

Potenziale der Innenentwicklung Altona

Ergebnisbericht

Gutachten zur Erhebung von Potenzialen der Innenentwicklung in den Stadtteilen

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



Hamburg

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.

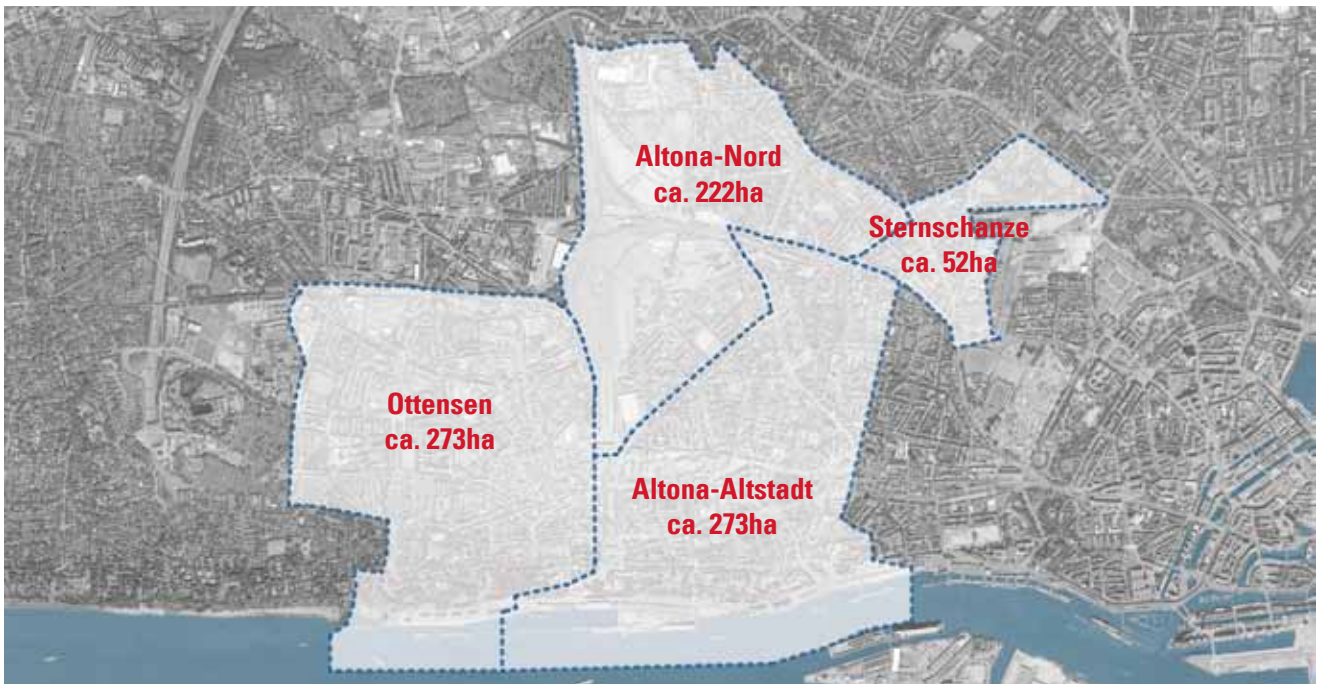
Innenentwicklung ist im Bezirk Altona kein neues, aber gerade in Anbetracht des derzeit als sehr angespannt zu bezeichnenden Wohnungsmarktes, ein ausgesprochen wichtiges Thema. Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit dem Kernbereich von Altona, konkret mit den Stadtteilen

- 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

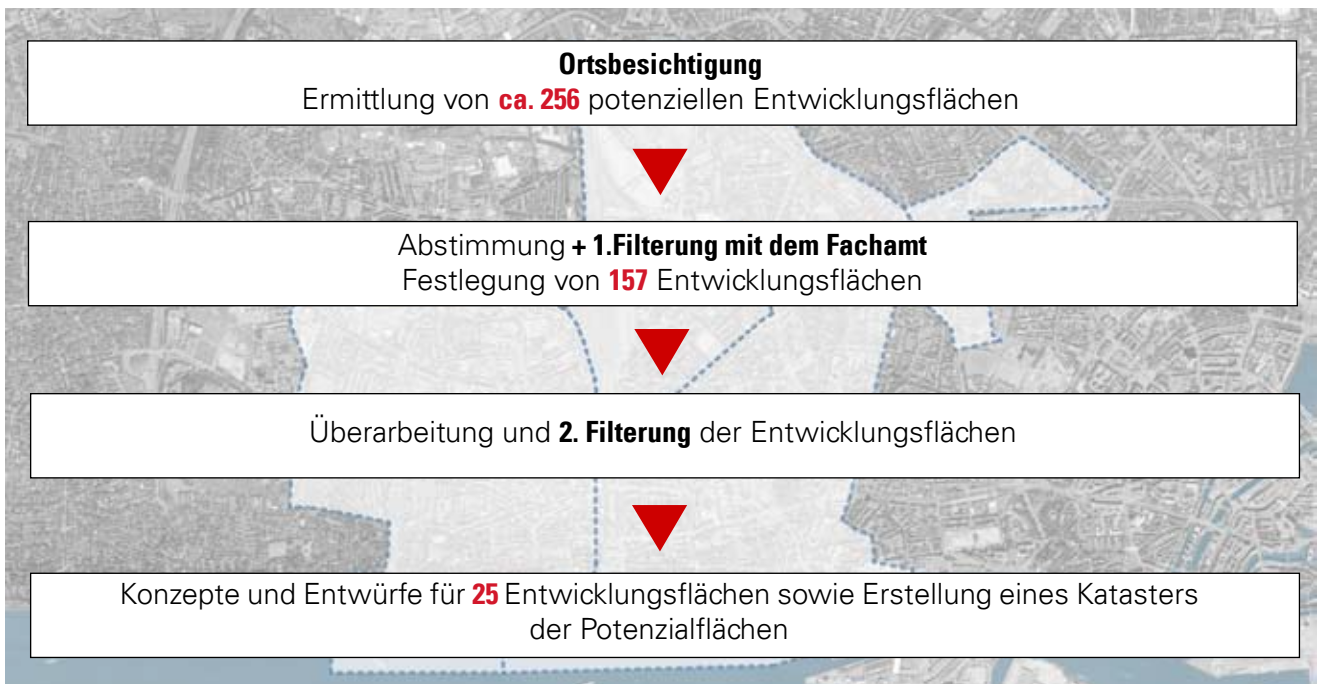
- Erstellung eines Potenzialflächenkatasters in tabellarischer und kartografischer Form (Potenzialflächenplan M 1:2000)
- Erstellung von Steckbriefen zu allen Potenzialflächen mit differenzierten Aussagen zum Bestand und zum Entwicklungspotenzial
- Bewertung der Potenzialflächen in Bezug auf Realisierungschancen
- 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

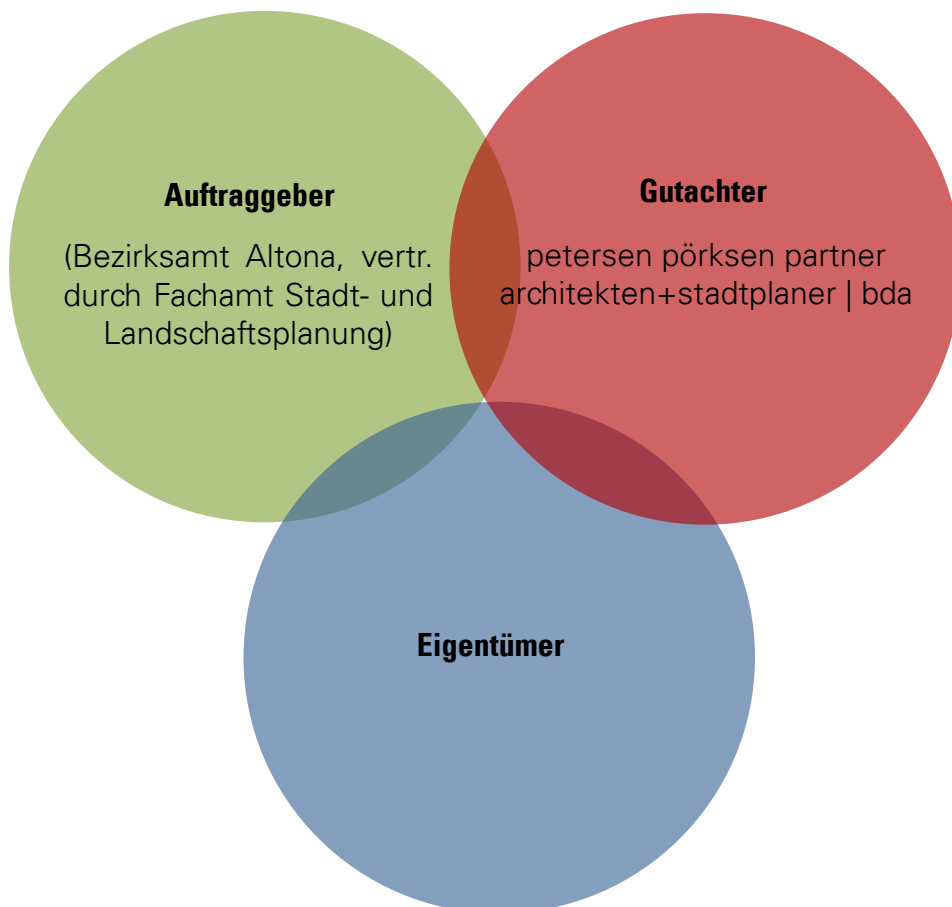
Beteiligte

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.

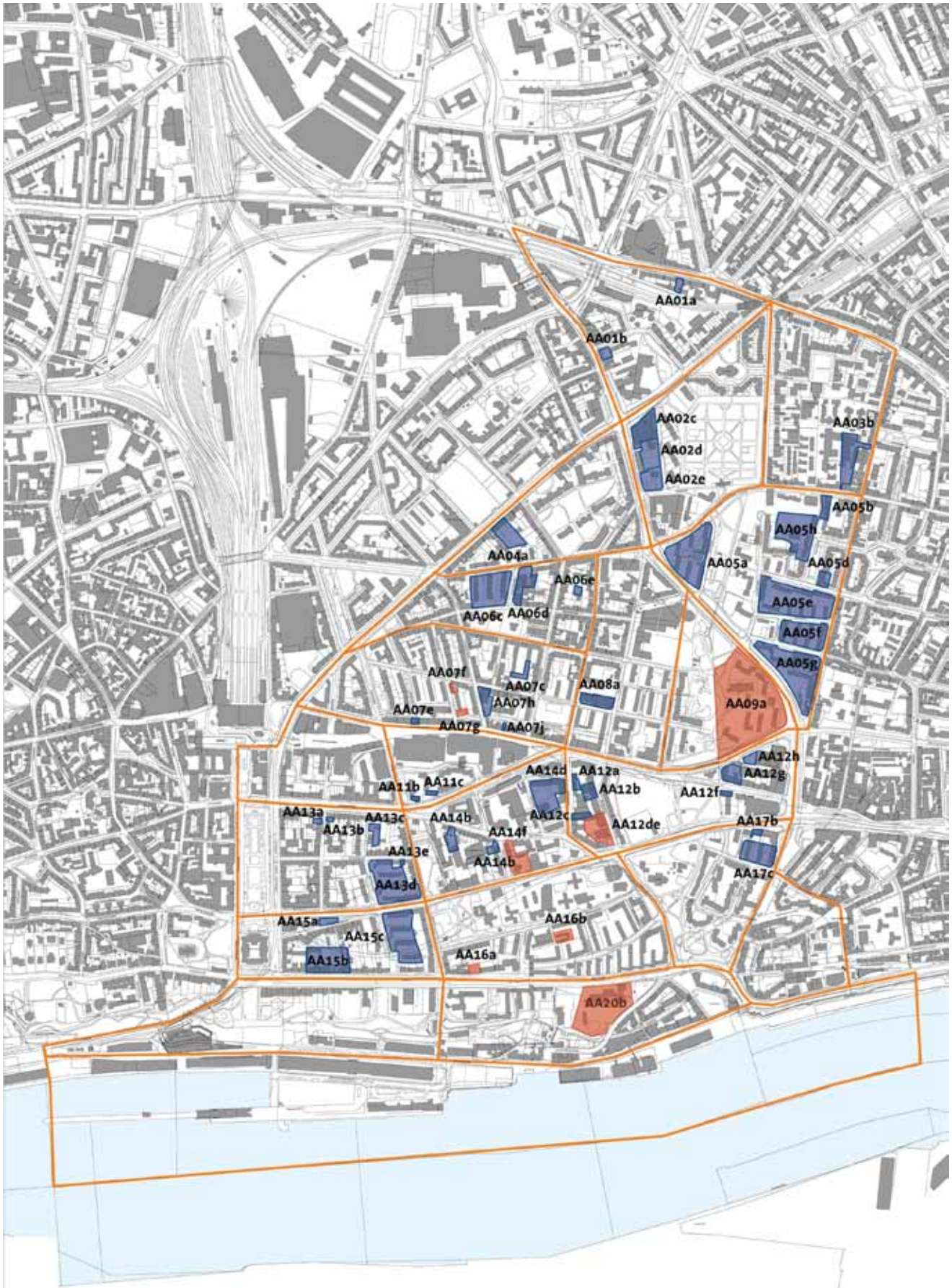
Teil 2 | Übersicht Potenzialflächen Altona-Altstadt

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	Flurstücks- nummer	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

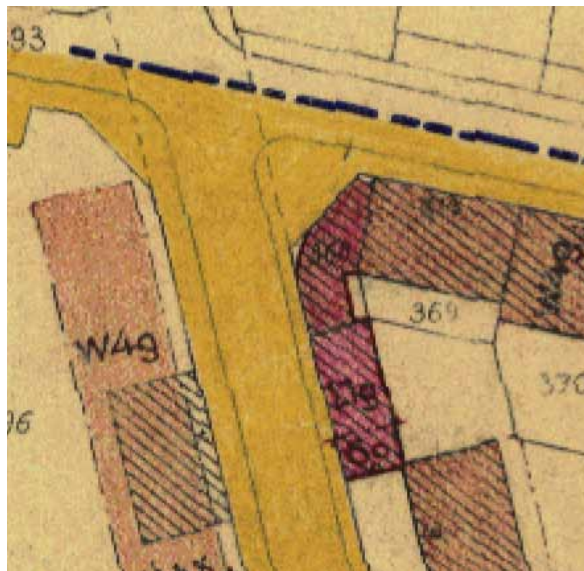


ÜBERSICHT	Adresse	Lornsenstraße 11-17
	Flurstück	388
	Größe	294 m ²
	Eigentümer	Privat
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	D5A (1957)
	Ausweisung	Fläche für Läden
	Derzeitige Nutzung	Ladenfläche
	Nutzung Umgebung	Wohnen + Gewerbe



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

Altona-Altstadt

Steckbrief

Fläche AA09a
Kategorie III

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	



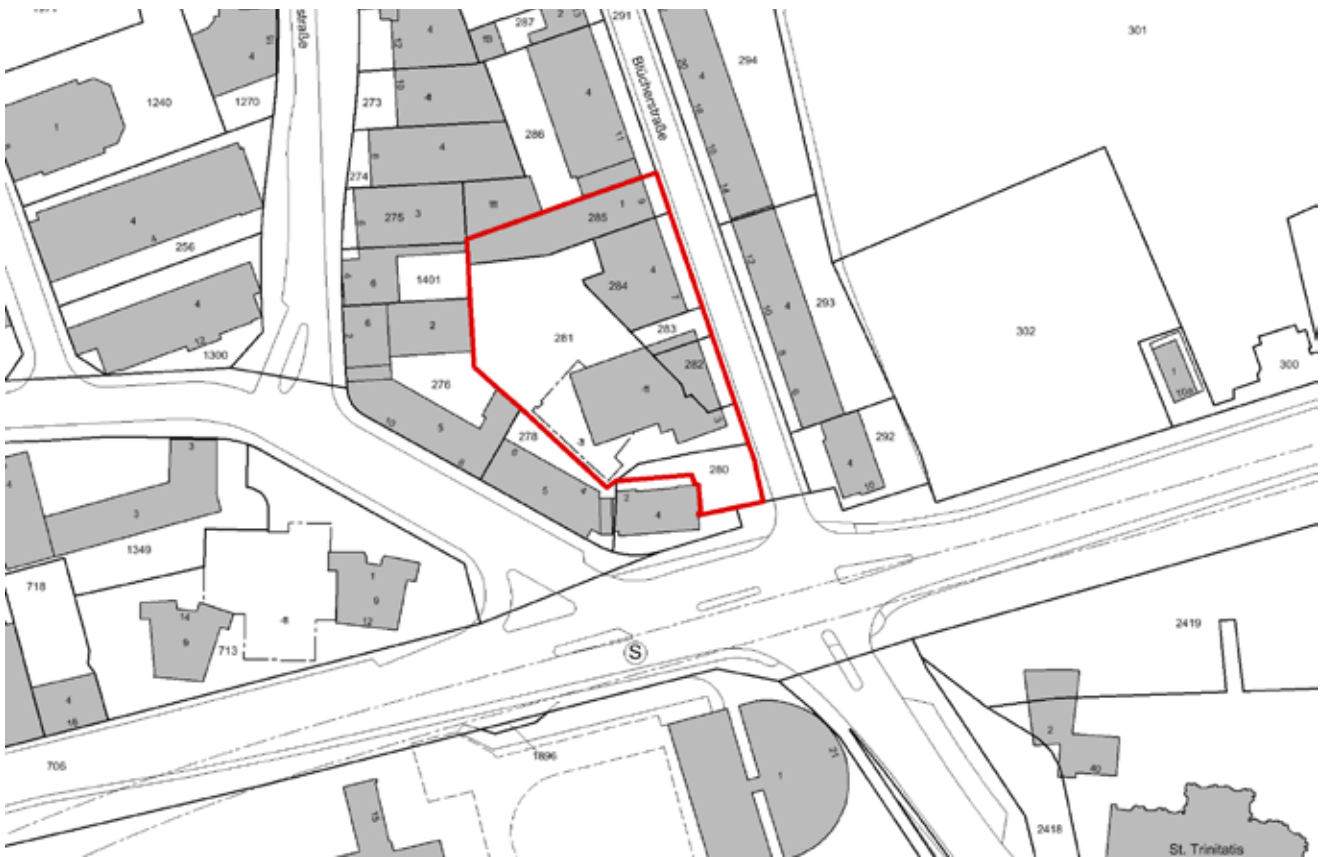
Bestandssituation

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

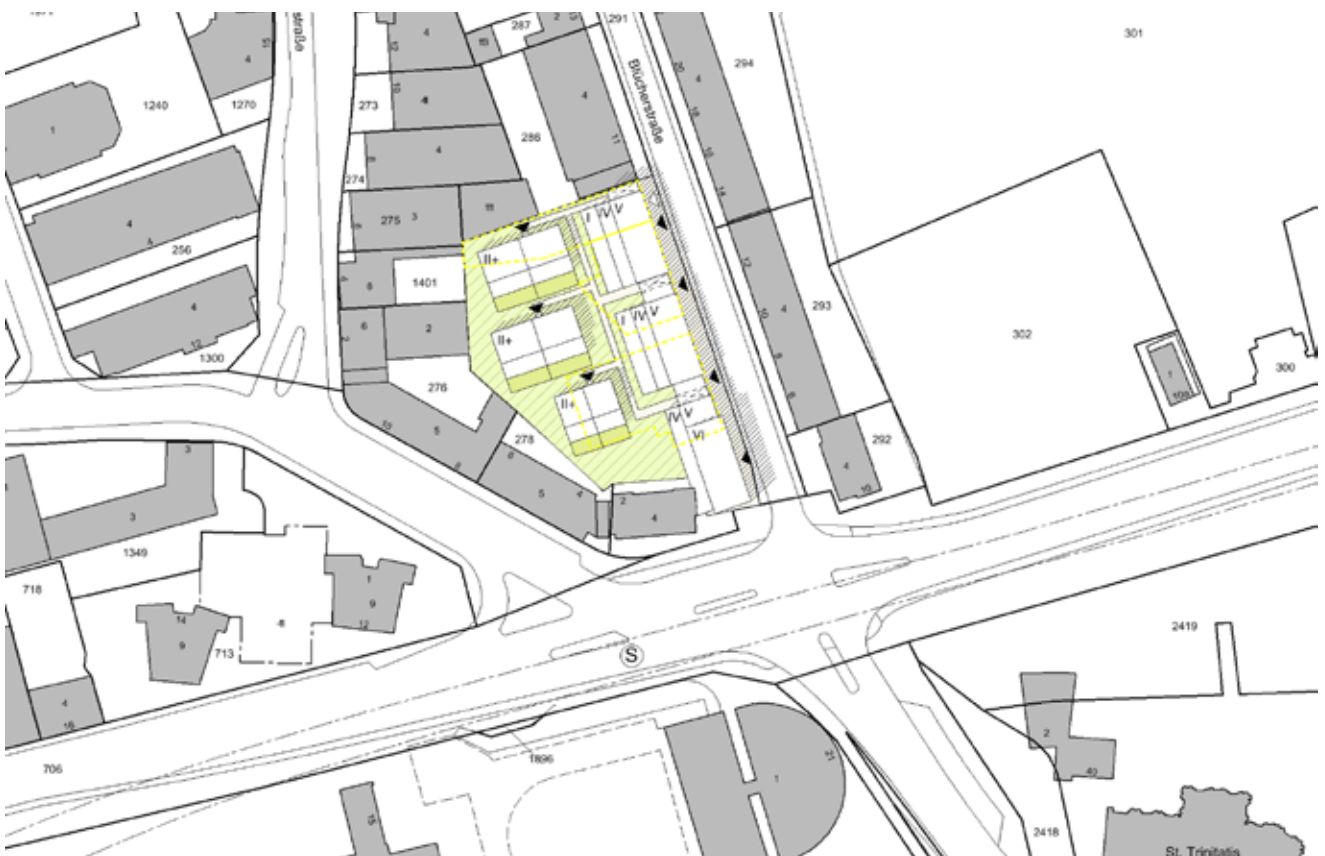
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	Blücherstraße
	Nahversorgung	0,02 km (Blücherstraße)
	Park / Spielplatz	0,10 km / 0,10 km
	Kita / Grundschule	0,11 km / 0,14 km
	Besonderheiten	-

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



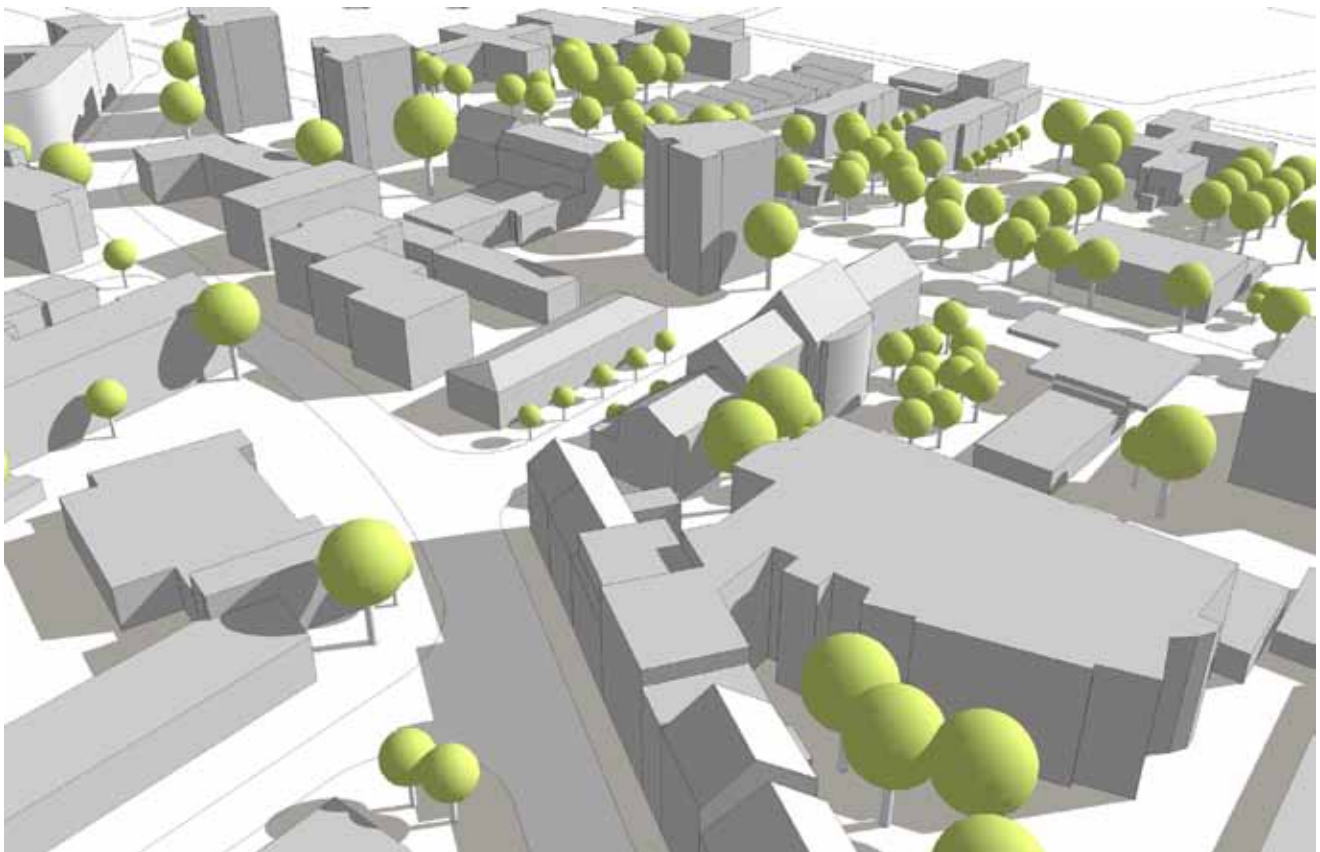
Lageplan Entwurf



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
	FNP	Wohnbaufläche
	B-Plan	D232 (1955)
	Ausweisung	Fläche für Garagen
	Derzeitige Nutzung	Garagenhof
	Nutzung Umgebung	Wohnen

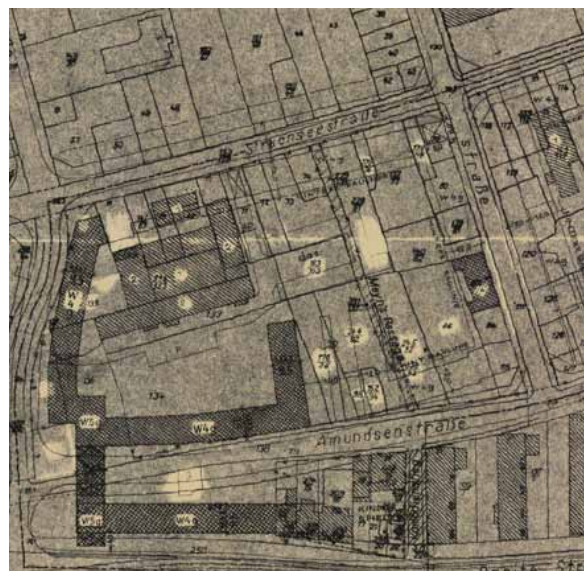
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,28 km (Behnstr.)
	Nahversorgung	0,85 km (Große Bergstr.)
	Park / Spielplatz	0,16 km / 0,16 km
	Kita / Grundschule	0,0 km / 0,0 km
	Besonderheiten	KiTa und Grundschule direkt gegenüber

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

Altona-Altstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Fläche AA16b



Lageplan Bestand



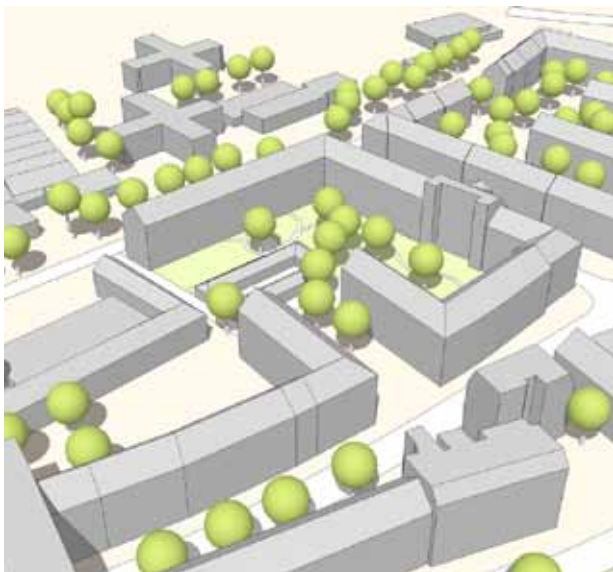
Lageplan Entwurf



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Altstadt

Steckbrief

Fläche AA20b
Kategorie III

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

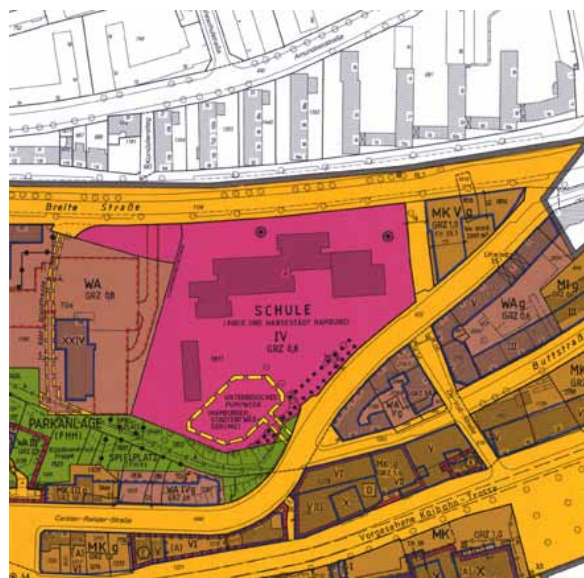
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,25 km (Fischmarkt)
	Nahversorgung	0,6 km (Reeperbahn)
	Park / Spielplatz	0,0 km / 0,1 km
	Kita / Grundschule	0,6 km / 0,6 km
	Besonderheiten	-

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	-



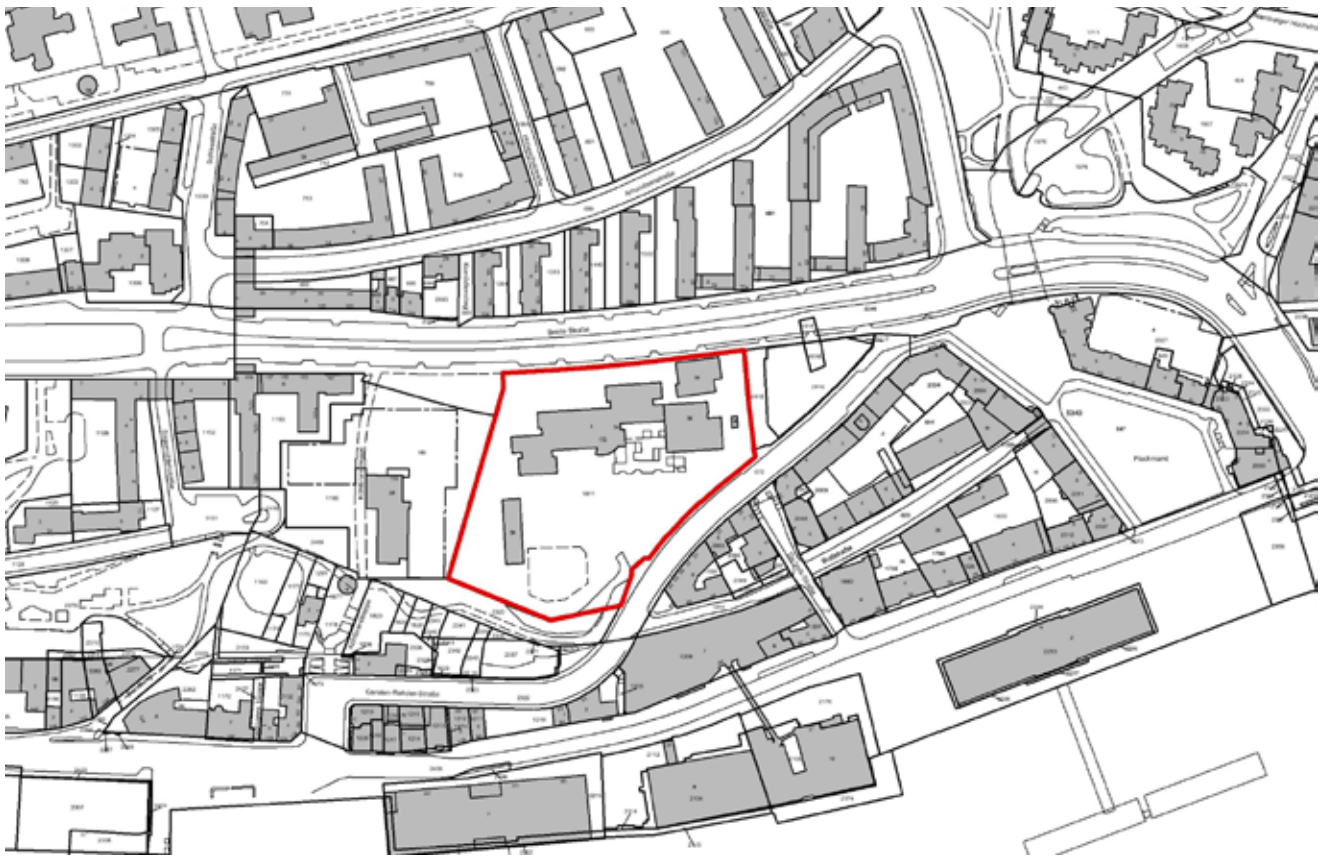
Luftbild Bestand



Geltendes Baurecht



Bestandssituation



Lageplan Bestand



Lageplan Entwurf



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

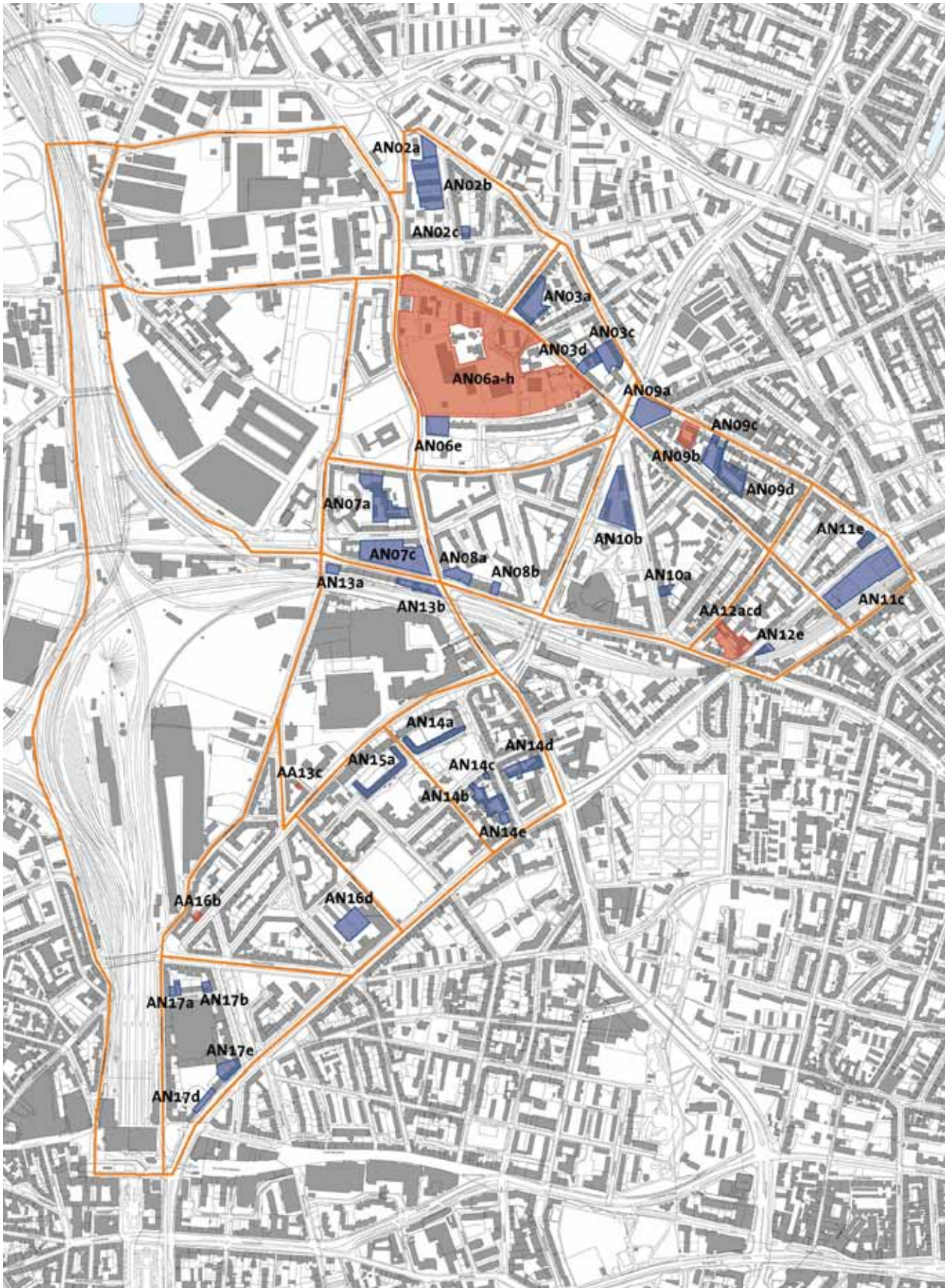
Teil 3 | Übersicht Potenzialflächen Altona-Nord

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		Kieler Straße 64-66	88, 2341	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06b		Langenfelder Str. 122	1602	Telekom	Altona-Nord 4 (1970)	1200	III-VI	Wohnen + Gewerbe
AN06c		Kieler Str. 50-58	93, 1729, 1731, 2284	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06d		Kieler Str. 70	1748	FHH	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06e		Kieler Str. 72	1588	SAGA GWG	Altona-Nord 4 (1970)	siehe AN06b	siehe AN06b	Wohnen + Gewerbe
AN06h		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		Potenzialfläche mit Testanwurf	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

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

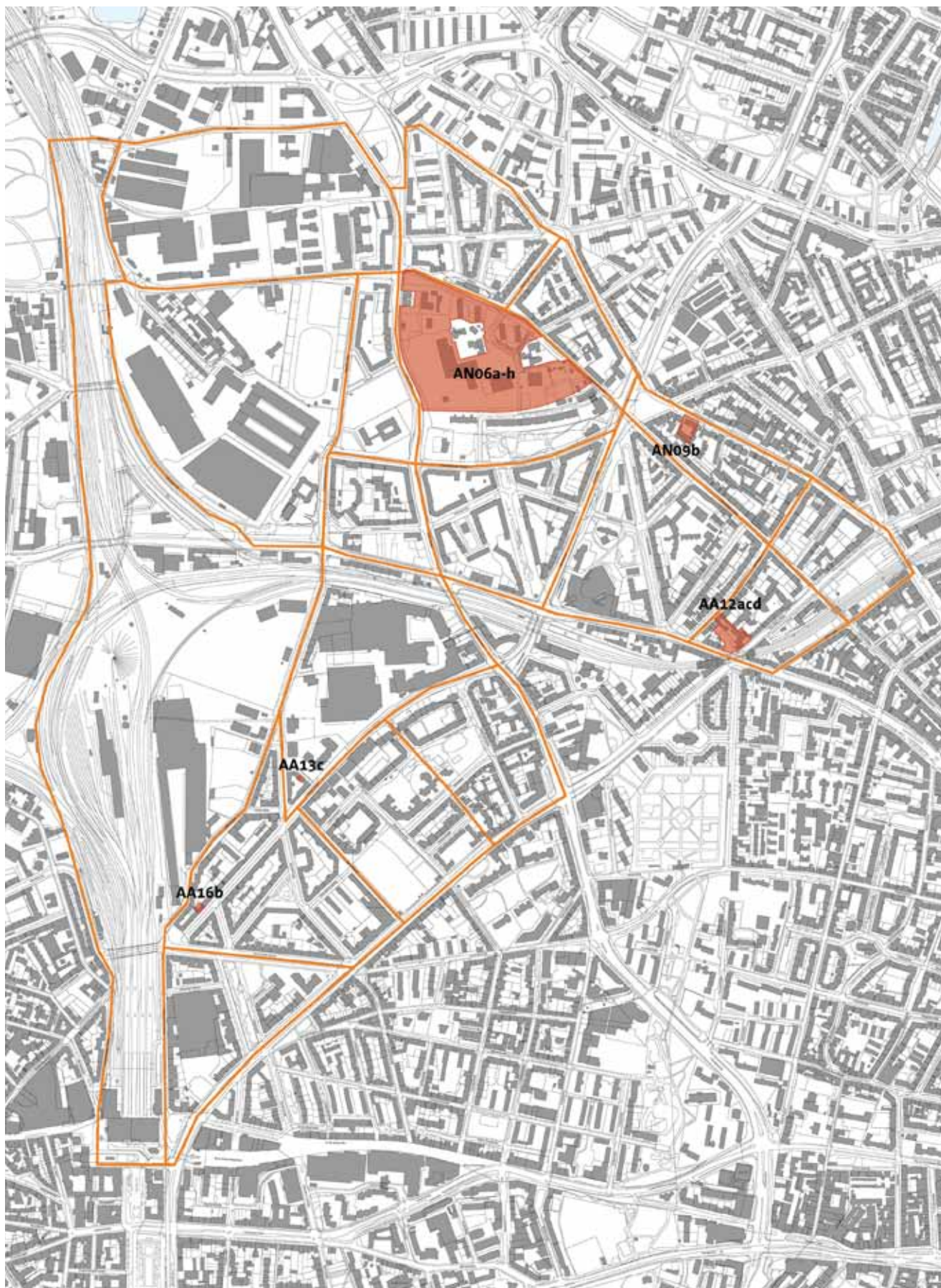
Teil 3.1 | Testentwürfe Potenzialflächen Altona-Nord

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

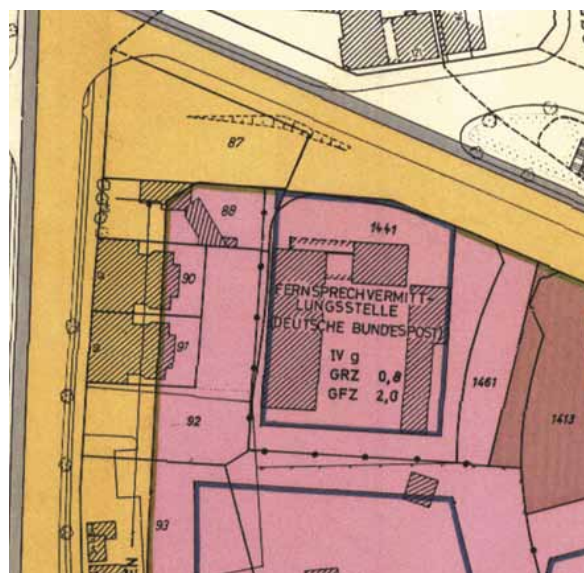
Kategorie III

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

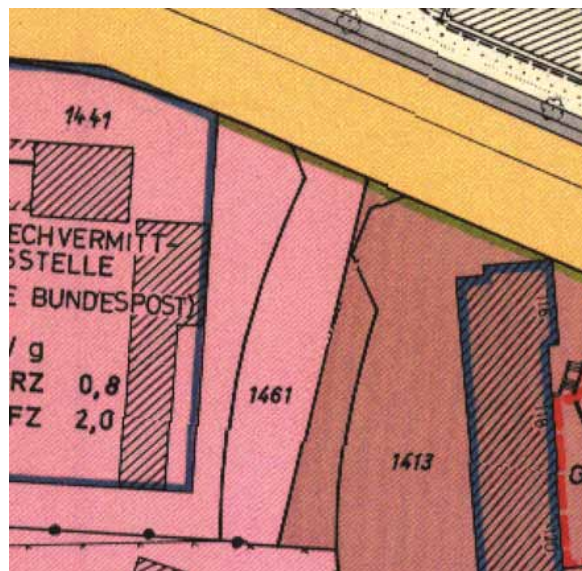
Kategorie III

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

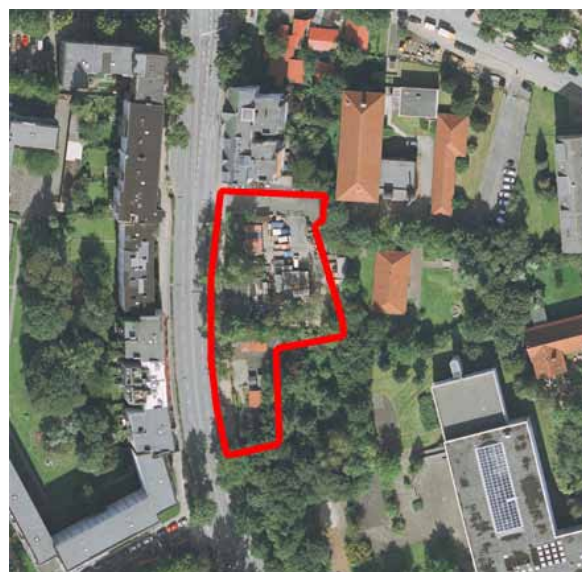
Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN06c

Fläche AN06a-h

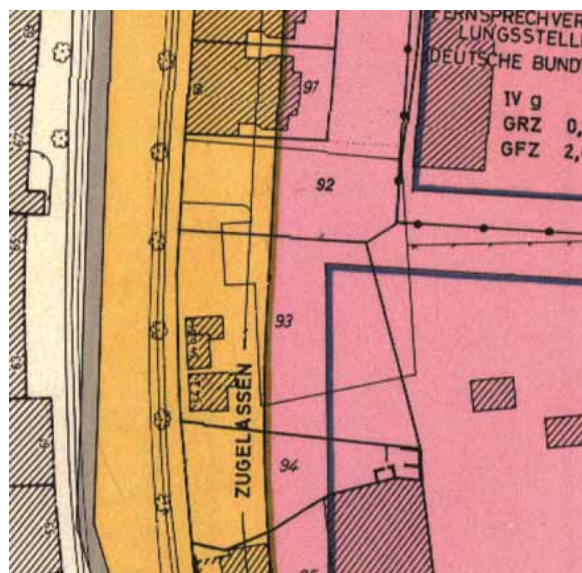
Kategorie III

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

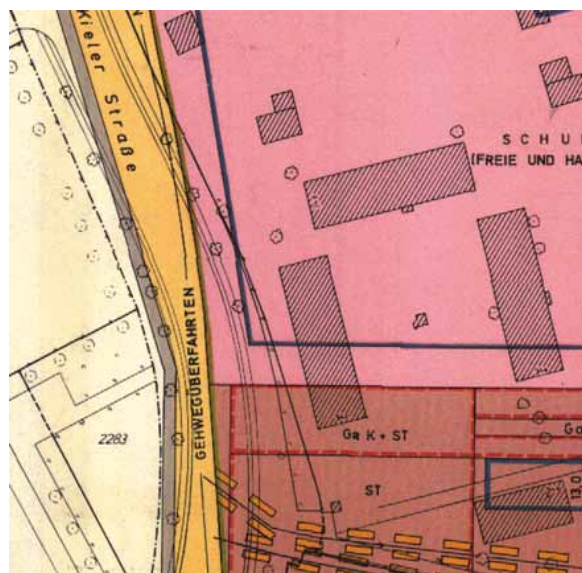
Kategorie III

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



Luftbild Bestand

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	-



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	sicher zu stellen
	Zulässigkeit des Vorhabens	B-Plan-Änderung erforderlich (Art der Nutzung)
	Bemerkungen	



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

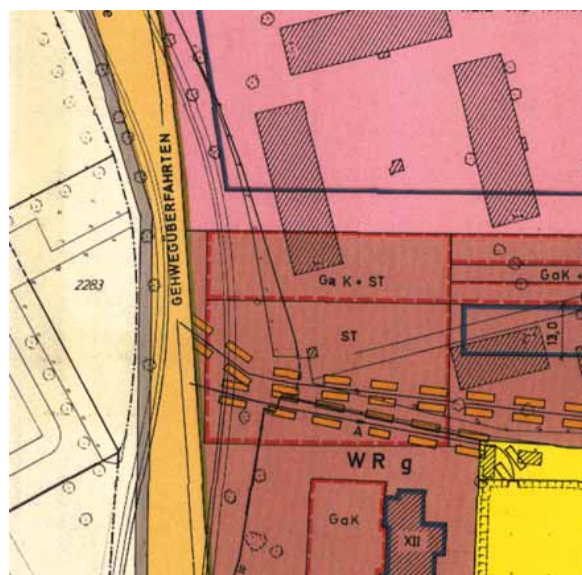
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,10 km (Langenfelder Str.)
	Nahversorgung	0,16 km (Kieler Str.)
	Park / Spielplatz	0,45 km / 0,28 km
	Kita / Grundschule	0,19 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-

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

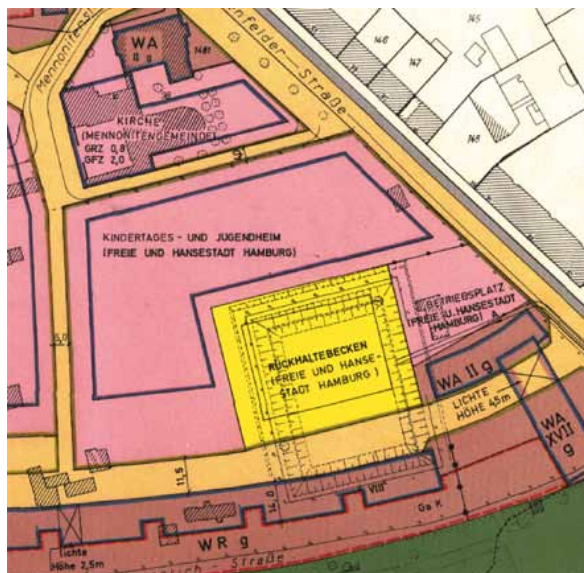
Kategorie III

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	



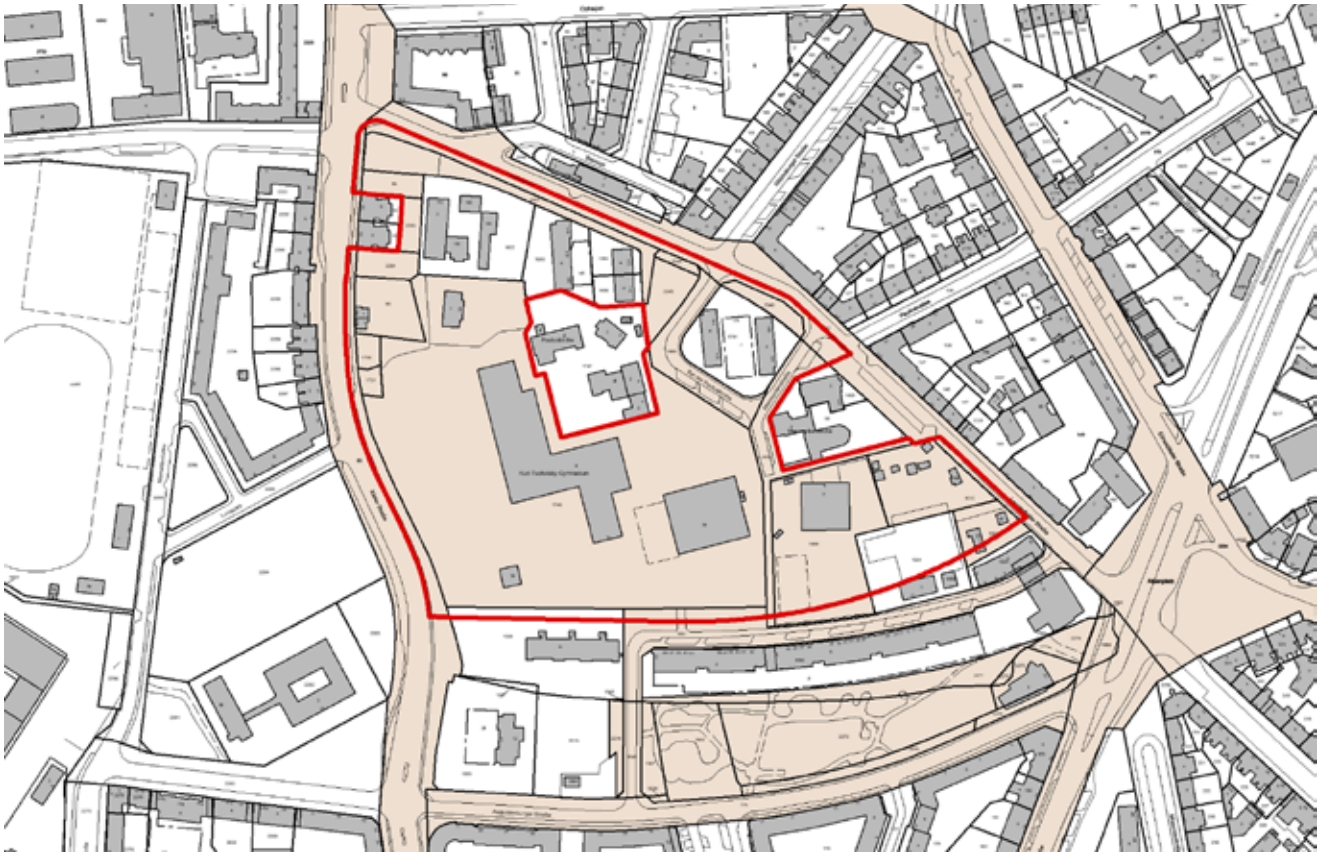
Bestandssituation

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

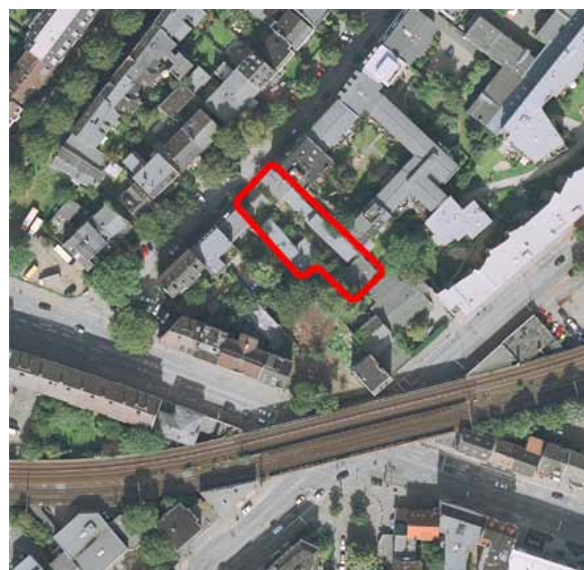


Isometrie Bestand



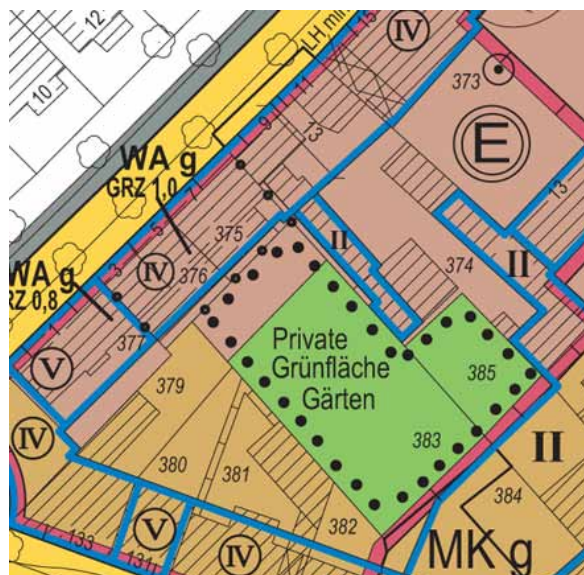
Isometrie Entwurf

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

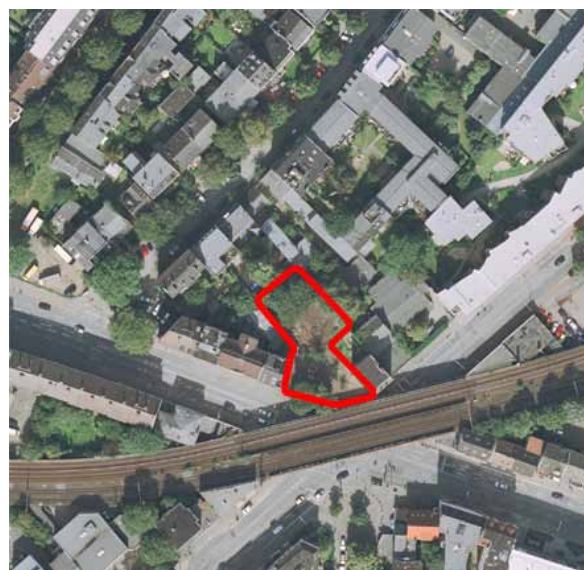
Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN12c

Fläche AN12acd

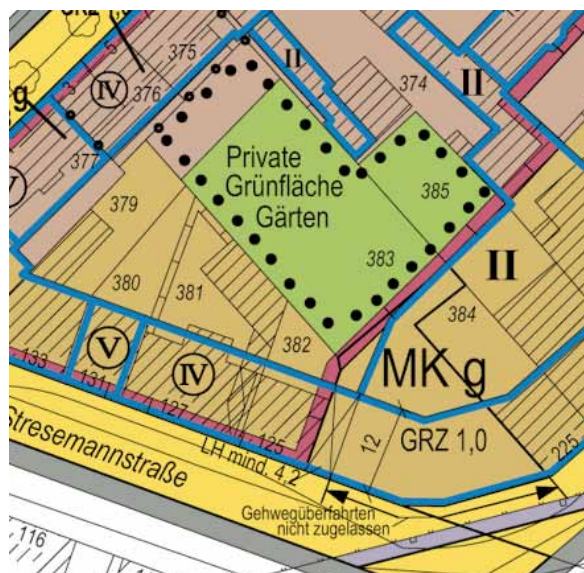
Kategorie III

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

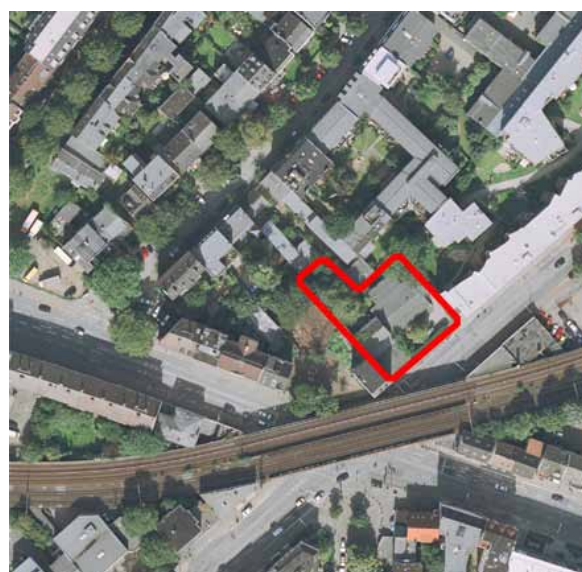
Altona-Nord

Steckbrief Fläche AN12d

Fläche AN12acd

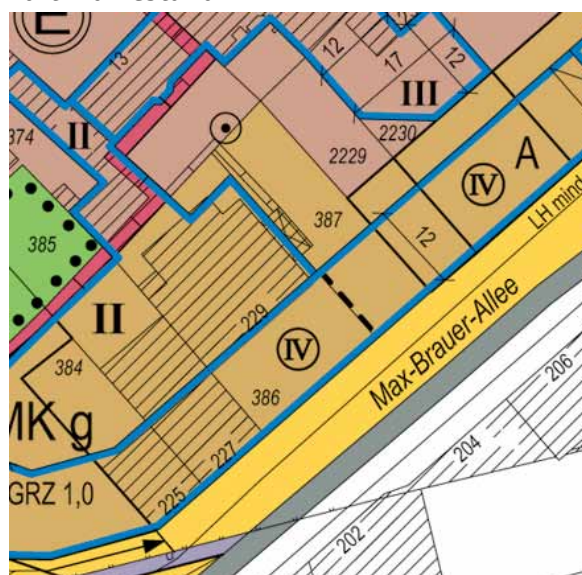
Kategorie II

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	



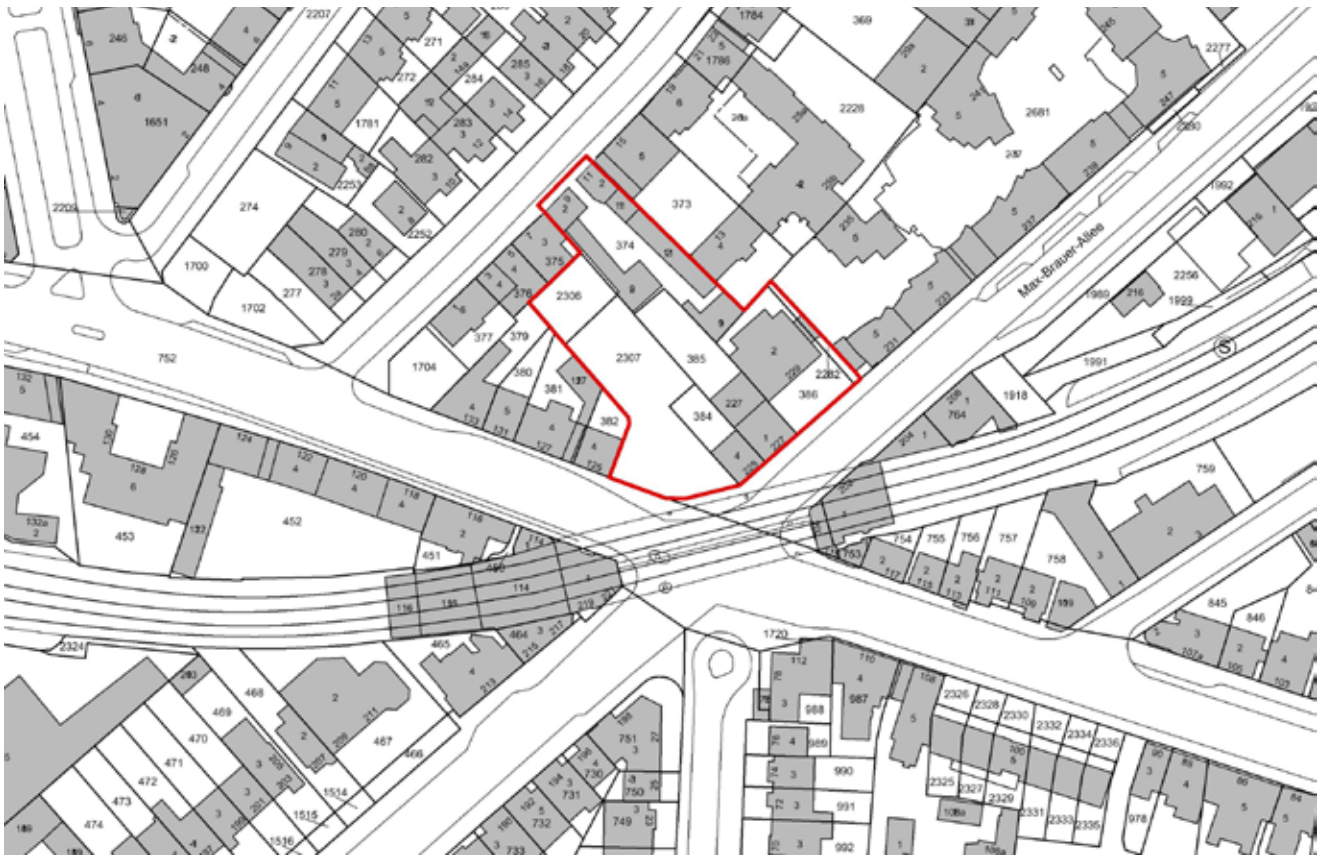
Bestandssituation

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

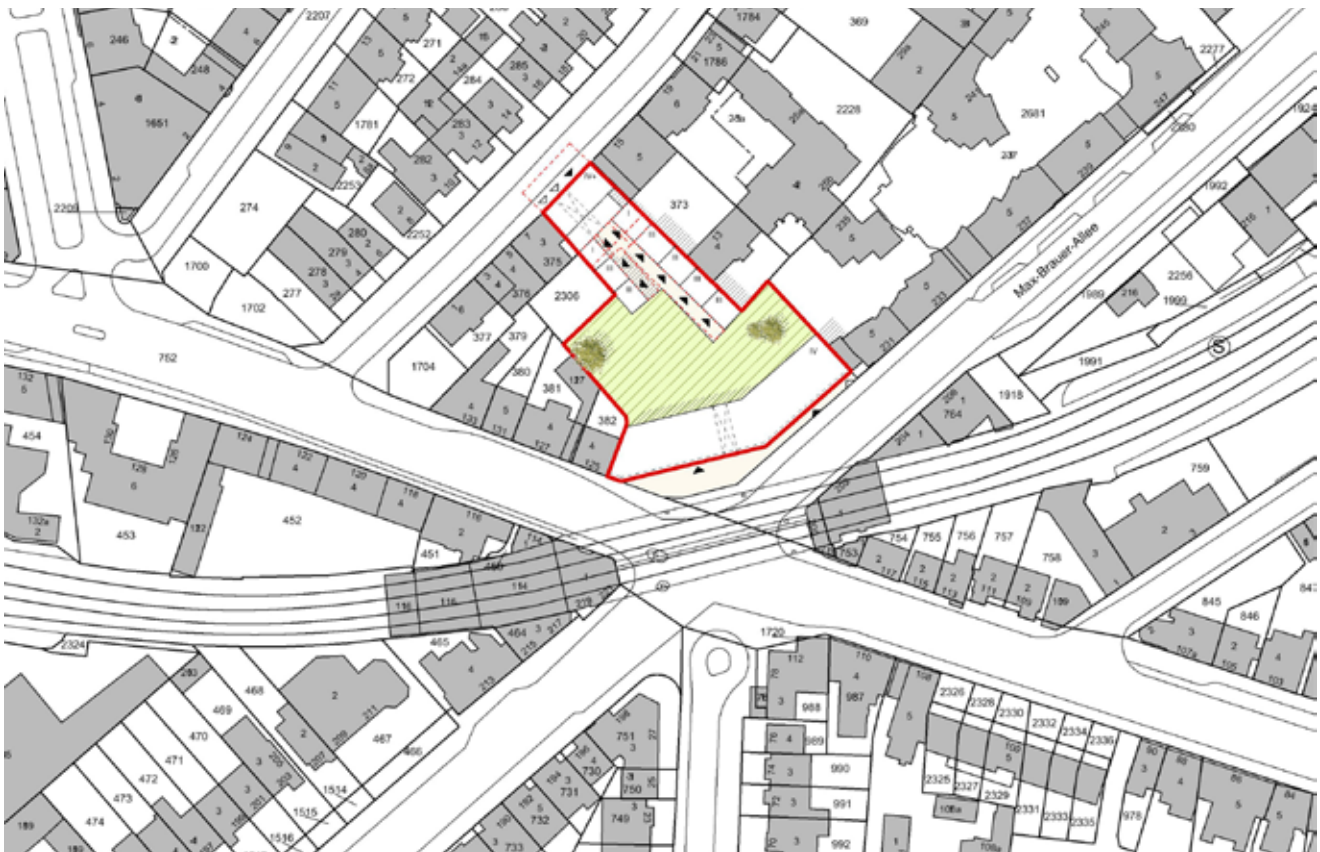
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,90 km (Feldstraße)
	Nahversorgung	0,30 (Stresemannstraße)
	Park / Spielplatz	0,35 km / 0,30 km
	Kita / Grundschule	0,35 km / 0,40 km
	Besonderheiten	-

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



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Nord Steckbrief

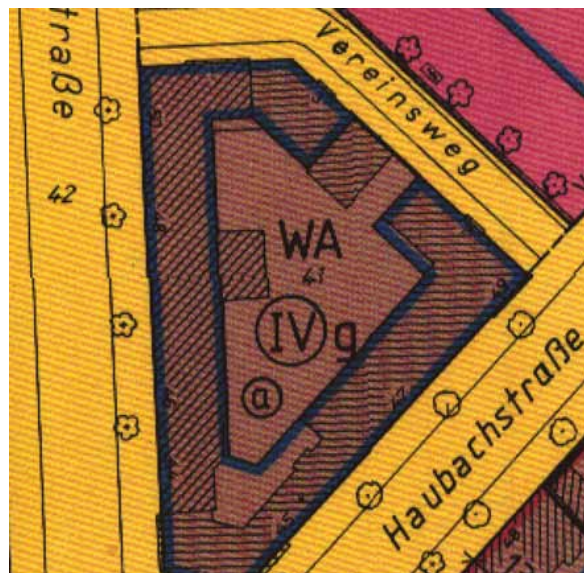
Fläche AN13c
Kategorie II

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	Flurstücks- nummer	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



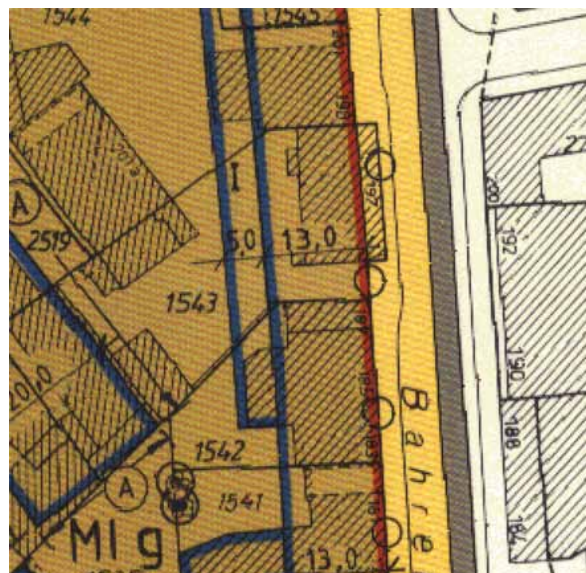
Isometrie Entwurf

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

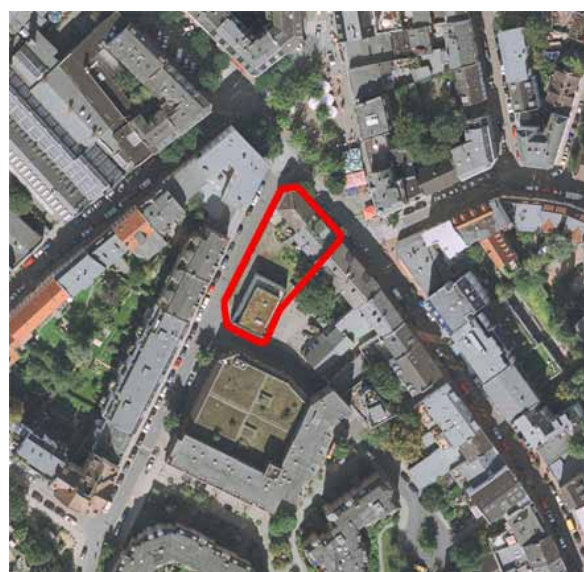
Fläche OT12d
Kategorie I

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

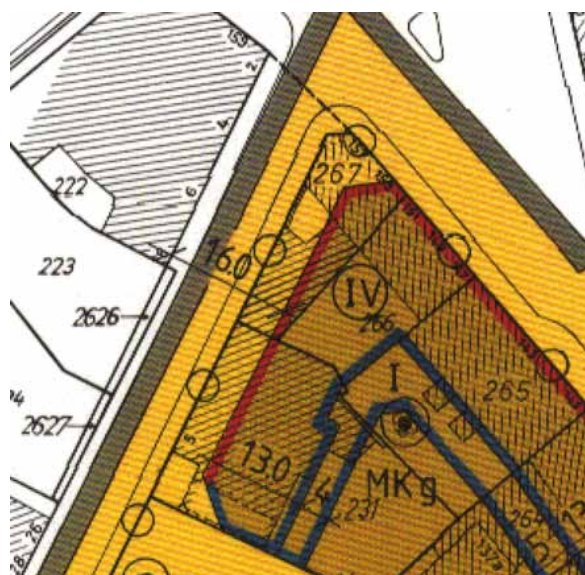
INFRASTRUKTUR	ÖPNV	0,30 km (Große Rainstr.)
	Nahversorgung	0,09 km (Bahrenfelder Str.)
	Park / Spielplatz	0,11 km / 0,11 km
	Kita / Grundschule	0,14 km / 0,60 km
	Besonderheiten	-

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



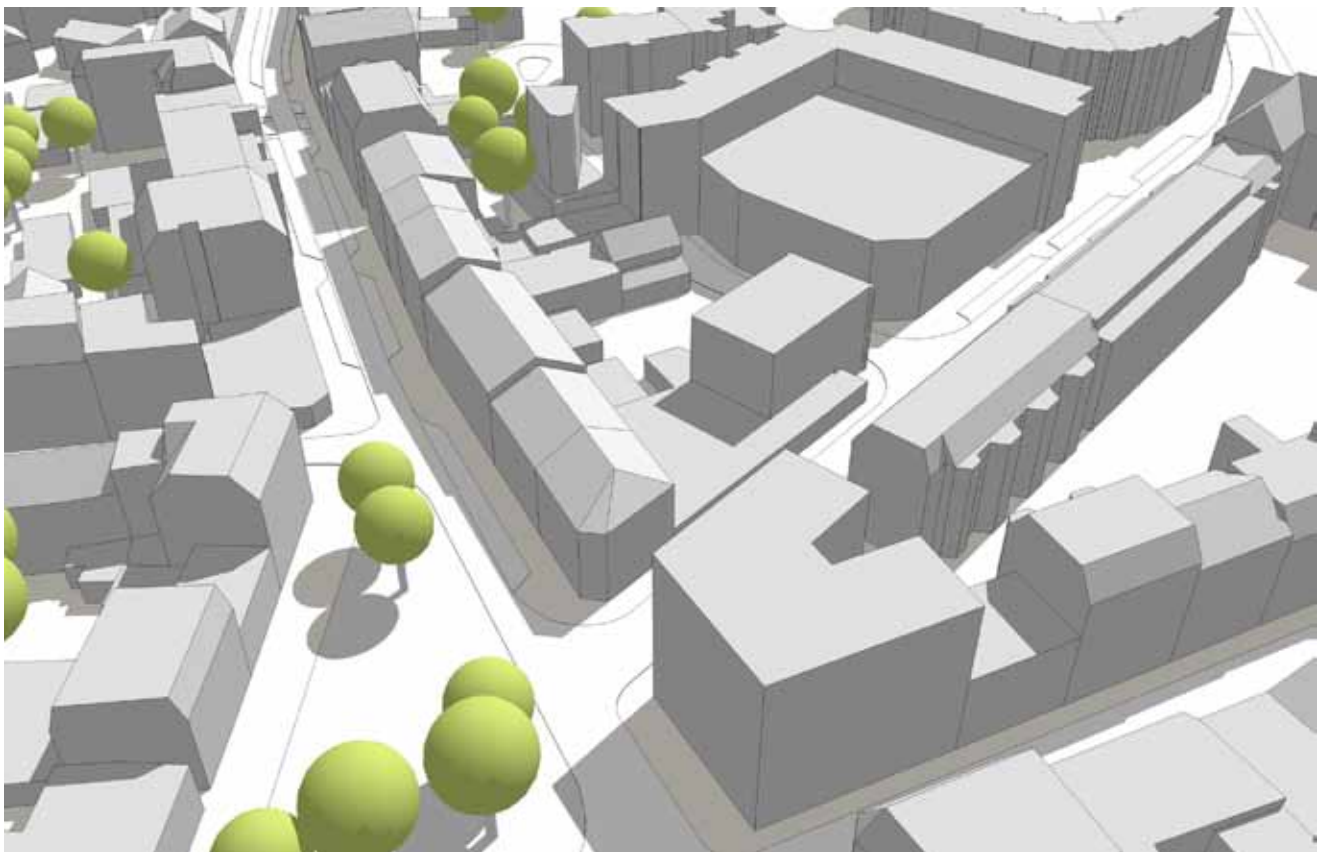
Lageplan Entwurf



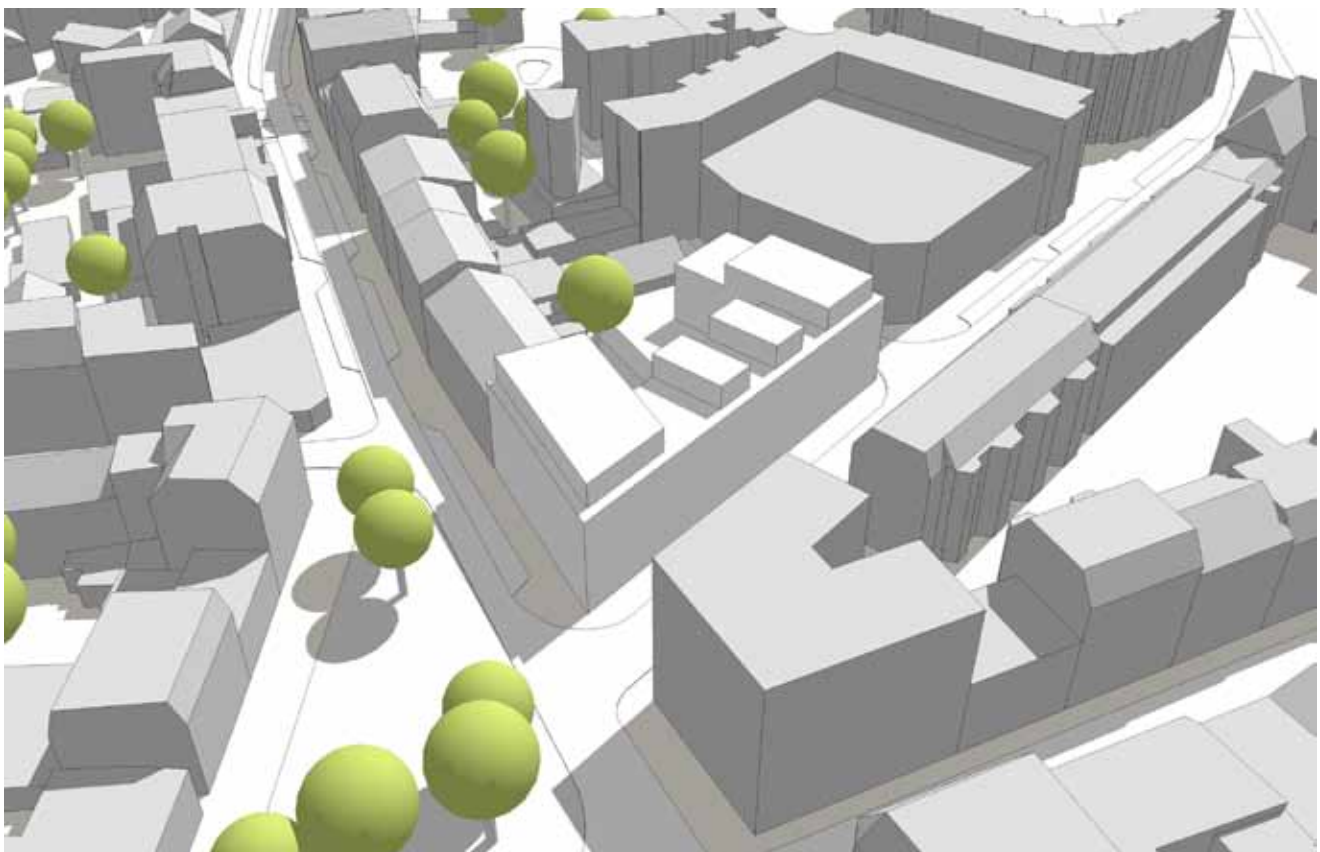
Grundriss Regelgeschoss



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

Städtebauliches Entwicklungskonzept



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



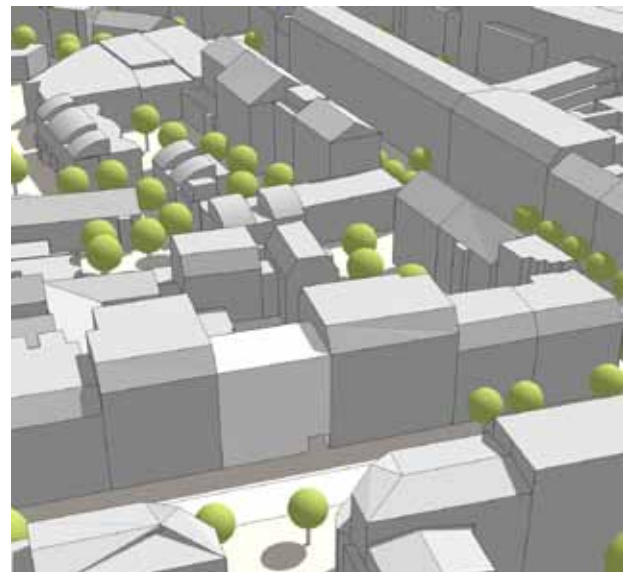
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Isometrie Bestand



Isometrie Entwurf

Altona-Sternschanze

Steckbrief

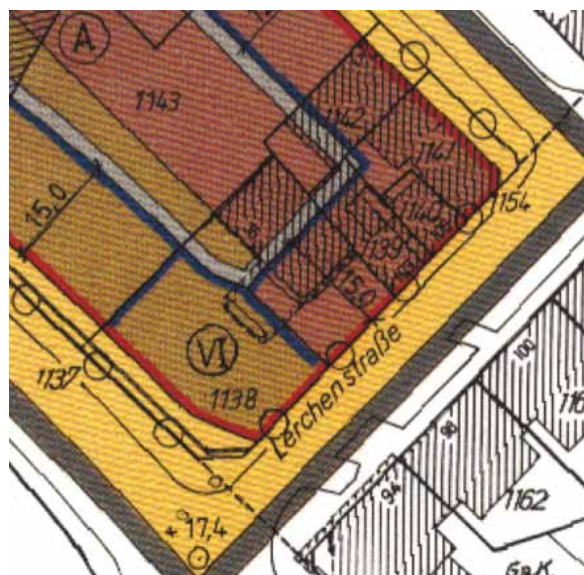
Fläche ST03d
Kategorie II

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

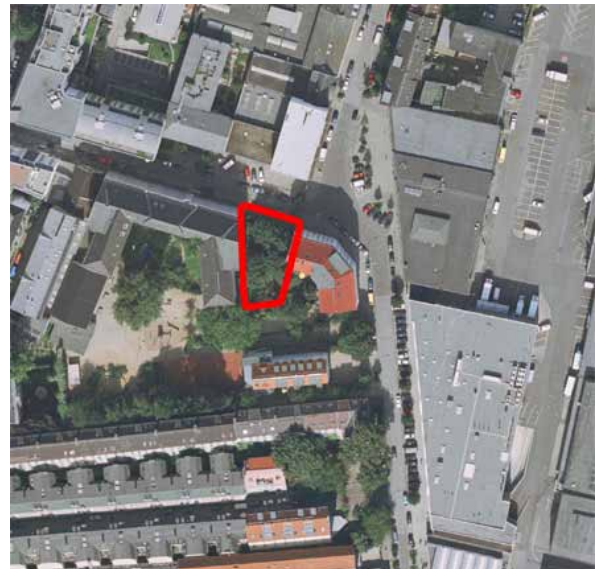


Isometrie Bestand



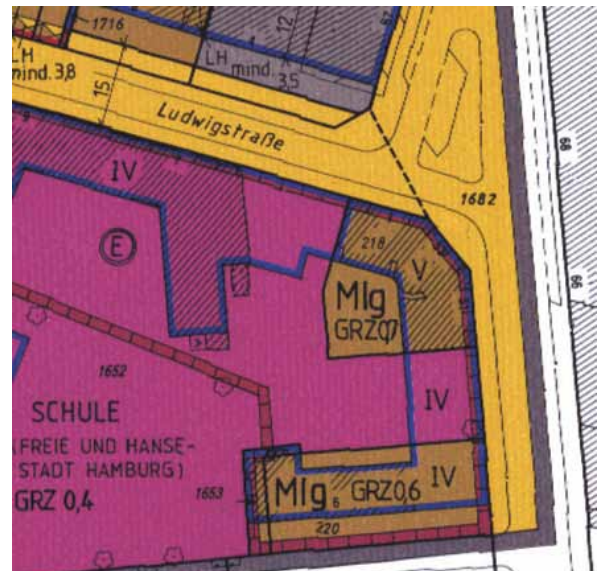
Isometrie Entwurf

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	

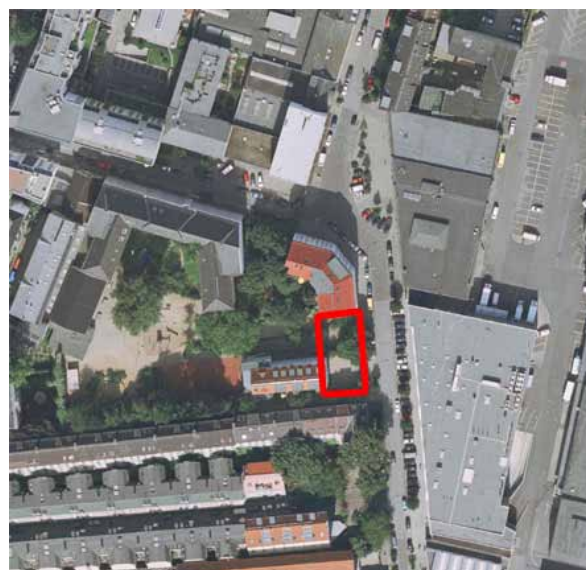


Bestandssituation

Altona-Sternschanze
Steckbrief ST07b

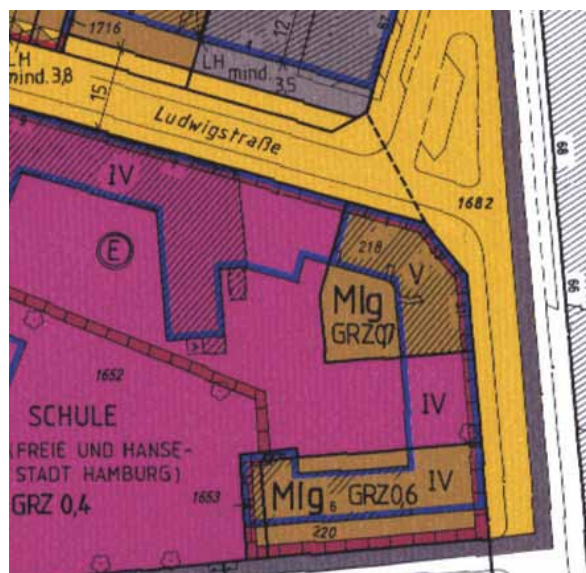
Fläche ST07ab
Kategorie II

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	-



Geltendes Baurecht

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

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

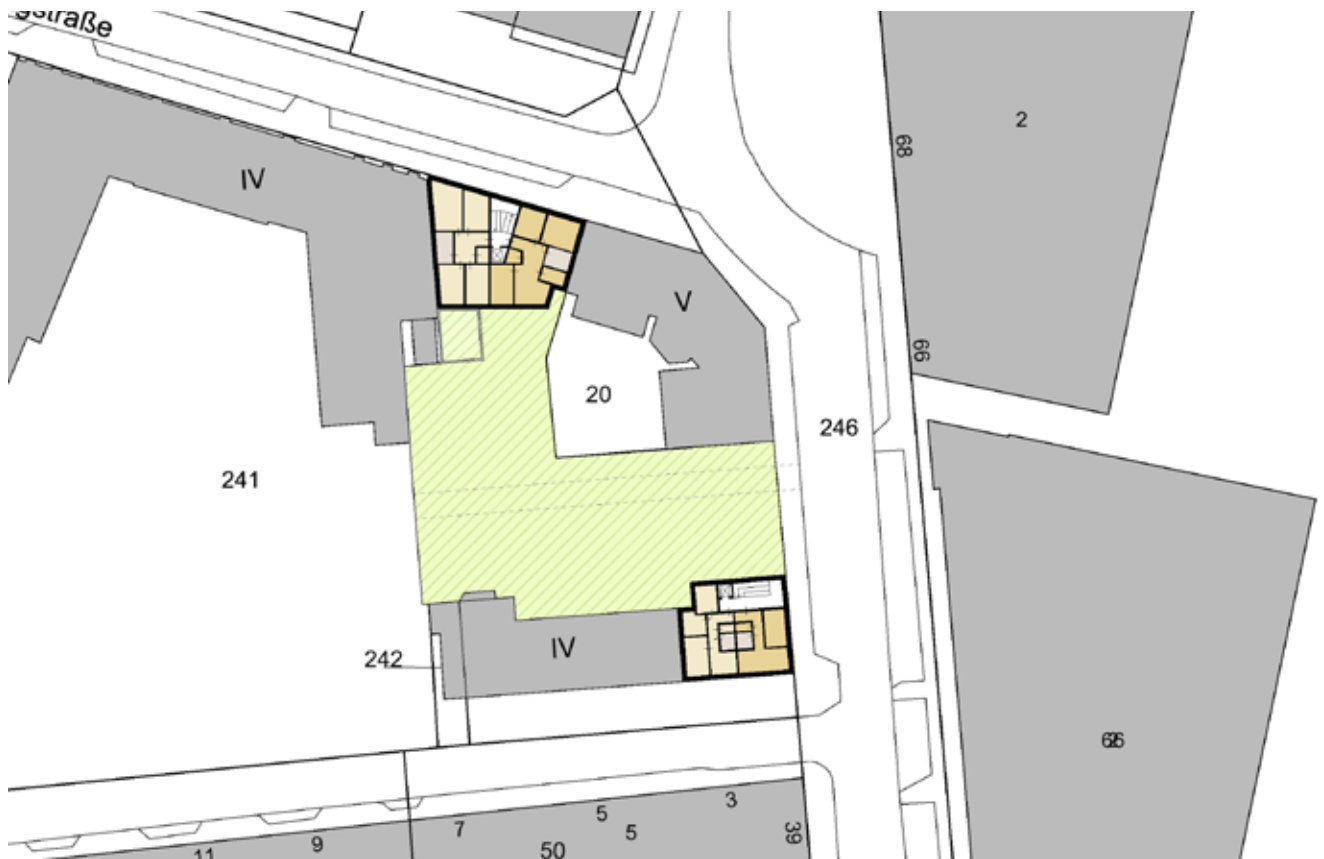
NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	Art des Potenzials	Baulücke
	Mögliche Nutzung	Wohnen
	Bebauungsart	Geschosswohnungsbau
	Geschosse/GR /BGF	IV -V+ / 380m ² / 1.998 m ²
	GRZ/ GFZ	0,41 / 2,15
	Geschätzte WE	18
	Wegfallende WE	8
	Anzahl der Stellpl.	10
	Grundstück	Neuordnung erforderlich
	Erschließung	gesichert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