WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2022

BEZIRK HAMBURG-NORD

Hamburg

IMPRESSUM

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg
Telefon 040/4 28 04 - 60 08 I E-Fax 040/4 27 9 - 04 95 9

E-Mail: stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de
Internet: www.hamburg.de/hamburg-nord

Bearbeitung: Matthias Seidel, Thomas Penndorf,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Layout: Dierk Wilcke Grafik + Design,
www.dierk-wilcke.de

Bildnachweis Titelblatt:
Baufeld 2b des Projektgebiets Dieselstraße / Ivensweg in Barmbek-Nord
Foto: Matthias Seidel

Stand: Dezember 2021

Erscheinungsdatum: Januar 2022

Liebe Leser*innen,

es ist die zentrale Frage unserer Zeit: Wie gelingt es uns, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Eine besondere Herausforderung in einer nach wie vor wachsenden Stadt mit begrenztem Platz. Unser Ziel ist es, möglichst viel bezahlbaren Wohnraum für Menschen unabhängig ihres Geldbeutels zur Verfügung zu stellen und auch in diesem Jahr gibt es einige vielversprechende Bauprojekte, die ich Ihnen in der zehnten Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms gern vorstellen möchte. Insgesamt verfügen wir im Jahr 2022 über ein Potenzial von 7400 Wohneinheiten, von denen 58 Prozent öffentlich gefördert sind.

Im vergangenen Jahr konnten wir zwei große Entwicklungsvorhaben weitestgehend abschließen: Das Tarpenbeker Ufer mit gut 950 Wohneinheiten, davon sind 300 öffentlich gefördert sowie am Weißenberge in Ohlsdorf mit ungefähr 610 Wohneinheiten, von denen die Hälfte öffentlich gefördert ist. Zudem befinden sich drei mittlere Vorhaben in der abschließenden Realisierungsphase und werden daher nicht weiter im Wohnungsbauprogramm geführt: Das Vorhaben Hufnerstraße in Barmbek-Nord mit ungefähr 130 Wohneinheiten, Meenkwiese in Eppendorf mit gut 100 Wohneinheiten sowie ein Vorhaben der SAGA im Stadtpark-Quartier in Winterhude mit ungefähr 130 Wohneinheiten.

Ungefähr 2400 Wohneinheiten werden 2022 ihre Realisierungsphase erreichen. Einigen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie stehen ganz besonders im Fokus. Dazu gehört das Bauprojekt in der Dieselstraße in Hamburg-Nord. Auf dem knapp 10.000 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Hamburger Schiffsbau-Versuchsanstalt in Barmbek-Nord entstehen insgesamt 790 Wohnungen. In Groß Borstel entsteht ein urbanes Gebiet, in dem zu gleichen Teilen Wohnen und Gewerbe realisiert wird. Insgesamt entstehen knapp 400 Wohnungen, davon sind 125 öffentlich gefördert, eine

Michael Werner-Boelz
Foto: Bezirksamt Hamburg-Nord

Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Pflegeeinrichtung. Dazu kommen die Bauprojekte Schröderstift am Kiwittsmoor in Langenhorn, das Pergolenviertel in Winterhude und Ipanema ebenfalls in Winterhude.

Noch haben wir die Flächen, um neue Wohnungen bauen zu können. Mit dem ehemaligen Busdepot Mesterkamp beginnt die bauliche Entwicklung der letzten zur Verfügung stehenden Konversionsfläche im Bezirk. Die letzte verbliebene größere Potenzialfläche für den Wohnungsbau ist das Projektgebiet Diekmoor. Für die Entwicklung dieses Projektgebiets wurde im 3. Quartal 2021 die Grundlagenermittlung begonnen. Im 1. Quartal des Jahres 2022 ist der Start der Entwurfsphase für eine Rahmenplanung und der sie begleitenden Bürgerbeteiligung geplant. Dies ist der erste von mehreren Entwicklungsschritten eines umfassenden Planungsprozesses.

Die im vergangenen Jahr neu aufgenommenen Nachverdichtungspotenziale über eingeschossigen Einzelhandelsstandorten werden ebenso fortgeführt wie die Baulückensteckbriefe. Der Frage, inwiefern ergänzender Wohnungsbau über Büroflächen zur Nachverdichtung dienen kann, geht das Unternehmen FRANK in einem Gastbeitrag nach.

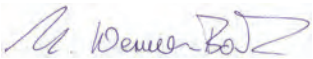
Des Weiteren möchte ich Sie auf einige neue und erneuerte planerische Rahmenbedingungen hinweisen:

Trotz des Baubooms und dem anhaltend hohen Bedarf daran, zusätzlichen Wohnraum in Hamburg zu schaffen, setzt sich der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün für Hamburgs Identität als grün geprägte Metropole ein und steht dafür, dass diese gewahrt bleibt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz soll die Befreiungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt erleichtern sowie sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung ermöglichen.

Das Bündnis für das Wohnen wurde erneuert: Der bereits festgeschriebene und bewährte Drittelmix im Wohnungsbau wird beibehalten, wobei der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen auf privaten Flächen auf 35 Prozent erhöht wird. Hamburg-Nord hat sich dazu verpflichtet, weiterhin mindestens 1200 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen. Sie merken es schon, das ist angesichts der fehlenden großflächigen Potenzialstandorte wie Konversionsflächen herausfordernd. Aus diesem Grund werden bestehende Ansätze zur Wohnbauflächenentwicklung daher und in Bezug auf die Möglichkeiten durch das Baulandmobilisierungsgesetz nochmals geprüft; dies betrifft beispielsweise die Eignung von Flächen im Umfeld von Schnellbahnstationen für Wohnungsbau.

Mit der zehnten Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms ist es uns wieder gelungen, einen positiven Ausblick auf die Wohnraumentwicklung in Hamburg-Nord zu geben. Die aufgeführten Bauprojekte entsprechen den architektonischen und ästhetischen Ansprüchen an moderne Wohnformen. Damit zeigen wir, dass Geschosswohnungsbau die Zukunft ist. Ich bedanke mich bei meinen Kolleg:innen, die mit viel Engagement, Herzblut und kreativen Ideen daran arbeiten, dass Wohnen keine Frage des Geldbeutels oder der Herkunft, sondern soziales Grundrecht ist.



Michael Werner-Boelz
Bezirksamtsleitung
im Januar 2022

INHALT

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

Inhaltsverzeichnis

Impressum & Vorwort 1

„Mehr Stadt in der Stadt“: Ein praktisches Beispiel 5

Wohnungsbauprogramm 2022

Einleitung 12
Ziele zur Wohnungsbauentwicklung 12
Mehr Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende 14
Flächenpotenziale 2022 15
Wohnungsbaupotenziale in Baulücken 15
Wohnungsbaupotenziale über eingeschossigen Einzelhandelsstandorten 16
Praktische Hinweise bei Interesse an den Flächen oder Wohnungen 16

Flächenpotenziale 2022

Tabelle Wohnungsbaupotenziale Hamburg Nord 2022 - 2026 20
Karte Wohnungsbaupotenziale 2022 22

Flächensteckbriefe 2022

Maienweg 77 26
Alsterdorf
Koops-Quartier 27
Alsterdorf
Dieselstraße / Ivensweg 28
Barmbek-Nord
Fuhlsbüttler Straße 182 ff 29
Barmbek-Nord
Wagenfeldstraße 30
Barmbek-Nord
Mesterkamp 31
Barmbek-Süd
Holsteinischer Kamp 32
Barmbek-Süd
Salomon-Heine-Weg 33
Eppendorf
Am Blumenacker 34
Fuhlsbüttel
Petersenpark 35
Groß Borstel
Diekmoor 36
Langenhorn
Kiwittsmoor 37
Langenhorn
P+R Kiwittsmoor 38
Langenhorn
Rodenkampweg 39
Langenhorn
Anita-Sellenschloh-Ring 1 40
Langenhorn
JVA Fuhlsbüttel 41
Ohlsdorf
Anzuchtgarten Klein Borstel 42
Ohlsdorf
Mundsburger Damm 24 43
Uhlenhorst
City Nord - Zentrale Zone 44
Winterhude
Pergolenviertel 45
Winterhude
Überseering 30 - Ipanema 46
Winterhude
Überseering 26 - Postbankareal 47
Winterhude
City Nord – Überseering 17 48
Winterhude

Baulückensteckbriefe 2022

Eppendorfer Landstraße 41 / Robert-Koch-Straße 22 50
Eppendorf
Hufnerstraße 129 51
Barmbek-Nord
Fuhlsbütteler Damm 114 52
Ohlsdorf

Steckbriefe Potenzialuntersuchung eingeschossiger Einzelhandelsstandorte (LüDiA)

Dehnhaide 111 54
Barmbek-Süd
Haferkamp 8 55
Barmbek-Süd
Herderstraße 46 56
Barmbek-Süd
Erikastraße 62 57
Eppendorf
Alsterkrugchaussee 535 58
Fuhlsbüttel
Borsteler Chaussee 86 59
Groß Borstel
Tangstedter Landstraße 42 60
Langenhorn
Alsterdorfer Straße 63 61
Winterhude
Dorotheenstraße 116 /Krohnskamp 62
Winterhude
Hindenburgstraße 54 63
Winterhude

Abkürzungsverzeichnis 64

„MEHR STADT IN DER STADT“

EIN PRAKTISCHES BEISPIEL

„Mehr Stadt in der Stadt“: Ein praktisches Beispiel

Die Fuhlsbüttler Straße ist die Lebensader von Barmbek-Nord. Sie ist städtebauliches Rückgrat und geschäftiges Zentrum. Umfangreiche Bauvorhaben haben in der jüngsten Zeit die Fuhlsbüttler Straße deutlich belebt und sie in ihrer städtebaulichen Funktion als Wohn- sowie Geschäftsstandort gestärkt. Das Sanierungsgebiet in ihrem südlichen Abschnitt und die Entwicklung des Quartiers 21 in ihrem nördlichen Abschnitt haben hierzu maßgeblich beigetragen.

In ihrem mittleren Abschnitt zwischen Heidhörn und Habichtsweg mangelt es der Fuhlsbüttler Straße zwar nicht an geschäftigem Treiben, jedoch an einer räumlichen Fassung, die Potenzial für ein „Mehr Stadt in der Stadt“ bietet.

Anknüpfend an Dichte und Struktur der Barmbek-Nord kennzeichnenden Siedlungsbauten der 1920er Jahre ist die Herstellung einer geschlossenen Blockrandstruktur auf der östlichen Seite der Fuhlsbüttler Straße beabsichtigt. Unter Erhalt der vielfältigen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen eröffnen die bislang nicht vorhandenen Geschosse darüber ein Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Und zukünftig wird dieser zentrale Standort durch die geplante Errichtung einer Haltestelle für die U3 an der Fuhlsbüttler Straße zwischen Genslerstraße und Hardorffsweg weiter an Attraktivität gewinnen.

Zur Aktivierung dieses Entwicklungspotenzials wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Barmbek-Nord 43 beschlossen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO, durch das die Innenentwicklung eines gemischten Quartiers von angemessener Dichte unterstützt werden soll. Zudem sichert die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO die Funktion als zentraler Versorgungsbereich. Weitere Einzelheiten sind dem Steckbrief auf Seite 29 zu entnehmen.

Auftakt für diese Entwicklung ist die Erneuerung des Standorts von FRANK, der durch Wohnungen in den oberen Geschossen ergänzt wird. Der folgende Gastbeitrag gibt Einblick in den Entstehungsprozess des Projekts.

Niedriger Einzelhandelsbesatz prägt die Ostseite der Fuhlsbüttler Straße zwischen Heidhörn im Süden und Habichtsweg im Norden
Quelle Luftbild: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Fassadengestaltung des Neubaus von FRANK an der Fuhlsbüttler Straße
Quelle: FRANK

Neue Mietwohnungen aus dem Labor für Barmbek-Nord

Ein Gastbeitrag von Clemens Thoma, Leiter Unternehmenskommunikation, FRANK

Die Ansprüche an das Wohnen und Arbeiten haben sich innerhalb weniger Jahre vollkommen verändert. Im Kern geht es darum eine neue Work-Life-Balance zu finden, denn die Grenzen zwischen Privat- und Arbeitsleben verschwimmen immer weiter, angetrieben von flexiblen und digitalen Arbeitsmodellen, bei denen Remote Work und Büropräsenz eine neue Gewichtung bekommen. Wie schafft man es als Entwickler und Bestandshalter von Immobilien, Meta-Trends rechtzeitig zu erkennen und die individuellen Bedürfnisse der Menschen zu verstehen und dazu das passende Wohn- und Arbeitsformat zu entwickeln?

Das Barmbeker Immobilienunternehmen FRANK stellte sich dieser Frage, als es um die Planung des neuen Unternehmenssitzes in der Fuhlsbüttler Straße ging, der neben modernen Büroflächen auch Wohnraum zur Miete bieten soll. Das Unternehmen „betreibt" schon seit einiger Zeit ein virtuelles Labor, in dem sich die Kolleg*innen des Unternehmens untereinander austauschen und Kontakt mit Kund*innen, Expert*innen und Nachbarschaften aufnehmen. „In unserem Lab können wir neue Herangehensweisen ausprobieren, gewohnte Pfade verlassen und vor allem andere Perspektiven einnehmen", erläutert Marc Schauenburg zum Labor-Prozess.

Zur Planung des Büros hatten sich bis zu 40 Mitarbeiter*innen bereits 2018 für mehrere ganztägige Workshops in einer Lagerhalle am Billbrookdeich zurückgezogen und dort eine neue Arbeitswelt für FRANK entwickelt.

Bei der Planung der Mietwohnungen regten die Entwickler bei FRANK einen anderen Prozess an. „Unser Ansatz war es, Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Fähigkeiten zusammenzubringen, mit dem Ziel, neue Ideen für das Wohnen in der Fuhle zu gewinnen", so Marc Schauenburg.

Im Januar 2020 lud FRANK zu einem Workshop auf der Elbe in Entenwerder ein. „FRANK will Labor und Anziehungspunkt für die Verwirklichung zukünftiger Lebensformate sein", war der Impuls für den vielfältig besetzten Workshop aus Stadtplanung, Architektur, Design, Schule, dem Kollegium von FRANK und einem Experten für Perspektivwechsel.

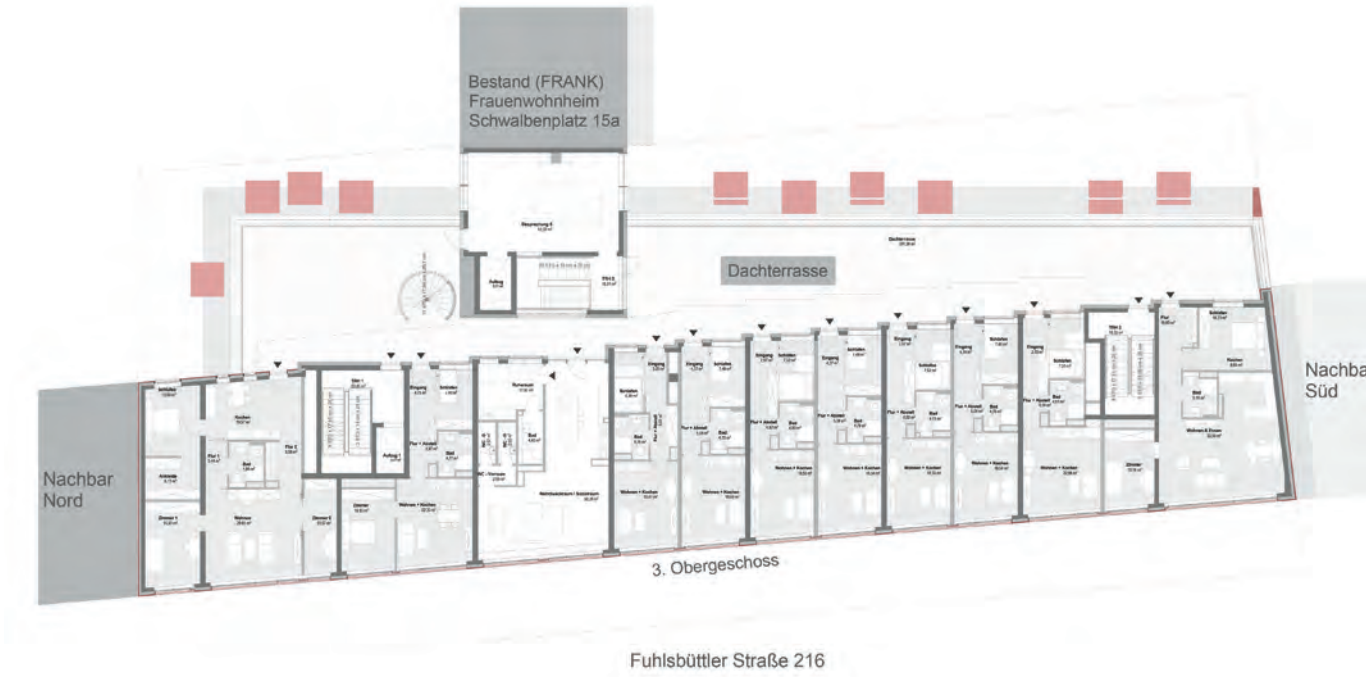
Workshop-Diskussion in Entenwerder
Foto: JES Socialtecture

Gemeinsam wurde die Wahrnehmung aller Teilnehmer*innen hinsichtlich aktueller Quartiersentwicklungen, Architektur, Mobilität, Konsumverhalten aber auch Gesundheit und Ernährung aufgenommen und diskutiert. Eine Erkenntnis stand dabei im Mittelpunkt: Alles in unserem Leben wird digitaler, Privates wird öffentlicher und das unmittelbare Umfeld – also die Nachbarschaften – gewinnt für die Menschen an Bedeutung. Die Wünsche und Bedürfnisse individueller Gruppen rückten danach in den Vordergrund. Wie sieht der typische Wohnzyklus eines Menschen aus und welche „Life Changing Moments" können zu einem Umzug führen? Und wie können die Lösungen für diese neuen Wohnbedürfnisse aussehen? Es ging dabei um den Alltag im Homeoffice, einen Umzug in eine neue Stadt oder ins Ausland, das Leben nach einer Trennung oder die erste Wohnung nach dem Auszug aus dem Elternhaus. Inspiration suchte die Gruppe auch in den Innovationen, die FRANK in seiner fast einhundertjährigen Wohnungsbaugeschichte bereits umsetzen konnte. Darunter die FRANK'schen Laubenganghäuser in Barmbek-Nord, Winterhude oder Dulsberg mit ihren kleinen und beliebten Wohnungen. Neben den Laubengängen war das Besondere dieser Wohnanlagen in den 1920er Jahren die Gemeinschaftsflächen, wie Wasch- und Baderäume oder Dachterrassen. Im Workshop ging es dann um Minimalismus und Reduktion auf das Wesentliche. Es wurde überlegt, welche Objekte für das Leben in einer kleinen Wohnung wirklich notwendig sind. „Der Workshop hat stattgefunden, bevor wir mit der eigentlichen Planung der Wohnungen begonnen haben. Die Mischung der Teilnehmer hat dafür gesorgt, dass neue Ideen entstanden sind und wir gewohnte Denkmuster hinter uns gelassen haben. Genau das entspricht unserer Vorstellung von kreativem Freiraum", erläutert Marc Schauenburg zu den Ergebnissen.

FRANK ist im November 2021 in ein Interimsbüro in den Oberhafen gezogen und der Abriss des alten Bürogebäudes an der Fuhlsbüttler Straße 216 hat begonnen. Der Neubau wird mit seiner verklinkerten Fassade den Barmbeker Baustil aufgreifen. Ein offenes Eingangsportal lädt die Besucher*innen zu FRANK ein. Im Erdgeschoss befinden sich der Empfang sowie Coworking-Bereiche für Gäste und Bewohner*innen sowie eine Fläche für ein innovatives Gastronomiekonzept, das mit der Arbeitswelt von FRANK verbunden sein wird. Darüber entstehen auf zwei Geschossen die Büroflächen des Unternehmens. Im dritten und vierten Obergeschoss wird es insgesamt 22 Mietwohnungen geben. Aus dem Workshop ist das Thema der Gemeinschaftsflächen eingeflossen. Genauer gesagt werden die Wohnungen FRANK-typisch über Laubengänge erschlossen, wo es zu häufigen Begegnungen und Austausch unter den Bewohner*innen kommen wird. Es wird weitere gemeinsam genutzte Terrassen geben, auf denen die Mieter*innen zusammen gärtnern können und auf denen auch die Kolleg*innen von FRANK Zeit miteinander verbringen werden.

Bis Ende 2024 wird der Neubau realisiert, gerade rechtzeitig bevor FRANK ein Jahr später sein 100. Jubiläum feiert. Das Projekt wird einen Abschnitt der Fuhle prägen, der von den anderen Entwicklungen, zum Beispiel am Bahnhof Barmbek, bislang nahezu unberührt geblieben ist.

Glaselemente und eine Begrünung prägen die Fassade des Büro- und Wohngebäudes zum Innenhof
Quelle: FRANK



Grundriss des 3. Obergeschosses mit Gemeinschaftsraum und Terrassenflächen
Quelle: FRANK

WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2022

BEZIRK HAMBURG-NORD

Die zehnte Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale für den Bezirk Hamburg-Nord für die Jahre ab 2022 beinhaltet im Wesentlichen wieder die Darstellung der Flächenpotenziale in der Tabelle, den Flächensteckbriefen und dem Plan. Dem zugrunde liegen die Wohnungsmarktziele für den Bezirk Hamburg-Nord, die hergeleitet sind aus der umfangreichen Wohnungsmarktanalyse für das Wohnungsbauprogramm 2020 und den Stadtteilprofilen 2020 (https://www.hamburg.de/contentblob/13647164/59f0b-0c5e7e8a60d9e42101e04513898/data/wohnungsbauprogramm-2020.pdf).

Das Wohnungsbauprogramm 2022 des Bezirks Hamburg-Nord enthält für die Jahre ab 2022 ein Bauflächenpotenzial von knapp 7.400 Wohnungen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei diesen Flächen bei 58 %. Zudem wird mit den zu realisierenden Projekten der angestrebte Mix an Miet- und Eigentumswohnungen (67 % / 33 %) zugunsten der Mietwohnungen etwas übertroffen.

Im Jahr 2022 könnten gut 2.400 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen und damit deutlich mehr als die im neuen Vertrag für Hamburg vereinbarten 1.200 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr. Rund 1.400 der gut 7.400 Wohnungen sind bereits in der Umsetzung oder zum Teil bereits realisiert, diese Projekte sind in der Tabelle und im Plan gekennzeichnet.

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

Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Das übergeordnete Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord wird auch im Jahr 2022 weiterhin sein, den Wohnungsneubau für die Nachfragegruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind.

Hierzu zählen vor allem die Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Der familiengerechte Wohnungsneubau spielt weiterhin eine wichtige Rolle. Neben den quantitativen Effekten soll die integrierte Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen und Kitas) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere in Einklang gebracht werden. Frühzeitig werden daher die Bedarfe der Mobilität, der Nahversorgung, des Gewerbes, an Grün-, Park-, Erholungs-, Frei-, Spiel- und Sportflächen sowie die Voraussetzungen für das Wachsen einer sozialen Infrastruktur ermittelt und regelhaft berücksichtigt. Dieses gilt vor allem für größere Neubauprojekte (z.B. Mesterkamp) und setzt eine integrierte Planung orientiert an den jeweiligen Sozialräumen voraus. Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen werden die Belange der Menschen mit Behinderung sowie von Senioren selbstverständlich im Sinne der inklusiven Stadt Hamburg berücksichtigt.

Der mit dem „Bündnis für das Wohnen“ vom 23. Juni 2021 und im „Vertrag für Hamburg“ am 16.11.2021 fixierte Drittel-Mix aus gefördertem Wohnraum (mind. 35 %), freifinanziertem Wohnraum und Eigentum wird konsequent umgesetzt. Wo immer möglich wird ein höherer Anteil geförderter Wohnraum geschaffen. Von den 10.000 Wohnungen, die mindestens pro Jahr in Hamburg genehmigt werden sollen, soll die Anzahl der geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen schrittweise auf 4.000 Sozial- und „Hamburg-Wohnungen“ pro Jahr gesteigert werden.

Ab 2021 werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen regelhaft auf 30 Jahre festgelegt, das Engagement der SAGA wird gestärkt z.B. auch im preisreduzierten Wohnungsbau („Hamburg-Wohnungen“ -> ehem. 8 Euro-Wohnungsbau-Segment) oder im zweiten Förderweg.

Die Vergabe von Grundstücken soll künftig wesentlich stärker im Erbbaurecht erfolgen. So werden langfristig Einflussmöglichkeiten gesichert. Im Falle eines Verkaufs sollen Grundstücke weiterhin vorrangig an die SAGA oder f & w fördern und wohnen AöR (f & w)* vergeben werden, um geförderten Wohnraum zu schaffen. Baugenossenschaften und Baugemeinschaften sollen ebenfalls besonders berücksichtigt werden, da sie vielseitigen Wohnraum schaffen und damit zahlreiche besondere Bedürfnisse erfüllen.

Am 12.09.2019 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau das „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt" beschlossen (Drs. 190912/8). Die Leitlinie soll grundsätzlich auf die städtebauliche Entwicklung Hamburgs angewandt werden. Die Leitlinie ist als ‚städtebauliches Entwicklungskonzept' im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie leitet auch das Ermessen der Bezirksverwaltung unter Vorbehalt der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die folgenden Stadträume stehen bei der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen besonders im Fokus: Flächen entlang der Magistralen, die Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts und die in den Nahversorgungskonzepten festgelegten Nahversorgungszentren sowie Flächen im Einzugsbereich bestehender oder geplanter Schnellbahnstationen.

Auf Basis dieser Leitmotive werden die folgenden übergeordneten Ziele für den Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Nord formuliert:

- Der Anteil der Mietwohnungen soll etwa zwei Drittel des Neubaus betragen, hiervon soll mindestens die Hälfte (also ein Drittel aller Wohnungen) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden und ein Anteil dieser Wohnungen ist für vordringlich Wohnungssuchende vorzusehen.
- Ein Drittel soll auf Eigentumswohnungen entfallen.
- Es soll ein Anteil von 20 % Baugemeinschaften angestrebt werden.

*2017 ist die unternehmerische Aufgabe von f & w um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f & w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, das bedeutet Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchendee

- Ein besonderer Schwerpunkt des Wohnungsneubaus soll bei familiengerechten Wohnungen - auch in höherer Verdichtung - liegen.
- Bei den Neubauvorhaben soll eine adäquate Dichte im jeweiligen örtlichen Zusammenhang erreicht werden. Dieses bedeutet für den Bezirk Hamburg-Nord aufgrund seiner Bestandsstruktur den Neubau von Geschosswohnungsbau (inkl. Sondertypen wie gestapelte Maisonetten und Stadthäuser).

Einzelne Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben in der Bevölkerung überdurchschnittlich viele über 65-jährige Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist in diesen Stadtteilen – wie auch in zentraleren verdichteten Stadtteilen üblich – ergänzender Geschosswohnungsneubau insbesondere im Bereich des barrierefreien Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehört auch die Förderung von altersgemischten Wohnen.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" hat die „Hamburger Erklärung zum Leben im Quartier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit" beschlossen. Die meisten Menschen möchten auch im Alter und im Falle einer Pflegebedürftigkeit möglichst auf Dauer in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Wohnumfeld leben. Ein Ziel ist es deshalb, die Entstehung vielfältiger Wohnformen zu unterstützen, um insbesondere älteren und pflegebedürftigen Menschen eines Quartiers möglichst auf Dauer den Verbleib in der eigenen Wohnung oder zumindest im vertrauten Quartier zu ermöglichen.

Zur Entwicklung zukunftsfester und resilienter Quartiere ist es notwendig, frühzeitig inklusive Wohnkonzepte einzuplanen, die den Bedürfnissen älterer und pflegebedürftiger Menschen entsprechen bzw. von vornherein das Älterwerden und die sich verändernden Lebenslagen einplanen. Gute Beispiele dafür sind z.B. flexible Wohnformen wie das mittlerweile bewährte Wohnmodell LeNa (am Rungestieg) oder wie bereits im Pergolenviertel in vorbildlicher Weise vorgesehene Wohngemeinschaften und Appartements für behinderte und pflegebedürftige Menschen.

Die Entwicklung neuer Wohnungsbauflächen soll mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten, der sog. „Qualitätsoffensive Freiraum" erfolgen. Der strategische Planungsansatz steht dafür, Freiraumqualitäten auch in einer kompakter werdenden Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bauliche Verdichtung soll immer mit einer Verbesserung der Qualitäten von öffentlichen und privaten Freiräumen in den Quartieren einhergehen, um gleichzeitig einen „grünen Mehrwert" für alle zu erzielen. Angestrebt wird eine urbane Dichte mit hoher Freiraumqualität. Die Einbindung neuer Wohnquartiere in das „Grüne Netz" Hamburg und die „Qualitätsoffensive Freiraum" sind wesentliche Qualitätsmerkmale für eine nachhaltige Wohnstandort-Entwicklung. („Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt" SenKo Vorlage 190912/8 und Koalitionsvertrag).

Im April 2019 haben die Regierungsfraktionen SPD und Grüne eine Vereinbarung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten" geschlossen (Drucksache 21/16980 vom 24. April 2019, beschlossen am 08. Mai 2019). Die Vereinbarung zielt auf den Erhalt und die Sicherung des Stadtgrüns, um einerseits die naturschutzfachlichen Werte und andererseits die Lebensqualität der Hamburgerinnen und Hamburger zu fördern. Darüber hinaus wurde der Abschluss eines Vertrages für Hamburgs Stadtgrün zwischen Senatsbehörden und den Bezirken sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) vereinbart. Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung der folgenden wesentlichen Ziele:

- die Flächenkulisse des Grünen Netzes Hamburg in der inneren Stadt bis einschließlich des 2. Grünen Ringes künftig von Bebauung freizuhalten, wobei einschränkende Hinweise zu beachten sind und das Grüne Netz weiterzuentwickeln sowie
- den vorhandenen Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen grundsätzlich nicht für bauliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen.

Entsprechend den Zielen des Klimaplans (Drs. 21/2521 und 21/19200) werden schon frühzeitig in den Planungen die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt. Hamburg hat das Ziel sich zu einer klimaangepassten Stadt (Climate Smart City) zu entwickeln. Klimapolitisches Ziel ist dabei, die CO2-Emissionen in Hamburg bis zum Jahr 2030 um 55 % gegenüber dem Basisjahr 1990 zu reduzieren, bis 2050 wird eine Emissionsminderung von mind. 95 % angestrebt, um Klimaneutralität zu erreichen (siehe Klimaplan Drs. 21/19200). Zur Erreichung dieser Ziele bieten insbesondere neue Quartiere die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen. Bei den Wohngebieten sind daher hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung beabsichtigt.

Da im Stadtteil Fuhlsbüttel im Bezirk Hamburg-Nord zu großen Teilen der Hamburger Flughafen liegt, ist bei vielen Potenzialflächen das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (§5) anzuwenden.

Mehr Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende

Vordringlich Wohnungssuchende verfügen über einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung. Für Sie ist der WA-gebundene Wohnungsbestand reserviert. Bei den einzelnen Bedarfsgruppen vordringlich Wohnungssuchender handelt es sich beispielsweise um

- junge Erwachsene, im Anschluss an Hilfen zur Erziehung (nach dem Konzepten „Hier wohnt Hamburgs Jugend" und „Hier wohnen Hamburgs Mütter und Väter mit ihren Kindern"),
- Frauen, die in Frauenhäusern Zuflucht gefunden haben,
- Menschen mit Behinderungen,
- unzureichend untergebrachte Personen,

- wohnungslose Personen, die öffentlich-rechtlich untergebracht sind (einschließlich bleibeberechtigter Zuwanderer),
- obdachlose Personen.

Auch im Bezirk Hamburg-Nord gilt es im öffentlich geförderten Wohnungsneubau dafür zu sorgen, dass im angemessenen Umfang auch Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende geschaffen werden. Deshalb sollen für WA-Wohnungen geeignete städtische Grundstücke gemäß Senatsdrucksache 2018/02049 weiterhin vorrangig an die SAGA oder f & w fördern und wohnen AöR (f & w) vergeben werden.

Auf privaten Flächen soll ein Anteil des geförderten Wohnungsbaus (im 1. und/oder 2. Förderweg) im Gesamtvorhaben bis zu 10 % aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) bei neuem Planrecht enthalten. Auf städtischen Flächen, auch in den großen städtischen Neubauquartieren, ist im Rahmen von Konzeptausschreibungen und Direktvergaben ein Anteil von mindestens 35 % (und bis zu 100 %) aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1. und/oder 2. Förderweg) vorzusehen und darin enthalten mindestens 30 % (und bis zu 100 %) der Wohnungen mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung).

Flächenpotenziale 2022

Im nachfolgenden Kapitel werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen in einzelnen Steckbriefen detailliert dargestellt. Dies sind Flächen, auf denen in den kommenden Jahren eine größere Anzahl neuer Wohnungen entstehen können. Diese Flächen sind für potenzielle Investoren interessant, da sie sich teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und in naher Zukunft in die Vermarktung gehen werden. Sollten diese bereits von privaten Eigentümern realisiert werden, so sind sie mit dem Zusatz „Steht auf dem Markt nicht (mehr) zur Verfügung“ gekennzeichnet.

Im Anschluss an die Darstellung größerer Flächenpotenziale werden auch die größeren Baulücken und die LüDiA-Flächen in Steckbriefform dargestellt.

Kleinere Flächen oder solche, die bereits in der Entwicklung sind, sind ausschließlich in der Tabelle und dem Übersichtsplan dargestellt. Im Wohnungsbauprogramm 2022 ist eine Potenzialfläche neu hinzugekommen (Nachverdichtung in der City Nord mit ca. 120 Wohneinheiten). Diese ist in der Tabelle entsprechend gekennzeichnet. Ein Flächensteckbrief wurde ergänzt.

Folgende bereits umgesetzte Projekte mit insgesamt 1.870 Wohneinheiten werden in 2022 nicht mehr geführt:

- Barmbek-Nord, Hufnerstraße (130 WE)
- Eppendorf, Meenkwiese (100 WE)
- Groß Borstel, Tarpenbeker Ufer (950 WE)
- Ohlsdorf, Am Weissenberg (610 WE)
- Winterhude, Stadtpark Quartier - Nordostecke (130 WE)

Wohnungsbaupotenziale in Baulücken

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

Im Jahr 2015 wurde bereits das Interesse der Eigentümer dieser Flächen an einer Entwicklung erfragt. Bei mangelndem Interesse oder jetzt bereits laufender Umsetzung wurden die Baulücken aus dem Wohnungsbauprogramm entfernt. Bei anderen werden entsprechende Vermerke eingefügt.

Wohnungsbaupotenziale über eingeschossigen Einzelhandelsstandorten

Im ersten Halbjahr 2020 hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die eingeschossigen Einzelhandelsstandorte im Bezirk Hamburg-Nord auf Nachverdichtungsmöglichkeiten hin untersucht. Daraus entstanden ist die Datenbank „LüDiA“: „Leben überm Discounter in Aussicht“. Diese Untersuchung im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung der Flächen verfolgt unter anderem auch das Ziel, weitere Wohnungsbaupotenziale zu generieren. Die Grundeigentümer wurden zwecks Aktivierung dieser Flächenpotenziale Ende 2020 durch den Dezernenten des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt angeschrieben. Dem Wohnungsbauprogramm sind aus dieser Untersuchung nur die Standorte beigefügt, die sich für Wohnen eignen. Für diese ergibt sich ein überschlägiges Potenzial von gut 520 Wohneinheiten. Darüber hinaus gibt es weitere Standorte, die sich für die Ergänzung um weitere Nutzungen eignen.

Praktische Hinweise bei Interesse an den Flächen oder Wohnungen

Bei Interesse der zukünftigen Nutzer (Wohnungsnachfrager) empfiehlt es sich, die Vermarktung und die Eigentümer im Internet zu recherchieren. Den Mitarbeitern der Freien und Hansestadt Hamburg ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen untersagt, Eigentümer oder Projektentwickler von Flächen preiszugeben.

Weitere potenzielle Flächen werden regelmäßig von der Abteilung „Übergeordnete Planung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung“ mit unterschiedlichen Untersuchungen im Bezirk Hamburg-Nord ausfindig gemacht und erneut untersucht. Hierzu gehören z.B. die Untersuchungen von Nachverdichtungspotenzialen in 1950er- und 1960er-Jahre-Siedlungen oder für einzelne Stadtteile wie Groß Borstel, Barmbek und Dulsberg bzw. auch für den gesamten Bezirk mit einer flächendeckenden Baulückenuntersuchungen, sowie die LüDiA-Untersuchung (Wohnungsbaupotenziale über eingeschossigen Einzelhandelsstandorten), der Masterplan City Nord und aktuell anstehende Stadtteilentwicklungskonzepte für Fuhlsbüttel und Langenhorn u.v.m. Die wenigen größeren zusammenhängenden Flächen, die noch für Planungen zur Verfügung stehen, sind mit vielen Konflikten und Hemmnissen beladen und dem Wohnungsmarkt nur nach einer zeit- und personalaufwändigen Lösung vieler Klärungszusammenhänge zuzuführen.

Die Behörde für Schule und Berufsbildung weist zum Bedarf an Flächen für die Kindertagesbetreuung und an Schulflächen auf Folgendes hin: Bei der Verdichtung der Wohnbebauung – insbesondere außerhalb von Bebauungsplanverfahren – ist darauf zu achten, dass auch die begleitende soziale Infrastruktur angepasst werden muss.

Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Flächen für die Kindertagesbetreuung, der nicht immer im Gebäudebestand gedeckt werden kann. Als Faustformel gilt, dass für 100 zusätzliche Wohneinheiten ungefähr 25 zusätzliche Betreuungsplätze mit einem ausreichend dimensionierten Außenspielgelände benötigt werden.

Der Bau neuer Wohnungen führt zudem zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, dessen Versorgung nicht immer in dem Gebäudebestand erfolgen kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung von ungefähr 300-400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf in der Regel nach ca. 5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 800 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.600 – 2.400 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule.

Informationen zu geltendem Planrecht usw. finden sich im Internet auf der Seite:

https://www.hamburg.de/bebauungsplaene/

Die Grundzusammenhänge der Planung können Sie bei Interesse der Broschüre „Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnehmen:

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

Generelle Beteiligungsmöglichkeiten werden hier beschrieben:

https://www.hamburg.de/contentblob/4126596/bf525e93e4f-f197547a5fd2962934777/data/broschuere-buergerbeteiligung.pdf

Städtische Geschoss-Wohnungsbaugrundstücke werden in der Regel mit dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG erhalten Sie hier:

https://www.hamburg.de/contentblob/3327214/22d8fa95f8837d-d6010aed801aa76a8e/data/dokumentation-der-vierten-fachgesprae-che-wohnungsbau.pdf (S.32 - S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier:

https://immobilien-lig.hamburg.de/immobilienangebote/

Städtische Grundstücke werden fast ausschließlich mit der Auflage vergeben, ein Drittel oder ggf. auch mehr geförderte Wohnungen zu planen und zu bauen. Die Förderkonditionen und -bedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB HH) finden Sie hier:

https://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/mietwohnungsneubau/

Informationen zum Thema Baugemeinschaften finden Sie hier:

http://www.hamburg.de/baugemeinschaften

FLÄCHENPOTENZIALE 2022

BEZIRK HAMBURG-NORD

Tabelle Wohnbauflächenpotenziale Hamburg-Nord 2022

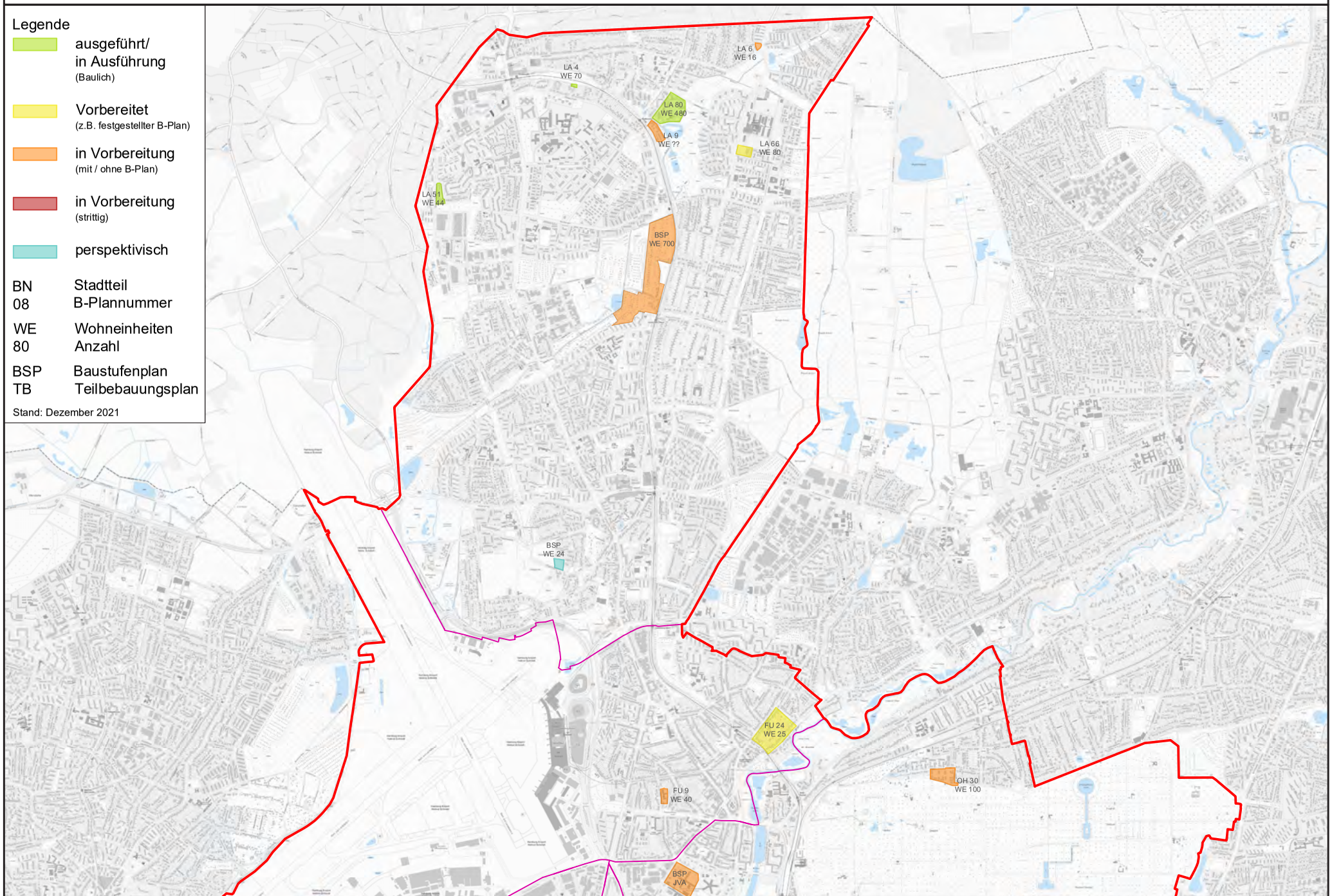
Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwoh-nungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweggenehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2022	2023	2024	2025	2026 ff.			
Alsterdorf	Baustufenplan	F	Maienweg 77	100	100%	0%	100%	100			100	nein		100						Bauvorbescheid liegt vor, Wohnungen für Bundesbe-dienstete (Wohnungsfürsorge des Bundes)
Alsterdorf	Baustufenplan	F	Koops Quartier	90	70%	30%	70%	90			90	nein	90							Baugenehmigung liegt vor
Barmbek-Nord	BN 11	F	Dieselstraße/ Ivensweg	790	60%	33%	67%	790		100	690	ja	290	100				2006	2014	in Umsetzung, Baufeld 3a in Planung
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße	24	100%	0%	100%	24			24	nein	24							Bauantrag in Prüfung, SAGA
Barmbek-Nord	BN 43	E	Fuhlsbüttler Straße 182 ff.	75	33%	0%	100%	75			75	ja	40		35			2020		B-Planverfahren eingeleitet
Barmbek-Nord	Baustufenplan	F	Fuhlsbüttler Straße 428	50	33%	33%	67%	50			50	nein		50						aus Baulückenuntersuchung und LÜDIA, Bauvorbe-scheid liegt vor, Abriss und Integration vorhandener Gewerbeeinheit
Barmbek-Süd	BS 2	E	Mesterkamp	450	60%	33%	67%	450		300	150	ja	100	350				2016	2020	"B-Planverfahren BS 2 läuft, Konzeptaus-schreibungen BF 6, 7 und 8 entschieden, BF 10 fördern&wohnen, BF 9 Baugemeinschaftsausschreibung in Vorbereitung"
Barmbek-Süd	D339	F	Volksdorfer Straße/Hamburger Straße/Wohldorfer Straße		35%	33%	67%					ja								neuer B-Plan erforderlich
Barmbek-Süd	D265	F	Holsteinischer Kamp / Von-Essen-Straße	40	35%			40			40	ja		40						Aufhebung Planrecht erforderlich (durch BSW/LP)
Barmbek-Süd	D284	F	Barmbeker Markt / Lohkoppel-straße 23	75	33%	0%	100%	75			75	nein	75							Bauantrag in Prüfung
Barmbek-Süd	D282	F	Stuvkamp 20,22	90	33%	33%	67%	90			90	nein	90							Bauantrag in Prüfung
Eppendorf	EP 25	E	Salomon-Heine-Weg	115	30%	70%	30%	115			115	ja	115					2015	2019	vorhabenbezogenes B-Planverfahren EP25 läuft
Fuhlsbüttel	FU 24	F	Brombeerweg	25		100%	0%		25		25	nein	25							Nachverdichtung eigentümerabhängig
Fuhlsbüttel	FU 9	F	Am Blumenacker	40				20	20	20	20	ja			40					Nachverdichtung, neuer B-Plan erforderlich
Groß Borstel	GB12	F	Weg Beim Jäger östl. Nr.1	24	100%	0%	100%	24			24	nein	24							Baugenehmigung liegt vor
Groß Borstel	GB31	E	Petersenpark (Papenreye / Niendorfer Weg)	400	30%			400			400	ja	200	200						vorhabenbezogenes B-Planverfahren GB31 läuft, Bauanträge in Prüfung

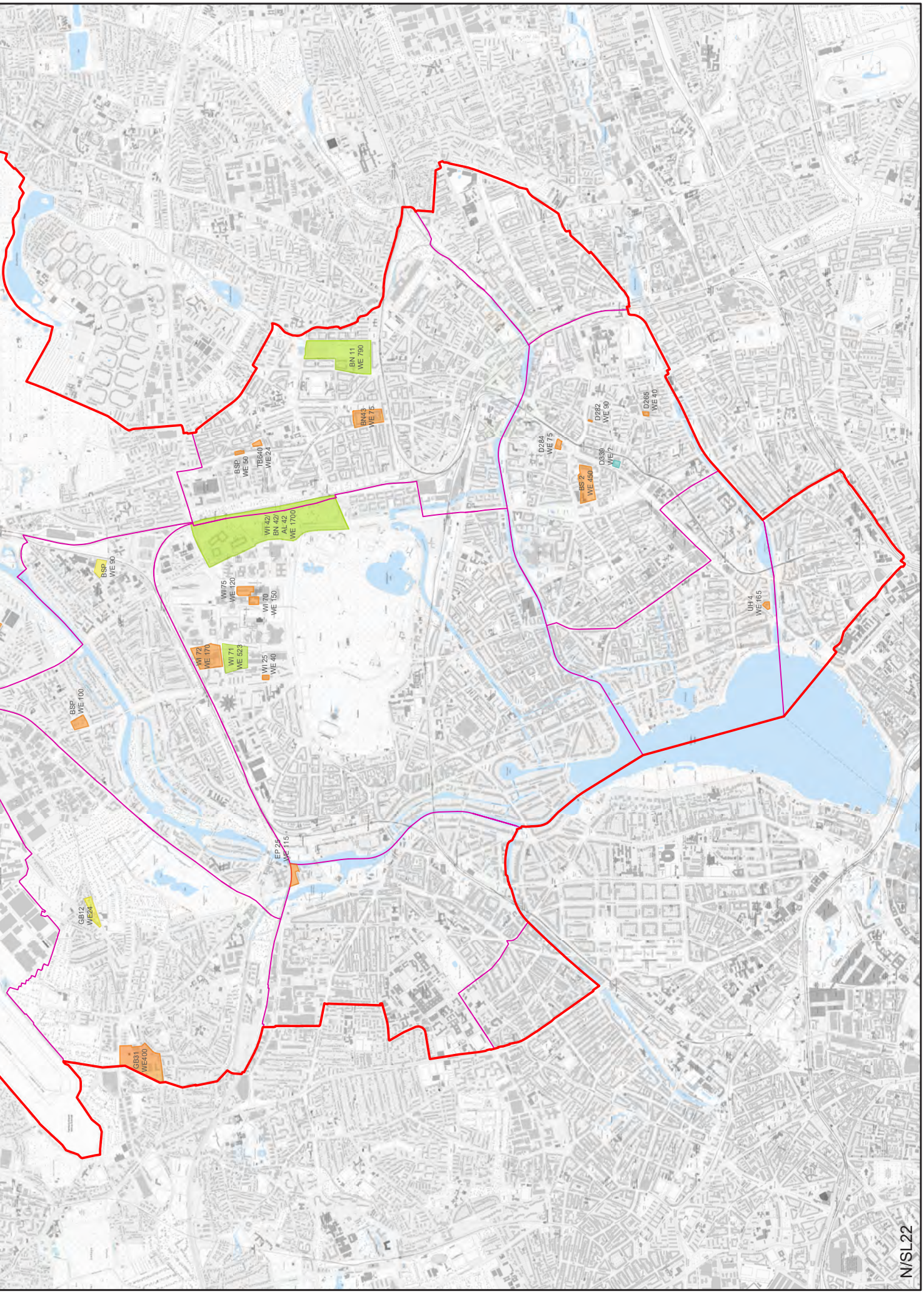
Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit/Ort	WE gesamt*	Anteil öffentlich geförderter Mietwoh-nungsbau (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE**) in					Grobabstimmung	Angestrebte Vorweggenehmigungsreife (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2022	2023	2024	2025	2026 ff.			
Langenhorn	Baustufenplan	F	Diekmoor	700	60%	30%	70%	700		700		ja					700			Beginn Rahmenplanung 3. Quartal 2021, Bürgerbe-teiligung 2022
Langenhorn	LA 51	F	Duisburger Straße 27/35	44	100%	0%	100%	44			44	nein	44							in Umsetzung, SAGA
Langenhorn	LA 66	F	Anita-Sellenschloh-Ring 1	80				80			80	nein		80						Potenzial im gültigen B-Plan
Langenhorn	Baustufenplan	F	Rodenkampweg	24		100%	0%		24	24		ja								Nachverdichtung durch städtebauliche Arrondierung
Langenhorn	LA 4	F	Fibigerstraße 275	68	100%	0%	100%	68			68	nein	68							in Umsetzung, SAGA
Langenhorn	LA 80	E	Kiwittsmoor (Schröderstift)	480	100%	0%	100%	480			480	ja	480					2015	2017	in Umsetzung
Langenhorn	LA 6	F	Tralauer Kehre 1a-b	16	100%	0%	100%	16			16	nein		16						Bauvorbescheid liegt vor, SAGA, 100% WA-Wohnungen
Langenhorn	LA 9	E	P+R Kiwittsmoor		35%							ja								Vorentwurfsplanung, neuer B-Plan erforderlich
Ohlsdorf	Baustufenplan	F	JVA Fuhlsbüttel		60%	0%	100%													Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel
Ohlsdorf	OH 30	E	Anzuchtgarten Klein Borstel	100	30-60	33%	67%	80	20	100		ja		100						derzeit Folgeunterkunft, B-Planverfahren OH 30 läuft, Realisierung ab 2022
Uhlenhorst	UH 4	E	Mundsburger Damm 24	165	30%	0%	100%	165			165			165						Wettbewerb abgeschlossen, B-Planverfahren läuft
Winterhude	WI 70	E	City Nord - Zentrale Zone (Mexikoring)	150	100%	0%	100%	150			150	ja	150					2012		Bauantrag in Prüfung
Winterhude	WI 42 /BN 42 / AL 42	F	Pergolenviertel (zwischen Hebe-brandstraße / Alte Wöhr)	1.700	60%	30%	70%	1.700			1.700	ja	300	350						in Umsetzung, restliche Bauanträge liegen vor
Winterhude	WI 71	F	Überseering 30 - Ipanema	523	30%	67%	33%	523			523	ja	250	273				2015	2018	in Umsetzung
Winterhude	WI 72	E	Überseering 26 - Postbankareal	170	33%	67%	33%	170			170	ja		170						B-Planverfahren läuft
Winterhude	WI 25	F	Wesselyring 22	40	100%	0%	100%	40			40	nein		40						Bauvorbescheid liegt vor, SAGA
Winterhude	WI 75	E	City Nord - Überseering 17	120	35%			120			120	ja					120			NEU in WBP 2022, B-Planverfahren eingeleitet
Bezirk Hamburg-Nord			LÜDIA	520				520			520	teilw.		320	200					teilw. Aufhebung Planrecht erforderlich
Bezirk Hamburg-Nord			Baulücken	90				90			90	teilw.		90						siehe Baulückensteckbriefe
Summe / prozentualer Durchschnitt:				7.378	58%	30%	70%	7.289	89	1.244	6.134		2.365	2.448	275	0	820			

*inklusive bereits gebauter Wohnungen

**bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt

Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Nord 2022




BN 11
WE 790
BN43
WE 75
BSP
WE 50
TB640
WE 24
WI 42/
BN 42/
AL 42
WE 1700
BSP
WE 90
WI75
WE 120
WI 70
WE 150
WI 72
WE 170
WI 71
WE 523
WI 25
WE 40
BSP
WE 100
EP 25
WE 115
GB12
WE24
GB31
WE400
D284
WE 75
D282
WE 30
D266
WE 40
D339
WE 2
BS 2
WE 450
UH 4
WE 165
N/SL22

FLÄCHENSTECKBRIEFE 2022

BEZIRK HAMBURG-NORD

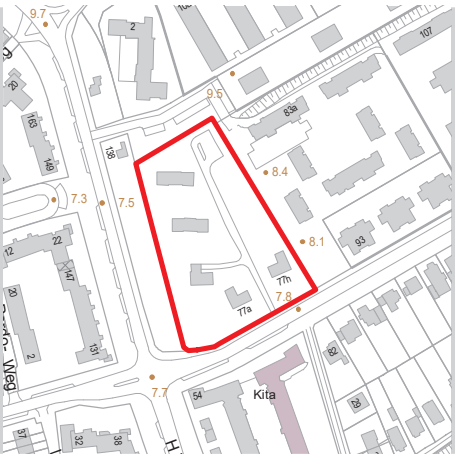
Maienweg 77

Alsterdorf

Lagebeschreibung:
Die Fläche liegt an der Straßenkreuzung Maienweg / Hindenburgstraße in Alsterdorf, nördlich des Alsterlaufes. Der Flughafen und mehrere Versorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung schnell erreichbar. Im Quartier am Weissenberg wird ein weiterer Nahversorger entstehen. Nächstgelegene Bushaltestelle Moltrechtweg (Buslinie M23, M28) in 200 Meter Entfernung. U-Bahnstation Alsterdorf in 1100 Meter Entfernung. Die Distanz in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 10 km.

Größe in ha	ca. 1
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	Baustufenplan
Eigentümer	privat
Baubeginn ab	2023

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	öffentlich rechtliche Unterbringung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel Alsterdorf Groß Borstel Ohlsdorf		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau, Wohnungen für Bundesbedienstete (Wohnungsfürsorge des Bundes)		
	Sonstige Nutzungen	Wohnen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Wohnungsbauabsichten des Eigentümers			
Handlungs-schritte	Bauantrag durch den Eigentümer			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumerhalt; Fluglärm und Höhenbeschränkung (Beteiligung BWI ist erfolgt), Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens (Tag-Schutzzone 2, Nacht-Schutzzone) Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

Koops-Quartier

Alsterdorf

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

Größe in ha	ca. 0,9
WE-Zahl gesamt	ca. 90
Planungsrecht	Baustufenplan
Eigentümer	privat*
Baubeginn ab	2022

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Interims-Stellplatzanlage auf der Fläche des 2012 abgebrochenen Carl-Koops-Hauses		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Flächen für Gemeinbedarf Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen (50m-Streifen südlich Alsterdorfer Str.); Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt entlang Sengelmannstraße Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan FU, AL, Gr. u. Kl. Borstel, OH vom 03.01.1951; dessen Festsetzung ist nicht wirksam übergeleitet, daher regelt ein abgestimmter Rahmenplan die Entwicklungsziele auf den Flächen der ESA		
Soll	**Gebäudetypen**	Gruppe barrierefreier Wohngebäude für inklusives, sozial gemischtes Wohnen mit Baugemeinschaftsanteil		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	ca. 70 %	**Anteil Baugemeinschaften**	ca. 17 %
	Miete	ca. 70 %	**Eigentum**	ca. 30 %
Stand	Städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren mit fünf teilnehmenden Büros abgeschlossen. Baugenehmigung liegt vor.			
Handlungs-schritte				
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Unmittelbar angrenzender Grünzug; Lärmschutz (U-Bahn-Trasse); Denkmalensemble Alsterdorfer Markt Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

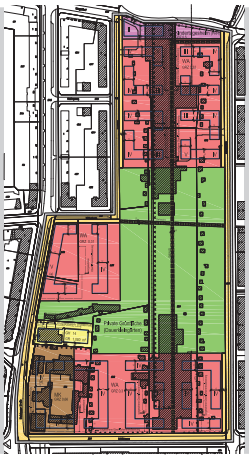
Dieselstraße / Ivensweg

Barmbek-Nord

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

	in Umsetzung
Größe in ha	10,4
WE-Zahl gesamt	ca. 790
Planungsrecht	B-Plan Barmbek Nord 11, festgestellt am 14.12.2015
Eigentümer	FHH / privat
Baubeginn ab	Baufeld 1 4. Quartal 2017

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Kleingärten, Opernfundus, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Barmbek-Nord 11 vom 14.12.2015		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	**Anteil Baugemeinschaften**	20 %
	Miete	67 %	**Eigentum**	33 %
Stand	Bebauungsplan festgestellt am 14.12.2015 In Umsetzung: Baufeld 2b, 2c Baubeginn:3b Bauanträge: 4a und 4b			
Handlungs-schritte	Wettbewerbsverfahren 3a (teilweise) in Vorbereitung; Ausschreibungen: Restfläche 3a läuft, Kita Fläche 2a			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Verlagerung Kleingärten im Plangebiet; Umzug der Opernwerkstätten und des Opernfundus nach Rothenburgsort ist erfolgt Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: Dezember 2021

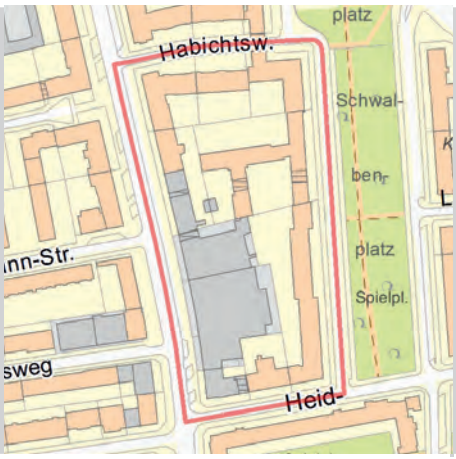
Fuhlsbüttler Straße 182ff

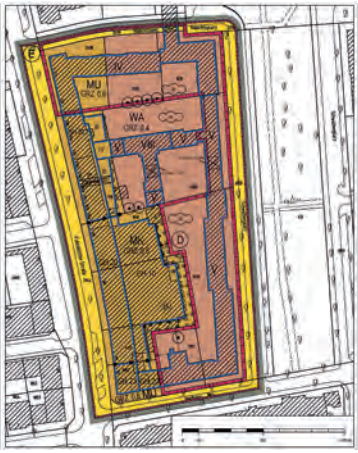
Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:
Das ca. 2,7 Hektar große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Barmbek-Nord und umfasst das Gebiet innerhalb der Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz, Heidhörn und Fuhlsbüttler Straße. Es ist bis auf die östlich angrenzende Grünanlage Schwalbenplatz mit Spielplatz von Wohngebieten umgeben, die westlich des Plangebietes von der Fuhlsbüttler Straße geprägt sind. Letztere wird insbesondere in den Erdgeschossen von Einzelhandel, Kleingewerbe und Gastronomie genutzt. Nächstgelegene Bushaltestelle Hermann-Kauffmann-Straße (Buslinie M7, 172) in 20 Meter Entfernung. Liegt im Einzugsbereich der U-Bahnstation Habichtstraße.

Größe in ha	ca. 2,7
WE-Zahl gesamt	ca. 75
Planungsrecht	BS Barmbek-Nord B-Planentwurf BN43
Eigentümer	privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2022/2022

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





Ist	**Derzeitige Nutzung**	Einzelhandel, Kleingewerbe, Wohnungen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen, Milieu-übergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Barmbek-Nord v. 1955: 4geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau (ab 2. / 3. OG)		
	Sonstige Nutzungen	Einzelhandel und Bürogebäude im EG und 1. / 2. OG		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 im Verfahren: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans vom 18.05.-18.Juni 2021, zweite öffentliche Auslegung geplant für Okt./Nov. 2021			
Handlungs-schritte	Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens Bauantragsverfahren für Teilgebiet			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: direkt angrenzendes Denkmalensemble, Denkmalbelange berücksichtigen Aussichten auf zügige Realisierung: groß für etwa 20 WE; gering für Aufstockung Einzelhandel			

Stand: Dezember 2021

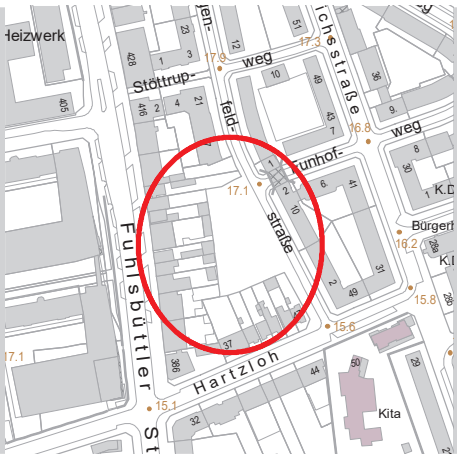
Wagenfeldstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung:
Die städtische Fläche (Flurstück 5148) befindet sich nördlich des zentralen Versorgungsbereichs in der Fuhlsbüttler Straße, etwa 2 km vom Bahnhof Barmbek entfernt, nahe dem „Quartier 21“. Es handelt sich um eine ehemals gewidmete Verkehrsfläche, die als nicht bewirtschafteter – und daher kostenloser – Parkplatz genutzt wird. Das nördlich und östlich angrenzende Wohnquartier ist überwiegend fünfgeschossig bebaut. Das Bürgerhaus Barmbek liegt in unmittelbarer Nähe. Nächstgelegene Bushaltestelle Hartzloh (Buslinie M7, M28, 172) in 250 Meter Entfernung.

Größe in ha	0,23
WE-Zahl gesamt	24
Planungsrecht	TB 640
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2022

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Erschließung für benachbarte Grundstücke, Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: TB 640 vom 23.02.1960: Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge) Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	Sonstige Nutzungen	Stellplätze erforderlich		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Generelle Zustimmung zu WA Wohnungen			
Handlungs-schritte	Bauantrag SAGA liegt vor. Prüfung läuft.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand, Stellplätze und Erschließungsfunktion für die Nachbargrundstücke Aussichten auf zügige Realisierung: mittel – hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

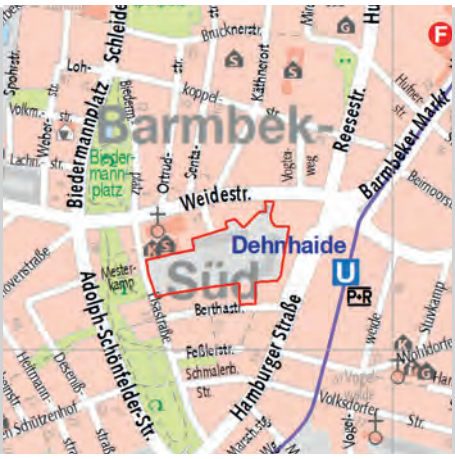
Mesterkamp

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung:
Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Barmbek-Süd, südlich der Weidestraße und westlich der Magistrale Hamburger Straße. Der Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Busbetriebshof. Das neue Quartier „Mesterkamp“ wird über die Elsastraße und die Weidestraße erschlossen. Es ist über die U-Bahnhöfe Dehnhaide und Hamburger Straße, in 0,4 bzw. 0,8 km Entfernung sowie verschiedene Buslinien mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen. Diverse Nahversorgungsangebote finden sich an der Hamburger Straße.

Größe in ha	ca. 8
WE-Zahl gesamt	ca. 450
Planungsrecht	Bebauungsplan-entwurf BS2
Eigentümer	FHH, privat
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2021 / 2022

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	vormals Busbetriebshof der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft, Bestandsbebauung mit Wohn- und gemischter Nutzung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, verdichteter Stadtraum; Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan 84 A vom 4.4.1961		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau sowie Gebäude für Arbeitsstätten bzw. Wohnen und Arbeiten		
	Sonstige Nutzungen	Wohnfolgeeinrichtungen (Kita), Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz)		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	**Anteil Baugemeinschaften**	20 %
	Miete	67 %	**Eigentum**	33 %
Stand	Übergeordnete Planung: Beteiligung der Öffentlichkeit seit 2016, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb 2017, Fachgespräch Wohnungsbau (Oktober 2019), Workshop zum Quartiersplatz (November 2019); Konzeptausschreibungen für die Baufelder 6,7 (Eigentum), 8 (2.Förderweg) und 9 (Baugemeinschaft) abgeschlossen; Bebauungsplanverfahren: erneute öffentliche Auslegung (4. Quartal 2021) vor Ort: Sielbau seit Sommer 2020, Umsetzung der Erschließung in Vorbereitung			
Handlungs-schritte	Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Fortführung der Konzeptausschreibungen Abschluss der Erschließungsplanung (Quartiersplatz) Begleitung der Baugenehmigungsverfahren			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalbelange, private Erschließungsflächen. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: Dezember 2021

Holsteinischer Kamp

Barmbek-Süd

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

Größe in ha	0,35
WE-Zahl gesamt	20-40
Planungsrecht	D265
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2023

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Gewerbliche Nutzung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum Milieuübergreifende Funktionen: Geschlossene und sonstige Bebauung Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan 265, Aufhebungsdrucksache Geschäftsgebiet		
Soll	**Gebäudetypen**	MFH, Atelierwohnen und Gewerbe		
	Sonstige Nutzungen	Gewerbeflächen in den unteren Geschossen (50%)		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	k.A.	**Eigentum**	k.A.
Stand	Planung des Eigentümers: Gewerbeflächen und gewerblich genutzte Flächen in den unteren Geschossen, darüber Wohnen und ergänzend Atelierwohnungen			
Handlungs-schritte	Aufhebung des Geschäftsgebietes durch BSW/LP, dann Bauantrag			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Aufhebungsverfahren Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

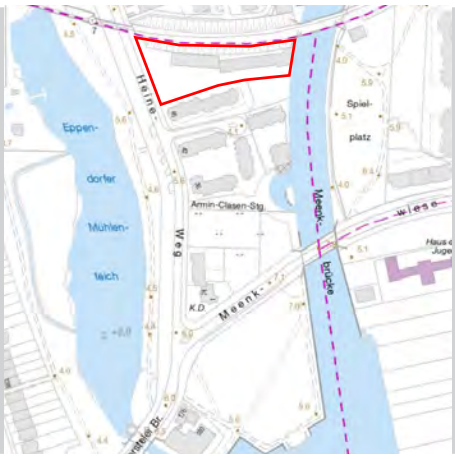
Salomon-Heine-Weg

Eppendorf

Lagebeschreibung:
Das Plangebiet liegt östlich des Salomon-Heine-Wegs und südlich der Güterumgehungsbahn zwischen Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf. Die vormals untergenutzte Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Frei- und Grünflächen ist für eine Wohnbebauung geeignet. Der U-Bahnhof Lattenkamp liegt in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Marktplatz sind vorhanden.

Größe in ha	ca. 0,76
WE-Zahl gesamt	115
Planungsrecht	vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf EP25
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2020 / 2022

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	vormals Gewerbefläche, brachliegend		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: „Etagenwohnen“ mit teilweise „Entwickeln des Landschaftsbildes“; Freiraumverbund: Landschaftsachse, Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Eppendorf 25		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	30 %	**Eigentum**	70 %
Stand	Der Bebauungsplan hat den Status der Vorweggenehmigungsreife (§ 33 BauGB) erreicht.			
Handlungs-schritte	Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: herzustellende Gehrechte; Baumbestand am Salomon-Heine-Weg Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

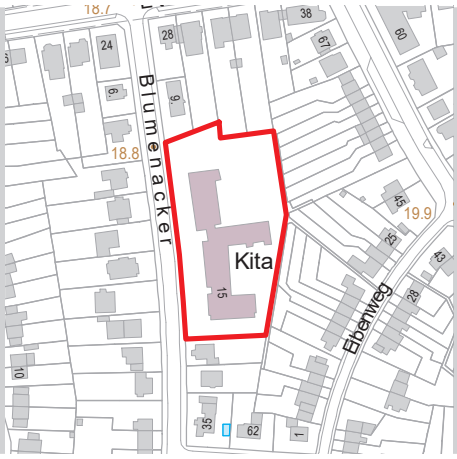
Am Blumenacker

Fuhlsbüttel

Lagebeschreibung:
Der Erbbaurechtsnehmer strebt eine bauliche Verdichtung der städtischen Fläche an. Das eingeschossige Kita-Gebäude soll durch einen II-geschossigen Neubau ersetzt werden. Im Nordteil des Grundstücks sollen 24 Wohnungen entstehen. Für die bis zu 60m langen Grundstücke im benachbarten Blockinnenbereich sollen Optionen für einen Teilverkauf zur Ansiedlung von Reihenhäusern ermöglicht werden. Der Einzelhandel am Erdkampsweg ist ca. 600m entfernt. Nächstgelegene Bushaltestelle Ratsmühlendamm (Buslinie 118, 174) in 440 Meter Entfernung.

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

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Kita	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: : „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Fuhlsbüttel 9 (1968), Gemeinbedarf (Kita)	
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser	
	Sonstige Nutzungen	Kita	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k.A.	**Anteil Baugemeinschaften** k.A.
	Miete	k.A.	**Eigentum** k.A.
Stand	Vorgespräch mit dem Erbbaurechtsnehmer ist erfolgt.		
Handlungsschritte	zunächst verbindliche Klärung mit BSW, BUKEA und BWI über Erteilung einer Ausnahme vom Senatsbeschluss über Siedlungsbeschränkungsbereich (vorab Einbindung Senko) Konkretisierung der Planung auf dem Kerngrundstück. Bauantragsverfahren. Parallel Einleitung der erforderlichen Änderung des Planungsrechts.		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand, Eigentümerinteressen, Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich (Bereich 2) Aussichten auf zügige Realisierung: groß für das Kerngrundstück; mittel – gering für benachbarte Grundstücke im Privateigentum		

Stand: Dezember 2021

Petersenpark

Groß Borstel

Lagebeschreibung:
Das Plangebiet liegt in Groß Borstel östlich der Tarpenbek zwischen Papenreye und Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße. Das Nahversorgungszentrum Groß Borstels an der Borsteler Chaussee ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Nächstgelegene Bushaltestelle Stavenhagenstraße (Buslinie M23) in 50 bis 250 Meter Entfernung. Als Naherholungsmöglichkeiten liegen großflächige Kleingartengebiete im Norden des Gebietes sowie das Eppendorfer Moor im Südosten in der Nähe. Kitas und Schulen sind in Groß Borstel gut zu erreichen. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des RISE-Fördergebiets Groß Borstel.

Größe in ha	ca. 6,8
WE-Zahl gesamt	ca. 400
Planungsrecht	B-Planentwurf Groß Borstel 31
Eigentümer	FFH/privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2020 / 2021

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Industriegebiet		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gewerbliche Bauflächen, Wasserfläche, Grünflächen und Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: „Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Gewässerlandschaft“, „Parkanlage „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, „Altablagerung“ , „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Groß Borstel 31: GE, MU I - VII, WA III – VII; private Grünfläche, Straßenverkehrsfläche; Wasserfläche;		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünfläche, Kindertagesstätte, Seniorenheim, Gewerbe; Überschwemmungsgebiet mit Berücksichtigung der entsprechenden Schutzbestimmungen des § 78 WHG		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	k.A.	**Eigentum**	k.A.
Stand	Der Bebauungsplan hat den Status der Vorweggenehmigungsreife (§ 33 BauGB) erreicht.			
Handlungsschritte	Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens - Teil (B) des MU bereits genehmigt ebenso das westliche Wohngebäude an der Stavenhagenstraße - restliches WA im Bauantragsverfahren			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: ÜSG Tarpenbek; öffentlich Wegeverbindung über private Grünfläche, Verkehrsgutachten, Randflächen mit Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens (Tag-Schutzzone 2), Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich (Bereich 2) Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

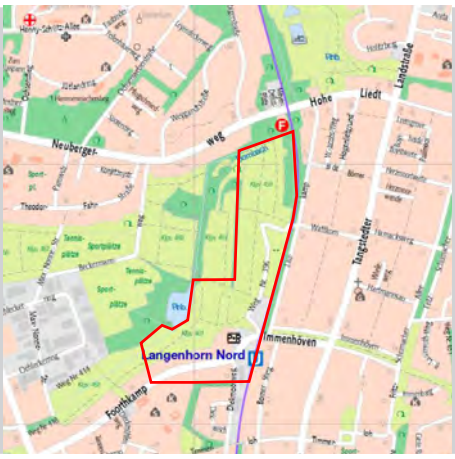
Diekmoor

Langenhorn

Lagebeschreibung:
Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Neuberger Weg und Foorthkamp, parallel zur U-Bahntrasse der U 1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Östlich der Gleise befindet sich die Fritz-Schumacher-Siedlung, die unter Denkmalschutz steht. Jenseits des Neuberger Wegs liegt das Neubaugebiet „Waldquartier“ auf den Flächen des ehemaligen AK Ochsenzoll. Im Westen verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	Ca. 16, genaue Fläche ist noch nicht festgelegt
WE-Zahl gesamt	700
Planungsrecht	BStP Langenhorn von 1956
Eigentümer	FFH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	k. A.

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Zum größten Teil Kleingärten, wenige Gebäude am Foorthkamp		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Grünfläche Landschaftsprogramm: Milieu: „Etagenwohnen“, „Parkanlage“ mit angrenzendem LSG, „Gewässerlandschaft“, Landschaftsschutzgebiet Milieuübergreifende Funktionen: : „Grüne Wegeverbindung“, „Schutz oberflächennahen Grund-/Stauwassers; Entwickeln des Landschaftsbildes“ Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan: z. gr. T. Kleingärten, am Foorthkamp W1o, W2g, Landschaftsschutzgebiet		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Grün- und Wasserflächen, Wald		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	**Anteil Baugemeinschaften**	20 %
	Miete	70 %	**Eigentum**	30 %
Stand	Wohnungsbauabsichten bisher nur im FNP			
Handlungs-schritte	Beginn Rahmenplanung im 4. Quartal 2021			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzlandpflicht Kleingärten, naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, ggf. Bodenbelastungen (Mülldeponieauswirkungen); aufwendige Erschließung, gesetzlich geschützte Biotope (Knick, Bornbach), Walderhalt; Lage der Fläche im bestehenden Landschaftsschutzgebiet Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: Dezember 2021

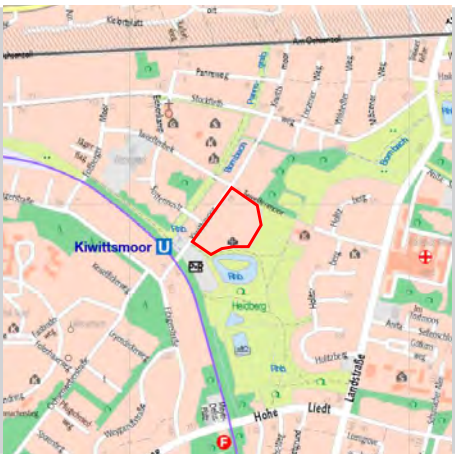
Kiwittsmoor

Langenhorn

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

	in Umsetzung
Größe in ha	ca. 3,5
WE-Zahl gesamt	ca. 480
Planungsrecht	B-Plan LA 80
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2018 / 2019

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Geschosswohnungsbau mit Kleinwohnungen für Senioren		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Zone III) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Langenhorn 80		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau: 209 Wohnungen für Senioren und 268 WE im geförderten Wohnungsbau, überwiegend für Familien		
	Sonstige Nutzungen	Kapelle, KITA		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Wohnungsbauabsichten in Form einer Erneuerung und Ergänzung des Bestandes; im 1. BA (Seniorenwohnungen) wurde 2020 Bestand abgerissen und Neubau erfolgt; Bauantrag für 2. BA 2021			
Handlungs-schritte	vorhabenbezogener Bebauungsplan Langenhorn 80, festgestellt am 27.02.2019 Baugenehmigung dann Umsetzungsbegleitung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: : naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, Landschaftsachse entwickeln; Erschließung. Baudenkmal Kiwittsmoor 24a (Kapelle und Mausoleum). Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Wohnbaufläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

P+R Kiwittsmoor

Langenhorn

Lagebeschreibung:
Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn entlang der Straße Kiwittsmoor, östlich der U-Bahnhaltestelle Kiwittsmoor (U 1). Östlich an die Fläche grenzen umfangreiche Grünflächen an (Landschaftsschutzgebiet Bornbach). Auf der Fläche befindet sich derzeit eine ebenerdige P+R-Anlage.

Größe in ha	ca. 0,9
WE-Zahl gesamt	Noch nicht festgelegt
Planungsrecht	Bebauungsplan-entwurf LA81
Eigentümer	FFH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2024 / 2025

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Ebenerdige P+R Anlage		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Grünfläche, z. T. Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklung des Landschaftsbilds Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Langenhorn 9 vom 02.05.1987		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau (in Kombination mit einer P+R-Parkgarage)		
	Sonstige Nutzungen	Einzelhandel		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	67 %	**Eigentum**	33 %
Stand	frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Abstimmungen zur Unterbringung der P+R-Anlage			
Handlungs-schritte	Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, Landschaftsachse entwickeln; Erschließung; Regenrückhaltung, Grünverbindung gewährleisten, Abstand vom Baumbestand, Ausgleich Biotopverbund Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: Dezember 2021

Rodenkampweg

Langenhorn

Lagebeschreibung:
Die Brachfläche mit Spontanvegetation liegt im Südteil Langenhorns, südlich Krohnstieg / Ring 3 und westlich der Langenhorner Chaussee. Östlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen. Westlich schließt eine Pferdekoppel an. Die südliche Begrenzung bildet der Rodenkampweg. Einzelhandel liegt in der Tangstedter Landstraße ca. 800m entfernt. Nächstgelegene Bushaltestelle Wischhöfen (Buslinie 292) in 570 Meter Entfernung. Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) liegt die Fläche innerhalb der Tagschutzzone 2, in der eine Wohnnutzung zulässig ist.

Größe in ha	ca. 0,6
WE-Zahl gesamt	ca. 24
Planungsrecht	BSP Langenhorn
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	k.A.

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Brachfläche		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, LSG, „Entwickeln des Landschaftsbildes“. Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Langenhorn v. 28.02.1956 (W1o), TB 863 v. 01.11.1960 (5m-Streifen parallel Rodenkampweg von jeglicher Bebauung freizuhalten), Fluglärm-Tagschutzzone 2		
Soll	**Gebäudetypen**	verdichtete Reihenhaustypologien		
	Sonstige Nutzungen	-		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k.A.	**Anteil Baugemeinschaften**	k.A.
	Miete	0 %	**Eigentum**	100 %
Stand	Gemäß dem abgestimmten Entwicklungskonzept „Langenhorn-Südwest“ aus dem Jahr 2003 ist für die Fläche eine Arrondierung der benachbarten Wohnnutzung vorgesehen.			
Handlungs-schritte	Kontaktaufnahme zum LIG, Ziel: preisgünstiges und förderfähiges Wohneigentum			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ausgeprägter Baumbestand zum Rodenkampweg (Erhalt der historischen Knickstrukturen). Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens (Tag-Schutzzone 2, Randflächen in Nacht-Schutzzone), Lage im Siedlungsbe-schränkungsbereich (Bereich 2), Einschränkungen durch Sicherheitsfläche Flughafen, Vertrag für Hamburgs Stadtgrün Fläche befindet sich innerhalb des LSG Langenhorn, Fuhlsbüttel, Klein Borstel (auf Grundlage LP Portal) Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: Dezember 2021

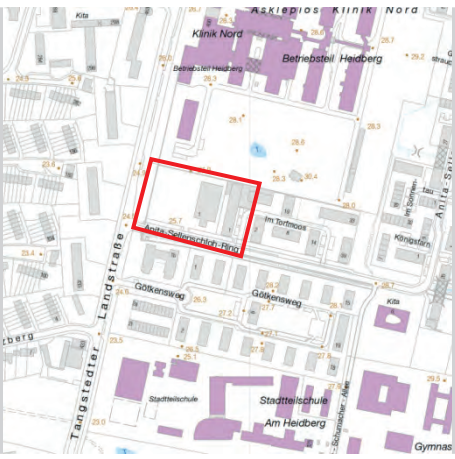
Anita-Sellenschloh-Ring 1

Langenhorn

Lagebeschreibung:
Der Anita-Sellenschloh-Ring liegt im Plangebiet des B-Plans LA66. Ein Nahversorger befindet sich derzeit auf dem Grundstück und soll auch hier verbleiben bzw. wieder neu gebaut werden. Nächstgelegene Bushaltestelle Hasloher Kehre (Buslinie 192) in 350 Meter Entfernung. Die U-Bahn Kiwittsmoor liegt in fußläufiger Entfernung. Eine Kindertagesstätte befindet in der Straße und mehrere Schulen in unmittelbarer Umgebung. Die Asklepios Klinik Nord liegt im Norden des Grundstücks.

Größe in ha	0,5
WE-Zahl gesamt	ca. 80
Planungsrecht	B-Plan LA 66
Eigentümer	privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Baurecht vorhanden

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Supermarkt und Parkplatz		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnen Landschaftsprogramm: Milieu: Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: LA 66 Allgemeines Wohngebiet		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau und Supermarkt + TG		
	Sonstige Nutzungen	Private + halböffentliche Freiflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Bauvoranfrage 2021 zurückgezogen			
Handlungsschritte	Projektentwicklung seitens des Eigentümers notwendig			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Einzelhandelsnutzung weiterhin ermöglichen, Baumbestand. Direkt benachbart befindet sich das Denkmalensemble: Tangstedter Landstraße 400, ehem. SS-Kaserne Langenhorn / AK Heidberg Tangstedter Landstraße (ehem. Kasernenstabsgebäude mit Haupteingang und Umfassungsmauern) Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

Stand: Dezember 2021

JVA Fuhlsbüttel

Ohlsdorf

Lagebeschreibung:
Nicht mehr benötigte Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel am Suhrenkamp im Stadtteil Ohlsdorf. U- u. S-Bahnhof Ohlsdorf (1200m) und Flughafen Hamburg (1800m) liegen in fußläufiger Entfernung. Nächstgelegene Bushaltestelle Suhrenkamp (Buslinie 118, 174) in 600 Meter Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten am Erdkampsweg (800 m) in Fuhlsbüttel und am Alsterdorfer Markt (1750m). Südlich benachbart ist das Wohngebiet „Am Weißenberg“ neu entstanden (B-Plan OH 26).

Größe in ha	ca. 4,5
WE-Zahl gesamt	Nicht bezifferbar
Planungsrecht	Neuer B-Plan erforderlich
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Justizvollzugsanstalt		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Fläche für Gemeinbedarf „Justizvollzugsanstalt“ Landschaftsprogramm: „Öffentliche Einrichtung“, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel – Alsterdorf - Groß- und Klein Borstel - Ohlsdorf (1955)		
Soll	**Gebäudetypen**	Umnutzung Bestandsgebäude / Neubau		
	Sonstige Nutzungen	Arbeitsstätten / Wohnen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Erste Prüfungen und Klärungsgespräche erfolgt, derzeit Machbarkeitsstudie, sehr hoher Realisierungsaufwand; Ende 2019 LOI zwischen der Sprinkenhof GmbH (SpriG) und der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz (BJV) über die Entwicklung des „Quartiers Santa Fu“.			
Handlungs-schritte	Änderung Planungsrecht erforderlich, Berücksichtigung des Denkmalensembles (Häuser 1 und 3, Torhaus, Mauern und Dienstwohnungen), des Baumschutzes (vorhandene Großbäume), der Abstandsflächen (HBauO) und der von Bebauung freizuhaltenden Sicherheitsstreifen zu den umgebenden JVA-Flächen. Zudem werden Bodendenkmale (Urnengräber) vermutet.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Planungsrestriktionen s.o. (aus denkmalfachlicher Sicht bestehen deutliche Einschränkungen bzgl. der Ausnutzbarkeit der Flächen), außerdem besondere Sicherheitsanforderungen der JVA, Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich (Bereich 2) Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: Dezember 2021

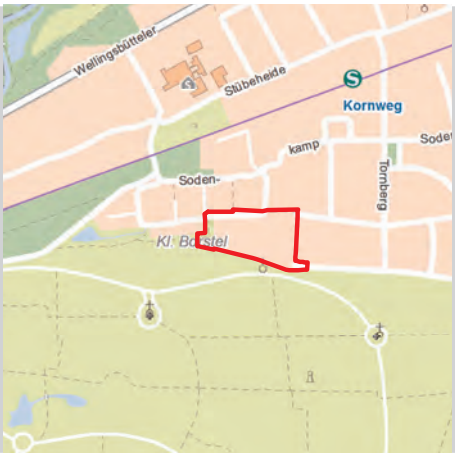
Anzuchtgarten Klein Borstel

Ohlsdorf

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

Größe in ha	1,8
WE-Zahl gesamt	ca. 100
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf OH 30
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2020 / 2023

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



Bebauungsplan-Grobentwurf OH 30

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Folgeunterkunft mit 452 Plätzen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Etagenwohnen, Milieuübergreifende Funktionen: 2. Grüner Ring Verbindlicher Bauleitplan: Ohlsdorf 29		
Soll	**Gebäudetypen**	Reihen-, Stadt- und Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kita, Ost-West-Wegeverbindung im Süden des Plangebiets		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30-60 %	**Anteil Baugemeinschaften**	20 %
	Miete	67 %	**Eigentum**	33 %
Stand	B-Plan im Verfahren: Vorweggenehmigungsreife erreicht			
Handlungsschritte	Vorbereitung der Konzeptvergabe durch den LIG			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Bürgervertrag Klein Borstel; der benachbarte Ohlsdorfer Friedhof steht unter Denkmalschutz Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: Dezember 2021

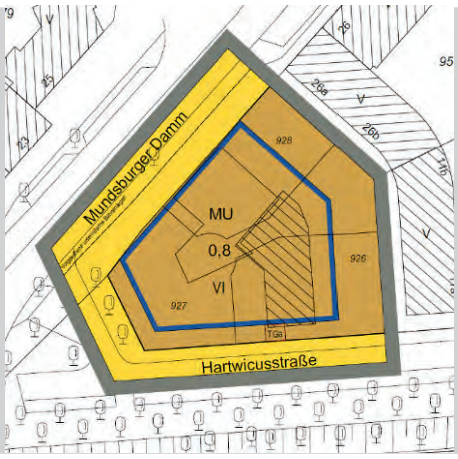
Mundsburger Damm 24

Uhlenhorst

Lagebeschreibung:
Das Plangebiet befindet sich am Mundsburger Damm und ist damit an der sog. Magistrale verortet. Angebunden an den Personennahverkehr wird das Gebiet insbesondere über die U-Bahnhaltestellen „Mundsburg“ und „Uhlandstraße“ sowie zukünftig über die neue Linie U5. Einkaufsmöglichkeiten finden sich am Mühlenkamp oder im Einkaufszentrum „Hamburger Meile“.

Größe in ha	0,23
WE-Zahl gesamt	ca. 165
Planungsrecht	Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf UH4
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2022/ 2023

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Brachliegendes Tankstellengrundstück		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Entwickeln des Landschaftsbildes; Landschaftsachse Wandse Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan D22 vom 8.7.1952		
Soll	**Gebäudetypen**	Wohn- und Geschäftshaus		
	Sonstige Nutzungen	gastronomische und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100 %	**Eigentum**	0 %
Stand	Das konkurrierende Gutachterverfahren wurde im Februar 2020 abgeschlossen. Der Bebauungsplan Uhlenhorst 4 wird aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen hat im III./ IV. Quartal 2020 stattgefunden. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat 2021 stattgefunden.			
Handlungs-schritte	Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lage an der Landschaftsachse, Abstimmung mit Bau der U5, Immissionsschutzbelange Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

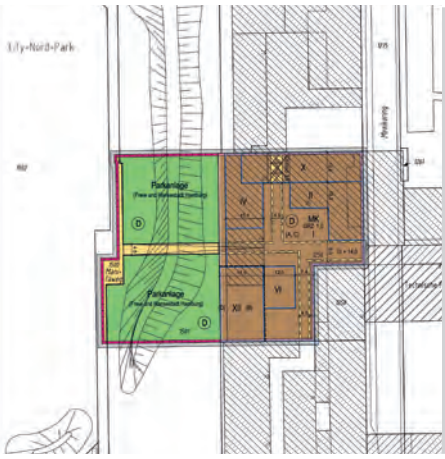
City Nord – Zentrale Zone

Winterhude

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

Größe in ha	0,37
WE-Zahl gesamt	ca. 150 Kleinwohnungen
Planungsrecht	B-Plan Winterhude 70
Eigentümer	privat*
Baubeginn	2022

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



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Wohnungsbau		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, westlich angrenzend Grünfläche Landschaftsprogramm: „Verdichteter Stadtraum“, westlich angrenzend „Parkanlage“ Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 70		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau bis zu 12 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Auf Erschließungsebene 1 Läden oder Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100%	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	100%	**Eigentum**	0 %
Stand	Bauantrag in Prüfung			
Handlungs-schritte	Begleitung der Realisierung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: die City Nord ist ein Denkmalensemble Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

Pergolenviertel

Winterhude

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

	in Umsetzung
Größe in ha	32,5
WE-Zahl gesamt	ca. 1.700
Planungsrecht	B-Plan WI 42/ BN 42/AL 42
Eigentümer	privat
Baubeginn ab	2017

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

Wettbewerbsentwurf 1. Preis

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Grünflächen, Flächen für Bahnanlagen, Schnellbahnen, Sonstige Hauptverkehrsstraßen Hebebrandstraße, Saarlandstraße und Jahnbrücke Landschaftsprogramm: „Etagenwohnen“, „Parkanlage“, „Gleisanlagen, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, wertvoller Einzelbiotop: „naturnahe Laubwaldreste“ nahe Alte Wöhr Verbindlicher Bauleitplan: WI 42/ BN 42/ AL 42		
Soll	**Gebäudetypen**	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonetten, 3-8 Geschosse mit Hochpunkten		
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 3 Kitas, Studentenwohnen vorgesehen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	**Anteil Baugemeinschaften**	20 %
	Miete	70 %	**Eigentum**	30 %
Stand	B-Plan festgestellt am 06.07.2015, Bezug Baufelder 2,3 und 1 und 7 erfolgt, Baubeginne in den Baufeldern 5,6,8 und 9 erfolgt, Bauanträge für BF10 **Für BF 4 Änderungsverfahren des Bebauungsplans, vorgezogene Vorweggenehmigungsreife 09/2021**			
Handlungs-schritte	Bauanträge Realisierungsbegleitung Quartiersmanagement und Mobilitätsstation weiter aufbauen Forum Pergolenviertel			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

Überseering 30 – „Ipanema“

Winterhude

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

	in Umsetzung
Größe in ha	2,85
WE-Zahl gesamt	ca. 523
Planungsrecht	vorhabenbezogener B-Plan Winterhude 71
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2020

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Baustelle, Abriss der ehemaligen Postpyramide ist abgeschlossen, Grünflächen mit Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche mit Dienstleistungscharakter, Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: „Verdichteter Stadtraum“, „Etagenwohnen“ Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 71		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau, Bürogebäude		
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden und Gastronomie, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 % (157 WE)	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	30 % + k.A.	**Eigentum**	k.A.
Stand	Baugenehmigung erteilt, Postpyramide abgerissen, in Umsetzung			
Handlungs-schritte	Begleitung der Realisierung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Die City Nord ist ein Denkmalensemble. Integration der denkmalgeschützten Fußgängerbrücken Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

Überseering 26 - Postbankareal

Winterhude

Lagebeschreibung:
Das Plangebiet befindet sich in der City Nord westlich des Überseerings und nördlich der Sydneystraße. Nördlich verlaufen ein öffentlicher Grünzug und die oberirdische Schienentrasse der U-Bahnlinie U1. Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen, die U-Bahnhaltestelle Alsterdorf befindet sich in 500m Entfernung, direkt vor dem Grundstück liegt eine Bushaltestelle, an der diverse Buslinien verkehren.

Größe in ha	3,2
WE-Zahl gesamt	ca. 170
Planungsrecht	Vorhabenbezogener Bebauungsplan WI72
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2022 / 2022

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

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Das Areal ist derzeit mit einem Gebäudekomplex für Büronutzung (Postbank) bebaut. Aufgrund schwieriger Erschließungs- und Grundrissstrukturen ist ein Teil-Abriss des Gebäudebestands vorgesehen. Grünflächen mit Baumbestand, oberirdische Stellplätze		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen mit Dienstleistungscharakter; Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 7 vom 22.05.1986 Denkmalschutz: City Nord steht als Gesamtensemble inkl. Freiflächen unter Denkmalschutz		
Soll	**Gebäudetypen**	Bürogebäude, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	kleinteiliger Einzelhandel; Kita; Sport- und Freizeiteinrichtungen; Mobility-Point		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35 %	**Anteil Baugemeinschaften**	0 %
	Miete	32,5 %	**Eigentum**	32,5 %
Stand	Das städtebaulich-freiraumplanerisch-hochbauliche Werkstattverfahren wurde im Oktober 2019 abgeschlossen. Der Bebauungsplan Winterhude 72 wird aufgestellt. Die Frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen hat im IV. Quartal 2020 stattgefunden.			
Handlungs-schritte	Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich; Integration der denkmalgeschützten Fußgängerbrücken (Ebene +1); nördlich verlaufende Hochspannungsleitung; Teile des Plangebiets mit Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens (Tag-Schutzzone 2, Nacht-Schutzzone); 30% Grünanteil auf Grundstück; Abstimmung mit Bau der U5. Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

*Steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

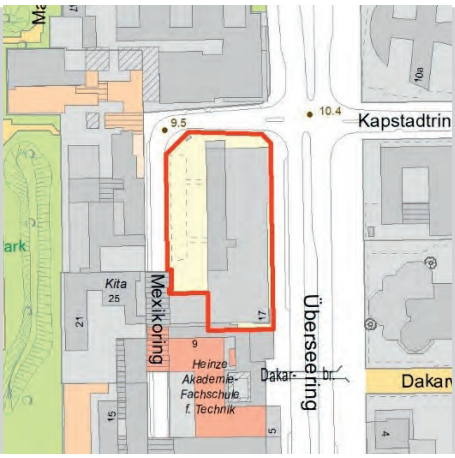
City Nord - Überseering 17

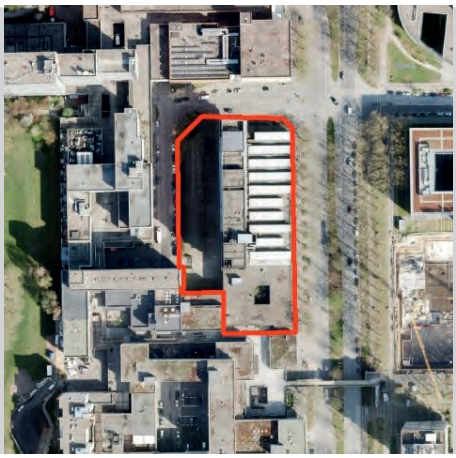
Winterhude

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

	Neu in WBP 2022
Größe in ha	0,86
WE-Zahl gesamt	ca. 120
Planungsrecht	WI 7
Eigentümer	privat*
Vorweggenehmigungs-reife ab / Baubeginn ab	2025

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





Ist	**Derzeitige Nutzung**	ehem. Postamt /ehem. Postschule		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, westlich angrenzend Grünfläche Landschaftsprogramm: „Verdichteter Stadtraum“, westlich angrenzend „Parkanlage“ Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 7		
Soll	**Gebäudetypen**	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Büros, Läden, Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	35 %	**Anteil Baugemeinschaften**	k.A.
	Miete	k.A.	**Eigentum**	k.A.
Stand	Städtebauliche Ideenwerkstatt abgeschlossen			
Handlungs-schritte	Einleitung B-Plan-Verfahren (Winterhude 75)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: die City Nord ist ein Denkmalensemble Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: Dezember 2021

BAULÜCKENSTECKBRIEFE 2022

BEZIRK HAMBURG-NORD

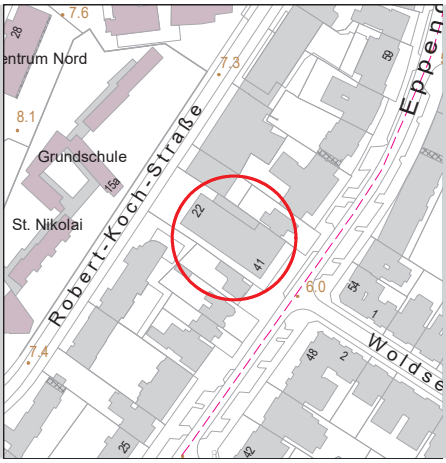
Eppendorf

Eppendorfer Landstraße 41 / Robert-Koch-Straße 22

02 - 5

Größe in m²	2.303
Flurstück	2824
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Lebensmitteleinzelhandel
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Eppendorf, W IVg / M IVg Teilbebauungsplan 313: neue Straßenverkehrsfläche
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Wohnen / Einzelhandel WE-Potenzial: ca. 32
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse der Eigentümer konnte nicht erkundet werden. Planrechtänderung TB 313 erforderlich
Bewertung		Städtebaulich wünschenswert

Barmbek-Nord

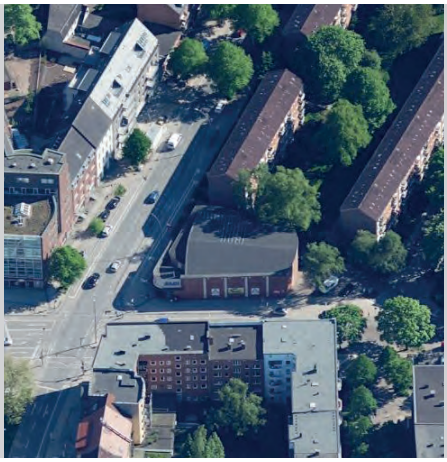
Hufnerstraße 129

10 - 3

Größe in m²	1.280
Flurstück	5490
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Einzelhandel
	Planrecht und Besonderheiten	Durchführungsplan 120: Geschäftsgebiet Aufstellungsbeschluss vom 07.01.2020 über BN39 zur Aufhebung des Geschäftsgebiets Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) RISE-Fördergebiet Barmbek-Nord S1 Fuhlsbüttler Straße
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Einzelhandel, Wohnen WE-Potenzial: ca. 45
Handlungsschritte		Ggf. Entwicklung möglich. Abhängig von zukünftigem Nutzungsinteresse. Ansprechpartner Sanierungsträger BIG.
Bewertung		Abgestimmtes Ziel im IEK Barmbek-Nord S1 Fuhlsbüttler Straße



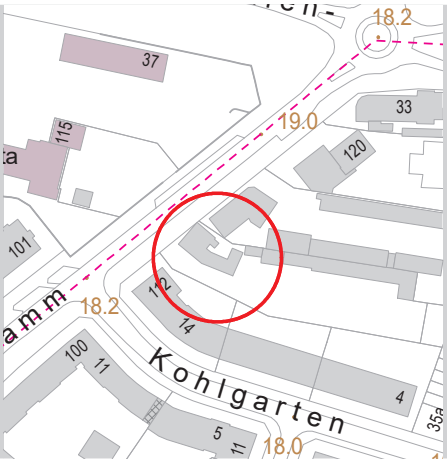
Ohlsdorf

Fuhlsbüttler Damm 114

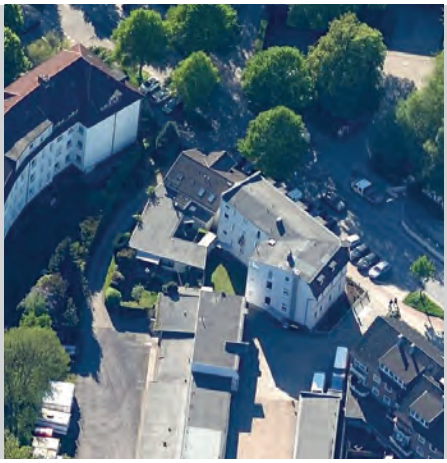
11 - 1

Größe in m²	2.294
Flurstück	442
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Garagen, Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	BS Fuhlsbüttel - Alsterdorf - Groß Borstel - Ohlsdorf W3g
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Wohnen WE-Potenzial: ca. 15
Handlungsschritte		Vermarktungsinteresse des Eigentümers konnte nicht erkundet werden.
Bewertung		Baurecht vorhanden; Ersatz für vorhandene Stellplätze muss geschaffen werden; Entwicklung zusammen mit Flurstück 121 nicht möglich, da dessen Eigentümer einer Bebauung mit MFH widersprochen hat.



STECKBRIEFE

POTENZIALUNTERSUCHUNG EINGESCHOSSIGER EINZELHANDELSSTANDORTE (LÜDIA)

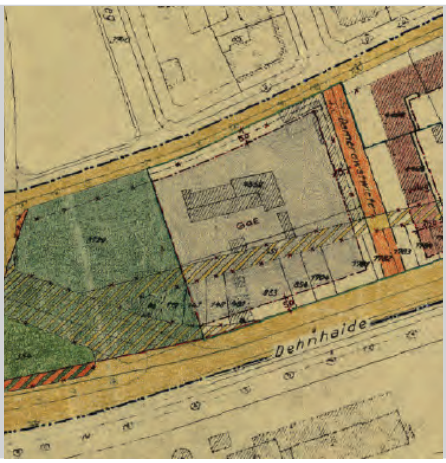
Barmbek-Süd

Dehnhaide 111

05

Größe in m²	4.888
Anzahl WE (ca.)	65
Flurstück	5601
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Lidl (Verkaufsfläche: 800qm) und ebenerdige Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	Durchführungsplan D 300 Fläche für Garagen im Erdgeschoss
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Ergänzung Blockrandstruktur mit Einzelhandel im Erdgeschoss
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		

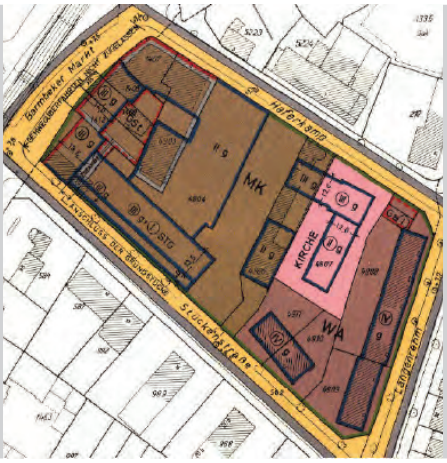
Barmbek-Süd

Haferkamp 8

06

Größe in m²	5.757
Anzahl WE (ca.)	25
Flurstück	6514
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Netto Marken-Discount (Verkaufsfläche: 1.160qm) und ebenerdige Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	Barmbek-Süd 23 Kerngebiet (MK II g – III g)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Städtebauliche Lücke im bestehenden Blockrand kann entlang des Straßenzuges Haferkamp geschlossen werden
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		

Barmbek-Süd

Herderstraße 46

07

Größe in m²	3.669
Anzahl WE (ca.)	20
Flurstück	1077
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Ein- bis zweigeschossiger Rewe (Verkaufsfläche: 485qm) und ebenerdige Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Barmbek-Süd Uhlenhorst Wohngebiet (W4g)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Städtebauliche Lücke im bestehenden Blockrand kann geschlossen werden
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		

Eppendorf

Erikastraße 62

10

Größe in m²	626
Anzahl WE (ca.)	13
Flurstück	92
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Penny (Verkaufsfläche: 485qm) und ebenerdige Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Eppendorf: Für besondere Zwecke vorbehalten (Läden eingeschossig) Städtebauliche Erhaltungsverordnung Eppendorf I
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Wohnen und Einzelhandel
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		

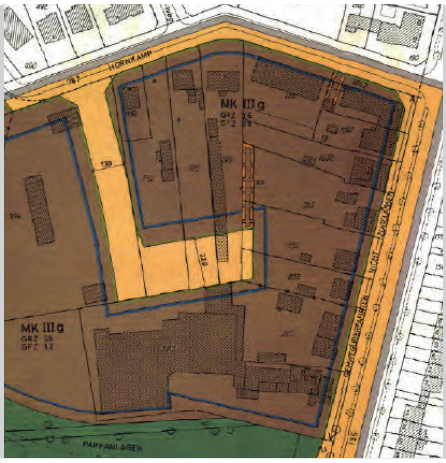
Fuhlsbüttel

Alsterkrugchaussee 535

11

Größe in m²	1.630
Anzahl WE (ca.)	20
Flurstück	245
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Netto Marken-Discount (Verkaufsfläche: 735qm) und ebenerdige Stellplätze
Ist	**Planrecht und Besonderheiten**	Fuhlsbüttel 8 Kerngebiet (MK III g, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2) Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich (Bereich 2)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Lagegunst Magistrale Alsterkrugchaussee: gemischte Entwicklung aus Wohnen und Gewerbe
Handlungsschritte		eigentümerabhängig
Bewertung		

Groß Borstel

Borsteler Chaussee 86

12

Größe in m²	1.625
Anzahl WE (ca.)	12
Flurstück	1426
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Aldi (Verkaufsfläche: 800qm) und ebenerdige Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	Groß Borstel 1: Sonderbauflächen Läden (SOL II g) und Stellplätze RISE-Gebiet, „Quartier urbanes Leben" Groß Borstel
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Einzelhandel und Wohnen
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		

Langenhorn

Tangstedter Landstraße 42

15

Größe in m²	1.000
Anzahl WE (ca.)	15
Flurstück	1400
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Edeka-Supermarkt (Verkaufsfläche: 735qm)
	Planrecht und Besonderheiten	Langenhorn 37 Kerngebiet (MK g IV, GRZ: 0,6) Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens (Tag-Schutzzone 2, Nacht-Schutzzone), Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich (Bereich 2)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Einzelhandel im Erdgeschoss sowie ein Mix aus Wohnen und Gewerbe in den oberen Geschossen
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		Lagegunst Langenhorner Markt

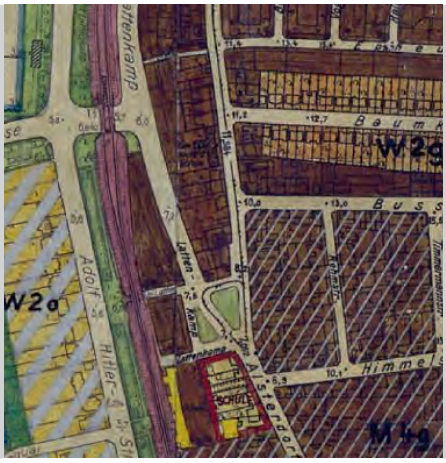
Winterhude

Alsterdorfer Straße 63

16

Größe in m²	2.493
Anzahl WE (ca.)	27
Flurstück	30
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Penny (Verkaufsfläche: 620qm)
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Winterhude Wohngebiet (W4g)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer
Bewertung		Denkmalgeschützte Ensemble „Siedlung Alsterdorfer Straße / Lattenkamp“ berücksichtigen, Denkmalbelange berücksichtigen

Winterhude

Dorotheenstraße 116 / Krohnskamp

17

Größe in m²	28.732
Anzahl WE (ca.)	250
Flurstück	2891 und 3180
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan

Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiges Rewe Center (Verkaufsfläche: 6.300qm), Hagebaumarkt und ebenerdige Stellplätze
	Planrecht und Besonderheiten	Baustufenplan Winterhude (2. Änderung) Geschäftsgebiet (G2g)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Einzelhandel und Wohnen
Handlungsschritte		B-Plan erforderlich
Bewertung		

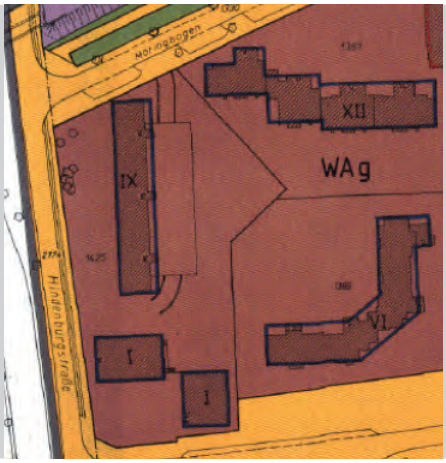
Winterhude

Hindenburgstraße 54

18

Größe in m²	5.357
Anzahl WE (ca.)	76
Flurstück	10847
Eigentümer	Privat

Lageplan und B-Plan



Ist	**Derzeitige Nutzung**	Eingeschossiger Penny (Verkaufsfläche: 370qm)
	Planrecht und Besonderheiten	Winterhude 7 Allgemeines Wohngebiet (WA IV, GRZ: 0,3)
Soll	**Beabsichtigte / anzustrebende Nutzung**	Einzelhandel und Wohnen
Handlungsschritte		Gespräche mit dem Eigentümer / B-Plan-Entwurf
Bewertung		

Abkürzungsverzeichnis

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

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

Gebäudeansichten im Baulückensteckbrief: Bezirksamt Hamburg-Nord, SL1
Schrägluftbildaufnahmen im Baulückensteckbrief: ©2017 Google

HERAUSGEBER

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

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

Stand: Dezember 2021
Erscheinungsdatum: Januar 2022

Hamburg | Bezirksamt Hamburg-Nord