

Exposé

Gewerbe in Hamburg

Grundstück in Ottensen mit derzeitiger Mieteinnahme und städtebaulichem Potential



Objekt-Nr. OM-294388

Gewerbe

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Björn Lafrenz
Telefon: 040 86647912
Mobil: 0151 17487072

Barnerstr. 12
22765 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Grundstücksfläche 202,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut und zentral gelegenes Gewerbegrundstück (Flurstück 5058, Gemarkung Ottensen) in Ottensen in der Achse zur Neuen Mitte Altona. Derzeit belegt mit einem Gewerbemietvertrag für einen Autohandel (NKM brutto € 14.772,- p.a.) und einem Vertrag für eine Werbetafel (NKM brutto € 1.666,- p.a.), beide Verträge sind kurzfristig kündbar, können aber auch zunächst fortbestehen.

Grundbuchliche Ausweisung als "Gebäude- und Freifläche für Handel und Dienstleistungen".

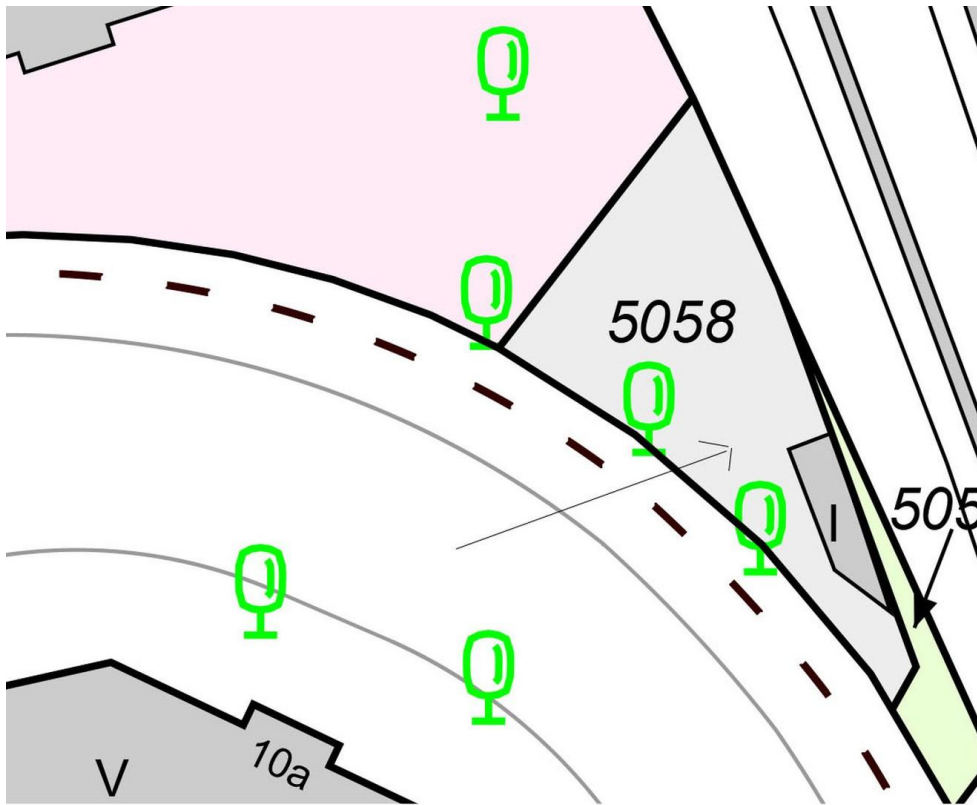
Im Masterplan für die Bebauung des II. Bauabschnittes der neuen Mitte Altona ist dieses Grundstück wohl für eine Fussgänger- und Radfahrerbrücke vorgesehen. Die Umsetzung des II.BA soll frühestens ab 2028 passieren.

Lage

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

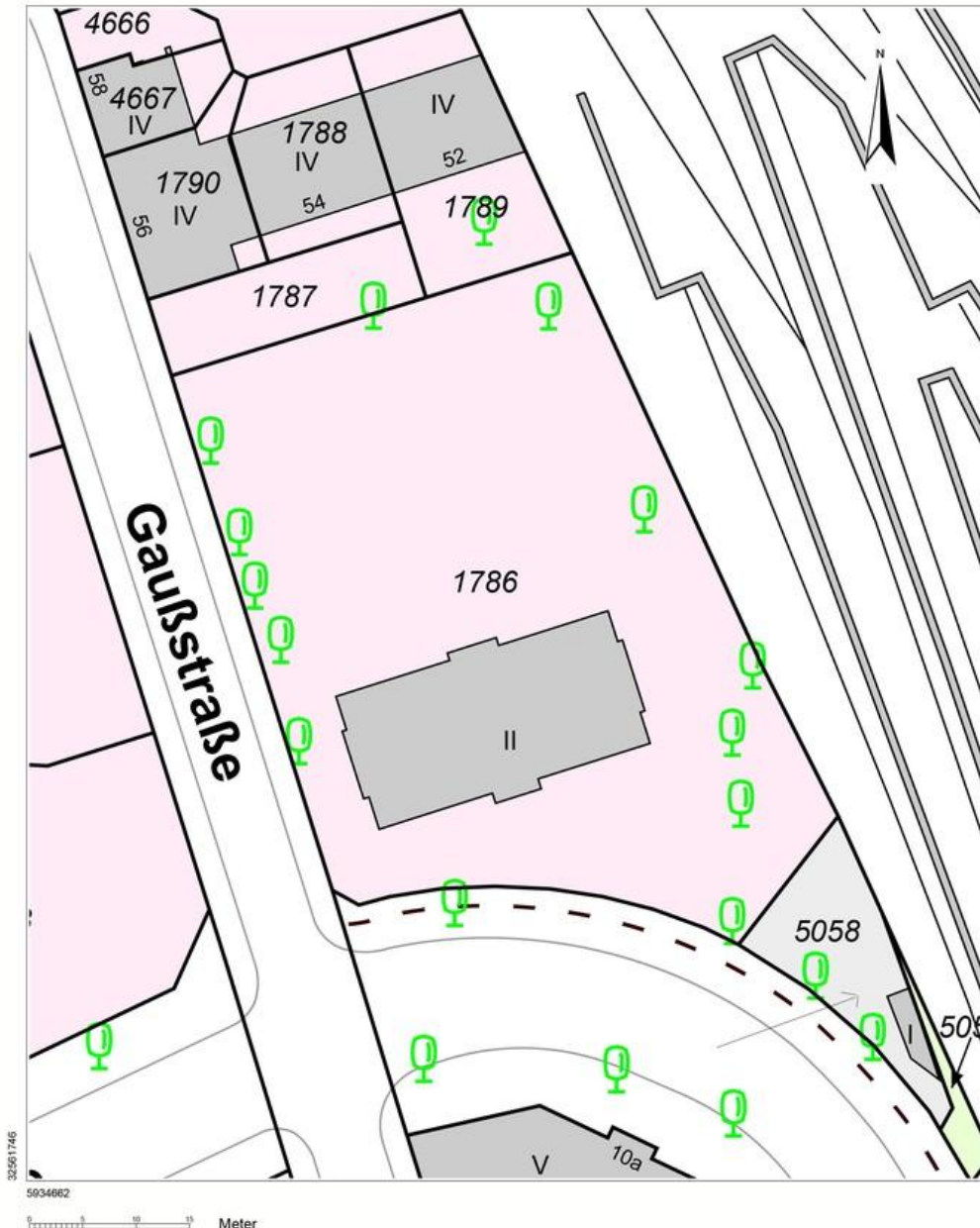
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 08.11.2017

Auftragsnummer: L41-2017-1344244

Flurstück: 1786

Gemarkung: Ottensen



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

Liegenschaftskarte

Exposé - Grundrisse



Ausschnitt Masterplan

DER MASTERPLAN

So sieht der Masterplan für Mitte Altona aus

Das Gebiet des Masterplans ist umgeben von dicht bebauten Stadtteilen, die von den Bewohnern insbesondere auf ihrer hohen Qualitäten im Alltag geschätzt werden. In diese Umgebung soll sich auch Mitte Altona einfügen, den Stadtteil zu weiterschreiben und die angrenzenden Viertel verknüpfen.

Ein räumliches Gesamtkonzept

Die Vielzahl an derzeit unterschiedlichen Nutzungen lassen das Gebiet Gefahr laufen, stückweise entwickelt zu werden. Bei einer vorzeitigen Entwicklung jeweils kleinteiliger Einheiten aufgrund von zeitlichen Aspekten würde man so die Chance vergeben, einen zusammenhängenden neuen Stadtteil zu schaffen, der sich wie ein Teil eines Puzzles in die umliegenden Quartiere einfügt. Der Masterplan Mitte Altona liefert deshalb ein stadträumliches Konzept für das gesamte Plangebiet.

Da die Verlagerung des Fernbahnhofs nach Diebsteich noch aussteht, macht der Masterplan von Beginn an eine aufeinander aufbauende Realisierung zweier in sich funktionsfähiger Entwicklungsabschnitte möglich. So kann der erste Abschnitt zwischen Harkortstraße und Bahnviadukt auch ohne eine Verlagerung des Bahnhofs entwickelt werden, um der drängenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bereits frühzeitig zu begegnen. So bildet dieser Abschnitt auch für sich einen funktionierenden Stadtteil, der jederzeit um den zweiten Entwicklungsabschnitt ergänzt werden

Blockstruktur wird auch im Masterplan Mitte Altona fortgesetzt. Dabei bilden die Blöcke vier erkennbare Quartiere, die sich jeweils auf einen öffentlichen Platz beziehen. Der Masterplan schlägt für die einzelnen Wohnblöcke eine kleinteilige Gliederung in einzelne Baukörper vor, so dass auch im neuen Stadtteil die unterschiedliche Gebäudehöhen, -breiten und -gestaltungen den unterschiedlichen Quartieren entsprechen können und die Lebendigkeit der Quartiere fortgeschrieben werden kann. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Altbauten in der Umgebung.

Nutzungen

Im Masterplan erfolgt nur eine Zuteilung der Nutzungen mit eindeutigen Schwerpunkten im Bereich des Wohnungsbaus. So sind ca. 30% der Nutzungen für das Gebiet des Ma

Exposé - Grundrisse



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: L41-2017-1338903
3. August 2017

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Schreiben vom 26.07.2017; Ihr Zeichen: Bamerstraße 12

Für das Flurstück 5058 ---

der Gemarkung Ottensen ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

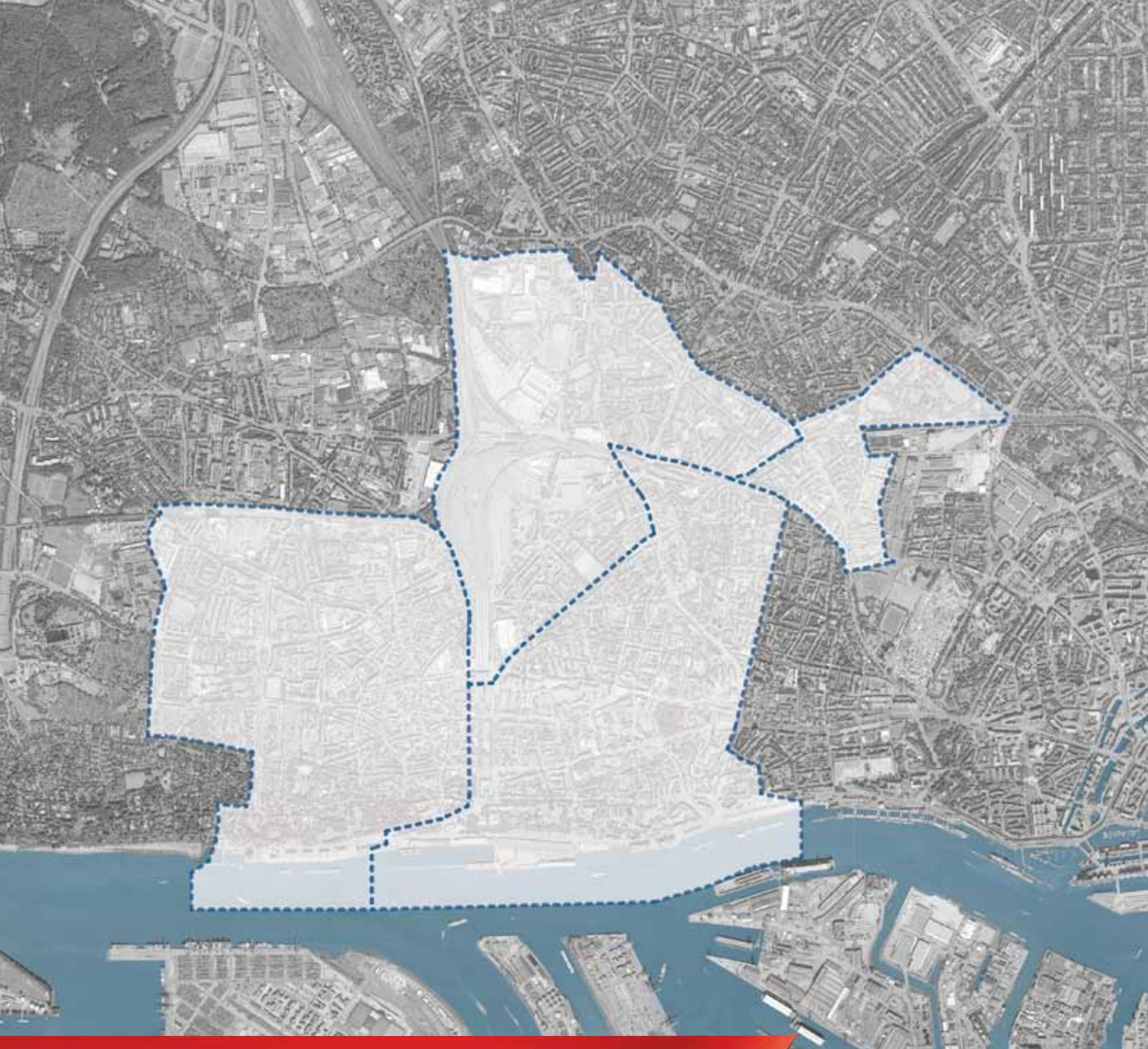
Bezirksamt Altona, Fachamt Bauprüfung, Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg,
Tel.: (040) 42811-6363, FAX (040) 42811-6374

Bärbel Franz

LGV-F50.011-03.16

Exposé - Anhänge

1. Potentiale Entwicklung Altona
2. Masterplan II.BA



Potenziale der Innenentwicklung Altona

Ergebnisbericht

Gutachten zur Erhebung von Potenzialen der Innenentwicklung in den Stadtteilen

- Altona-Altstadt
- Altona-Nord
- Ottensen
- Sternschanze

Potenziale der Innenentwicklung Altona

Ergebnisbericht

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Einführung in die Aufgabe	07
Anlass und Aufgabenstellung	09
Methodik/ Vorgehensweise	10
Kategorisierung der Potenzialflächen	11
Beteiligte	12
Fazit und Ausblick	13
Teil 2 Übersicht Potenzialflächen Altona-Altstadt	15
Übersichtsplan Altona-Altstadt	16
Übersichtsliste Altona-Altstadt	17
Teil 2.1 Testentwürfe Altona-Altstadt	23
Übersichtsplan und Luftbild Altona-Altstadt	24
Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept	26
Teil 3 Übersicht Potenzialflächen Altona-Nord	53
Übersichtsplan Altona-Nord	54
Übersichtsliste Altona-Nord	55
Teil 3.1 Testentwürfe Altona-Nord	59
Übersichtsplan und Luftbild Altona-Nord	60
Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	62
Teil 4 Übersicht Potenzialflächen Altona-Ottensen	87
Übersichtsplan Altona-Ottensen	88
Übersichtsliste Altona-Ottensen	89
Teil 4.1 Testentwürfe Altona-Ottensen	93
Übersichtsplan und Luftbild Altona-Ottensen	94
Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept	96
Teil 5 Übersicht Potenzialflächen Altona-Sternschanze	107
Übersichtsplan Altona-Sternschanze	108
Übersichtsliste Altona-Sternschanze	109
Teil 5.1 Testentwürfe Altona-Sternschanze	111
Übersichtsplan und Luftbild Altona-Sternschanze	112
Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept	114

Teil 1 | Einführung in die Aufgabe

Anlass und Aufgabenstellung

Methodik/ Vorgehensweise

Kategorisierung der Potenzialflächen

Beteiligte

Fazit und Ausblick

1

Anlass und Aufgabenstellung

Auf der Grundlage des Leitgedankens „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung in einer nachhaltigen Flächenvorsorge. Das Konzept der Innenentwicklung sieht eine kompakte urbane Bebauung innerhalb der Stadt mit ausreichend Raum für Grün- und Freiflächen vor. Neuer Wohnungsbau auf innerstädtischen Grundstücken soll mit dem Ziel verknüpft werden, neue stadträumliche Qualitäten in den Quartieren zu schaffen. Um das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen, bedarf es gerade in Anbetracht des demografischen Wandels und der damit einhergehenden gesellschaftlichen Herausforderungen, aber auch hinsichtlich ökonomischer Faktoren, einer qualifizierten Auseinandersetzung mit den vorhandenen Potenzialen und der Entwicklung von Strategien und anwendbaren Instrumenten. Die hierfür notwendigen Flächenreserven und das Potenzial für weitere Entwicklungen gilt es zu ermitteln. Aus diesem Grund hat Altona im Jahre 2011 das Gutachten „Potenziale der Innenentwicklung“ in Auftrag gegeben.

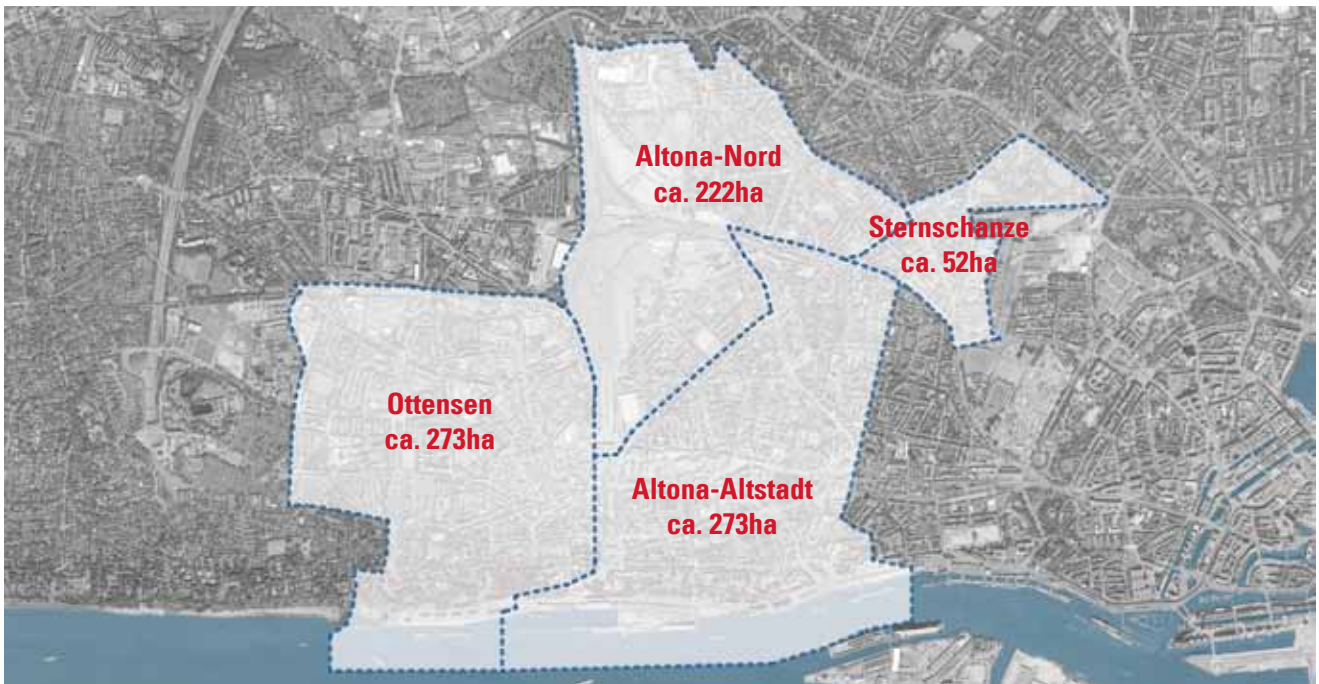
Innenentwicklung ist im Bezirk Altona kein neues, aber gerade in Anbetracht des derzeit als sehr angespannt zu bezeichnenden Wohnungsmarktes, ein ausgesprochen wichtiges Thema. Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit dem Kernbereich von Altona, konkret mit den Stadtteilen

- Altona-Altstadt,
- Altona-Nord,
- Ottensen und
- Sternschanze.

Der Bezirk Altona ist im Hamburger Vergleich durch eine mittlere Siedlungsdichte gekennzeichnet. Die Bezirke Eimsbüttel oder Hamburg-Nord weisen eine deutlich höhere Siedlungsdichte auf. Dies kann, insbesondere in den Stadtteilen Altona-Altstadt und Altona-Nord, auf die starken Kriegszerstörungen und den Wiederaufbau nach den Grundsätzen der gegliederten und aufgelockerten Stadt zurückgeführt werden.

Auch wenn es auf den ersten Blick nicht gleich wahrnehmbar ist, finden sich im gesamten Betrachtungsraum untergenutzte Bereiche oder Baulücken. Darunter zu verstehen sind nicht nur unbebaute Grundstücke oder Grundstücksbereiche innerhalb sonst dicht bebauter Straßenzüge, sondern auch mindergenutzte Grundstücke, wie Stellplatzanlagen, eingeschossige Kioske oder Supermärkte, aber auch kleinteilige Bausubstanz innerhalb sonst höher verdichteter Bereiche. Die Flächenpotenziale sind im Regelfall erschlossen und an die verkehrliche und soziale Infrastruktur angebunden. Insgesamt bergen diese Flächen, selbst im hochverdichteten Kerngebiet, ein erhebliches Potenzial, das genauerer Betrachtung wert ist.

Die konkrete Aufgabe des Gutachtens war es, die Potenziale für Wohnungsbau und gemischte Nutzungen flächendeckend zu ermitteln und systematisch, fortschreibbar und aufgrund der heterogenen Baustruktur des Untersuchungsraumes, typologisch differenziert zu erfassen. Dabei sollte die Entwicklung von Potenzialen immer vor dem Hintergrund des städtebaulichen Kontextes und mit dem Ziel einer qualitativen Aufwertung des Ortes betrachtet werden. Für 25 der ermittelten Flächen wurden Testentwürfe erstellt und Eigentümergespräche geführt.



Übersicht Untersuchungsgebiet

Methodik/ Vorgehensweise

Phase 1: Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

- Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen
- Systematische und flächendeckende Bestandserfassung und Bewertung durch Ortsbegehung und fotografische Erfassung
- Katalogisierung und Einordnung der Potenziale in typologische Kategorien
- Abstimmung zwischen Gutachter und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Phase 2: Potenzialanalyse

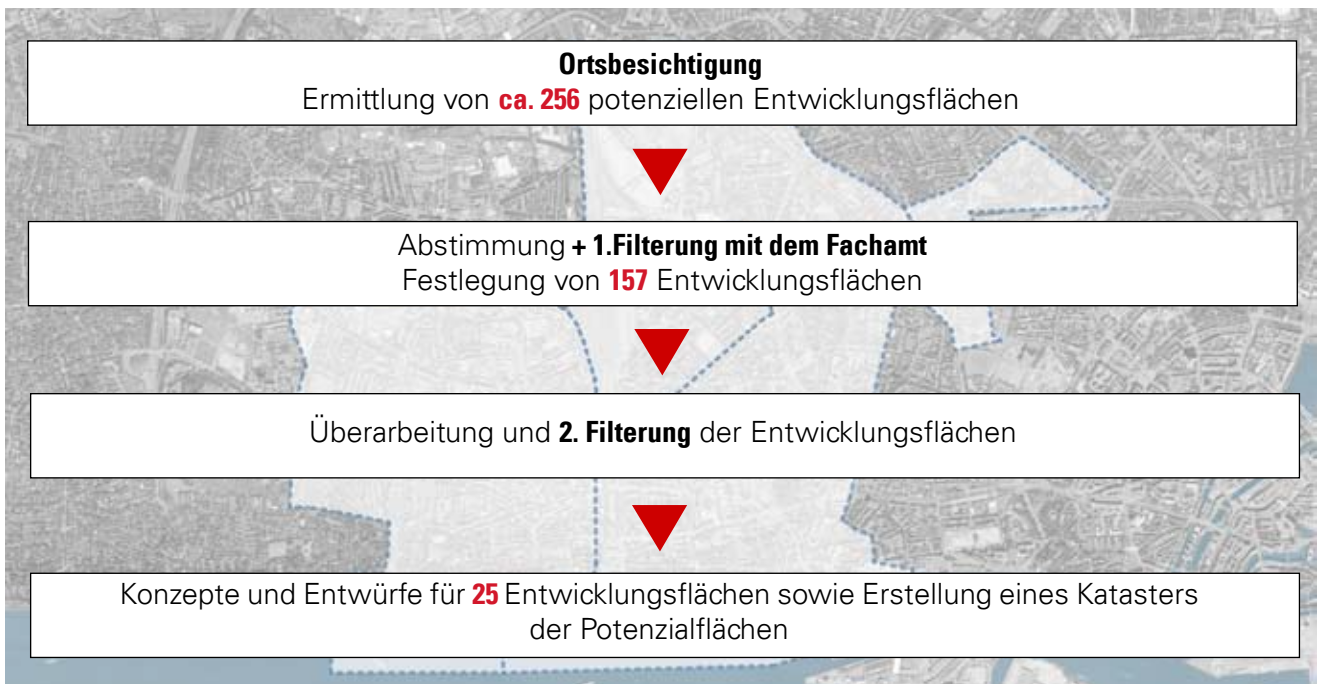
- Erstellung eines Potenzialflächenkatasters in tabellarischer und kartografischer Form (Potenzialflächenplan M 1:2000)
- Erstellung von Steckbriefen zu allen Potenzialflächen mit differenzierten Aussagen zum Bestand und zum Entwicklungspotenzial
- Bewertung der Potenzialflächen in Bezug auf Realisierungschancen
- Abstimmung zwischen Gutachter und Fachamt zur Auswahl von 25 Flächen für Testentwürfe
- Vorstellung und Diskussion im Planungsausschuss

Phase 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept für ausgewählte Potenzialflächen

- Erstellung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten als Testentwürfe für 25 ausgewählte Potenzialflächen im Maßstab 1:1000/1:500 mit Aussagen über die Art und das Maß der Bebauung
- Einzelgespräche mit den Eigentümern der 25 ausgewählten Potenzialflächen mit Vorstellung und Diskussion der Arbeitsergebnisse

Phase 4: Endpräsentation und Ergebnisbericht

- Abstimmung zwischen Gutachter und Auftraggeber sowie Vorstellung der Ergebnisse im Planungsausschuss
- Erstellung einer Dokumentation zu den Untersuchungsergebnissen



Schema zur Methodik/Vorgehensweise

Kategorisierung der Potenzialflächen

Die erkannten Potenziale wurden zur Differenzierung in 4 typologische Kategorien gegliedert:

Kategorie I: Potenziale im Gebäudebestand/ auf Einzelgrundstücken

Einzelgrundstücke mit Mindernutzung, z.B. Baulückenschließungen, An- und Umbauten, Aufstockungen, Bauen in 2. Reihe oder Innenhöfen; Umnutzungen

Kategorie II: Potenziale in Blockinnenbereichen/ auf mehreren Grundstücken

Block mit untergenutzten Bauflächen auf mehreren Grundstücken, z.B. Umnutzung, Neubau und Neuordnung von Wohnungsbau bzw. gewerblich genutzten Flächen

Kategorie III: Potenziale durch Umstrukturierung bzw. Konversion

Unter- oder ungenutzte gewerbliche Flächen und Flächen der Infrastruktur, z.B. Sport- oder Schulflächen, Bunker, Straßenverkehrsflächen, ungenutzte Grün- und Freiflächen

Kategorie IV: Sonstige Potenziale

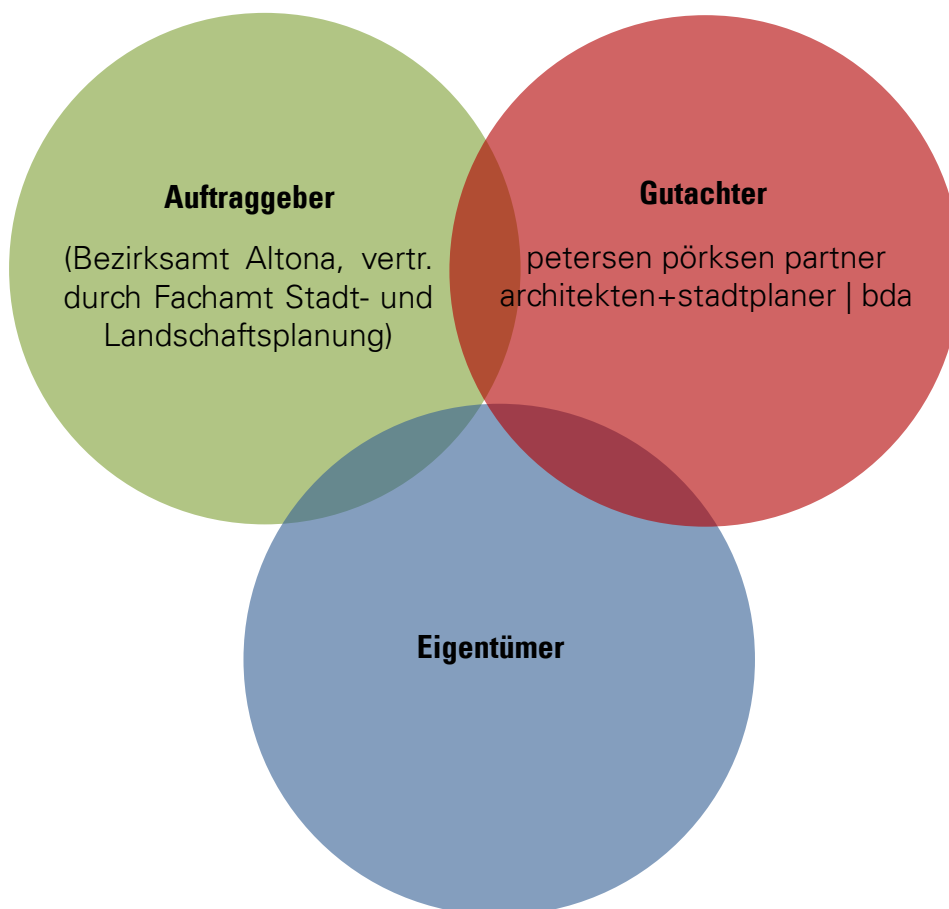
Beteiligte

Die Bearbeitung des Gutachtens war gekennzeichnet durch eine intensive Abstimmung zwischen dem Gutachterbüro und dem Bezirksamt Altona, vertreten durch das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung.

Der Erfolg des Gutachtens hängt unmittelbar von der Bereitschaft und der Aktivierung der Eigentümer für eine Entwicklung ihrer Grundstücke ab. Die überwiegende Zahl der erkannten Potenzialflächen befindet sich im Privateigentum. Ein zentraler Gedanke des Auftraggebers war es daher, die jeweiligen Eigentümer der Potenzialflächen frühzeitig in die Untersuchung einzubinden.

Mit allen Eigentümern der 25 ausgewählten Flächen wurden Gespräche geführt und Lösungsansätze diskutiert.

Zwischenergebnisse und Erkenntnisse aus dem parallel bearbeiteten Planungsverfahren „Zukunftsplan Altona“ wurden wechselseitig berücksichtigt. Im Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona wurden die Ergebnisse im Laufe der Untersuchung und zum Abschluss des Bearbeitungszeitraumes vorgestellt.



Schema der Beteiligten

Fazit und Ausblick

Die systematische Suche nach Potenzialen der Innenentwicklung durch die flächendeckende Untersuchung mit Ortsbegehung führte zu einer gründlichen Erfassung, die alle denkbaren Potenziale von der Dachaufstockung bis zur großflächigen Konversionsmaßnahme berücksichtigt.

Das von den Gutachtern ermittelte Gesamtpaket an Potentialflächen wurde auf planungs- und bauaufsichtsrechtliche Machbarkeit, wichtige Freiräume und schon in Planung befindliche Flächen gefiltert. So bereinigt ergaben sich 157 Potenzialflächen mit einer geschätzten Anzahl von insgesamt ca. 4.700 Wohneinheiten.

Wie viele dieser Potenzialflächen tatsächlich aktiviert werden können, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zwar sind die Flächen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung durch die Gutachter und das Fachamt bewertet worden, gleichwohl bedarf eine Vielzahl der Flächen einer weiteren intensiven fachlichen Prüfung unter Beteiligung der Politik und der Öffentlichkeit, da oftmals Planrecht zu schaffen bzw. zu ändern ist, oder Abweichungen genehmigt werden müssen.

Da sich nur wenige Flächen im öffentlichen Eigentum befinden, bleibt der entscheidende Faktor für die Aktivierung der Potenziale die Mobilisierung der privaten Eigentümer für eine Entwicklung. Daher wurden für 25 Flächen Testentwürfe erarbeitet und die Eigentümer eingebunden. Die direkte Ansprache mit konkreten Entwicklungsvorschlägen stieß zum Großteil auf großes Interesse der Eigentümer.

Mehrere private und institutionelle Eigentümer haben die Vorschläge aufgegriffen und prüfen oder verfolgen diese weiter. Damit sind die Möglichkeiten und Ziele des vorliegenden Gutachtens, nämlich Anstöße zu geben, erreicht.

Zu berücksichtigen ist, dass die Untersuchung viele relevante Faktoren noch nicht umfassend berücksichtigen konnte. Zum Beispiel ist die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen im Rahmen des Gutachtens nur sehr pauschal beurteilt worden und könnte in einzelnen Fällen eine Realisierung gefährden oder verzögern. So ist z.B. eine Aufstockung im Bestand möglicherweise nur dann sinnvoll, wenn sie „im Paket“ mit einer Grundsanierung oder einer Dachsanierung realisiert werden kann.

Die Aufgabe für die nähere Zukunft wird es sein, die Ansätze für die einzelnen Entwicklungsflächen weiterzuverfolgen und einen Gutteil in Abstimmung und weitergehender Prüfung mit allen Beteiligten auch umzusetzen. Die Ausgangsbasis dafür ist durch das vorliegende Gutachten geschaffen worden.

Um weitere Potenziale zu erschließen, könnte die Vorgehensweise und Methodik zukünftig auch auf weitere Stadtteile, z.B. in der Urbanisierungszone, angewandt werden.

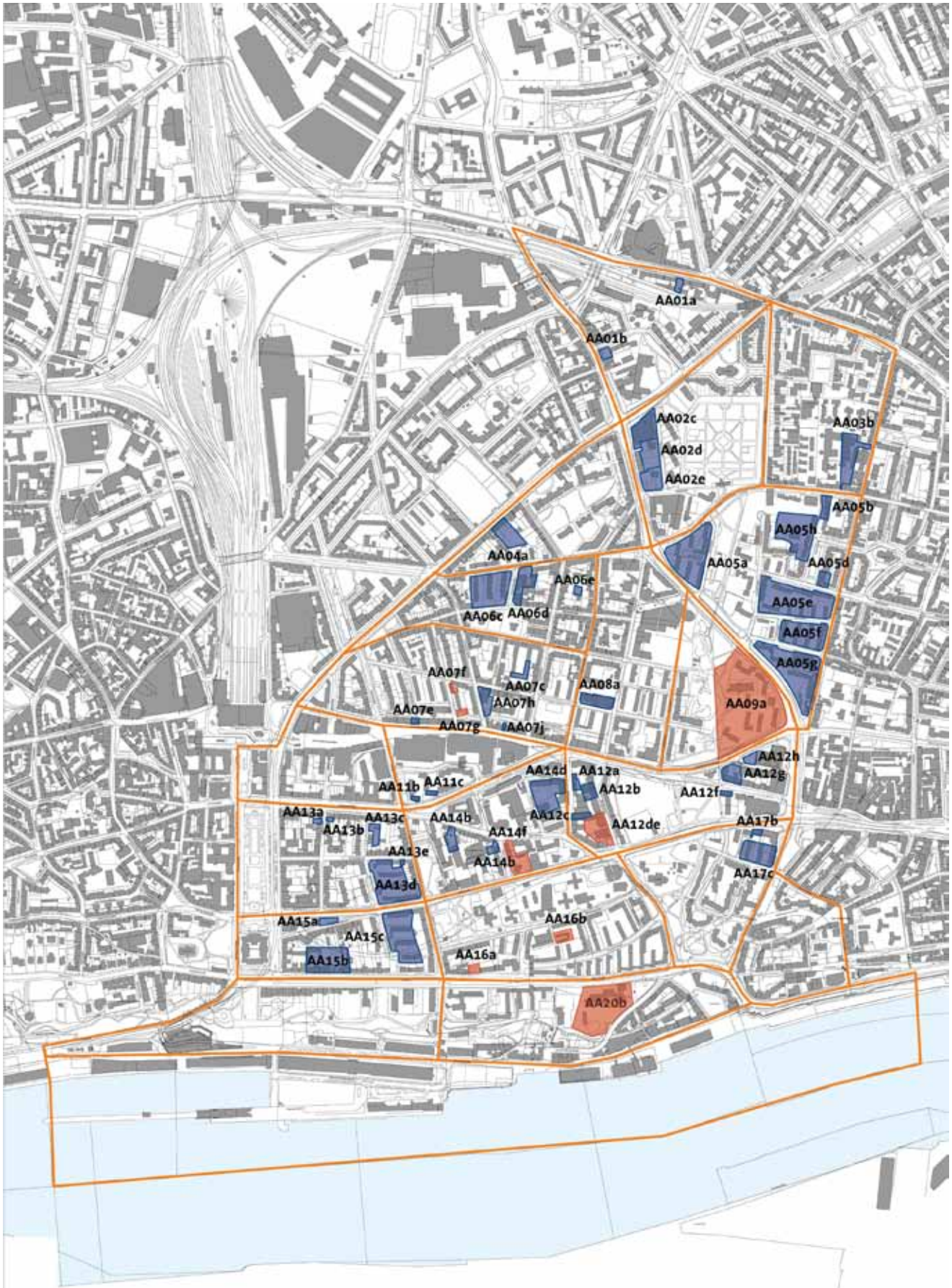
Teil 2 | Übersicht Potenzialflächen Altona-Altstadt

Übersichtsplan Altona-Altstadt
Übersichtsliste Altona-Altstadt

2

Potenzialflächen Altona-Altstadt

Übersichtsplan













■ Potenzialflächen ohne Testentwurf


■ Potenzialflächen mit Testentwurf

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AA03b		Thadenstraße 102	887, 902	Privat	D 441 (1957)	6	III	Wohnen
AA04a		Max-Brauer-Allee 118/ 120	660, 661, 662	WBG (andere Wohnungsgenossenschaften)	Al- Alt 17 (1986)	15	III	Wohnen
AA05a		Gählerstr. 1-15 , Steinheimplatz 1-11	631, 632, 633, 634	privat	D192 (1958)	28	IV+I	Wohnen
AA05b		Thadenstraße 101-107	1678	SAGA GWG	Altona-Altstadt 29 (1975)	6	IV+I	Wohnen
AA05d		Winklers Platz 2	1038	Privat	D322 (1958)	4	IV+I	Wohnen
AA05e		Gilbertstraße 53-71, Gerritstraße 2-18, Kleine Freiheit 17-19, Scheplerstraße 2-6	1135, 1137, 1153, 1371, 1158	SAGA GWG, Privat (1153)	D324 (1957)	38	IV+I	Wohnen
AA05f		Kleine Freiheit 7-15, Lammstraße 2-8, Paul-Roosen- Straße 36a-d, 38a-d	1163, 1161	SAGA GWG	D324 (1957)	25	IV+I	Wohnen
AA05g		Paul-Roosen-Straße 43-49, Kleine Freiheit 1-5	1329, 1326, 1432, 1508	Privat, WBG, Sonstige	D94 (1959)	39	VI	Wohnen + Gewerbe
AA05h		Winklers Platz 5	2320, 2322	FHH	D323 (1957)	8	II+	Wohnen
AA06c		Chemnitzstr. 84-98, Warnholtzstraße 1-7	1374, 573, 588, 589, 1095-1098	SAGA GWG (588, 589, 1374), Andere WBG (573), Privat (1095- 1098)	Altona-Altstadt 17 (1986)	21	IV+I	Wohnen
AA06d		Chemnitzstraße 82, Warnholtzstraße 2-4	621, 622, 599- 601	Privat	Altona-Altstadt 17 (1986)	72	II-V	Wohnen + Gewerbe
AA06e		Virchowstraße 67	1198	Sonstige	Altona-Altstadt 17 (1986)	6	III	Wohnen

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AA07c			Billrothstr. 108 (Hinterhof)	1397	SAGA GWG	Al-Alt 11 (1984)	24	III+	Wohnen
AA07e			Große Bergstr. 227-229	1084, 1085, 374, 1218	Privat, FHH (1084)	D5A (1957)	12	VI	Wohnen + Gewerbe
AA07f		Potenzialfläche mit Testentwurf	Lomsenstr. 11-17	388	Privat	D5A (1957)	9	I-V	Wohnen + Gewerbe
AA07g		Potenzialfläche mit Testentwurf	Lomsenstr. 11-17	1156,1303	FHH, WBG	D5A (1957)	8	IV+	Wohnen
AA07h			Schumacherstr. 11-17	447, 450, 1090, 453	Privat, FHH (453)	Altona-Altstadt 43 (1991)	26	IV	Wohnen
AA07j			Große Bergstraße 191	1213	Privat	D354 (1957)	4	IV+	Wohnen + Gewerbe
AA08a			Schomburgstr. 42-50	1494, 1062-1064	Privat	Altona-Altstadt 34 (1982)	30	+II	Wohnen + Gewerbe
AA09a		Potenzialfläche mit Testentwurf	Louise-Schroeder-Straße 1-17, Holstenstraße 10-26	1606	SAGA GWG	D94 (1959)	280	V-VII	Wohnen
AA11b			Jessenstraße 20	1753	Privat	Altona-Altstadt 14 (1971)	3	+I	Wohnen
AA11c			Jessenstraße 18	1578	Privat	Altona-Altstadt 14 (1971)	3	+I	Wohnen
AA12a			Virchowstraße 16-20	267, 270	Privat	D331 (1958)	8	+II	Wohnen + Gewerbe
AA12b			Blücherstraße 13-37	287, 288	Privat	D331 (1958)	7	+II	Wohnen + Gewerbe

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AA12c			Virchowstraße 6	275	Privat	D331 (1958)	4	+II	Wohnen + Gewerbe
AA12d		Potenzialfläche mit Testentwurf	Blücherstraße 9	285	Privat	D331 (1958)	siehe AA12e	siehe AA12e	Wohnen + Gewerbe
AA12e		Potenzialfläche mit Testentwurf	Blücherstraße 3/ 5, Mörkenstr. 2	280, 281, 282, 283	privat	D331 (1958)	52	II-V	Wohnen + Gewerbe
AA12f			Nobistor 37	1242	Privat	D216 (1958)	7	+II	Wohnen + Gewerbe
AA12g			Kleine Marienstraße	1374-1376	Privat	Altona-Altstadt 25 (1968)	14	IV	Wohnen
AA12h			Kleine Marienstraße	1372	Privat	Altona-Altstadt 2 (1973)	22	VI	Wohnen + Gewerbe
AA13a			Ehrenbergstraße 53	958	Privat	BS Al-Alt (1955)	7	III+	Wohnen
AA13b			Ehrenbergstraße 51	950	Privat	D376 (1957)	2	IV	Wohnen
AA13c			Biernatzkistraße 32, Ehrenbergstraße 35	1483, 1484	Privat	D376 (1957)	12	III+	Wohnen
AA13d			Biernatzkistraße 2-16, Schmarjestraße 7-9	867	SAGA GWG	D210 (1957)	20	III+I	Wohnen
AA13e			Schmarjestraße 3	1292	SAGA GWG	D210 (1957)	2	II+II	Wohnen
AA14b			Mörkenstraße 55-57	823, 827, 828, 830	Privat	Altona-Altstadt 39 (1989)	6	II+	Wohnen

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AA14c			Elmenhorststraße 7	1267, 1283	Privat (1267), FHH (1283)	Altona-Altstadt 39 (1989)	5	III+	Wohnen + Gewerbe
AA14d			Virchowstraße 15-17, Eschelsweg 8-12	1970, 1971, 1240, 2043	Privat	D335 (1957)	28	IV	Wohnen + Gewerbe
AA14f		Potenzialfläche mit Testentwurf	Elmenhorststr. 6-10	728	Privat	D332 (1957)	25	II-IV+	Wohnen + Gewerbe
AA15a			Königstraße 55	2209, 2299	FHH	D210 (1957)	8	IV+	Wohnen
AA15b			Palmaille 108-124	1055, 1056, 1057, 1058, 1932, 1963	privat	BS Al-Alt (1955)	34	IV	Wohnen
AA15c			Königstraße 45-51, Professor-Brix-Weg 1-17	1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1392, 1397	Hansa Baugenossenschaft eG (1383, 1384)/ privat (1385, 1386, 1387, 1392, 1397)	D330 (1958)	21	IV+I	Wohnen
AA16a		Potenzialfläche mit Testentwurf	Palmaille 34-48	769, 2136	FHH	D212 (1958)	10	II-IV	Wohnen
AA16b		Potenzialfläche mit Testentwurf	Struenseestr. 31/37, Hochschulstr. 5	750, 751, 752, 753	privat (751, 752)/ SAGA GWG (750, 753)	D232 (1955)	16	III	Wohnen
AA17a			Königstraße 5+5a	1294, 1328	Privat	D216 (1958)	6	+II	Wohnen
AA17b			Königstraße 3	1873	Privat	D216 (1958)	4	+II	Wohnen
AA17c			Trommelstraße 24-40, Pepermöhlenbek 57-61	1254, 1255, 1293	SAGA GWG (Pepermöhlenbek)/ privat (Trommelstr. 24-28)	D216 (1958)	15	+I	Wohnen
AA17d			Königstraße 9	411, 1248	Privat	D216 (1958)	16	IV	Wohnen

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AA20b		Potenzialfläche mit Testentwurf	Carsten-Rehder-Str. 34	1811, 1816, 2415, 2417	FHH	Altona-Altstadt 21 (1999)	151	IV-VI	Wohnen

Teil 2.1 | Testentwürfe Potenzialflächen Altona-Altstadt

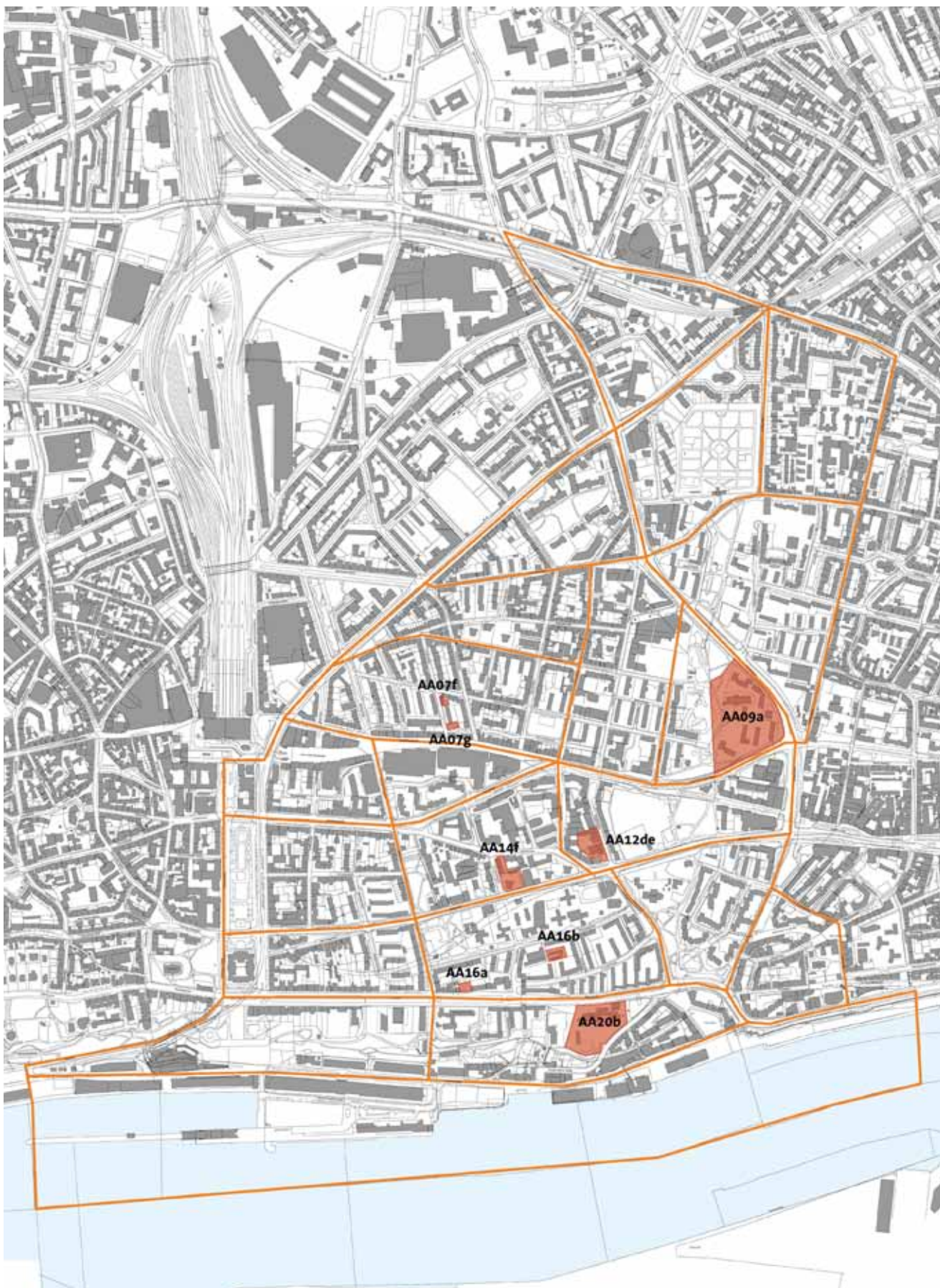
Übersichtsplan und Luftbild Altona-Altstadt

Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept

2.1

Potenzialflächen Altona-Altstadt

Übersichtsplan



Potenzialflächen Altona-Altstadt
Luftbild

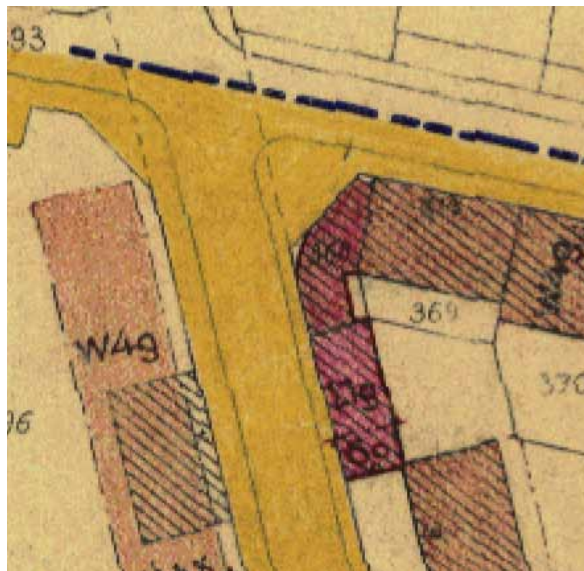


ÜBERSICHT	Adresse	Lornsenstraße 11-17
	Flurstück	388
	Größe	294 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	D5A (1957)
	Ausweisung	Fläche für Läden
	Derzeitige Nutzung	Ladenfläche
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,40 km (Große Bergstr.)
	Nahversorgung	0,25 km (Große Bergstr.)
	Park / Spielplatz	0,65 km / 0,25 km
	Kita / Grundschule	0,30 km / 0,65 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Gebäudebestand
	Mögliche Nutzung	Wohnen + Gewerbe
	Bebauungsart	Ersatzbau
	Geschosse/GR /BGF	I-V / 225 m ² / 835 m ²
	GRZ/ GFZ	0,76 / 2,8
	Geschätzte WE	9
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	Befreiung für Überschreitung der Baugrenzen erforderlich
Bemerkungen	-	



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Lornsenstraße 1-3
	Flurstück	1156, 1303
	Größe	ca. 415 m ²
	Eigentümer	FHH, WBG
	FNP	Gemischte Baufläche (DLZ)
	B-Plan	D 5 A
	Ausweisung	Neue Straßenfläche
	Derzeitige Nutzung	Wendehammer
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,30 km (Große Bergstr.)
	Nahversorgung	0,15 km (Große Bergstr.)
	Park / Spielplatz	0,65 km / 0,25 km
	Kita / Grundschule	0,30 km / 0,65 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Neue Straßenführung erforderlich

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Straßenfläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Neubau GWB
	Geschosse/GR /BGF	IV+ / 206 m ² / 924 m ²
	GRZ/ GFZ	0,4 / 2,2
	Geschätzte WE	8
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	sicherzustellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (abweich. Art der Nutzung)
Bemerkungen	Umlegung Straße erforderlich	



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Louise-Schroeder-Str. 1-17, Holstenstraße 10-26
	Flurstück	1606
	Größe	17.775 m ²
	Eigentümer	SAGA GWG
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	D94 (1959)
	Ausweisung	W4g bzw. W12g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen
	Nutzung Umgebung	Wohnen, Park, Klinik

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,22 km (Paul-Roosen-Straße)
	Nahversorgung	0,40 km (Holstenstraße)
	Park / Spielplatz	0,0 km / 0,0 km
	Kita / Grundschule	0,0 km / 0,19 km
	Besonderheiten	Fläche grenzt direkt an einen Park

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Aufstockung + Neubau GWB
	Geschosse/GR /BGF	V-VII / 5.400 m ² / 29.720 m ²
	GRZ/ GFZ	0,24 / 1,51
	Geschätzte WE	280
	Wegfallende WE	32
	Anzahl der Stellpl.	200
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	sicherzustellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	Befreiung für Überschreitung der Baugrenzen und Geschosse
Bemerkungen	-	



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Edgesgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Altstadt

Steckbrief Fläche AA12d

Fläche AA12de

Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Blücherstraße 9
	Flurstück	285
	Größe	487 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	D331 (1958)
	Ausweisung	G4g
	Derzeitige Nutzung	Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Gewerbe + Wohnen



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,14 km (Blücherstr.)
	Nahversorgung	0,02 km (Blücherstr.)
	Park / Spielplatz	0,12 km / 0,12 km
	Kita / Grundschule	0,09 km / 0,18 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Gewerbefläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen + Gewerbe
	Bebauungsart	Aufstockung
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AA12de
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AA12de
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AA12de
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung, Geschossanzahl)
Bemerkungen		



Bestandssituation

ÜBERSICHT	Adresse	Blücherstraße 3/5, Mörkenstr. 2
	Flurstück	280, 281, 282, 283
	Größe	3.160 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Gemischte Baufläche / Gewerbe
	B-Plan	D331 (1958)
	Ausweisung	Stellplätze
	Derzeitige Nutzung	Einzelhandel, Stellplätze
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,09 km (Blücherstraße)
	Nahversorgung	0,0 km (Blücherstraße)
	Park / Spielplatz	0,09 km / 0,09 km
	Kita / Grundschule	0,13 km / 0,10 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Blockrand, Innenhofbebauung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Neubau GWB
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AA12de
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AA12de
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AA12de
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	sicherzustellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	Befreiung für Überschreitung der Baugrenzen
	Bemerkungen	



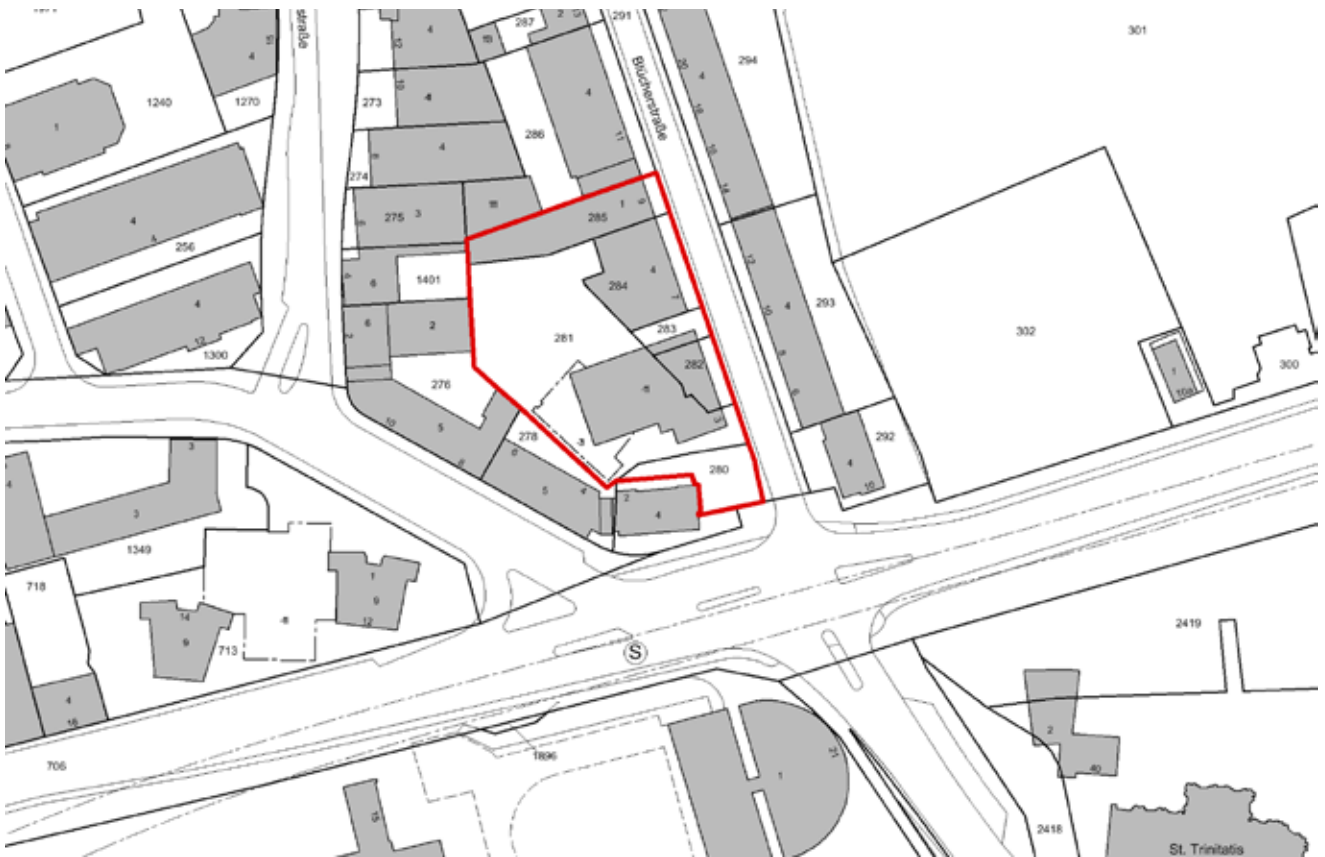
Bestandssituation

ÜBERSICHT	Adresse	Blücherstraße 3,5,9, Mörkenstr. 2
	Flurstück	280, 281, 282, 283,285
	Größe	3.647 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Wohnbaufläche/ Gemischte Baufläche
	B-Plan	D331 (1958)
	Ausweisung	G4g/ Stellplätze
	Derzeitige Nutzung	Gewerbe und Einzelhandel
	Nutzung Umgebung	Gewerbe und Wohnen

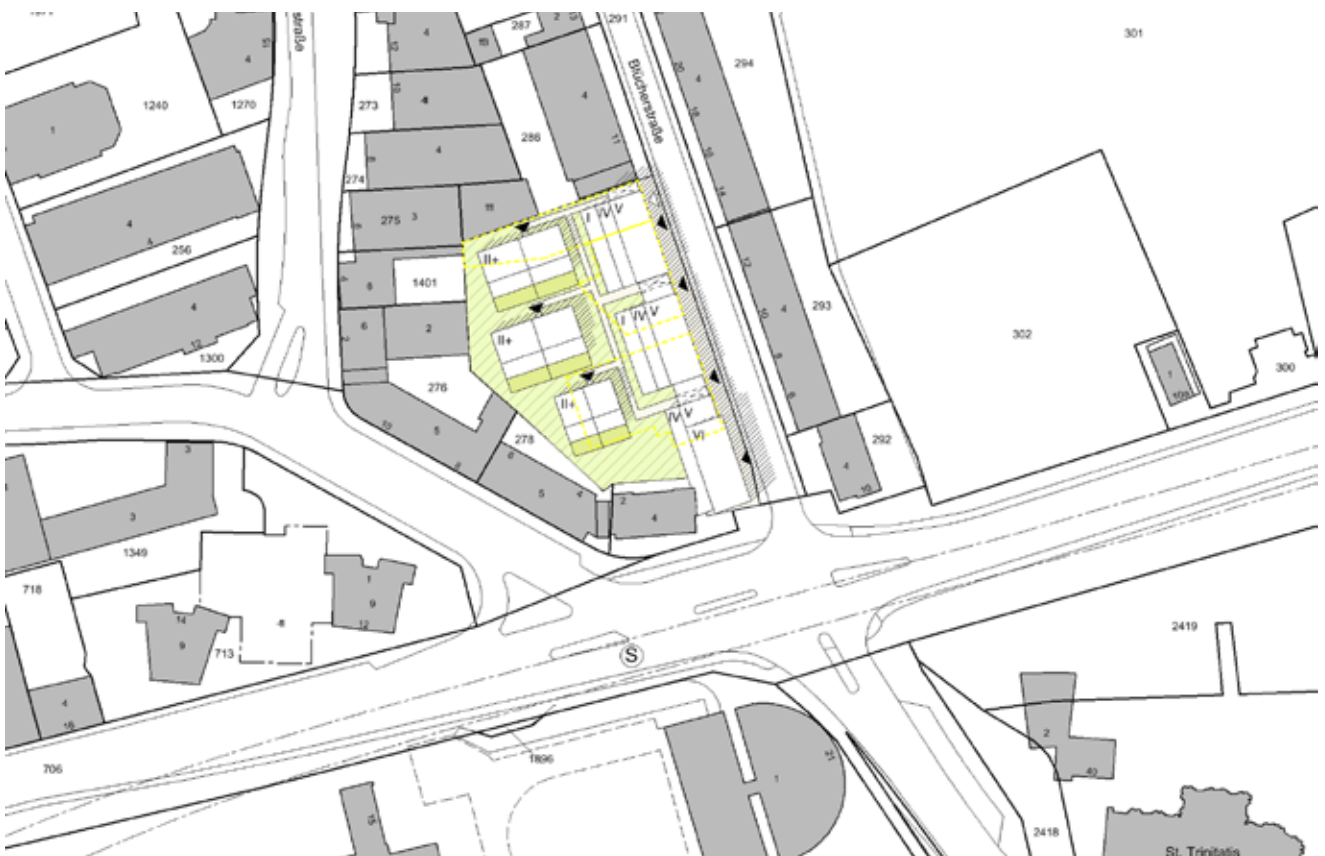
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	Blücherstraße
	Nahversorgung	0,02 km (Blücherstraße)
	Park / Spielplatz	0,10 km / 0,10 km
	Kita / Grundschule	0,11 km / 0,14 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	III- V / 1.827 m ² / 6.816 m ²
	GRZ/ GFZ	0,5 / 1,8
	Geschätzte WE	54
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	69
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	Befreiung für Überschreitung der Baufenster erforderlich
Bemerkungen	-	



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Altstadt

Steckbrief

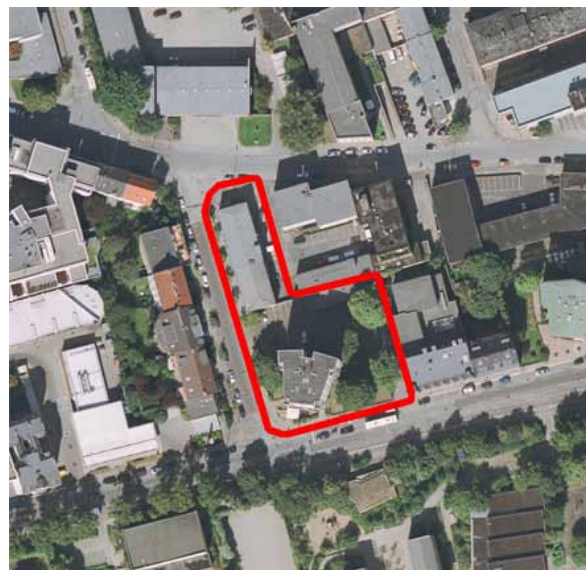
Fläche AA14f
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Elmenhorststraße 2-10
	Flurstück	728, 1316, 722, 1924
	Größe	3.321 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	D332 (1957)
	Ausweisung	G4g / G2g / W8 / Stellplätze
	Derzeitige Nutzung	Gewerbe + Wohnen, Stellplätze
	Nutzung Umgebung	Gewerbe + Wohnen

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,28 km (Altonaer Poststr.)
	Nahversorgung	0,30 km (Große Bergstr.)
	Park / Spielplatz	0,25 km / 0,25 km
	Kita / Grundschule	0,14 km / 0,14 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Ersatzbebauung
	Mögliche Nutzung	Wohnen/Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	II-IV+ / 976 m ² / 4.113 m ²
	GRZ/ GFZ	0,29 / 1,2
	Geschätzte WE	28
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	21
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Aufstellung erforderlich (Art der Nutzung u. Baufeldausweisung)
Bemerkungen	-	



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation



Lageplan Bestand



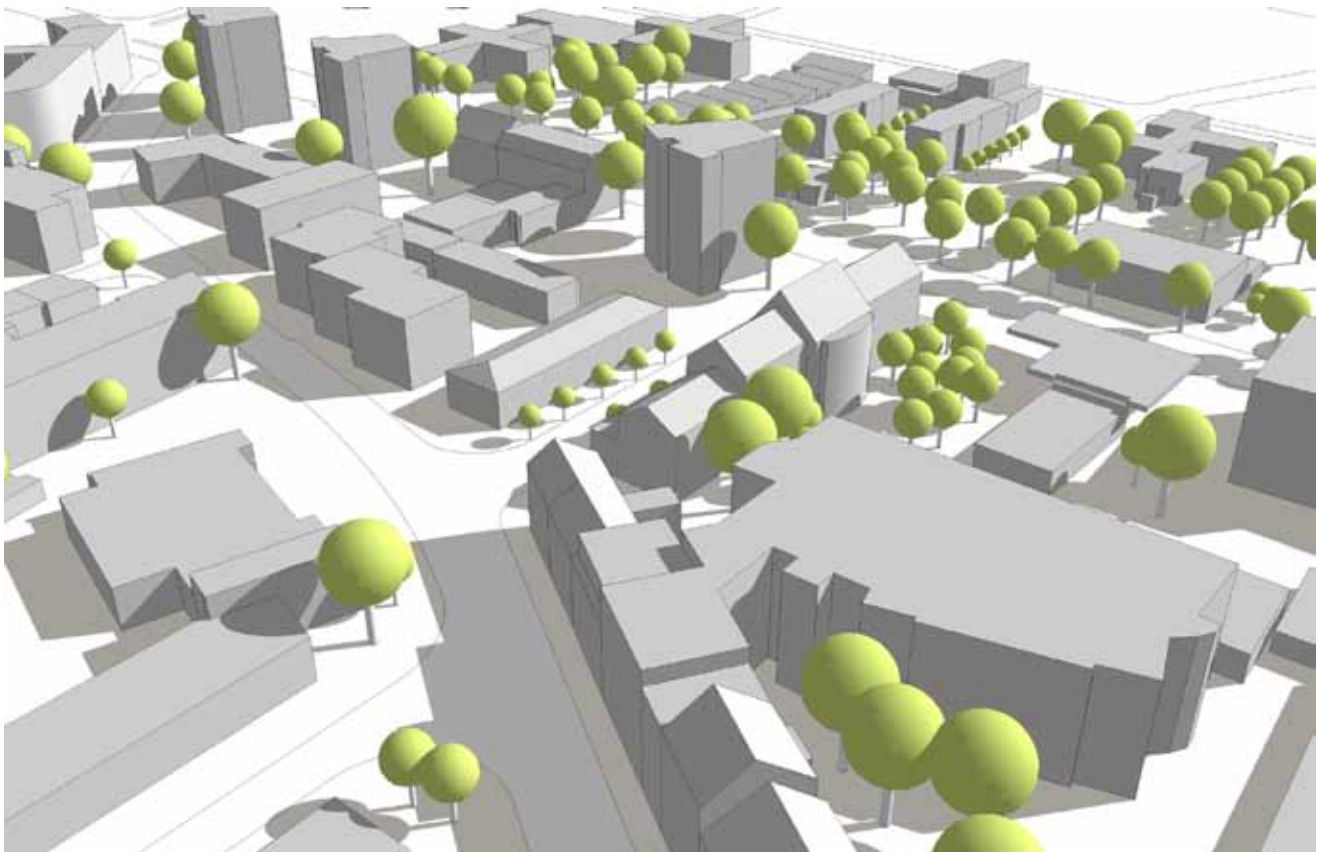
Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Palmaille 34-48
	Flurstück	769, 2136
	Größe	ca. 850 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Grünfläche
	B-Plan	D212 (1958)
	Ausweisung	Grünfläche
	Derzeitige Nutzung	Grünfläche
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Büros

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,08 km (Behnstr.)
	Nahversorgung	0,90 km (Große Bergstr.)
	Park / Spielplatz	0,26 km / 0,26 km
	Kita / Grundschule	0,18 km / 0,18 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Grünfläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	III-IV / 330 m ² / 1.210 m ²
	GRZ/ GFZ	0,38 / 1,4
	Geschätzte WE	10
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	16
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan- und FNP-Änderung erforderlich
Bemerkungen	-	



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation

Altona-Altstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Fläche AA16a



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Altstadt

Steckbrief

Fläche AA16b
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Struenseestr. 19-27, Hoheschulstr. 5-7
	Flurstück	750
	Größe	ca. 1.660 m ²
	Eigentümer	SAGA GWG
	FN	Wohnbaufläche
	B-Plan	D232 (1955)
	Ausweisung	Fläche für Garagen
	Derzeitige Nutzung	Garagenhof
	Nutzung Umgebung	Wohnen

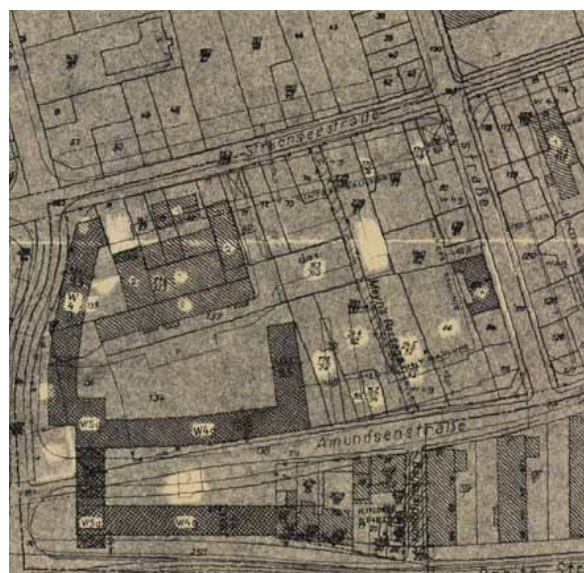
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,28 km (Behnstr.)
	Nahversorgung	0,85 km (Große Bergstr.)
	Park / Spielplatz	0,16 km / 0,16 km
	Kita / Grundschule	0,0 km / 0,0 km
	Besonderheiten	KiTa und Grundschule direkt gegenüber

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze erforderlich

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Blockinnenbereich
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Maisonette-Wohnungen
	Geschosse/GR /BGF	IV+ / 573 m ² / 2.648 m ²
	GRZ/ GFZ	0,34 / 1,6
	Geschätzte WE	28
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	14
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung (Nutzungsart)
	Bemerkungen	-



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation



Lageplan Bestand



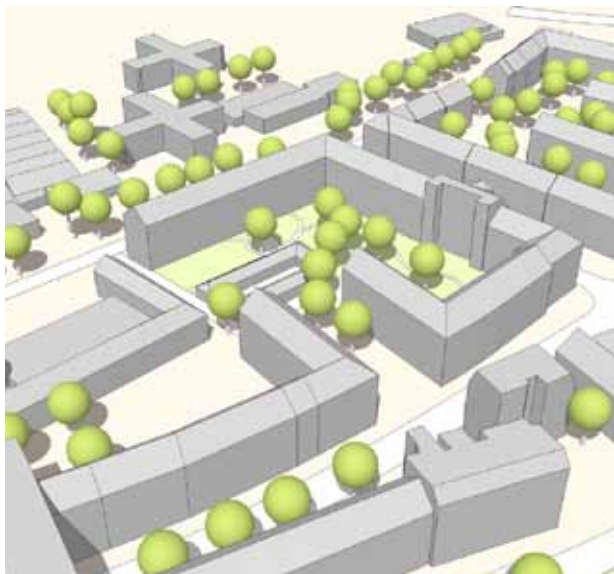
Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Carsten-Rehder-Straße 34
	Flurstück	1811, 1816, 2415-2417
	Größe	15.485 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	Altona-Altstadt 21 (1999)
	Ausweisung	Schule / MK V g
	Derzeitige Nutzung	Schule / Grünfläche
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gewerbe

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,25 km (Fischmarkt)
	Nahversorgung	0,6 km (Reeperbahn)
	Park / Spielplatz	0,0 km / 0,1 km
	Kita / Grundschule	0,6 km / 0,6 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Schulfläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	GWB
	Geschosse/GR /BGF	IV-VI / 4.644 m ² / 22.089 m ²
	GRZ/ GFZ	0,29 / 1,4
	Geschätzte WE	151
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	166
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	-



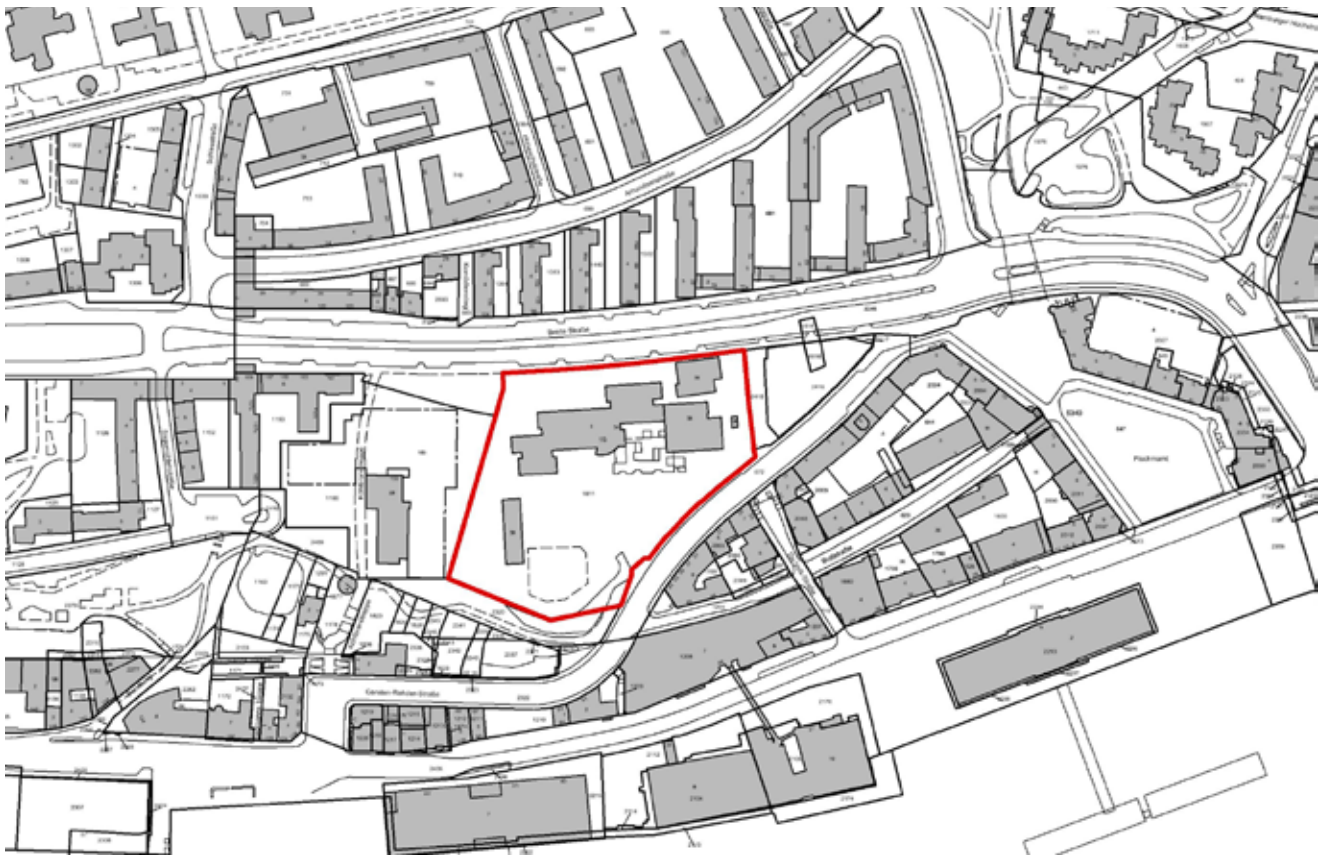
Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

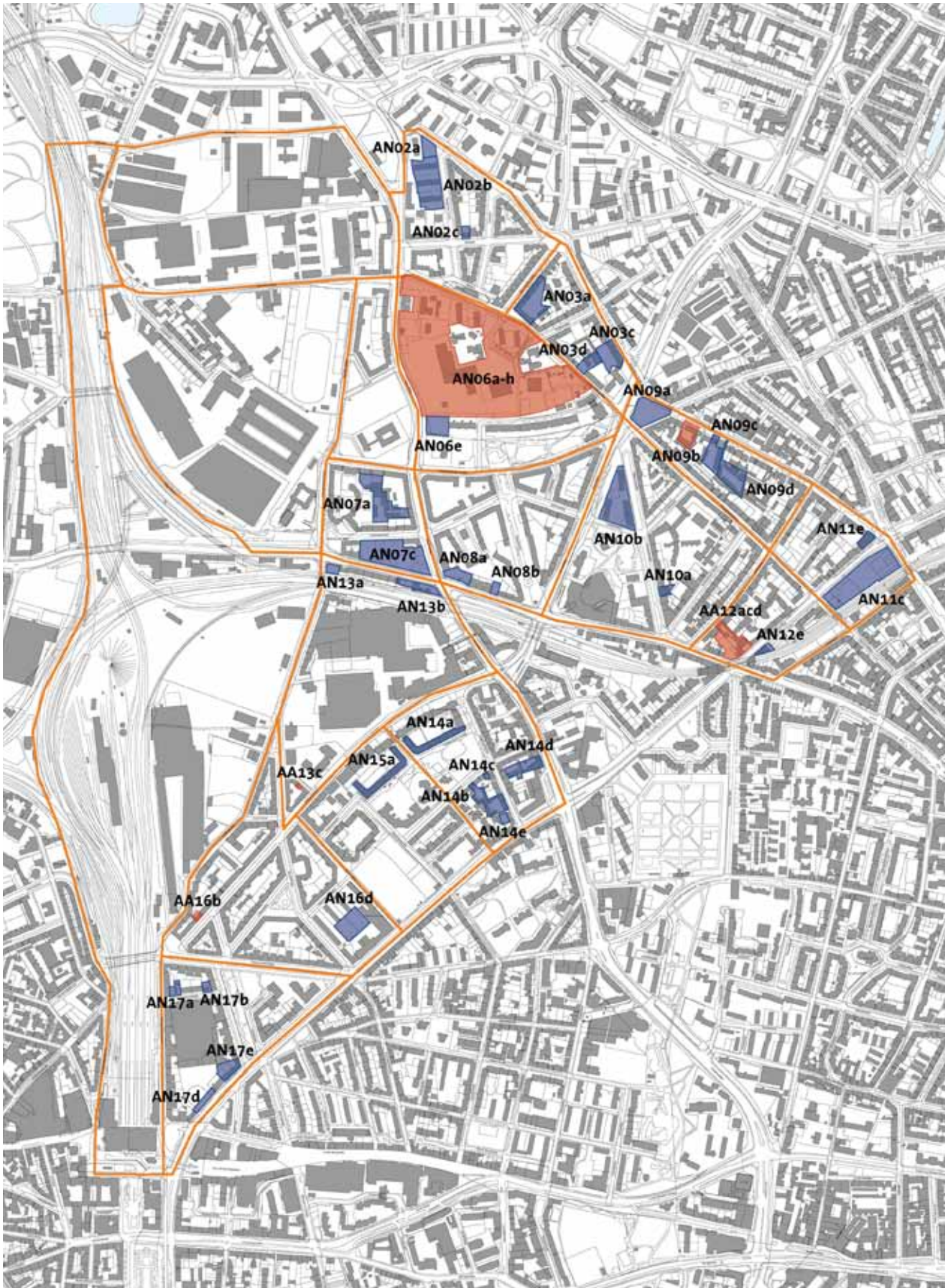
Teil 3 | Übersicht Potenzialflächen Altona-Nord

Übersichtsplan Altona-Nord

Übersichtsliste Altona-Nord

3

Potenzialflächen Altona-Nord Übersichtsplan



Potenzialflächen ohne Testentwurf













Potenzialflächen mit Testentwurf

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AN02a		Pinneberger Weg / Övelgönnerr Straße	65	SAGA GWG	D146 (1959)	15	V	Wohnen
AN02b		Övelgönnerr Str. 6-22	1402, 1405, 1406	SAGA GWG	D146 (1959)	18	+I	Wohnen
AN02c		Ophagen 14	51	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	4	+II	Wohnen
AN03a		Glücksburger Straße 9-19	114	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	18	III	Wohnen
AN03c		Eimsbüttler Straße 101-109	149	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	14	+II	Wohnen
AN03d		Langenfelder Str. 93	148	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	8	III+	Wohnen
AN06a		Potenzialfläche mit Testentwurf Kieler Straße 64-66	88, 2341	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06b		Potenzialfläche mit Testentwurf Langenfelder Str. 122	1602	Telekom	Altona-Nord 4 (1970)	1200	III-VI	Wohnen + Gewerbe
AN06c		Potenzialfläche mit Testentwurf Kieler Str. 50-58	93, 1729, 1731, 2284	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06d		Potenzialfläche mit Testentwurf Kieler Str. 70	1748	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06e		Potenzialfläche mit Testentwurf Kieler Str. 72	1588	SAGA GWG	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06h		Potenzialfläche mit Testentwurf Langenfelder Str. 82	1503, 1610	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AN07a		Augustenburger Str. 39/ 41, Deverseestraße 8/ 10, Kieler Str. 13/ 13a	2261 ,2266, 2265, 2269, 3835	privat	Altona-Nord 10 (1981)	16	IV	Wohnen
AN07c		Stresemannstr. 185-221, Kieler Straße 1-5, Deversee Straße 5- 21	2239-2242, 2246, 2249- 2251, 4081- 4083	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955), TB655 (1958)	180	V	Wohnen
AN08a		Stresemannstr. 179, 181, 183	1779, 1791, 1771	FHH (1771) / privat (1779, 1791)	TB 655 (1958)	36	V	Wohnen + Gewerbe
AN08b		Stresemannstr. 171	170	FHH	TB 655 Blatt 1 (1958)	11	VI+	Wohnen
AN09a		Alsenplatz	2243	FHH	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	48	XV	Büros + Wohnen
AN09b		Eimsbütteler Str. 89a-d	1662	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	20	II-IV+	Wohnen
AN09c		Eimsbütteler Straße 73-75	331	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	6	II+	Wohnen
AN09d		Eimsbütteler Str. 59, 63, 65a, 67	1713, 1794, 1894, 1895, 1714, 337	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	18	II+	Wohnen + Arbeiten
AN10b		Missunderstraße 25-35, Gefionstraße 8-10	211, 213	SAGA GWG	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	13	IV+I	Wohnen
AN10d		Missunderstraße 10-12	243, 244	BRD	D 98 A (1958)	12	VI	Wohnen
AN11c		Max-Brauer-Allee 220	775, 776, 1932, 1934, 1936, 230, 1940, 787- 791	FHH	Altona-Nord 16 / Altona-Altstadt 45 (1994)	76	IV	Wohnen + Gewerbe
AN11e		Max-Brauer-Allee 275-279	797- 801	privat	D106A (1960)	8	+I	Wohnen

Potenzialfläche mit
Testanwurf

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AN12a		Oelkersallee 9/11	374	privat	Altona-Nord 17 (2006)	40	III-IV+	Wohnen + Gewerbe
AN12c		Stresemannstr. 123/ Max-Brauer-Allee 223	2307	FHH	Altona-Nord 17 (2006)	siehe AN12a	siehe AN12a	Wohnen + Gewerbe
AN12d		Max-Brauer-Allee 227/ 229	385, 386	FHH	Altona-Nord 17 (2006)	siehe AN12a	siehe AN12a	Wohnen + Gewerbe
AN12e		Max-Brauer-Allee 204-206	763, 764, 1918	FHH, Deutsche Bahn AG (763)	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	6	IV	Wohnen + Gewerbe
AN13a		Stresemannstraße 230	3071	FHH	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	15	V	Wohnen + Gewerbe
AN13b		Stresemannstraße 202-212	2234- 2237, 2497, 2498, 5043, 5044,	FHH, Privat (2236), Deutsche Bahn AG (2497, 2498)	BS 11 Altona-Altstadt (1955), TB 655 Blatt 1 (1985)	29	V	Wohnen + Gewerbe
AN13c		Vereinsweg 5	41	privat	Altona-Nord 12 (1984)	5	V+	Wohnen
AN14a		Walter-Kunze-Straße 2-16	1267	FHH	Altona-Nord 12 (1984)	15	IV+I	Wohnen
AN14b		Eggerstedtstraße 7+9a, Zeiseweg 26a	221, 223, 1197	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	8	II+	Wohnen
AN14c		Eggerstedtstraße 37-39	214, 215	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	4	III+	Wohnen
AN14d		Eggerstedtstr. 28-30, Holstenstr. 158-168	213, 191, 192, 1515	privat	Altona-Nord 1 (1963)	18	IV+	Wohnen
AN14e		Eggerstedtstraße 3	1254	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	3	III	Wohnen

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
AN15a		Walter-Kunze-Straße 26-42, Goldbachstraße 11-13	1263, 1487	FHH, Sonstige WBG	Altona-Nord 12 (1984)	15	IV+I	Wohnen
AN16b		Haubachstraße 7a	67	SAGA GWG	BS 11 (1955)	10	IV+	Wohnen
AN16d		Hans-Sachs-Str. 2-12	127, 128	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	20	IV	Wohnen
AN17a		Immermannstraße 14	276	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	5	IV+	Wohnen
AN17b		Goetheallee 15	265	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	2	IV	Wohnen
AN17d		Max-Brauer-Allee 57-59	1081	privat	TB 117 (1954)	18	V	Wohnen + Gewerbe
AN17e		Max-Brauer-Allee 63-67	297, 298, 300	privat, WBG	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	8	+I-II	Wohnen + Gewerbe
AA01a		Stresemannstraße 38	457	FHH	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	11	VI	Wohnen + Gewerbe
AA01b		Holstenstraße 171	1484	FHH	D 204 (1958)	16	IV	Wohnen + Gewerbe
AA02b		Holstenstr. 109-113, Max-Brauer-Allee 174/ 176, Mumsenstr. 11/ 13	1471	privat	D205 (1958)	48	IV-VI+	Wohnen + Gewerbe
AA02c		Mumsenstr. 5/ 7/ 9	1391, 1468	privat (1391)/ SAGA GWG (1468)	D205 (1958)	21	VI	Wohnen
AA02d		Mumsenstr. 1/ 3	1387, 1388	privat	D205 (1958)	21	IV+	Wohnen + Gewerbe

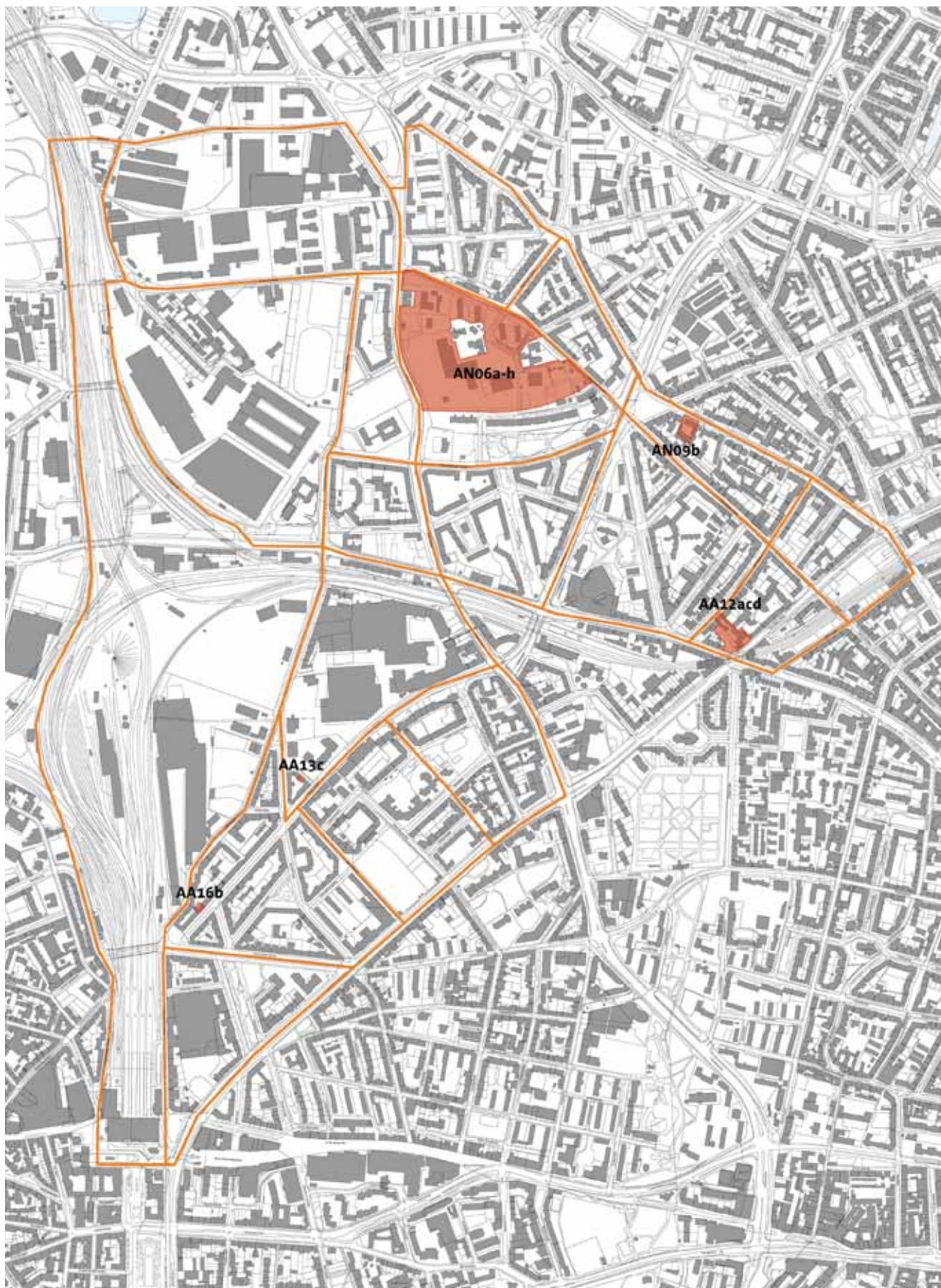
Teil 3.1 | Testentwürfe Potenzialflächen Altona-Nord

Übersichtsplan und Luftbild Altona-Nord

Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept

3.1

Potenzialflächen Altona-Nord Übersichtsplan



Potenzialflächen Altona-Nord
Luftbild



Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN06a

Fläche AN06a-h

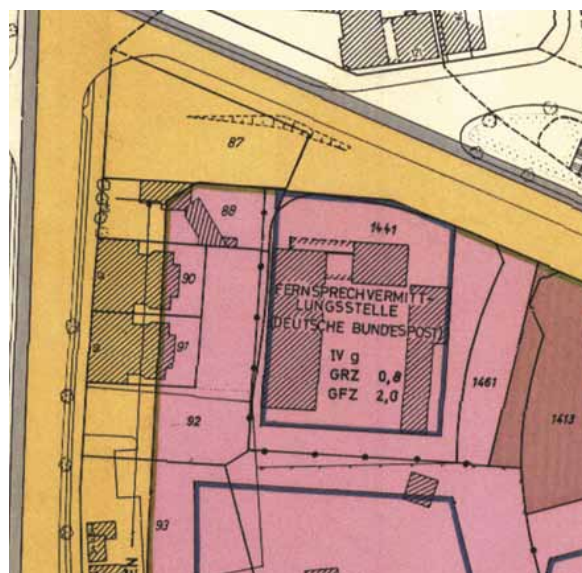
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Kieler Straße 64-66
	Flurstück	88, 2341
	Größe	1.347 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4 (1970)
	Ausweisung	Verkehrsfläche
	Derzeitige Nutzung	Brachfläche
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gemeinbedarf



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,60 km (Alsenplatz)
	Nahversorgung	0,23 km (Kieler Str.)
	Park / Spielplatz	0,65 km / 0,65 km
	Kita / Grundschule	0,16 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	sicher zu stellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
Bemerkungen		



Bestandssituation

Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN06b

Fläche AN06a-h

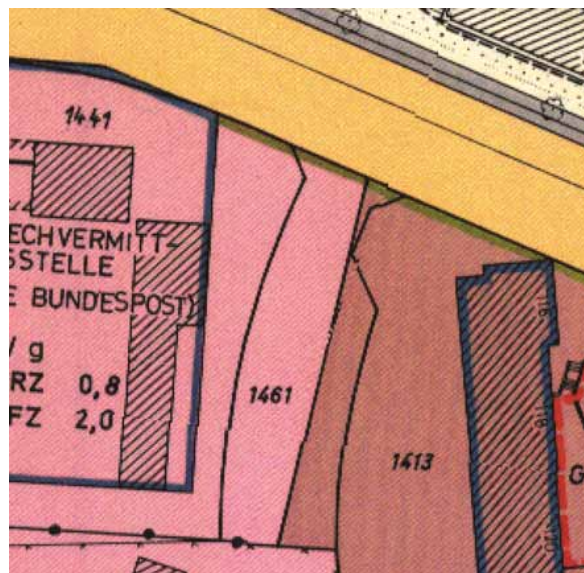
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Langenfelder Str. 122
	Flurstück	1602
	Größe	ca. 850 m ²
	Eigentümer	Telekom
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4 (1970)
	Ausweisung	Gemeinbedarf (Telekom)
	Derzeitige Nutzung	Stellplätze
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gemeinbedarf



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,08 km (Langenfelder Str.)
	Nahversorgung	0,35 km (Kieler Straße)
	Park / Spielplatz	0,65 km / 0,12 km
	Kita / Grundschule	0,07 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	sicher zu stellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	



Bestandssituation

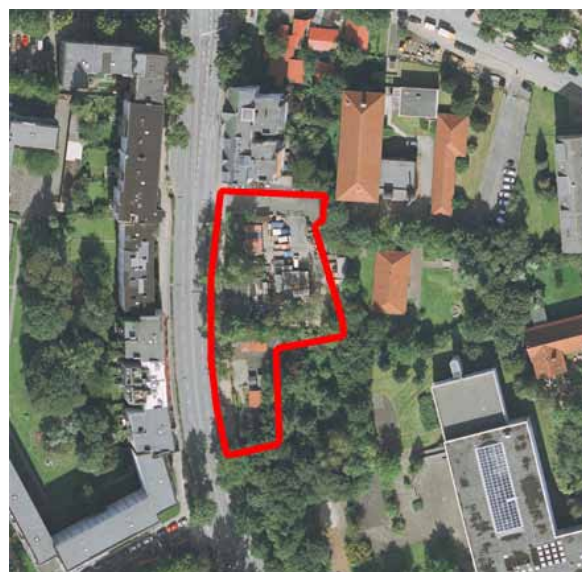
Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN06c

Fläche AN06a-h

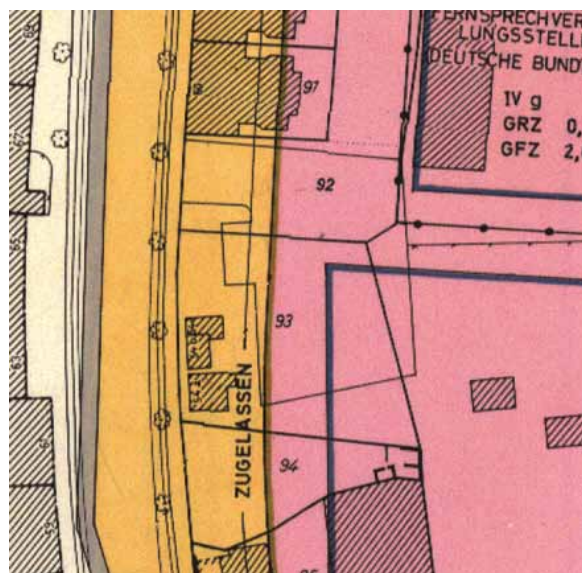
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Kieler Str. 50-58
	Flurstück	93, 1729, 1731, 2284
	Größe	2.622 m ²
	Eigentümer	FHH
	FN	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4 (1970)
	Ausweisung	Verkehrsfläche / Gemeinbedarf
	Derzeitige Nutzung	Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Gemeinbedarf, Wohnen + Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,11 km (Langenfelder Str.)
	Nahversorgung	0,40 km (Kieler Str.)
	Park / Spielplatz	0,24 km / 0,35 km
	Kita / Grundschule	0,25 km / 0,55 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	



Bestandssituation

Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN06d

Fläche AN06a-h

Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Kieler Str. 70
	Flurstück	1748
	Größe	ca. 2.090 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4 (1970)
	Ausweisung	Gemeinbedarf (Schule)
	Derzeitige Nutzung	Schule
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gemeinbedarf

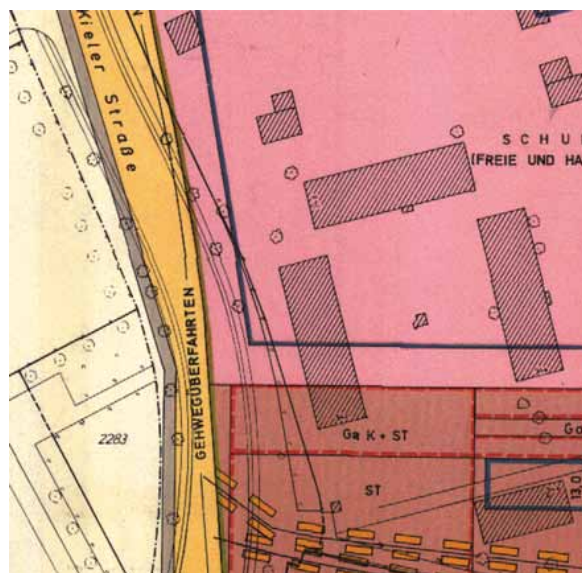
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,10 km (Langenfelder Str.)
	Nahversorgung	0,16 km (Kieler Str.)
	Park / Spielplatz	0,45 km / 0,28 km
	Kita / Grundschule	0,19 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	sicher zu stellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation

Altona-Nord
Steckbrief Fläche AN06e

Fläche AN06a-h
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Kieler Str. 72
	Flurstück	1588
	Größe	ca. 1.760 m ²
	Eigentümer	SAGA GWG
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4 (1970)
	Ausweisung	Stellplätze
	Derzeitige Nutzung	Stellplätze
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gemeinbedarf

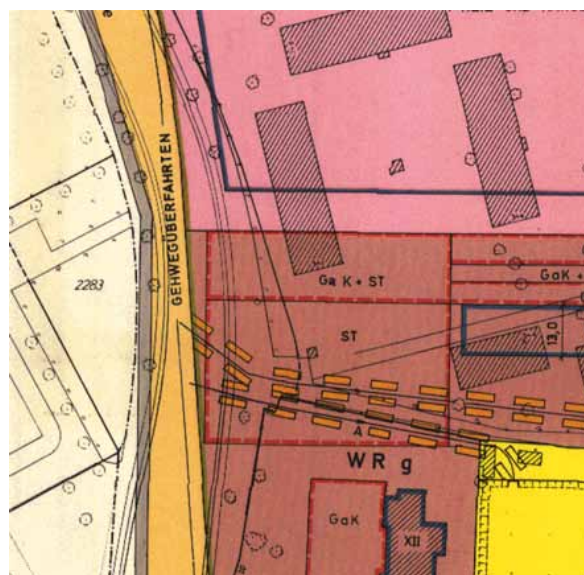
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,10 km (Langenfelder Str.)
	Nahversorgung	0,16 km (Kieler Str.)
	Park / Spielplatz	0,45 km / 0,28 km
	Kita / Grundschule	0,19 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	Leitungsrechte, Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation

Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN06h

Fläche AN06a-h

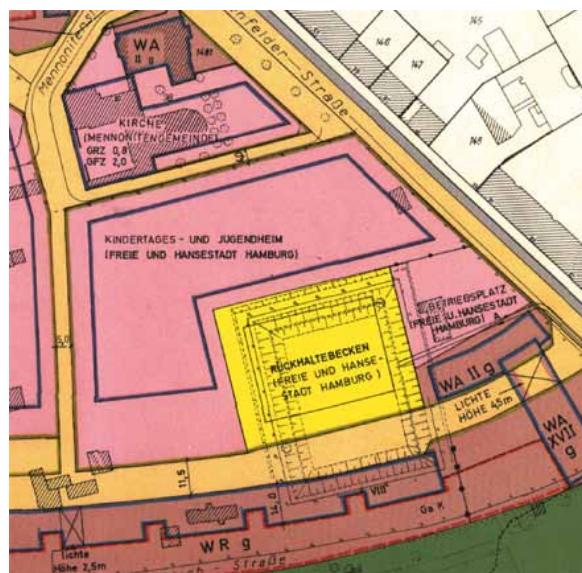
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Langenfelder Str. 82
	Flurstück	1503, 1610
	Größe	ca. 3.690 m ²
	Eigentümer	FHH
	FN	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4 (1970)
	Ausweisung	Gemeinbedarf (Kita)
	Derzeitige Nutzung	Kleingärten
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gemeinbedarf



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,12 km (Alsenplatz)
	Nahversorgung	0,50 km (Eimsbütteler Chaussee)
	Park / Spielplatz	0,13 km / 0,13 km
	Kita / Grundschule	0,18 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Vegetation (Kleingärten)
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN06a-h
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	



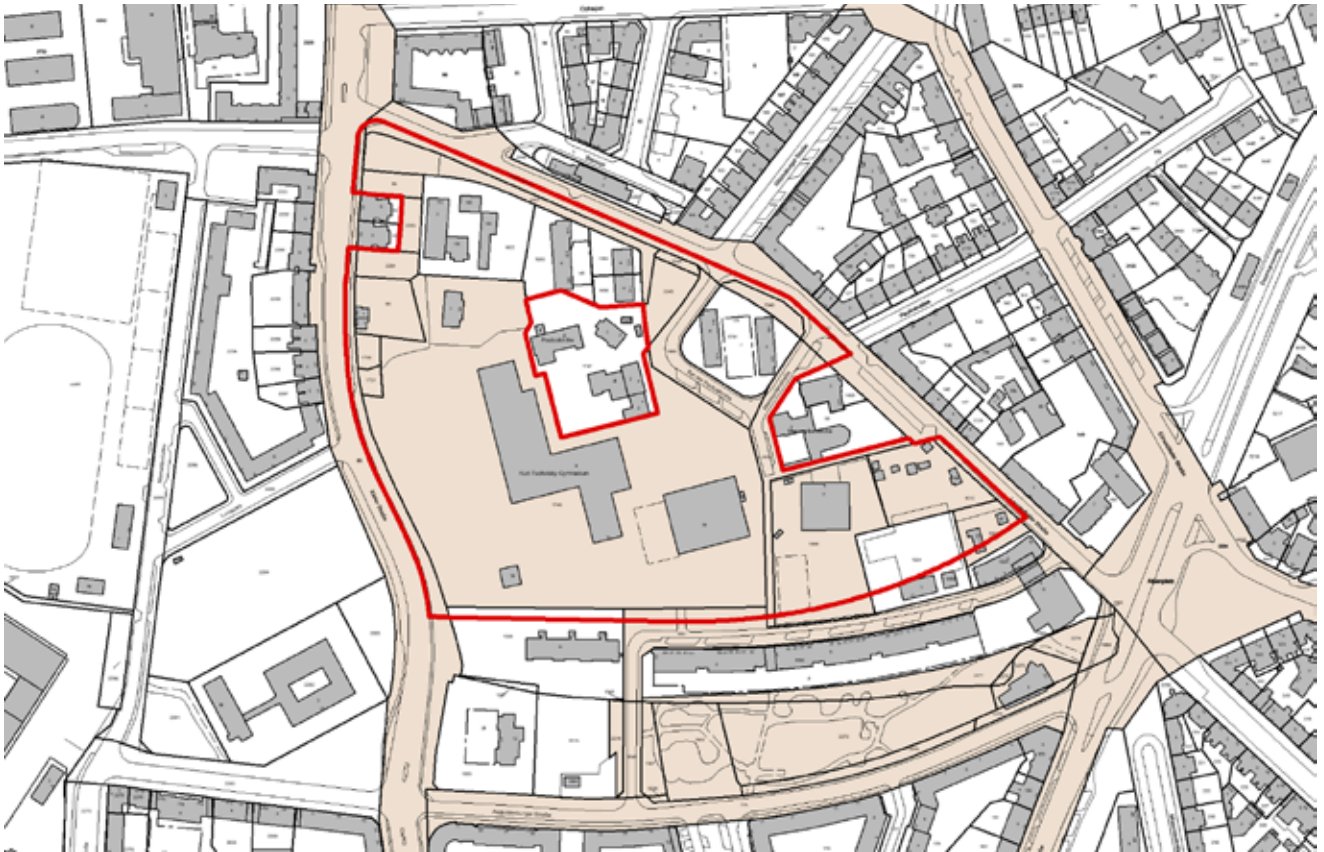
Bestandssituation

ÜBERSICHT	Adresse	Kieler Straße 64-66, Langenfelder Str. 122, Kieler Str. 50-58, Kieler Str. 72 Kieler Str. 72, Kieler Str. 70, Kieler Str. 72, Langenfelder Str. 82
	Flurstück	88, 2341, 1602, 93, 1729, 1731, 1748, 1588, 1503, 1610, 1503, 1610
	Größe	71.331 m ²
	Eigentümer	FHH, Telekom, SAGA GWG
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 4, Altona-Nord 17
	Ausweisung	Gemeinbedarf, Verkehrsfläche, Stellplätze, WA
	Derzeitige Nutzung	Schule, Gewerbe, Wohnen
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gemeinbedarf

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	Sternbrücke, Alsenplatz, Langenfelder Straße
	Nahversorgung	Eimsbütteler Chaussee, Kieler Straße
	Park / Spielplatz	0,45 km / 0,30 km
	Kita / Grundschule	0,30 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	z.T. Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	Straßenlärm, Schüllärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	u.a Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	Leitungsrechte, Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	I-VI / 28.210 m ² / 129.250 m ²
	GRZ/ GFZ	0,4 / 1,81
	Geschätzte WE	1200
	Wegfallende WE	96
	Anzahl der Stellpl.	-
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	sicher zu stellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Aufstellung erforderlich
Bemerkungen	-	



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Lageplan Entwurf 1. BA



Lageplan Entwurf



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Nord

Steckbrief

Fläche AN09b
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Eimsbütteler Str. 89a-d
	Flurstück	1662
	Größe	1.628 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	BS 11 Altona-Altstadt (1955)
	Ausweisung	W4g
	Derzeitige Nutzung	Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,15 km (Alsenplatz)
	Nahversorgung	0,50 km (Eimsbütteler Chaussee)
	Park / Spielplatz	0,28 km / 0,28 km
	Kita / Grundschule	0,20 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Neuordnung Innenhof
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	GWB, Stadthäuser
	Geschosse/GR /BGF	II-IV+ / 831 m ² / 2.948 m ²
	GRZ/ GFZ	0,5 / 1,8
	Geschätzte WE	20
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	19
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben
	Bemerkungen	-



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

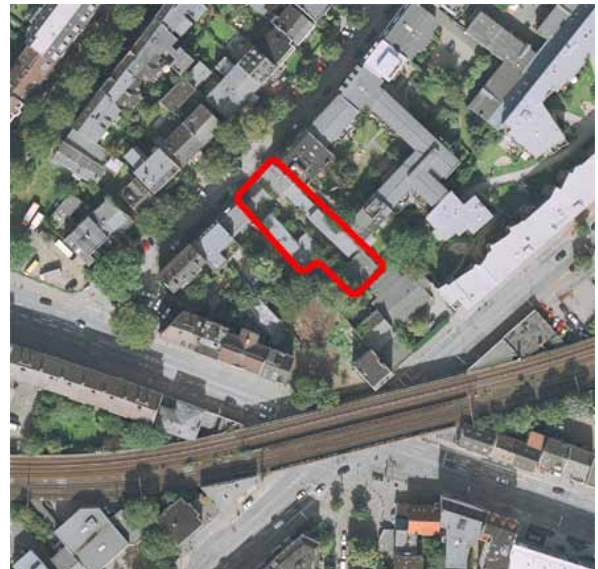


Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Oelkersallee 9-11
	Flurstück	374
	Größe	885 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 17 (2006)
	Ausweisung	WA IV g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,18 km (Sternbrücke)
	Nahversorgung	0,27 km (Stresemannstr.)
	Park / Spielplatz	0,50 km / 0,29 km
	Kita / Grundschule	0,45 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	Straßen- und Schienenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Erhaltungsgebot Pflanzen
	Sonstige Einschränkungen	Fenster im Nachbargebäude

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Wohnbaufläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Ersatzbau GWB
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN12acd
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN12acd
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN12acd
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben
	Bemerkungen	-



Bestandssituation

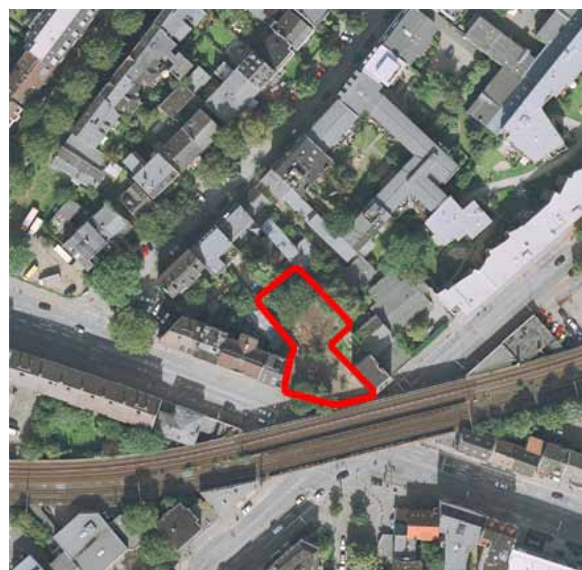
Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN12c

Fläche AN12acd

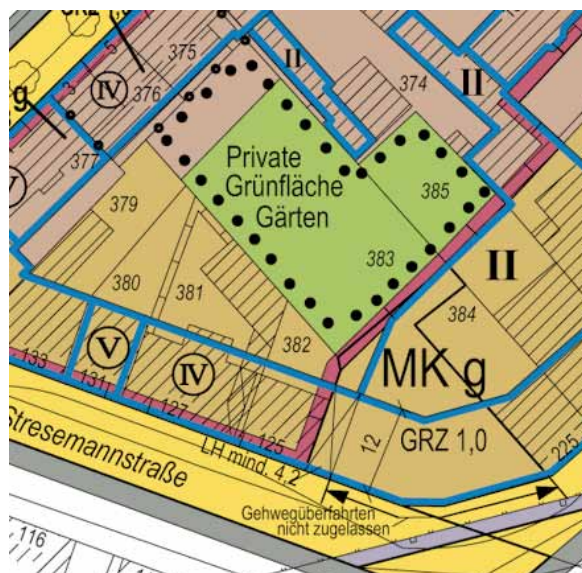
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Stresemannstr. 123/ Max-Brauer-Allee 223
	Flurstück	2307
	Größe	967 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 17 (2006)
	Ausweisung	MK IV g bzw. Grünfläche
	Derzeitige Nutzung	Brachfläche
	Nutzung Umgebung	-



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,0 km (Sternbrücke)
	Nahversorgung	0,27 km (Stresemannstr.)
	Park / Spielplatz	0,35 km / 0,37 km
	Kita / Grundschule	0,30 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßen- und Schienenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Erhaltungsgebot Pflanzen
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Brachfläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Neubau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN12acd
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN12acd
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN12acd
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	-



Bestandssituation

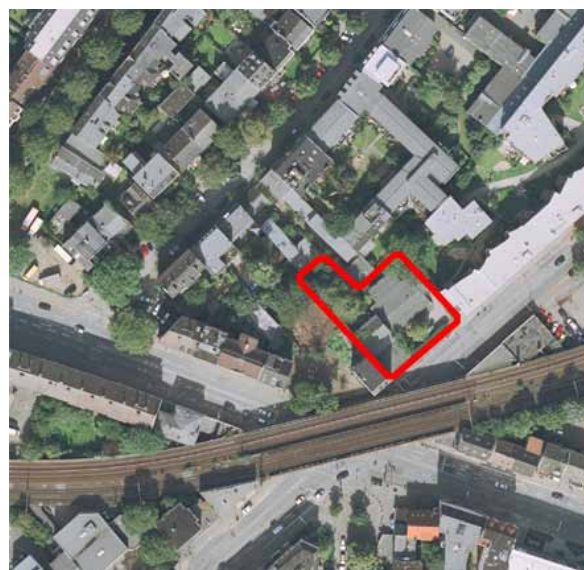
Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN12d

Fläche AN12acd

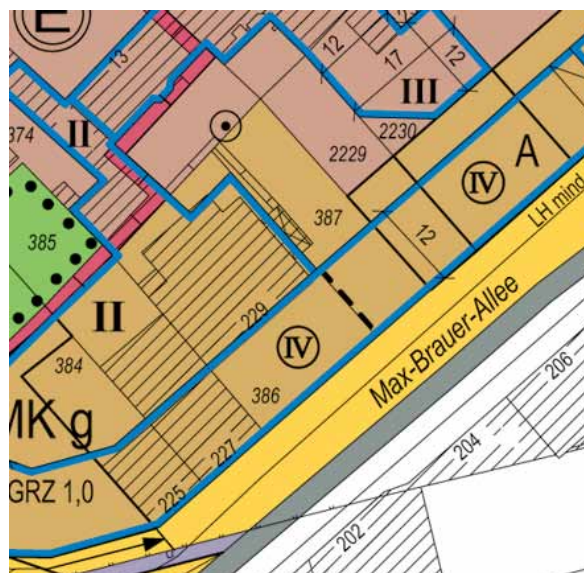
Kategorie II

ÜBERSICHT	Adresse	Max-Brauer-Allee 227/ 229
	Flurstück	385, 386, 2282
	Größe	1.145 m ²
	Eigentümer	FHH
	FN	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 17 (2006)
	Ausweisung	MK IV g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,03 km (Sternbrücke)
	Nahversorgung	0,30 km (Stresemannstr.)
	Park / Spielplatz	0,29 km / 0,35 km
	Kita / Grundschule	0,17 km / 0,50 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßen- und Schienenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Wohnbaufläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Ersatzbau + Neubau
	Geschosse/GR /BGF	- / - / -
	GRZ/ GFZ	- / -
	Geschätzte WE	siehe SEK Fläche AN12acd
	Wegfallende WE	siehe SEK Fläche AN12acd
	Anzahl der Stellpl.	siehe SEK Fläche AN12acd
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben
	Bemerkungen	



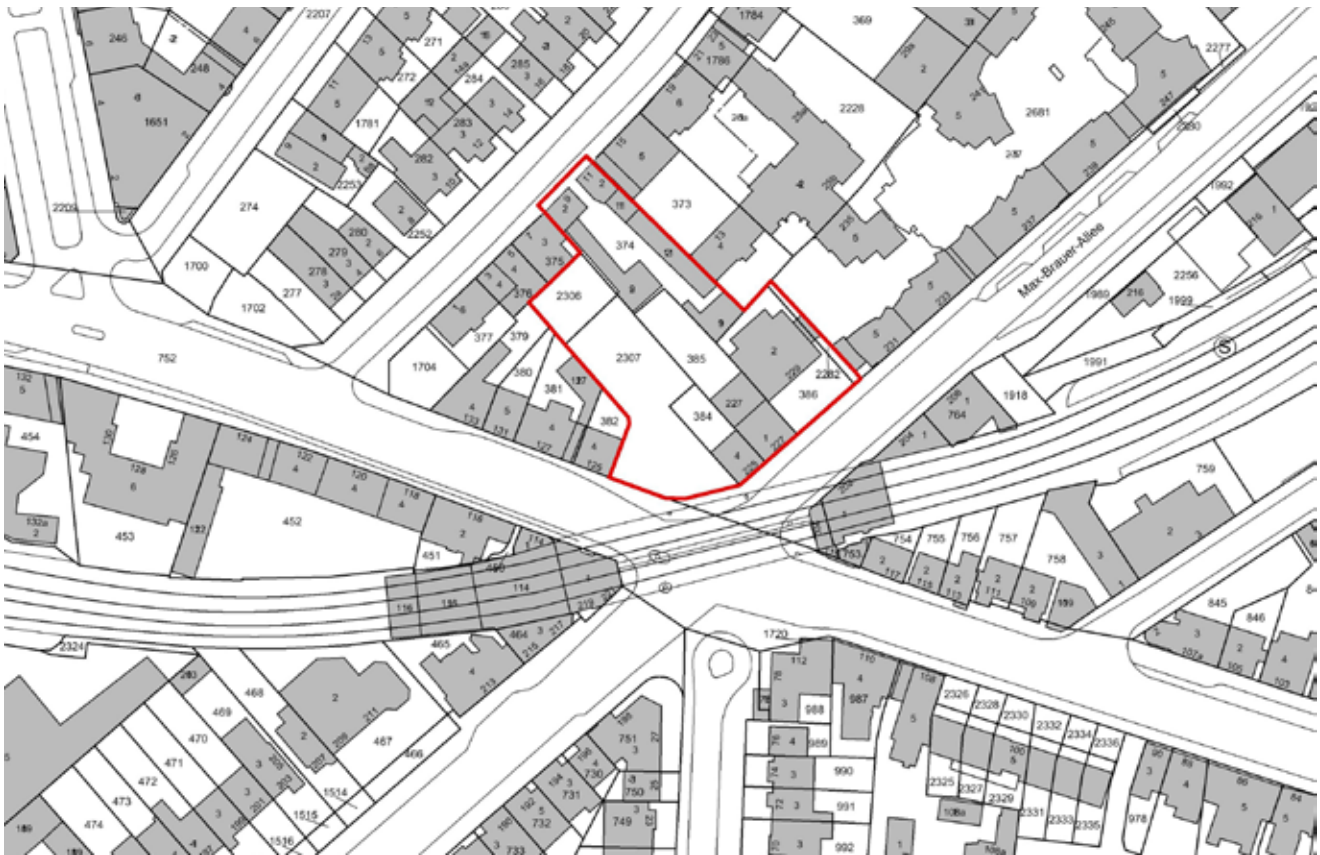
Bestandssituation

ÜBERSICHT	Adresse	Oelkersallee 9-11, Stresemannstr. 123/ Max-Brauer-Allee 223, Max-Brauer-Allee 227/ 229
	Flurstück	374,3,84,385 2307, 386, 2282
	Größe	2.997 m ²
	Eigentümer	FHH, Privat
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	Altona-Nord 17 (2006)
	Ausweisung	MK, WA, Grünfläche
	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe

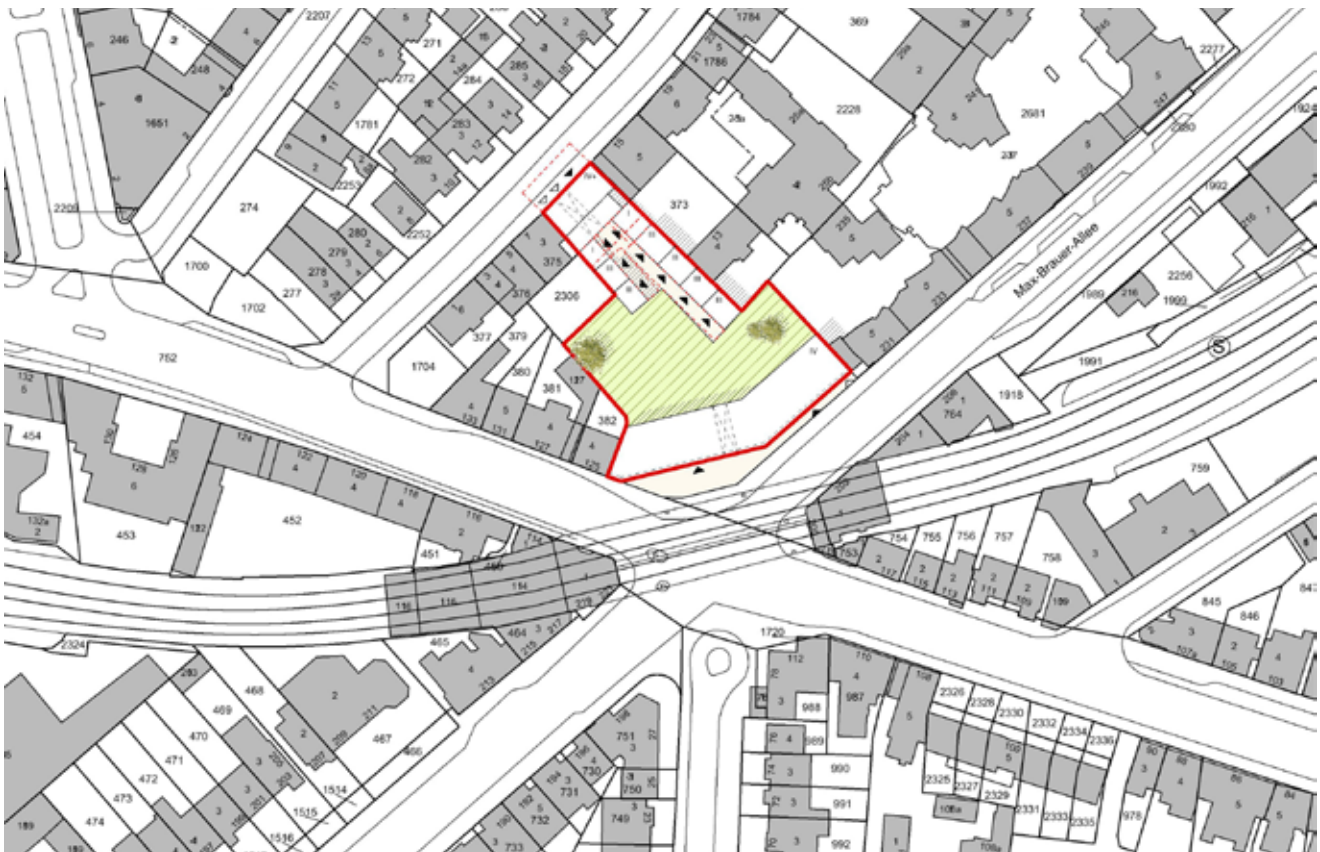
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,90 km (Feldstraße)
	Nahversorgung	0,30 (Stresemannstraße)
	Park / Spielplatz	0,35 km / 0,30 km
	Kita / Grundschule	0,35 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	z.T. Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	Straßen- und Schienenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Erhaltungsgebot Pflanzen
	Sonstige Einschränkungen	z.T. Untergeordnete Fenster am Nachbargebäude

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Umstrukturierung
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	III-V+ / 1.450 m ² / 5.600 m ²
	GRZ/ GFZ	0,48 / 1,8
	Geschätzte WE	40
	Wegfallende WE	4
	Anzahl der Stellpl.	45
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
Bemerkungen	-	



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Nord

Steckbrief

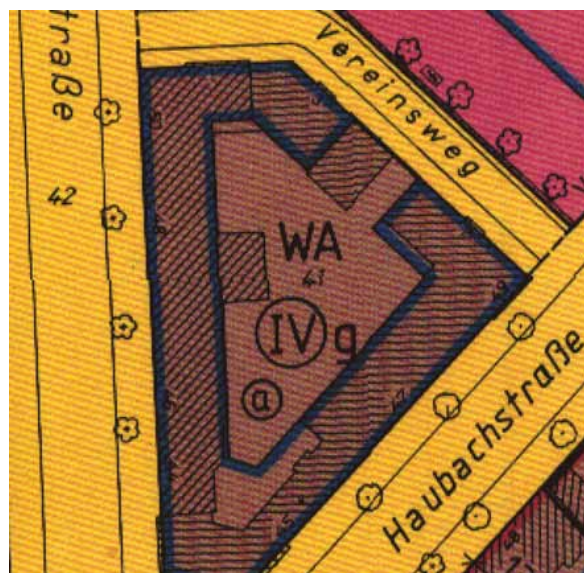
Fläche AN13c
Kategorie II

ÜBERSICHT	Adresse	Vereinsweg 5
	Flurstück	41
	Größe	ca. 115 m ²
	Eigentümer	WBG
	FNP	Gewerbliche Baufläche
	B-Plan	Altona-Nord 12 (1984)
	Ausweisung	WA IV g
	Derzeitige Nutzung	Werkstatt
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gemeinbedarf



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,50 km (Gerichtstr.)
	Nahversorgung	0,80 km (Max-Brauer-Allee)
	Park / Spielplatz	0,60 km / 0,45 km
	Kita / Grundschule	0,55 km / 0,0 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Erkanntes Ensemble
	Lärmbelastung	Schienenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulücke
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	V+ / 112 m ² / 588 m ²
	GRZ/ GFZ	0,97 / 5,1
	Geschätzte WE	5
	Wegfallende WE	1
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	Befreiung für Überschreitung der Baugrenzen und Geschossigkeit
	Bemerkungen	-



Bestandssituation

Altona-Nord

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Fläche AN13c



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Nord

Steckbrief

Fläche AN16b
Kategorie II

ÜBERSICHT	Adresse	Haubachstraße 7a
	Flurstück	67
	Größe	ca. 360 m ²
	Eigentümer	SAGA GWG
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	BS 11 (1955)
	Ausweisung	W4g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Ladenflächen
	Nutzung Umgebung	Wohnen



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,40 km (Gerichtstr.)
	Nahversorgung	0,50 km (Paul-Neumann-Platz)
	Park / Spielplatz	0,80 km / 0,26 km
	Kita / Grundschule	0,85 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Untergenutzte Wohnbaufläche
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Ersatzbau GWB
	Geschosse/GR /BGF	IV+ / 174 m ² / 968 m ²
	GRZ/ GFZ	0,48 / 2,7
	Geschätzte WE	10
	Wegfallende WE	4
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	ggf. Neuordnung
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben gemäß Baustufenplan
	Bemerkungen	-



Bestandssituation

Altona-Nord

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Fläche AN16b



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Teil 4 | Testentwürfe Potenzialflächen Altona-Ottensen

Übersichtsplan Altona-Ottensen
Übersichtsliste Altona-Ottensen

4









Potenzialflächen Altona-Ottensen











Übersichtsplan















Potenzialflächen ohne Testentwurf





Potenzialflächen mit Testentwurf

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
OT01a		Friedensallee 128, 250	1330-1336	privat	BS Ottensen (1955)	250	V	Wohnen + Gewerbe
OT01b		Friedensallee 120	1337, 1339, 1340	privat	BS Ottensen (1955)	20	IV	Wohnen
OT01c		Hohenzollernring 118	1341, 1359	privat	BS Ottensen (1955)	335	V-VIII	Wohnen + Gewerbe
OT02a		Friedensallee 94	1383	privat	Ottensen 12 (1964)	14	IV+	Wohnen + Gewerbe
OT03c		Friedensallee 74	1619	privat	BS Ottensen (1955)	12	V+	Wohnen
OT04a		Gaußstraße 178	1706	privat	BS Ottensen (1955), Ottensen 57 (im Verfahren)	18	IV+	Wohnen + Gewerbe
OT04b		Gaußstraße 176	1709	privat	BS Ottensen (1955), Ottensen 57 (im Verfahren)	16	V	Wohnen + Gewerbe
OT04c		Gaußstraße 174, Bahrenfelder Straße 329	1710-11, 1714-15, 5060-5063	privat	BS Ottensen (1955), Ottensen 57 (im Verfahren)	40	V	Wohnen + Gewerbe
OT04e		Völkersstraße 10	1646, 1647	privat	BS Ottensen (1955)	5	III+	Wohnen + Gewerbe
OT04f		Borselstraße 8, Behringstraße 44-46	2898	privat	BS Ottensen (1955)	8	V	Wohnen + Gewerbe
OT05a		Gaußstraße 152-158, Bahrenfelder Straße 322	4642, 4643, 1803, 1804	privat	Ottensen 42 (1975)	25	III-IV	Wohnen + Gewerbe
OT05b		Gaußstraße 73-75, Barnerstraße 14	4064, 1783, 1784, 2502, 3913	privat, FHH (3913)	Ottensen 30 (1985)	140	IV	Wohnen + Gewerbe

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücks- nummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
OT05c			Barnerstraße 16	1781, 2501	privat	Ottensen 30 (1985)	8	VI	Wohnen + Gewerbe
OT06a			Grünebergstr. 63-83 (ungerade Hausnummern)	2482	privat	BS Ottensen (1955)	21	IV+I	Wohnen
OT08e			Hohenzollernring 82-84	1412, 1413	privat	BS Ottensen (1955), Ottensen 60 (im Verfahren)	12	II+	Wohnen
OT08f			Behringstraße 42	3956	privat	BS Ottensen (1955), Ottensen 60 (im Verfahren)	88	V	Wohnen
OT08g			Behringstraße 40	3790	WBG	BS Ottensen (1955), Ottensen 60 (im Verfahren)	siehe Fläche OT08f	siehe Fläche OT08f	Wohnen
OT09a			Friedensallee 45-47	1590, 4207	FHH, Privat	BS Ottensen (1955)	18	V	Wohnen + Gewerbe
OT09b			Behringstraße 26-28	4206, 4208	FHH	BS Ottensen (1955)	60	+II, III	Wohnen
OT09c		Potenzialfläche mit Testentwurf	Behringstr. 30	1585	privat	BS Ottensen (1955)	7	IV+	Wohnen
OT11b			Holstentwiete 37-41	3471, 5052	privat	Ottensen 41 (1978)	15	VI+I	Wohnen
OT11c			Holstentwiete 23-31, Fischers Allee 67-77	5047, 1171-1175	privat	Ottensen 41 (1978)	34	IV	Wohnen
OT12a		Potenzialfläche mit Testentwurf	Bahrenfelder Str. 197	1543	privat	Ottensen 28 (1985)	8	V	Wohnen + Gewerbe
OT12d		Potenzialfläche mit Testentwurf	Nöltingstraße 5	3877	privat	Ottensen 27 (1983)	22	IV+	Wohnen + Gewerbe

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
OT12e		Bahrenfelder Str. 119	258	privat	Ottensen 27 (1983)	3	IV	Wohnen + Gewerbe
OT12f		Holstentwiete 2-10	1468-1470	privat	BS Ottensen (1955)	9	+I, IV	Wohnen
OT12h		Nöltingstraße 10	223	WBG (?)	Ottensen 28 (1985)	8	VI	Wohnen + Gewerbe
OT13d		Bahrenfelder Str. 168	3754, 3755	privat	Ottensen 43 (2010)	2	IV	Wohnen + Gewerbe
OT13j		Zeißstr. 36-40	279	privat	Ottensen 43 (2010)	6	III	Wohnen
OT13l		Abbestraße 50	291	privat	Ottensen 43 (2010)	6	III	Wohnen + Gewerbe
OT13m		Hohenesch 55-61	2548, 301	privat	Ottensen 43 (2010)	16	IV	Wohnen
OT13n		Hohenesch 76	375	privat	Ottensen 43 (2010)	2	II++	Wohnen
OT13o		Große Rainstr. 45-47	374	privat	Ottensen 43 (2010)	3	III++	Wohnen + Gewerbe
OT17c		Ottenser Hauptstraße 11	515	privat	Ottensen 35 (1995)	4	IV	Wohnen + Gewerbe
OT17d		Ottenser Hauptstr. 7	492	privat	BS Ottensen (1955)	3	II++	Wohnen + Gewerbe
OT19a		Arnoldstr. 19/21	3463, 3567	FHH	BS Ottensen (1955)	5	III+	Wohnen

Potenzialfläche mit Testentwurf

Nr.	Foto	Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
OT19c		Holländische Reihe 44 (Hinterhof)	58	privat	BS Ottensen (1955)	6	II+	Wohnen
OT20a		Braunschweiger Straße 11	612	WBG	Ottensen 37 (1985)	8	IV	Wohnen
OT20b		Am Felde 22	658	Privat	Ottensen 37 (1985)	8	IV	Wohnen
OT21e		Elbchausee 82	1022	Privat	Ottensen 47 (1994)	22	III+	Wohnen

Teil 4.1 | Testentwürfe Potenzialflächen Altona-Ottensen

Übersichtsplan und Luftbild Altona-Ottensen

Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1

Potenzialflächen Altona-Ottensen

Übersichtsplan



Potenzialflächen Altona-Ottensen
Luftbild



Altona-Ottensen

Steckbrief

Fläche OT09c
Kategorie I

ÜBERSICHT	Adresse	Behringstr. 30
	Flurstück	1585
	Größe	ca. 206 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Gewerbliche Baufläche
	B-Plan	BS 16 Ottensen (1955)
	Ausweisung	W4g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,10 km (Am Born)
	Nahversorgung	0,35 km (Bahrenfelder Str)
	Park / Spielplatz	0,24 km / 0,24 km
	Kita / Grundschule	0,24 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Fenster Nachbarbebauung

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Gebäudebestand
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Aufstockung oder Ersatzbau
	Geschosse/GR /BGF	IV+ / 168 m ² / 770 m ²
	GRZ/ GFZ	0,9 / 3,7
	Geschätzte WE	7
	Wegfallende WE	4
	Anzahl der Stellpl.	6
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben gemäß Baustufenplan
Bemerkungen	-	



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



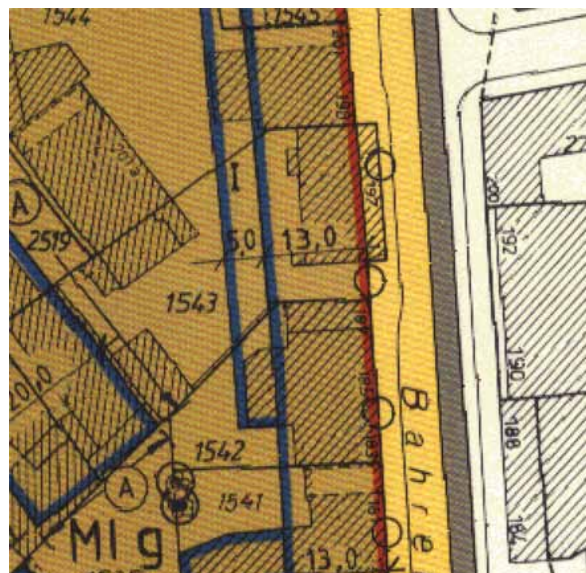
Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Bahrenfelder Str. 197
	Flurstück	1543
	Größe	ca. 175 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	Ottensen 28 (1985)
	Ausweisung	MI V g
	Derzeitige Nutzung	Läden, Durchfahrt
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,0 km (Friedensallee)
	Nahversorgung	0,02 km (Bahrenfelder Str.)
	Park / Spielplatz	0,70 km / 0,30 km
	Kita / Grundschule	0,24 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Kulturdenkmalensemble
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Fenster in Nachbargebäude

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulücke
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	V / 153 m ² / 765 m ²
	GRZ/ GFZ	0,8 / 4,3
	Geschätzte WE	8
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben
	Bemerkungen	-



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Ottensen

Steckbrief

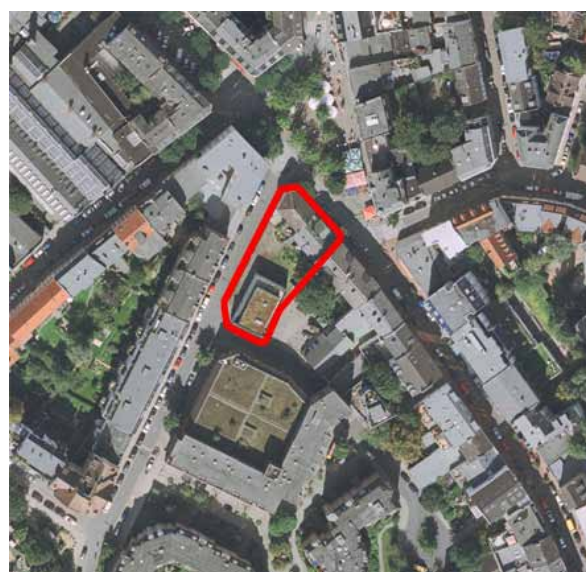
Fläche OT12d
Kategorie I

ÜBERSICHT	Adresse	Bahrenfelder Straße 147-157, Nöltlingstraße 5
	Flurstück	266, 267, 3877
	Größe	1.250 m ²
	Eigentümer	Privat
	FN	Gemischte Baufläche
	B-Plan	Ottensen 27 (1983)
	Ausweisung	MK IV g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Einzelhandel
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Einzelhandel

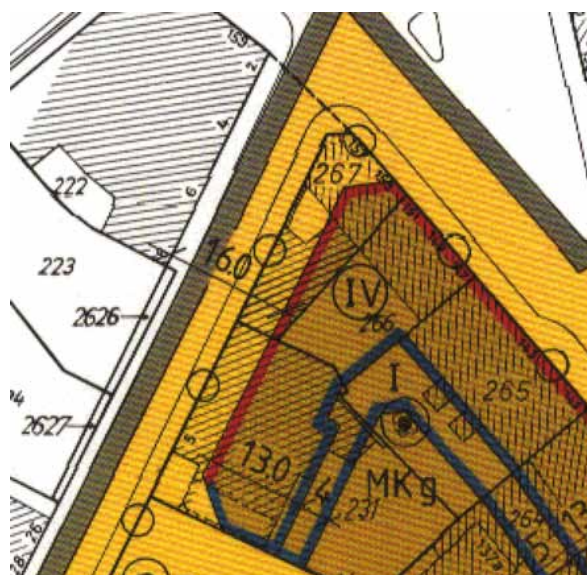
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,30 km (Große Rainstr.)
	Nahversorgung	0,09 km (Bahrenfelder Str.)
	Park / Spielplatz	0,11 km / 0,11 km
	Kita / Grundschule	0,14 km / 0,60 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Fenster Nachbarbebauung

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Gebäudebestand
	Mögliche Nutzung	Wohnen und Handel
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	IV+ / 1.157 m ² / 4.077 m ²
	GRZ/ GFZ	0,9 / 3,2
	Geschätzte WE	22
	Wegfallende WE	19
	Anzahl der Stellpl.	13
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	Befreiung für Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen
	Bemerkungen	-



Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation



Lageplan Bestand



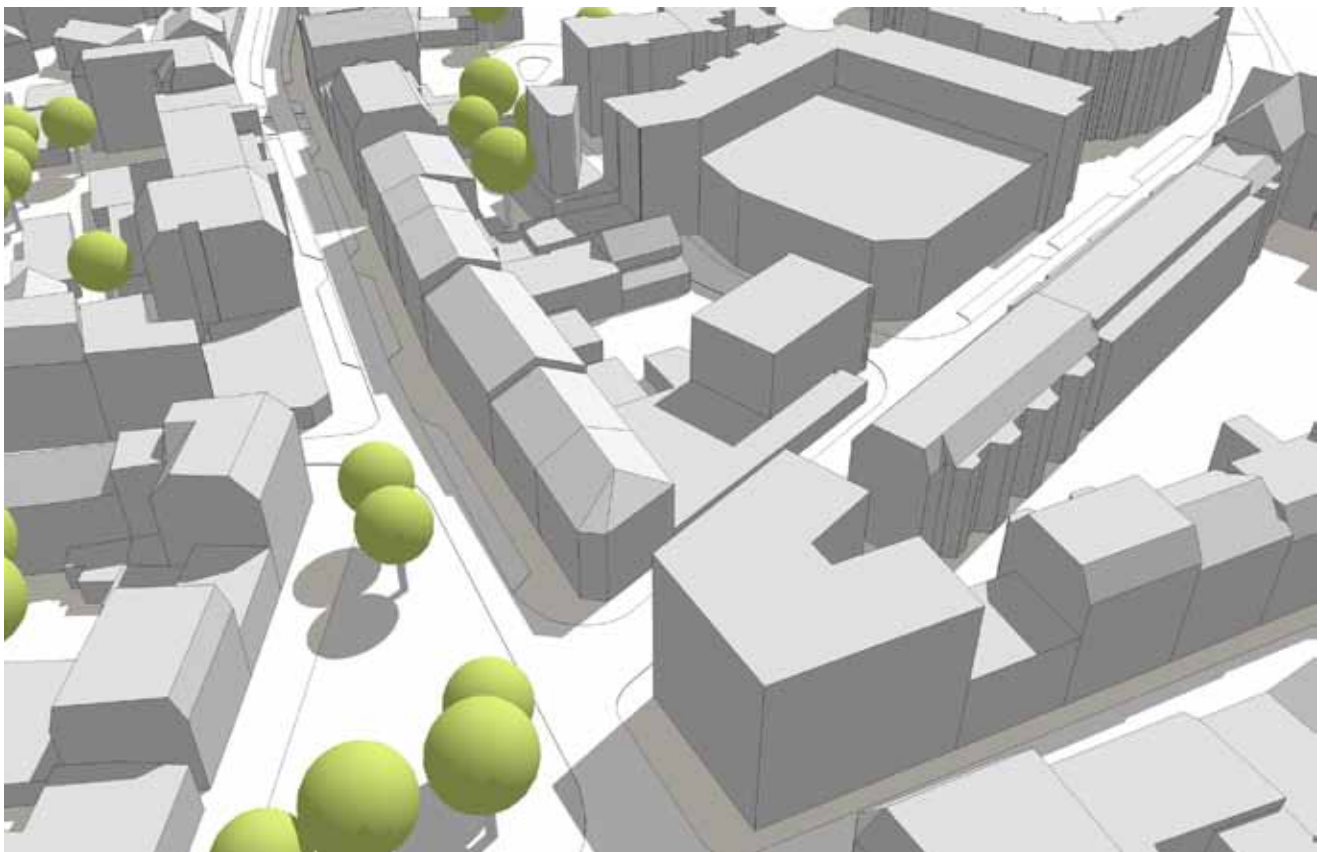
Lageplan Entwurf



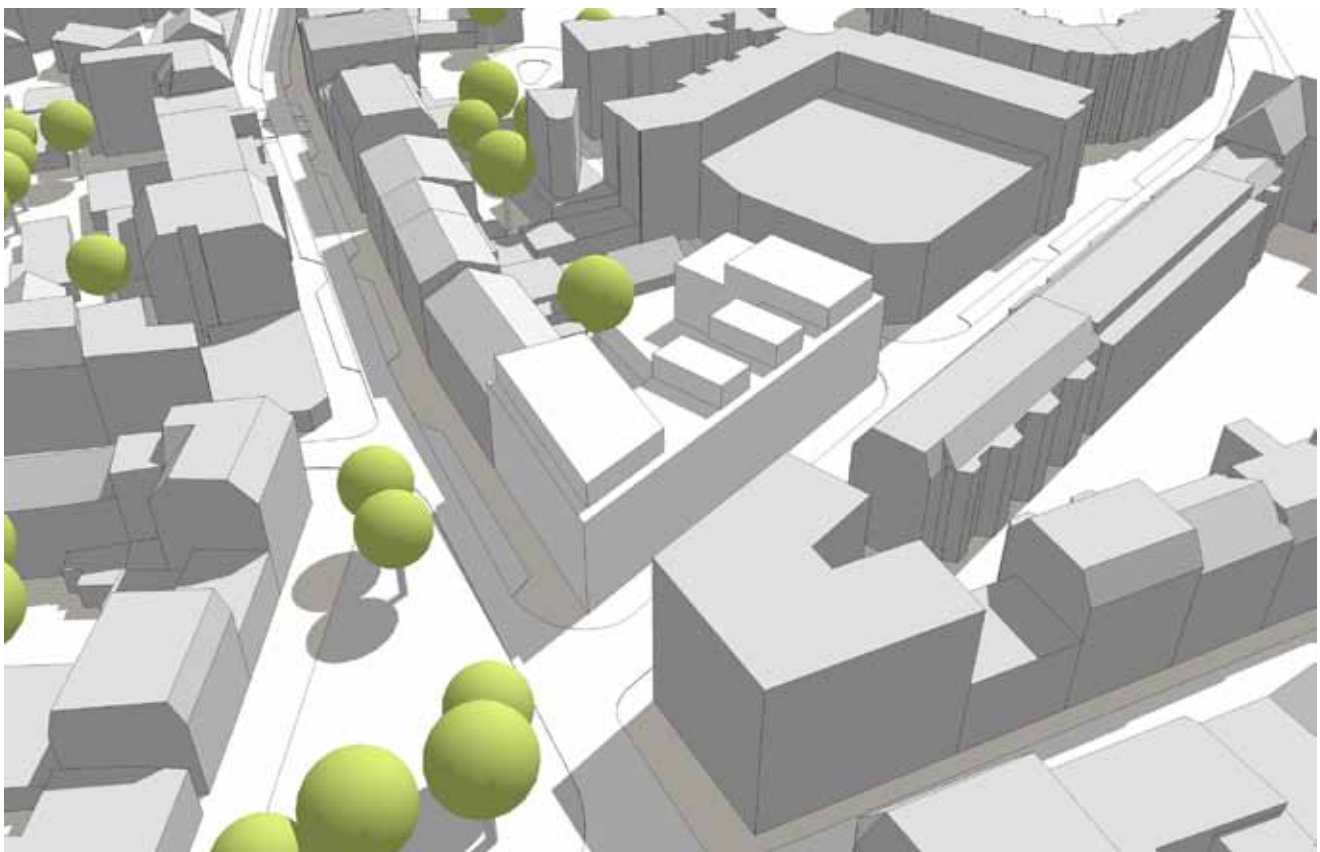
Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Ottensen

Steckbrief

Fläche OT19a
Kategorie III

ÜBERSICHT	Adresse	Arnoldstr. 19/21
	Flurstück	3463, 3567
	Größe	1.192 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	BS 16 Ottensen (1955)
	Ausweisung	W4g
	Derzeitige Nutzung	Garagenhof
	Nutzung Umgebung	Wohnen



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,10 km (Bahrenfelder Str.)
	Nahversorgung	0,40 km (Holländische Reihe)
	Park / Spielplatz	0,45 km / 0,10 km
	Kita / Grundschule	0,15 km / 0,15 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm (Vorderhaus)
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Blockinnenbereich
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Stadthäuser
	Geschosse/GR /BGF	III+ / 217 m ² / 796 m ²
	GRZ/ GFZ	0,18 / 0,6
	Geschätzte WE	5
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	9
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	sicher zu stellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	gemäß Baustufenplan
	Bemerkungen	-



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Teil 5 | Übersicht Potenzialflächen Altona-Sternschanze

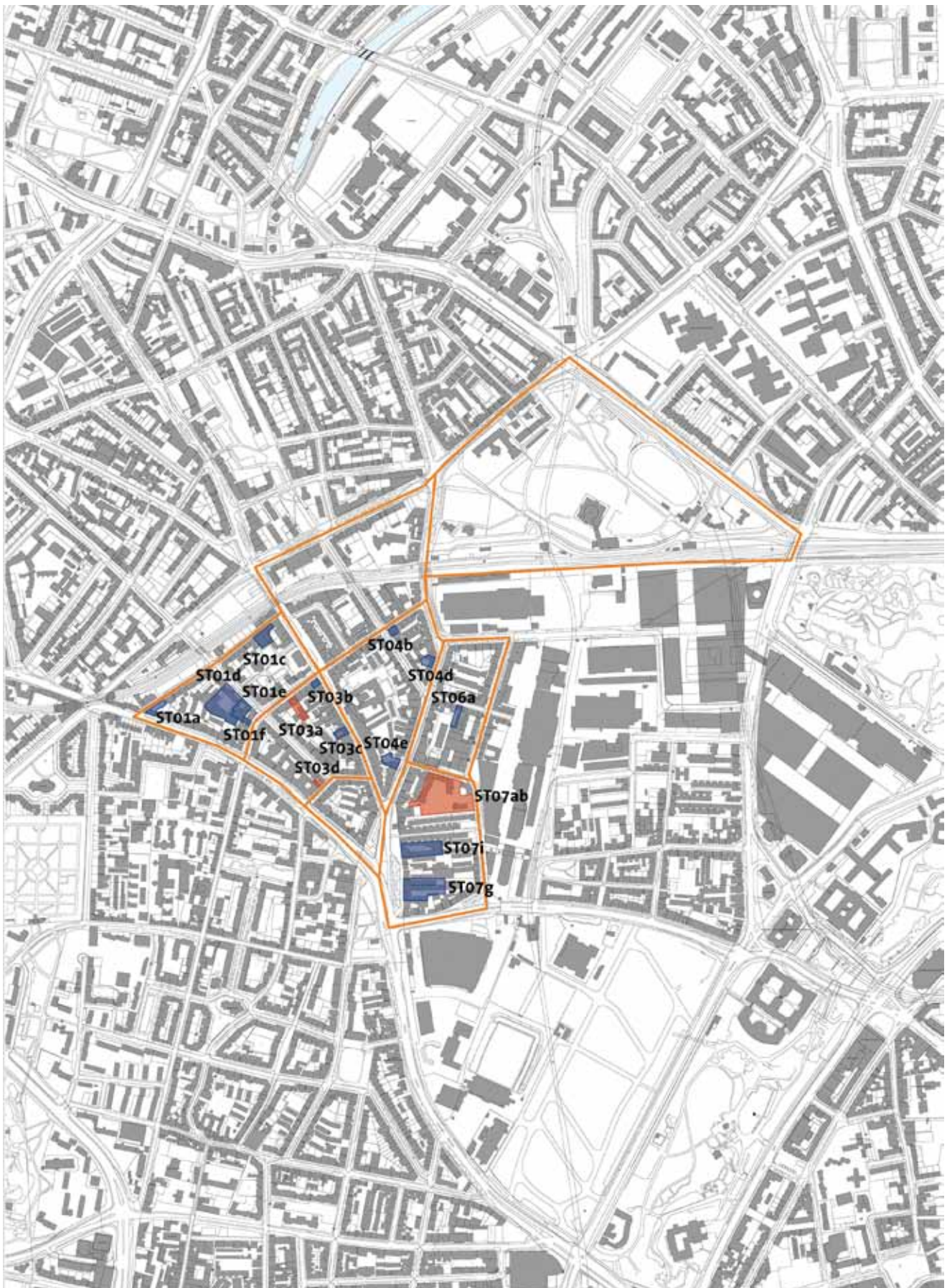
Übersichtsplan Altona-Sternschanze

Übersichtsliste Altona-Sternschanze

5

Potenzialflächen Altona-Sternschanze






Übersichtsplan



Potenzialflächen ohne Testentwurf

Potenzialflächen mit Testentwurf

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
ST01a			Eifflerstr. 4	845	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	12	IV	Wohnen
ST01c			Eifflerstr. 40/42	810, 811, 812	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	14	+III	Wohnen + Gewerbe
ST01d			Lippmannstraße 57-59	1709	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	12	IV	Wohnen + Gewerbe
ST01e			Lippmannstraße 53-55	832, 863	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	12	V+	Wohnen + Gewerbe
ST01f			Juliusstraße 10	862	privat	BS 11 Altona-Altstadt (1955)	8	V+	Wohnen + Gewerbe
ST03a		Potenzialfläche mit Testanwurf	Juliusstr. 25	206	privat	St. Pauli 34 (1993)	9	IV+	Wohnen + Gewerbe
ST03b			Schulterblatt 85	209	privat	St. Pauli 34 (1993)	5	II + II+	Wohnen + Gewerbe
ST03c			Schulterblatt 37	196	privat	St. Pauli 34 (1993)	2	IV+I	Wohnen
ST03d		Potenzialfläche mit Testanwurf	Lerchenstr. 103/105	144	privat	St. Pauli 34 (1993)	4	V	Wohnen + Gewerbe
ST04b			Bartelsstr. 30	76	privat	BS 9 (1955)	9	III+III	Wohnen + Gewerbe
ST04d			Schanzenstraße 69-71	117	SAGA GWG	BS 2 St. Pauli (1955)	4	IV + II	Wohnen
ST04e			Schanzenstraße 7	223	Privat	St. Pauli 34 (1993)	9	V	Wohnen + Gewerbe

Nr.	Foto		Adresse	Flurstücksnummer	Eigentümer	B-Plan-Nr.	Anzahl der WE	Anzahl der Geschosse	Nutzung
ST06a			Kampstraße 16-18	52	privat	St. Pauli 29 (2000)	4	III	Wohnen
ST07a		Potenzialfläche mit Testentwurf	Ludwigstr. 3/ 5	241	FHH	St. Pauli 29 (2000)	9	V+	Wohnen
ST07b		Potenzialfläche mit Testentwurf	Sternstraße 47	21	Sonstige	St. Pauli 29 (2000)	9	IV+	Wohnen
ST07g			Neuer Pferdemarkt 29-31	23, 141	privat	St. Pauli 6 (1964)	24	IV	Wohnen + Gewerbe
ST07i			Neuer Pferdemarkt 20-21	293, 294	privat	St. Pauli 6 (1964)	24	IV	Wohnen + Gewerbe

Teil 5.1 | Testentwürfe Potenzialflächen Altona-Sternschanze

Übersichtsplan und Luftbild Altona-Sternschanze

Testentwürfe: Steckbriefe Bestand und Städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1

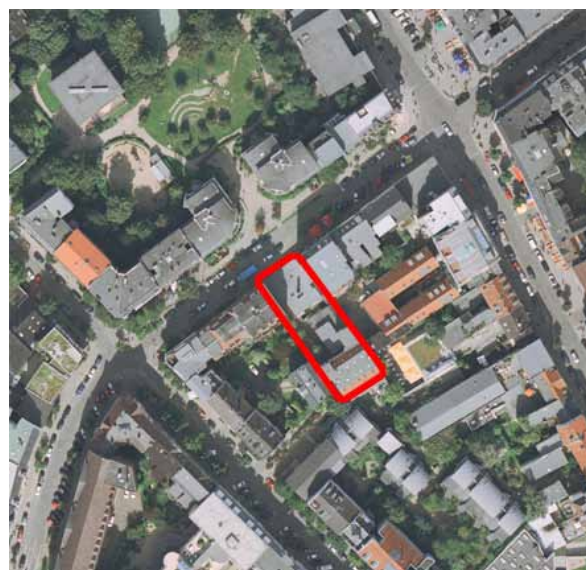
Potenzialflächen Altona-Sternschanze
Übersichtsplan



Potenzialflächen Altona-Sternschanze
Luftbild



ÜBERSICHT	Adresse	Juliusstr. 25
	Flurstück	206
	Größe	855 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	St. Pauli 34 (1993)
	Ausweisung	WA IV g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Nutzung Umgebung	Wohnen



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,18 km (Bernstorffstr.)
	Nahversorgung	0,19 km (Stresemannstr.)
	Park / Spielplatz	0,45 km / 0,0 km
	Kita / Grundschule	0,16 km / 0,50 km
	Besonderheiten	Spielplatz im Hinterhof



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	-
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	Fenster Nachbarbebauung

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulücke
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	IV + / 242 m ² / 1.149 m ²
	GRZ/ GFZ	0,28 / 1,3
	Geschätzte WE	9
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	eigenständig
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben
	Bemerkungen	-



Bestandssituation



Lageplan Bestand



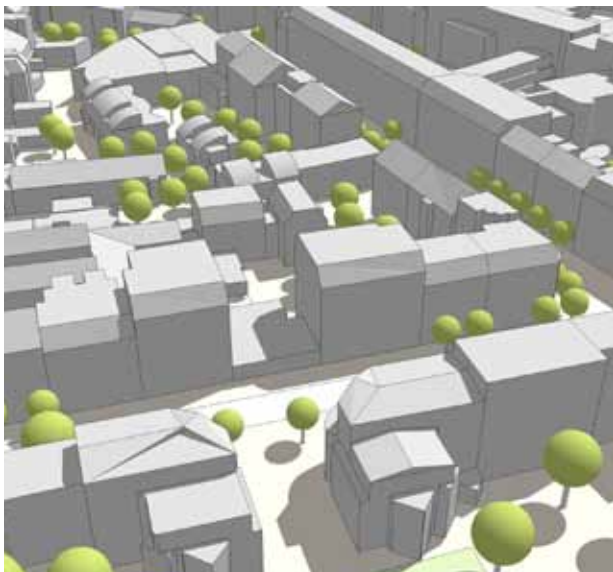
Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Sternschanze

Steckbrief

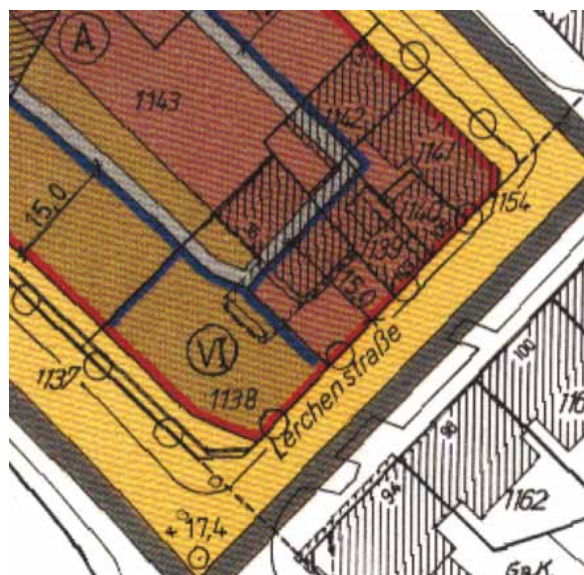
Fläche ST03d
Kategorie II

ÜBERSICHT	Adresse	Lerchenstr. 103/ 105
	Flurstück	143, 144
	Größe	184 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	St. Pauli 31 (1985)
	Ausweisung	WA V g
	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Garten
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,20 km (Bernstorffstr.)
	Nahversorgung	0,20 km (Schulterblatt)
	Park / Spielplatz	0,65 km / 0,30 km
	Kita / Grundschule	0,20 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	-
	Lärmbelastung	Straßenlärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	-
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulücke
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	V / 107 m ² / 520 m ²
	GRZ/ GFZ	0,58 / 2,8
	Geschätzte WE	4
	Wegfallende WE	2
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gegeben
	Bemerkungen	-



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

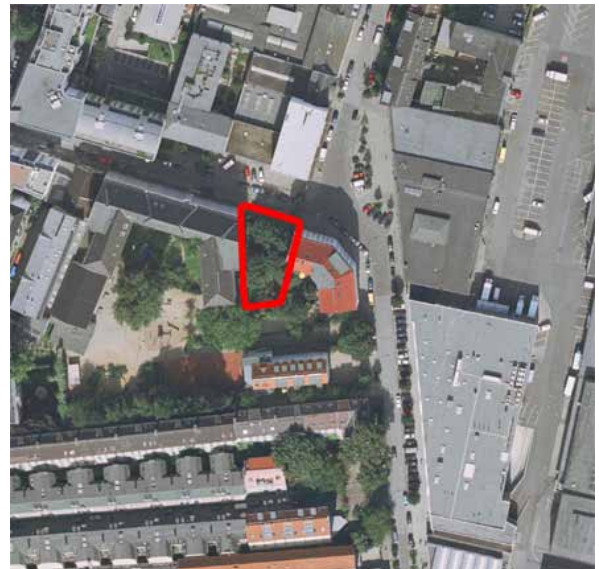


Isometrie Bestand



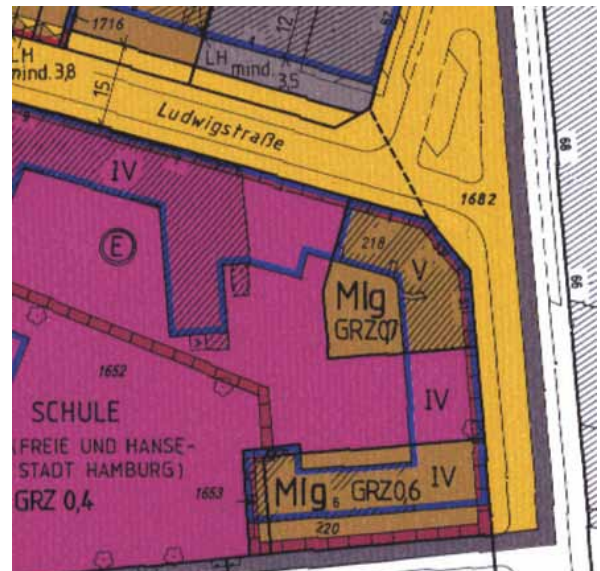
Isometrie Entwurf

ÜBERSICHT	Adresse	Ludwigstr. 3/ 5
	Flurstück	241
	Größe	ca. 470 m ²
	Eigentümer	FHH
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	St. Pauli 29 (2000)
	Ausweisung	Gemeinbedarf (Schule)
	Derzeitige Nutzung	Zugang Schulhof
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,40 km (Feldstr.)
	Nahversorgung	0,40 km (Schulterblatt)
	Park / Spielplatz	0,55 km / 0,60 km
	Kita / Grundschule	0,12 km / 0,0 km
	Besonderheiten	-



Geltendes Baurecht

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	Schüllärm?
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	-

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulückenschließung
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Neubau GWB
	Geschosse/GR /BGF	V+ / 227 m ² / 1.290 m ²
	GRZ/ GFZ	0,48 / 2,7
	Geschätzte WE	9
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	10
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	

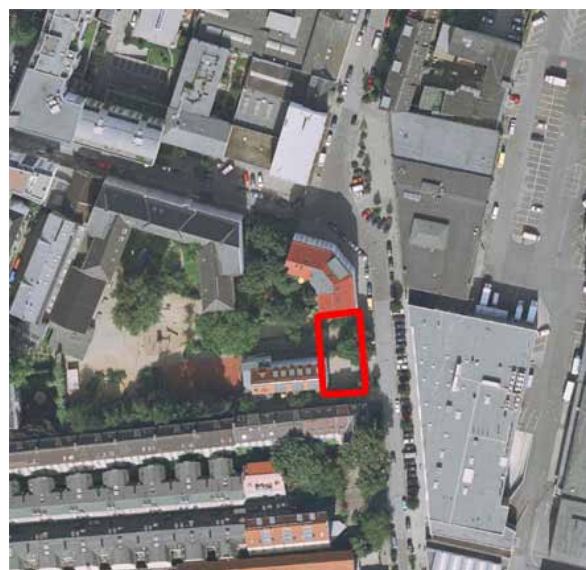


Bestandssituation

Altona-Sternschanze
Steckbrief ST07b

Fläche ST07ab
Kategorie II

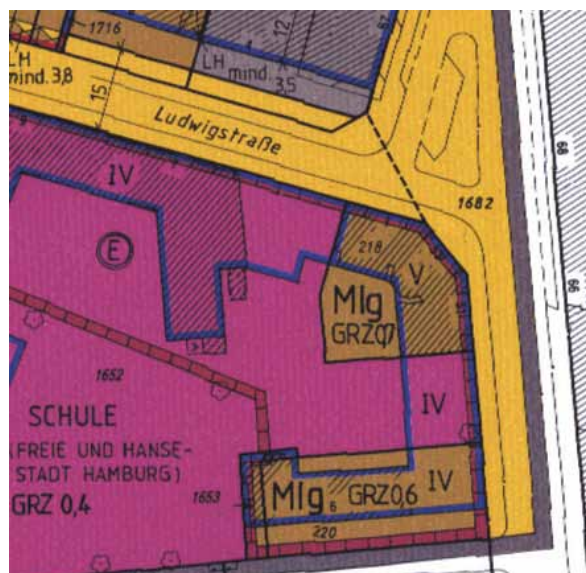
ÜBERSICHT	Adresse	Sternstraße 47-49
	Flurstück	21, 241
	Größe	ca. 445 m ²
	Eigentümer	Sonstige, FHH
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	St. Pauli 29 (2000)
	Ausweisung	MI IV g / Gemeinbedarf
	Derzeitige Nutzung	Stellplätze / Zugang Schulhof
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe



Luftbild Bestand

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,30 km (Feldstr.)
	Nahversorgung	0,40 km (Schulterblatt)
	Park / Spielplatz	0,65 km / 0,55 km
	Kita / Grundschule	0,0 km / 0,12 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	Schullärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze



Geltendes Baurecht

NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulückenschließung
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Neubau GWB
	Geschosse/GR /BGF	IV+ / 153 m ² / 708 m ²
	GRZ/ GFZ	0,34 / 1,6
	Geschätzte WE	9
	Wegfallende WE	0
	Anzahl der Stellpl.	0
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	gemäß B-Plan
	Bemerkungen	



Bestandssituation

ÜBERSICHT	Adresse	Ludwigstr. 3/ 5, Sternstraße 47-49
	Flurstück	241, 21
	Größe	915 m ²
	Eigentümer	Sonstige, FHH
	FNP	Gemischte Baufläche
	B-Plan	St. Pauli 29 (2000)
	Ausweisung	MI IV g / Gemeinbedarf
	Derzeitige Nutzung	Zugang Schulhof, Stellplätze
	Nutzung Umgebung	Wohnen und Gewerbe

INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,35 km (Feldstraße)
	Nahversorgung	0,40 km (Schulterblatt)
	Park / Spielplatz	0,60 km / 0,60 km
	Kita / Grundschule	0,06 km / 0,06 km
	Besonderheiten	-

RESTRIKTIONEN	Denkmalschutz	Erhaltungsbereich
	Lärmbelastung	z.T. Schallärm
	Bodenbelastung	-
	Naturschutz	z.T. Baumbestand
	Sonstige Einschränkungen	Ersatzstellplätze

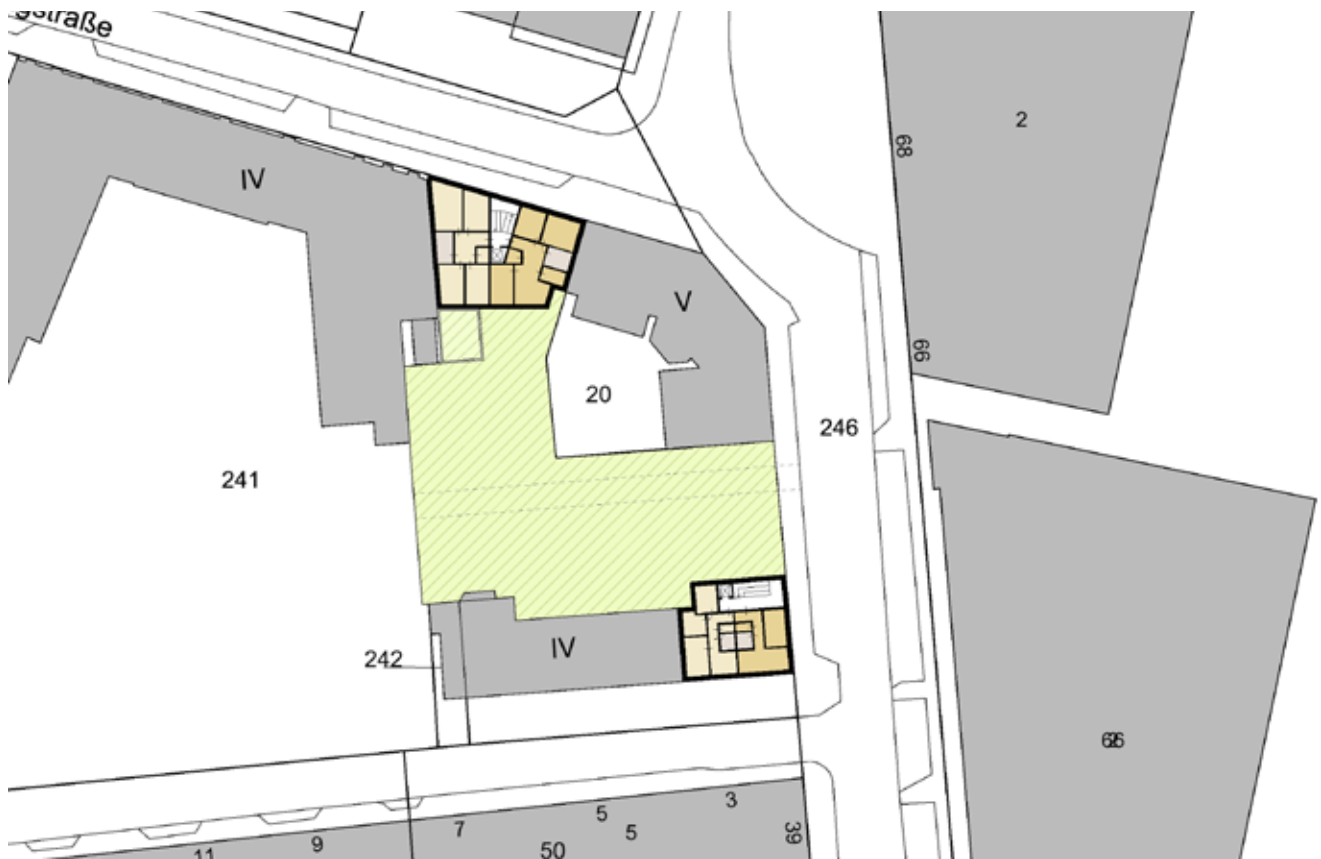
NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulücke
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	IV -V+ / 380m ² / 1.998 m ²
	GRZ/ GFZ	0,41 / 2,15
	Geschätzte WE	18
	Wegfallende WE	8
	Anzahl der Stellpl.	10
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
Bemerkungen	-	



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Impressum

Herausgeber:

Bezirksamt Altona

Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Jessenstraße 1-3
22 767 Hamburg

Bearbeitung:

petersen pörksen partner

architekten+ stadtplaner | bda
www.ppp-architekten.de

Hamburg, im Februar 2012

Bezirksamt Altona
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



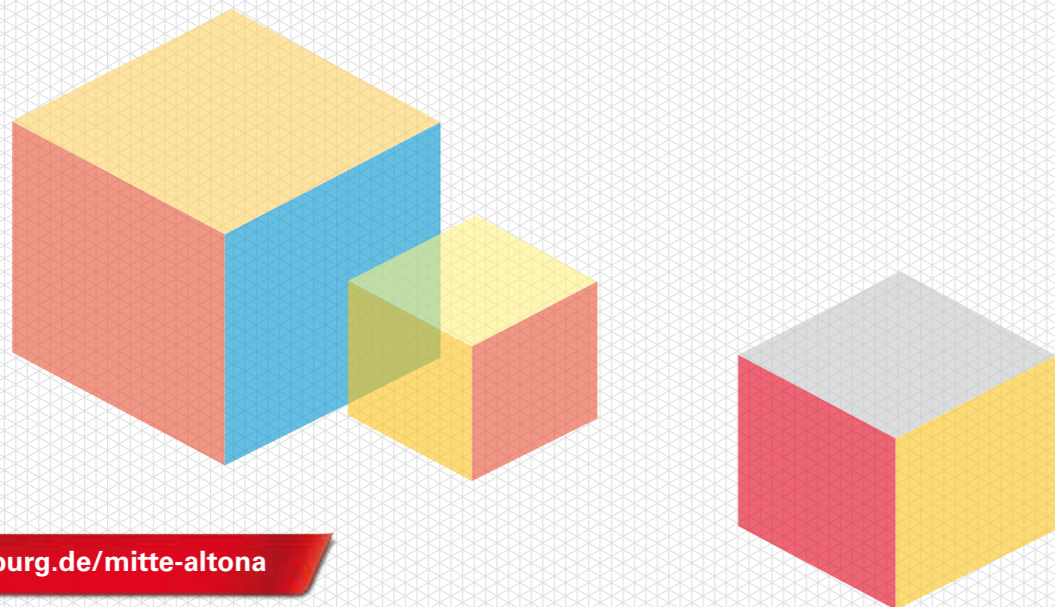
Hamburg

Fundamente für ein neues Stück Stadt

Masterplan Mitte Altona

Inhalt

- 03** **VORWORT**
Ein wichtiger Schritt hin zu einem neuen Stück Altona
- 04** **EINLEITUNG**
Mehr Wohnraum, mehr Freiraum, mehr Altona
- 06** **DER MASTERPLAN**
Das Instrument Masterplan
- 08** So sieht der Masterplan für Mitte Altona aus
- 14** Der Weg zum Masterplan Mitte Altona
- 20** **AUSBLICK**
Wie geht es weiter in Mitte Altona



VORWORT

Ein wichtiger Schritt hin zu einem neuen Stück Altona

Liebe Leserin, lieber Leser,

im September 2012 haben wir einen wichtigen Schritt hin zu einem neuen Stück Altona gemacht: Nach intensiver Diskussion in den politischen Gremien und mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort hat die Hamburger Bürgerschaft mit großer Mehrheit dem Masterplan Mitte Altona zugestimmt. Ein Plan, mit dem wir zufrieden sein können. Er bietet eine gute Grundlage zur Entwicklung eines vielfältigen und familienfreundlichen Quartiers für alle. Ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen sind ein guter Mix für einen sozial gemischten Stadtteil. Platz für Baugemeinschaften, ein Modellquartier für autoarmes Wohnen und ein großer Stadtteilpark sind weitere Beispiele dafür, dass hier etwas entsteht, das sich gut in das Umfeld einfügt und nach Altona passt.

Jetzt geht es weiter: Die Beschlussfassung war nur der Startschuss für alle weiteren Planungsschritte. Der fertige Plan mit seinen Ergänzungen durch die Bürgerschaft macht den Weg frei für die Details, mit denen das nun vorliegende grobe Strukturkonzept in den nächsten Monaten gefüllt werden muss – denn der Masterplan ist nur die Ausgangsbasis und bietet Raum für Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die letzten Monate haben wir bereits intensiv genutzt, um gemeinsam mit Bürgerinnen, Bürgern und Experten im Rahmen von Thementagen die verschie-



denen Vorstellungen von Verkehr, Mobilität, Wohnen und alltäglichem Leben zu diskutieren. Wir haben dabei viele wertvolle Anregungen erhalten, die in die weiteren Planungen und unsere Verhandlungen mit den Grundeigentümern einfließen werden.

Jetzt wird der Bebauungsplan erarbeitet und öffentlich präsentiert. Auch hier bieten sich viele Möglichkeiten, daran mitzuwirken. Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen zu Mitte Altona: Wie sieht der Masterplan aus? Wie ist er entstanden und wie geht es jetzt weiter? Ich lade Sie herzlich ein, die vielfältigen Möglichkeiten zu nutzen, diesen neuen Stadtteil mitzugestalten.

Jutta Blankau, Senatorin für
Stadtentwicklung und Umwelt

EINLEITUNG

Mehr Wohnraum, mehr Freiraum, mehr Altona

Zwischen Schienensträngen und gestapelten Bierkisten, auf alten Bahn- und Brauereiflächen inmitten der Metropole Hamburg entsteht ein neuer Stadtteil – Mitte Altona.

Mitten im Bezirk Altona, zwischen den Stadtteilen Ottensen, Altona-Nord, Altona-Altstadt und Bahrenfeld wird mit der bereits erfolgten Aufgabe des Güterbahnhofs und auf ungenutzten Flächen der Holsten-Brauerei ein großes zusammenhängendes Areal für eine städtebauliche Neuentwicklung frei. Durch die geplante Verlegung der Fernbahn vom heutigen Bahnhof Altona an den Standort Diebsteich würden noch zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Gesamtgröße Mitte Altonas würde damit fast halb so groß wie die Außenalster.

Dieses Areal stellt eines der größten Potenziale für nachhaltiges, innerstädtisches Wachstum in Hamburg dar und bietet die Chance, in zentraler Lage dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Mit der Entwicklung dieser Flächen kann der Stadtgrundriss in Altona gezielt ergänzt und die Lücke, die hier viele Jahre klaffte, geschlossen werden.

Mitte Altona soll ein durchmisches, familienfreundliches Quartier werden – neuer innerstädtischer Wohnraum, der Altona weiterschreiben soll.

Der heutige Bahnhof Altona mit seinen Gleisanlagen wirkt wie eine große Trennlinie und teilt das Zentrum Altonas in eine westliche und eine östliche Hälfte – diese einst getrennten Viertel können nun endlich durch neue Wegeverbindungen zusammenwachsen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, großzügige Park- und Freiflächen nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für die umliegen-

den Stadtteile zu schaffen und so dem geringen Anteil von Grünflächen in der Umgebung des Projektgebiets entgegenzuwirken.

Auf vormals brachliegenden Flächen soll ein durchmisches, familienfreundliches Wohnquartier entstehen, das durch Nahversorgung, gewerbliche Nutzungen und soziale Infrastrukturen ergänzt wird. Ein neuer Wohnort für Hamburg, der vor allem durch seine Alltagsqualitäten überzeugen soll.

Der Anspruch an den neuen Stadtteil ist hoch, denn die Entwicklung soll sich in das räumliche Umfeld einfügen, dessen Charakter und die Geschichte aufgreifen und Altona weiterschreiben – hier soll ein neues Quartier für alle entstehen.

Welche Chancen bietet Mitte Altona und welche Perspektiven eröffnen sich für die umliegenden Stadtteile?

DER MASTERPLAN

Das Instrument Masterplan

In den vergangenen zwei Jahren wurde für Mitte Altona ein Masterplan entwickelt – ein erster Schritt der Planung, der nun fertig gestellt wurde. Ein Masterplan bildet die planerische Grundstruktur für die Entwicklung eines Quartiers ab und stellt somit die Absichtserklärung dar, wie ein neues Quartier grundsätzlich aussehen soll. Der Masterplan Mitte Altona wurde 2012 von Senat und Bürgerschaft beschlossen und dient seitdem als Ausgangsbasis für die sich anschließenden Planungsschritte.

Bevor ein Stadtteil im Detail entwickelt werden kann, müssen erst einmal die groben städtebaulichen Strukturen geklärt werden: Wo sollen sich die Gebäude befinden? Wie hoch sollen sie sein? Wo wird es Grünflächen geben? Wie soll die verkehrliche Planung aussehen? Zur Festlegung und Steuerung eines solchen Rahmens wird ein so genannter Masterplan erstellt. Dieser bildet die grobe planerische Grundlage für die künftige Entwicklung des Quartiers ab: Er enthält Angaben zu Lage, Größe und Form des Parks und weiterer Freiflächen, zum Grundgerüst für die verkehrliche Erschließung sowie zu Höhe, Tiefe und Anordnung von Gebäuden. Ein Masterplan stellt somit die Absichtserklärung dar, wie das neue Quartier grundsätzlich aussehen soll. Dabei muss er ein fortschreibungsfähiges, flexibles Konzept bieten, das sich an mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen und Entwicklungsbedarfe während des weiteren Planungsprozesses anpassen kann.

ges, flexibles Konzept bieten, das sich an mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen und Entwicklungsbedarfe während des weiteren Planungsprozesses anpassen kann.

Ein Masterplan bleibt stets flexibel und bietet viel Raum für Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Details wie die genaue Gestaltung von Park und Freiflächen, die Gestaltung der Gebäudefassaden oder die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes sind in einem Masterplan noch nicht festgelegt. Ein Masterplan schafft zudem auch noch kein Baurecht – hierzu bedarf es vielmehr der sich anschließenden Bebauungsplanung.

Was ist eigentlich ein Masterplan? Warum wird er erstellt? Was legt er fest? Was wird in einem Masterplan nicht dargestellt?

DER MASTERPLAN

So sieht der Masterplan für Mitte Altona aus

Das Gebiet des Masterplans ist umgeben von dicht bebauten, lebendigen Stadtteilen, die von den Bewohnern insbesondere aufgrund ihrer hohen Qualitäten im Alltag geschätzt werden. In diese Umgebung soll sich auch Mitte Altona einfügen, den Stadtteil ein Stück weiterschreiben und die angrenzenden Viertel verknüpfen.

Ein räumliches Gesamtkonzept

Die Vielzahl an derzeit unterschiedlichen Nutzungen lassen das Gebiet Gefahr laufen, stückweise entwickelt zu werden. Bei einer vorzeitigen Entwicklung jeweils kleinteiliger Einheiten aufgrund von zeitlichen Aspekten würde man so die Chance vergeben, einen zusammenhängenden neuen Stadtteil zu schaffen, der sich wie ein Teil eines Puzzles in die umliegenden Quartiere einfügt. Der Masterplan Mitte Altona liefert deshalb ein stadträumliches Konzept für das gesamte Plangebiet.

Da die Verlagerung des Fernbahnhofs nach Diebsteich noch aussteht, macht der Masterplan von Beginn an eine aufeinander aufbauende Realisierung zweier in sich funktionsfähiger Entwicklungsabschnitte möglich. So kann der erste Abschnitt zwischen Harkortstraße und Bahnviadukt auch ohne eine Verlagerung des Bahnhofs entwickelt werden, um der drängenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bereits frühzeitig zu begegnen. So bildet dieser Abschnitt auch für sich einen funktionierenden Stadtteil, der jederzeit um den zweiten Entwicklungsabschnitt ergänzt werden kann.

Bebauungsstruktur

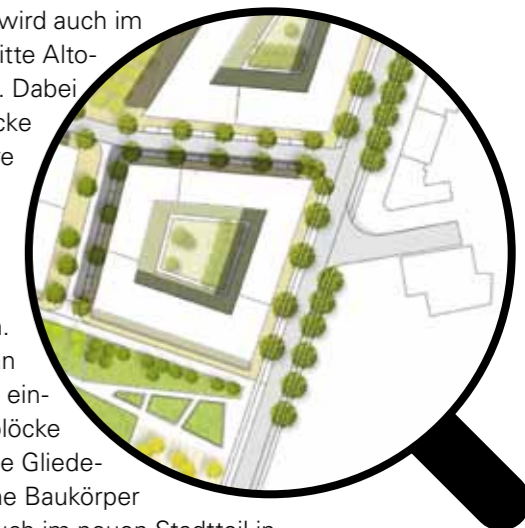
Die Bebauungsstruktur der benachbarten Quartiere zeichnet eine besonders hohe Anzahl von Gebäuden mit Blockrandstruktur aus, also an Wohngebäuden in geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof. Diese geschlossene

Blockstruktur wird auch im Masterplan Mitte Altona fortgesetzt. Dabei bilden die Blöcke vier erkennbare Quartiere, die sich jeweils auf einen öffentlichen Platz beziehen. Der Masterplan schlägt für die einzelnen Wohnblöcke eine kleinteilige Gliederung in einzelne Baukörper vor, so dass auch im neuen Stadtteil in Höhe, Breite und Gestaltung der Fassaden unterschiedliche Gebäude entstehen können und die Lebendigkeit der umliegenden Quartiere fortgeschrieben wird. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den Altbauten in der Umgebung.

Nutzungen

Im Masterplan erfolgt nur eine grobe Zuteilung der Nutzungen mit einem eindeutigen Schwerpunkt im Bereich des Wohnungsbaus. So sind ca. 3.500 Wohnungen für das Gebiet des Masterplans Mitte Altona insgesamt geplant, wovon ungefähr 1.600 Wohnungen im ersten Entwicklungsabschnitt liegen.

Ein gewerblich orientierter Schwerpunkt ist im Bereich der ehemaligen Güterhallen vorgesehen, ergänzt durch kleine Läden oder Gastronomiebetriebe, die nicht konzentriert, sondern im Gebiet



Welche Aspekte beschreibt der Masterplan Mitte Altona? Was sind seine Stärken?

verteilt zu finden sein sollen. Als Standort für eine neue Stadtteilschule wurde eine Fläche direkt nördlich der Güterhallen ausgewählt.

Soziale Mischung

Mischung ist aber nicht nur eine Frage der Überlagerung verschiedener Funktionen, sondern auch der unterschiedlichen Haushaltstypen und Einkommensgruppen. Ziel des Masterplans ist es deshalb, ein lebendiges, vielfältiges Quartier zu schaffen, das allen Menschen offen steht. Realisiert werden sollen dabei jeweils ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Bis zu 20 Prozent der Flächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, sollen an Baugemein-



Kleiderkasse

schaften vergeben werden. Ein weiterer Teil an Flächen soll Integrationsprojekten zur Verfügung stehen.

Denkmalschutz & Identität

Damit die spannende und ereignisreiche Geschichte des Ortes nicht in Vergessenheit gerät, werden historische Strukturen eingebunden. Denkmäler werden als Orientierungs- und Identifikationspunkte integriert. Hierzu gehören die „Kleiderkasse“, die einst zur Lagerung der Berufskleidung der Bahnmitarbeiter diente oder der Wasserturm des ehemaligen Bahnbetriebswerkes: Er ist eines der letzten Symbole der Dampflochzeit in Hamburg und wurde zum Orientierungspunkt und

Wahrzeichen für das Gebiet rund um den Bahnhof Altona. Gut sichtbar und freistehend im künftigen Stadtteil-Park soll er an die bewegende Vergangenheit der Eisenbahn in Altona erinnern. Auch die denkmalschutzwürdigen Gebäude der alten Hallen des ehemaligen Güterbahnhofs, die heute zum größten Teil leer stehen, werden ihren Platz im neuen Stadtteil finden und so den Geist des Gebietes mit in die Zukunft tragen.

Öffentliche Räume und Grünflächen

Ein bedeutender Dreh- und Angelpunkt des neuen Quartiers ist der zentrale, etwa acht Hektar große Stadtteilpark. Er wird Raum bieten für Sport, Spiel und Erholung. Der Park sowie fünf Quartiersplätze werden zum Mittelpunkt des alltäglichen Lebens. Sie sollen für alle Menschen zugänglich und barrierefrei gestaltet sein.

Verkehrskonzept

Der Masterplan zeigt das Grundgerüst für die verkehrliche Erschließung der neu zu entwickelnden Flächen. Dabei nimmt er Bezug auf die Straßenräume der umgebenden Stadtteile. Um den Gebrauch privater Pkw so gering wie möglich zu halten, formuliert der Masterplan außerdem das Ziel, ein Mobilitätskonzept für den neuen Stadtteil zu erarbeiten. Dabei sollen der Fuß- und Radverkehr sowie der öffentliche Nahverkehr gestärkt werden, um attraktive Wegeverbindungen zu schaffen, die den Erwerb beziehungsweise den Gebrauch eines eigenen Autos im Quartier so gut wie überflüssig machen. Einen weiteren maßgebenden Beitrag können hierzu auch innovative Mobilitätsangebote wie zum Beispiel Car-Sharing-Angebote leisten.



Vernetzung der Plätze und Grünräume

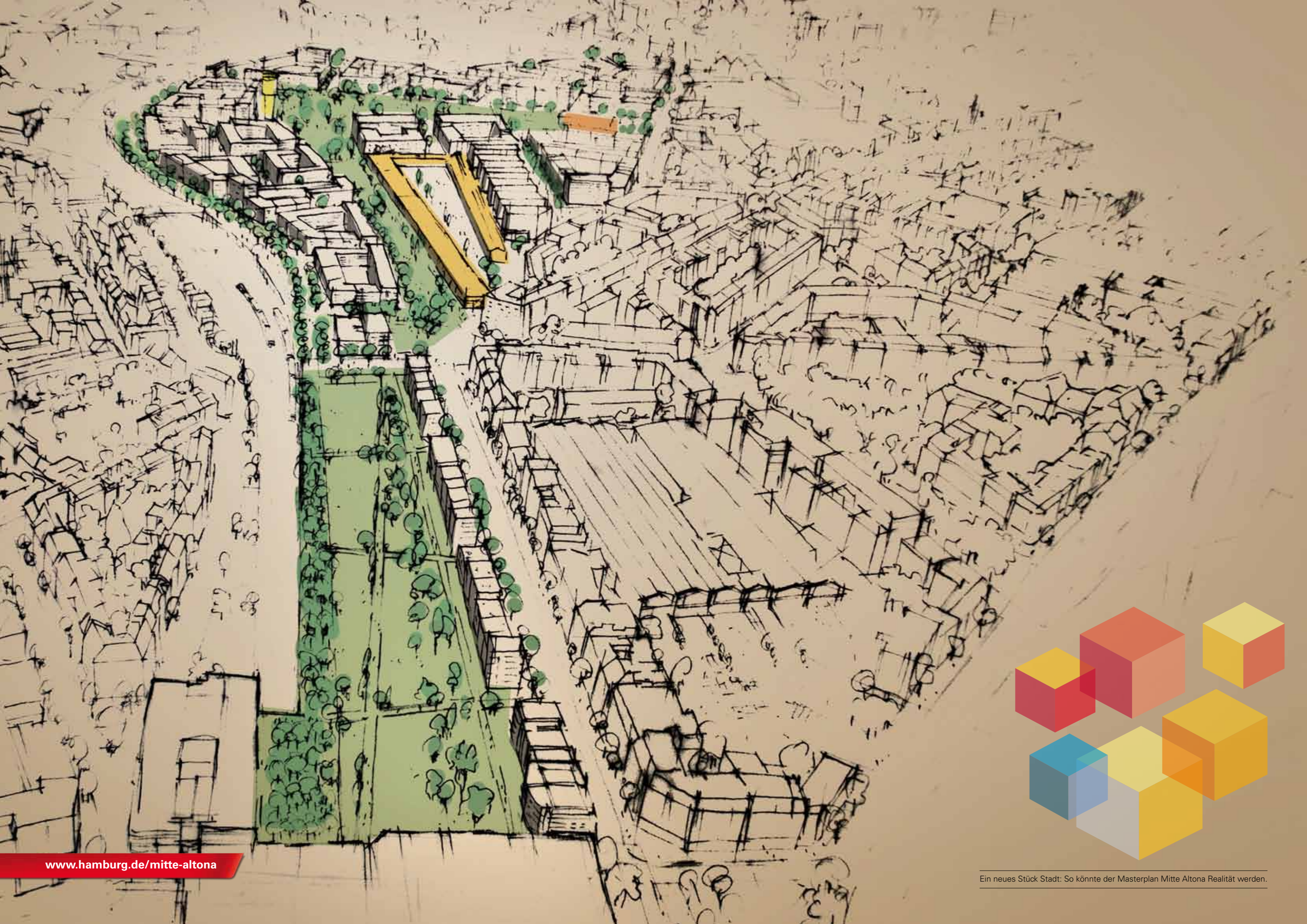


Nutzungskonzept



Radverkehr





DER MASTERPLAN

Der Weg zum Masterplan Mitte Altona

Während die Prüfung der Verlagerung des Fernbahnhofs von Altona nach Diebsteich noch andauert, stehen die größtenteils brachliegenden Flächen zwischen der Harkortstraße und dem Bahnbetriebsgelände bereits für eine Bebauung zur Verfügung. Die Entwicklung dieses Abschnitts kann daher vorgezogen werden, um so schnellstmöglich dem Bedarf an neuem innerstädtischen Wohnraum nachzukommen. Bevor jedoch Wohnungen, Parks und Straßen auf dem Gelände gebaut werden können, bedarf es einer Vielzahl an Planungsschritten.

Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept und Masterplan

Der Wettbewerb

Zur Erstellung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts für Mitte Altona wurde im Juli 2010 von der Freien und Hansestadt Hamburg und den Eigentümern der Flächen ein Wettbewerb ausgelobt. Es war das Ziel, verschiedene Ideen und Entwürfe für eine künftige Bebauung der bereits brachliegenden Flächen sowie der Bahnflächen zu entwickeln. Um hierbei auch die Wünsche und Ideen der Bürgerinnen und Bürger mit einfließen zu lassen, wurde der Auslobung zum Wettbewerb ein Leitbild für den neuen Stadtteil beigefügt. Dieses wurde zuvor im Rahmen eines Workshops mit Bürgerinnen und Bürgern diskutiert und stand nun allen teilnehmenden Architekturbüros zur Verfügung. Vor Abgabe der Entwürfe durch die Architektenteams fand eine öffentliche Veranstaltung mit einer Zwischenpräsentation der Planungsansätze statt. Die dort geäußerten Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger wurden an die Wettbewerbsteilnehmer weitergeleitet, damit diese ihre Arbeiten daraufhin überprüfen konnten. Als Sieger des Wettbewerbs gingen die Hamburger Büros André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Kooperation mit arbos Freiraumplanung hervor. Um die Belange der Bürgerinnen und Bürger auch in dieser Entscheidung

zu berücksichtigen, waren zusätzlich zu den Fach- und Sachpreisrichtern sechs Bürgervertreter Teil der Jury. Diese waren zwar nicht mit einem eigenen Stimmrecht ausgestattet, konnten sich jedoch in die Diskussionen mit einbringen und den Belangen der Bürgerinnen und Bürger in den Beratungen der Jury Ausdruck verleihen.

Vom Wettbewerb zum Masterplan

Nach dem Wettbewerb musste der Siegerentwurf noch auf viele Detailfragen hin überprüft, angepasst und ergänzt werden. Daher wurde er in den folgenden Monaten zum Masterplan weiterentwickelt. Auch die Überarbeitung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Siegerentwurfs wurde von einem intensiven Informations- und Beteiligungsprozess begleitet. Nach der Vorstellung der ersten Zwischenergebnisse der Überarbeitung im April 2011 startete eine Reihe von kompakten Veranstaltungsformaten. Im Rahmen von drei Veranstaltungen wurden unter anderem das bisherige Beteiligungsangebot reflektiert und Anregungen und Kritik zu städtebaulichen Themen eingeholt. Um nochmals konzentriert Anregungen und Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger zu sammeln, fanden im August 2011 außerdem zwei ganztägige Workshops statt. Die Ergebnisse aller Informations- und Beteiligungs-

**Wie ist der Masterplan Mitte Altona entstanden?
Warum kann die Stadt die Flächen nicht einfach kaufen und bebauen? Welche Verfahrensschritte waren notwendig? Wie wurden die Bürger dabei beteiligt?
An welcher Stelle flossen Bürgerforderungen ein?**

veranstaltungen wurden zu einer Liste mit Bürgerforderungen zusammengefasst, die auf allen Anliegen, Ideen und Äußerungen der Personen, die bisher an Veranstaltungsformaten zu Mitte Altona teilgenommen haben, basiert und somit das Ergebnis des Beteiligungsprozesses widerspiegelt. Im Hinblick auf die politische Abstimmung des Masterplans wurden alle Bürgerforderungen von der Verwaltung hinsichtlich einer möglichen Berücksichtigung im Masterplan geprüft und entsprechend kommentiert. Diese kommentierten Bürgerforderungen wurden zusammen mit dem Masterplanentwurf in die politische Abstimmung gegeben, so dass die Politik die Forderungen der Bürgerinnen und Bürger bei ihrer Entscheidung bewerten und berücksichtigen konnte.

Einfluss der Bürgerforderungen auf die Planungen

Einige der Forderungen werden noch nicht mit dem Masterplan, sondern erst in den darauf folgenden Planungsverfahren beantwortet, andere konnten bereits berücksichtigt werden. Zu den wichtigsten Forderungen, die bereits in die Planung einfließen, gehören (zusammengefasst):

- Anpassung der Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur und -höhen an die umliegenden Quartiere: an wenigen Stellen sieben- bis achtgeschossige Gebäude, keine Hochhäuser
- Altonaer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Kultur: Die städtebauliche Grundstruktur ermöglicht die Altonaer Mischung auch für Mitte Altona. Die starke Durchmischung verschiedener Wohnformen – Sozialwohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften und Genossenschaften – mit ergänzendem Gewerbe ermöglichen das Entstehen eines gemischten Quartiers.
- Schaffung von preisgünstigem familiengerechtem Wohnraum sowie von begleitender Infrastruktur. Dies wird durch über 1.200 öffentlich

geförderte Wohnungen, Wohnungen für Baugenossenschaften sowie eine Stadtteilschule angestrebt.

- Angebote für Baugemeinschaften: Bis zu 20 Prozent der Wohnungen sollen Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden.
- Autoarmes Wohnen: Bis zu 20 Prozent des Wohnens in Mitte Altona sollen autoarm gestaltet werden (einige der Bürgerinnen und Bürger forderten mehr). Darüber hinaus soll für das neue Quartier ein Mobilitätskonzept entwickelt werden.
- Erhalt von historischen Gebäuden wie Güterhallen, Kleiderkasse und Wasserturm
- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung zwischen den bestehenden Stadtteilen: Straßen und Wege wurden so ausgestaltet, dass sie vor allem mit dem zweiten Bauabschnitt die bestehenden Quartiere besser vernetzen, zum Beispiel wurde bei der Überarbeitung des Masterplans im westlichen Teil des Gebiets durch Anpassung der Blockstruktur eine direkte Wegeoption zur Barnerstraße geschaffen.
- Es werden nur kleinteilige Gewerbeflächen in Verbindung mit Gastronomie und Nahversorgung angestrebt.
- Attraktiver Stadtteilpark: Im Zentrum des neuen Quartiers entsteht ein insgesamt acht Hektar großer Park.
- Wunsch nach unmittelbarer Mitwirkung und aufsuchender Beteiligung bei der Gestaltung des neuen Stadtteils. Dies wird umgesetzt bei den Beteiligungsmöglichkeiten zum Freiraumwettbewerb. Der breit angelegte Informations- und Beteiligungsprozess wird fortgesetzt.
- Forderung eines inklusiven Stadtteils: Bei der Planung der öffentlichen Räume wie auch der Wohnbauten soll ein hohes Maß an Barrierefreiheit gewährleistet werden. Hierzu werden schon im Vorfeld die entsprechenden Interessenvertreter in die Planung einbezogen.

Die Anforderungen aus den knapp 600 Bürgerforderungen werden in das weitere Planungsverfahren eingebracht und geprüft, um möglichst viele Forderungen der Bürger umzusetzen.

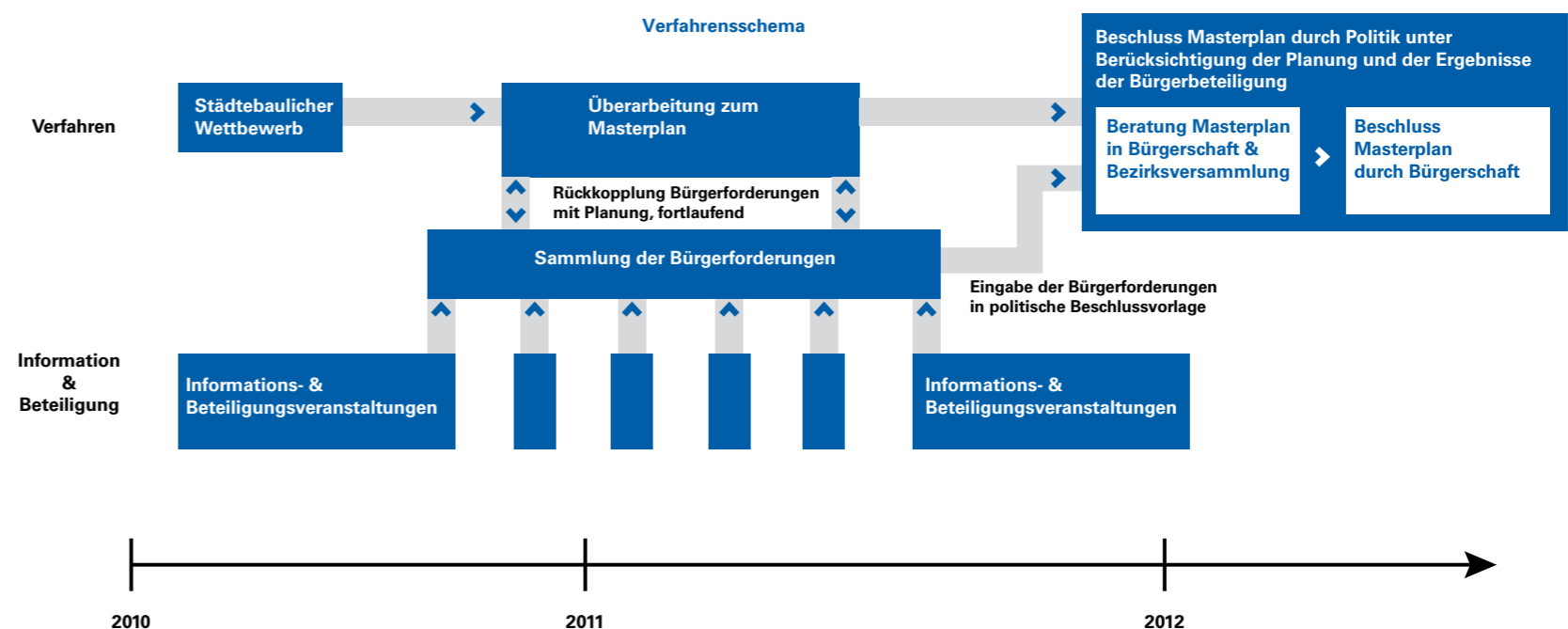
Der Beschluss des Masterplans

Nach der Überarbeitung ging der Masterplanentwurf im Dezember 2011 in die politische Abstimmung – immer dabei die Liste mit den gesammelten und kommentierten Bürgerforderungen, die Eingang in die Diskussion und Beschlussfassung der einzelnen Institutionen fand. Nach Zustimmung der Bezirksversammlung und der Beschlussfassung durch den Senat wurde der Masterplanentwurf in der Hamburgischen Bürgerschaft beraten. An dieser Stelle flossen auch das sogenannte Bürgergutachten des Koordinierungsgremiums, das das Verfahren kritisch begleitet hat, und die „Ergänzungen für einen inklusiven Masterplan Mitte Altona“ des „Forums eine Mitte für Alle“ ein. Nach intensiver Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss hat die Bürgerschaft den Masterplan schließlich am 26. September 2012 mit großer Mehrheit und einer Vielzahl an Konkretisierungen verabschiedet. Diese enthalten zum Beispiel genauere

Aussagen zum Thema Wohnen in Mitte Altona – so sollen neben der Schaffung von einem Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungen auch bis zu 20 Prozent der Flächen an Baugemeinschaften gehen und weitere Flächen für Integrationsprojekte eingeplant werden.

Mitteilung der Bürgerschaft an den Senat vom 26. September 2012: „Der Masterplan ‚Mitte Altona‘ wurde mit den nachfolgend aufgeführten Maßgaben beziehungsweise Konkretisierungen beschlossen ...“

Auch der Aspekt der Barrierefreiheit und der Förderung kleinteiliger Nachbarschaften findet hier Platz, um die Grundlage für ein lebendiges, vielfältiges Quartier für alle seine Bewohner zu schaffen.



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und vorbereitende Untersuchungen

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Das Planungsverfahren von Mitte Altona ist besonders komplex, da keine der Flächen, auf denen das künftige Quartier entstehen soll, im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg ist. Die Flächen im ersten Entwicklungsabschnitt gehören den privaten Eigentümern aurelis real Estate, Panta 112 Grundstücksgesellschaft und ECE (Stand Januar 2013). Die Fläche des zweiten Entwicklungsabschnittes ist Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Das Eigentum an Grund und Boden hat in Deutschland einen besonders hohen Stellenwert und ist verfassungsrechtlich geschützt. Der Staat kann daher nicht ohne Weiteres private Grundstücke aufkaufen, enteignen oder eine bestimmte Entwicklung für diese Flächen festlegen. Allerdings hat der Staat bei zentralen und

für die ganze Stadt wichtigen Flächen über das Baugesetzbuch eine besondere Rechtsform zur Verfügung, die ihm unter bestimmten Voraussetzungen den größtmöglichen Einfluss auf die Entwicklung gibt: die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, zu finden im Baugesetzbuch unter Paragraph 165.

Hierüber kann die Stadt den Eigentümern die Ziele der Entwicklung vorgeben. Diese müssen dann prüfen, ob sie diese Ziele im Sinne der Stadt umsetzen wollen. Wenn sie sich weigern, kann die Stadt eine sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festlegen. In diesem Falle wäre die Stadt verpflichtet, die Flächen von den Eigentümern anzukaufen, um die Umsetzung ihrer Ziele sicherzustellen. Da man mit dieser Maßnahme allerdings stark in die Rechte der Eigentümer eingreift, ist die Stadt

durch die Vorgaben des Baugesetzbuchs an eine vorherige Prüfung in Form einer festgelegten Abfolge von Untersuchungen, Verhandlungen und Entscheidungen gebunden. Diese Prüfung nennt sich „vorbereitende Untersuchungen“.

Vorbereitende Untersuchungen

Die Stadt soll hierdurch eine Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung erhalten, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht gezogen werden sollte oder nicht. Laut Gesetz müssen hierzu grundlegende Kriterien geprüft und maßgeblich zwei Dinge betrachtet werden: Kann die Fläche überhaupt sinnvoll städtebaulich entwickelt werden und wie hoch könnten die Kosten hierfür ausfallen? Liegen die Voraussetzungen des Paragraphen 165 Baugesetzbuch vor und soll die Stadt Hamburg eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchführen?

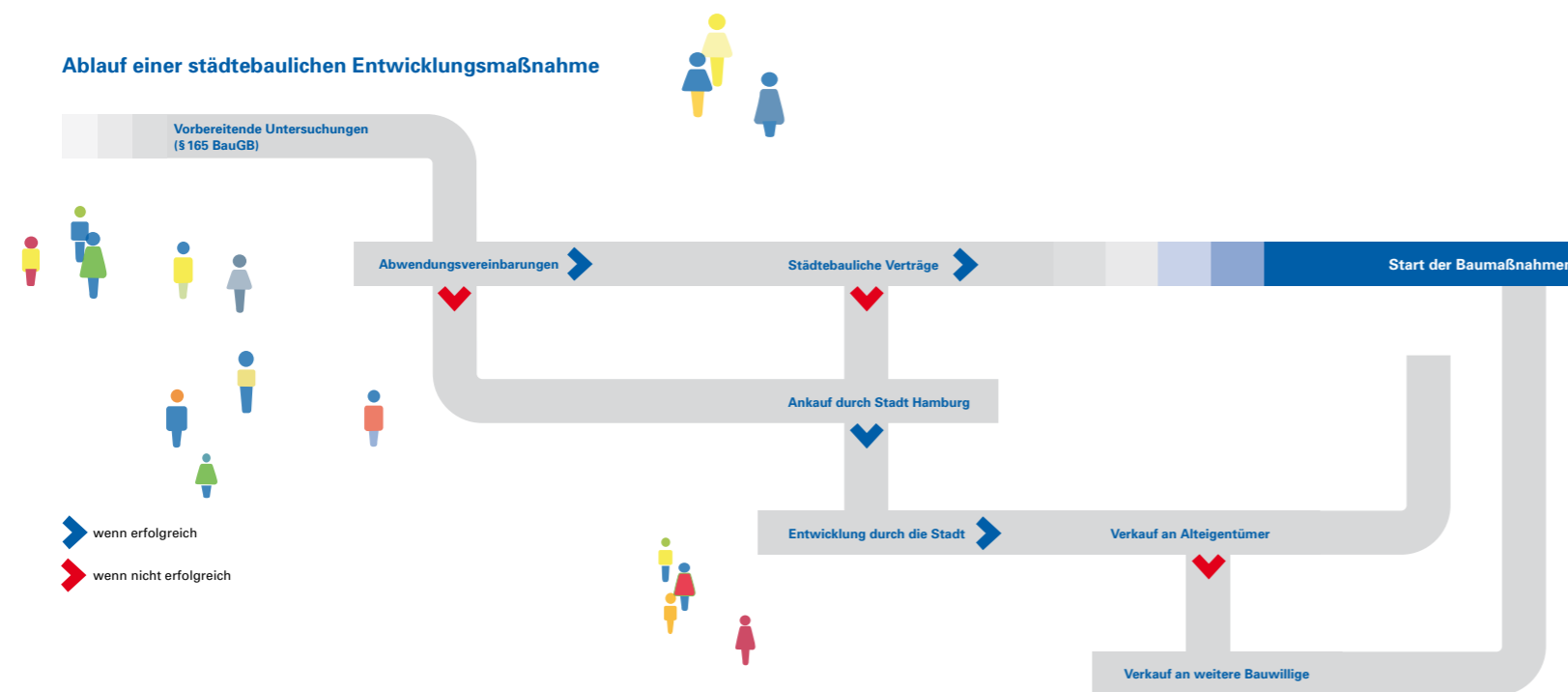
Da das gesamte Entwicklungsgebiet von Mitte Altona mit 75 Hektar sehr groß ist und sich die einzelnen Bereiche in ihren Nutzungen sehr unterscheiden, wurde das Gebiet für die vorbereitenden Untersuchungen in acht Flächen unterteilt. Die Überprüfung der Kriterien lieferte für die einzelnen Teilflächen ganz unterschiedliche Resultate: Einige sind städtebaulich entwickelbar, für andere Teilflächen besteht kein Handlungsbedarf. Bevor nun auf den entwickelbaren Flächen eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden kann, ist die Stadt gesetzlich dazu verpflichtet, zunächst Verhandlungen mit den Eigentümern zu führen und zu prüfen, ob die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele für Mitte Altona nicht auch durch Vereinbarungen, sogenannte städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und den Eigentümern erreicht werden können.

Städtebauliche Verträge / Abwendungsvereinbarungen

Die Idee dahinter ist denkbar einfach: Die Stadt kann den Eigentümern Ziele für die Entwicklung vorgeben. So kann sie zum Beispiel festlegen, dass ein gewisser Anteil an Sozial- und Mietwohnungen, ein Stadtteilpark oder eine neue Stadtteilschule auf dem Gelände entstehen sollen. Wenn die Eigentümer diesen Zielen der Stadt zustimmen, müssen sie ihr Grundstück entsprechend bebauen und wenden damit die Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ab. Die entsprechende vertragliche Einigung zwischen Stadt und privaten Grundeigentümern wird daher auch Abwendungsvereinbarung genannt.

Wenn sich Hamburg und die Eigentümer vertraglich nicht einigen können und eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt wird, muss die Stadt die Flächen ankaufen, um die Grundstücke ihren Zielen entsprechend neu zu ordnen und zu erschließen. Anschließend darf die Stadt die Flächen nicht einfach behalten und bebauen, sondern muss sie nach ihrer Neuordnung und Erschließung wieder verkaufen. Die Grundstücke müssen dann zunächst den ehemaligen Eigentümern angeboten werden. Nur wenn diese das Angebot zum Rückkauf und eine Bebauung der Flächen nach den Bedingungen und Zielen der Stadt ablehnen, kann die Stadt die Grundstücke an andere Interessenten verkaufen, die sich zum Bauen bereit erklären. Auch diese Käufer müssen sich dabei in städtebaulichen Verträgen zur Umsetzung der städtischen Ziele verpflichten.

Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme



AUSBLICK

Wie geht es weiter in Mitte Altona

Die weiteren Planungen zu Mitte Altona bauen auf den Strukturen des Masterplans auf und werden in den nächsten Schritten immer konkreter. Einen wichtigen inhaltlichen Beitrag zur Präzisierung vieler Fragestellungen lieferten bereits mehrere Thementage, auf denen Bürgerinnen und Bürger sowie Experten rund um die Schwerpunkte Verkehr & Mobilität, Wohnen & Nutzungen sowie Park & Freiraum gemeinsam diskutiert haben. Diese Ergebnisse dienen auch als Grundlage für die Umsetzung der nächsten Planungsschritte.

Erstellung von Bebauungs- und Funktionsplan

Die weiteren Planungen zu Mitte Altona werden immer konkreter und bauen auf den Strukturen des Masterplans auf.

Der Bebauungsplan, kurz B-Plan, schafft die notwendige Voraussetzung dafür, dass schlussendlich gebaut werden darf – erst wenn dieser ausgearbeitet ist, können Baugenehmigungen erteilt werden und die Baumaßnahmen starten.

Wo darf in welcher Höhe gebaut werden? Welche Nutzungen dürfen wo angesiedelt werden? Wo entstehen Straßen und Grünflächen? Die Regelung dieser Fragen steht im Mittelpunkt des Bebauungsplanverfahrens.

Der B-Plan legt unter anderem fest, um was für eine Art von Baugebiet es sich handelt, beispielsweise um ein allgemeines Wohngebiet, also ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, oder ein Mischgebiet, in dem Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander existieren. Auch die Bauhöhe und die Bauweise der Gebäude werden bestimmt. Außerdem werden Straßenverkehrsflächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen wie zum Beispiel die zentrale Parkanlage festgesetzt.

Bebauungspläne werden nach einem im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Verfahren mit einer zweistufigen Beteiligung

aufgestellt. So soll sichergestellt werden, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst, bewertet und abgewogen werden. Die erste, frühzeitige Beteiligung wird in Hamburg „Öffentliche Plandiskussion (ÖPD)“ genannt. Bei dieser Veranstaltung werden die grundsätzlichen Ziele der Planung erläutert. Anschließend besteht die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben, unter deren Berücksichtigung das städtebauliche und landschaftsplanerische Grobkonzept überarbeitet und konkretisiert wird. In einer zweiten Stufe wird der Bebauungsplanentwurf erneut der Öffentlichkeit vorgelegt und liegt für einen Monat öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen werden mit allen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und zu einem Entscheidungsvorschlag zusammengefasst.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Funktionsplan erstellt. Dieser definiert gewisse Funktionen des Gebiets auf einer noch detaillierteren Ebene, so präzisiert er vor allem die Erschließung und Nutzungen von Gebäuden, legt beispielsweise die Elemente des Straßenquerschnittes oder den Zugang zu Gebäuden fest.

**Wie geht es nach dem Masterplan weiter?
Wie werden die Planungen weiter konkretisiert?
Welche Schritte sind notwendig?**

Abhängigkeit des Bebauungsplanverfahrens von den Abwendungsvereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren verhandelt die Freie und Hansestadt Hamburg mit den Grundeigentümern über Vereinbarungen zur Abwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe Punkt 4 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und vorbereitende Untersuchungen“). Das Bebauungsplanverfahren kann erst abgeschlossen werden, wenn unterzeichnete Verträge mit den Eigentümern vorliegen und die zuständigen politischen Gremien zugestimmt haben. Vorher können auch keine Bauanträge genehmigt werden.

Wettbewerb zur Gestaltung des Parks

Wie soll der neue Park in Mitte Altona aussehen? Welche Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten sollen in ihm Platz finden? – Antworten auf diese Fragen werden im Laufe des Jahres 2013 verschiedene Landschaftsplaner in einem Freiraumwettbewerb entwickeln. Vorher sollen aber bereits die Bürgerinnen und Bürger Altonas mitreden, um den Landschaftsarchitekten ihre Ideen und Anregungen mit auf den Weg zu geben.

In einem ersten Schritt fanden daher im Herbst 2012 zehn kleine Workshops statt, zu denen jeweils verschiedene Bevölkerungs- beziehungsweise spätere Nutzergruppen wie Vereine oder Initiativen eingeladen wurden. Neben Kindern und Jugendlichen aus den umliegenden Schulen bildeten auch Menschen mit Behinderungen, Menschen mit unterschiedlicher Herkunft und Kultur, Anwohner, Senioren oder Kulturschaffende einzelne Gruppen, die jeweils ihre Wünsche und Ideen zur Nutzung des Parks eingebracht haben. Am Ende jeder Workshop-Gruppe entstand schließlich ein Modell, das den ausgethandelten Stand der Gruppe abbildet.

In einem zweiten Schritt der vorlaufenden Beteiligung zum Wettbewerb wurde die Diskussion mit der breiten Öffentlichkeit fortgesetzt.

Auf dem Thementag „Park und Freiraum“, zu dem alle Interessierten eingeladen waren, wurden die Modelle aus den Workshops ausgestellt, diskutiert, ergänzt und schließlich zusammengeführt. Vor Ort standen Experten aus Landschafts- und Freiraumplanung für Fragen zur Verfügung. Ziel war es, die Anregungen der Altonaer Bürgerinnen und Bürger für den Wettbewerb zur Parkgestaltung so konkret zu formulieren, dass sie im Rahmen der Auslobungsunterlagen an die teilnehmenden Landschaftsarchitektenbüros weitergegeben und in die Wettbewerbsentwürfe einfließen können. Auch während des Wettbewerbs selbst soll die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger weiter fortgesetzt werden.

Fortsetzung der Beteiligung

Mitte Altona setzt seit Beginn des Projekts auf die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger – viele Fragen sind noch offen und müssen diskutiert werden. Es werden die Bürgerinnen und Bürger sein, die das Gesicht des neuen Stadtteils entscheidend prägen werden, ihre Anregungen, Wünsche und Ideen sollen also auch künftig bei den Planungen für Mitte Altona berücksichtigt werden. Aktuelle Informationen zu weiteren Veranstaltungen finden Sie im Internet unter www.hamburg.de/mitte-altona

Wollen Sie mehr erfahren zu Mitte Altona? Informieren Sie sich vor Ort in unserer Ausstellung über den aktuellen Stand der Planungen. Die Zeitung „Mitte Altona aktuell“ gibt Ihnen außerdem regelmäßig einen Einblick in die Entwicklung und das aktuelle Geschehen, erhältlich im Infozentrum Mitte Altona.

Infozentrum Mitte Altona

Harkortstraße 121
(Hofeingang, barrierefrei)
22765 Hamburg

Öffnungszeiten

Die wöchentlichen Öffnungszeiten erfahren Sie im Internet unter:

www.hamburg.de/mitte-altona
oder telefonisch unter (040) 769 993 51

Abbildungsnachweis

Fotos und Grafiken: urbanista und steg Hamburg
Masterplan Seite 1 und 8: Entwurf André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Kooperation mit arbos Freiraumplanung
Foto Seite 3: BSU
Pläne Seite 11: BSU
Illustration Seite 12/13: Julian Petrin (urbanista)

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg

www.hamburg.de/bsu

V.i.S.d.P. Dr. Elisabeth Klocke

Bestellungen und Rückfragen

mitte-altona@steg-hamburg.de

weitere Informationen

www.hamburg.de/mitte-altona

Konzept & Redaktion

urbanista: Astrid Großmann,
Christian Heinrich und Julian Petrin
steg: Jan Seeringer

Gestaltung

urbanista: Markus Ewald

Druck

Druckerei Dürmeyer
Auflage 3.000 St.
Februar 2013

