfelder für die Zukunft:

- Profilierte Landschaft
- Vielfältige Netze und Wege
- Starke Kerne
- Qualifizierte Infrastruktur
- Integrierte Arbeitswelten
- Urbane Magistralen
- Lebendige Quartiere

Alle Handlungsfelder müssen betrachtet werden, um die Zukunft lebenswert zu gestalten, können aber nicht gleichzeitig und kurzfristig umgesetzt werden. Mit dem diesjährigen Wohnungsbauprogramm liegt der Fokus zunächst auf den Magistralen, den Hauptverkehrsachsen des Bezirks und auf der Entwicklung im Umfeld von Schnellbahnhaltestellen. Ergänzend werden die Stadtteile Niendorf und Schnelsen hinsichtlich ihrer Wohnungsbaupotenziale näher betrachtet.

## 4.2 Magistralen

Die Verkehrsmagistralen sind prägend für eine Metropole und bieten große Entwicklungsperspektiven. Es sind teils städtische Räume, an denen sich bereits Nutzungen und Verkehr konzentrieren. Ziel ist es, dass aus Transitstraßen Stadtstraßen werden. Hierzu soll die bauliche Dichte konsequent erhöht und gleichzeitig im Sinne der doppelten Innenentwicklung die Magistralen als urbaner Aufenthaltsraum qualifiziert werden. Alleen, Radstreifen, breitere Fußgängerwege sind das Ziel. Die baulichen Nutzungen in der zweiten Reihe profitieren davon, da damit der Lärmschutz verbessert wird.

Im Bezirk Eimsbüttel sind es die Kieler Straße, die Richtung Norden in die Holsteiner Chaussee und Richtung Westen in die Pinneberger Chaussee übergeht, sowie die Achse Grindelallee – Hoheluftchaussee – Lokstedter Steindamm – Kollaustraße – Friedrich-Ebert-Straße – Frohmestraße – Schleswiger Damm beziehungsweise auch Garstedter Weg. Im erweiterten Sinne wird hier auch die Querverbindung aus Sportplatzring – Koppelstraße – Julius-Vosseler-Straße – Vogt Wells Straße zwischen diesen beiden Hauptverkehrsachsen betrachtet.

Kernfrage ist, wie diese Straßen von einem Verkehrsraum zu einem urbanen Stadtraum umgebaut werden können. Städtebauliche Verdichtung und

Qualifizierung des Straßenraumes für Menschen, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, werden Hand in Hand gehen müssen. Die Bändigung von Verkehrsräumen wie dem Knoten Kieler Straße/Eimsbütteler Markt, die zahlreichen Tankstellen als Baulandpotential oder fehlende Straßenbäume sind Herausforderungen, die derzeit anzugehen sind. Vertiefende Untersuchungen zu den Magistralen sollen folgen.

Aktuelle Planungen und Projekte im Bereich Verkehr bringen auch Veränderungen in der Bewertung von Standorten mit sich, wie im Falle der Deckel über der Autobahn.

Diese schaffen ein verändertes, ruhigeres Umfeld, neue Grünräume entstehen. In der Nähe der Magistralen wie der Kieler Straße und dem Straßenzug Hoheluftchaussee, Lokstedter Steindamm, Kollaustraße sowie der Holsteiner Chaussee und den Querspangen der Gärtnerstraße und der Julius-Vosseler-Straße ist zudem eine gute Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Wenn eine nachhaltige Mobilitätsstrategie erreicht werden soll, sind diese Bereiche die geeignetsten für eine Entwicklung.



Abbildung 15: Abschlusspräsentation Hamburger Bauforum; Foto: Michael Zapf

Da das Thema der Magistralen nicht nur im Bezirk Eimsbüttel im Fokus der Stadtentwicklung steht, wurde ihm im August 2019 das siebte Hamburger Bauforum gewidmet. Aufgabe der interdisziplinären und internationalen Teams war es ein „Drehbuch“ für die gesamte Magistrale zu entwerfen. Für den Bezirk Eimsbüttel wurde die Kieler Straße bis zur Pinneberger Chaussee von zwei Teams bearbeitet. Die Kieler Straße ist im Vergleich der Magistralen, trotz gewerblich geprägten Abschnitten und zum Teil unterdimensionierter und lückenhafter Bebauung, eine der am dichtesten bewohnten. Weitere große Projekte sind in Planung und werden das Straßenbild punktuell verändern. Die Frage ist, wie der vom Verkehr dominierte Raum stärker zum Ort von Nachbarschaft werden kann. Weitere Informationen sind online abrufbar unter [www.hamburg.de/bauforum](http://www.hamburg.de/bauforum).

### 4.3 Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs

Neue, aber auch bestehende U- und S-Bahn-Haltestellen sind vor dem Hintergrund neuer Intermodalität, also die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel für die Zurücklegung einer Wegstrecke, als Motoren für die Siedlungsentwicklung bedeutend. Das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ wird wirksamer, wenn an den Standorten des ÖPNV auch die Ziel- und Quellorte liegen. So kennzeichnet der 500 Meter Radius um die Haltestellen die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen. In diesem Bereich ist die Siedlungsverdichtung besonders sinnvoll um Städtebau und öffentliche Verkehrsinfrastruktur verstärkt zu verknüpfen. Da die Haltestellen des ÖPNV immer auch als Stadtteil- und Quartierseingänge fungieren, sorgen die neuen U-Bahn-Haltestellen insbesondere in Stellingen, Lokstedt und Schnelsen-Süd für neue Impulse.

Gleichzeitig muss das Thema Mobilität umfassend in der Planung berücksichtigt sein. Mobilität ist ein Schlüsselthema der Stadtentwicklung und bietet perspektivisch große Chancen zum Umbau in Richtung einer fußgängerfreundlichen, umweltgerechten und gesunden Stadt der kurzen Wege.

Der neue Fernbahnhof Diebsteich wird städtebaulich bis in den Bezirk Eimsbüttel hineinwirken. Flächen im nahen Umfeld, wie am Ziegelteich in Stellingen aber auch am Eimsbütteler Marktplatz werden mit dem Wohnungsbauprogramm in den Fokus gerückt. Der Ersatz des Metrobusses 5 in weiten Teilen durch eine unterirdische U-Bahn kann auch zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen. Neue U-Bahnhöfe an dieser geplanten U-Bahnlinie 5 sowie der neue S-Bahn- und AKN-Haltepunkt im südlichen Schnelsen verbessern die Erschließung und damit die Lagegunst.

## 5. Wohnungsbaupotenzialflächen 2021

### 5.1 Veränderung bei den Wohnungsbaupotenzialflächen

Das Wohnungsbauprogramm 2021 umfasst 98 Flächen mit einem Potenzial von über 9.600 Wohneinheiten. Zu beachten ist, dass sich ein Teil der Potenziale auf sehr langfristige Entwicklungen bezieht, wie am Eimsbütteler Marktplatz.

Im Jahr 2020 wurden 445 Wohneinheiten auf Potenzialflächen genehmigt. Sechs der im Wohnungsbauprogramm 2020 genannten Potenzialflächen konnten komplett aktiviert werden.

Neu ins Wohnungsbauprogramm 2021 aufgenommen wurden sechs Flächen:

8.114	Friedrich-Ebert-Straße	(200 bis 500 WE)
8.115	Joachim-Mähl-Straße/Seesrein	(100 bis 150 WE)
8.116	Paul-Sorge-Straße Mitte	(400 bis 700 WE)
9.122	Halstenbeker Straße/Brummerskamp	(100 bis 500 WE)
9.123	Holsteiner Chaussee/Peter-Timm-Straße	( 50 bis 400 WE)
9.124	Burgwedel/Holsteiner Chaussee Nord	(200 bis 700 WE)

In die neuen Flächen sind drei Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2020 integriert:

8.006c	Paul-Sorge-Straße/Sethweg	(jetzt Teil von 8.116)
9.077	Holsteiner Chaussee Nord (Dreiecksfläche)	(jetzt Teil von 9.124)
9.109	Holsteiner Chaussee/Roman-Zeller-Platz	(jetzt Teil von 9.124)

Die folgenden Flächen entfallen, weil sie nach eingehender Prüfung nicht mehr als Potenzialflächen für den Wohnungsbau bewertet werden:

2.025	Bogenallee
4.011	Gärtnerstraße (rückwärtig)
7.009a	Heidacker/Baumacker/Dallbregen
7.009b	Heidacker/Baumacker West
7.083	Ekenknick (Turnhalle)
9.005	Holsteiner Chaussee/Ellerbeker Weg

Sechs Flächen entfallen, weil für das gesamte Potenzial Genehmigungen vorliegen:

3.113	Müggenkampstraße/Sartoriusstraße
3.175	Amandastraße/Schulterblatt
5.007g	Vogt-Wells-Straße/Kollaustraße
5.050	Stresemannallee
7.065	Lohkampstraße/Lohkampstieg
9.116	Oldesloer Straße/Riekbornweg

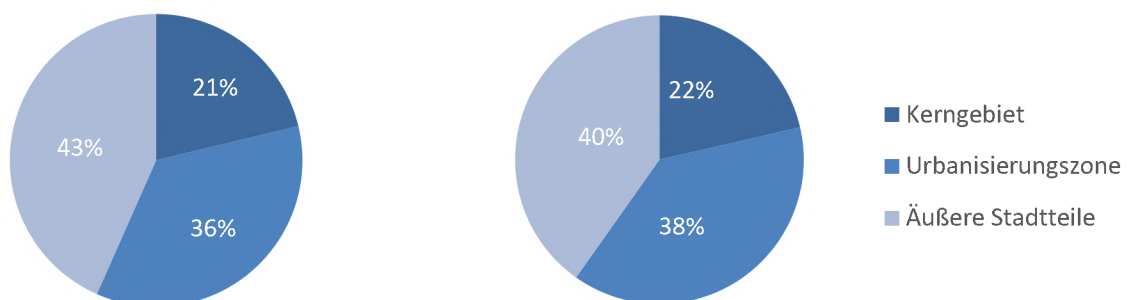
Auch auf neun weiteren Flächen sind Wohnungen genehmigt worden. Hier verbleiben aber jeweils noch Potenziale und die betreffenden Steckbriefe somit im Wohnungsbauprogramm 2021:

4.036	Hoheluftchaussee Nord
5.036	Julius-Vosseler-Straße Nord
6.046	Kieler Straße/Pelikanstieg
6.047	Hagenbeckstraße/Brehmweg/Eidelstedter Weg
6.054	Randstraße/Försterweg West
6.058	Ziegelteich
9.002	Holsteiner Chaussee/Hogenfelder Kamp
9.100	Glißmannweg
9.111	S-Bahnhof im südlichen Schnelsen

Eine Übersicht über alle im Wohnungsbauprogramm 2021 enthaltenen Flächen und deren Potenziale gibt die Tabelle im Anhang.

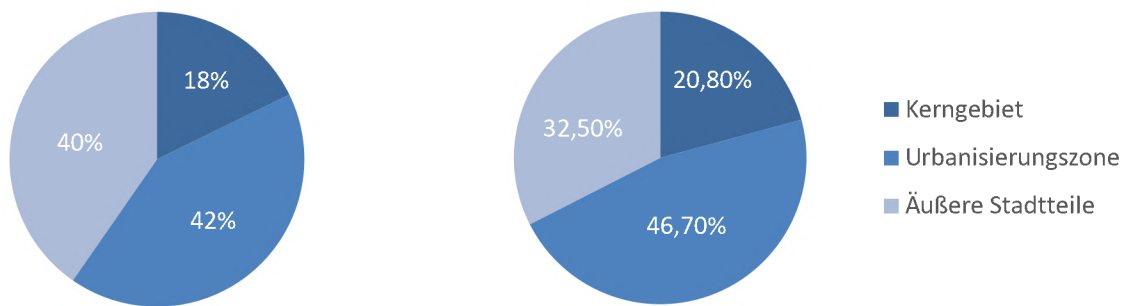
## 5.2 Räumliche Verteilung der Wohnungsbaupotenzialflächen 2021

Bei der Verteilung der insgesamt 98 Potenzialflächen auf die drei bezirklichen Teilräume zeigt sich, dass die Urbanisierungszone und die Äußeren Stadtteile weiterhin das höchste Potenzial für eine Wohnflächenentwicklung aufweisen. Der größte Anteil mit 43 Prozent der Flächen fällt weiterhin auf die Äußeren Stadtteile. Diese Potenziale konnten im Vergleich zum vorherigen Wohnungsbauprogramm weiter ausgebaut werden. Potenzialflächen des Kerngebiets sind in Teilen auf Grund ihrer Genehmigung entfallen.



Abbildungen 16 und 17: Verteilung der Potenzialflächen-Anzahl 2021-2025 und Folgejahre (links) und 2020-2024 und Folgejahre (rechts) auf die Teilbereiche in Prozent

Bei einem Vergleich der Flächenanzahl zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf den Potenzialflächen wird deutlich, dass das größte Wohnungsbaupotenzial weiterhin in der Urbanisierungszone liegt, die die meisten potenziellen Wohneinheiten aufweist, vergleiche die Abbildungen 16 und 18.



Abbildungen 18 und 19: Verteilung der mindestens möglichen Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum 2021-2025 und Folgejahre (links) und 2020-2024 und Folgejahre (rechts) in Prozent

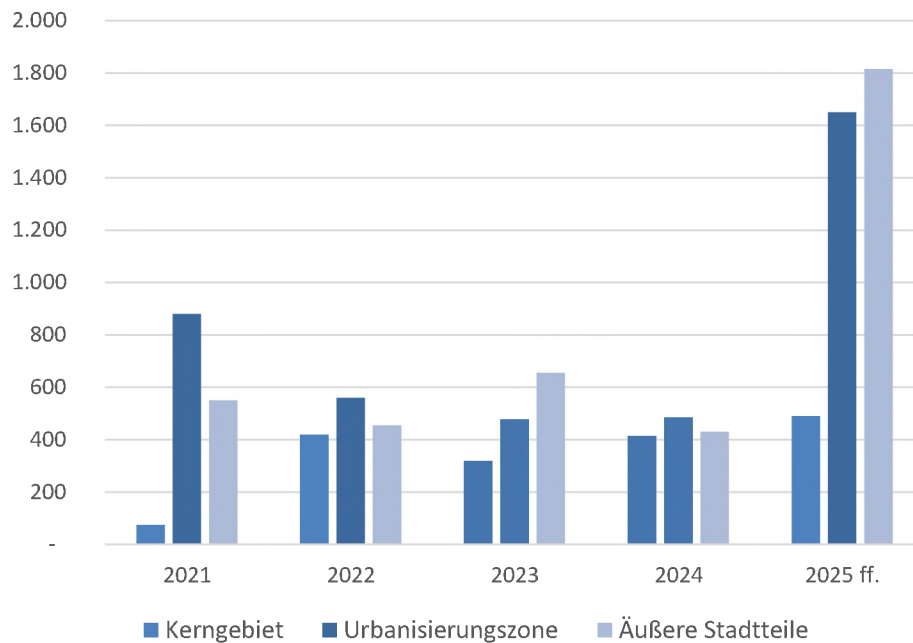


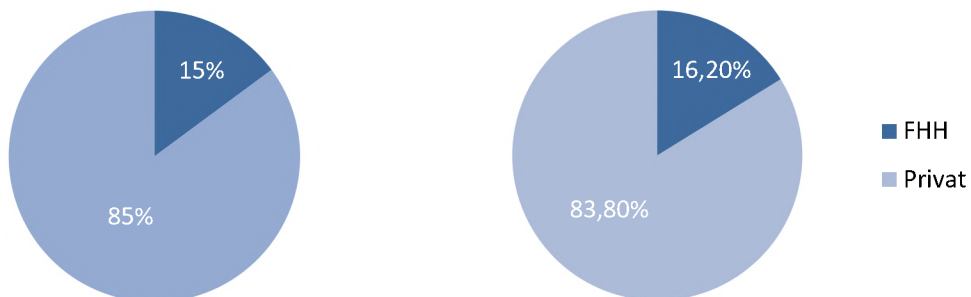
Abbildung 20: Verteilung der mindestens möglichen Wohneinheiten pro bezirklichem Teilraum 2021-2025 und Folgejahre

Gemäß dem Vertrag für Hamburg sollen im Bezirk Eimsbüttel jährlich 1.050 Wohnungen genehmigt werden. Die Auswertung der Vorjahre hat ergeben, dass nicht jedes der festgestellten Potenziale im vorgesehenen Zeitraum aktiviert werden kann, so dass für jedes der auf den fünfjährigen Betrachtungszeitraum folgenden Jahre mehr als 1.050 Wohnungen für die Aktivierung vorgeschlagen werden.

	Vor- haben	WE Summe	2021	2022	2023	2024	2025 f.
<b>Kerngebiet</b>	<b>24</b>	<b>1.720</b>	<b>75</b>	<b>420</b>	<b>320</b>	<b>415</b>	<b>490</b>
Rotherbaum	2	45	10	-	-	-	35
Harvestehude	3	50	-	-	-	50	-
Eimsbüttel	15	595	45	100	-	45	405
Hoheluft-West	4	1.030	20	320	320	320	50
<b>Urbanisierungszone</b>	<b>40</b>	<b>4.055</b>	<b>880</b>	<b>560</b>	<b>480</b>	<b>485</b>	<b>1.650</b>
Lokstedt	15	1.230	280	140	330	160	320
Stellingen	25	2.825	600	420	150	325	1.330
<b>Äußere Stadtteile</b>	<b>49</b>	<b>3.905</b>	<b>550</b>	<b>455</b>	<b>655</b>	<b>430</b>	<b>1.815</b>
Eidelstedt	16	955	400	125	125	20	285
Schnelsen	22	1.850	120	220	480	230	800
Niendorf	11	1.100	30	110	50	180	730
<b>Gesamt</b>	<b>113</b>	<b>9.680</b>	<b>1.505</b>	<b>1.435</b>	<b>1.455</b>	<b>1.330</b>	<b>3.955</b>

Abbildung 21: Verteilung der mindestens möglichen Wohneinheiten auf die Jahre 2021-2025 und Folgejahre sowie die Stadtteile

Wie in den letzten Wohnungsbauprogrammen, wird auch in diesem Wohnungsbauprogramm der Aktivierung der privaten Flächen ein hoher Stellenwert eingeräumt. 85 Prozent der Wohneinheiten sind auf privaten Flächen zu realisieren. Aufgrund der geringen städtischen Liegenschaften besteht nur ein kleiner Anteil des bezirklichen Potenzials auf städtischen Flächen. Dennoch kann gut ein Sechstel des Wohnungsbaupotenzials auf städtischen Flächen bis 2025 und Folgejahre errichtet werden.



Abbildungen 22 und 23: Anteil der mindestens möglichen Wohneinheiten auf Flächen im Eigentum der FHH und Privater im Bezirk Eimsbüttel bis 2025 und Folgejahre (links) und bis 2024 und Folgejahre (rechts) in Prozent

### 5.3 Übersicht Wohnungsbaupotenzialflächen 2021

In der nachfolgenden Tabelle werden die Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2021 aufgeführt. Die Sortierung erfolgt nach Stadtteilen und der jeweiligen Potenzialflächennummer.

Der Realisierungszeitraum für die jeweils aufgeführten Potenzialflächen wurde entsprechend der mindestens möglichen Wohneinheiten auf die Jahre 2021-2025 und Folgejahre verteilt.

Die Tabelle und die nachfolgenden Steckbriefe der einzelnen Flächen enthalten Aussagen zu

- geeigneten städtischen und privaten Grundstücken,
- Flächen mit vorhandenem Planungsrecht,
- Flächen, die sich für eine Bebauung nach § 34 BauGB eignen,
- Flächen, für die Planungsrecht geschaffen werden muss,
- den voraussichtlich möglichen Wohneinheiten mit deren Verteilung nach FHH- und Privat-Eigentum sowie nach Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbebauung,
- Flächen, die sich besonders für eine Bebauung durch SAGA GWG eignen.


Die dargestellten Wohnungsbaupotenzialflächen beinhalten ein Potenzial von jährlich über 1.300 Wohneinheiten im Bezirk Eimsbüttel für den Zeitraum 2021 bis 2025 und Folgejahre.

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2021	2022	2023	2024	2025 ff
1.026	Rotherbaum	Grindelhof - Terrassen	10	10			10	nein		Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10				
1.032	Rotherbaum	Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)	35	35			35	nein		Klärung Verwertungsmöglichkeiten					35
2.001	Harvestehude	Grindelberg	30	30			30	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen				30	
2.025	Harvestehude	Bogenallee						ggf.	30%						
2.026	Harvestehude	Sophienterrasse	20	20		20		nein	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vergabe des Grundstücks				20	
3.004	Eimsbüttel	Moorkamp / Jerusalemkirche	20	20			20	nein	30%	Städtebauliches Konzept für die Nutzung der gesamten Fläche					20
3.005	Eimsbüttel	Kleiner Schäferkamp	10	10			10	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen				10	
3.007	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee	100	100			100	ggf.	50%	Baugenehmigung für Teilbereiche erteilt; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten		100			
3.009	Eimsbüttel	Methfesselstraße	10	10			10	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen				10	
3.042	Eimsbüttel	Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)	10	10			10	nein	30%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10				
3.057	Eimsbüttel	Fruchtallee (Tankstelle)	40	40			40	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					40
3.074	Eimsbüttel	Tiedemannstraße / Högenstraße	25	25			25	nein	30%	Bauantrag zz. in Prüfung	25				
3.079	Eimsbüttel	Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)	20	20			20	nein	30%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					20
3.096	Eimsbüttel	Emilienstrasse	25	25			25	nein	30%	Erschließung klären; Vorbescheidsantrag einreichen					25
3.113	Eimsbüttel	Müggenkampstraße / Sartoriusstraße													
3.149	Eimsbüttel	Osterstraße / Emilienstraße (Garagenhof)	10	10			10	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen	10				
3.175	Eimsbüttel	Amandastraße / Schulterblatt													
3.176	Eimsbüttel	Sophienallee / Fruchtallee	25	25			25	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen				25	
3.177	Eimsbüttel	Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz	250	250			250	ja	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten					250
3.178	Eimsbüttel	Eimsbütteler Marktplatz Nord	50	50			50	ja	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten					50
4.001	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee / Moltkestraße	50	50			50	nein	30%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10	10	10	10	10
4.011	Hoheluft-West	Gärtnerstraße (rückw.)													
4.035	Hoheluft-West	Unnastraße	900	900			900	ja	20%	Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen		300	300	300	
4.036	Hoheluft-West	Hoheluftchaussee Nord	80	80			80	nein	30%	Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	10	10	10	10	40

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2021	2022	2023	2024	2025 ff
5.003c	Lokstedt	Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg	20	20			20	nein	30%		10			10	
5.007c	Lokstedt	Osterfeldstraße / Ahornallee	30	30			30	nein	30%	Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weitere Bauanträge einreichen	10			20	
5.007d	Lokstedt	Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße	35	35			35	nein			35				
5.007g	Lokstedt	Vogt-Wells-Straße / Kollaustraße													
5.008	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz	300	300			300	ja	50%	Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen (ruht derzeit)			100	100	100
5.013	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg	200	200		50	150	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten; Wettbewerb durchführen			200		
5.016	Lokstedt	Rimbertweg Süd	90	90			90	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen	45	45			
5.018	Lokstedt	Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbertweg	90	90			90	ja	30%	Bebauungsplanverfahren weiterführen	50	40			
5.019	Lokstedt	Lohkoppelweg / Ansgarweg (BKHW)	25	25			25	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen		25			
5.032a	Lokstedt	Kollaustraße / Stapelstraße	70	70		70		ggf.	100%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten					70
5.036	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße Nord	250	250			250	nein		Bebauungspläne festgestellt; Teile genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	30	30	30	30	130
5.050	Lokstedt	Stresemannallee													
5.052	Lokstedt	Kollaustraße / Heckenrosenweg	50	50			50	nein		Vorbescheid zz. in Prüfung	50				
5.054	Lokstedt	Beim Opferstein	20	20			20	nein		Vorbescheidsantrag einreichen					20
5.055	Lokstedt	Kollaustraße / Neddderfeld	50	50			50	nein		Vorbescheids- bzw. Bauanträge einreichen	50				
6.002	Stellingen	Spannskamp, westl. Högenstraße	275	275		275		ja	50%	Bebauungsplanverfahren (Stellingen 64) zum Abschluss bringen; Konzeptausschreibung		100	100	75	
6.003a	Stellingen	Sportplatzring / Basselweg	450	450		450		ja	30%	Bauantrag zz. in Prüfung	300	150			
6.003b	Stellingen	Sportplatzring / Dörpkamp	50	50		20	30	nein		Bauantrag einreichen			50		
6.003c	Stellingen	Sportplatzring (Stadtteilschule)	210	210		210		ja	100%	Bauantrag zz. in Prüfung	210				
6.004	Stellingen	Försterweg / Ernst-Horn-Straße	75	75			75	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					75
6.005	Stellingen	Spannskamp, östl. Högenstraße	50	50			50	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen (ruht zur Zeit)		50			
6.011	Stellingen	Koppelstraße / Hagenbeckstraße	30	30			30	nein	30%	weitere Bauanträge einreichen					30
6.015	Stellingen	Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)	20	20			20	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen					20
6.016	Stellingen	Wördemannsweg / Nienredder	15	15			15	nein	30%	Bauantrag zz. in Prüfung	15				

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2021	2022	2023	2024	2025 ff
6.023	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße Süd	300	300		30	270	ggf.	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen				100	200
6.024	Stellingen	Kieler Straße / Volksparkstraße Nord	300	300			300	ggf.	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen		50		50	200
6.037	Stellingen	Kieler Straße / Langenfelder Damm	25	25			25	nein	30%	Bauanträge zz. in Prüfung	25				
6.039	Stellingen	Kieler Straße / Kronsaalsweg	25	25			25	nein	30%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					25
6.042	Stellingen	Kieler Straße, südl. Basselweg	10	10			10	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					10
6.046	Stellingen	Kieler Straße / Pelikanstieg	100	100			100	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		10		10	80
6.047	Stellingen	Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg	80	80			80	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		10		10	60
6.050	Stellingen	Koppelstraße / Spannskamp	100	100			100	nein	30%	Bauanträge einreichen	20	20			60
6.051	Stellingen	Kieler Straße / Warnstedtstraße	40	40			40	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen					40
6.052	Stellingen	Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg	150	150			150	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten				30	120
6.053	Stellingen	Kieler Straße / Brunckhorstweg	120	120			120	nein	30%	Nutzungsänderungsantrag einreichen					120
6.054	Stellingen	Randstraße / Försterweg West	60	60			60	nein	30%	Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	30	30			
6.055	Stellingen	Randstraße / Försterweg Ost	40	40			40	nein	30%	Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen					40
6.058	Stellingen	Ziegelteich	50	50			50	ggf.	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten					50
6.059	Stellingen	Kieler Straße / Frühlingstraße	200	200			200	ja	50%	Babauungsplanverfahren einleiten; Baumbestand beachten				50	150
6.060	Stellingen	Koppelstraße / Tierparkallee	50	50			50	nein	30%	Vorbescheidsanträge einreichen					50
7.001	Eidelstedt	Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg	30	30			30	nein	30%	Bauantrag einreichen	30				
7.004	Eidelstedt	Lohkampstraße / Op de Eilstede	15	5	10		15	nein	30%	Bauantrag einreichen					15
7.006	Eidelstedt	Pflugacker / Baumacker	80	80			80	nein	30%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					80
7.007	Eidelstedt	Hörgensweg / Dallbregen	70	70			70	ja	30%	Bebauungsplanverfahren einleiten					70
7.009a	Eidelstedt	Heidacker / Baumacker / Dallbregen													
7.009b	Eidelstedt	Heidacker / Baumacker West													
7.011	Eidelstedt	Redingskamp / Alpenrosenweg	250	250			250	ggf.	30%	Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen		125	125		
7.012	Eidelstedt	Reemstückenkamp	15	15			15	ggf.	100%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten					15

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB	EFH	FHH	privat				2021	2022	2023	2024	2025 ff
7.045	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee	25	25			25	nein	30%	mehrere Vorbescheide erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	10				15
7.046	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße	20	20			20	nein	30%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen				20	
7.049	Eidelstedt	Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp	20	20			20	nein	30%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen					20
7.051	Eidelstedt	Pinneberger Chaussee / Upn Hornack	10	10			10	nein	30%	Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	10				
7.064	Eidelstedt	Eidelstedter Platz / Eidelstedter Dorfstraße	350	350			350	nein	30%	Bauantrag einreichen	350				
7.065	Eidelstedt	Lohkampstraße / Lohkampstieg													
7.076	Eidelstedt	Kieler Straße / Hinschstraße	70	70			70	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen; Bauantrag einreichen					70
7.083	Eidelstedt	Ekenknick (Turnhalle)													
8.002	Niendorf	Wagrierweg / Moorflagen	20	20			20	nein	30%	Eigentümer aktivieren; Bauantrag einreichen					20
8.006c	Niendorf	Paul-Sorge-Straße/ Sethweg													
8.022	Niendorf	Vielohweg (Garagenhöfe)	60	60			60	ggf.	30%	Bauantrag einreichen	20		20		20
8.054	Niendorf	Märkerweg Nord	15	15			15	nein	30%	Bauantrag einreichen					15
8.099	Niendorf	Niendorfer Marktplatz	10	10			10	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen					10
8.111	Niendorf	Garstedter Weg / Tibarg	100	100		50	50	ja	50%	Bebauungsplan in Aufstellung; Planreife voraussichtlich 2021		100			
8.112	Niendorf	Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"	45	45			45	nein	30%						45
8.113	Niendorf	Nordalbinger Weg / Vielohweg	150	150			150	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten; Städtebaulichen Wettbewerb durchführen				150	
8.114	Niendorf	Friedrich-Ebert-Straße	200	200			200	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	10	10	10	10	160
8.115	Niendorf	Joachim-Mähl-Straße / Seesrein	100	100			100	ja	50%	Bebauungsplanverfahren weiterführen			20	20	60
8.116	Niendorf	Paul-Sorge-Straße Mitte	400	400			400	ja	50%	Bebauungsplanverfahren einleiten					400
9.002	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp	320	320		250	70	nein	50%	Teilgenehmigungen im Norden erteilt; weitere Bauanträge einreichen		160	160		
9.005	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Ellerbeker Weg													
9.056	Schnelsen	Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg	200	200			200	ja	50%	städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren weiterführen			50	50	100
9.063	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / südl. Kettelerweg	30	30			30	nein	30%	Vorbescheidsantrag einreichen					30
9.065	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / nördl. Ketteler Weg	40	40			40	ja	50%	Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen (ruht derzeit)					40

Reg.Nr.	Stadtteil	Belegenheit / Ort	WE MIN	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich	Anteil öffentlich gefördert	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
					EFH	FHH					2021	2022	2023	2024	2025 ff
9.077	Schnelsen	Holsteiner Chaussee Nord (Dreiecksfläche)													
9.094	Schnelsen	Oldesloer Straße / Radenwisch	10	10			10	ggf.	30%	Vorbescheidsantrag einreichen		10			
9.098	Schnelsen	Frohmestraße / Meddenwarf	120	120			120	ja	50%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebaulicher Wettbewerb; Bebauungsplanverfahren weiterführen			20	40	60
9.099	Schnelsen	Frohmestraße, nördl. Schule	30	30			30	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag zz. in Prüfung	10		10		10
9.100	Schnelsen	Gleißmannweg	30	30			30	nein	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten		10			20
9.106	Schnelsen	Frohmestraße, östlich Sellhopsweg	10	10			10	nein	30%	Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	10				
9.109	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Roman-Zeller-Platz													
9.110	Schnelsen	Wählingsallee / Jungborn	200	200			200	ja	50%	Städtebaulicher Wettbewerb; Bebauungsplanverfahren weiterführen			150	20	30
9.111	Schnelsen	S-Bahnhof im südlichen Schnelsen	200	200			200	ja		ggf. Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen einleiten	10	10	10	10	160
9.116	Schnelsen	Oldesloer Straße / Riekbornweg													
9.117	Schnelsen	Schleswiger Damm / Burgwedel	100	100			100	nein		Vorbescheide erteilt; Bauanträge einreichen	30		10	10	50
9.119	Schnelsen	Frohmestraße / Eimerskamp	80	80			80	nein			20				60
9.120	Schnelsen	Frohmestraße / Sassenhoff	80	80			80	nein	30%	Vorbescheidsanträge einreichen					80
9.121	Schnelsen	Frohmestraße / Schleswiger Damm	50	50			50	nein	30%	Vorbescheids- und Bauanträge einreichen	20				30
9.122	Schnelsen	Halstenbeker Straße / Brummerskamp	100	100		15	85	ggf.	30%	ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			30	30	40
9.123	Schnelsen	Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße	50	50			50	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten			10	20	20
9.124	Schnelsen	Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel	200	200			200	ggf.	30%	Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	20	30	30	50	70

Summe WE (min.):	9.680	9.670	10	1.440	8.240
WE in Projekten ab 20 WE	9.520	9.520	0	1.425	8.080
WE in Projekten < 20 WE	160	150	10	15	160

Summe Baupotenziale WE (min.) pro Jahr:	1.505	1.435	1.455	1.330	3.955
Summe Projekte ab 20 WE	1.360	1.355	1.385	1.230	3.855
Summe sonstige Projekte < 20 WE	145	80	70	100	100

Legende:

neue Fläche
Potenzial auf Fläche neu bewertet (Wohneinheitenzahl angepasst)

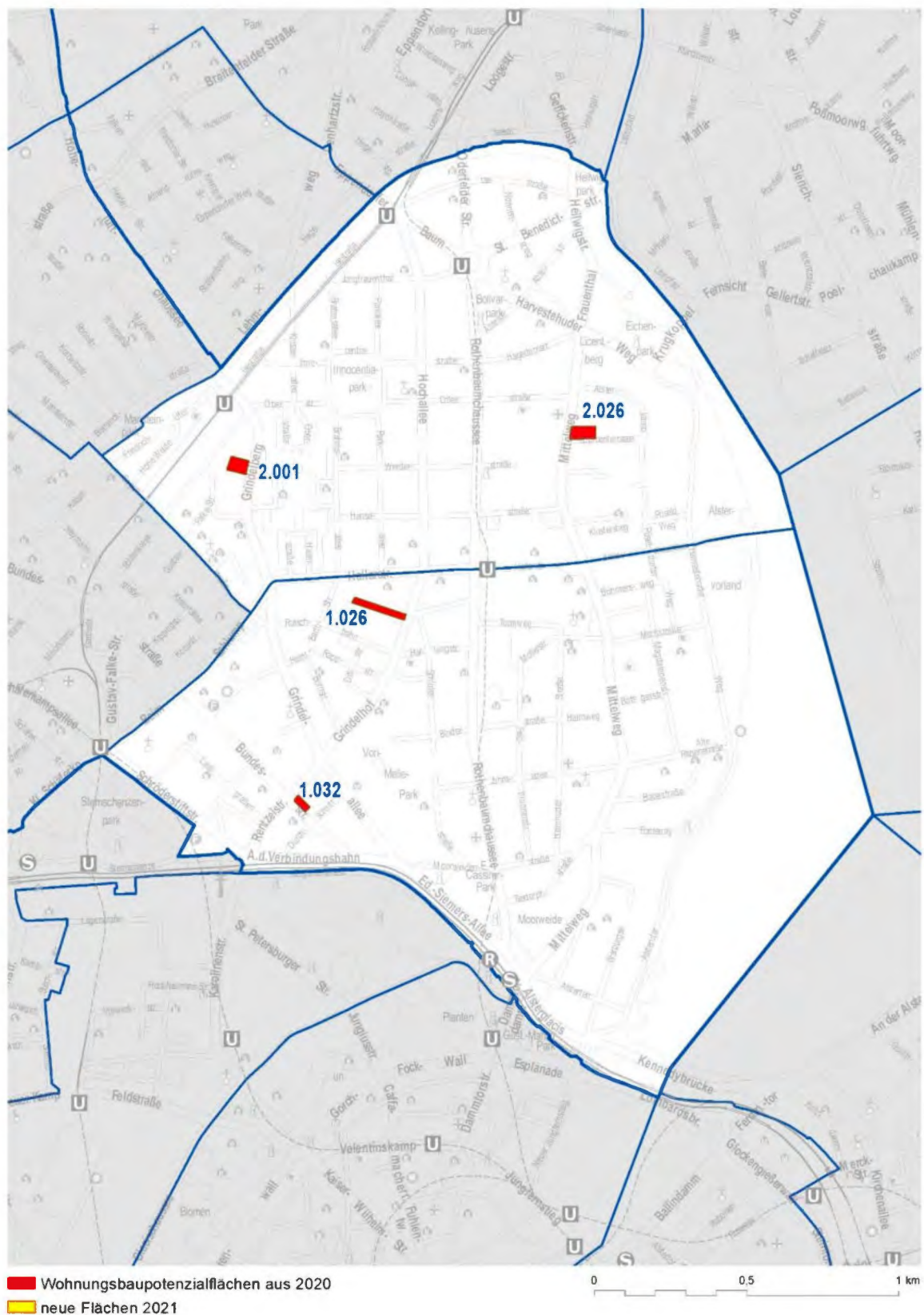
## 6. Wohnungsbaupotenzialflächen / Steckbriefe

Stadtteile

# Rotherbaum / Harvestehude

Übersicht über die Potenzialflächen

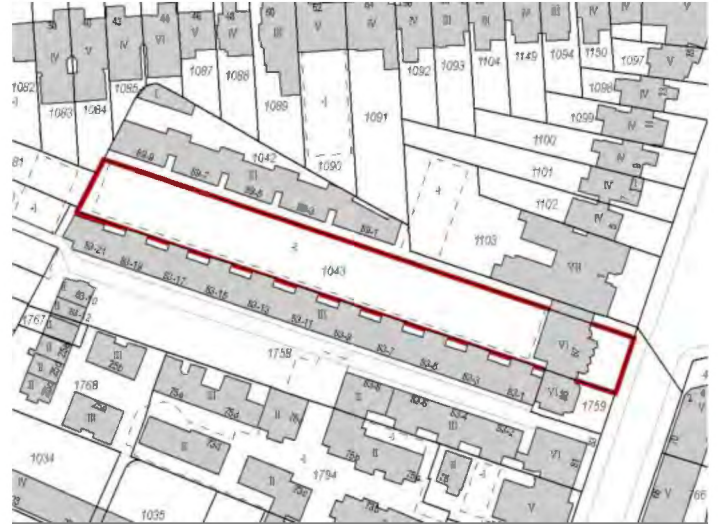
1.026	Grindelhof - Terrassen
1.032	Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)
2.001	Grindelberg
2.026	Sophienterrasse



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

# Grindelhof - Terrassen

Wohneinheiten 10 - 15



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,33	1 Flurstück	Denkmalschutz Ensemble: Grindelhof 81, 83 (83-2, 83-4, 83-6, 83-1, 83-3, 83-5, 83-7, 83-9, 83-11, 83-13, 83-15, 83-17, 83-19, 83-21) sowie Dekmalschutz Ensemble: Grindelhof 89 (Haus 1/9, ehem. Lindenhof-Terrasse), Denkmalschutz Einzelanlage Hallerplatz 1 (ID 18669); Abstandsflächen; bestehende Nutzung (Tiefgarage)
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Im vorderen Grundstücksteil bebaut: Wohn-/Geschäftshaus, VI-geschossig; Tiefgarage; Grünfläche		
Potenzial	Terrassenbebauung Wohnen, max. III-geschossig ohne Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	06.09.1955		sonstige Satzungen	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Rotherbaum und Harvestehude"
Festsetzungen	W IV g (straßenbegleitend); W III g (im hinteren Bereich)		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	2020

# Bundesstraße / Rentzelstraße (Tankstelle)

Wohneinheiten 35 - 40



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,11	1 Flurstück	Altlastenverdacht; bestehende Nutzung (Tankstelle); Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Tankstelle		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, V-geschossig, Blockrand schließen, gemischte Nutzung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Rotherbaum 29		FNPWohnbauflächen
festgestellt (geändert)	15.12.2005		sonstige Satzungen---
Festsetzungen	MK V g zwingend (Bautiefe 12 m); GRZ 1,0		Bebauungsplan im Verfahren---
			künftige Festsetzungen---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten	2025ff.

Wohneinheiten 30 - 60

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,27	2 Flurstücke	Immissionen durch Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Grindelberg; bestehende Nutzung (Gewerbebau 2011 fertiggestellt); Verdichtung an Magistralen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Parkplatz		
Potenzial	ca. VI-geschossige Bebauung; Mischnutzung mit Laden- und Büronutzung, rückwärtig Wohnen		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	06.09.1955		sonstige Satzungen ---
Festsetzungen	M IV g		Bebauungsplan im Verfahren ---
			künftige Festsetzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2024

# Sophienterrasse

Wohneinheiten 20 - 50

Zielvorgabe 100% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,33	1 Flurstück	Erhaltenswerter Baumbestand; in direkter Nähe zu Baudenkmalensembles und dem Gebiet der Außenalsterverordnung;  Vergabe in Erbbaurecht; 100 % Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende
Eigentümer	FHH		
heutige Nutzung	öffentlich rechtliche Unterbringung, III + Staffel		
Potenzial	100 % Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende		

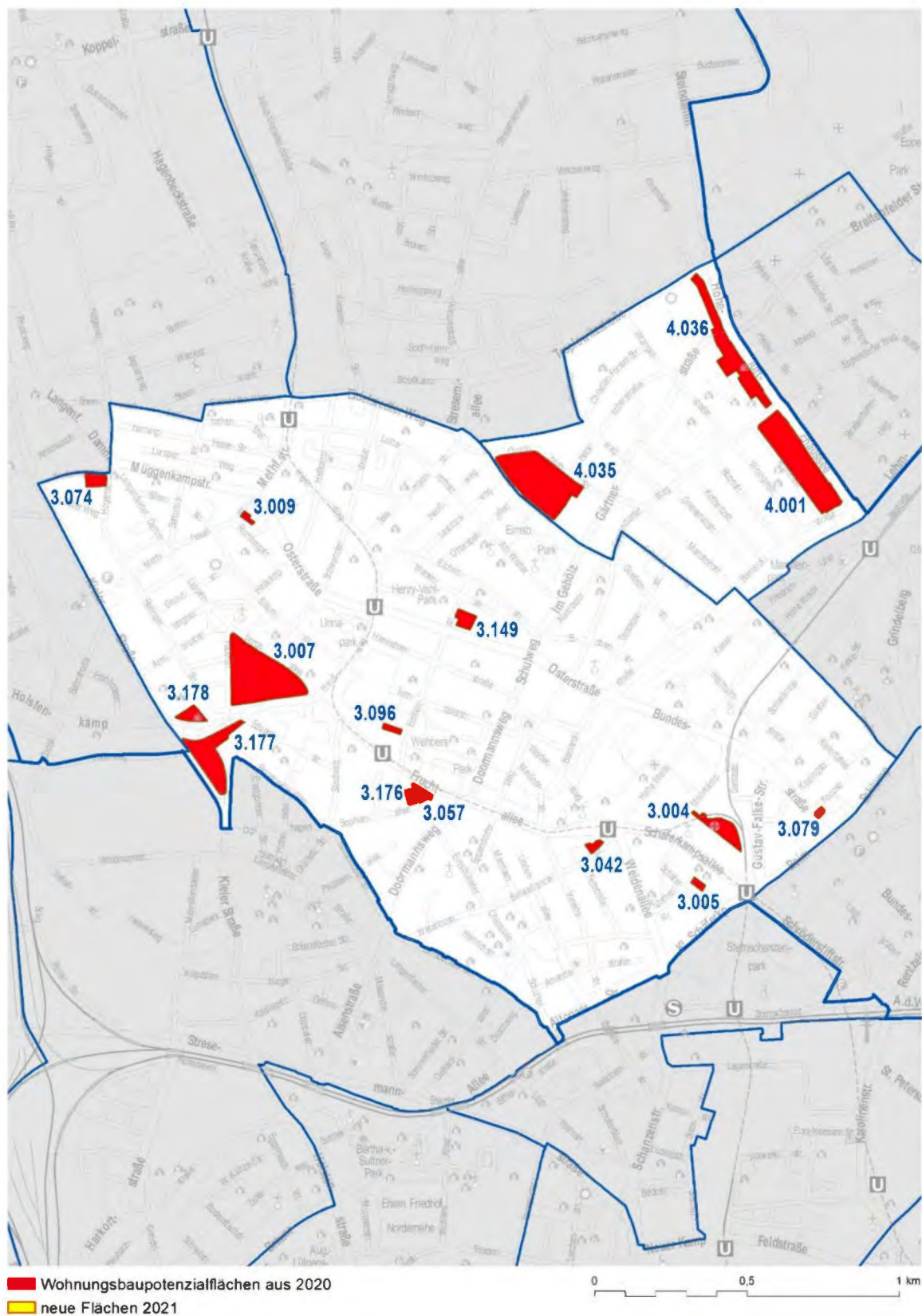
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	06.09.1955	sonstige Satzungen	Städtebauliche Erhaltungsverordnung "Harvestehude"
Festsetzungen	W III g	Bebauungsplan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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vergabe des Grundstücks	2024

# Eimsbüttel / Hoheluft-West

## Übersicht über die Potenzialflächen

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



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

# Moorkamp / Jerusalemkirche

Wohneinheiten 20 - 30

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,64	2 Flurstücke	Immissionen im Norden und Osten durch den Schienenverkehr auf der U-Bahn-Trasse der Hochbahn; angrenzend befinden sich die Denkmalschutz Ensembles Moorkamp 10 / 28, das Jerusalem-Krankenhaus und die Kirche, die Denkmalbelange sind zu beachten
Eigentümer	FHH; sonstige		
heutige Nutzung	Zufahrten, Stellplätze, Freianlagen (Abstandsgrün), XI-geschossiges Wohnheim des Jerusalemkrankenhauses		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; auch für spezielle Wohnformen denkbar		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	FNP	Wohnbauflächen; Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Krankenhaus
festgestellt (geändert)	14.01.1955	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	Grünfläche (Fläche liegt in Landschaftsachse)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Städtebauliches Konzept für die Nutzung der gesamten Fläche	2025ff.

# Kleiner Schäferkamp

Wohneinheiten 10 - 15

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,09	1 Flurstück	Abstandsflächen; Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossiges Nebengebäude; Zufahrt/Hoffläche		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eimsbüttel 31 - Rotherbaum 7	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	06.06.1986	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen	WR IV g; nicht überbaubare Fläche; Geh- und Leitungsrecht	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2024

# Eimsbütteler Marktplatz / Lappenbergsallee

Wohneinheiten 100 - 120

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	3,45	über 10 Flurstücke	Immissionen im Süden (Verkehr Eimsbütteler Marktplatz); prägender Baumbestand im Quartier; prägende (alleeartige) Straßenbäume; im Nordwesten Denkmalschutz Ensemble (Faberstraße 23)
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	i.W. III-geschossige Zeilenbebauung des Wiederaufbaus); X-geschossiger Solitärbaukörper im Südosten; V-geschossige homogene geschlossene Blockrandbebauung der Kaiserzeit im Nordwesten		
Potenzial	Verdichtung durch Geschosswohnungsbau und solitäre Baukörper		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Durchführungsplan 50 A	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	27.11.1956	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	W III g, W V g, W VII g, W VIII g, W IX g, L I g, GaK	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Baugenehmigung für Teilbereiche erteilt; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2022

# Methfesselstraße

Wohneinheiten 10 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,08	1 Flurstück	Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Brachfläche, bewachsen		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig, rückwärtig III-geschossig		

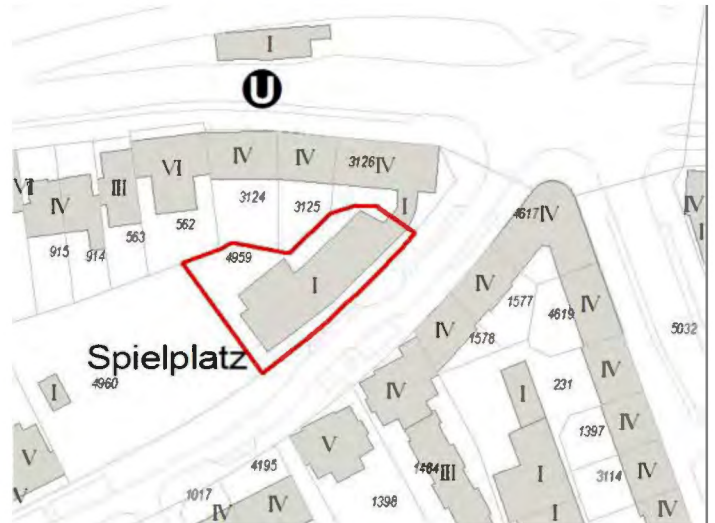
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955		sonstige Satzungen Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd; Städtebauliche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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2024

# Bellealliancestraße (Drogeriemarkt)

Wohneinheiten 10 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,12	1 Flurstück	Immissionen im Norden/Nordwesten durch den Kfz-Verkehr auf der Fruchttallee; bestehende Nutzung; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und dem laufenden Miet-/Pachtvertrag
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossiges Gebäude (Handel)		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; Einzelhandel, Dienstleistung im EG denkbar		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Durchführungsplan 380		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	22.09.1958		sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung "Eimsbüttel-Süd"
Festsetzungen	L I g (Bautiefe 12 m); Grün- und Erholungsflächen		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	2021

# Fruchtallee (Tankstelle)

Wohneinheiten 40 - 70

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,22	1 Flurstück	Immissionen im Norden (Verkehr Doormannsweg und Fruchtallee) - Beachtung Lärmschutz; Abstandsflächen (zum Punkthochhaus); bestehende Nutzung; Schadstoffuntersuchungen bei Tankstellenrückbau
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	bebaut: Tankstelle		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, V-VIII-geschossig		

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

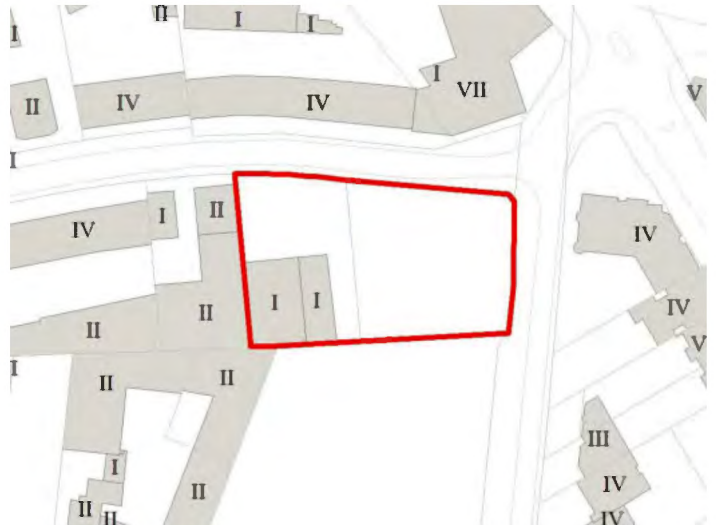
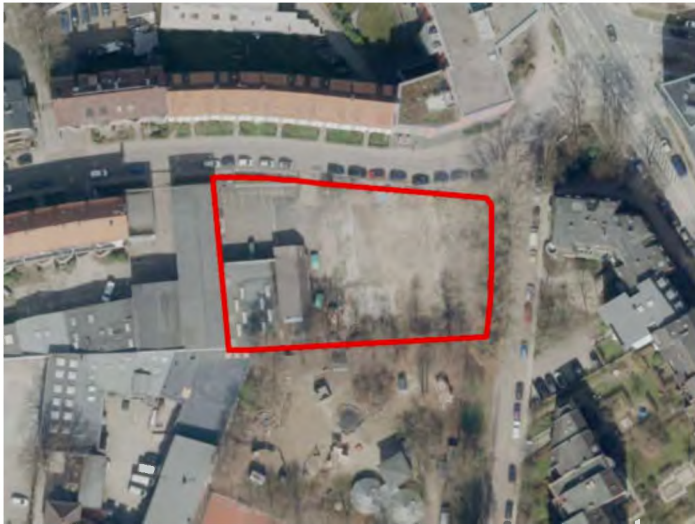
Bebauungsplan	Durchführungsplan 236	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	09.07.1958	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	G l g, i.W. nicht überbaubare Fläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen	2025ff.

# Tiedemannstraße / Högenstraße

Wohneinheiten 25 - 50

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,27	2 Flurstücke	Baumbestand entl. Rellinger Straße; Gewerbebetrieb auf Flstk. 1659; insgesamt gemischte Nutzung des Baublocks; Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen), Charakter MI soll erhalten bleiben; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; beide Flurstücke gehören demselben Eigentümer, sind jedoch eigenständig entwickelbar
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Flstk. 1661: I-geschossige Schuppen und unbefestigter Stellplatz; Flstk. 1659: I-geschossige gewerblich genutzte Hallen, Hoffläche vollständig versiegelt		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig mit Anteil gewerblicher Nutzung (gemischte Nutzung des Baublocks erhalten)		

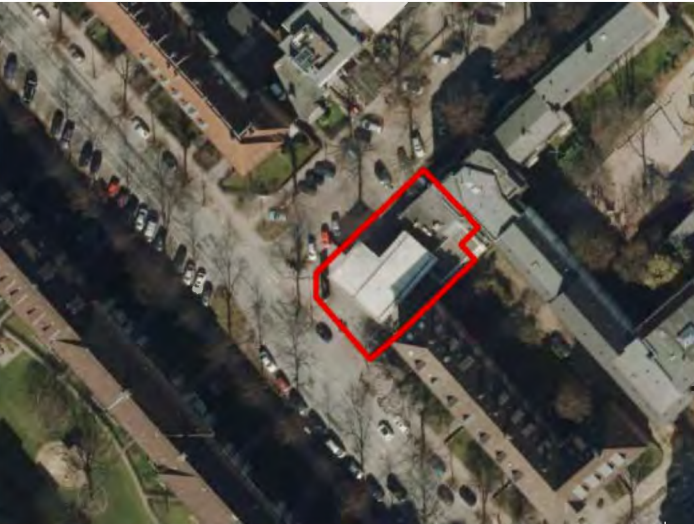
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eimsbüttel 29 - Stellingen 57	FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	21.05.1980	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	MI IV g; GRZ 0,4; GFZ 1,1; Flächenausweisung	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag zz. in Prüfung	2021

# Bundesstraße / Koopstraße (Tankstelle)

Wohneinheiten 20 - 30

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,07	2 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße; Altlast, teilweise dekontaminiert (Tankstelle); kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzung; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat; sonstige		
heutige Nutzung	I-geschossiges Gebäude; Tankstelle		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955		sonstige Satzungen Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	W IV g; W III g		Bebauungsplan im Verfahren ---
			künftige Festsetzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2025ff.

# Emilienstraße

Wohneinheiten 25 - 30

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,10	1 Flurstück	Ehemaliger Eimsbütteler Grünzug; FNP: Grünfläche, aber Lapro: Milieu "Verdichteter Stadtraum", planungsrechtlich nicht als Grünfläche gesichert; Fläche ist zu allen Seiten von Bebauung umschlossen; Bebauung im Zusammenhang mit Grundrissumgestaltung im Nachbargebäude möglich; südöstlich Denkmal Einzelanlage (ID 17146, Emilienstraße 71); Tiefgaragenzufahrt unmittelbar nördlich angrenzend; Erschließung nicht über das eigene Grundstück möglich, Klärung mit Nachbarn erforderlich
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Rasenfläche, darunter Tiefgarage		
Potenzial	Zeilenbebauung, V-geschossig; Wohnen		

Planrecht

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

Bebauungsplan	Durchführungsplan 132	FNP	Grünflächen
festgestellt (geändert)	26.02.1957	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	Fläche für Garagen im Erdgeschoss, bleibende Straßenfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Erschließung klären; Vorbescheidsantrag einreichen	2025ff.

# Osterstraße / Emilienstraße (Garagenhof)

Wohneinheiten 10 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,29	1 Flurstück	Schutzbunker Emilienstraße 11; Planrecht vorhanden; Ersatz für Stellplätze/Garagen schaffen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	sonstige		
heutige Nutzung	III- bzw. IV-geschossige Gebäude entl. Emilienstraße bzw. Osterstraße; I-geschossige Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig		

Planrecht			<a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>	
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West		FNP	Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	14.01.1955		sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	W IV g (auf einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Emilienstraße), ansonsten W III g; insgesamt: Ordnungsfläche (hier darf erst nach Ordnung des Grund und Bodens gebaut werden)		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2021

# Sophienallee / Fruchtallee

Wohneinheiten 25 - 35

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,13	1 Flurstück	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Fruchtallee; Beachtung Lärmschutz
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche), Stellplatzfläche		
Potenzial	Geschosswohnungsbau IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Durchführungsplan 236	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	09.07.1958	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	W IV g, W VIII g, i.W. nicht überbaubare Fläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2024

# Kieler Straße / Eimsbütteler Marktplatz

Wohneinheiten 250 - 500

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,52	4 Flurstücke	Langfristiges Entwicklungspotential; Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Fläche ist Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Diebsteich
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	V-geschossiges Gebäude entlang der Kieler Straße; Alleinlage auf grüner Verkehrsinsel, die von Straßenverkehrsflächen umschlossen ist		
Potenzial	Geschosswohnungsbau; ggf. Hochpunkte; gewerbliche Nutzung im EG; Grünflächen; grüne Wegeverbindung und Anbindung an das grüne Netz		

Planrecht

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten	2025ff.

# Eimsbütteler Marktplatz Nord

Wohneinheiten 50 - 70

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,29	1 Flurstück	In direkter Nähe zum Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung "Bei der Apostelkirche - Lutherothstraße - Lastropsweg". Im Rahmen der Gesamtkonzeption Eimsbütteler Marktplatz langfristig zu entwickeln.
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	VII-geschossiges Wohngebäude, II-geschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung; Tiefgarage - I		
Potenzial	Wohnen, gewerbliche Nutzung im EG		

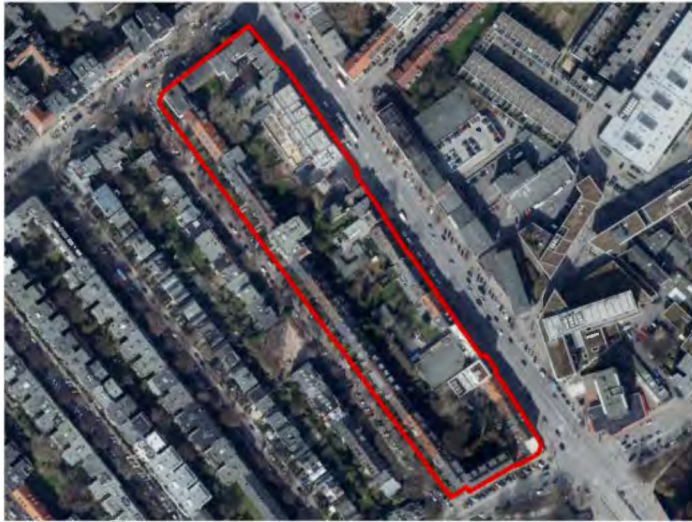
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Durchführungsplan 146	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	19.05.1959	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	Bestandsgebäude Eimsbütteler Marktplatz 40 a+b W VIII g max. Tiefe von 12m; Fläche für gemischte Stellplätze	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten	2025ff.

# Hoheluftchaussee / Moltkestraße

Wohneinheiten 50 - 100

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	2,99	über 10 Flurstücke	Immissionen durch Verkehrslärm auf der Hoheluftchaussee; Planrecht vorhanden (Vorgabe tlw. MK - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig von den Eigentümerinteressen; seit 2011 zahlreiche WE realisiert
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	i.W. III-IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung, gemischte Nutzungen		
Potenzial	IV-V-geschossige Bebauung bzw. Aufstockung; Wohnen in den oberen Geschossen, im EG Mischnutzung; ggf. rückwärtige Bebauung		

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2020; 2021; 2022; 2023; 2024

Hoheluft-West

Unnastraße

4.035

Wohneinheiten 900 -

Zielvorgabe 20% geförderte Wohnungen



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

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955	sonstige Satzungen	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd
Festsetzungen	G V g, teilweise W IV g	Bebauungsplan im Verfahren	Hoheluft-West 15 - Eimsbüttel 38
		künftige Festsetzungen	MU

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen	2022; 2023; 2024

# Hoheluftchaussee Nord

Wohneinheiten 80 - 100

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,70	über 10 Flurstücke	Immissionen durch Verkehrslärm auf der Hoheluftchaussee; Denkmalschutz Ensemble Hoheluftchaussee 117/119 Motel mit Außenanlagen (ID 29546), angrenzend Denkmalschutz Ensemble Hoheluftchaussee 95/95a ehem. Tabakfabrik, Nebengebäude, gepflasterte Hofzufahrt und Gittertor (ID 43892)
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	i.W. IV-V-geschossige geschlossene Blockrandbebauung, gemischte Nutzungen		
Potenzial	VI-geschossige Bebauung bzw. Aufstockung; Wohnen in den oberen Geschossen, im EG Mischnutzung; ggf. rückwärtige Bebauung		

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

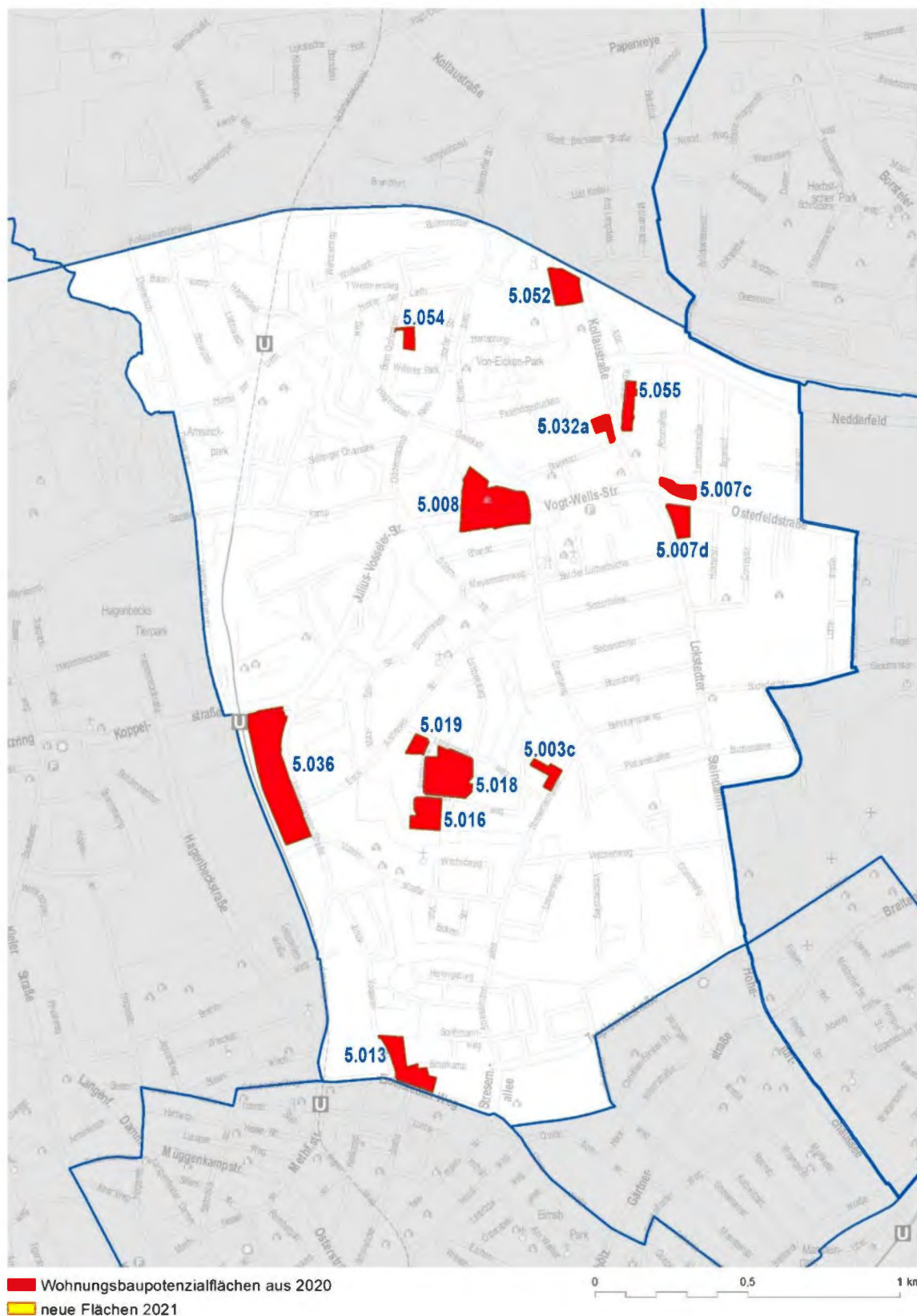
Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag einreichen	2021; 2022; 2023; 2024; 2025ff.

Stadtteil

# Lokstedt

## Übersicht über die Potenzialflächen

5.003c	Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg
5.007c	Osterfeldstraße / Ahornallee
5.007d	Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße
5.008	Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz
5.013	Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg
5.016	Rimbartweg Süd
5.018	Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbartweg
5.019	Lohkoppelweg / Ansgarweg (BKHW)
5.032a	Kollaustraße / Stapelstraße
5.036	Julius-Vosseler-Straße Nord
5.052	Kollaustraße / Heckenrosenweg
5.054	Beim Opferstein
5.055	Kollaustraße / Nedderfeld



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

# Stresemannallee, nördl. Lohkoppelweg

Wohneinheiten 20 - 40

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,40	4 Flurstücke	Bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; i.W. Abriss und Neubau oder Aufstockung, nur im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2051/2052 (Stresemannallee 20/22) gibt es Baurecht auf einem bislang unbebauten Grundstücksbereich
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-II-geschossige Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) auf z.T. sehr tiefen Gartengrundstücken		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig; rückwärtige Bebauung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 53	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	04.08.2010	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA IV g, Baukörperausweisung; GRZ 0,4	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
	2021; 2024

# Osterfeldstraße / Ahornallee

Wohneinheiten 30 - 60

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,45	4 Flurstücke	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße sowie im Südwesten durch den Verkehr auf dem Siemersplatz; bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; i.W. Abriss und Neubau
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	I-geschossiges freistehendes Gebäude der Nachkriegszeit, I-geschossiges Flachdachgebäude der Weimarer Zeit, III-geschossiger Zeilenbau der 60er/70er Jahre; allgem. Handel/Dienstleistung im EG, Wohnen in den OGs; Stellplatz		
Potenzial	III-VI-geschossige Bebauung, kerngebietstypische Nutzung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 60	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.03.2013	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MK III-IV g, GRZ 1,0, GH 29; MK I, GRZ 1,0, GH 20; MK IV-VI g, GRZ 0,8, GFZ 3,0, GH 33	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag für Teilfläche zz. in Prüfung; weitere Bauanträge einreichen	2021; 2024

# Lokstedter Steindamm / Osterfeldstraße

Wohneinheiten 35 - 75



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,60	4 Flurstücke	Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Osterfeldstraße sowie im Nordwesten durch den Verkehr auf dem Siemersplatz; bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden (planungsrechtliche Vorgabe: MK und MI - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Abriss und Neubau oder Aufstockung
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Rotklinkergebäude, II-III-geschosig, Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie im EG, Wohnen in den Obergeschossen, z.T. freistehende Einzelgebäude; Garagenhof		
Potenzial	III-VI-geschossige Bebauung, kerngebietstypische und gemischte Nutzung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 60	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.03.2013	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MK IV-VI g, GRZ 1,0, GH 34; MK I, GRZ 0,6, GH 21; MI II-IV g, GRZ 1,0, GH 30; MI I, GRZ 0,6, GH 21	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
	2021

# Julius-Vosseler-Straße / Behrmannplatz

Wohneinheiten 300 - 400

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	2,40	über 10 Flurstücke	Immissionen im Süden vom Verkehr auf der stark befahrenen Julius-Vosseler-Straße; südlich Julius-Vosseler-Straße Denkmal Ensemble Julius-Vosseler-Straße 5/7; bestehende Nutzungen; Architekturwettbewerb hat im Sommer 2010 stattgefunden; Bebauungsplangebiet Lokstedt 61 wird erweitert
Eigentümer	Privat; sonstige		
heutige Nutzung	I-III-geschossige Gebäude (DRK Geschäftsstelle: Verwaltung, Kita, Beratungseinrichtungen, Garagen, Lagerräume); I-geschossige Garagen und Lagerräume; Freiflächen i.W. versiegelt; Südl. Bereich: EFH, GWB		
Potenzial	Wohnen und Kerngebietsnutzung; am Behrmannplatz IV-V-geschossig, entlang Julius-Vosseler-Str. IV-VI- geschossig und im rückwärtigen Bereich II-III-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 13	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.03.1970	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: DRK; Flächen für Versorgungsanlagen: Hamburger Wasserwerke; Wohngebiete WR und WA	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Lokstedt 61
		künftige Festsetzungen	Bereich Behrmannplatz: MK IV-VII; entl. Julius-Vosseler-Straße: WA VI; rückwärtig: WA II - III + Staffelgeschoss

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen (ruht derzeit)	2023; 2024; 2025ff.

# Julius-Vosseler-Straße / Eidelstedter Weg

Wohneinheiten 150 - 250

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	1,27 4 Flurstücke	Liegt zum Teil in der Eimsbütteler Landschaftsachse; Wegeverbindung; Verlagerung Einzelhandel; Ersatz für Stellplätze
Eigentümer	FHH; Privat; SAGA	
heutige Nutzung	I-geschossiger Einzelhandel, II-geschossige Parkpalette	
Potenzial	Geschosswohnungsbau IV-geschossig (mit Grünflächenanteil); Einzelhandel; Mischnutzung	

Planrecht		<a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 17 (Westfläche); Bebauungsplan Lokstedt 30-Eimsbüttel 33 (Ostfläche)	FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1973 (Westfläche); 16.04.1996 (Ostfläche)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	3578: Fläche für Stellplätze oder Garagen 4013: GE III; GRZ 0,8; GFZ 2,0 4014: Straßenverkehrsfläche 2160 & 2144: GE III	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren einleiten; Wettbewerb durchführen	2023

# Rimbeweg Süd

Wohneinheiten 90 - 100

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,95	2 Flurstücke	Abstandsflächen; bestehende Nutzung; hoher Anteil Grünfläche, der als Gemeinschaftsgrün genutzt wird mit Baumbestand; unterschiedliche Eigentümer; Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche, z.T. baumbestanden); zwei IX-geschossige Punkthochhäuser; Garagenhof		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-V geschossig		

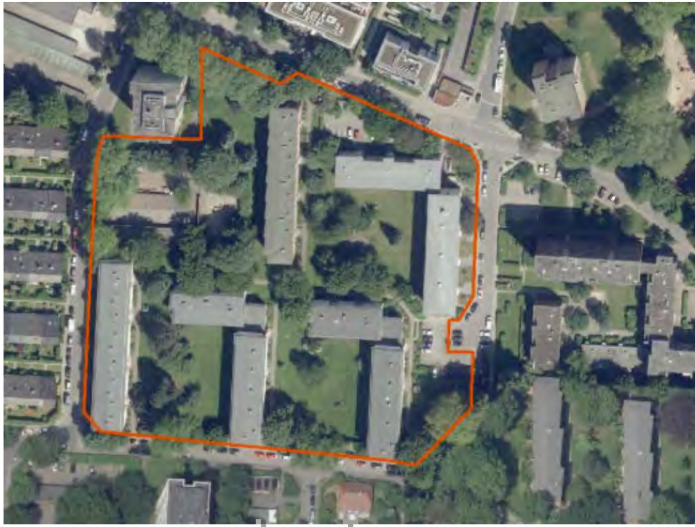
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 1	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	21.10.1963	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W IX; Stellflächen mit Zufahrten; nicht überbaubare Fläche	Bebauungsplan im Verfahren	Lokstedt 67
		künftige Festsetzungen	WA; Grünfläche; Wegeverbindungen

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2021; 2022

# Lohkoppelweg / Ansgarweg / Rimbartweg

Wohneinheiten 90 - 110

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	2,18	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Gemeinschaftsgrün (Rasenfläche, z.T. baumbestanden); III-IV geschossige Wohnzeilen; Garagenhof, Stellplatzfläche; Kinderspielplatz	
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-V geschossig	
		Abstandsflächen; bestehende Nutzung (Garagen, Kinderspielplatz); Ersatz für Kinderspielplatz ist zu klären; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

Planrecht		<a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 1	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	21.10.1963	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	überbaubare Flächen für Garagen; nicht überbaubare Fläche; Kinderspielplatz	Bebauungsplan im Verfahren	Lokstedt 67
		künftige Festsetzungen	WA; Grünfläche; Wegeverbindungen

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2021; 2022

# Lohkoppelweg / Ansgarweg (BKHW)

Wohneinheiten 25 - 40

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,31 2 Flurstücke	Abstandsflächen; Flstk. 2583: kleinteilige Eigentümerstruktur (Grundstücksteileigentum); bestehende Nutzungen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft	
heutige Nutzung	Flstk. 2582: Heizwerk, I-geschossig; Flstk. 2583: Garagenhof	
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-geschossig	

Planrecht		<a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 1	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	21.10.1963	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Stellflächen mit Zufahrten; Überbaubare Flächen, hier: Heizwerk	Bebauungsplan im Verfahren	Lokstedt 67
		künftige Festsetzungen	WA

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2022

# Kollaustraße / Stapelstraße

Wohneinheiten 70 - 100

Zielvorgabe 100% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,36	2 Flurstücke	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kollaustraße; bestehende Nutzung (öffentlich rechtliche Unterbringung bis 31.03.2021); Verwertung der Fläche abhängig von U5-Planung
Eigentümer	FHH		
heutige Nutzung	Winternotprogramm in Containern		
Potenzial	Geschosswohnungsbau		

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten	2025ff.

# Julius-Vosseler-Straße Nord

Wohneinheiten 250 - 330



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	3,54	über 10 Flurstücke	Immissionen im Westen durch den Schienenverkehr (U-Bahn in Troglage) und im Norden durch den Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße / Koppelstraße; Teilflächen bereits bebaut
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-III-geschossige Gebäude (Handel und Gewerbe); ehem. P+R-Anlage (zz. genutzt für öffentliche Unterbringung); I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig; entl. Koppelstraße Mischgebietsnutzungen, V-VI-geschossig		

Planrecht

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungspläne festgestellt; Teile genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	2021; 2022; 2023; 2024; 2025ff.

# Kollaustraße / Heckenrosenweg

Wohneinheiten 150 - 200

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,00	5 - 10 Flurstücke	Immissionen im Norden durch Schienenverkehr, im Osten durch Kollaustraße; klare Trennung zwischen Wohnungsbau und Landschaft; Verlegung Heckenrosenweg (Verlauf Heckenrosenweg entspricht ursprünglichem Kollauverlauf); direkt angrenzend liegen geschützte Biotope
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	II-geschossiger Wohnungsbau; I-geschossiges Gewerbe; Grünfläche		
Potenzial	V-VI-geschossiger Wohnungsbau entlang Kollaustraße; IV-geschossiger Wohnungsbau rückwärtig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (12.08.1958)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W II o, Außengebiet	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheid zz. in Prüfung	2021



## Beschreibung

Größe [ha]	0,60	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Brachfläche rückwärtig Wohnbebauung	
Potenzial	Mehrfamilienhäuser, III-geschossig	

## Besonderheiten

Gewerbelärm aus Richtung Osten; Altlastenverdacht;  
Baumbestand

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

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

## Weiteres Vorgehen

## Vorbescheidsantrag einreichen

## Realisierbar

2025ff.

# Kollaustraße / Nedderfeld

Wohneinheiten 50 - 75



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,55	5 - 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der B 447, Kollaustraße; Planrecht vorhanden; Realisierung abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I - III-geschossige freistehende Wohngebäude		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, gewerbliche Nutzung im EG		

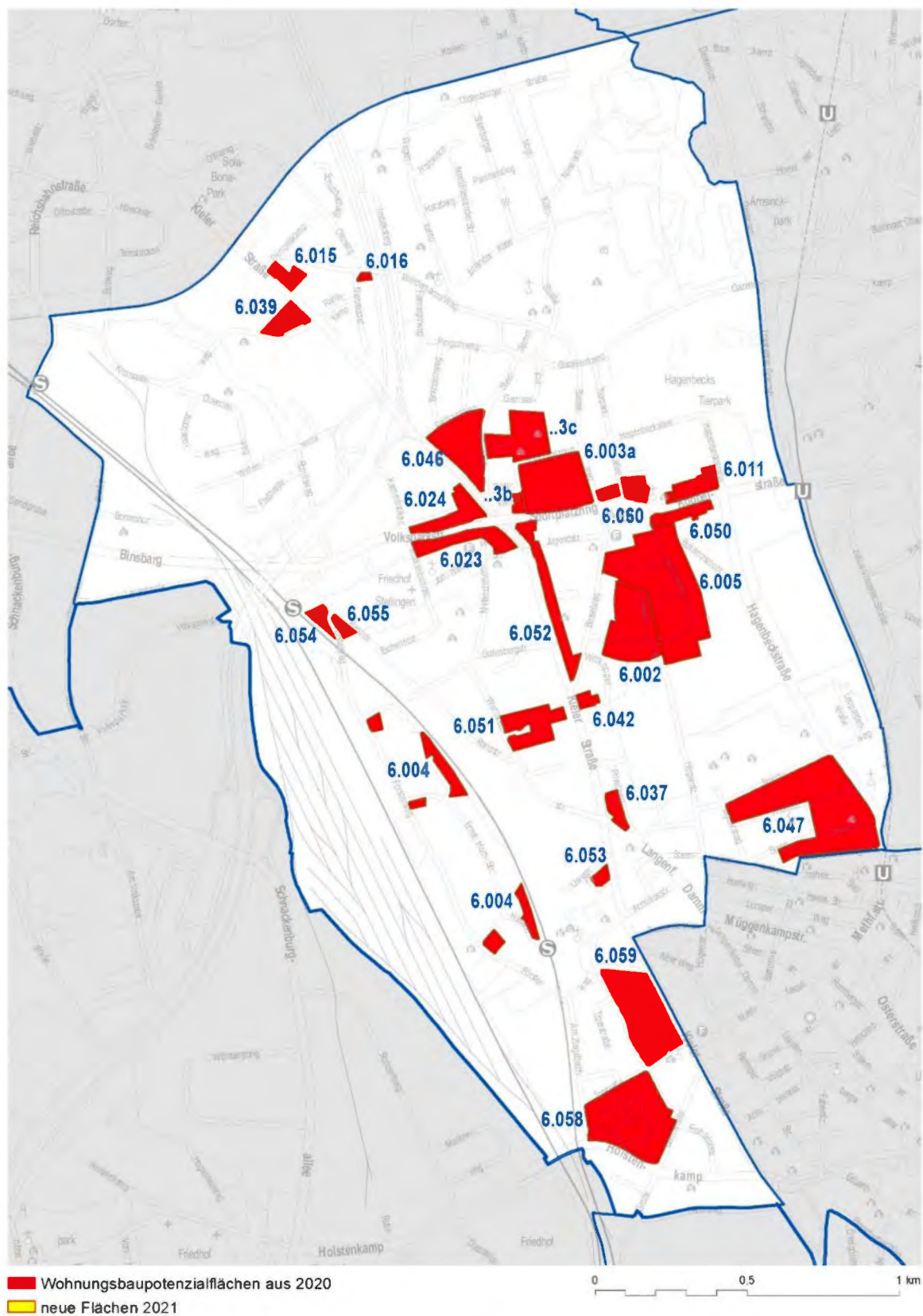
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Lokstedt 52 / Eppendorf 9 / Großborstel 11	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	22.05.2018	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MI III – IV g, GRZ 0,6, GFZ 2,0	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheids- bzw. Bauanträge einreichen	2021

# Stellingen

## Übersicht über die Potenzialflächen

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



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

# Spannskamp, westl. Högenstraße

Wohneinheiten 230 - 280

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	3,48	über 10 Flurstücke	Altlastenverdacht (Altablagerung Högenstraße); prägender Baumbestand (entlang Spannskamp und östlich); Topografie; Kündigung bestehende Nutzung Kleingartenparzellen, Verlagerung der Kleingärten auf den Stelling A7-Deckel, Entwicklungsfläche zur Finanzierung des A7-Deckels
Eigentümer	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	i.W. Kleingärten (57 KG + Vereinsheim); öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde (1. Änderung); Bebauungsplan Stellingen 39		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.09.1951 (22.11.1960); 04.12.1972		sonstige Satzungen ---
Festsetzungen	Außengebiet (Grünfläche); Grünfläche, hier: Dauerkleingärten		Bebauungsplan im Verfahren Bebauungsplan Stellingen 64 (Senatsplan)
			künftige Festsetzungen WA IV, Spielplatz, Parkanlage

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren (Stellingen 64) zum Abschluss bringen; Konzeptausschreibung	2022; 2023; 2024

# Sportplatzring / Basselweg

Wohneinheiten 450 - 500

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	3,70	2 Flurstücke	städtebaulicher Wettbewerb und hochbauliche Wettbewerbe sind abgeschlossen; zum Teil prägender Baumbestand entlang Basselweg und Sportplatzring; Immissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring
Eigentümer	FHH		
heutige Nutzung	Geräumtes Gelände, ehemals Sportplätze		
Potenzial	im nördlichen Bereich Wohnungsbau III-V-geschossig; im südlichen Bereich IV-V-geschossig mit Einzelhandel im EG, darüber Wohnen und soziale Nutzungen; Stadtteilhaus		

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 62	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.09.2017	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA III-IV-geschossig; MI g II-VIII-geschossig; Platzfläche; Parkanlage; Tga	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag zz. in Prüfung	2021; 2022



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,23	2 Flurstücke	zum Teil prägender Baumbestand; bestehende Nutzung; Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße und dem Sportplatzring; Fläche steht im Zusammenhang mit Fläche 6.003a
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	Bebaut: II-geschossiges freistehendes Gebäude (Vereinsheim); Stellplätze		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig		

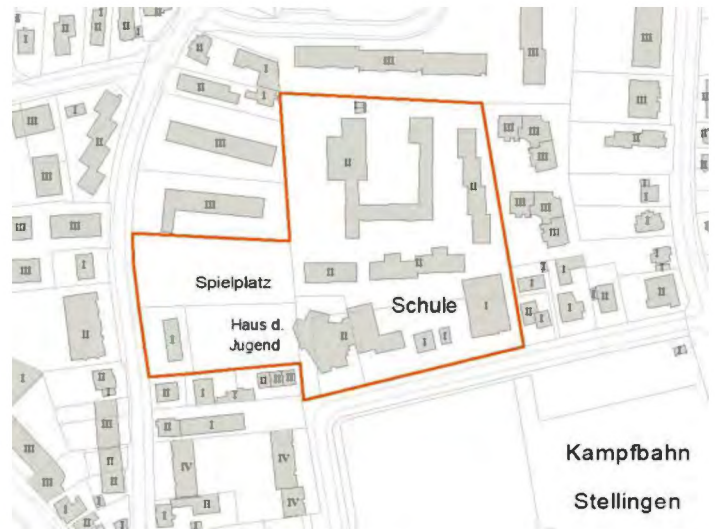
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 62	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.09.2017	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MI g; am Sportplatzring GH 42,5 m; sonst IV - V- geschossig; Tga	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2023

# Sportplatzring (Stadtteilschule)

Wohneinheiten 210 -

Zielvorgabe 100% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	2,41	5 - 10 Flurstücke	Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; prägender Baumbestand auf der Fläche sowie entlang des Sportplatzrings; Städtebaulicher Wettbewerb ist erfolgt; Hochbauwettbewerb ist erfolgt; Teilbereiche (Baufeld A) realisiert; Nutzungen für "Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen" und Spielplatz werden im Bau Feld am südlichen Sportplatzring integriert
Eigentümer	FHH; SAGA		
heutige Nutzung	Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen (II-geschossig); Spielplatz		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, II-III-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 62	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.09.2017	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA III - V - geschossig; Parkanlage; Tga	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag zz. in Prüfung	2021

# Försterweg / Ernst-Horn-Straße

Wohneinheiten 75 - 155

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,87	5 - 10 Flurstücke	Immissionen durch den Schienenverkehr im Osten und Westen, Insellage zwischen Rangier- und Betriebsbahnhof und S-Bahntrasse, Lärmschutz entl. der Bahntrasse erforderlich; kleinteilige Eigentümerstruktur auf Flstk. 2400: Wohnungs-/Teileigentum; bestehende Nutzung: Stellplatzanlagen und Garagenhöfe (laufende Miet-/Pachtverträge), Ersatz für Stellplatzanlagen/Garagen erforderlich (Quartiersgarage); Nachverdichtung auf Flurstücken unabhängig voneinander möglich, auch ohne Flstk. 1914 (privat) Nachverdichtung möglich; Art der Nachverdichtung auf Flurstück 2400: Ersatz-/Neubebauung; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	i.W. oberirdische private Stellplatzanlagen und Garagen; auf der südwestlichen Teilfläche am Försterweg ein II-geschossiges Mehrfamilienhaus		
Potenzial	Geschosswohnungsbau: Ernst-Horn-Straße, östl. Nr. 41: III-geschossig, Försterweg 50-54 und Ernst-Horn-Straße 8a-b, 10b: IV-geschossig, Schmalenbrook: III-V-geschossig		

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

# Spannskamp, östl. Högenstraße

Wohneinheiten 50 - 100

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	8,10	über 10 Flurstücke	Insgesamt prägender Baumbestand; Topographie; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur (Wohnungs-/Teileigentum); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	i.W. homogener Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre mit III-IV-geschossigen Zeilen und VIII-IX-geschossigen Punkthochhäusern; Studentenwohnheim im Südosten; Gemeinschaftseinrichtung im Nordosten		
Potenzial	Geschosswohnungsbau (Neubebauung, Aufstockung, Kopfbauten), IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 51 - Lokstedt 51; Baustufenplan Stellingen-Langenfelde		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	07.07.2006; 14.01.1955		sonstige Satzungen ---
Festsetzungen	B-Plan: WR IV o, WR IV g, WR III o, WR o; GRZ 0,4; Fläche für Gemeinbedarf: Studentenwohnheim; GRZ 0,4; BS-Plan: i.W. Außengebiet; kleinflächig W 2o und M 2o		Bebauungsplan im Verfahren Bebauungsplan Stellingen 66
			künftige Festsetzungen i.W. WA IV a/o; GRZ 0,4 ; GFZ 1,2

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen (ruht zur Zeit)	2022

# Koppelstraße / Hagenbeckstraße

Wohneinheiten 30 - 35

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,90	5 - 10 Flurstücke	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf der Koppelstraße; bestehende Nutzungen (Tankstelle); Planrecht vorhanden (Vorgabe MK - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom jeweiligen Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Geschosswohnungsbau, VI-geschossig; Tankstelle; Restaurant I-geschossig (Flachdach) mit Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, VI-geschossig, gewerbliche Nutzung im EG und im 1. OG gem. B-Plan-Festsetzung		

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Weitere Bauanträge einreichen	2025ff.

# Kieler Straße / Wördemannsweg (Tankstelle)

Wohneinheiten 20 - 60

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,56	2 Flurstücke	Immissionen (Güterumgehungsbahn, Kieler Straße); Siedlungsbeschränkungsbereich 2, tlw. Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2); bestehende Nutzung (Miet-/Pachtverträge); Restriktionsfläche wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 7) gemäß Biotopkataster; verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich: Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung - jeweils auch einzeln realisierbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für ggf. entfallende Stellplätze/Garagen erforderlich
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Tankstelle im Eckbereich Kieler Straße/Wördemanns Weg; II-geschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, I-geschossiger Garagenhof		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen	2025ff.

# Wördemannsweg / Nienredder

Wohneinheiten 15 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,11	1 Flurstück	Positiver Einfluss auf Wohnlage durch A7-Deckel; Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone)
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossige gewerbliche Bebauung; Stellplatzanlage		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 12	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	23.06.1965	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	im nördlichen Grundstücksteil: Stellplätze; rückwärtig: Sondergebiet Läden I g, Baukörperfestsetzung	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag zz. in Prüfung	2021

# Kieler Straße / Volksparkstraße Süd

Wohneinheiten 300 - 400

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,44	über 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße, Immissionen durch den Flugverkehr; Fläche liegt teilweise im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Miet-/ Pachtverträge; verschiedene Varianten und zeitliche Abfolgen der Nachverdichtung möglich: Neubebauung, Abriss/Neubau, Aufstockung - jeweils auch einzeln realisierbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge
Eigentümer	FHH; Privat; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	Eckbereich Kieler Straße/ Volksparkstraße: gemischte Nutzungen (Handel/ DL/Wohnen); Punkthochhaus; I-II-geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung; private Stellplatzanlage		
Potenzial	Gemischte Nutzungen mit Wohnen + Gewerbe V-VIII-geschossig; im Bereich Kieler Straße i.W. Gewerbe/Dienstleistung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungspläne Stellingen 6; Stellingen 34	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.07.1967; 07.10.1968	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR IV-VIII g (Baukörperausweisung); Stellplätze; öffentliche Grünfläche; öffentliche Straße; WA II g; Stellplätze; Öffentliche Grünfläche; Öffentliche Straßenfläche	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Stellingen 68
		künftige Festsetzungen	MK; MU; WA

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2024; 2025ff.

# Kieler Straße / Volksparkstraße Nord

Wohneinheiten 300 - 400

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,32	über 10 Flurstücke	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Fläche liegt tlw. im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; bestehende Miet-/Pachtverträge; kleinteilige Eigentümerstruktur im Bereich Alte Volksparkstr.; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge
Eigentümer	Privat; sonstige		
heutige Nutzung	südl. Alte Volksparkstraße: i.W. I-II-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Stellplatzanlagen; entlang Kieler Straße zwei II-geschossige Gebäude (sogenannte "Glaskästen")		
Potenzial	gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe V-VII-geschossig, im Bereich Kieler Straße Gewerbe/Dienstleistung in den oberen Geschossen Wohnungsbau		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 6; Teilbebauungsplan 810; Baustufenplan Stellingen-Langenfelde	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion
festgestellt (geändert)	03.07.1967; 13.10.1959; 14.01.1955, (22.11.1960)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	B-Plan: WA max. II, WA II g, SO L I g, SO L II g, Stellplätze; TB: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, neue Straßenverkehrsfläche; BS-Plan: W 3g	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Stellingen 68
		künftige Festsetzungen	MK; MU; WA

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2022; 2024; 2025ff.

# Kieler Straße / Langenfelder Damm

Wohneinheiten 25 - 50

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,51	5 - 10 Flurstücke	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Baumbestand; Planrecht vorhanden (Vorgabe M - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I- geschossige Vergnügungsstätte, Garagenhof, Brachfläche; III- und IV- geschossige Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen; nördlich: IV- und V- geschossige Neubauten aus dem Jahr 2015 in geschlossener Bauweise		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, V-geschossig, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang Kieler Straße		

Planrecht			<a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>	
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde; Teilbebauungsplan 127		FNP	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955; 29.03.1955		sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Flstk. 1228, 3258 entlang Langenfelder Damm: Neue Straßenfläche; ansonsten M IV g		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauanträge zz. in Prüfung	2021

# Kieler Straße / Kronsaalsweg

Wohneinheiten 25 - 45

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,88	4 Flurstücke	Fläche liegt im Fluglärmbereich (Nachtschutzzone); bestehende Nutzung (Laufzeit Miet-/Pachtverträge); Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Drei III-geschossige Zeilengebäude, Wohnen; zwei freistehende Wohngebäude, I-II-geschossig		
Potenzial	III-IV-geschossiger Geschosswohnungsbau; geschlossene Bauweise entlang Kronsaalsweg und Kieler Straße		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	30.07.2012	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA g; GRZ 0,4, GFZ 1,2; GH 32; 16 m tiefes Baufenster entlang Kieler Straße und Kronsaalsweg; rückwärtig Baufeld mit 16m x 16m	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2025ff.

# Kieler Straße, südl. Basselweg

Wohneinheiten 10 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,28	2 Flurstücke	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Discounter-Strategie
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Bebaut: Gewerbe; Parkplätze		
Potenzial	Geschosswohnungsbau III-geschossig und Einzelhandel		

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

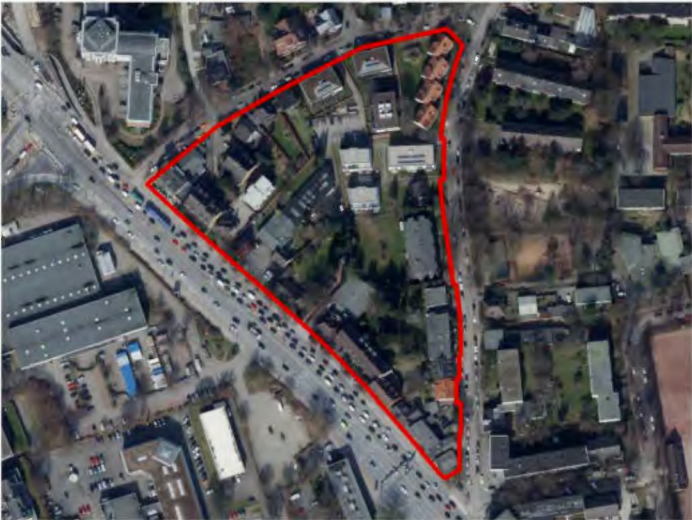
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen39	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	04.12.1972	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MI III g, MI II g, GRZ 0,4, GFZ 0,8 bzw. 1,0	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Vorbescheidsantrag einreichen; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

# Kieler Straße / Pelikanstieg

Wohneinheiten 120 - 200

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	2,70	über 10 Flurstücke	Immissionen im Westen und Südwesten durch den Verkehr auf der A7 und der Kieler Straße; Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Altlastenverdacht; Erschließung; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen; Planrecht in Teilbereichen noch nicht ausgeschöpft (Vorgabe tlw. M - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); auf einigen Flurstücken sind bereits Neubauten errichtet worden; weitere Nachverdichtung ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-III- geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. großen Gärten; gemischtgenutzte Gebäude und I-geschossige Gewerbebebauung		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, III-VI-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungs-plan	Baustufenplan Stellingen-Langenhof, 1. Änderung; Teilbebauungsplan 810	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955, (22.11.1960); 13.10.1959	sonstige Satzungen	---
Fest-setzungen	entlang Stellingener Steindamm und Pelikanstieg: M II o; entlang Kieler Straße: W III g; am südwestlichen Randbereich der Potenzialfläche: von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen	Bebauungs-plan im Verfahren	---
		künftige Fest-setzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2022; 2024; 2025ff.

# Hagenbeckstraße / Brehmweg / Eidelstedter Weg

Wohneinheiten 80 - 100

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	8,13	über 10 Flurstücke	Altlastenverdacht; Baumbestand; z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen (u.a. Handwerks- u. Gewerbebetriebe) sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen; Planrecht vorhanden und in Teilbereichen noch nicht ausgeschöpft; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat; SAGA; sonstige		
heutige Nutzung	I-III- geschossige freistehende EFH, DH u. MFH sowie III-geschossige Zeilenbebauung; Brehmweg: kleinteilige Bebauung mit z.T. großen Gärten; Bolzplatz; vereinzelt Handwerksbetriebe in den Blockinnenbereichen		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser, III-IV-geschossig		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2022; 2024; 2025ff.

# Koppelstraße / Spannskamp

Wohneinheiten 100 - 150

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,77	5 - 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf dem Sportplatzring; bestehende Nutzung; Trassenverlauf U5 ist zu berücksichtigen
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Einfamilienhausbebauung I-geschossig, Geschosswohnungsbau II-geschossig; IV-geschossiger Gebäuderiegel (Baujahr 2012)		
Potenzial	weiterer Geschosswohnungsbau		

Planrecht

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauanträge einreichen	2021; 2022; 2025ff.

# Kieler Straße / Warnstedtstraße

Wohneinheiten 40 - 60

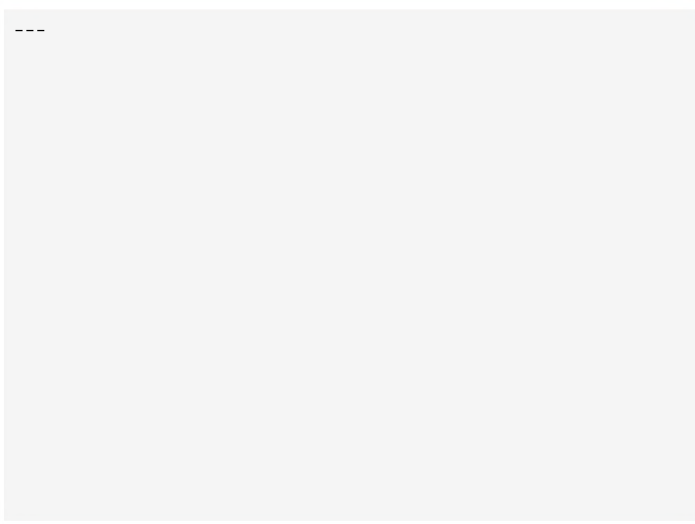
Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	1,82	3 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Geschosswohnungsbau	
Potenzial	Geschosswohnungsbau III - IV-geschossig; Nachverdichtung; bestehendes Planrecht ausschöpfen	



Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 9	
festgestellt (geändert)	13.06.2006	
Festsetzungen	WA III g, WA IV	

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen
-------------------------------

2025ff.
---------

# Kieler Straße / Sportplatzring / Basselweg

Wohneinheiten 150 - 200

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,77	über 10 Flurstücke	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Realisierung abhängig von Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	i.W. I-III-geschossige Gebäude entlang Kieler Straße, gemischtgenutzte Gebäude, Campingplatz		
Potenzial	Geschosswohnungsbau (mehrgeschossiger Gebäuderiegel entlang der Magistralen), IV-VI-geschossig, gewerbliche Nutzung im EG		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenhofde; Stellingen 34	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (22.11.1960); 07.10.1968	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W III g; WA II g - WA V g	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen, ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2024; 2025ff.

# Kieler Straße / Brunckhorstweg

Wohneinheiten 120 - 130

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,25	1 Flurstück	Immissionen durch den Verkehr östlich auf der Kieler Straße; bestehende Nutzung
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Folgeunterkunft für Geflüchtete		
Potenzial	Geschosswohnungsbau V - VI-geschossig		

Planrecht

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Nutzungsänderungsantrag einreichen	2025ff.

# Randstraße / Försterweg West

Wohneinheiten 60 - 80

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,36	4 Flurstücke	Immissionen im Südwesten durch Schienenverkehr auf der S-Bahn-Trasse; zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-geschossiger Wohnungsbau und Gewerbe; teilweise I-geschossig		
Potenzial	VIII- geschossiger Wohnungsbau und Gewerbe		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Stellingen 29	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	28.05.1974	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MK VIII g; GRZ 1,0; GFZ 2,4	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	2021; 2022

# Randstraße / Försterweg Ost

Wohneinheiten 40 - 60

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,26	5 - 10 Flurstücke	Immissionen im Südwesten durch Schienenverkehr auf der S-Bahn-Trasse; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Einfamilienhausbebauung I-geschossig		
Potenzial	IV- geschossiger Wohnungsbau und Gewerbe		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen-Langenhofde	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (22.11.1960)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	M II o	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Teilbereich genehmigt; weitere Bauanträge einreichen	2025ff.

# Ziegelteich

Wohneinheiten 50 - 250

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	5,60	über 10 Flurstücke	Liegt in unmittelbarer Nähe zum neuen Standort des Fernbahnhofs; Wohnungsbauentwicklung unter Erhalt des Ziegelteichs und der öffentlichen Grünanlage primär straßenbegleitend zum Holstenkamp
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	I-geschossige Wohnbebauung		
Potenzial	Geschosswohnungsbau		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Stellingen 3	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.10.1965 (16.04.1968; 09.06.1992)	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR I; WA I; private Grünflächen; öffentliche Grünflächen; vorhandene Wasserflächen; öffentliche Straße	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

# Kieler Straße / Frühlingstraße

Wohneinheiten 200 - 400

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	4,16	über 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der Kieler Straße; Beachtung des rückwärtigen Baumbestands im nördlichen Teil der Fläche; Bebauungsplan erforderlich; Neuordnung des Gewerbes; Verdichtung an Magistralen; in direkter Nähe zur S-Bahn
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Frühlingstraße: I - II-geschossige Einzelhäuser; Wolffstraße / Frühlingstraße: III - V-geschossige Wohngebäude; Kieler Straße / Torstraße: Untergenutzte Gewerbefläche mit I-geschossigen Gebäuden		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Integration der gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone entlang der Magistrale Kieler Straße		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Stellingen - Langenfelde; Bebauungsplan Stellingen 21	FNP	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (geändert 22.11.1960); 04.12.1972	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Nordwestlich: W II o; M IV g; Süden: GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,6; Traufhöhe 8 m GE IV, GRZ 0,6, GFZ 2,2; Traufhöhe 15 m	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren einleiten, ggf. Änderung des FNP	2024; 2025ff.

# Koppelstraße / Tierparkallee

Wohneinheiten 50 - 90

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,00	5 - 10 Flurstücke	Liegt in Planraum Wasserschutzgebiet Stellingen-Süd; Beachtung des Baudenkmals Rathaus Stellingen; Planrecht für Wohnnutzung vorhanden, weitere Klärung über Vorbescheidsverfahren; das Regenrückhaltebecken ist zu erhalten, ggf. zu erweitern; Verdichtung an Magistralen
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II - III-geschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III - VI-geschossig		

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

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

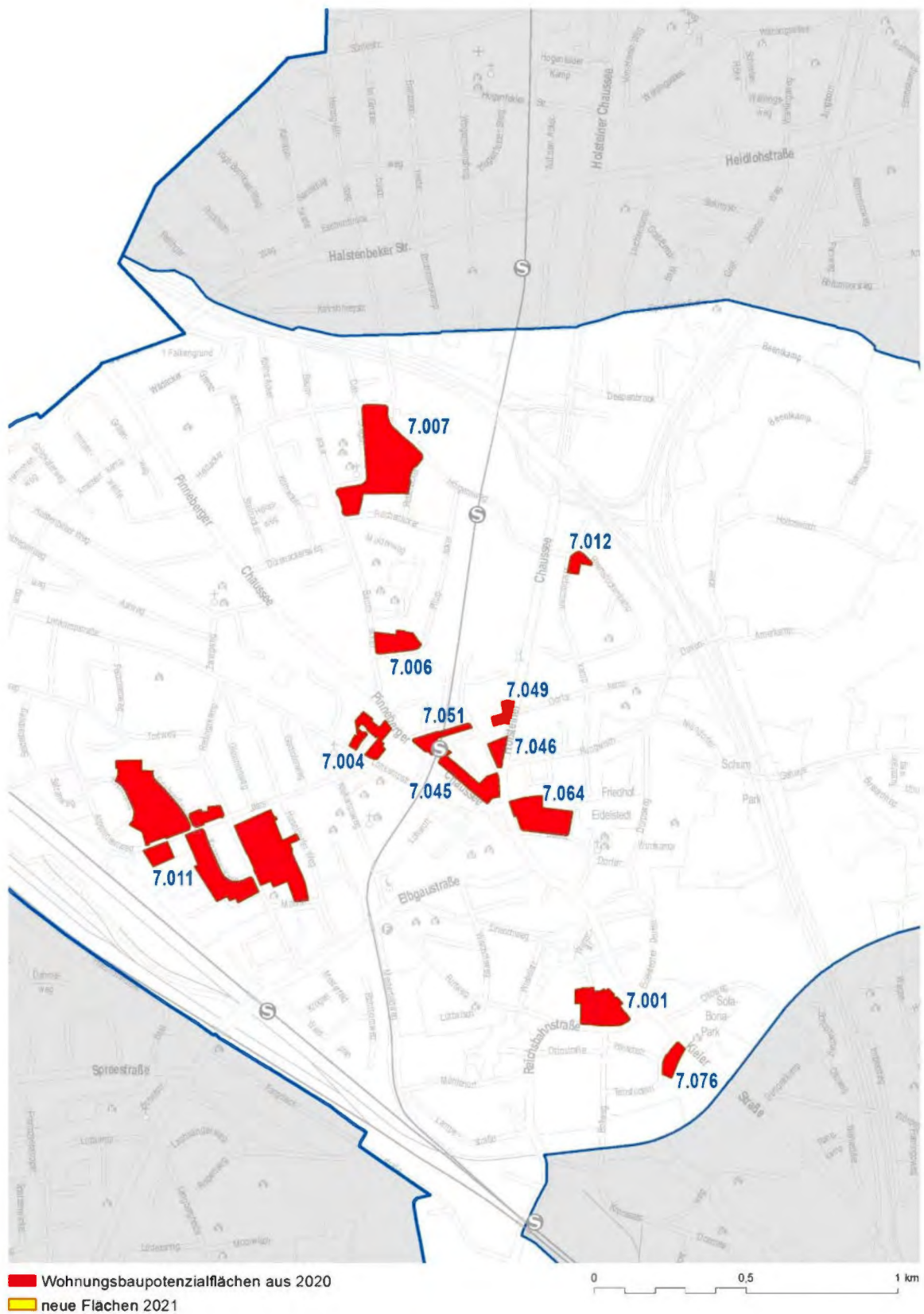
Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsanträge einreichen	2025ff.

Stadtteil

# Eidelstedt

## Übersicht über die Potenzialflächen

7.001	Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg
7.004	Lohkampstraße / Op de Eilstede
7.006	Pflugacker / Baumacker
7.007	Hörgensweg / Dallbregen
7.011	Redingskamp / Alpenrosenweg
7.012	Reemstückenkamp
7.045	Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee
7.046	Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße
7.049	Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp
7.051	Pinneberger Chaussee / Upn Hornack
7.064	Eidelstedter Platz / Eidelstedter Dorfstraße
7.076	Kieler Straße / Hinschstraße

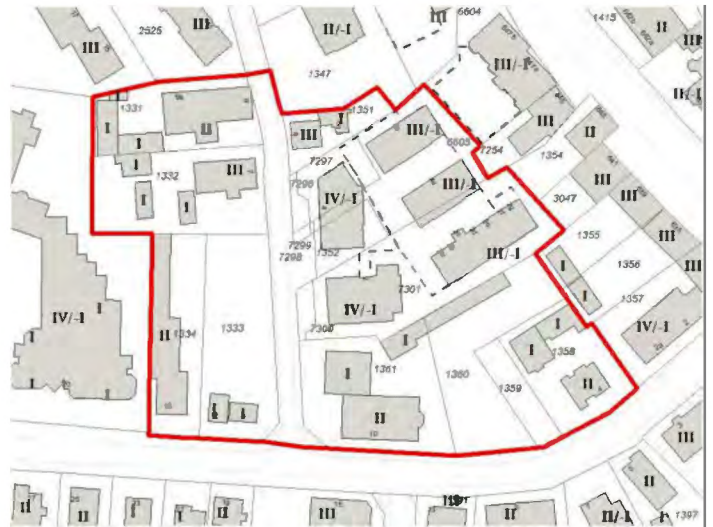


Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; Kartengrundlage: Digitale Grafikdaten aus dem ALKIS®,  
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# Reichsbahnstraße / Kapitelbuschweg

Wohneinheiten 30 - 50

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,56	über 10 Flurstücke	Immissionen im Süden durch den Verkehr auf Reichsbahnstraße; Spielplatz der FHH (2010); Denkmalschutz Ensemble (ID 19405, Reichsbahnstr. 10, Gebäude einschl. Hopfpflasterung u. zweier Windbäume); bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden (z.T. Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Neubauten im östlichen Teil fertiggestellt
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	Reichsbahnstr.: Handwerks- und landwirtschaftl. Betrieb, versiegelte Hofflächen, II-geschossiges Bürogebäude, I-geschossiger Blumenladen mit gr. Gartengrundstück; Kapitelbuschweg: II-III-geschossige EFH u. MFH mit Gärten		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Duplexhäuser, Reihenhäuser, III-geschossig		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2021

# Lohkampstraße / Op de Eilstede

Wohneinheiten 15 - 25

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,87	über 10 Flurstücke	Flstk. 2180, 6617, 2174: Wohnungs-/Teileigentum; z.T. bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; z.T. schon ausgeschöpftes Potenzial; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Garagen, z.T. sehr große Gärten		
Potenzial	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, II-geschossig; Adressbildung Richtung Op de Eilstedte		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR II o, WR I o (nordwestl. Op de Eilstede), WA III g (entl. Pinneberger Chaussee); GRZ 0,3	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2025ff.

# Pflugacker / Baumacker

Wohneinheiten 80 - 80

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,85	3 Flurstücke	Z.T. kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-geschossige Gebäudezeilen, Stellplatzanlage, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen		
Potenzial	IV-geschossiger Wohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im EG		

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 2	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	20.01.1964 (12.11.1991)	sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	L II g, L I g, Baufelder, Stellplatzanlagen	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

# Hörgensweg / Dallbregen

Wohneinheiten 70 - 90

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	4,59	5 - 10 Flurstücke	Immissionen im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN- Trasse sowie im Nordosten durch den Verkehr auf der A23; als Nord-Süd-Freiflächenverbindung festgesetzte öffentliche Grünfläche innerhalb der Wohnbebauung; Flstk. 951: Wohnungs-/Teileigentum; Aufstockung des Gebäudebestands an der Straße Dallbregen und moderate Überbauung der groß dimensionierten Freiflächen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse; Ersatz für entfallende Stellplätze schaffen; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Eigentümer	Privat; SAGA; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	III-XIII-geschossiger großformatiger Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise; I-geschossige Parkpalette und Garagen; Stellplätze; Freiflächen als gestaltete Anlage mit Spielflächen und Sitzmöglichkeiten		
Potenzial	Maisonette- bzw. Duplextypen mit Gartenhöfen und Dachterrassen, Geschosswohnungsbau, II-IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 1	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	16.01.1967	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR II g, WR III g, WR IV g, WR IX g, WR XII g; Stellplätze; öffentliche Grünfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

# Redingskamp / Alpenrosenweg

Wohneinheiten 250 - 250

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	10,00	über 10 Flurstücke	Baumbestand
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Großsiedlung aus den 1960er Jahren; IV-IX-geschossig		
Potenzial	Nachverdichtung Geschosswohnungsbau, IV-VI-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Baustufenplan Eidelstedt; Bebauungsplan Eidelstedt 52; Bebauungsplan Eidelstedt 39	FNP	Wohnbauflächen	
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960), 15.08.1989, 27.10.1969	sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“	
Festsetzungen	In den Bereichen des Baustufenplans Festsetzung „Außenbereich“; WR IV-VIII g; WR IV-IX g	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Eidelstedt 76	
		künftige Festsetzungen	---	

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren weiterführen	2022; 2023

# Reemstückenkamp

Wohneinheiten 15 - 25

Zielvorgabe 100% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,32	1 Flurstück	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der A7/A23; Abstandsflächen; bestehende Nutzung; punktuelle Nachverdichtung; Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen; Ersatz für entfallende Stellplätze ggf. erforderlich
Eigentümer	SAGA		
heutige Nutzung	II-geschossige Parkpalette; I-geschossiges Gebäude zur Energieversorgung; oberirdische Stellplatzanlage		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 28	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	28.03.1967	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR; Heizwerk (Baukörperfestsetzung)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

# Pinneberger Chaussee / Holsteiner Chaussee

Wohneinheiten 25 - 40

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,08	über 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee und der Pinneberger Chaussee, sowie im Nord-Westen durch den Schienenverkehr der AKN; rückwärtig schließt Erhaltungsbereich an; ggf. prägender Baumbestand; bestehende Nutzung; Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-II-geschossige kleinteilige offene Bebauung; Wohn- und Gewerbenutzung, z.T. Gartenflächen und Stellplatzanlagen		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig		

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	WA III bzw. IV g, straßenbegleitende Baufelder ca. 15 m tief, GRZ 0,4; rückwärtig Nebenbahnstraße Baufeld für I-geschossige Baukörper	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
mehrere Vorbescheide erteilt; Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2021; 2025ff.

## Holsteiner Chaussee / Nebenbahnstraße

Wohneinheiten 20 - 35

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,35	5 - 10 Flurstücke	<p>Immissionen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; prägender Baumbestand (Flstk. 1259); bestehende Nutzung; Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein</p>
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossige Wohnbebauung		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, III-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2024

# Holsteiner Chaussee, westl. Oortskamp

Wohneinheiten 20 - 40

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,33	4 Flurstücke	Bestehende Nutzung; Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-geschossige Wohnbebauung		
Potenzial	Mehrfamilienhäuser, III-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997	sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	entlang Holsteiner Chaussee: WA III g; GRZ 0,4; GFZ 1,2; Baufeld; rückwärtiger Bereich der Flstk. 859, 6910: WR III o; GRZ 0,3; GFZ 0,9	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2025ff.

# Pinneberger Chaussee / Upn Hornack

Wohneinheiten 10 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,53	4 Flurstücke	Immissionen im Süd-Westen durch den Verkehr auf der Pinneberger Chaussee und den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; bestehende Nutzungen; Realisierungschance abhängig von Eigentümerinteressen; Entwicklung Zentrum Eidelstedt; Potenzial im Bereich Pinneberger Chaussee 28 bereits ausgeschöpft, Wohnungsbau realisiert; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Kleinteilige Wohnbebauung; AKN-Trasse		
Potenzial	I-IV-geschossiger Wohnungsbau; Mehrfamilienhäuser		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 57		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997		sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	Pinneb.Ch.: WA IV g, ausnahmsw. V zulässig (Flstk. 6844), GRZ 0,4; Baugrenze, im rückw. Bereich Ausschluss v. Nebenanlagen, Garagen, STP; Upn Hornack/rückw. Nebenbahnstr.: WR I o; GRZ 0,3; Baufeld ca. 10 m tief		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag oder Bauantrag einreichen	2021

# Eidelstedter Platz / Eidelstedter Dorfstraße

Wohneinheiten 200 - 250

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,74	5 - 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf dem Eidelstedter Platz; Erschließung
Eigentümer	Privat; sonstige		
heutige Nutzung	II- bis III-geschossige Gebäude, gewerbliche Nutzungen		
Potenzial	V-geschossige Bebauung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Bebauungsplan Eidelstedt 30		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	25.06.1997 (13.02.2012)		sonstige Satzungen	Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Eidelstedt-Mitte“
Festsetzungen	entlang Eidelstedter Platz MI IV, GRZ 0,6, GFZ 1,2; entlang Eidelstedter Dorfstraße MI III, GRZ 0,6, GFZ 1,2, rückwärtig MI II, GRZ 0,6, GFZ 1,2		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2021

# Kieler Straße / Hinschstraße

Wohneinheiten 70 - 80

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,45	1 Flurstück
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	Gebäudeblock (Wohnen), Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig	
Potenzial	Geschosswohnungsbau, IV-V-geschossig	

Bestehende Nutzung
--------------------

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Eidelstedt (1. Änderung)
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)
Festsetzungen	Außengebiet (obsolet)

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

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Vorbescheidsantrag einreichen; Bauantrag einreichen
---

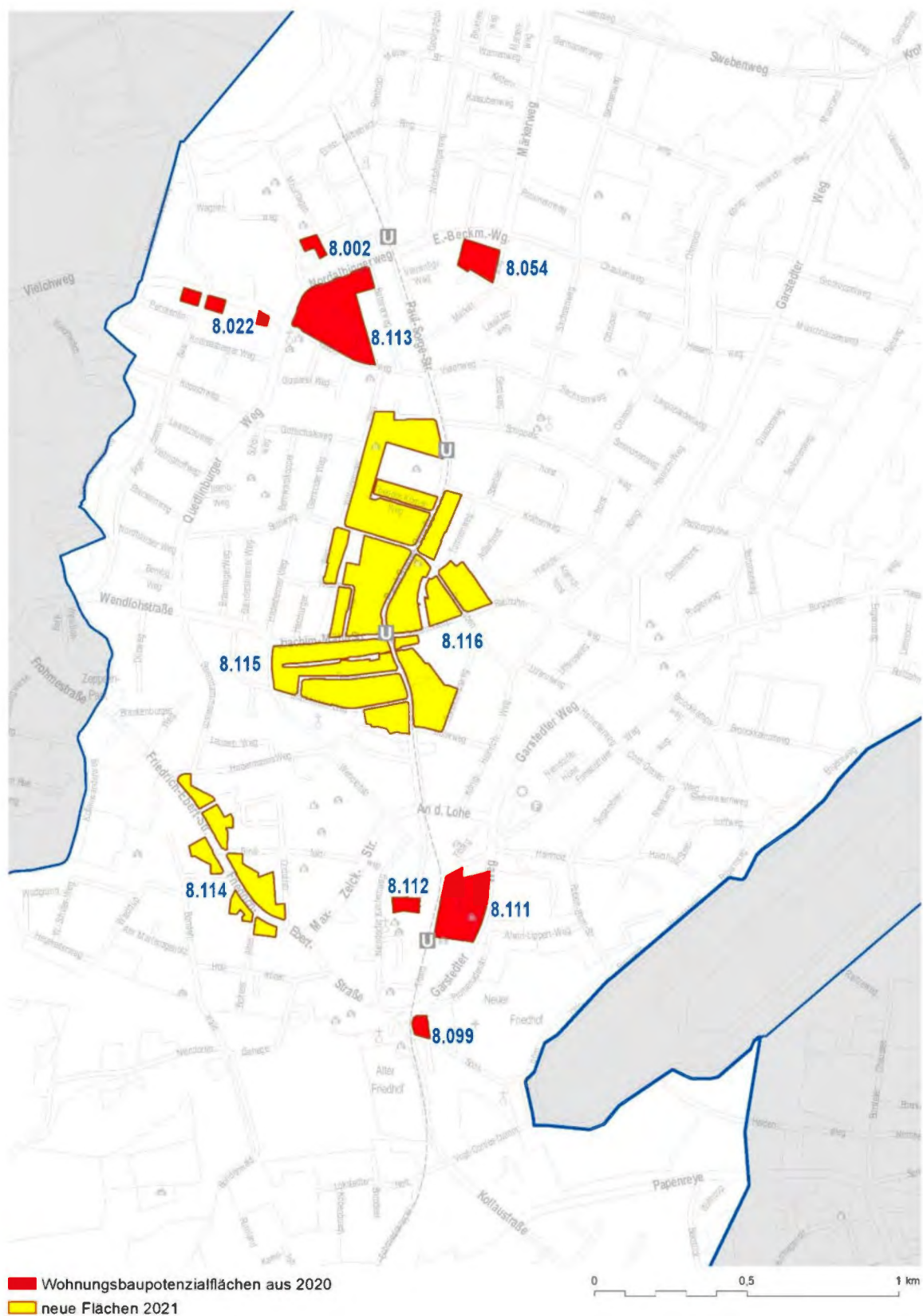
2025ff.
---------

Stadtteil

# Niendorf

## Übersicht über die Potenzialflächen

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



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

# Wagrierweg / Moorflagen

Wohneinheiten 20 - 30

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,32	4 Flurstücke	2010 bis 2015 Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (RISE) auf Grundlage eines Integrierten Entwicklungskonzepts für Niendorf Nord; bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	zwei Mehrfamilienhäuser (II-geschossig + Staffel) und zwei I-geschossige Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich; I-geschossige Geschäftsgebäude im südöstlichen Bereich		
Potenzial	Wohnbebauung; Geschosswohnungsbau; II-IV-geschossig		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2025ff.

# Vielohweg (Garagenhöfe)

Wohneinheiten 60 - 75

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,66	3 Flurstücke	Landschaftsschutzgebiet (zwischen Nr. 126 und 128, 128 und 130); Baumbestand; bestehende Nutzung; Einzelflächen stehen im Zusammenhang miteinander, sind jedoch eigenständig entwickelbar; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	I-geschossige Garagengebäude; Stellplätze, II-geschossiges Wohnhaus zwischen Nr. 128 und 130		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, III-IV-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 13	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.03.1964	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR IV g (Baukörperausweisung außerhalb der Potenzialfläche); private Grünfläche; Hinweis: südlich angrenzend: WR I RH	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2021; 2023; 2025ff.

# Märkerweg Nord

Wohneinheiten 15 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,21	über 10 Flurstücke	gekennzeichnetes Bodenordnungsgebiet; Erschließung; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I und II-geschossige Einfamilienhäuser, teilweise mit großen Gärten; im Westen neuer Geschosswohnungsbau (III+Staffel)		
Potenzial	zusätzliche Einzelhäuser in aufgelockerter Bebauungsart; sowie III-geschossige Mehrfamilienhäuser in Nähe der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bauantrag einreichen	2025ff.

# Niendorfer Marktplatz

Wohneinheiten 10 - 50

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,33	4 Flurstücke	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf dem Niendorfer Marktplatz (Kreuzungsbereich); Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzzone 2); entlang der Grundstücke verläuft unterirdisch die U-Bahntrasse; Baumbestand; bestehende Nutzungen; Planrecht i.W. vorhanden; Möglichkeit der Erteilung von Befreiungen über Vorbescheidsantrag prüfen
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-geschossige Bebauung mit I-geschossigen Nebenanlagen, exponierte Lage am Niendorfer Marktplatz		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, II-geschossig + Staffelgeschoss		

Planrecht

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

Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (1. Änderung); Teilbebauungsplan 5	FNP	Gewerbliche Bauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 21.02.1950	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W II o, 3/10 überbaubare Grundstücksfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2025ff.

# Garstedter Weg / Tibarg

Wohneinheiten 100 - 150

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	2,40	über 10 Flurstücke	Fläche liegt im Fluglärmbereich (Tagschutzzone 2), daher keine Darstellung als WA oder MU möglich; Insgesamt 50% geförderter Wohnungsbau, auf städtischen Flächen 100% geförderter Wohnungsbau; Wochenmarkt und Nutzungen des Bezirksamts sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	Anna-Warburg-Schule; Kundenzentrum; Ortsamt; Wochenmarkt		
Potenzial	Kerngebietsnutzung mit anteilig Wohnen		

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplan in Aufstellung; Planreife voraussichtlich 2021	2022

# Paul-Sorge-Straße, nördl. "Tibarghof"

Wohneinheiten 45 - 60

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,40	5 - 10 Flurstücke	Fläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich 2; Baumbestand im westlichen Gartenbereich; bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	im östlichen Bereich eingeschossige Bebauung; Wohngebäude, Garagen und Werkstätten; westlich angrenzend private Freifläche mit Bad.		
Potenzial	III-geschossige U-förmige Bebauung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 84		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	17.05.2001		sonstige Satzungen ---
Festsetzungen	WA III g, 15 m tiefes U-förmiges Baufenster; GRZ 0,4		Bebauungsplan im Verfahren ---
			künftige Festsetzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
	2025ff.

# Nordalbinger Weg / Vielohweg

Wohneinheiten 150 - 300

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	5,02	1 Flurstück	Sicherung Grünwegeverbindung; Vorhabenbezogener Bebauungsplan; unmittelbar an Zentrum und U-Bahn-Haltestelle Niendorf Nord gelegen; Wettbewerb und Abstimmung (städtebauliches) Konzept
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	Entlang Vielohweg: III-geschossige Wohngebäude; I-geschossige Garagen Entlang Nordalbingerweg: VIII-geschossige Wohngebäude, Stellplätze Salierweg: I- und II-geschossige Wohngebäude		
Potenzial	Nachverdichtung; Qualifizierung Grünräume		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Niendorf 49	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	08.02.1971	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Entlang Vielohweg: WR zwingend III g, Flächen für Stellplätze, Fläche für Garage zwingend I; Entlang Nordalbingerweg: WR zwingend VIII g, Flächen für Garagen unter Erdgleiche und Stellplätze, Heizwerk; Salierweg: WR zwingend I g, WR zwingend II g	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren einleiten; Städtebaulichen Wettbewerb durchführen	2024

# Friedrich-Ebert-Straße

Wohneinheiten 200 - 500

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	4,13	über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale; Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße;</p> <p>Nähe zum Grünzug "Niendorfer Grüne Ringe" als wichtigem Verbindungskorridor gemäß LaPro und zur Eimsbüttler Landschaftsachse; Alle Teilbereiche befinden sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ mit seinen entsprechenden Besonderheiten - sowie im Bereich „Qualitätsoffensive Freiraum“ gemäß Fachkarte Grün Vernetzen;</p>
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I - III-geschossige Wohngebäude		
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2021; 2022; 2023; 2024; 2025ff.

# Joachim-Mähl-Straße / Seesrein

Wohneinheiten 100 - 150

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	7,15	über 10 Flurstücke	Entwicklungspotenzial durch Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße;  Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Grünen Wegeverbindung (entlang des Schippelmoorgrabens) gemäß Fachkarte Grün Vernetzen
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	größtenteils I - II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser, vereinzelt III-geschossige Neubauten		
Potenzial	Zusätzliche mehrgeschossige Wohngebäude; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum; Ergänzung des Grünen Netzes durch Wegeverbindungen vom Schippelmoorgraben zu den Grünflächen im Norden und Süden		

Planrecht			<a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>	
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen; TB825		FNP	Wohnbauflächen; Grünflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960); 20.06.1961		sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	W II o; entlang der Paul-Sorge-Straße sind auch kleinere Läden, kleine nicht störende handwerkliche Betriebe und Wirtschaften zulässig; entlang der Straße Seesrein sind auf den privaten Grundstücken von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt		Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Niendorf 93
			künftige Festsetzungen	WA II - IV; Parkanlage FHH; Gerechte

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren weiterführen	2023; 2024; 2025ff.

# Paul-Sorge-Straße Mitte

Wohneinheiten 400 - 700

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	23,45	über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen Joachim-Mähl-Straße und Schippelsweg;</p> <p>Lage an gesamtstädtisch bedeutsamen Grünen Wegeverbindung (entlang des Schippelmoorgrabens) gemäß Fachkarte Grün Vernetzen und weiteren Grünanlagen mit prägendem Baumbestand und Wegeverbindungen;</p> <p>Zum Erhalt des kleines Wäldchen südlich des Sethwegs ist aus fachlicher Sicht ein Abstand von 25 m zur Neubebauung einzuhalten</p>
Eigentümer	Privat; Wohnungsbaugenossenschaft		
heutige Nutzung	heterogene Bebauung: I - II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser, II - III-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser; private Grünflächen mit Wegeverbindungen		
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung; Qualifizierung von Städtebau und Freiraum		

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

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

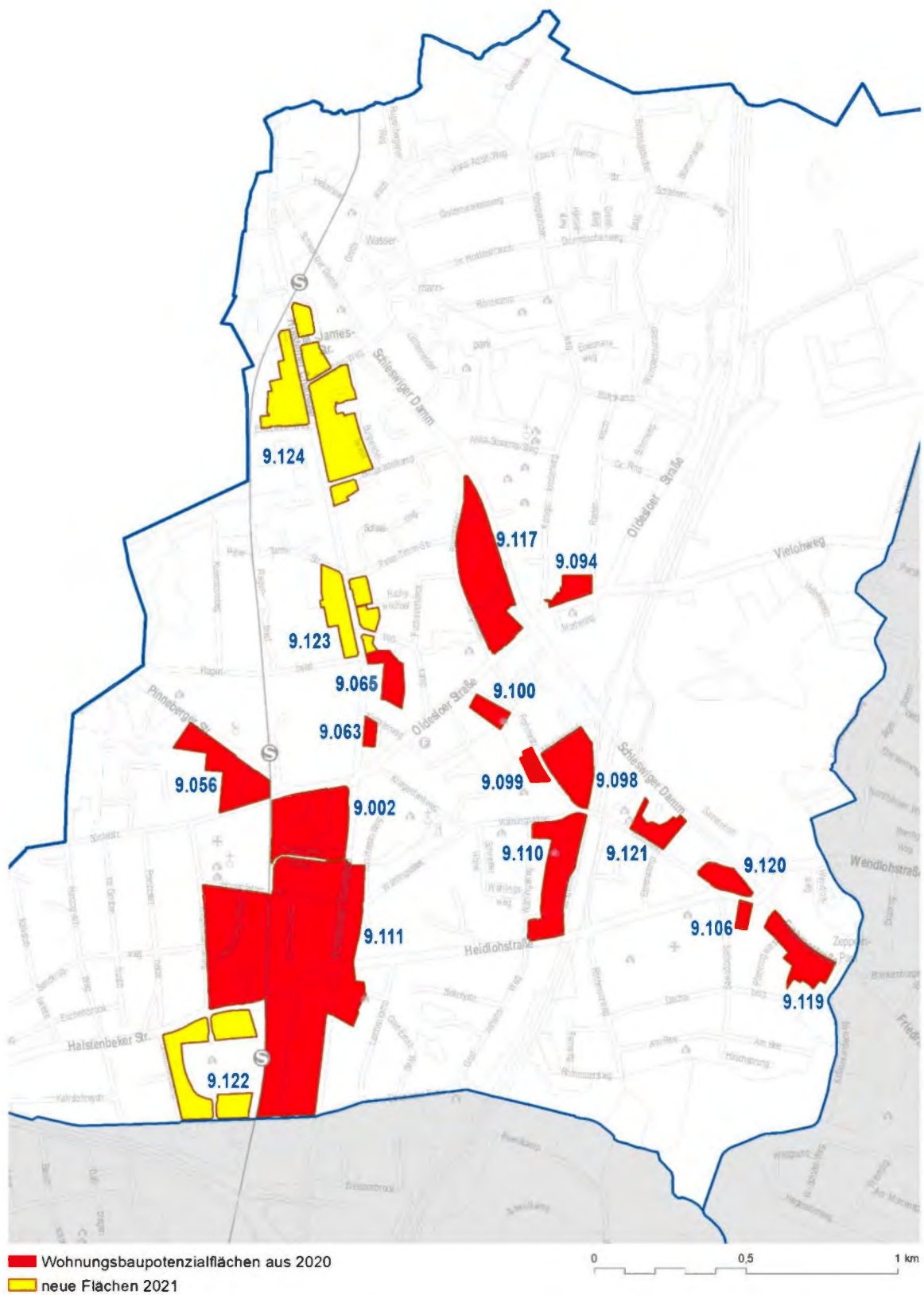
Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren einleiten	2025ff.

Stadtteil

# Schnelsen

## Übersicht über die Potenzialflächen

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



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

# Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp

Wohneinheiten 320 - 400

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	5,34	über 10 Flurstücke	Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee sowie im Westen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; Restriktionsflächen wertvolle Biotoptypen (Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2014 (Teilfläche); Baumbestand; bestehende Nutzungen; Entwicklungsfläche zur Finanzierung des A7-Deckels; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-IV-geschossige Bebauung, Grünfläche mit großem Baumbestand; kleinteilige Wohnbebauung, Gewerbebetrieb mit Hallen; Brachflächen		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Mischgebiet		

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 86	FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	25.09.2018	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	entlang der Süntelstraße MU g III-IV, ansonsten WA III-IV, Grünfläche, Wegeverbindung	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Teilgenehmigungen im Norden erteilt; weitere Bauanträge einreichen	2022; 2023

# Pinneberger Strasse / Egenbüttler Weg

Wohneinheiten 200 - 300

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	3,37	über 10 Flurstücke	Angrenzend Wald (Abstandsregeln wahren); Immissionen im Norden und Südwesten durch Gewerbe- und Industriebetriebe, im Osten durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse; die AKN-Strecke zwischen Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein; kleinteilige Eigentümerstruktur, mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer; bestehende Nutzungen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse und ggf. bestehender Miet-/Pachtverträge
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	überwiegend I-geschossige, z.T. II-geschossige Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser		
Potenzial	III-IV geschossige Wohnbebauung (wegen der Lage nahe des Bahnhaltepunktes Schnelsen wird perspektivisch eine verdichtete Bauweise angestrebt)		

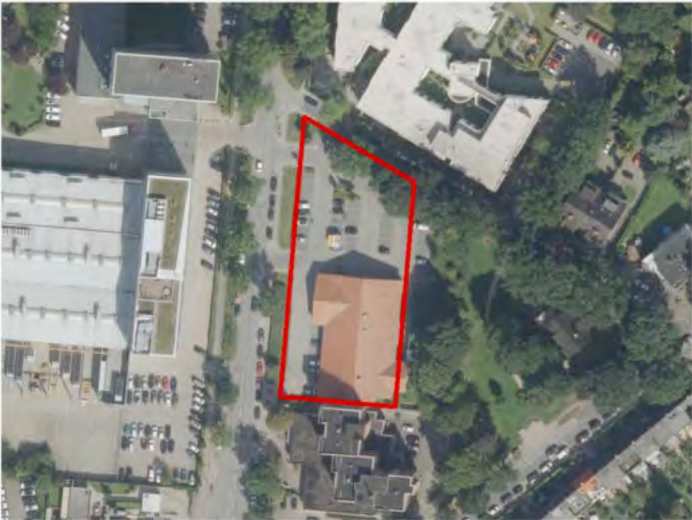
Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungspläne Schnelsen 16; Schnelsen 71	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	13.04.1965; 28.01.1992	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WR I; straßenbegleitend 12,0 bzw. 15,0 m tiefe Baufelder; MI; WA II o; WRZ 0,4; GFZ 0,8; Baufeld im Bereich Pinneberger Str. 59	Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 94
		künftige Festsetzungen	Allgemeines Wohngebiet

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
städtebauliches Konzept; Bebauungsplanverfahren weiterführen	2023; 2024; 2025ff.

# Holsteiner Chaussee, südl. Kettelerweg

Wohneinheiten 30 - 50

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,35	3 Flurstücke	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; bestehende Nutzungen; alle Flurstücke gehören demselben Eigentümer; Planrecht i.W. vorhanden (planungsrechtliche Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Entlang Kettelerweg / Holsteiner Chaussee: Stellplatzanlage; I-geschossige Gewerbebebauung (Supermarkt)		
Potenzial	Mehrgeschossiger Gebäuderiegel entlang der Magistrale; Wohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im EG		

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 75	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	16.12.1991	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MI g II; GRZ 0,6; GFZ 1,0; Baukörperfestsetzung (Bautiefe 18,0 m)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2025ff.

# Holsteiner Chaussee, nördl. Ketteler Weg

Wohneinheiten 40 - 60

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,28	5 - 10 Flurstücke	Immissionen im Westen durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; Baumbestand; Erschließung nicht gesichert; mehrere Flurstücke gehören demselben Eigentümer, Eigentümer hat Interesse an einer Bebauung; bestehende Nutzungen; öffentliche Durchwegung wird im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert; Herstellung einer Parkanlage
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Parkanlage; baumbestande Grünfläche; Gartennutzung; III-geschossiger freistehender Gebäudeblock (Wohnen) im westlichen Bereich; Seniorenheim im südlichen Bereich		
Potenzial	Wohnbebauung; Straßenseitig Geschosswohnungsbau II-III-geschossig; rückwärtig: Reihenhäuser, II-geschossig		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 75		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	16.12.1991		sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA III g; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Baukörperfestsetzg. (Bautiefe 20,0 m); im rückwärtigen Grundstücksbereich Ausschluss von Nebenanlagen, STP, Garagen; Parkanlage der FHH im nördlichen Bereich		Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 92
			künftige Festsetzungen	WA II - III

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen (ruht derzeit)	2025ff.

# Oldesloer Straße / Radenwisch

Wohneinheiten 10 - 15

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung		Besonderheiten
Größe [ha]	0,87	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	I-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser mit Gärten; II-geschossiges Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau); II-III-geschossige Reihenhausbauung	
Potenzial	Geschosswohnungsbau, II-III geschossig	
		Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der A7; Altlastenverdacht; westl. angrenzend Denkmalschutz Einzelanlage (ID 19397, Königskinderweg 2); bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden, jedoch nur für I-geschossige Bebauung; aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine Nachverdichtung durch III-IV-geschossige Gebäude sinnvoll

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsantrag einreichen	2025ff.

# Frohmestraße / Meddenwarf

Wohneinheiten 120 - 180

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	2,78	über 10 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der A7; Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche); Baumbestand vereinzelt auf den Grundstücken; kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen; nach Fertigstellung des Autobahndeckels Schnelsen soll eine verdichtete Bauweise entstehen; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Überwiegend I-geschossige Wohnbebauung mit Gartennutzung, z. T. auch II-IV-geschossige Bebauung mit Mischnutzung, Handel und Dienstleistungen im EG an der Frohmestraße		
Potenzial	Geschosswohnungsbau III-V-geschossig		

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Städtebaulicher Wettbewerb; Bebauungsplanverfahren weiterführen	2022; 2023; 2024

# Frohmestraße, nördl. Schule

Wohneinheiten 30 - 40

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung

Besonderheiten

Größe [ha]	0,60	5 - 10 Flurstücke
Eigentümer	Privat	
heutige Nutzung	kleinteilige I-II geschossige Bebauung, überwiegend gewerbliche Nutzung, in den oberen Stockwerken z. T. Wohnen, Garagen und gewerbliche Bauten im rückwärtigen Bereich	
Potenzial	III-geschossige Wohnbebauung, rückwärtige Verdichtung	

Immissionen im Osten durch den Verkehr auf der A7; bestehende Nutzungen; Planrecht (i.W.) vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 23	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	26.06.1973	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	WA zwingend III g; GSt; Tiefe der überbaubaren Fläche 10-12 m (straßenbegleitend)	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Klärung Verwertungsmöglichkeiten; Bauantrag zz. in Prüfung	2021; 2023; 2025ff.
--	---------------------

# Glissmannweg

Wohneinheiten 30 - 55

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,72	5 - 10 Flurstücke	Planrecht vorhanden (Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Kleinteilige Eigentümerstruktur; bestehende Nutzungen
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-geschossige Bebauung, gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil, z.T. rückwärtige Grundstücksbereiche bebaut		
Potenzial	III-geschossige Bebauung, Mischgebiet, rückwärtige Verdichtung		

Planrecht

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

Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 23	FNP	Gemischte Bauflächen
festgestellt (geändert)	26.06.1973	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	MI III g; GRZ 0,4; GFZ 1,0	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten	2022; 2025ff.

# Frohmestraße, östlich Sellhopsweg

Wohneinheiten 10 - 20

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,37	3 Flurstücke	Immissionen durch den Verkehr auf der Frohmestraße und tlw. auf dem Schleswiger Damm; bestehende Nutzungen; Planrecht i.W. vorhanden (Vorgabe M - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen)
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-II-geschossige freistehende Bebauung im vorderen Grundstücksbereich; rückwärtig Hallenbebauung, große Stellplatzfläche; Potenzialfläche derzeit nahezu komplett versiegelt		
Potenzial	Offene Wohnbebauung, II-geschossig		

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheid erteilt; Bauantrag einreichen	2021

# Wählingsallee / Jungborn

Wohneinheiten 200 - 300

Zielvorgabe 50% geförderte Wohnungen



Beschreibung

Besonderheiten

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

Immissionen im Norden durch den Verkehr auf der Wählingsallee und der Frohmestraße; neue Freiraumqualitäten durch die Überdeckung der A7, grüne Wegeverbindungen über den A7-Deckel sind zu berücksichtigen; kleinteilige Eigentümerstruktur; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse

Planrecht

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

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

FNP	Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen
sonstige Satzungen	---
Bebauungsplan im Verfahren	Bebauungsplan Schnelsen 95
künftige Festsetzungen	MU, WA, Gemeinbedarf (Kita)

Weiteres Vorgehen

Realisierbar

Städtebaulicher Wettbewerb; Bebauungsplanverfahren weiterführen	2023; 2024; 2025ff.
---	---------------------

# S-Bahnhof im südlichen Schnelsen

Wohneinheiten 1 - 300



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	29,00	über 10 Flurstücke	Entstehung eines neuen S-Bahn-Haltepunkts im südlichen Schnelsen; die AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen soll perspektivisch (ab 2025) elektrifiziert und vollständig zweigleisig ausgebaut sein; Immissionen durch den Schienenverkehr auf der AKN-Trasse sowie durch den Verkehr auf der Holsteiner Chaussee; kleinteilige Eigentümerstruktur
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	I-II Einfamilienhäuser, II-III Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau, Stellplatzflächen sowie vereinzelt Gastronomie und Dienstleistung im östlichen Teil.		
Potenzial	Geschosswohnungsbau, Nachverdichtung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 10, Schnelsen 15, Schnelsen 38, Schnelsen 60, Schnelsen 66, Schnelsen 67, Schnelsen 85	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	03.03.1964, 08.03.1968, 18.10.2004, 21.05.1974, 17.03.1981, 29.06.1983,	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Überwiegend WA und WR; westlich der Bahntrasse im nördlichen Gebietsteil I o, im Süden II-III o; Östlich der Bahntrasse nördlich der Halstenbeker Str. überwiegend II o; südlich III-IV g, Entlang der Holsteiner Chaussee überwiegend MI III	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
ggf. Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen einleiten	2021; 2022; 2023; 2024; 2025ff.

# Schleswiger Damm / Burgwedel

Wohneinheiten 100 - 200



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	6,20	über 10 Flurstücke	Planrecht nicht ausgeschöpft; kleinteilige Eigentümerstruktur; Planrecht i.W. vorhanden; Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Reihenhäuser und III- geschossige Wohnzeilen entlang des Schleswiger Damms; an der Straße Burgwedel fast ausschließlich I - II geschossige Wohngebäude		
Potenzial	Höhere Gebäude am Schleswiger Damm; entlang der Straße Burgwedel straßenseitig Geschosswohnungsbau; rückwärtige Nachverdichtung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen76	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	02.02.1991	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	Schleswiger Damm: WA g und WR g (II-III); Burgwedel: WR II o, GRZ 0,3, GFZ 0,6; rückwärtig WR I o; GFZ 0,3; n	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheide erteilt; Bauanträge einreichen	2021; 2023; 2024; 2025ff.

# Frohmestraße / Eimerskamp

Wohneinheiten 80 - 100



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	0,22	über 10 Flurstücke	Immissionen im Norden durch Verkehr auf der Frohmestraße; Baumbestand; Erschließung; bestehende Nutzungen; Planrecht vorhanden (planungsrechtliche Vorgabe MI - zukünftige Vorhaben haben sich in planungsrechtlichen Rahmen einzufügen); Realisierungschance abhängig vom Eigentümerinteresse
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	i.W. I-geschossige freistehende Wohngebäude entlang Frohmestraße (z.T. große Gärten); Stellplatzfläche; private Grünfläche und freistehende Einzelgebäude im rückwärtigen Bereich		
Potenzial	Mehrgeschossige Gebäuderiegel entlang der Frohmestraße, Wohnnutzung und wohnverträgliches Gewerbe; weitere Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen 84	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	13.12.2010	sonstige Satzungen	---
Festsetzungen	entlang Frohmestraße: MI II o (Tiefe der überbaubaren Fläche 18,0 m); MI I o im rückwärtigen Bereich; GRZ 0,6; private Grünfläche	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
	2021; 2025ff.

# Frohmestraße / Sassenhoff

Wohneinheiten 80 - 100

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,07	5 - 10 Flurstücke	Die Fläche liegt im Untersuchungsgebiet der Problem- und Potenzialanalyse (PPA) Schnelsen; Immissionen durch den Verkehr auf der B 447, Schleswiger Damm; Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet; Lage an zentralem Knotenpunkt; Discounter-Strategie; weitere Klärung über Vorbescheidsverfahren
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-geschossige Wohnbauten; I-geschossiges Gewerbe, insbesondere großflächiger Discounter		
Potenzial	Geschosswohnungsbau mit gewerblicher Nutzung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungsplan	Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)		sonstige Satzungen ---
Festsetzungen	M II o		Bebauungsplan im Verfahren ---
			künftige Festsetzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheidsanträge einreichen	2025ff.

# Frohmestraße / Schleswiger Damm

Wohneinheiten 50 - 100

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	1,10	5 - 10 Flurstücke	Die Fläche liegt im Untersuchungsgebiet der Problem- und Potenzialanalyse (PPA) Schnelsen; positiver Einfluss auf Wohnlage durch A7-Deckel; Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet; Landschaftsprogramm sieht grüne Wegeverbindung vor; Discounter-Strategie; weitere Klärung über Vorbescheidsverfahren
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	II-geschossige Wohnbebauung zum Teil mit gewerblicher Nutzung im EG, Garagen, I-geschossiger Discounter mit großflächigem Kfz-Parkplatz		
Potenzial	Geschosswohnungsbau mit gewerblicher Nutzung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>			
Bebauungs-plan	Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen		FNP Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	14.01.1955 (31.05.1960)		sonstige Satzungen ---
Fest-setzungen	An Frohmestraße angrenzend M II o; Rückwärtig W I o		Bebauungs-plan im Verfahren ---
			künftige Fest-setzungen ---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Vorbescheids- und Bauanträge einreichen	2021; 2025ff.

# Halstenbeker Straße / Brummerskamp

Wohneinheiten 100 - 500

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	4,59	über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Nähe zur neuen S-Bahnhaltestelle Schnelsen-Süd</p> <p>Lage an gesamtstädtisch bedeutsamen Grünen Wegeverbindung gemäß Fachkarte Grün Vernetzen entlang der Bahnstrecke und des Brookgrabens;</p> <p>Fläche liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Eidelstedt/Stellingen</p>
Eigentümer	FHH; Privat		
heutige Nutzung	größtenteils I-geschossige Einfamilienhäuser, teilweise auch II-III-geschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser		
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Wohnbebauung		

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

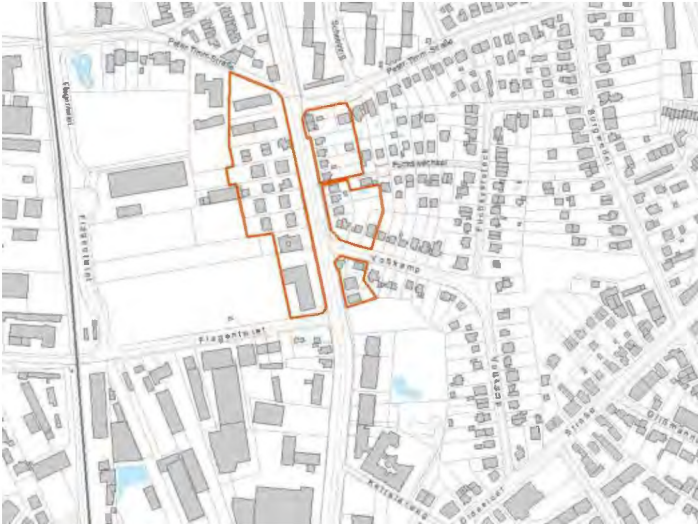
Bebauungsplan	Bebauungsplan Schnelsen38	FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	18.10.2004	sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
Festsetzungen	WA I - II, teils offene, teils geschlossene Bauweise; WR o I - II, o, g und RH; GRZ 0,3 -0,4; GFZ teilweise bis 0,5 zulässig	Bebauungsplan im Verfahren	---
		künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2023; 2024; 2025ff.

# Holsteiner Chaussee / Peter-Timm-Straße

Wohneinheiten 50 - 400

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	3,13	über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale;</p> <p>Westlich angrenzender Gewerbe- und Industriestandort Schnelsen-West;</p> <p>Umgebungsschutz zur nördlich gelegenen denkmalgeschützten Schnelsener Mühle ist zu beachten;</p> <p>Prägender Baumbestand entlang der Holsteiner Chaussee;</p> <p>Fläche befindet sich im Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ mit seinen entsprechenden Besonderheiten</p>
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	westlicher Bereich: Mehrfamilienhäuser und teilweise Mischnutzung; östlicher Bereich großteils I-II-geschossige Einfamilienhäuser		
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzung (gewerbeverträgliche Nutzungen), insbesondere westlich der Holsteiner Chaussee		

Planrecht

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

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

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2023; 2024; 2025ff.

# Holsteiner Chaussee Nord / Burgwedel

Wohneinheiten 200 - 700

Zielvorgabe 30% geförderte Wohnungen



Beschreibung			Besonderheiten
Größe [ha]	9,02	über 10 Flurstücke	<p>Entwicklungspotenzial durch Lage an einer Magistrale sowie durch Nähe zur zukünftigen S-Bahnhaltestelle Burgwedel;</p> <p>Angrenzend verlaufen gesamtstädtisch bedeutsame Grüne Wegeverbindungen gemäß Fachkarte Grün Vernetzen;</p> <p>Fläche grenzt im Westen unmittelbar an ein Wäldchen. Für seine Erhaltung sind Abstandsflächen von 25 m zu Neubauten zu wahren;</p> <p>Fläche ist Teil des geplanten Fördergebiets Schnelsen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung Schnelsen (RISE)</p>
Eigentümer	Privat		
heutige Nutzung	Großteils I-II-geschossige Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und vereinzelte III-IV-geschossige Mehrfamilienhäuser; Senioren- und Therapiezentrum im Norden, sowie öffentlich rechtliche Unterbringung bis		
Potenzial	Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung; in Nähe des Zentrums Burgwedel städtebauliche Aufwertung und Nutzungsmischung		

Planrecht <a href="https://www.hamburg.de/planportal">https://www.hamburg.de/planportal</a>				
Bebauungsplan	Schnelsen 12 (23.02.2000); Schnelsen 72 (26.02.1991); Schnelsen 21 (26.02.1991); Schnelsen 51 (06.12.1977)		FNP	Wohnbauflächen
festgestellt (geändert)	23.02.2000; 26.02.1991; 26.02.1991; 06.12.1977		sonstige Satzungen	Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee
Festsetzungen	WR I-II und WA II (tlw. max. 2 Wo); GRZ 0,2-0,4; Bauweise großteils o, tlw. g, Rh; tlw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Erhaltungsbereich; Gemeinschaftsstellplätze, rotes Ziegelmauerwerk, Wandbegrünung, Anschluss BHKW-Fernwärmenetz im Osten		Bebauungsplan im Verfahren	---
			künftige Festsetzungen	---

Weiteres Vorgehen	Realisierbar
Klärung Verwertungsmöglichkeiten; ggf. Bebauungsplanverfahren einleiten	2021; 2022; 2023; 2024; 2025ff.

## Impressum

### Herausgeber

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

### Redaktion

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

### Layout

Bezirksamt Eimsbüttel, Projektgruppe Innenentwicklung

### Bildnachweise

**Titelbild:** Bezirksamt Eimsbüttel; **Vorwort:** Bina Engel **Abbildung 1:** Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung 2017; Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel; **Abbildung 2:** Statistikamt Nord/Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel 2020; **Abbildungen 3-13:** Bezirksamt Eimsbüttel; **Abbildung 14:** Darstellung: bgmr/Yellow z; Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; **Abbildung 15:** Michael Zapf; **Abbildungen 16-23:** Bezirksamt Eimsbüttel

### Steckbriefe

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

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

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

