



Wohnungsbauprogramm 2013

Bezirk Hamburg-Mitte

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Vorzimmer + Geschäftsstelle Frau Claßen - Tel.: 040/42854-3375

Klosterwall 8 (Block D)

20095 Hamburg

Fachamtsleiter Michael Mathe - Tel.: 040/42854-3373

Abteilungsleiter Bebauungsplanung Karl Heinz Humburg - Tel: 040/42854-3377

stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Stand: Mai 2013

Zur besseren Lesbarkeit wurde in der Publikation auf die Differenzierung zwischen männlicher und weiblicher Form verzichtet.

Inhalt

| | |
|--|----------------|
| 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung | 5-6 |
| 2. Ausgangslage - die Situation in Hamburg-Mitte | 7-10 |
| 3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2013 Hamburg-Mitte | 11-337 |
| 3.1 Methodik und Aufbau | 14-18 |
| 3.2 Innere Stadt..... | 19-160 |
| Altstadt | 20 |
| Neustadt | 36 |
| St. Pauli | 58 |
| St. Georg | 92 |
| Borgfelde | 122 |
| Hammerbrook | 134 |
| 3.3 Der Osten | 161-264 |
| Rothenburgsort | 162 |
| Hamm..... | 186 |
| Horn | 212 |
| Billstedt | 238 |
| Billbrook | 262 |
| 3.4 Südlich der (Norder-) Elbe..... | 265-337 |
| Wilhelmsburg | 266 |
| Veddel | 322 |
| Kleiner Grasbrook | 328 |
| Finkenwerder | 330 |
| 4. Ausblick..... | 338 |
| Anhang | |



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Hamburg wird aufgrund seiner Wirtschaftskraft und seiner Attraktivität als Wohnstandort immer beliebter. Die Bevölkerung Hamburgs hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Nach den am 31.05.2013 veröffentlichten Zahlen des Zensus 2011 hatte Hamburg im Mai 2011 1.706.696 Einwohner und ist damit seit der letzten Volkszählung 1987 um 113.926 Einwohner gewachsen¹.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spiegelt diese Entwicklung wider: In den attraktiven, meist innerstädtischen Wohnlagen spitzt sich die Situation bei einzelnen Wohnungsteilmärkten (preisgünstiger Mietwohnraum) weiter zu. Aber auch weniger innenstadtnahe Stadtteile und Quartiere verzeichnen erhöhte Nachfragen nach Wohnraum.

Die vor rd. 2 Jahren ermittelten Bedarfe im Wohnungsneubau waren die Grundlage für den am 04. Juli 2011 zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“. Als Ziel wurde festgeschrieben, die Anzahl neu errichteter Wohnungen von seinerzeit etwa 3.500 auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern. Im Bezirk Hamburg-Mitte sollte das Neubauvolumen von bisher durchschnittlich etwa 500 auf 750 Wohnungen pro Jahr erhöht werden, was eine Zunahme von 50 % bedeutet. Weiter sollten insbesondere bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geschaffen werden. Für den Mietgeschosswohnungsneubau wird dabei ein Anteil von etwa einem Drittel öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt. Insgesamt sollen in Hamburg jährlich 2.000 neue Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entstehen. Etwa 1.000 dieser neuen Wohnungen sollen von der SAGA GWG errichtet werden.

Ein erster entscheidender Schritt zur Vorbereitung und Konkretisierung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Hamburg-Mitte ist im Februar 2011 durch die 1. Bezirkliche Wohnungsbaukonferenz gemeinsam mit Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, den Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Fachleuten des Bezirksamts, der Kommunalpolitik und weiteren Experten erfolgt (vgl. dazu Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Hrsg.): 1. Bezirkliche Wohnungsbaukonferenz Hamburg-Mitte 2011).

Mit der nun vorliegenden ersten Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms sind viele neue potenzielle Wohnungsbauflächen aufgenommen worden. Die Angaben zu bestehenden Flächen wurden, soweit erforderlich, aktualisiert und weiter konkretisiert. Wenige Flächen sind aufgrund zu unsicherer Entwicklungsperspektiven aus dem Wohnungsbauprogramm wieder herausgenommen worden.

Mit den weitergehenden Bemühungen zur Identifizierung und Qualifizierung geeigneter Flächen soll der Wohnungsbau in Hamburg-Mitte auch in den nächsten Jahren auf hohem Niveau abgesichert werden, um der hohen Nachfrage insbesondere nach günstigem Wohnraum gerecht zu werden.

Das Wohnungsbauprogramm soll allen Beteiligten als belastbare Ausgangs- und Diskussionsbasis für die zügige Realisierung der Projekte im Wohnungsbau dienen. Viele Flächen befinden sich in Privateigentum, sodass die Umsetzung von potenziell möglichen Wohnungsbauvorhaben nur **gemeinsam** entwickelt werden kann. Daher bedarf es einer engen Zusammenarbeit aller Beteiligten, um die erkannten Potenziale realisieren zu können und den ambitionierten, aber dennoch realistischen Zielwert von jährlich 750 neuen Wohneinheiten im Bezirk Hamburg-Mitte zu erreichen.

¹ Die im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2013 verwendeten Zahlen des Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig Holstein weichen von den erst am 31.05.2013 veröffentlichten Zahlen des Zensus 2011 ab.

Die Bilanz des Bezirksamtes Hamburg-Mitte für das erste vollständige Jahr seit Inkrafttreten des „Vertrags für Hamburg“ kann sich daran messen lassen: In 2012 wurden Baugenehmigungen für 1.004 Wohnungen erteilt. Baugenehmigungen sind jedoch noch keine gebauten Wohnungen. Daher wird in 2013 auf Grundlage der dann vorliegenden neuen Zahlen zu prüfen sein, ob die Zielzahl von 750 Neubauwohnungen tatsächlich erreicht werden konnte.

Das Wohnungsbauprogramm für den Bezirk Hamburg-Mitte mit seinen vielfältigen Vorhaben beruht naturgemäß auf teilweise variablen Rahmenbedingungen und komplexen Abhängigkeiten, die auch einem zeitlichen Wandel unterliegen. Das Programm wird daher in den Folgejahren kontinuierlich überprüft und jährlich durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung fortgeschrieben.

Das Wohnungsbauprogramm bildet somit ein flexibles Instrument zur Steuerung der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Mitte.

2. Ausgangslage – die Situation in Hamburg-Mitte

Der Bezirk Hamburg-Mitte steht aufgrund seiner Größe, seiner zentralen Lage innerhalb der Stadt und seiner 19 unterschiedlich geprägten Stadtteile mit den jeweiligen Quartieren in Belangen der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus vor besonders anspruchsvollen Herausforderungen.

Hamburg-Mitte erstreckt sich von dem Stadtteil Finkenwerder ausgehend, den historischen Kern Hamburgs und die beiden ehemaligen Vorstädte St. Pauli und St. Georg umfassend, bis nach Billstedt hin, vom West- bis zum Ostrand der Stadt. Im Süden hat sich der Bezirk Hamburg-Mitte durch die Eingliederung der Elbinsel Wilhelmsburg im Jahre 2008 bis zur Süderelbe ausgedehnt. Heute leben im Bezirk Hamburg-Mitte auf einer Fläche von 141,5 Quadratkilometern etwa 288.000 Menschen; dies entspricht 16,2 Prozent der Bevölkerung Hamburgs. In 2011 nahm die Bevölkerungszahl bereits um 1.870 Menschen zu. Durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Arbeitsplätzen trägt der Bezirk in besonderem Maße zum Hamburger Wirtschaftsleben bei.

In der City konzentrieren sich die Metropol-Funktionen und zentralen Einrichtungen der Gesamtstadt; hier befinden sich die Administration mit dem Rathaus und den meisten Landesbehörden, Handels- und Handwerkskammer, das Justizforum und Kulturstätten von übergeordneter Bedeutung. Unternehmen des Außenhandels, der Hafenvirtschaft, der Finanz- und der Medienwirtschaft sind in der Innenstadt mit ihren Zentralen prominent vertreten. Wohnen ist dagegen in der Innenstadt eher untergeordnet vorhanden.

Ausgedehnte Teilflächen des Bezirks dienen Hafen-, Gewerbe- und Industriezwecken von gesamtstädtischer Bedeutung. Dies trifft besonders auf die Stadtteile Waltershof, Steinwerder, Kleiner Grasbrook, Hammerbrook, Hamm-Süd und Billbrook zu. In Stadtteilen wie Rothenburgsort, Veddel, Wilhelmsburg und Finkenwerder existieren Wohnviertel und Gewerbebezonen nebeneinander. Durch die HafenCity wird die Innenstadt um ein urbanes Mischquartier erheblich nach Südosten erweitert.

Zu den wichtigsten Wohngebieten des Bezirks haben sich die östlichen Stadtteile Billstedt, Hamm und Horn entwickelt, wo mittlerweile rd. 144.000 Menschen leben, sowie Wilhelmsburg mit rd. 50.000 Einwohnern.

Perspektivisch wird ein Entwicklungsschwerpunkt im Nordwesten des Stadtteils Hammerbrook liegen. Die Anstrengungen auf der Elbinsel werden fortgesetzt.

Im Stadtteil Veddel mit umfangreichem Wohnungsbestand sowie in Billbrook stehen aus heutiger Sicht kurzfristig keine weiteren Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung. In den vier Stadtteilen Steinwerder, Waltershof, Kleiner Grasbrook und Neuwerk kann nach derzeitigem Stand ebenfalls kein Beitrag zum Wohnungsbau geleistet werden. Die HafenCity als sog. Vorbehaltsgebiet wurde aus dem Bezirklichen Wohnungsbauprogramm herausgenommen.

Die Stadt als Ganzes sowie einzelne Stadtviertel oder Quartiere sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dabei können Ungleichgewichte und Konflikte entstehen, die stadtplanerisch bewältigt und zum Ausgleich gebracht werden müssen. Die Sicherung, Entwicklung und Attraktivitätssteigerung schwieriger städtischer Räume oder Quartiere in einem zielgerichteten, zeitlich befristeten Entwicklungsprozess ist ein notwendiges Element nachhaltiger Stadtentwicklung. Entsprechend sind die Ziele der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung im Kontext der Ausgangslage in den jeweiligen Teilräumen zu formulieren.

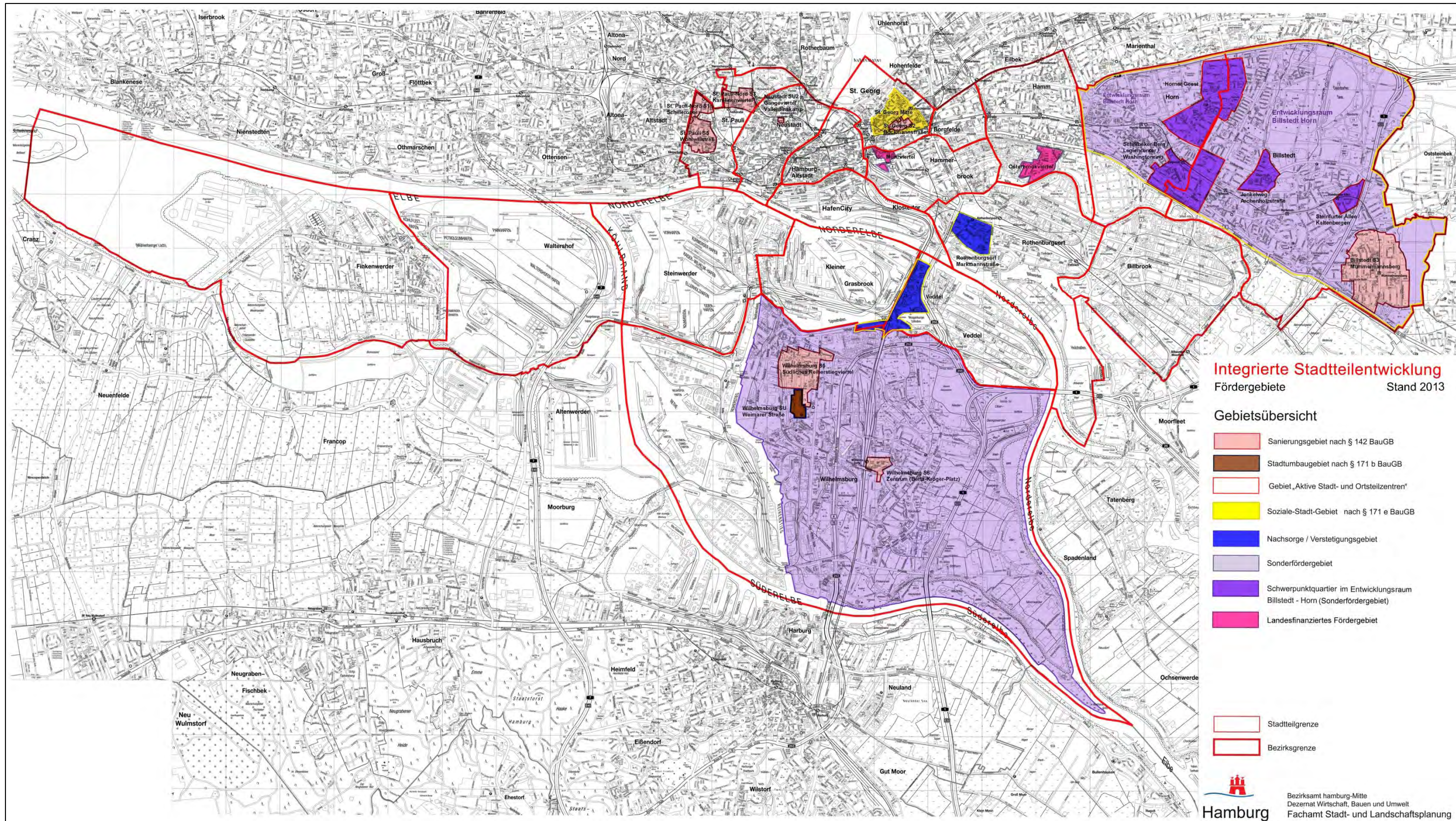
Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Hamburg-Mitte stehen im Spannungsfeld zwischen unterschiedlichen Standortqualitäten, zum Teil hohem Umwandlungsdruck, vielfältigen Arbeitsplatzangeboten und einer multikulturellen Bevölkerung mit ihren Spannungen und Chancen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Bezirk Hamburg-Mitte ein sehr hoher Anteil an Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung in der Umsetzung steht sowie eine Internationale Bauausstellung und eine Internationale Gartenschau vorzubereiten waren. D. h., dass für einen Gesamttraum mit ca. 210.000 Einwohnern zum Teil sehr detaillierte Planungen mit spezifischen wohnungspolitischen Zielsetzungen existieren. Auch die Frage zum Umgang mit bestehenden Kleingartenflächen und der evtl. Nutzung von Teilflächen für den Wohnungsbau erfordert eine äußerst sorgfältige Prüfung und Abwägung. Kleingärten in Hamburg-Mitte haben eine sehr lange Tradition. Nach dem zweiten Weltkrieg dienten sie u.a. dazu obdachlos gewordenen Menschen zeitlich begrenztes Wohnen zu ermöglichen und in der Folgezeit insbesondere einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen eine Grundversorgung mit Obst und Gemüse zu gewährleisten. Diese Funktion hat sich im Laufe der Zeit geändert. Kleingärten bilden im Zusammenhang mit einer zunehmenden baulichen Verdichtung nun primär die Funktion eines privaten Rückzugs- und Erholungsraums in der Großstadt für diejenigen, die oft in beengten Wohnverhältnissen leben. Eine Umnutzung von Teilflächen zugunsten von Wohnungsbauvorhaben soll langfristig nicht ausgeschlossen werden. Dies steht aber unter dem zwingenden Vorbehalt, dass hierfür geeignete Ersatzflächen in angemessener Entfernung geschaffen werden können. Eine kurz- bis mittelfristige Mobilisierung von Kleingartenflächen wird angesichts der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale auf anderen Flächen nicht für notwendig gehalten.

Bei der Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ist es wichtig, die Belange der Wirtschaft frühzeitig abzuwägen und einzubeziehen. Gerade im Bezirk Hamburg-Mitte gibt es neben zahlreichen kleinteiligen Gewerbegebieten auch großflächige Gewerbe- und Industriegebiete mit gesamtstädtischer Bedeutung. Hier gilt es, die Betriebe für die Zukunft mit einer weitgehenden Rechts- und Planungssicherheit zu unterstützen. Es wird deshalb immer im Einzelfall zu prüfen sein, ob auf entsprechenden Flächen eine Konversion der Nutzungen möglich ist.

| Bezirk Hamburg-Mitte | | |
|---|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | |
| | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | |
| | Bezirk | Stadt |
| Anzahl der Wohngebäude | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | |
| 20 Fördergebiete in 10 Stadtteilen mit ca. 210.000 Einwohnern | | |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012

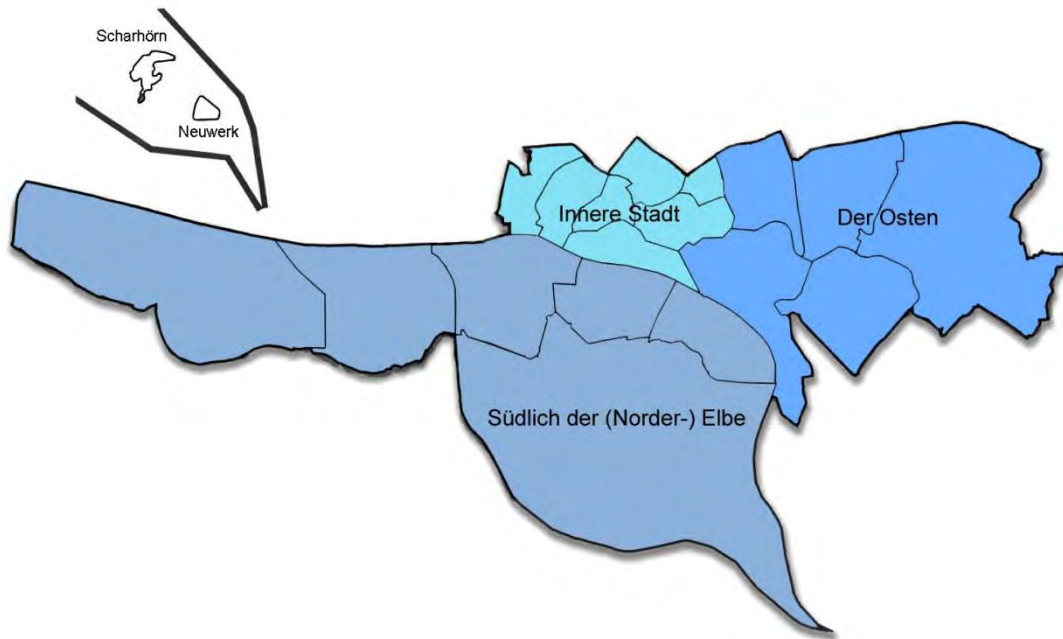


Integrierte Stadtteilentwicklung
 Fördergebiete
 Stand 2013

Gebietsübersicht

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- Stadtbaugebiet nach § 171 b BauGB
- Gebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Soziale-Stadt-Gebiet nach § 171 e BauGB
- Nachsorge / Verstetigungsgebiet
- Sonderfördergebiet
- Schwerpunktquartier im Entwicklungsraum Billstedt - Horn (Sonderfördergebiet)
- Landesfinanziertes Fördergebiet

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze



3. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2013



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte - Fortschreibung 2013

Mit Vorlage des ersten bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2012 wurden seinerzeit systematisch alle geeigneten potenziellen Wohnungsbauflächen im Bezirk Hamburg-Mitte in enger Zusammenarbeit mit der Kommunalpolitik erfasst und bewertet. Jetzt wird die erforderliche Aktualisierung und damit Fortschreibung vorgelegt. Seit Herbst 2011 haben vielfältige Entwicklungen und Veränderungen auf den bereits erfassten damaligen Standorten und Flächen stattgefunden; neue Standorte konnten zwischenzeitlich in die Flächenmobilisierung für den Wohnungsbau geprüft und einbezogen werden.

An dieser Stelle lassen sich folgende erste Beobachtungen festhalten:

- Auf den Standorten des Wohnungsbauprogramms 2012 konnte erfolgreich die Umsetzung für neuen Wohnungsbau verfolgt werden. Viele Projekte stehen im Baugenehmigungsverfahren, sind positiv beschieden oder befinden sich im Bau.
- Diverse Bebauungsplanverfahren sind intensiv in der Bearbeitung mit dem Ziel der zeitnahen Vorweggenehmigungsreife; bei einzelnen „Wohnungsbau-B-Plänen“ konnte bereits auf neuem Planungsrecht der verfolgte Wohnungsbau genehmigt werden.
- Ehemalige Kerngebietsflächen als auch nicht mehr benötigte gewerbliche Flächen mit dem Ziel der Nachnutzung Wohnen und / oder Mischnutzung werden überplant und sind in der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2013 neu dazugekommen.
- Aber auch neue Konversionsflächen respektive jetzt kurzfristig mobilisierbare Standorte stehen in der Betrachtung und Bearbeitung.
- Diese Flächendispositionen und -entwicklungen betreffen sowohl city- und innenstadtnahe Lagen wie auch die „zentrumsferneren“ Standorte.

Es kann ebenso festgehalten werden, dass nun verstärkt Flächen ins Blickfeld rücken, die zuvor als klassische MK-Standorte von Investorensseite eingeordnet wurden und als solche bisher in der Projektentwicklung standen. Aber auch durch Neubewertung der Bestandsobjekte und zahlreicher Modernisierungsplanungen entstehen Spielräume für neuen, attraktiven Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Mitte.

Sehr positiv wirkt sich rückblickend und aus aktueller Sicht die frühzeitige Erörterung und Beratung der Projekte, deren Begleitung im Bauantragsverfahren bis hin zur Präsentation in den lokalen Gremien aus. Dies gilt insbesondere auch für die erforderliche Verhandlung der Wohnungsbauziele gegenüber der Bauherren- / Investorensseite. Gleichwohl sind hier für die Hauptbeteiligten des Bezirks (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung, Kommunalpolitik) Kapazitätsgrenzen erreicht.

3.1 Methodik und Aufbau

Methodik

Von zentraler Bedeutung für das Wohnungsbauprogramm sind die Analyse der Verfügbarkeit geeigneter Flächen, die Bewertung der Aktivierbarkeit dieser Potenziale und die Entscheidung für den richtigen Wohnungsmix an den lokalisierten Standorten in den jeweiligen Stadtteilen und Quartieren.

Hinsichtlich der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen ist zu bewerten, ob die in Frage kommenden Flächen grundsätzlich mobilisierbar und die wohnungspolitischen Vorgaben von 30 % bei den Mietwohnungen erreichbar sind. Für Flächen, die sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden, können diese Zielsetzungen durch entsprechende Vorgaben im Rahmen einer Konzeptausschreibung sichergestellt werden. Aktuell wird eine derartige Projektentwicklung auf den sogenannten Ideenträgerwettbewerbsflächen der Finanzbehörde verfolgt. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steht diesbezüglich in enger Abstimmung mit potenziellen Bauherren und deren Architekten. Die Umsetzung von öffentlich geförderten Mietwohnungen auf privaten Grundstücken wird im Einzelfall zu verhandeln und festzulegen sein, wobei die jeweiligen Rahmenbedingungen wie Bodenpreis, städtebauliche Einfügung u.a. zu beachten sind.

In den Fördergebieten der Stadtteilentwicklung wird eine Einbindung in die jeweiligen integrierten Entwicklungskonzepte bei dem Handlungsfeld „Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“ vorgenommen.

In der Projektentwicklung sind auch solche Flächen des Wohnungsbauprogramms zu aktivieren, die größeren Restriktionen unterliegen. Der Mobilisierung dieser Flächen stehen häufig erhebliche Zielkonflikte gegenüber. Insbesondere schwierige Grundstückssituationen und Realnutzungsverhältnisse, starke Partikularinteressen, Fragen des Naturschutzes, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, Wirtschaftsförderungsaspekte, Bodenpreise, aber auch Altlasten, Kampfmittel, Lärm- und Feinstaubbelastungen, Nachbarschaft zu Störfallbetrieben sind zu berücksichtigen bzw. in Ausgleich zu bringen. Die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bevölkerung, lokaler Akteure und der sonstigen Betroffenen ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Ebenso zwingend notwendig ist eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den bezirklichen Fachämtern, Projektentwicklern/Investoren und der Kommunalpolitik.

Diese erste Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte 2013 hat im Bezirksamt einen umfangreichen Beteiligungsprozess der betroffenen Fachämter und der Kommunalpolitik sowie der Fachämter der Senatsbehörden und der Kammern durchlaufen. Der Beteiligungsprozess ist in der Übersichtstabelle in den Spalten „Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen“ sowie „Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)“ inhaltlich abgebildet.

Aufbau

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2013 beinhaltet zurzeit 128 Projekt- und Potenzialflächen (mit mind. 10 Wohneinheiten) sowie Suchräume aus 4 Stadtteilen. In 5 Stadtteilen sind derzeit keine Wohnungsbauentwicklungen möglich.

In den Kapiteln 3.2 bis 3.4 sind die einzelnen Projektbögen nach Stadtteilen geordnet. Für die einzelnen Stadtteile wird jeweils ein Stadtteilprofil mit Angaben zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsstruktur, eine kurze Beschreibung der städtebaulichen Entwicklung und Wohnungssituation sowie die Zielformulierung für den künftigen Wohnungsbau vorangestellt.

Neben den konkreten Projekten, die bereits auf der Grundlage von bestehendem Planungsrecht entwickelt werden können oder für die neues Planungsrecht erforderlich ist bzw. geschaffen wird, sind im Weiteren sog. Suchräume dargestellt. Die Entwicklung dieser „Suchräume“ ist aufgrund von Restriktionen und Zielkonflikten langfristig angelegt. Daher kann hierfür in wenigen Fällen noch keine konkretere Anzahl an Wohneinheiten beziffert werden.

Die nach Stadtteilen geordneten Projektbögen beinhalten grundlegende Aussagen zu den einzelnen Flächen im Hinblick auf Lage, Größe, Wohnungsbaupotenzial und dem frühestmöglichen Baubeginn sowie Angaben zur Bestandssituation und zu aktuellen Planungsüberlegungen. Insbesondere enthalten sie eine Einschätzung hinsichtlich der Eignung für eine Wohnnutzung sowie Aussagen zu den nächsten Handlungsschritten, den jeweiligen Rahmenbedingungen und Besonderheiten. Die in den Projektbögen dargestellte Datierung „Baubeginn frühestens“ bezeichnet das Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die gesicherte Erschließung für eine mögliche Bebauung. Die Flächen, für die eine Projektentwicklung wegen umfangreicher Untersuchungs- und Abstimmungsbedarfe zeitlich noch nicht zu bestimmen ist, sind mit dem Jahr 2017ff. dargestellt.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stadtteile räumlich wie folgt gegliedert:

3.2 Innere Stadt

Hamburg-Altstadt/Neustadt/St. Pauli/St. Georg/Borgfelde/Hammerbrook

3.3 Der Osten

Rothenburgsort/Hamm/Horn/Billstedt/Billbrook

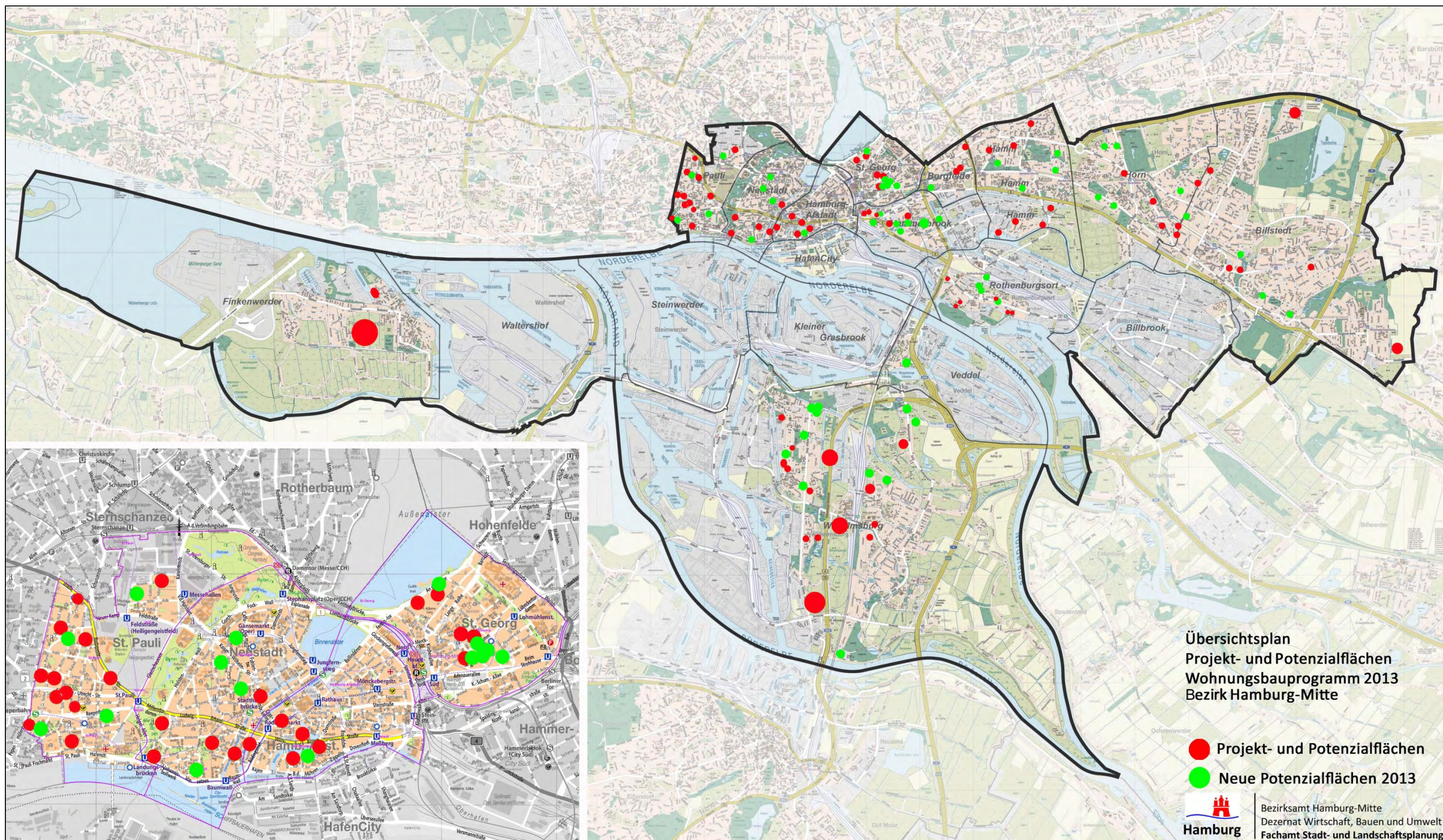
3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

Wilhelmsburg/Veddel/Kleiner Grasbrook/Finkenwerder/Steinwerder/Waltershof

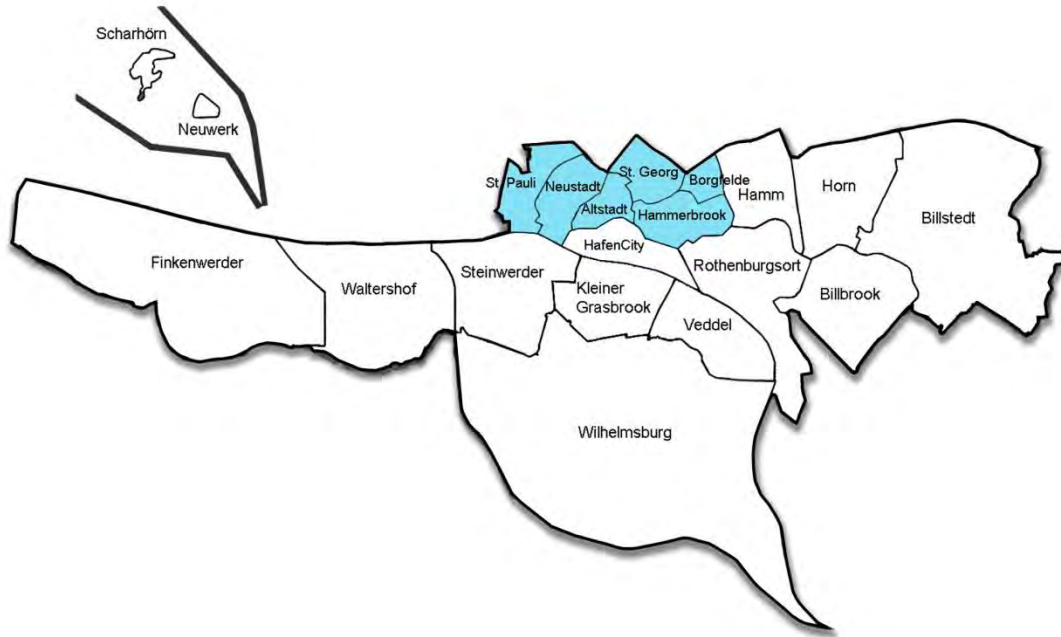
Im Anhang werden die einzelnen Stadtteile mit ihren Projekten in einer Übersichtstabelle zusammenfassend dargestellt. Die Tabelle enthält neben der Anzahl der Wohneinheiten in den entsprechenden Segmenten und in Zuordnung zu den Jahren bis 2017 zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, weitere Handlungsschritte und Zielkonflikte.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung





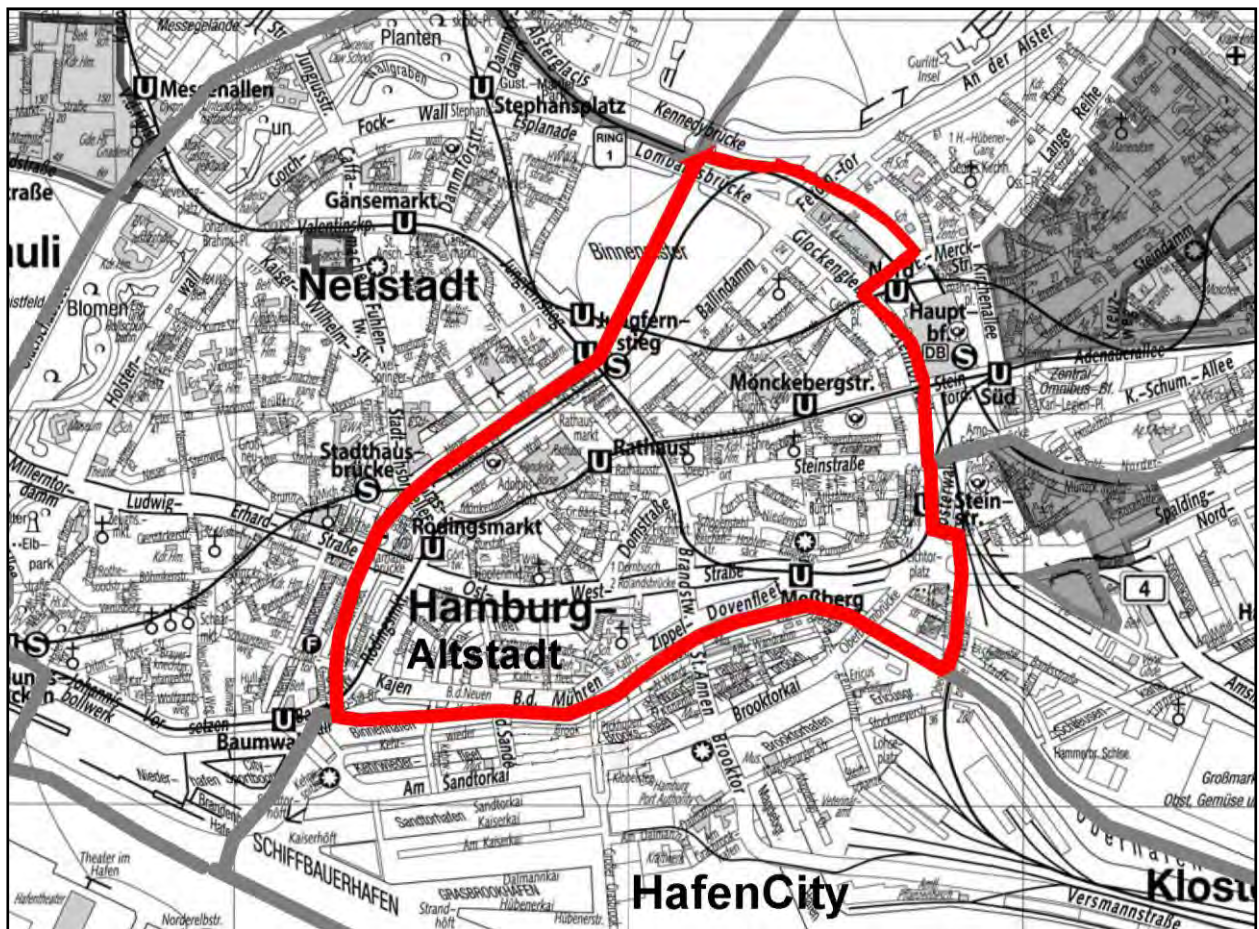


3.2 Innere Stadt

Altstadt, Neustadt, St. Pauli, St. Georg, Borgfelde, Hammerbrook

| Altstadt | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 1.665 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 9,5 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 13,2 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 1.210 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,5 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 72,1 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 8,7 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 2,6 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 1,3 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 1.281 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 119 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 1.210 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 3,6 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 67,2 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 48,8 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 214 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 0 | 5.997 | 26.498 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Hamburg-Altstadt

Hamburg-Altstadt ist der historische Stadtkern Hamburgs und stellt heute den östlichen Stadtteil der Hamburger Innenstadt dar. Im Westen wird die Altstadt durch das Alsterfleet, im Norden und Osten durch die Gleisanlagen und im Verlauf des inneren Wallrings sowie im Süden durch den Zollkanal eingegrenzt. Auf 1,3 Quadratkilometern wohnen heute etwa 1.700 Einwohner. Zur Altstadt gehört auch der älteste Kern Hamburgs, der sich seinerzeit um die ehemalige Hammaburg zwischen Domplatz und Petrikirche entwickelt hat. Der heutige Stadtteil umfasst im Wesentlichen das Gebiet, das die mittelalterliche Kaufmanns- und Handwerkerstadt Hamburg am Ende des 13. Jahrhunderts einnahm. Den Mittelpunkt der Altstadt stellt auch heute noch der Bereich Domplatz, Petrikirche und Rathausmarkt dar.

Beim Großen Brand von 1842 wurde die Altstadt im nordwestlichen Bereich etwa zur Hälfte vernichtet. Rd. 20.000 Menschen wurden dadurch obdachlos. Noch heute wird die Hamburger Altstadt durch den Städtebau des Wiederaufbaus nach diesem Brand geprägt, so z.B. durch das Straßennraster östlich der Binnenalster sowie die klassizistische Neugestaltung des Rathausmarkts und seiner Umgebung. Im Rahmen der Citybildung mit Kontor- und Geschäftshäusern entstanden der Durchbruch der Mönckebergstraße (1908-11) und – etwa 10 Jahre später - der Bau des Kontorhausviertels. Allein durch diese beiden Maßnahmen wurde die Wohnfunktion bereits in großem Maße aus der Innenstadt verdrängt. Eine weitere große Zäsur waren die verheerenden Zerstörungen des 2. Weltkriegs und der nachfolgende autogerechte Wiederaufbau, in dessen Zusammenhang der neue Straßendurchbruch Ost-West-Straße entstand, der bis heute die Altstadt durchtrennt. Durch diese tief greifenden Veränderungen hat sich die Altstadt zu einem besonders bevölkerungsarmen Stadtteil entwickelt. Gewohnt wird insbesondere im Kontorhausviertel (Klinkerbauten Altstädter Hof) und im Katharinenviertel bzw. auf der Cremoninsel.

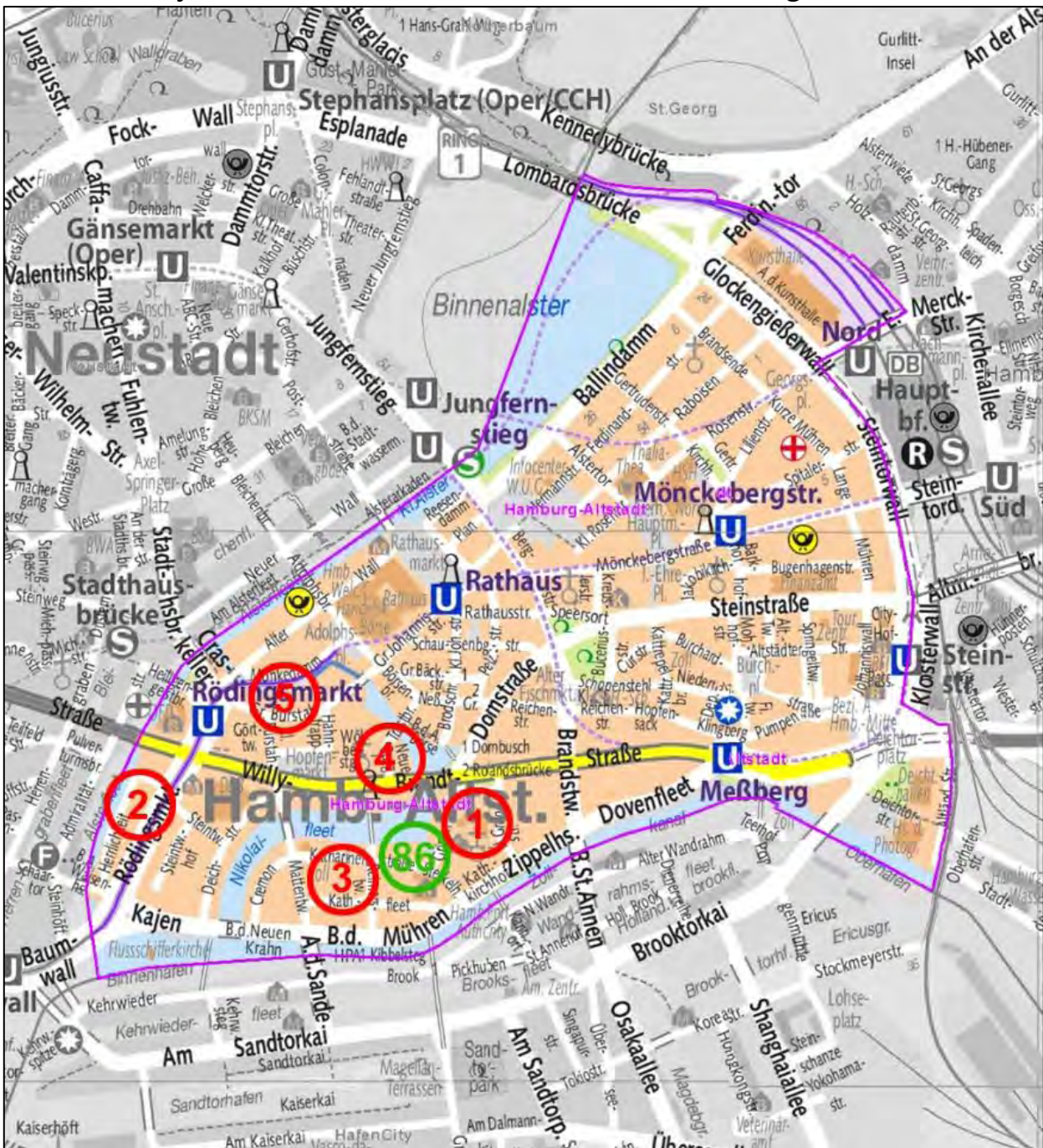
Heute ist die Hamburger Altstadt neben ihrer Funktion als das zentrale Einkaufs- und Geschäftsviertel (natürlich mit Teilen der Neustadt) rund um Mönckeberg- und Spitalerstraße sowie als Sitz von Senat und Bürgerschaft vor allem auch ein bedeutender Standort für Kunst und Medien: Das Thalia-Theater, die Kunsthalle mit der Galerie der Gegenwart und die Deichtorhallen haben in der Altstadt ihren Standort; „Die Zeit“ und der Heinrich Bauer Verlag haben hier ebenfalls ihren Sitz. Weiterhin sind bedeutende, zum Teil internationale Unternehmenszentralen in der Altstadt angesiedelt.

Um eine stärkere Belebung der City mit ihren vorherrschenden Büro- und Geschäftsnutzungen zu erreichen, hat sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Kommunalpolitik – wie in der gesamten Innenstadt – zum Ziel gesetzt, den Wohnanteil schrittweise und projektbezogen wieder zu erhöhen. Größere aktuelle Projekte sind das „Katharinenquartier“ und die vorgesehene Wohnbebauung auf dem Cremon mit zusammen etwa 300 Wohneinheiten und auch einem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Dem Ziel zur Stärkung der Wohnnutzungen in der Innenstadt dienen auch die 1989 und 2011 planungsrechtlich vollzogenen Umwandlungen der vormaligen Geschäftsgebietsausweisungen in die Ausweisung Kerngebiet, in dem nun ein begrenzter Anteil Wohnnutzungen zulässig ist. Grundsätzlich wird die Zielsetzung verfolgt, durch neue Wohnungsbauprojekte verstärkt Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten und für verschiedene Wohnformen zu unterstützen. Dabei gilt es, die Wohnfunktion auch über eine Durchmischung der Bevölkerung zu stärken (stabile Nachbarschaften). Im Wohnungsbauprogramm sind Standorte mit Anteilen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Miet- und Eigentumswohnungen projektiert. Die bestehende hohe bauliche Dichte und eine insgesamt begrenzte Flächenverfügbarkeit machen es erforderlich, verstärkt Flächen zu überplanen und in Anspruch zu nehmen, bei denen sich eine Konversion der Nutzungen abzeichnet. Davon betroffen sind heute Standorte mit Bürobauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren vor allem südlich der Willy-Brandt-Straße und mittel- bis langfristig im Bereich zwischen Binnenalster und Spitalerstraße.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamburg-Altstadt



Neue Potenzialflächen

86 Katharinenstraße 31

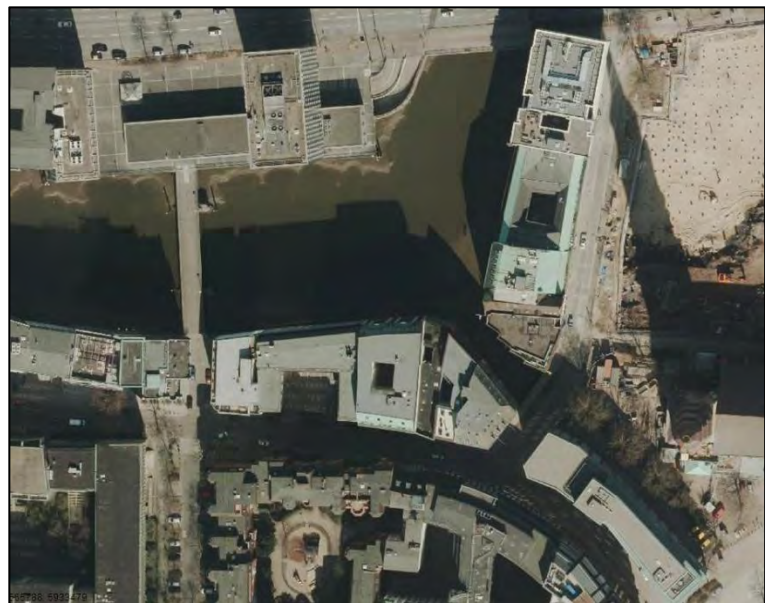
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 1 Katharinenquartier
- 2 Alsterfleet
- 3 Cremoninsel / Reimerstwiete
- 4 Neue Burg
- 5 Großer Burstah 32-34

Nr.86 Projekt
„Katharinenstraße
31“
(Hamburg-Altstadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|------------------------------|
| Größe in ha | 0,03 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 16 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

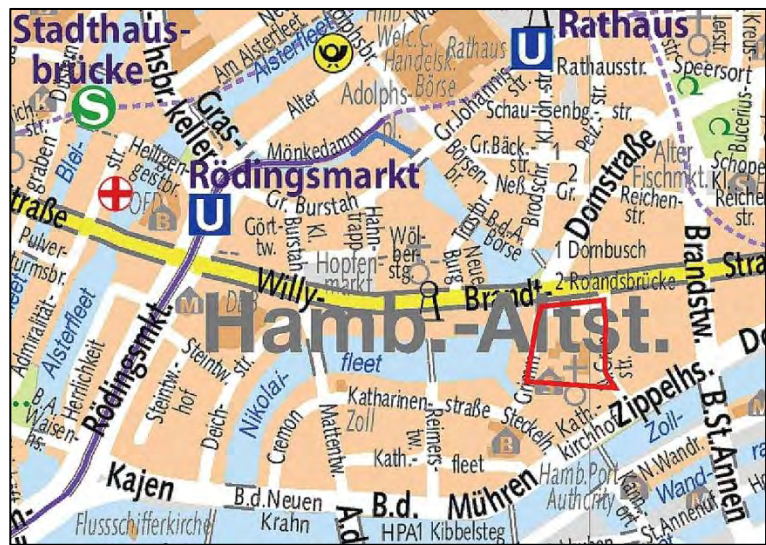


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben liegt auf der Cremon-Insel in der südlichen Altstadt - Derzeit Büronutzung / Leerstand |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (insbesondere Lebensmittel) - Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahnstation Rödingsmarkt, Bushaltestellen Willy-Brandt-Straße) - Überörtliche Straßenanbindung (B4/75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der Hafencity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 162, Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 - Ausweisung: MK nach BauNVO, 3-geschossig (straßenseitig), 4-geschossig (fleetseitig) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss des Bestandsgebäudes, Neubau eines 8-geschossigen Wohngebäudes mit eingeschossiger Tiefgarage |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Die Stärkung der Wohnnutzung in dem innerstädtischen Quartier auf der Cremon-Insel wird begrüßt und unterstützt - Lärmbelastung von der Willy-Brandt-Straße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen |

**Nr. 1 Projekt
 „Katharinenquartier“
 (Hamburg-Altstadt)**

| | |
|--|-----------------|
| Größe in ha | 1,3 |
| WE-Zahl insgesamt | 125 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | seit 16.12.2010 |
| Baubeginn frühestens | Ende 2011 |
| Innenentwicklung | ja |

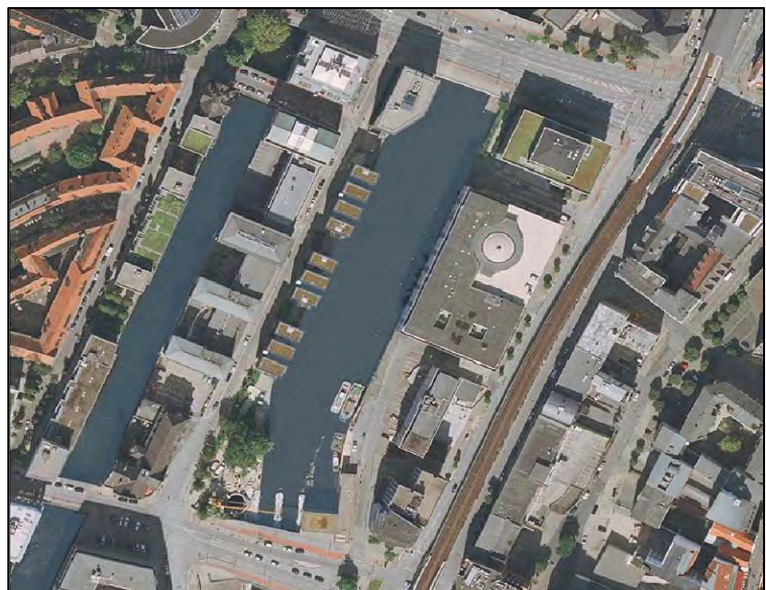


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Katharinenkirche und Willy-Brandt Straße, im südwestlichen Teil der Hamburger Altstadt - Brachliegendes Schulgelände |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel) - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der Hafencity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden - U-Bahnstationen Rathaus, Meißberg befinden sich in fußläufiger Entfernung (10 min.) - Anbindung über Grimm und Neue Gröninger Straße für den motorisierten Verkehr, fußläufig über die Willy-Brandt Straße an die Bundesstraße 4/75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungsplan 381 von 1956, - Durchführungsplan 162/1 von 1960 - Durchführungsplan 128 aus dem Jahr 1955 - Festsetzung: Besondere Zwecke (Schule), Straßenfläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Büronutzung sollen die Hauptnutzungen des Plan- gebiets bilden - Im Erdgeschoss teilweise ergänzend durch Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung - Das Bebauungskonzept besteht aus drei 4-6-geschossigen zu- einander versetzten Elementen - Durch diese Struktur kann eine angemessene bauliche Ver- dichtung mit ausreichend großem, gut vor Lärmeintrag ge- schütztem Blockinnenbereich geschaffen werden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (frei finanziert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhabengebiet: Zulässige Nutzungen sind Wohnen, Büro, in den Erdgeschoss- bereichen Gastronomie und Gewerbe |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan HA 42 hat Vorweggenehmigungsreife - Abbruch des bestehenden Schulgebäudes - Gebäude im Bau; Fassadenbemusterung erfolgt - Bezugfertigkeit in 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbe- dingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Im nördlichen, unmittelbar an der Willy-Brandt-Straße gelege- nen Bereich sind Wohnnutzungen aufgrund von Lärmbelas- tungen ausgeschlossen - Bauungs- und Nutzungskonzept speziell auf die Lärmbelas- tungen ausgerichtet - Bebauung neben Kulturdenkmal (besondere Anforderungen in der Bauphase notwendig) |

**Nr. 2 Projekt
 „Alsterfleet“
 (Hamburg-Altstadt)**

| | |
|--|----------------------|
| Größe in ha | 0,6 |
| WE-Zahl insgesamt | 80-100 |
| Eigentümer | Sprinkenhof AG + FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | nicht terminierbar |
| Baubeginn frühestens | nicht terminierbar |
| Innenentwicklung | ja |

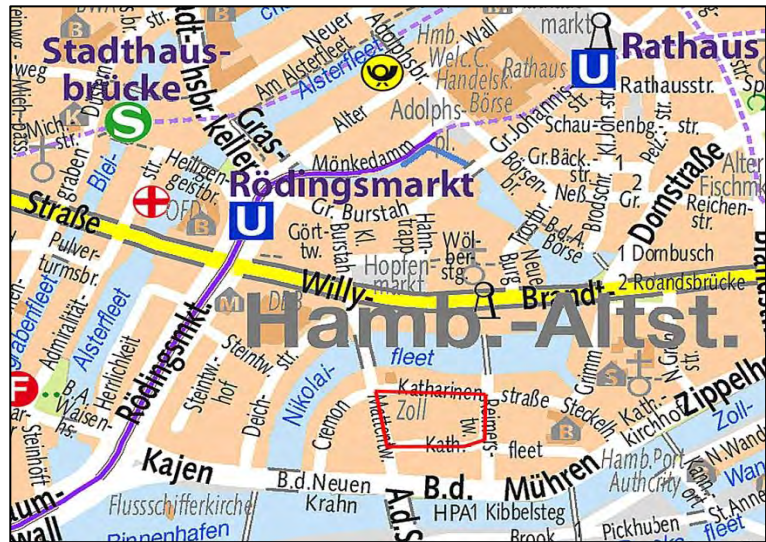


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Innenstadtlage zwischen Alsterfleet und Rödingsmarkt bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Hafencity und der Elbe - Parkhaus mit Tankstelle und Büronutzung im Staffelgeschoss, zum Teil Straßenverkehrsfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten teilweise Unterversorgung insbesondere im Segment Lebensmittel - U-Bahnstation Rödingsmarkt in 3 min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B4/75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen. |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Verlegung der Straße Herrlichkeit mit neuer Anbindung an den Rödingsmarkt erforderlich. |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt von 1963 - Ausweisung: 7-geschossige Garage und Straßenverkehrsfläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen - Wohngebäude am Alsterfleet mit Auskragungen über dem Fleet, Büro und Geschäftsgebäude am Rödingsmarkt sowie Wohnanteile in lärmgeschützter Lage |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen - Gewünscht sind anteilig öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen sowie Ein- und Zweipersonen Haushalte |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Kern-, Misch und Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Entscheidung des LIG: Parkhaus soll bis auf Weiteres als solches genutzt werden. - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre in jedem Fall erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage am Alsterfleet besonders für Wohnnutzungen geeignet - Umsetzung ist derzeit nicht absehbar - Lärmbelastung durch Ludwig-Erhard-Straße, Rödingsmarkt und Feuerwehr - Gute Lage am Alsterfleet mit Blickbeziehungen zur Hafen City - Auch nach Aufgabe der Parkhaus-Nutzung wären über 200 Stellplätze für umliegende Objekte neu zu errichten (Baulasten) |

**Nr. 3 Projekt
 „Cremon,
 Reimerstwiete“
 (Hamburg-Altstadt)**

| | |
|---|----------------------------|
| Größe in ha | gesamt 0,7 ha (nur WA 0,5) |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 180 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | 2012 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

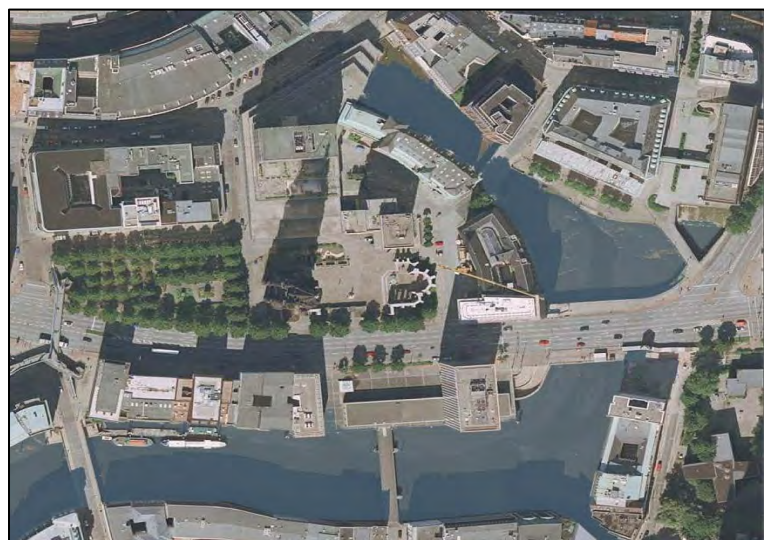


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Projektgebiet liegt auf der Cremon-Insel in der südlichen Altstadt - Aufgegebener Bürostandort |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: City-Lage - Sehr gute ÖPNV-Anbindung - Innenstadttypische Straßenanbindung |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - HA 47/NS 49 (Textplan): Umwandlung Geschäftsgebiet in Kerngebiet - Durchführungsplan 162 - Ausweisung: MI, 4 – 5-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung in der östlichen Hälfte des Baublocks soll auf den frei werdenden Flächen Wohnungsbau entstehen - Damit ergibt sich die Chance zur Stärkung der östlich und südlich bereits vorhandenen Wohnstandorte und zur Etablierung neuer Wohnnutzungen in der südlichen Innenstadt - Die Bebauung soll als Blockrandbebauung in 7 Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss ausgeführt werden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Frei finanziert und zum Teil öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Planungswerkstatt zur Fassadengliederung - und Gestaltung - Ein Durchführungsvertrag wurde abgeschlossen - B-Planentwurf wurde von der BV beschlossen und hat Vorweggenehmigungsreife nach §33 (1) BauGB - Beginn der Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden voraussichtlich im 1. Quartal 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage im Fleetviertel besonders für Wohnnutzungen geeignet - Wohnen im historischen Fleetviertel |

**Nr. 4 Projekt
 „Neue Burg“
 (Hamburg-Altstadt)**

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 0,15 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 90 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2014 |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |

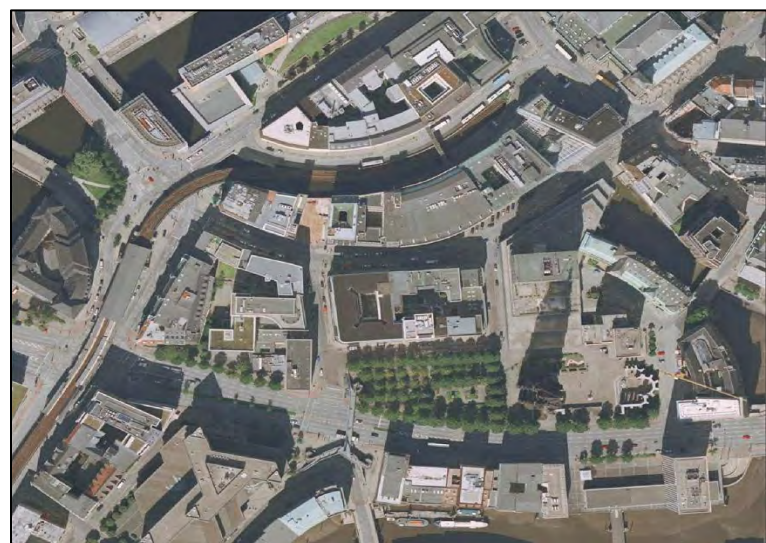
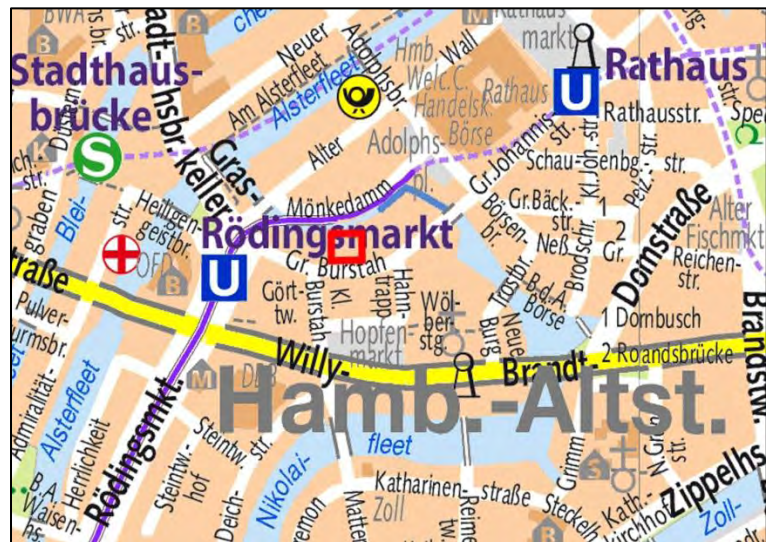


| Bestandssituation | |
|---------------------------|--|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt in der Hamburger Altstadt am Nikolaifleet, nahe beim Rathaus, der Patriotischen Gesellschaft und in direkter Nachbarschaft zur Kirchenruine St. Nikolai - Der im Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgeführte <i>Globushof</i> wird als Bürostandort einer Versicherungsgesellschaft genutzt, ebenso das nördlich angrenzende Gebäude aus den 1960er-Jahren |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: City-Lage - Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt und der Hafencity - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahnstationen Baumwall und Rathaus in 5 min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B4/75) über Willy-Brandt-Straße zu erreichen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 von 1967 - Ausweisung: MK zwingend 6-geschossig |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort - Umnutzung eines historischen und im Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgeführten Versicherungsgebäudes (<i>Globushof</i>) und Ergänzung der Fleetbebauung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche Haushaltsgrößen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung eines städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs - Vorbereitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Attraktiver Wohnstandort in hochzentraler und attraktiver Lage am Nikolai-Fleet inmitten der Hamburger Altstadt - Lärmbelastung durch die Willy-Brandt-Straße - Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden |

Nr. 5 Projekt
„Großer Burstah
32 - 34“
(Hamburg Altstadt)

| | |
|--|----------------------|
| Größe in ha | 0,102 |
| WE-Zahl insgesamt | 24 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | im Juli 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

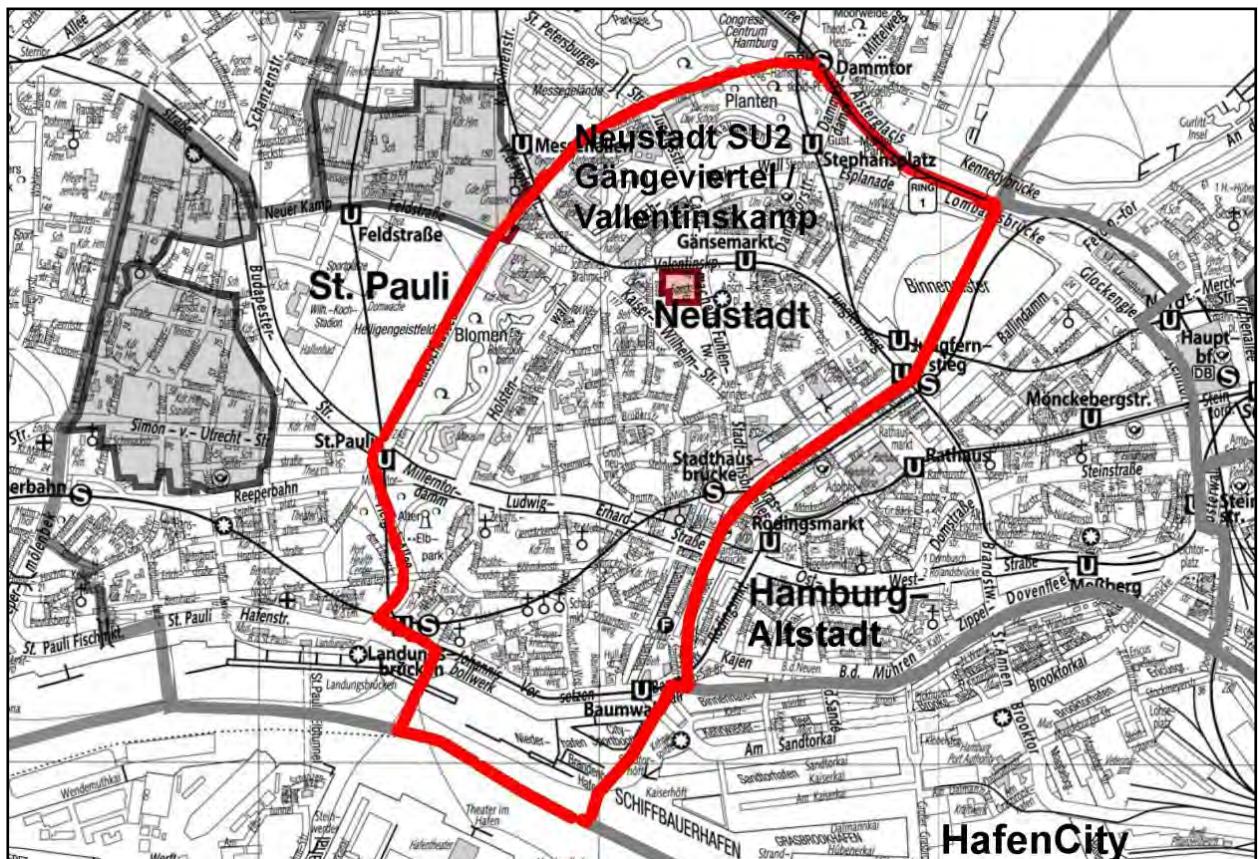


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Nördlich des Großen Burstah, südlich des Mönkedammfleets, östlich der U-Bahnstation Rödingsmarkt - Ehemals Büronutzung, Rechenzentrum |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmitteleinzelhändler am Hopfenmarkt sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum fußläufig erreichbar - U-Bahnstation Rödingsmarkt (U3), fußläufig in weniger als 5 min erreichbar sowie U- und S- Bahnen am Jungfernstieg und Rathausmarkt erreichbar in 5 bis 7 min, Bushaltestelle am Rödingsmarkt, fußläufig in weniger als 5 min erreichbar - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der Hafencity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden - Übergeordnet angebunden über die B4 (Willy-Brandt-Straße) an die A 255 und A 1 (Wilhelmsburg) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt - Ausweisung: 5-geschossig + Staffel - Teilbebauungsplan 58 - Ausweisung: Straßenverkehrsfläche und Arkaden - Bebauungsplan Hamburg Altstadt 29 - Ausweisung: MK |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wiederaufwertung der Altstadt als Wohnquartier, Umwandlung der Hamburger Innenstadt vom Status als reiner Büro- und Geschäftshausstandort zu einer gemischten Nutzungsstruktur - Umgebungsangepasste Blockrandbebauung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Wohneigentum, privat finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Für die Wohnnutzung wurden Befreiungen vom geltenden Planrecht erteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigungen erteilt - Abbruchmaßnahmen erfolgt; die hochbaulichen Maßnahmen stehen an |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage gut als Wohnungsbaupionierprojekt an dieser Stelle geeignet - Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Lärmimmissionen der U-Bahn |

| Neustadt | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 12.026 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 10,6 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 13,6 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 8.460 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,5 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 69,4 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 10,7 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 4,2 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 2,2 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 5.466 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 697 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 6.901 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 2 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 61 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 35,0 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 1.570 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 183 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Neustadt SU 2 – Gängeviertel /Valentinskamp | | 0,5 ha | 18 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Neustadt

Die Hamburger Neustadt, räumlich begrenzt durch den Verlauf des historischen Wallrings, stellt den westlichen Stadtteil der Hamburger Innenstadt dar. Die Neustadt grenzt im Westen an St. Pauli mit den alten Wallanlagen und dem Alten Elbpark, im Süden an die Elbe und im Norden an die Bahnanlagen. Im Osten bildet das Alsterfleet die Grenze zum Stadtteil Hamburg-Altstadt. In der Neustadt liegen das Hamburger Wahrzeichen – die Hauptkirche St. Michaelis („Michel“) – und der Jungfernstieg mit der Binnenalster, bedeutende Einkaufspassagen und -straßen wie der Neue Wall oder die Colonnaden, aber auch Institutionen von zentraler und gesamthamburgischer Bedeutung wie die Laeisz-Halle, das Museum für Hamburgische Geschichte, die obersten Hamburger Gerichte und die Staatsoper am jüngst fertiggestellten „Opern-Boulevard“. Auch bedeutende Verlage wie der Axel-Springer-Verlag und Gruner & Jahr sind hier zu finden.

Ursprünglich siedelten sich vorwiegend Bürger der Mittel- und Unterschicht in der Neustadt an, deren Zahl um 1890 auf 100.000 gestiegen war. Aufgrund der extremen Überbevölkerung und der damit verbundenen Enge sowie schlechter hygienischer Verhältnisse in den Gängevierteln waren hier besonders viele Tote infolge der Cholera-Epidemie im Jahre 1892 zu beklagen. Bereits um die Jahrhundertwende des 19. zum 20. Jahrhundert verabschiedete der Hamburger Senat daher ein umfangreiches Flächensanierungsprogramm für große Teile der Neustadt, um gesunde Wohnverhältnisse für die überwiegend im prosperierenden Hafen der Hansestadt arbeitende Bevölkerung zu schaffen. In der Zeit des Nationalsozialismus wurde aus ideologischen Gründen die Flächensanierung dicht bebauter Gängeviertel fortgesetzt. Wohngebäude um den Bäckerbreitengang waren abgerissen worden, nachdem bereits 1890-1893 mit dem Durchbruch der Kaiser-Wilhelm-Straße mit der Sanierung begonnen worden war. Mit dem in der Nachkriegszeit aufgestellten Generalverkehrsplan wurden die Grundzüge des innerstädtischen Stadtgrundrisses zum Wiederaufbau nach 1950 festgelegt. Dies hatte u.a. den Bau der sechsspurigen Ost-West-Straße (jetzt Ludwig-Erhard-Straße) zur Folge, die bis heute eine sehr starke räumliche Teilung für die Neustadt darstellt.

Der Charakter der Neustadt hat sich durch die tief greifenden Veränderungen im Rahmen der bereits genannten Flächensanierungen, dem Abbruch von alten Wohnquartieren und der anschließenden Bebauung mit vorrangig Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie dem Wiederaufbau nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und den damit verbundenen Veränderungen des Stadtgrundrisses grundlegend gewandelt. Die Neustadt zählt mit einer Fläche von 2,2 Quadratkilometern und derzeit rund 12.000 Einwohnern zu den eher bevölkerungsärmeren Stadtteilen. Umfangreiche Altbauwohnungsbestände, aber auch Wohnungsneubauten aus den 1960er-Jahren, finden sich im Bereich des Großneumarktes/Peterstraße, in der südlichen Neustadt sowie im Bereich zwischen Baumwall/Vorsetzen und Ludwig-Erhardt-Straße. In den letzten 15 Jahren ist eine stärkere Wohnungsneubauung im Bereich des Michel zu verzeichnen.

Der Bezirk verfolgt insbesondere für die Neustadt das Ziel, mit einer bedeutenden Erhöhung des Wohnanteils auch die Belebung großer Teile der Innenstadt zu unterstützen. So konnten in den letzten Jahren z. B. größere Bauvorhaben wie das Brahmsquartier zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Caffamacherreihe (53 WE), die Wallhöfe auf einer ehemaligen Gewerbefläche (185 WE) sowie Büro- und Hotelnutzungen und der Wohnungsbau östlich der Laeisz-Halle am Valentinskamp (38 WE) nach vorgeschalteten Wettbewerben und jeweils eigens hierfür aufgestellten Bebauungsplänen zeitlich erfolgreich realisiert werden.

In 2012 wurden beispielsweise Projekte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen am Bäckerbreitgang und frei finanzierten Mietwohnungen an der Gerstäckerstraße mit zusammen 85 neuen Einheiten fertiggestellt. Dem Ziel einer Stärkung der Wohnnutzungen in der Innenstadt dient auch die in 2011 planungsrechtlich vollzogene Umwandlung der vormaligen Geschäftsgebietsausweisungen in die Ausweisung Kerngebiet, in dem nun ein begrenzter Anteil Wohnnutzungen zulässig ist.

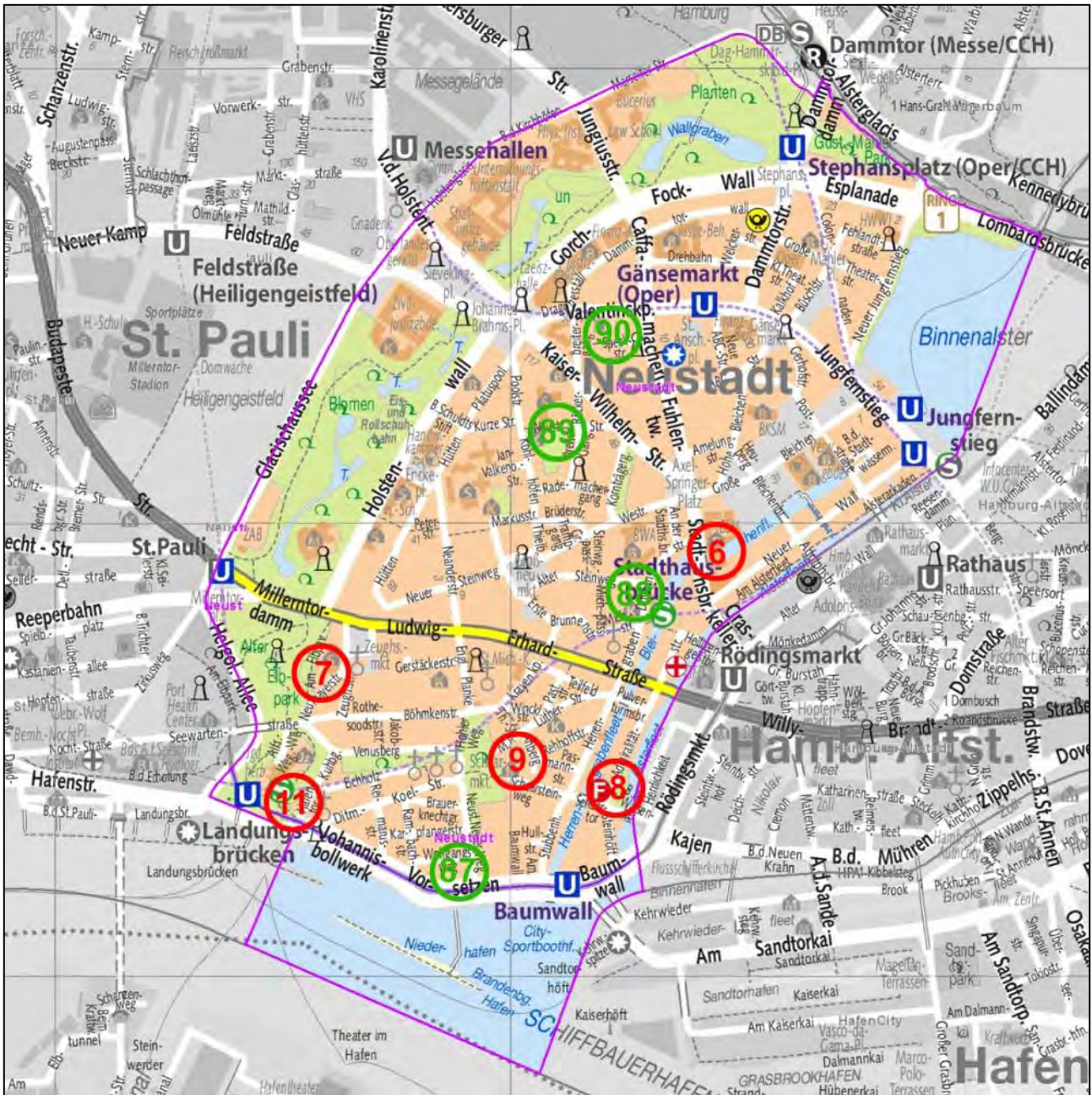
Eine zentrale Aufgabe besteht aber weiterhin darin, das Wohnen insbesondere für Familien und weniger finanzkräftige Haushalte zu sichern (Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung). Gerade in der südlichen Neustadt besteht seit Jahren ein erheblicher Aufwertungs- und Umwandlungsdruck. Um dem zu begegnen, wurde bereits im Jahr 1995 für die südliche Neustadt mit dem sogenannten Portugiesenviertel eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB erlassen. In Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung von 1998 konnte so die spekulative Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erfolgreich verhindert werden. Gleichwohl wird hierdurch die wichtige (Weiter-)Entwicklung des Stadtteils nicht verhindert.

Das Fachamt SL wird in 2013 in Übereinstimmung mit einem Beschluß der BV vom April 2013 eine Plausibilitätsprüfung für weitere Teile der Neustadt mit Blick auf die Festlegung als Soziale Erhaltungsverordnung durchführen.

Das so genannte ‚Gängeviertel‘ zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Speckstraße ist das letzte Gebäudeensemble, das das ehemals enge Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt Hamburgs vor 100 bis 150 Jahren noch heute eindrucksvoll widerspiegelt. Es wurde im Herbst 2011 als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet nach § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgelegt und wird nun in Verantwortung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Sanierungsträgerin steg und in Kooperation mit dem Verein ‚Gängeviertel e.V.‘ sowie der ‚Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.G.‘ erhalten und unter erheblichem Fördermitteleinsatz grundlegend saniert. In diesem Zuge werden rund 80 neue Wohnungen geschaffen, unter gleichzeitigem Erhalt der kleinteiligen Nutzungsmischung mit Ateliers, Werkstätten und Veranstaltungsräumen etc. in ca. 20 Gewerbeeinheiten.

In der Neustadt wird in den nächsten Jahren die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung verfolgt, durch neue Wohnungsbauprojekte insbesondere Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten und für verschiedene Wohnformen zu unterstützen. Dabei gilt es, die Wohnfunktion auch über eine Durchmischung der Bevölkerung zu stärken (stabile Nachbarschaften). Im Wohnungsbauprogramm sind hierfür entsprechende Standorte mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Miet- und Eigentumswohnungen projektiert. Die bestehende hohe bauliche Dichte und eine insgesamt sehr begrenzte Flächenverfügbarkeit machen es erforderlich, verstärkt solche Flächen zu überplanen und in Anspruch zu nehmen, die derzeit noch mit anderen Nutzern belegt sind. Bei letzteren handelt es sich zum Teil auch um sogenannte Sekundärnutzer, die kurz- bis mittelfristig eine konkrete Verlagerung verfolgen. Zur Erreichung dieser Fachziele muss zunehmend die Umwandlung von Büro- und gewerblich genutzten Flächen verfolgt werden.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Neustadt



Neue Potenzialflächen

- 87 Vorsetzen / Wolfgangsweg
- 88 Alter Steinweg / Düsternstraße
- 89 Neustädter Straße/ Rademacher Gang
- 90 Gängeviertel

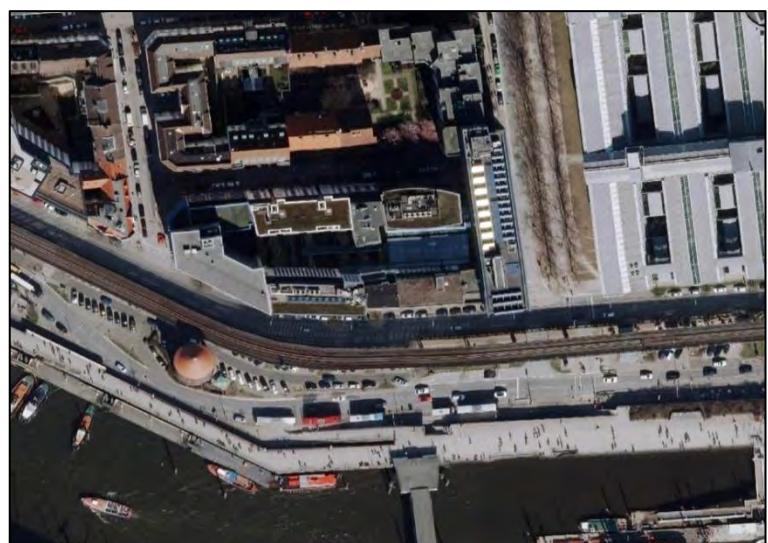
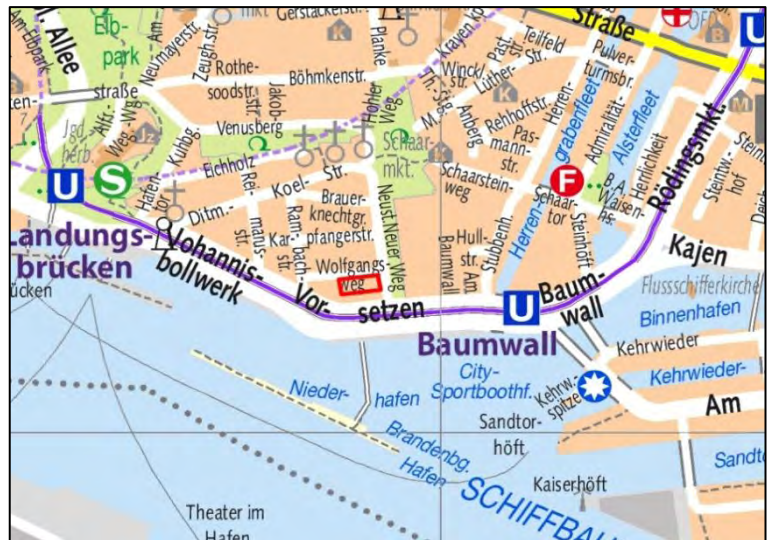
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 6 Stadthausbrücke 4-10 / Neuer Wall 88
- 7 Am Elbpavillon / Neumayerstraße
- 8 Schaartor
- 9 Schaarsteinweg
- 11 Hafentor

Nr. 87 Projekt
„Vorsetzen / Wolfgangsweg“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|-----------|
| Größe in ha | 0,28 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 48 WE |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



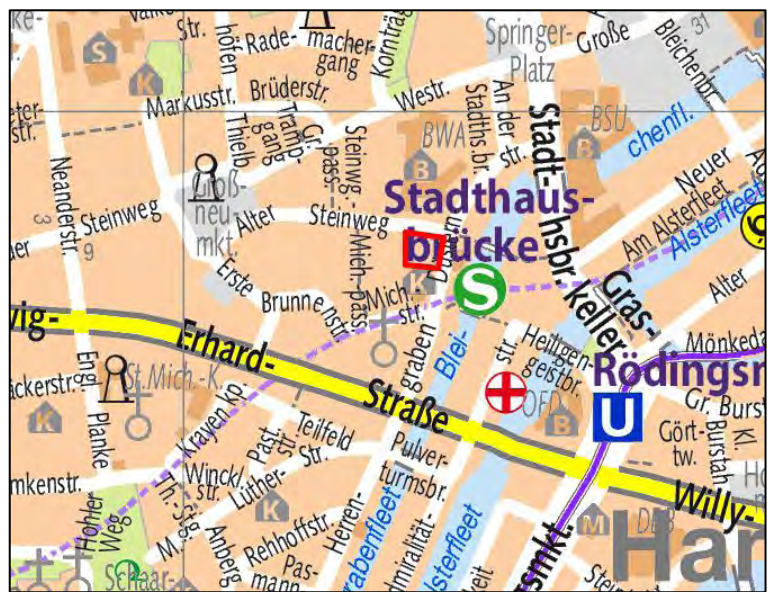
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich der Straße Vorsetzen, südlich des Portugiesenviertels und der St. Michaelis-Kirche - Derzeit überwiegend Büronutzung, untergeordnet Wohnungen am Wolfgangsweg |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Supermarkt in der nördlich gelegenen Straße Brauerknechtgraben - S/U-Bahnstation Landungsbrücken und U-Bahn-Station Baumwall in fußläufiger Entfernung - Unmittelbare Nähe zum Portugiesenviertel mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen - Kitas vor Ort vorhanden, Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49, - Teilbebauungsplan 44 - Ausweisung: Mischgebiet 4-geschossig nach BPVO, MK nach BauNVO, Arkaden (letztere an der Straße Vorsetzen) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Hochbaulicher Gestaltungsworkshop von 2009 - Verzicht auf derzeit vorhandene 10-geschossige Überbauung des Wolfgangswegs - Abriss und Neubau der Gebäude Wolfgangsweg 7 / Vorsetzen 32-39 / Neustädter Neuer Weg 20 - Stärkere Berücksichtigung der Wohnnutzung u.a. unter Verzicht auf Eigentumswohnungen und Umnutzung von Gewerbeflächen im Wolfgangsweg für öffentlich geförderte Mietwohnungen |
| Art des Wohnens | - Ausschließlich Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Bauanträge für Neubauvorhaben liegen vor - Antrag auf Umnutzung der Gewerbeflächen im Wolfgangsweg steht noch aus - Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zur verbindlichen Umsetzung in Abstimmung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Die Stärkung der Wohnnutzung im innerstädtischen Quartier wird begrüßt und unterstützt |

Nr. 88 Projekt
„Alter Steinweg /
Düsterstraße“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 12 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



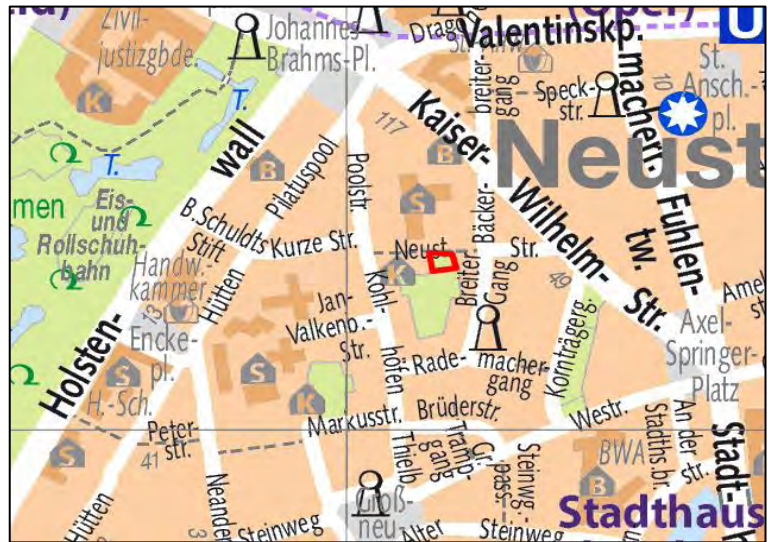
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Baublock zwischen der südlich angrenzenden Katholischen Akademie und dem nördlich angrenzenden Gebäudekomplex der BSU, westlich des Bleichenfleets - Derzeitige Nutzung: Behörde |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- Bahnstation Rödingsmarkt und S- Bahnstation Stadthausbrücke fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die B4 Willi-Brandt-/ Ludwig-Erhard-Straße |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Neustadt 26 von 1982 - Ausweisung: MK, 6-geschossig - Bebauungsplan Hamburg Altstadt 47/ Hamburg Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung - Schaffung einer kleinteiligeren Baustruktur - Ergänzung eines Wohngebäudes im Innenhof |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Laufendes Vorbescheidsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Großneumarkt und zum stark verdichteten Geschäftsviertel rund um die Bleichenhofpassagen, Neuer Wall und Große Bleichen - Durch die Lage des Wohngebäudes im ruhigen Innenhof bietet es eine hohe Wohnqualität |

Nr. 89 Projekt
„Neustädter Straße /
Rademacher Gang“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 12 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt mitten in der Neustadt in einem Blockinnenbereich - Derzeit öffentliche Grünfläche, Spielplatz |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten im innerstädtischen Bereich der Neu- und Altstadt - Die U-Bahnstationen Gänsemarkt und Messehallen liegen in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen an der Kaiser-Wilhelm-Straße und dem Holstenwall - Schulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe in der Neustadt vorhanden |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamburg Altstadt 47/ Hamburg Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK) - Baustufenplan Innenstadt von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig - Teilbebauungsplan TB 157 von 1958 - Festsetzung: Neue öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzende Straßenrandbebauung im Anschluss an östlich angrenzende Brandwand - Erhalt einer großzügigen Zuwegung zum Spielplatz im Innenhofbereich |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung und Wohnappartements für Menschen mit Assistenzbedarf - Studenten-Appartements |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Menschen mit Behinderungen - Studenten |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Unklar |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche, noch kein förmliches Antragsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Notwendigkeit einer weitgehenden Befreiung vom geltenden Planungsrecht „Grünfläche“ - Bislang grundsätzlich offene stadträumliche Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Zusammenhangs zwischen südlichem Blockinnenbereich und dem nördlich anschließenden Schulgelände |

Nr.90 Projekt
„Gängeviertel“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|------------------------|
| Größe in ha | 0,49 |
| WE-Zahl insgesamt | 79 |
| Eigentümer | Treuhandeigentum |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | seit 08.01.2008 |
| Baubeginn frühestens | Frühjahr 2013, laufend |
| Innenentwicklung | ja |

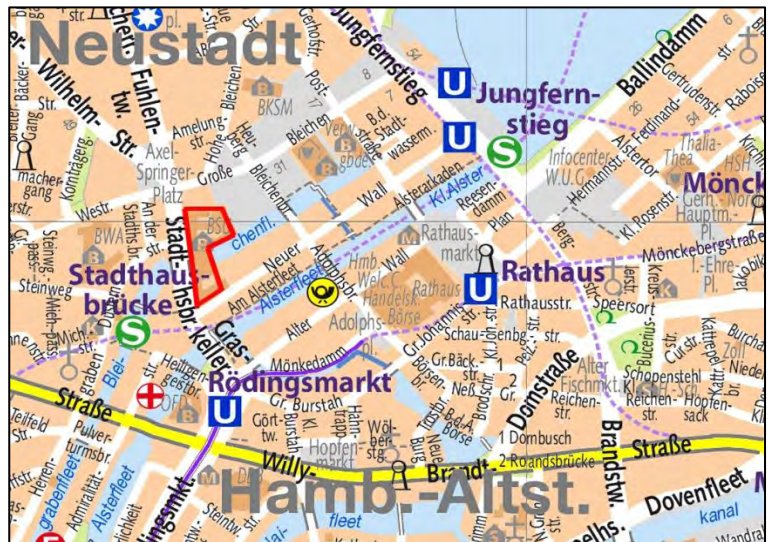


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Bäckerbreitengang im nördlichen Teil der Neustadt - Geringfügiger Anteil Wohnnutzung - Weitgehend Leerstand der vorhandenen Gebäude |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Stadtgebiet - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U2 Gänsemarkt und Metrobus) - Anbindung über Holstenwall/ Glacischaussee an die B4 und weiteres übergeordnetes Verkehrsnetz - Unterversorgung mit Nahversorgungsmöglichkeiten |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Neustadt 32 von 1988 , - Ausweisung: Besonderes Wohngebiet |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Langfristiger Erhalt der historischen Bausubstanz als Teil eines historischen Gängeviertels in Hamburg: Überwiegend denkmalgeschütztes Ensemble aus dem späten 18. bis Anfang 20 Jh.; Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes - Das Entwicklungskonzept sieht eine kleinteilige Nutzungsmischung von preisgünstigen Mietwohnungen und kunstnahe Gewerbe und Gastronomie vor - 3- bis 5-geschossige Bebauung, teilw. Wiederherrichtung und Erweiterung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau - Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrik“ im Zentrum des Areals zur anschließenden Nutzung als soziokulturelles Zentrum mit zus. Kunstangeboten und Gastronomie |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Menschen mit Zugangsberechtigung für öffentlich geförderten Wohnungsbau - Gewerbe: Gängeviertel e.V. und andere Gewerbetreibende sowie Kunst- und Kulturschaffende, die das Quartier mit Dienstleistungen versorgen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Neustadt 46 hat Vorweggenehmigungsreife nach § 33 (1) BauGB seit 08.01.2008 |
| Projektstand/Handlungsschritte | |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Förmliche Festlegung als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU 2, Gängeviertel/ Valentinskamp - Förderung mit Mitteln der integrierten Stadtteilentwicklung - Zentrale Lage, besonders gut geeignet für Wohnnutzungen - Der aktuell weitgehende Leerstands der Gebäude und die vorgesehene kontinuierliche Mitwirkung des Vereins Gängeviertel e.V. am Sanierungsverfahren (darunter Teilflächen in Selbstverwaltung) stellen besondere Ausgangsbedingungen und Anforderungen an den Stadterneuerungsprozess dar - Durch die dichte Bebauung nur wenige kleine Freiflächen und keine nahe gelegenen Spielflächen |

Nr. 6 Projekt
„Stadthausbrücke 4-10
/ Neuer Wall 88“
(Neustadt)

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 1,04 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 100 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

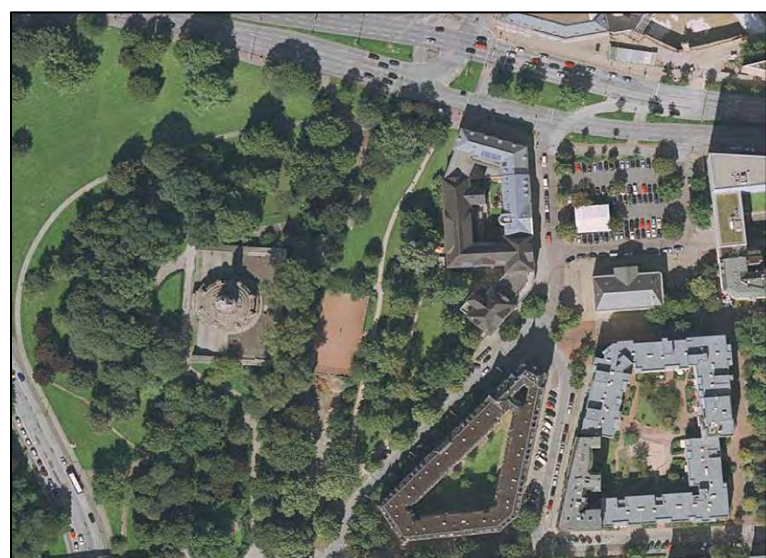
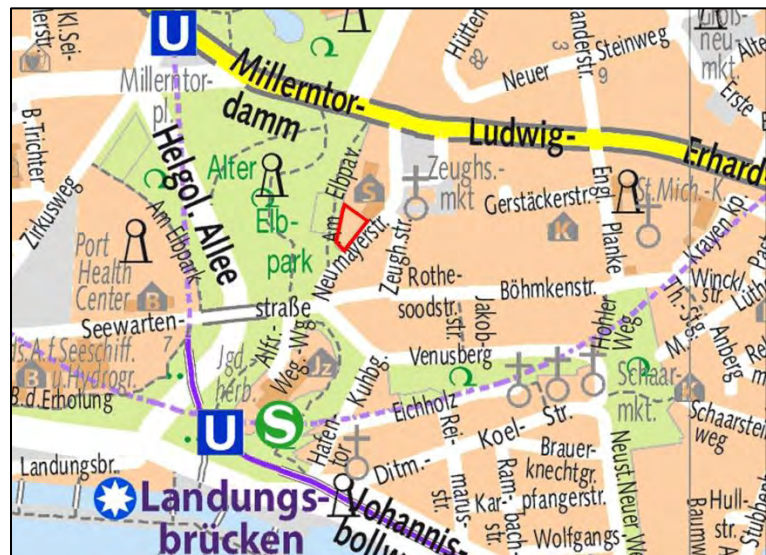


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungsgebäude der BSU und der BWVI - 4 Innenhöfe |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im westlichen Wohnviertel Großneumarkt - Schulen und Kitas sind in der Umgebung vorhanden - ÖPNV: U-, S- und Bushaltestellen Stadthausbrücke und Rödingsmarkt in unmittelbarer Nähe |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Konzept sieht eine Vernetzung der Innenhöfe vor - Ggf. Einbindung des Bleichenfleetstegs |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt - Festsetzung: Verwaltungsgebäude Stadthaus |

| | |
|--|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung der vorhandenen Verwaltungsgebäude zu Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, einem Club und einer Gedenkstätte - KFZ-Stellplätze in 3 Innenhöfen - Zufahrt Tiefgarage im nördlichen Innenhof |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Wohneinheiten noch unklar - Geplant sind 12.800m² BGF Wohnfläche - Typus der Wohnungen noch unklar |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll voraussichtlich über Befreiungen vom geltenden Planungsrecht genehmigt werden (kein B-Plan) |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Auszug der BSU/BWVI Frühjahr bzw. Mitte 2013 - Derzeit laufen Baugenehmigungsverfahren zu 4 von 5 Bauabschnitten |
| Standort eignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Innenstadtnahe Lage mit guter infrastruktureller Anbindung - Einbindung des neuen Quartiers Stadthausbrücke durch übersichtliche Wegführung, u.a. auch an den Bleichenhof - Sensibler Umgang mit dem enthaltenen Denkmalbestand - Individuelle Hofgestaltung - Projekt stellt gute Ergänzung zum BID (Business Improvement District) Konzept dar - Überbauung des Bleichenfleets - Einbeziehung des Vorhabens in aktuelle Planungen eines zwischen Stadthausbrücke und Poststraße durchgehenden Bleichenfleetstegs an dessen nördlicher Uferkante |

Nr. 7 Projekt
„Am Elbpavillon /
Neumayerstraße“
(Neustadt)

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,16 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 38 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



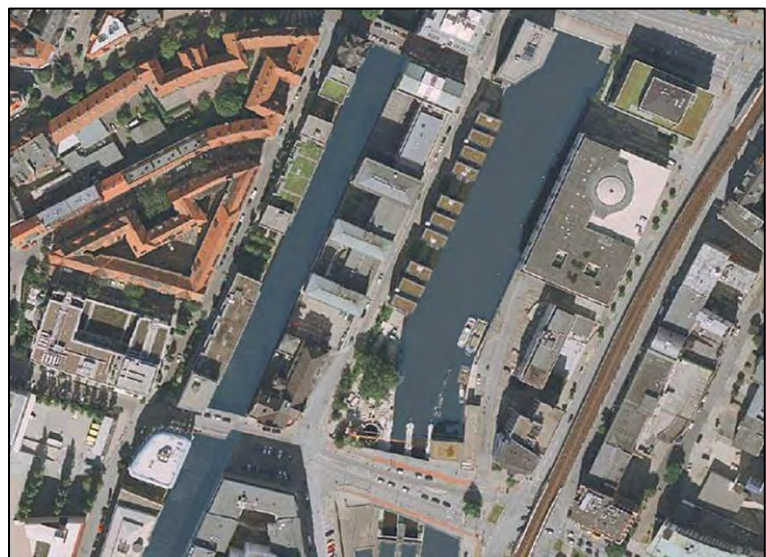
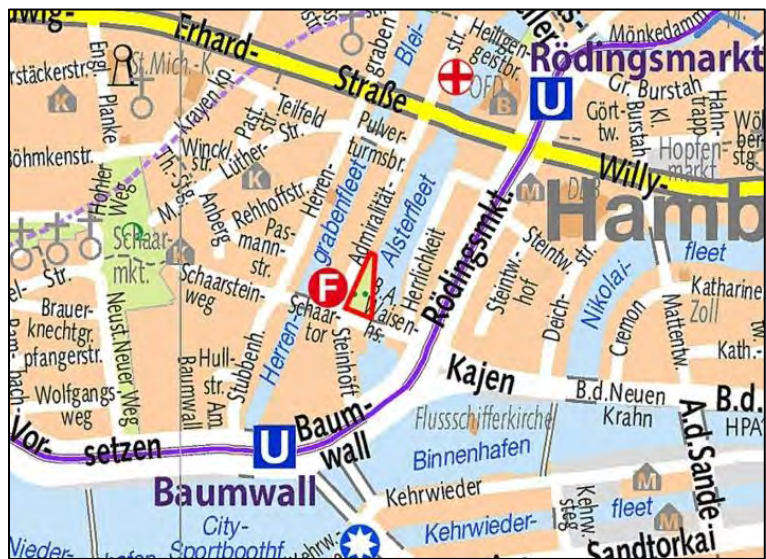
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Ruhige Lage an der Erschließungsstraße Neumayerstraße - Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand, teilweise Rasengitterpflaster |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in der südlichen Neustadt vorhanden - ÖPNV: U-, S- und Bushaltestellen St. Pauli und Landungsbrücken - Direkte Nachbarschaft zu den Wallanlagen als öffentliche Parkanlage |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungsplan 158 - Festsetzung: Bleibende Fläche für besondere Zwecke (Schule) - Baustufenplan Innenstadt von 1955 - Festsetzung: Grünfläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Straßenorientierter Gebäuderiegel - Wegeverbindung vom Zeughausmarkt zum Bismarckdenkmal sollte erhalten bleiben |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Aufgrund der städtischen Fläche sind mindestens 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungsbau umzusetzen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben ist seinerzeit im Rahmen des Ideenträgerwettbewerb der FB/Imm positiv beurteilt worden - Gespräche mit Investoren sind weitestgehend abgeschlossen - Vorbescheidsantrag steht noch aus |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Gute Eignung für die Wohnnutzung aufgrund der zwar innerstädtischen, aber sehr ruhigen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zu den Wallanlagen - Eine mögliche Beeinträchtigung der Wallanlagen sowie die notwendige Fällung einer Mehrzahl von Bäumen sind zwingend durch ein intelligentes Freiraumkonzept zu kompensieren - Konflikte entstehen zum angrenzenden Bolzplatz, dessen Nutzung mit einer Flutlichtanlage und Betrieb bis 22:00 Uhr recht intensiv ist - Fläche ist gestalterischer Bestandteil des Alten Parks, beim Baukonzept sollte die Parköffnung und eine Gestaltung im Zusammenhang mit dem Zeughausmarkt beachtet werden |

**Nr. 8 Projekt
 „Schaartor“
 (Neustadt)**

**aktuell
 keine
 Realisierungschancen!**

| | |
|--|--------------------|
| Größe in ha | 0,18 |
| WE-Zahl insgesamt | 40 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | nicht terminierbar |
| Baubeginn frühestens | nicht terminierbar |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt direkt am Alsterfleet in der südlichen Neustadt - Grünfläche mit landschaftsprägendem Baumbestand |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: teilweise Unterversorgung insbesondere im Segment Lebensmittel - Kitas vor Ort vorhanden, Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt - U-Bahnstation Baumwall und Rödingsmarkt in 5 min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B4/75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Neustadt 39 - Ausweisung: Grünfläche, Parkanlage |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Punktuelle Bebauung zwischen Alsterfleet und Admiralitätsstraße unter Berücksichtigung des Alsterwanderweges - Aufnahme der Gebäudehöhe an der Admiralitätsstraße |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert und öffentlich gefördert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Familien und junges Wohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde seinerzeit positiv beurteilt - Verhandlungen mit dem Ideengeber gescheitert |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Sehr zentrale Innenstadtlage im Übergangsbereich zur Hafencity und zu den Landungsbrücken - Gute Wohnlage mit hervorgehobenen Blickbeziehungen - Wegen der Lage (im Umfeld von hoch belasteten Verkehrsstraßen und der Feuerwehr) sind besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich - Überbauung einer Grünfläche (im Umfeld wenig Grünflächen vorhanden): Im Bestand sind sehr große Platanen vorhanden, die gefällt werden müssen (Ausgleichbedarf) - Berücksichtigung des Alsterwanderwegs, des Notausgangs der U-Bahn und eines großen Mischwassersiels |

**Nr. 9 Projekt
 „Schaarsteinweg“
 (Neustadt)**

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 0,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 70 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ggf. |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2015 |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nördlich Schaarsteinweg / westlich Anberg in der südlichen Neustadt - Derzeitige Nutzung durch Büros und einen Kindergarten |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten teilweise Unterversorgung insbesondere im Segment Lebensmittel - Kitas vor Ort vorhanden, Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt - U-Bahnstation Baumwall in 5 min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B4/75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 164 - Festsetzung: Geschäftsgebiet, 2- bzw. 8-geschossig, - Bebauungsplan Hamburg Altstadt 47/ Hamburg Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK) |

| | |
|--|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen, unter Aufnahme der Gebäudeflucht und der Gebäudehöhe, parallel zur Straße Schaarsteinweg mit Ausbildung eines Hochpunktes in Anlehnung an die bestehende Eckbebauung - Ausbildung eines lärmgeschützten Freiraums im Blockinnenbereich - Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen mit gewichtigem Anteil in öffentlicher Förderung |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Allgemeines Wohngebiet - Ansonsten anteilige Wohnnutzung im Kerngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes - Ggf. Vorbereiten des Bebauungsplanverfahrens |
| Standorteignung / Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Standort ist sehr gut für Wohnnutzungen geeignet (zentrale Innenstadtlage) - Die Fläche grenzt direkt an ein zusammenhängendes Wohngebiet, für das eine Soziale Erhaltungsverordnung gilt - Öffentliche Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe |

**Nr. 11 Projekt
 „Hafentor“
 (Neustadt)**

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 0,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 50 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

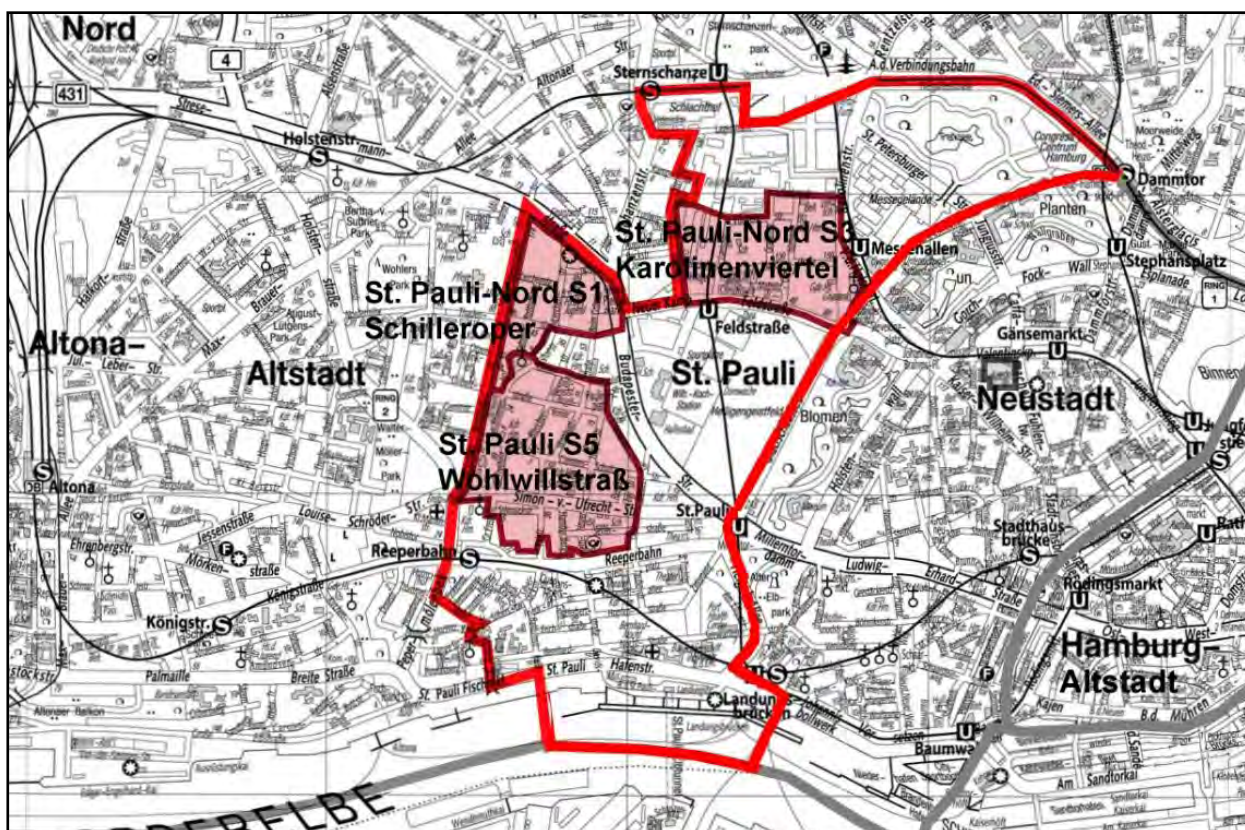


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Die Fläche liegt nördlich der Straße Johannissbollwerk, westlich des Portugiesenviertels und unterhalb der Jugendherberge Stintfang |
| Infrastruktur | - Ein Supermarkt befindet sich in der Straße Brauerknechtgraben - S/U-Bahnstation Landungsbrücken in unmittelbarer Nähe - Unmittelbare Nähe zum Portugiesenviertel mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung : Grünflächen (Aussengebiet) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Das bisherige Bebauungskonzept besteht aus einem 2-3-geschossigen Sockel und einem darüber liegendem 3-geschossigen Solitärgebäude an der Straße Hafentor - Das Projekt integriert Nutzungen wie ein ambulantes Therapiezentrum und öffentlich zugängliche Nutzungen wie Ausstellungsräume und den S-Bahn Zugang |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungsbau - Öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen - Anteilig Familienwohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Junge Menschen - Studenten mit Behinderungen - Senioren - Familien |
| Neues Planungsrecht | - Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Laufendes B-Planverfahren - Die Öffentliche Plandiskussion wurde im Sep. 2012 durchgeführt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Die Fläche bietet aufgrund der zentralen Lage und der außergewöhnlichen Sichtbeziehungen zum Hafen sehr gute Voraussetzungen für eine Entwicklung - Da die Fläche Bestandteil des Wallringes ist und vielfältige Sichtbeziehungen (z.B. von der Aussichtsplattform Stintfang) bestehen, ist eine besonders sorgfältige Bearbeitung erforderlich - Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die U-Bahn Trasse und der Straße Johannissbollwerk müssen bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung ergriffen werden |

| St. Pauli | | | |
|---|--------------|-----------------|------------------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 21.704 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 12,8 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 9,2 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 14.756 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,5 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 69,4 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 12,4 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 5,3 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 2,3 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 9.437 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 1.245 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 10.786 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 2,5 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 62,2 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 30,9 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen mit Bindungsauslauf bis 2017 | 2.158 234 | 27.038 5.997 | 98.495 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S1 (Schilleroper) | | 14,8 ha | 1.540 |
| Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel) | | 31 ha | 6.631 |
| Sanierungsgebiet St. Pauli S5 (Wohlwillstraße) | | 26 ha | 7.515 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



St. Pauli

Seit etwa Mitte des 19. Jahrhunderts erlebte der Bau von Wohnhäusern auf St. Pauli einen starken Aufschwung und der Stadtteil etablierte sich als Wohnort für Hafen- und Werftarbeiter mit ihren Familien. Die Bewohnerzahl St. Paulis (in seinen damaligen Grenzen) stieg von rund 12.000 Personen im Jahr 1840 auf über 76.000 Menschen im Jahr 1900. 1939, nach Neufestlegung der Stadtteilgrenzen, wohnten in St. Pauli noch rd. 60.000 Menschen. Eine Zahl, die sich infolge der Kriegszerstörungen und des Wegzugs von Bewohnern bis 1970 halbieren sollte. Im letzten Jahrzehnt ist die Entwicklung St. Paulis durch strukturelle Veränderungen in der Unterhaltungs- und Vergnügungsbranche, bedeutende Bau-Planungen zugunsten des Dienstleistungssektors, aber insbesondere auch durch die umfangreichen Maßnahmen und Projekte zur Stärkung St. Paulis als Wohnstandort nachhaltig beeinflusst worden.

Der heutige Stadtteil St. Pauli umfasst den Bereich rund um die Reeperbahn zwischen St. Pauli Landungsbrücken und Stresemannstraße, das Heiligengeistfeld, das Karolinenviertel, den Fleischgroßmarkt, das Messe-Gelände und den Park ‚Planten un Blumen‘ mit Congress Centrum und Dammtorbahnhof. Charakteristisch für den „Kiez“ ist die Mischung aus Gastronomie, Bars, Musicals, Theater, Discotheken, Musik- und Nachtclubs. St. Pauli als touristischer Magnet und Standort für das Volksfest „Dom“, den FC St. Pauli und die Messe, für Büros und Hotels sowie Kreative ist damit ein wichtiger Impulsgeber für Hamburg. Zugleich ist St. Pauli Wohnort für etwa 21.500 Menschen, unter ihnen ein hoher Anteil weniger finanzkräftiger Haushalte.

Der lebendige Stadtteil unterliegt einem stetigen Veränderungsdruck, der in jüngster Zeit spürbar angezogen hat. Im Vergleich mit den anderen Stadtteilen sind überproportionale Mietsteigerungen bei Neuvermietungen zu beobachten. Seit Beginn der 1980er-Jahre wurden vielfältige Maßnahmenbündel und Projekte im Stadtteil seitens der Stadt umgesetzt. Im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung wurde hierdurch eine umfassende Sanierung der alten Bausubstanz und damit deren Sicherung überwiegend im Rahmen des städtischen Modernisierungsprogramms mit sehr günstigen Mieten durchgeführt. Ebenso konnte durch überwiegend öffentlich geförderten Wohnungsneubau mit entsprechender Mietpreis- und Belegungsbindung das Wohnen in den Quartieren gezielt unterstützt und gestärkt werden. Gleichzeitig wurde und wird an der Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation sowie der Infrastrukturausstattung gearbeitet.

Da der größte Teil des nördlichen St. Pauli als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt ist, kann hierüber wirksam ungesteuerter Aufwertung (Gentrifizierung) mit dem sanierungsrechtlichen Instrumentarium und im Zuge von Projektförderungen entgegen gewirkt werden. Die Steuerung und Verantwortung liegt beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Das Gebiet St. Pauli Nord-Schilleroper (14,8 ha mit heute etwa 1.540 Bewohnern) wurde bereits 1980 förmlich festgelegt; die aktive Sanierungsphase ist bis auf das Gebäude der ‚Schilleroper‘ abgeschlossen. Auch das Sanierungsgebiet Karolinenviertel (31 ha, rd. 7.000 Einwohner), das 1988 festgelegt wurde, steht inzwischen vor dem Abschluss. Das Sanierungsgebiet Wohlwillstraße (26 ha, etwa 7.500 Einwohner) wurde 1997 förmlich festgelegt. Im März 2013 wurde die Förderlaufzeit bis zum Jahr 2015 verlängert und zugleich eine Anmeldung im Programmsegment „Soziale Stadt“ beschlossen. Zwei weitere in Hamburg-Mitte durchgeführte und zum Abschluss gebrachte Sanierungsgebiete (Rosenhofstraße und Schulterblatt mit insgesamt 11,5 ha) gehören seit März 2008 zum Schanzenviertel im Bezirk Altona.

Insgesamt sind seit Beginn der Sanierungsaktivitäten in St. Pauli bisher über 1.500 Altbauwohnungen mit öffentlicher Förderung instandgesetzt und modernisiert worden. Zugleich sind über 1.200 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau neu entstanden.

Darüber hinaus konnten wichtige soziale und kulturelle Angebote und Einrichtungen geschaffen oder unterstützt werden wie das ‚Haus der Familie‘ oder das ‚Centro Sociale‘ und es wurden mehrere Existenzgründerzentren gefördert sowie Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt. In allen Verfahren werden Bewohner, Einrichtungen, Gewerbetreibende, Stadtteilinitiativen und die Stadtteilöffentlichkeit im Rahmen von regelmäßig tagenden Sanierungsbeiräten und gesonderten öffentlichen Veranstaltungen an den Entwicklungsprozessen intensiv beteiligt.

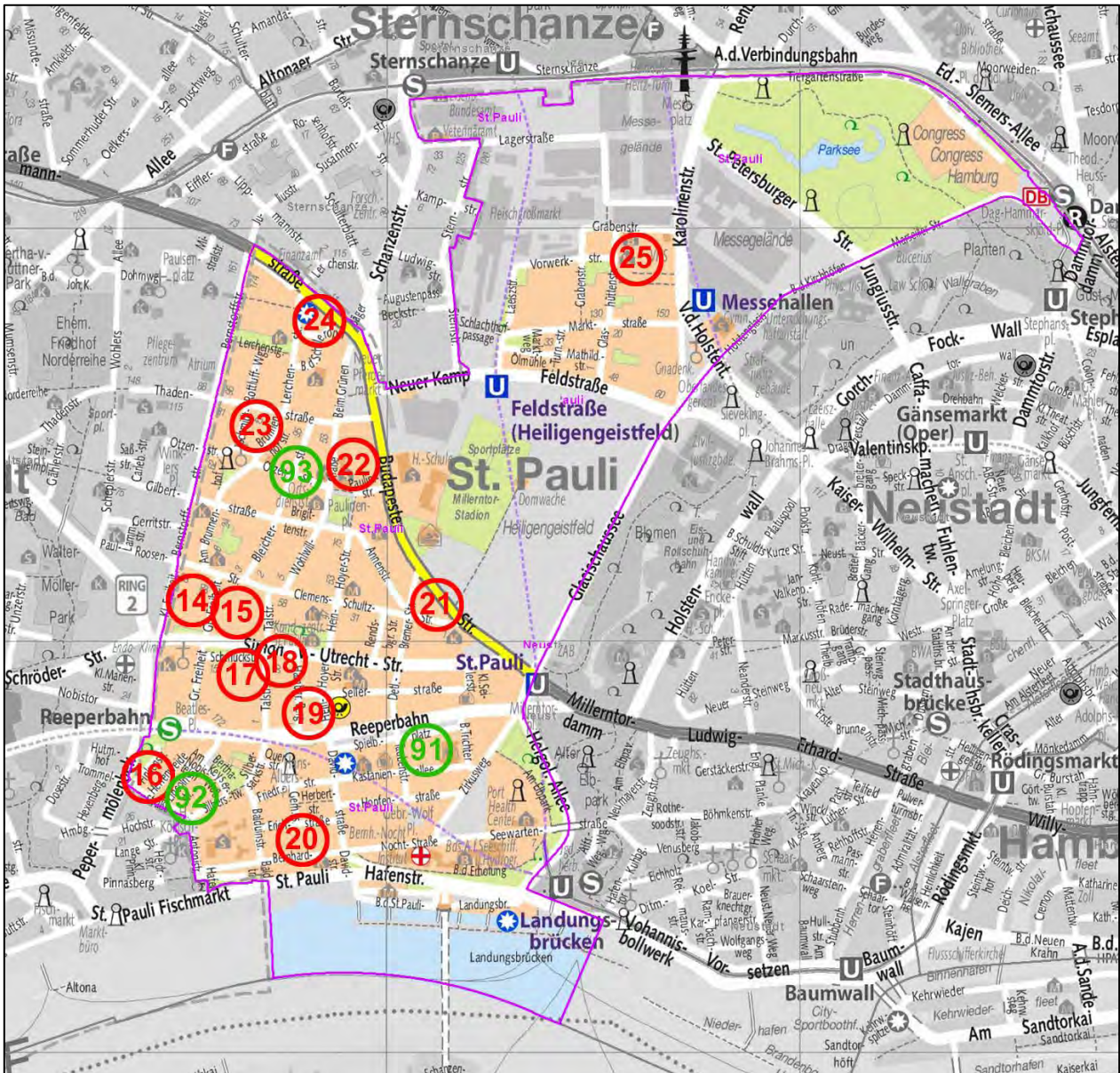
Aktuell in der Umsetzung befindliche größere Projekte zur Stärkung der Wohnnutzung in St. Pauli sind vor allem das Vorhaben Talstraße 45 – 47 mit ca. 85 Einheiten und einem Anteil von einem Drittel öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Fertigstellung 2013/14), das Bernhard-Nocht-Quartier mit Sanierung bestehender Wohngebäude unter Einsatz öffentlicher Fördermittel und ca. 80 neuen, zum Teil öffentlich geförderten Wohneinheiten (in Teilen bereits fertiggestellt) sowie das Projekt Finkenstraße 19 mit 22 öffentlich geförderten und familiengerechten Wohnungen (Fertigstellung voraussichtlich noch in 2013). Ein weiteres bedeutendes Wohnungsbauprojekt mit rd. 100 Einheiten, darunter öffentlich geförderten Wohnungen und Baugemeinschaften, stellt das ‚Pestalozzi-Quartier‘ im Sanierungsgebiet Wohlwillstraße auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans St. Pauli 26 dar. Die bauliche Umsetzung startete in 2012 mit einem Gewerbebau entlang der Simon-von-Utrecht-Straße, um einen Lärmschutz für die dahinter vorgesehene Wohnbebauung zu schaffen. Das sog. Entertainmenthaus soll voraussichtlich im Herbst 2013 fertiggestellt werden. Ein weiteres Wohnungsbauprojekt wird aktuell mit der Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit Realisierungsteil auf der Fläche Große Freiheit 70 eingeleitet.

Darüber hinaus hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Politik durch die Festlegung einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB ein wirksames Instrument auf den Weg gebracht, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers für acht Baublöcke zwischen Reeperbahn und Bernhard-Nocht-Straße rund um den Hans-Albers-Platz sicher zu stellen. Dadurch soll vor allem der Gefahr spekulativer Grundstücksverkäufe und einer Veränderung der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur und Bebauung entgegen gewirkt werden, durch die die städtebauliche Eigenart dieses Teilbereichs von St. Pauli geprägt ist.

Im Dezember 2011 hat der Bezirk Hamburg-Mitte vor dem Hintergrund des festgestellten Aufwertungs- und Veränderungsdrucks eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für St. Pauli zum Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen beschlossen. Mit der am 15.02.2012 in Kraft getretenen Verordnung sollen zugleich die erreichten Sanierungsziele nachhaltig gesichert werden. Mit der Festlegung wird in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung eine besondere Genehmigungspflicht für bauliche Vorhaben wie auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeführt, um aufwertende Maßnahmen wie z. B. Wohnungszusammenlegungen oder so genannte Luxusmodernisierungen verhindern zu können. Der Vollzug obliegt dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und hat im ersten Jahr nach Festlegung große Wirkung gezeigt.

Grundsätzlich wird die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung verfolgt, durch neue Wohnungsbauvorhaben Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten und für verschiedene Wohnformen und Haushalte zu unterstützen. Im Wohnungsbauprogramm sind neben Standorten für Miet- und Eigentumswohnungen insbesondere Standorte für öffentlich geförderte Wohnungen erfasst. Durch den geplanten neuen Wohnungsbau mit einem höheren Anteil im preisgebundenen Segment wird dem hohen Nachfragedruck in St. Pauli entsprochen. Mit dieser Strategie soll in Kombination mit der Sozialen Erhaltungsverordnung der Druck auf die bestehenden Wohnlagen reduziert werden. Eine besondere Nachfragesituation für den Stadtteil St. Pauli ist auch bei Baugemeinschaften zu beobachten. Die geplanten Wohnungsbauprojekte sind über den gesamten Stadtteil verteilt. Ziel ist die behutsame Stärkung von St. Pauli als Wohnstandort unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsteilmärkte.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Pauli



Neue Potenzialflächen

- 91 Esso Häuser
- 92 Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg
- 93 Bleicherstraße 71

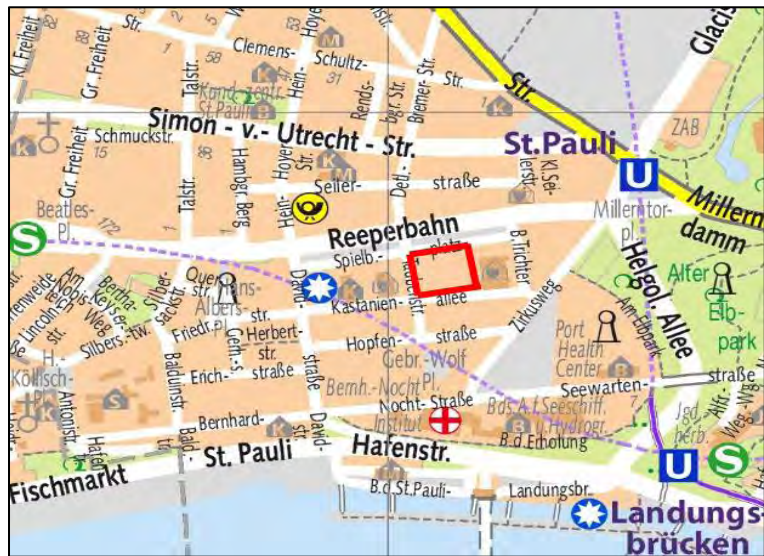
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 14 Pestalozzi-Quartier
- 15 Große Freiheit 70
- 16 Finkenstraße 19
- 17 Talstraße 45-47
- 18 Simon-von-Utrecht-Straße
- 19 Hamburger Berg 31
- 20 Bernhard-Nocht-Straße / Erichstraße (BNQ)
- 21 Budapester Straße / Clemens-Schultzstr.
- 22 Wohlwillstraße (Gewerbeschule)
- 23 Brunnenhofstraße 5
- 24 Bei der Schilleroper
- 25 Glashüttenstraße 81

Nr. 91 Projekt
„Esso Häuser“
(St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|---|
| Größe in ha | 0,6 |
| WE-Zahl insgesamt | A. ca. 270 (Städtebauliche Neuordnung) B. 100 (Bestandsvariante) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | A. ja B. nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2015 |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen dem Spielbudenplatz und der Kastanien-Allee im Stadtteil St. Pauli - Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Gebiet ausreichend vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil St. Pauli vorhanden - U-Bahnstationen St. Pauli und Landungsbrücken und die S-Bahnstation Reeperbahn befinden sich in fußläufiger Entfernung - Anbindung über die Reeperbahn an die Bundesstraße 4 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Festsetzung: Geschäftsgebiet - Teilbebauungsplan 167 von 1956 - Festsetzung: Besondere Zwecke (Stellplatz Hochhaus) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und St. Pauli-affines Gewerbe sollen die Hauptnutzungen des Plangebiets bilden - Im Erdgeschoss am Spielbudenplatz teilweise ergänzt durch Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen - In Rede stehende Varianten: <ul style="list-style-type: none"> A. Städtebauliche Neuordnung mit ausreichend großem, gut vor Lärmeintrag geschütztem Blockinnenbereich (ca. 270 WE möglich) B. Sanierung der Bestandsgebäude (Erhalt von 100 WE) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - A. Öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen und anteilig Eigentumswohnungen - B. Frei finanzierte Mietwohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - A.+B. Alle Bevölkerungsgruppen - A.+B. Bestandsbewohner |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> A. MK entlang des Spielbudenplatzes, WA im hinteren Bereich bis zur Kastanienallee B. Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Z.Zt. Erstellung eines Gutachtens zur Prüfung der Bausubstanz und deren Sanierungsfähigkeit durch das Fachamt SL |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Die Wohnbereiche müssen vor Lärmimmissionen aus Richtung Spielbudenplatz abgeschirmt werden - Bei einer Städtebaulichen Neuordnung kann das Bebauungs- und Nutzungskonzept speziell auf die Lärmbelastungen ausgerichtet - Forderungen aus Teilen der Öffentlichkeit nach einer Sanierung der Bestandsgebäude - Laufende Untersuchungen Beurteilung der Sanierungsfähigkeit der Gebäude |

Nr. 92 Projekt
„Lincolnstraße /
Bertha-Keyser-Weg“
(St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|------------|
| Größe in ha | 0,05 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 12 |
| Eigentümer | Privat/FHH |
| Planungsrecht erforderlich | unklar |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | unklar |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



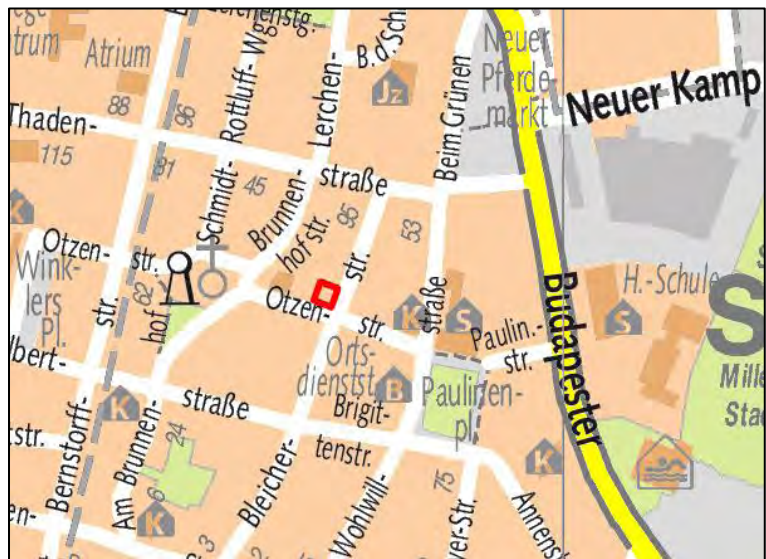
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Stadtteil St. Pauli, unmittelbar südlich der Reeperbahn - Derzeitige Nutzung: Private, kommerziell betriebene Stellplatzanlage; Randbereich einer öffentlichen Parkanlage |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter, Supermarkt, kleinere Läden) an der Reeperbahn - Schulen und Kitas in nur wenigen hundert Meter Entfernung - S-Bahnstation Reeperbahn in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen ebenfalls an der Reeperbahn - Überörtliche Straßenanbindung über die Budapester Straße B4 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 25 - Ausweisung: Parkanlage (FHH) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe der privat bewirtschafteten Stellplatzanlage - Wohnungsneubau, voraussichtlich als Gebäuderiegel entlang der Lincolnstraße (Bebauungskonzept noch offen) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mindestens anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Unklar |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Bezirk sieht mit Blick auf die vorhandenen Freiflächen, aber auch vor dem Hintergrund der bereits länger bestehenden Stellplatzanlage keinen Bedarf, die planungsrechtliche Festsetzung „Parkanlage“ umzusetzen - Die Prüfung des Umgangs mit dem geltenden Planungsrecht (Möglichkeit einer Befreiung) sowie die davon abhängige Konkretisierung eines hochbaulichen Konzeptes stehen noch aus |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen, liegt jedoch im Übergangsbereich zwischen der stark frequentierten Reeperbahn (Verkehr, Tourismus) und dem ruhigen Wohnquartier südlich davon - Die Wohnqualität ist mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Reeperbahn, aber auch durch die südöstlich angrenzenden Frei- und Sportanlagen sicherzustellen - notwendige Prüfung des möglicherweise erhaltenswerten Baumbestands |

Nr. 93 Projekt „Bleicherstraße 71“ (St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|------------------------------|
| Größe in ha | 0,05 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 25 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |

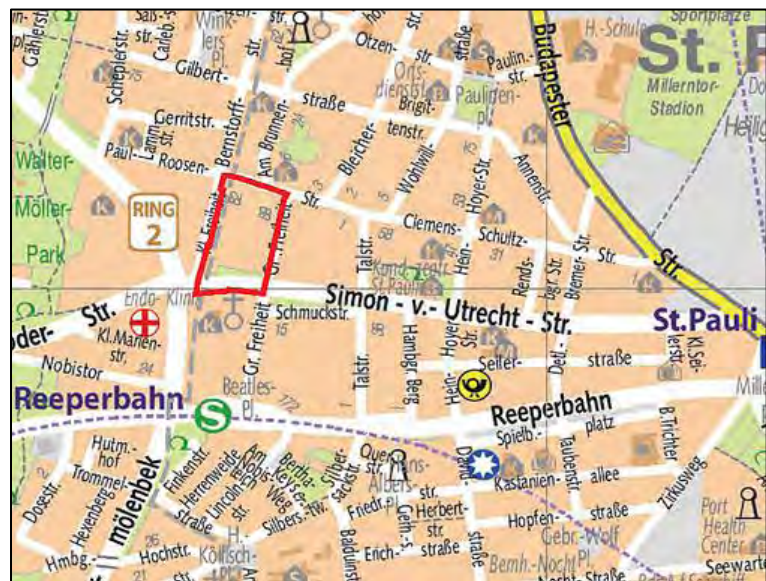


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Norden des Stadtteils St. Pauli - Derzeitige Nutzung: Wohnen und Büro (zwei separate Baukörper) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter, Supermarkt, kleinere Läden) in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas in nur wenigen hundert Meter Entfernung - U-Bahnstation Feldstraße in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen an der Budapester Straße - Überörtliche Straßenanbindung über die Budapester Straße B4 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli - Ausweisung: Wohngebiet 4-geschossig / weiße Fläche (§ 34 BauGB) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss der bestehenden 2 Baukörper (Wohnhaus und Bürogebäude) - Schließung des Blockrandes an der Straßenecke durch Wohnungsneubau |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Beratungs- und Abstimmungsgespräche seitens der Fachämter BP und SL - Laufendes Vorbescheidsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen; mit gleichzeitig hoher Lagegunst im ruhigen Wohnquartier - Die derzeit enge Bebauung durch zwei niedriggeschossige Baukörper soll abgerissen werden zugunsten einer Neubebauung, die sowohl den Blockrand zur Kreuzung schließt als auch in ihrer Höhe zwischen den Geschosshöhen der benachbarten Bebauung vermittelnd auszubilden ist - Die verbleibenden Freiflächen können eindeutig dem ruhigen Innenhof zugeordnet werden - Die im Straßenraum bestehenden Bäume sind zu erhalten - Das Grundstück liegt am Rande des förmlichen Sanierungsgebietes St. Pauli S5 „Wohlwillstraße“ |

Nr. 14 Projekt „Pestalozziquartier“ (St. Pauli)

| | |
|--|-----------|
| Größe in ha | 1,9 |
| WE-Zahl insgesamt | 98 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | seit 2011 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

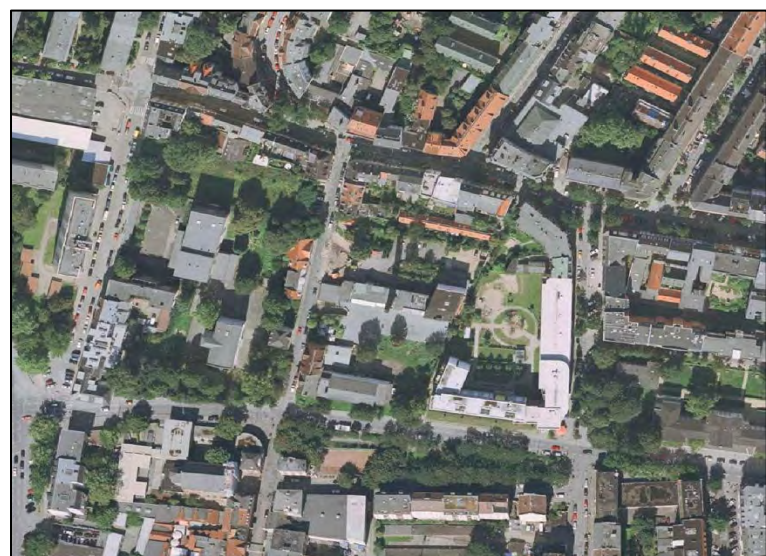
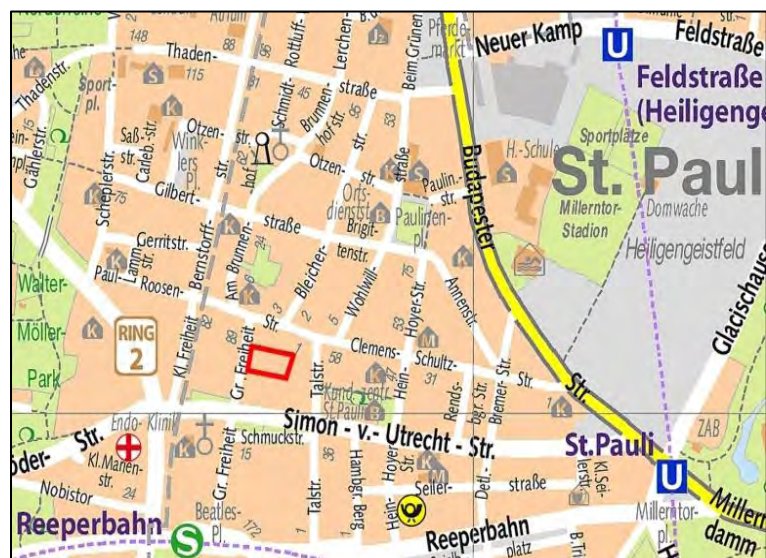


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Gelände der ehem. Pestalozzischule zwischen Kl. u. Gr. Freiheit - z.Z. SeeLive, Sportnutzungen (Turnhalle) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: in unmittelbarer Nähe - ÖPNV-Anbindung: S-Bahnstation Reeperbahn - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über Bernstoffstraße, Budapeststraße an die Kieler Straße (B4) gegeben |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - 3 dezentrale Tiefgaragen (Zufahrten von Kl. u. Gr. Freiheit) an den Blockrändern - Erschließung Blockinnenbereich ausschließlich über Fußwege |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungsplan 165 von 1955 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Schule), neue Straßenfläche (nördliche Blockrandbebauung) - Teilbebauungsplan 160 von 1960 - Festsetzung: Neue Straßenverkehrsflächen (Südrand) - Durchführungsplan 164 von 1961 - Festsetzung: Straßenverkehrsflächen |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockrandschließungen, kleinteilige Gebäude im Block unter Wahrung des Bestandes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen, kleiner Anteil Stadt-/Reihenhäuser - Genossenschaftswohnen (Baugemeinschaften) - Seniorenwohnen (öffentliche gefördert) - Sonst. Mietwohnungen (unter 10,- €/m²) - Eigentumswohnungen (v.a. weitere Baugemeinschaft) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Baugemeinschaften - Wohnungen für Auszubildende (AIDA Entertainment) - Seniorenwohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines und Reines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Laufende Bauantragsverfahren für Wohnnutzungen / Gespräche zwischen Investoren und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung - Archäologische Grabungen abgeschlossen - Z.Zt. Bau des Gewerberiegels (AIDA Entertainment, Gründerzentrum) zum Lärmschutz (Baufertigstellung Herbst 2013) |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage für Wohnnutzungen geeignet - Die Wohnlage wird als hoch attraktiv eingeschätzt - Tlw. Lärmbelastung durch Clubs, Passanten, Verkehr - AIDA muss, auch nach Anhandgabe des Oelsner-Schulbaus, bis Ende 2013 (Umzug in neuen MK-Riegel) temporär dort verbleiben - Lage im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 „Wohlwillstraße“ |

Nr. 15 Projekt
„Große Freiheit 70“
(St. Pauli)

| | |
|--|----------------------|
| Größe in ha | 0,7 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 40 |
| Eigentümer | Sprinkenhof AG + FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Die Fläche liegt mitten in St. Pauli, zwischen den Straßen Große Freiheit und Talstraße |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - Die S-Bahn Reeperbahn ist nur wenige hundert Meter entfernt - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | - Notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzungen und Neubauanteil - Wohnen mit Anteil an Gewerbe |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungen (ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen; 1. Förderweg) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Insbesondere Familien, junge Haushalte |
| Neues Planungsrecht | - Nicht notwendig - Das Vorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes zu beurteilen |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Ein Testentwurf liegt vor - Realisierungswettbewerb (z.Zt. in Vorbereitung); Ausloberin Spri AG und Fachamt SL |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft; mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben sind zu klären - Konflikte durch Freizeit und Gewerbelärm der umgebenden Gebietsnutzungen - Bestandsgebäude in schlechtem baulichem Zustand - Denkmalschutz - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet S 5 St. Pauli „Wohlwillstraße“; das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) muss geändert und teilfortgeschrieben werden; die geplante Flächenentwicklung ist in der aktuellen IEK Fortschreibung bereits projektiert - Freiraumversorgung des Quartiers ist zu beachten (LAPRO: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich) - Das vorhandenen Gewerbe inkl. der Musikclubs ist abzusichern; Vermeidung von Gemengelagen |

Nr. 16 Projekt
„Finkenstraße 19“
(St. Pauli)

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,46 |
| WE-Zahl insgesamt | 22 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | im November 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich südlich der Reeperbahn, nahe der S-Bahnstation und kreuzt die Trommelstraße - Wohnnutzung vorhanden |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter sowie mehrere kleine Läden und Supermärkte an der nahen Reeperbahn. - S-Bahnstation Reeperbahn (S 3, S 1), fußläufig in weniger als 5 min erreichbar, Bushaltestelle Reeperbahn (Linie 3), fußläufig in weniger als 5 min erreichbar - Schulen und Kitas befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt - Die B 4 (Stresemannstraße, Budapester Straße) ist mit dem PKW über die Reeperbahn bzw. Holstenstraße gut erreichbar |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, 6-geschossiges Wohngebäude als Ersatzneubau für ein altes abgängiges Wohnhaus - Blockrandschließung in der Ecke |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geplant sind 22, auch familiengerechte Wohnungen, teilweise als Maisonette angelegt - Geförderter Mietwohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Mehrere Bevölkerungsgruppen, einschl. Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Abbruch erfolgt, Bauarbeiten Ende 2012 begonnen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück als Bestandteil eines bereits existierenden Wohngebietes ist aufgrund der zentralen Lage im Bezirk Hamburg-Mitte besonders für Wohnnutzungen geeignet - Konflikte durch Verkehrslärm und Freizeitlärm |

Nr. 17 Projekt
„Talstraße 45-47“
(St. Pauli)

| | |
|--|------------------|
| Größe in ha | 0,26 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 85 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | seit 2011 im Bau |
| Innenentwicklung | ja |

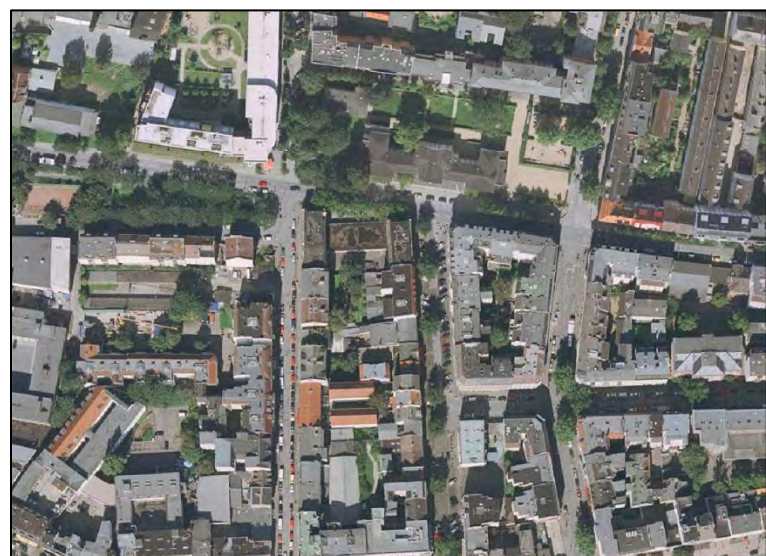


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt mitten in St. Pauli, an den Straßen Talstraße und Simon-von-Utrecht-Straße - Betriebsplatz |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - Die S-Bahn Reeperbahn ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist über die Reeperbahn/Simon-von-Utrecht-Straße gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockrandschließung mit Innenbebauung sowie Modernisierung des Bestandsgebäudes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - 1/3 öffentlich gefördert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Junges Wohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Die Neubaumaßnahme ist voraussichtlich Mitte 2013 fertiggestellt - Zur Sanierung (öffentlich gefördert) des Gebäudes Nr. 47 läuft ein Baugenehmigungsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird auf Grund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als geeignet für junges Wohnen eingestuft - Konflikte durch Lärmbelastung, vor allem Freizeitlärm der umgebenden Gebietsnutzung/Gebietscharakteristik - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 (Wohlwillstraße) |

Nr. 18 Projekt
„Simon-von-
Utrecht-Str.“
(St. Pauli)

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,02 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 12 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der stark befahrenen Simon-von-Utrecht-Straße - Gewerbe |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger Entfernung (10 min) - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli und im angrenzenden Bezirk Altona vorhanden - Die S-Bahnhaltestelle Reeperbahn sowie die U-Bahnhaltestelle St. Pauli sind nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Studentisches Wohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Objektplanung notwendig |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist aufgrund der Lärmbelastung durch die Gebietsnutzung und der Nähe zum Rotlichtbezirk als nur bedingt für eine Wohnnutzung geeignet zu betrachten - Im Erdgeschoss befindet sich ein Drogeriemarkt - Derzeit befinden sich auf den Ost- und Westseiten der Bestandsgebäude vorhandene Fassaden mit Balkonen, Fenstern, etc. Eine Planung ist nur durch intensive und aufwendige Umnutzung und mit Grundrissanpassungen an den Bestandsgebäuden möglich - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 Wohlwillstraße, das integrierte Entwicklungskonzept weist überwiegend Wohnen aus - Eingriff auf bestehende Mietverhältnisse notwendig |

Nr. 19 Projekt
„Hamburger Berg 31“
(St. Pauli)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,04 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 20 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der Straße Hamburger Berg gelegen |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die S-Bahnhaltestelle Reeperbahn bzw. U-Bahnhaltestelle St. Pauli sind nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung und Neubauanteil - Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Studentisches Wohnen - Musikclub im Erdgeschoss |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Vorbescheidsantrag für frei finanzierten Mietwohnungsbau wegen Nachbarwidersprüchen negativ beschieden - Vorbescheidsverfahren für studentisches Wohnen läuft |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als geeignet für studentisches Wohnen eingestuft - Konflikte durch Lärmbelastung, vor allem Freizeitlärm der umgebenden Gebietsnutzung/Gebietscharakteristik - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 (Wohlwillstraße) |

Nr. 20 Projekt
„Bernhard-Nocht-
Quartier“
(St. Pauli)

| | |
|---|--------------|
| Größe in ha | 0,53 |
| WE-Zahl insgesamt | 80 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2011 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

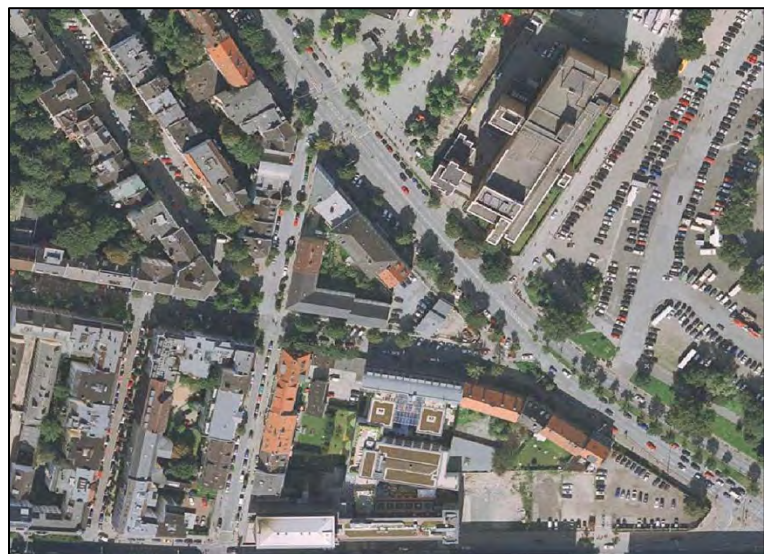
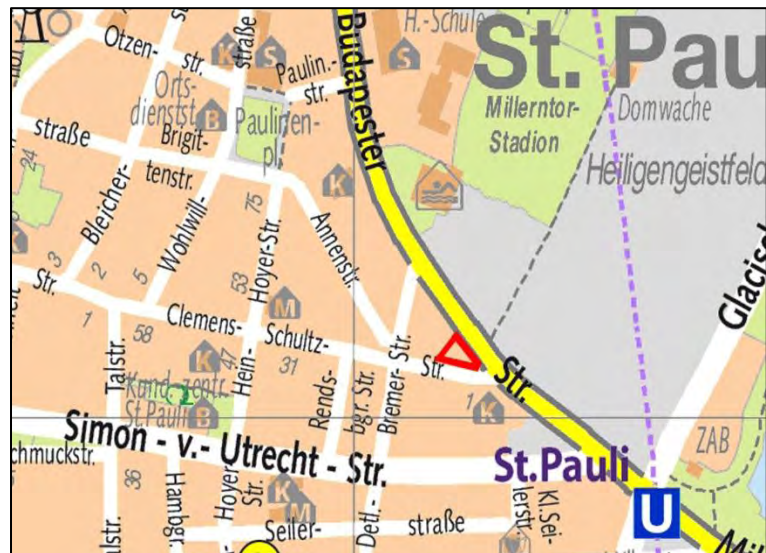


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich südlich der Reeperbahn, nördlich der Bernhard-Nocht-Straße - Wohnnutzung und Kneipen vorhanden |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter sowie mehrere kleine Läden und Supermärkte an der Reeperbahn bzw. im Bavaria Quartier - U-Bahnstation St. Pauli (U3) und S-Bahnstation (S3, S 1), fußläufig in weniger als 10 min erreichbar, Bushaltestelle Davidstraße (Linie 3), fußläufig in weniger als 5 min erreichbar - Schulen und Kitas sowie diverse kulturelle Einrichtungen befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt - Die B 4 (Stresemannstraße, Budapester Straße) ist mit dem PKW über die Reeperbahn bzw. Holstenstraße gut erreichbar |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Die Neubebauung des Blockinnenbereiches, einschl. Schließung der Lücken im Blockrand, stellt eine dem Ort angepasste Neuinterpretation des traditionellen hamburgischen Gängeviertels dar - Die straßenparallele Bebauung von Bernhard-Nocht- und Erichstraße erhalten jeweils ein adäquates Gegenüber im Innenhof - Die historischen Gebäude wurden in das Konzept mit einbezogen; insbesondere Umwandlung eines ehem. Speichers zu einem Wohnhaus |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) - Loftwohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts mit einzelnen Befreiungen genehmigt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Neubauvorhaben sind im Bau, einige Gebäude sind bereits fertiggestellt - Die zu sanierenden Bestandsgebäude an der Bernhard-Nocht-Straße sind fertiggestellt und bezogen - Für die Sanierung des historischen Gebäudes Erichstraße 13 – 17 liegt eine Baugenehmigung vor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet ist aufgrund der zentralen Lage für Wohnnutzungen gut geeignet. Die Wohnlage ist aufgrund der Nähe zur Reeperbahn und zum Hafen hoch attraktiv - Tlw. Lärmbelastung durch Clubs und Passanten - Lage im Geltungsbereich der Soz. ErhVo |

**Nr. 21 Projekt
 „Budapester Straße
 /Clemens-Schultz-
 Straße“
 (St. Pauli)**

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,06 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 20 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der stark befahrenen Budapester Str., angrenzend an das Hotel Commodore |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger (10 min) Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn St. Pauli ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist über die Budapester Straße gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung; Neubau |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Familien - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Das Plangebiet hat eine hohe Lagegunst - Jedoch ist die Wohnnutzung aufgrund der Lärmproblematik als sehr schwierig einzuschätzen - Ggf. könnten architektonische Lösungen gesucht werden, die eine Hauptorientierung der Wohnungen zur Clemens-Schultz-Straße hin verfolgen - Direkter Anbau an das Gebäude „Hotel Commodore“ erforderlich, dort wurden jedoch vor kurzem Balkone mit entsprechenden Fenster- und Türöffnungen hergestellt - Desweiteren ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion und durch die umgebene Gebietsnutzung sowie mit Luftschadstoffen durch die angrenzende Verkehrsfläche zu rechnen |

Nr. 22 Projekt
„Wohlwillstraße
(Gewerbeschule)“
(St. Pauli)

| | |
|--|---------------|
| Größe in ha | 0,42 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 80 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ist zu prüfen |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | s.o. |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli am Paulinenplatz - Gewerbeschule |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn Feldstraße ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist über die Budapester Straße gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Schule und Gebäude öffentlicher Art |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung mit solitärer Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (ausschließlich öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Eine Nachnutzung für neues Wohnen kann nur nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen; die Schule selbst soll nach Hammerbrook verlagert werden - Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wurden erstellt - Ggf. Umnutzung des alten Hauptgebäudes, Rückbau und Neubau - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft; die „Schallschutzbebauung“ (Büros) an der Budapester ist im Bau (Fertigstellung voraussichtlich in 2013) - Eingeschränkt ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion zu rechnen - Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet St. Pauli S5 Wohlwillstraße an - Da zwischenzeitlich die Verlagerung der G7 seitens der BSB konkret verfolgt wird, sieht es das Fachamt SL als große Chance an, diese integrierte innerstädtische Fläche für geförderten, mietpreisgünstigen Wohnraum für St. Pauli zu entwickeln und hierüber einen konkreten nennenswerten Beitrag in diesem Wohnungsteilmarkt zu leisten |

Nr. 23 Projekt
„Brunnenhofstraße 5“
(St. Pauli)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,02 |
| WE-Zahl insgesamt | 13 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| Bestandssituation | |
|---------------------------|--|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nahe der Friedenskirche im nördlichen St. Pauli und nur wenige hundert Meter westlich des Neuen Pferdemarktes - Wohnnutzung auf dem Flurstück vorhanden - Tiefgarageneinfahrt unter dem künftigen Neubau vorhanden |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung vorhanden - U-Bahnstation Feldstraße (U3), fußläufig in weniger als 10 min erreichbar, Bushaltestelle Feldstraße (Linie 3), fußläufig in weniger als 10 min erreichbar - Schulen und Kitas befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt - Die B 4 (Stresemannstraße, Budapester Straße) ist mit dem PKW gut erreichbar |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan St. Pauli 24 - Ausweisung: Wohnen 4- bis 5-geschossig |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ein 5-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss in der Blockecke ergänzt die bestehende Wohnbebauung und schließt die vorhandene Baulücke gemäß B-Plan |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Geplant sind 12, auch familiengerechte Wohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen einschl. Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid beantragt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück als Bestandteil eines bereits existierenden Wohngebietes ist aufgrund der zentralen und dennoch ruhigen Lage im Stadtteil St. Pauli besonders für Wohnnutzungen geeignet - Konflikte könnten sich durch die Tiefgarageneinfahrt unter dem Gebäude sowie durch Freizeitlärm der umgebenen Gebietsnutzung (Neuer Pferdemarkt, Schanzenviertel) ergeben |

Nr. 24 Projekt
„Bei der Schilleroper“
(St. Pauli)

**aktuell
 keine
 Realisierungschancen!**

| | |
|---|----------------|
| Größe in ha | 0,03 / 0,05 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 12 / ca.18 |
| Eigentümer | FHH / privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |

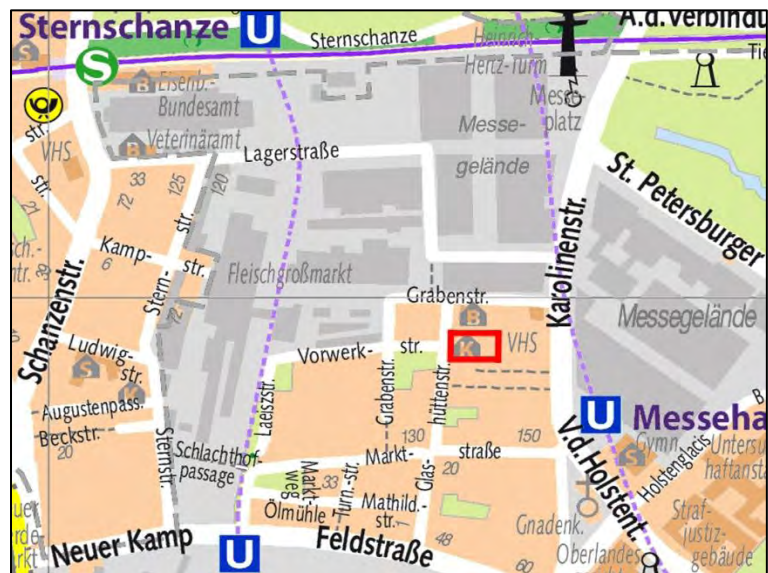


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Stadtteiles St. Pauli, gegenüber der Schilleroper - Ungenutzte Fläche bzw. Stellplatzanlage |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger Entfernung (15 min) - Die U-Bahn Feldstraße ist nur wenige hundert Meter entfernt - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 24 - Ausweisung: Fläche Ecke Bei der Schilleroper/Stresemannstraße: MI, 4-geschossig, Fläche Bei der Schilleroper: WA, 2-4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Neubau |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Bislang keine Planungen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche Bei der Schilleroper/Stresemannstraße wird aufgrund der Schallimmissionen der stark befahrenen Stresemannstraße als bedingt geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Es können Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache entstehen - Die Fläche Bei der Schilleroper ist für eine Wohnnutzung geeignet; bevor die Fläche entwickelt werden kann, muss jedoch die Stellplatzanlage verlagert werden - Beide Flächen liegen im Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S 1 Schilleroper - Ausweisung der Nutzungen nach dem integrierten Entwicklungskonzept: Ecke Bei der Schilleroper/Stresemannstraße überwiegend Gewerbe; Bei der Schilleroper überwiegend Wohnen |

Nr. 25 Projekt
„Glashüttenstraße 81
(St. Pauli)

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,2 |
| WE-Zahl insgesamt | max. 30 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |

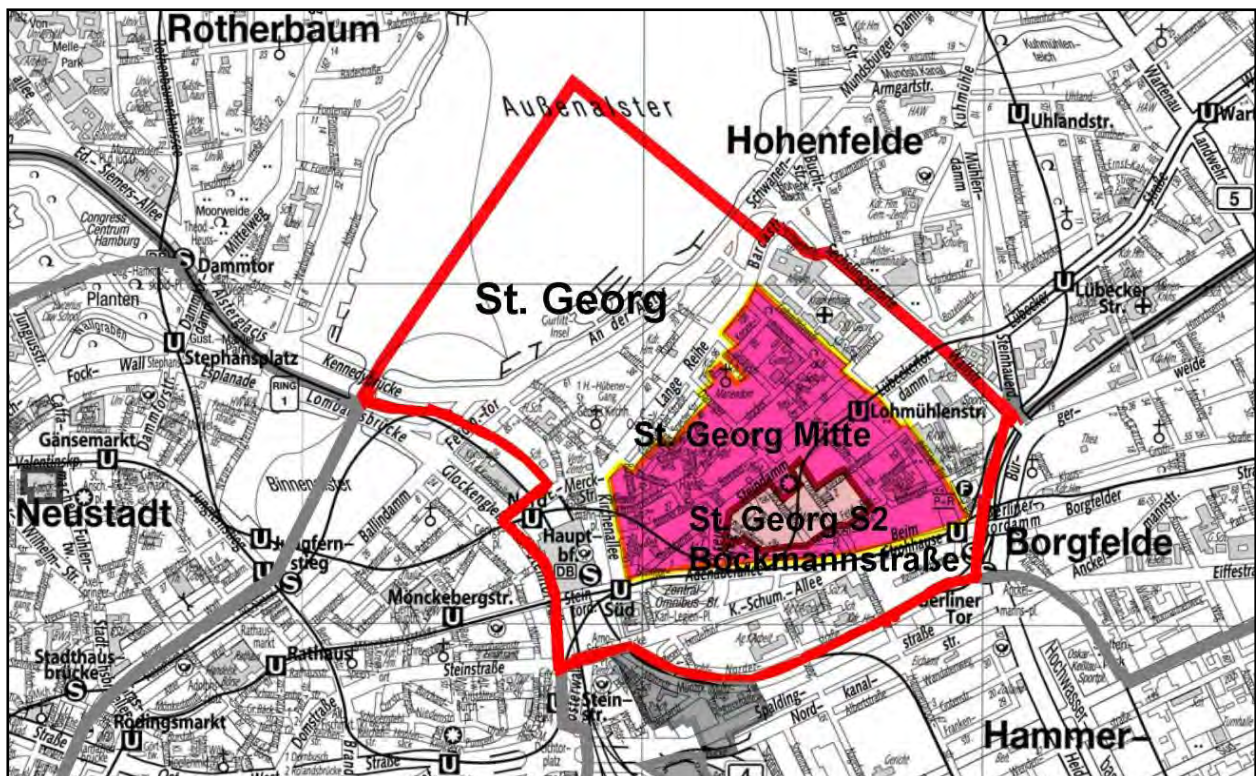


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der Glashüttenstraße |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit durch zahlreiche kleine Läden im Karolinenviertel und möglicherweise bald wieder durch ein EDEKA Center an der Straße Neuer Kamp - Schulen und Kitas (auf demselben Grundstück) sind im nördlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahnhaltestellen Feldstraße (U3) und Messe Süd (U2) bzw. Bushaltestelle Feldstraße (Linie 3) sowie die S-Bahnhaltestelle Sternschanze (S 2, S 21, zugänglich über Fußgängertunnel) sind nur wenige hundert Meter, ca. 5 Gehminuten, entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | - Stichstraße südlich Gebäude Nr. 79 |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan St. Pauli 37 - Ausweisung: Wohnen, 4-bis 5-geschossig vorne, rückwärtig 1-geschossiger Anbau |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung, als Bindeglied zwischen Gebäude Glashüttenstraße 84 und Karolinenstraße 29 a- d vorgesehen, mit KITA im Erdgeschoss und zugehörigen Kinderspiel- und Freizeitflächen im Innenhof geplant - Mischnutzung aus KITA und Wohnen |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungen; anteilig öffentlich gefördert |
| Zielgruppen/Haushalte | - Familien; junges Wohnen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt - Vorbescheidsverfahren beabsichtigt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde - Das Plangebiet wird auf Grund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als geeignet für das sog. mittlere Segment (anteilig geförderter Mietwohnungsbau) eingestuft, zumal das Gebiet in einem sehr ruhigen Wohnbereich liegen würde - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel). Das Sanierungsgebiet wird Ende 2013 aufgehoben - Fläche liegt im Bereich der Soz.ErhVo. St. Pauli |

| St. Georg | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 10.443 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 9,6 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 13,0 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 7.139 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,5 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 69,3 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 9,3 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 3,0 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 1,8 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 5.802 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 550 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 5.063 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 2,7 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 67,6 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 32,8 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 850 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 161 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Fördergebiet St. Georg-Mitte (soziale Stadt) | | 50,5 ha | 8.307 |
| Sanierungsgebiet St. Georg S2 (Böckmannstraße) | | 6 ha | 1.500 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



St. Georg

Der Stadtteil St. Georg wird im Nordwesten durch die Außenalster sowie im Süden und Westen durch Gleisanlagen bzw. den inneren Wallring begrenzt. Im Nordosten und Osten markieren die Grundstücke des Krankenhauses St. Georg, der Hochschulen für Angewandte Wissenschaften bis hin zum ÖPNV-Knoten Berliner Tor die Stadtteilgrenze.

Am Anfang der Stadtteilentwicklung stand die Gründung des Hospitals St. Georg für Leprakranke um 1200. In späterer Zeit waren in St. Georg Funktionen und gewerbliche Aktivitäten angesiedelt worden, die in der inneren Stadt unerwünscht waren oder für die dort der Platz fehlte. Auf der anderen Seite besaß St. Georg schon früher durch Gärten und Alleen idyllische Anziehungspunkte. Zu einem wichtigen Wohnstandort hat sich St. Georg erst im 19. Jahrhundert entwickelt. Zwischen 1811 und 1900 stieg die Bewohnerzahl im Gebiet des heutigen Stadtteils St. Georg von etwa 5.000 auf ca. 47.000 an. Nach dem Zweiten Weltkrieg verringerte sich die Bevölkerung auf unter 20.000; aktuell leben ca. 10.000 Einwohner in St. Georg. Die Entwicklung des zentral gelegenen Stadtteils St. Georg ist seit jeher geprägt durch die Nähe zur Alster und zur City.

Durch den Bau des Hamburger Hauptbahnhofes und seiner Gleisanlagen, zwar räumlich von der Innenstadt getrennt, entfaltete sich in St. Georg eine eigene Dynamik, die zu der heutigen oft gemischten Nutzungsstruktur von Wohn-, Hotel-, Geschäfts- und Büronutzungen führte. Vorwiegend an den Hauptverkehrsstraßen und in Bahnhofsnähe konzentrieren sich Hotel-, Geschäfts- und Büronutzungen. Der Stadtteil St. Georg ist heute größter Hotelstandort innerhalb Hamburgs, Hochschulstandort (HAW) sowie Ort überregional bedeutender Kultureinrichtungen (Schauspielhaus, Museum für Kunst und Gewerbe) und Institutionen (Gewerkschaftshaus, Agentur für Arbeit). Im Bereich Berliner Tor und Lübeckertordamm haben sich zudem internationale Unternehmenszentralen angesiedelt. Überwiegend in geschützten Lagen zwischen den Hauptverkehrsstraßen befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Prägung (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Eigentumswohnungen). Eine Besonderheit stellt der relativ hohe Anteil an Stiftwohnungen im Bereich Alexanderstraße und Brennerstraße dar. In großen Teilbereichen herrscht die in der Gründerzeit entstandene Blockrandbebauung vor.

St. Georg gilt seit Mitte der 1970er-Jahre als ein Prioritätsgebiet der Stadtteilentwicklung. Eine damals stark gesunkene Bevölkerungszahl und die Herausbildung einseitiger Haushaltsstrukturen verstärkten die Gefahr der mangelnden Auslastung sozialer Infrastruktur. Ferner wurden seinerzeit erhebliche funktionale und städtebauliche Mängel und eine Vernachlässigung der Bausubstanz nicht nur von Wohn-, sondern auch von Bürogebäuden festgestellt. Ein erstes Sanierungsgebiet wurde 1979 beiderseits der Straße Lange Reihe mit dem Gebiet St. Georg S1 förmlich festgelegt. Nachdem es dort erfolgreich gelungen war, die Wohnverhältnisse in diesem Bereich durch zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Infrastrukturprojekte nachhaltig zu verbessern, konnte das Sanierungsverfahren 2002 abgeschlossen werden.

Bereits seit 1995 ist ein weiteres Gebiet südöstlich vom Steindamm als Sanierungsgebiet St. Georg S 2 „Böckmannstraße“ ausgewiesen. Infolge der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführten Steuerung und Koordinierung der Gebietsentwicklung konnte zwischenzeitlich ein großer Teil des alten Wohnungsbestands modernisiert und die Straßenräume sowie Platzflächen neu gestaltet werden. Weiterhin konnten auf der Grundlage neuen Planungsrechts (Bebauungspläne) zahlreiche Neubauprojekte realisiert werden.

Um die erzielten Erfolge in der Stadterneuerung auf einen größeren Bereich von St. Georg auszudehnen, hat der Senat im August 2006 das Gebiet „St. Georg-Mitte“ als sogenanntes Entwicklungsquartier in das Hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm - heute: RISE-Fördergebiet St. Georg-Mitte - aufgenommen (Steuerung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung). In dem Gebiet leben etwa 8.300 Menschen; die Zahl der Beschäftigten liegt bei ca. 45.000. Durch die Gebietsentwicklung wurden und werden insbesondere die Schaffung von Wohnraum auch für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen und Familien, die Neugestaltung des Hansaplatzes und die Sicherung, Ausbau und Neugestaltung von öffentlichen Grün-, Spiel-, und Freizeitflächen realisiert.

St. Georg steht wegen zahlreichen neuen Wohnungsbauprojekten und der bedeutenden Zunahme von Arbeitsstätten bereits seit geraumer Zeit unter einem Umwandlungs- und Veränderungsdruck. Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk Hamburg-Mitte im Dezember 2011 eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für große Teile von St. Georg zum Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen beschlossen. Damit sollen zugleich die erreichten Sanierungsziele nachhaltig gesichert werden. Mit der Festlegung wird in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung eine besondere Genehmigungspflicht für bauliche Vorhaben wie auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeführt, um aufwertende Maßnahmen wie z. B. Wohnungszusammenlegungen oder so genannte Luxusmodernisierungen verhindern zu können. Der Vollzug obliegt dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und hat im ersten Jahr nach Festlegung große Wirkung gezeigt.

Als Maßnahme zur Erhaltung des Stadtbildes und insbesondere der kleinteiligen Bebauungsstruktur hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Kommunalpolitik für fünf Teilbereiche städtebauliche Erhaltungsverordnungen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB erarbeitet, die im Jahre 2008 erlassen wurden.

Alle Teilmaßnahmen und Projekte verfolgen insgesamt das Ziel, zeitgemäße Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ohne das unverwechselbare Milieu St. Georgs zu beeinträchtigen. Die vorhandene urbane Mischung von Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen sowie die städtebaulichen und funktionellen Qualitäten gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Wichtige Schlüsselprojekte der Stadtteilentwicklung sind hierbei etwa der Wohnungsneubau an der Langen Reihe (ehem. „1.000 Töpfe“), die geplante Neuordnung des Stiftsviertels, der Neubau eines Stadtteilhauses (IBZ) St. Georg sowie nicht zuletzt die Neugestaltung des Hansaplatzes (Einweihung Juni 2011) und der Grünzug Berliner Tor / Lohmühlenpark. Dazu zählen ebenso die aktuellen Um- bzw. Nachnutzungen von Bürobeständen aus den 1960er/70er-Jahren, aber auch der Abriss dieser Gebäude zugunsten von Neubauprojekten.

Neben der Entwicklung von Einzelvorhaben hat der Bezirk diverse Bebauungsplanverfahren durchgeführt, mit denen im Kontext der Ziele der Stadterneuerung der Wohnungsneubau in St. Georg in den vergangenen Jahren wirkungsvoll unterstützt werden konnte und auch zukünftig gestärkt werden soll. So wurde die Realisierung von 80 familienfreundlichen Mietwohnungen an der Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße mit einem Anteil genossenschaftlichen Wohnungsbaus abgeschlossen (St. Georg 44). Auf dem ehemaligen DAK-Gelände am Steindamm sind 63 frei finanzierte Mietwohnungen gebaut worden (St. Georg 36). Der bestehende Wohnstandort an der Brennerstraße soll durch zusätzliche Angebote im öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau durch Baulückenschließung und Umwandlung von gewerblicher Nutzung mit etwa 100 Wohneinheiten arrondiert werden.

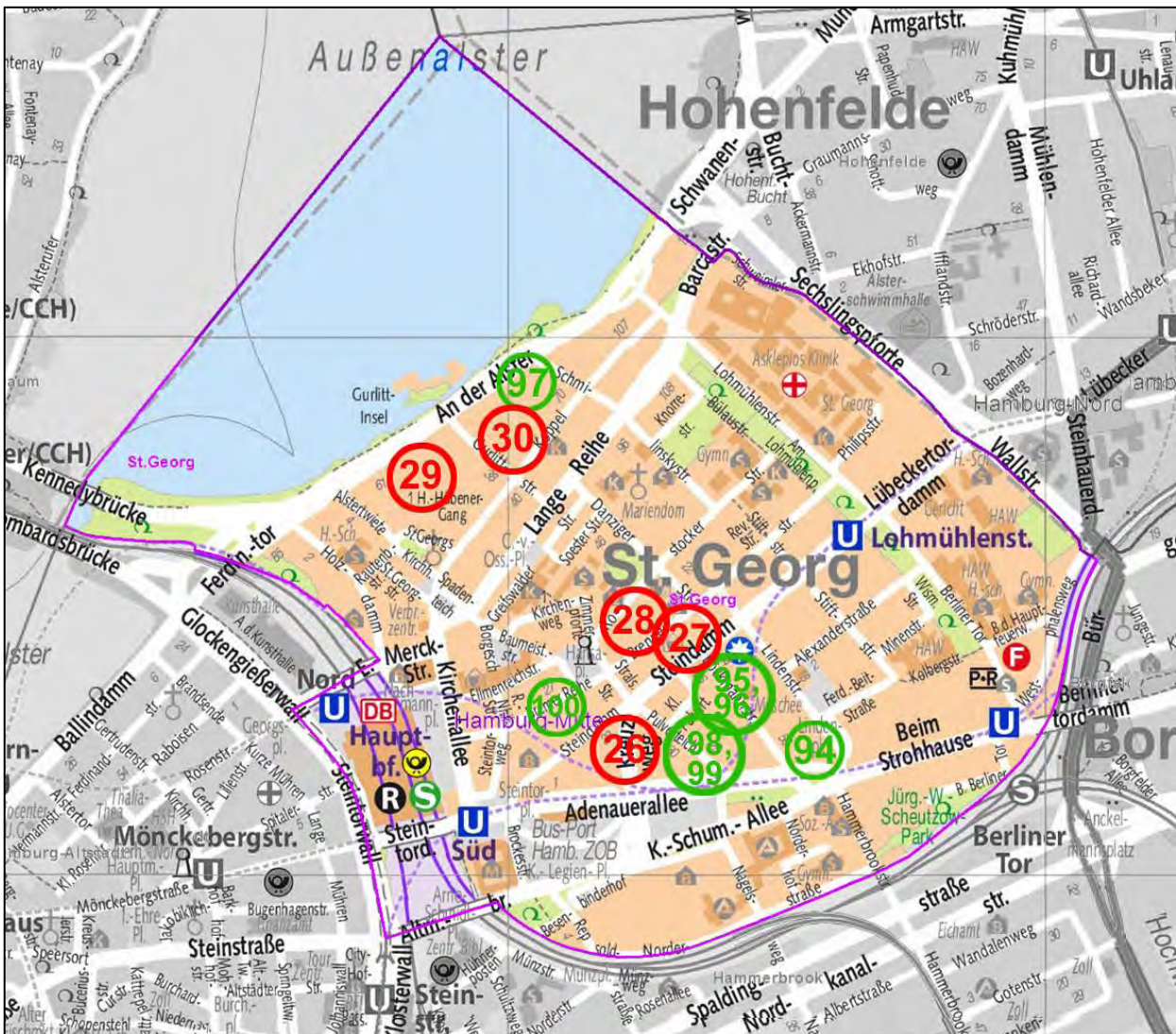
Aktuell ist u.a. die Entwicklung des „SteinKreuz-Quartiers“ (Kreuzweg 4-20) durch Neubau und Modernisierung vorgesehen. Dabei wird angestrebt, die für den Stadtteil St. Georg typische Nutzungsstruktur von Wohnen und Arbeiten, Läden und Gaststätten zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln. Der Anteil für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im 1. Förderweg soll gemäß des hierzu abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags mindestens 32,5 % der für Wohnnutzungen vorgesehenen Bruttogeschossflächen betragen. Weitere neu geplante Wohnungsbauvorhaben befinden sich an der Straße Pulverteich, an der Böckmannstraße und der Adenauer-Allee.

Grundsätzlich wird die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung verfolgt, durch neue Wohnungsbauvorhaben Angebote für unterschiedliche Wohnungsteilmärkte zu unterstützen. Hierzu gehört neben Miet- und Eigentumswohnungen auch die Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Hinzu kommt aufgrund der zentralen Lage und der Nähe des Stadtteils zur Hochschule eine besondere Nachfragesituation bei studentischem Wohnen. Die Einflussmöglichkeiten des Bezirks sind jedoch oft begrenzt, da die zur Verfügung stehenden Flächen und Objekte überwiegend in Privateigentum sind. Die bestehende hohe bauliche Dichte und eine insgesamt sehr begrenzte Flächenverfügbarkeit machen es erforderlich, verstärkt solche Flächen zu überplanen und in Anspruch zu nehmen, die derzeit noch mit anderen Nutzern belegt sind. Bei letzteren handelt es sich zum Teil auch um sogenannte Sekundärnutzer, die kurz- bis mittelfristig eine konkrete Verlagerung verfolgen. Zur Erreichung dieser Fachziele muss zunehmend die Umwandlung von Büro- und gewerblich genutzten Flächen verfolgt werden. Ein Beispiel hierfür ist die Neuentwicklung auf dem Areal des ehemals als reinem Bürostandort vorgesehenen „Hanse-Cube“. So sollen hier künftig neben einem Hotel etwa 120 Wohnungen entstehen. Grundsätzlich ist es das erklärte Ziel des Bezirks, dem hohen Nachfrage- druck für Wohnungen in St. Georg gerecht zu werden und gleichzeitig den Druck auf die bestehenden Wohnlagen zu begrenzen.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Georg



Neue Potenzialflächen

- 94 Adenauerallee 52-58
- 95 Böckmannstraße
- 96 Böckmannstraße 10 ehem. Mamor Möller
- 97 An der Alster 34-38
- 98 Pulverteich 20-22
- 99 Pulverteich 25b-c
- 100 Brennerstraße 6-10

Projektierungen im laufenden Prozeß

- 26 Kreuzweg 8-22
- 27 Brennerstraße 18-20 und 56-60
- 28 Rostocker Straße 4
- 29 An der Alster / Alstertwierte (Alstercampus)
- 30 Koppel 43 und 45

Nr.94 Projekt
„Adenauerallee 52-58
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,4 |
| WE-Zahl insgesamt | 120 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt im östlichen Bereich der Adenauer Allee, es wird begrenzt durch die Böckmannstraße, die Kurt Schumacher alle sowie die Lindenstraße - Unbebaute Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S- Bahnstation Hauptbahnhof (Süd) sowie die U- Bahnstation Berliner Tor fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt Schumacher Allee und die Straße Beim Strohhouse |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 34 - Ausweisung: MK, bis zu 13 Vollgeschosse |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert und öffentlich gefördert (letzteres ist weiter zu verhandeln) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Vorbescheid 08.2012 erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Geplant ist ein Hotelriegel entlang der Adenauer Allee sowie ein Wohnturm im Eckbereich zur Lindenstraße - Das geltende Planrecht wurde als Bebauungsplan für das Vorgängerprojekt „Hansecube“ entwickelt, aufgrund des neuen Entwurfes sind erhebliche Befreiungen erforderlich. - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr.95 Projekt
„Böckmannstraße“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | <0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 10 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



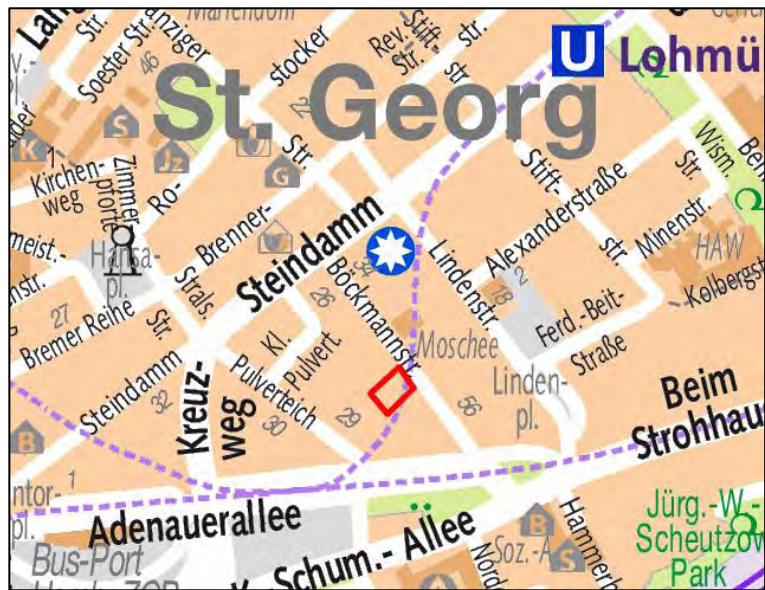
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, im nördlichen Bereich der Böckmannstraße - Unbebaute Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S- Bahnstation Hauptbahnhof (Süd) sowie U-Bahnstation Lohmühlenstraße fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt Schumacher Allee und den Steindamm |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 35 - Ausweisung: Besonderes Wohngebiet |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Eigentumswohnungen - Mietwohnungen (frei finanziert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigungsverfahren läuft |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Baulücke ist von geschlossener Bebauung umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung - Aufgrund der zentralen Lage und der kurzen Wege im Stadtteil für Wohnen gut geeignet. - In der Höhe schließt das Gebäude städtebaulich verträglich an die Nachbargebäude an (Befreiung) - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr.96 Projekt
„ehem. Marmor
Möller
Böckmannstr. 10“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,07 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 10 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



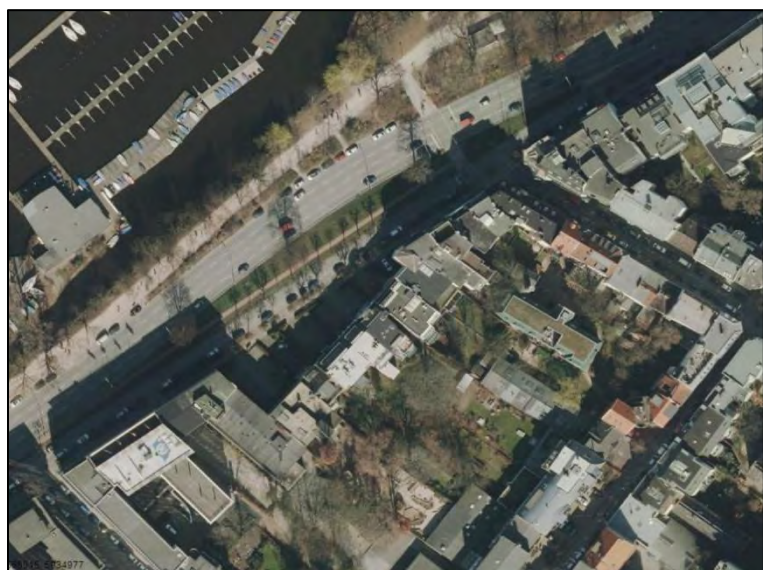
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum des Stadtteiles St. Georg - Bisher Gewerbebetrieb (Marmor Möller) ansässig; Verlagerung nach Hamm-Süd |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld gegeben (Steindamm) - U- und S- Bahnstation Hauptbahnhof (Süd) sowie U- Bahnstation Lohmühlenstraße fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt Schumacher Allee und den Steindamm |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 35 von 2004 - Ausweisung: Besonderes Wohngebiet, 5-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Schließung des Blockrandes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Erstes Erörterungsgespräch mit neuem Eigentümer im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit Bauprüfung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Bauvorhaben muß sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung in den weitgehend geschlossenen Blockrand einfügen - Integrierter Wohnstandort (zentrale Lage, kurze Wege) - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte (und förmliches Sanierungsgebiet St. Georg S 2) und im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr.97 Projekt
„An der Alster 34-38“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,2 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 25 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im nördlichen Teil des Stadtteils St. Georg, unmittelbar an der Außenalster - Derzeit ausschließlich Büronutzung |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der Innenstadt und in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Lange Reihe, U- und S-Bahn HBF - Überörtliche Straßenanbindung über Sechslingspforte auf die Lübecker Straße / Wandsbeker Chaussee (B75) und die B5 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan / Teilbebauungsplan 412 - Festsetzung: Besonders geschütztes Wohngebiet / Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen (Vorgarten) - Städtebauliche Erhaltungsverordnung „Schmilinskystraße / An der Alster“ - AußenalsterVO |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Neubau unter Teilerhalt und besonderer Berücksichtigung der historischen, das Straßenbild prägenden Straßenfassaden - Verlegung der derzeit im Vorgartenbereich befindlichen PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage - 5 - 6 Vollgeschosse unter Einhaltung der Firsthöhen der umgebenden Bebauung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorgespräche im Fachamt SL mit dem Fachamt BP und der Kommunalpolitik - Bauantrag steht kurz bevor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Umnutzung von Büro zu Wohnen ist, mit Blick auf das geltende Planungsrecht und die Entwicklung des Quartiers, ausdrücklich zu begrüßen - Besonderes Augenmerk gilt dem Einfügen in den städtebaulichen und historischen Kontext der Straßenrandbebauung (Städtebauliche Erhaltungsverordnung, Denkmalschutz) - Positive Neugestaltung des Vorgartenbereichs unter Verzicht auf oberirdische Stellplatzflächen - Erhalt des prägenden Baumbestands sowohl im Straßenraum als auch im Innenhofbereich |

Nr.98 Projekt
„Pulverteich 20-22“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | < 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 20 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, im mittleren Abschnitt der Straße Pulverteich (Westseite) - Unbebaute Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S- Bahnstation Hauptbahnhof (Süd) fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt Schumacher Allee und den Steindamm |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 35 - Ausweisung: Besonderes Wohngebiet, 5 geschossig, GRZ= 0,6 |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (frei finanziert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Gespräche im Fachamt SL mit dem Vorhabenträger und der Kommunalpolitik - Statt der zwischenzeitlich jeweils 50% Miet- und Eigentumswohnungen durch Nachverhandlungen final reine Mietwohnungen gesichert - Baugenehmigung erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Arrondierung des Blocks Pulverteich, Steindamm und Kreuzweg - In der Höhe schließt das Gebäude städtebaulich verträglich an das nördliche Nachbargebäude an - Für die Brandwand zu dem niedrigeren südlichen Nachbargebäude sind gestalterische Vorgaben gemacht worden - Aufgrund der zentralen Lage und der kurzen Wege im Stadtteil für Wohnen gut geeignet - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr.99 Projekt
„Pulverteich 25b-c“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | < 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 20 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, im südlichen Abschnitt der Straße Pulverteich (Ostseite) - Unbebaute Pkw Stellplatzfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S- Bahnstation Hauptbahnhof (Süd) fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt Schumacher Allee und den Steindamm |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 35 - Ausweisung: Besondere Wohngebiet, 4 geschossig, I; GRZ= 0,4 |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (frei finanziert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des östlichen Blockrandes der Straße Pulverteich - Die Baulücke ist von geschlossener Bebauung umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung - Aufgrund der zentralen Lage und der kurzen Wege im Stadtteil für Wohnen gut geeignet - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr.100 Projekt
„Brennerstraße 6-10“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------------------|
| Größe in ha | 0,14 |
| WE-Zahl insgesamt | nicht zu beziffern |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | nicht absehbar |
| Baubeginn frühestens | nicht absehbar |
| Innenentwicklung | ja |

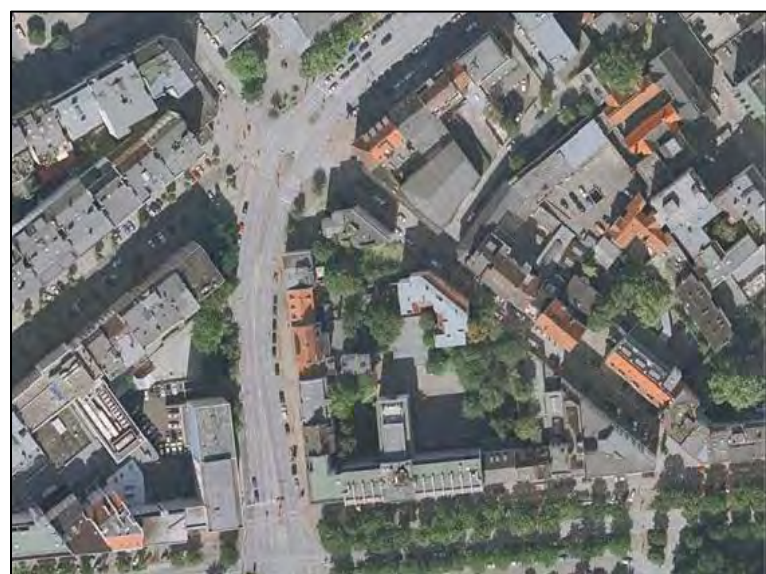
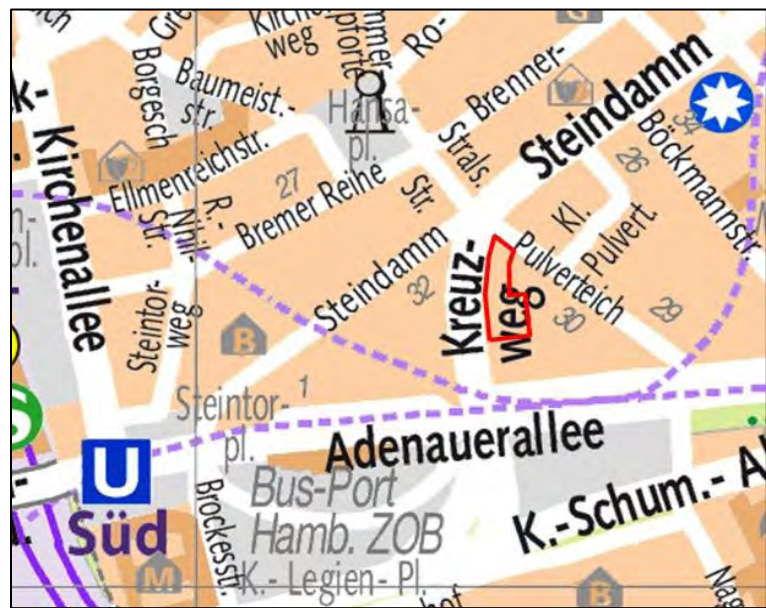


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen zentral im Stadtteil St. Georg und es handelt sich jeweils um Grundstücke, die aufgrund der sehr geringen Tiefe von etwa 40 m heute nur einseitig am Steindamm bebaut sind - Zum Teil gewerbliche Nutzung, Hoffläche, Parkplatz |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgung ist durch Geschäfte aller Art am angrenzenden Steindamm gesichert - Die U-Bahnstation Lohmühlenstraße, der ZOB und der Hauptbahnhof liegen in direkter Nähe - Schulen und Kitas befinden sich im Umfeld - Über die Bundesstraßen 4, 5 und 75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Text Bebauungsplan St. Georg 37 von 2000 - Durchführungsplan D317-1 - Auseisung: Kerngebiet, nicht bebaubare Fläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Liegt nicht vor |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (Mietwohnungen; anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nach erster Prüfung erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Bisher liegt keine Projektentwicklung für Wohnen vor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet - Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen und Zufahrtsmöglichkeiten notwendig - Vor dem Hintergrund der geringen Grundstückstiefe, fehlender Freiflächen und Lärmbelastungen ist aktuell eine Realisierung mit neuem Wohnen nicht möglich - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr. 26 Projekt
„Kreuzweg 8-22“
(St.Georg)

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,10 |
| WE-Zahl insgesamt | 64 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

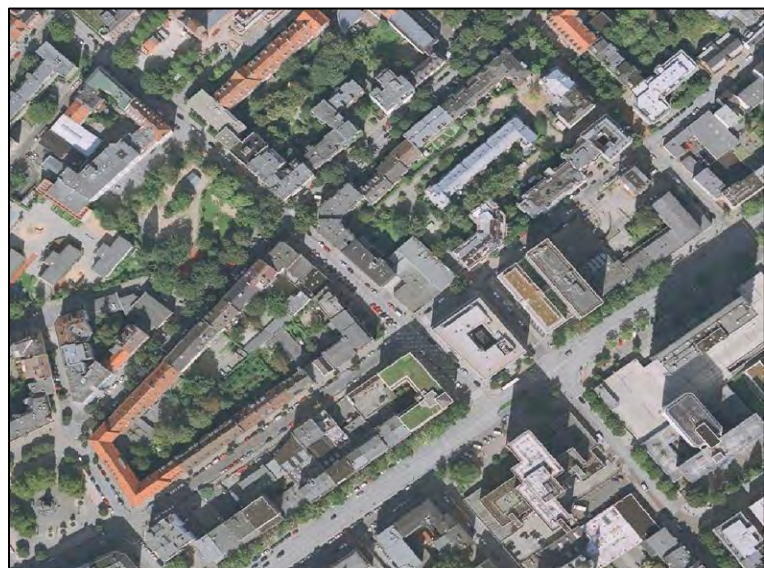
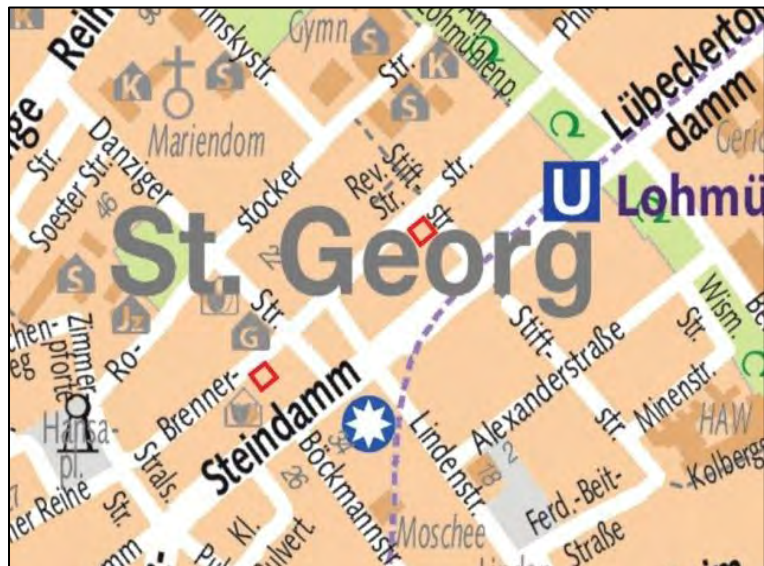


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, unmittelbar südwestlich der Kreuzung Kreuzweg/Steindamm - Wohnen / Leerstand in den OG, kleinere Ladenlokale im EG |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Steindamm, Adenauerallee, U- und S-Bahn HBF - Überörtliche Straßenanbindung über Steindamm auf die Lübecker Straße (B75) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 35 - Ausweisung: MK, 5-geschossig, MK 6-geschossig, hofseitig MK, 1-geschossig - Städtebaulicher Erhaltungsbereich - Sanierungsgebiet „St. Georg S2 Böckmannstraße“ |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss einer 3- bis 4-geschossigen Häuserzeile - Neubau einer 7- bis 8-geschossigen Gebäudereihe mit Dachgeschoss - Schließung der Blockrandbebauung im städtebaulich bedeutenden Bereich der nördlichen Straßenkreuzung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Ausschließlich Mietwohnungen (davon 13 WE im 1. Förderweg öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Das Vorhaben wird auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts beurteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Verhandlungen im Fachamt SL mit der Kommunalpolitik und dem Bauherrn - Baugenehmigungsverfahren läuft - Städtebaulicher Vertrag ist unterzeichnet - Flächentausch an der Kreuzung Kreuzweg/Steindamm zwischen der FHH und dem Vorhabenträger ist erfolgt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben wird vor dem Hintergrund des abgängigen Gebäudebestandes und der Brachfläche an der Kreuzung Steindamm städtebaulich und aus Sicht der Sanierung ausdrücklich begrüßt - Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellierung in den neuen Gebäudefassaden gesichert - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr. 27 Projekt
„Brennerstraße 18-20
und 56-60“
(St. Georg)

| | | |
|--|--------|----------------|
| | 18/20 | 56/60 |
| Größe in ha | 0,07 | 0,12 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 60 | ca. 46 |
| Eigentümer | privat | privat und FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 | 2013 |
| Innenentwicklung | ja | ja |

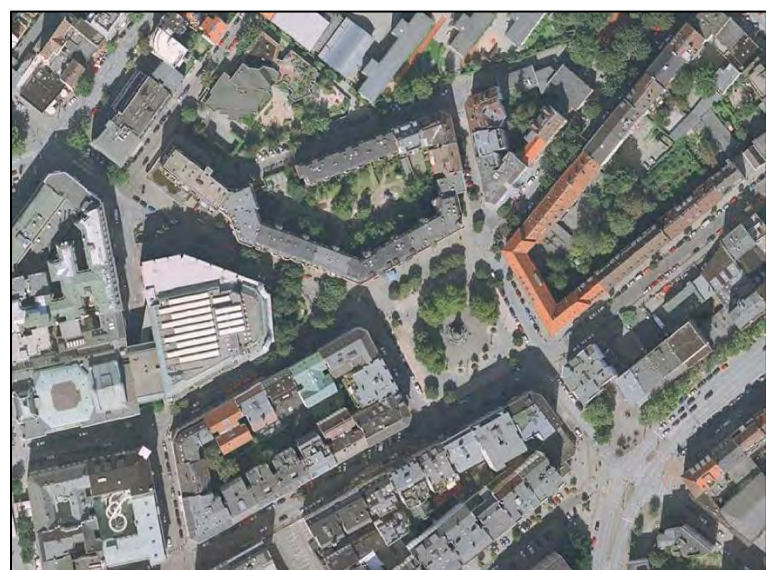


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen zentral im Stadtteil St. Georg und es handelt sich jeweils um Baulücken - Zum Teil gewerbliche Nutzung, ungenutzte Fläche, Parkplatz |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgung ist durch Geschäfte aller Art am parallel zur Brennerstraße verlaufenden Steindamm gesichert - Die U-Bahnstation Lohmühlenstraße, der ZOB und der Hauptbahnhof liegen in direkter Nähe - Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe - Über die Bundesstraßen 4,5, und 75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig, da die Flächen direkt an der Brennerstraße liegen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 19 von 1984 - Ausweisung: MK 3-geschossig - Durchführungsplan 51B von 1961 - Ausweisung: Kerngebiet 3-geschossig - B-Plan St. Georg 37 (Textplan) von 2000 - Ausweisung: Umwandlung von G in MK - Durchführungsplan D 275 von 1955 - Ausweisung: Zum kleinen Teil MI, 5-geschossig, bedingt bebaubare Flächen und zum großen Teil nicht bebaubare Flächen |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Baulückenschließungen, Umnutzung von gewerblicher Nutzung und Stellplatzflächen zu Wohnnutzung durch Blockrandbebauung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Studenten-, Senioren- und Mietwohnungsbau (auf den FHH-Flächen ausschließlich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Brennerstraße 18/20 Wohnungen für Studenten - Brennerstraße 60 Wohnungen für Senioren - Sonst alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Kerngebiete und Besondere Wohngebiete |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Diverse Gespräche mit Eigentümern und Bauherren im Fachamt SL unter Einbindung der Kommunalpolitik - Laufendes Bebauungsplanverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen bestens geeignet - Die Eignung wird jedoch durch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen eingeschränkt - Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen notwendig - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

Nr. 28 Projekt
„Rostocker Straße 4“
(St.Georg)

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,10 |
| WE-Zahl insgesamt | 12 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, unmittelbar nordöstlich des Hansaplatzes - Wohnen in den OG, Drogenberatungsstelle im EG |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Lange Reihe, Steindamm, U- und S-Bahn HBF - Überörtliche Straßenanbindung über Steindamm auf die Lübecker Straße (B75) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Georg - Festsetzung: W, 4-geschossig |

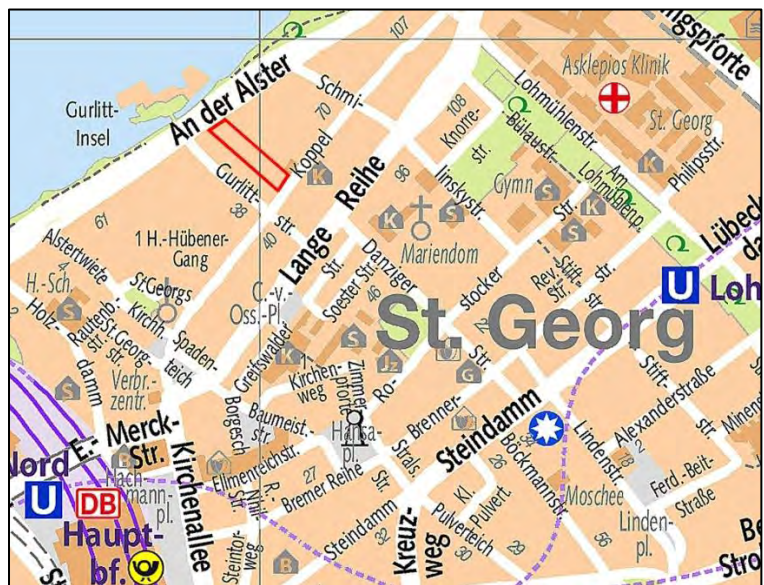
| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstockung eines derzeit 4-geschossigen Wohnhauses um 1 Voll- und ein Dachgeschoss (Satteldach) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen - Überwiegend 1-Zimmer-Appartements |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Single-Haushalte |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche im Fachamt SL mit dem Bauherr im Kontext der Sozialen Erhaltungsverordnung zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele - Positiver Vorbescheid erteilt - Baugenehmigungsverfahren läuft |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - In der Höhe schließt das Gebäude mit der Aufstockung städtebaulich verträglich an die Nachbargebäude an - Bei dem benachbarten Gebäude Rostocker Straße 2 handelt es sich um ein erkanntes Denkmal mit zum betreffenden Gebäude abgewaltem Dach - Der Dachanschluss der Aufstockung wird noch mit Denkmalamt und dem Nachbarn abgestimmt - Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg |

| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Nordwesten des Stadtteiles St. Georg, an der Straße An der Alster - Ausschließlich Büronutzung |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der Innenstadt und in St. Georg (Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Lange Reihe, U- und S-Bahn HBF - Überörtliche Straßenanbindung über Sechslingspforte auf die Lübecker Straße/Wandsbeker Chaussee (B75) und die B5 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche fußläufige Durchwegung von der Koppel zur Alster |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 18 - Ausweisung: MK (östliche Alstertwiete) / WA (An der Alster / westliche Alstertwiete) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Hochbaulicher Realisierungswettbewerb 2007 - Wohn- und Geschäftshaus |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen - Es wird mit Nachbarzustimmungen ein Wohnanteil von 49% angestrebt |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des Anhandgabeverfahrens konnte die Mobilisierung der Fläche für Wohnungsbau erreicht werden - 1.BA: im Bau - 2.BA: Baugenehmigungsverfahren läuft |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Der ehemalige massive und städtebaulich autarke Volksfürsorge-Komplex weicht einem Wohn- und Geschäftsquartier, das stadträumlich und in seiner Nutzung (Anteil Wohnbebauung) eine stärkere Ein- und Anbindung an den Stadtteil sucht - Besondere gestalterische Anforderungen der Außenalster-VO sind zu beachten - Die Fläche liegt benachbart zum Fördergebiet St. Georg-Mitte |

Nr. 30 Projekt
„Koppel 43 und 45“
(St. Georg)

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 0,5 |
| WE-Zahl insgesamt | 23 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

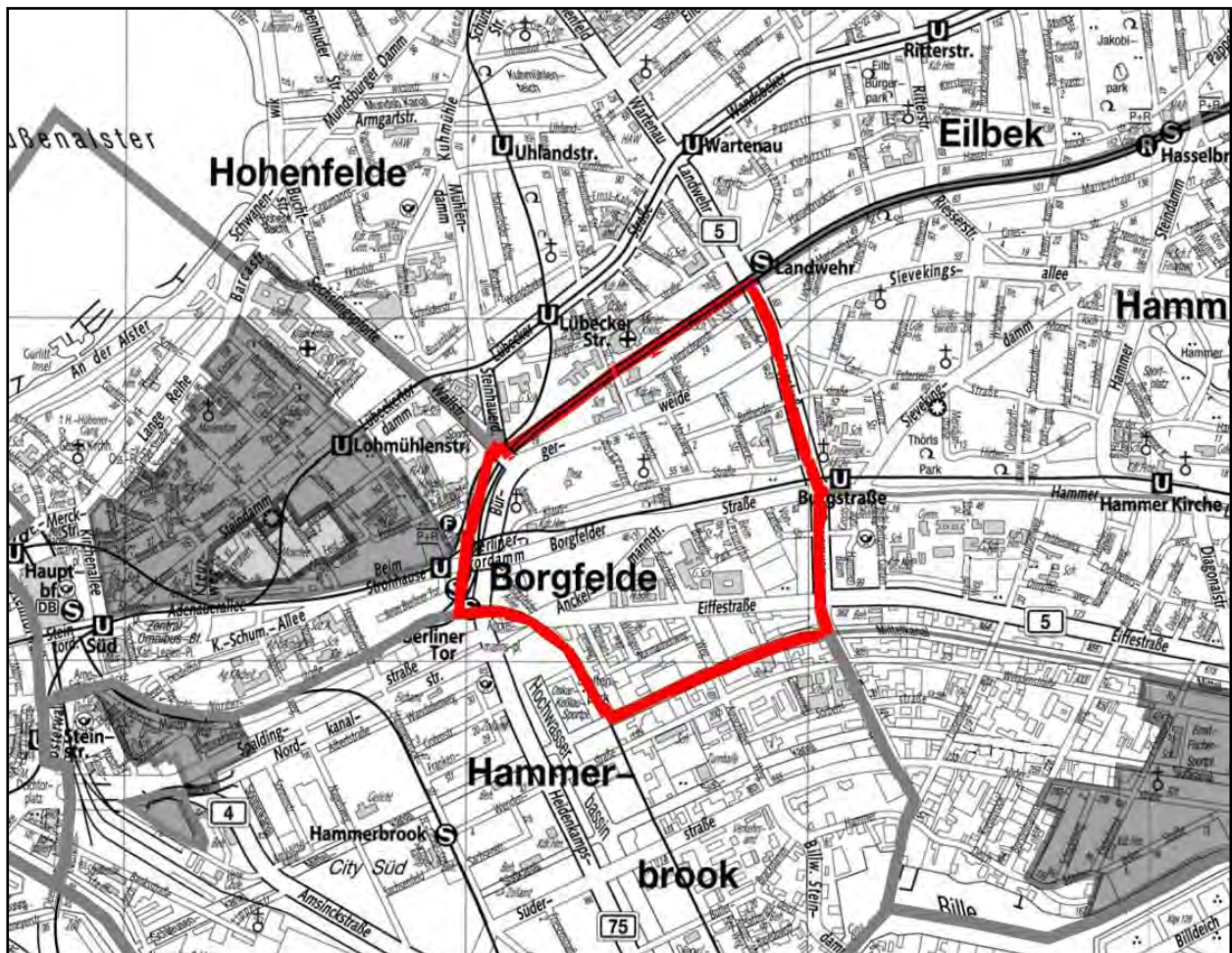


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an den Straßen An der Alster und Koppel - Derzeit wird die Fläche vollständig als Bürostandort genutzt |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung (Discounter) ist fußläufig in 10 min. erreichbar - Nähe zur Langen Reihe mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie-Einrichtungen - Hauptbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung (10 Minuten) - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über Sechslingspforte auf die Lübecker Straße/Wandsbeker Chaussee (B75) und die B5 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Georg von 1955: - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss eines Bürogebäudes an der Koppel und Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes ohne weiteres Staffelgeschoss zur Straße Koppel und eines 2-geschossigen Wohngebäudeanbaus im Hofbereich - Die Wohngebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Insgesamt öffentlich geförderter Mietwohnungsbau im 1. Förderweg |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Einpersonenhaushalte - Junge Paare - Verschiedene Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Wohnen (Vorhabengebiet Wohnen) |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) wurde am 02.04.2012 und die öffentliche Auslegung vom 10.04.-11.05.2012 durchgeführt - Gespräche im Bezirksamt mit dem Grundstückseigentümer zur Umsetzung der bezirklichen Wohnungsbauziele und zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens laufen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche ist von Bebauung umgeben und daher gut für eine Innenentwicklung geeignet - Aufgrund der zentralen Lage und der kurzen Wege im Stadtteil für ein aktives Wohnen gut geeignet - Unmittelbar angrenzend an das Fördergebiet St. Georg-Mitte und an den Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung |

| Borgfelde | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 6.688 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 8,3 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 15,3 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 4.618 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,5 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 67,5 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 7,7 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 2,6 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 0,9 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 7.431 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 376 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 3.976 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 1,3 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 55,1 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 32,7 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 177 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 47 | 5.997 | 26.498 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Borgfelde

Der Stadtteil Borgfelde zwischen Bürgerweide und Burgstraße, S-Bahn-Trasse im Norden und Mittelkanal im Süden zählt mit seinen rund 6.600 Einwohnern und einer Fläche von 0,9 Quadratkilometern zu den kleinsten Stadtteilen Hamburgs. Im 2. Weltkrieg wurde er größtenteils zerstört. Dennoch überrascht der Stadtteil durch abwechslungsreiche Eindrücke: Der Geesthang, der mittig durch Borgfelde verläuft, bildet städtebaulich wie landschaftlich eine Zäsur. Kleine Parks und reine Wohnstraßen wechseln sich ab mit einem durch Gewerbe geprägten Stadtbild. Bedeutsam sind vor allem die schulischen Einrichtungen (u.a. Staatliche Gewerbeschulen) und die Stifts-Einrichtungen, die sich teilweise in sehr schönen, älteren gut erhaltenen Gebäuden befinden (u.a. Hiobs-Hospital, Alida-Schmidt-Stift). Dass sich die Stiftsgebäude gerade hier häufen, ist kein Zufall: Sie mussten im Zuge der Umwandlung der Hamburger Altstadt in eine moderne Büro-City seinerzeit den Kontorhäusern weichen und erhielten neuen Baugrund an der Bürgerweide zur Verfügung gestellt.

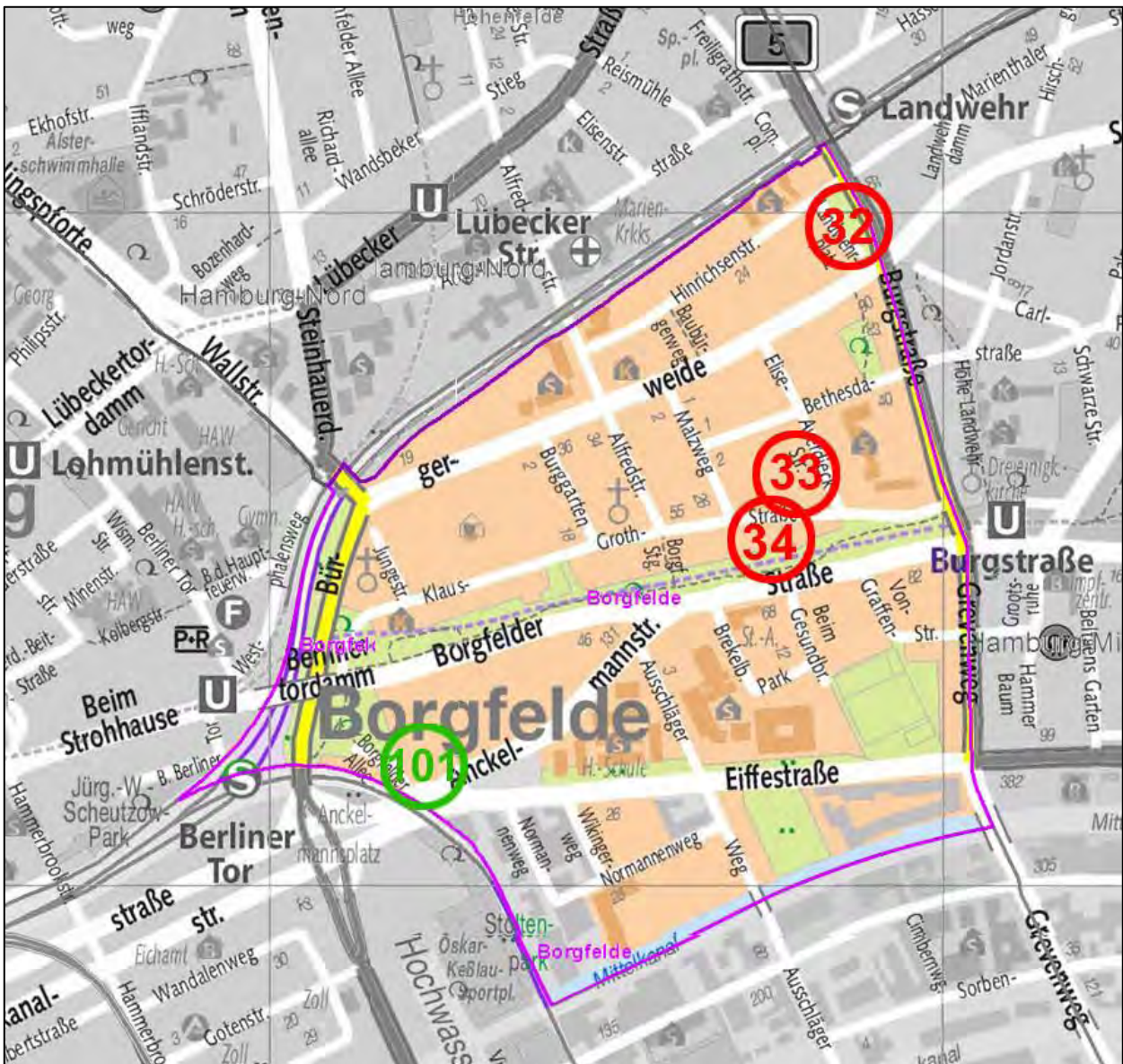
Aufgrund der Kriegszerstörungen ist Borgfelde durch die Wiederaufbau-Architektur der 1950er-Jahre mit rot geklinkerten, meist viergeschossigen Zeilenbauten geprägt. Mietwohnungen, teilweise in genossenschaftlichem Eigentum, dominieren den heutigen Wohnungsbestand. Das Mietniveau ist daher noch als moderat zu bezeichnen. Der Neubau von Wohnungen konzentriert sich derzeit mit über 100 Einheiten insbesondere im Bereich der Klaus-Groth-Straße auf frei werdenden, vormals gewerblich genutzten Grundstücken.

Vor dem Hintergrund der dichten Bebauung und den wenigen geeigneten Flächen für zusätzliche Neubauten ist in Borgfelde in den nächsten Jahren eine begrenzte Wohnungsbauentwicklung möglich. Dennoch befindet sich mit dem aktuellen Wohnungsbauvorhaben Anckelmannstraße 9 / Borgfelder Allee ein bedeutendes Projekt mit etwa 190 geplanten Wohnplätzen für Studenten in der Vorbereitung. In Borgfelde sollen die bestehenden Strukturen mit ihrem heutigen Wohnungsteilmarkt einerseits weiter gestärkt werden. Es soll aber auch der Bau von Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Studentenwohnungen unterstützt werden.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Borgfelde



Neue Potenzialflächen

101 Anckelmannstr. 9/ Borgfelder Allee

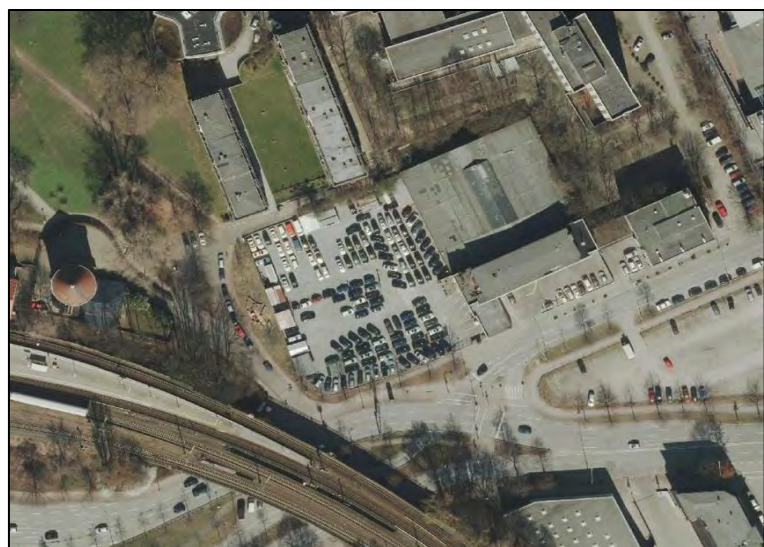
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 32 Landwehrplatz
- 33 Klaus-Groth-Straße 84-90
- 34 Klaus-Groth-Straße 85-91

Nr. 101 Projekt
„Anckelmannstraße 9
Borgfelder Allee“
(Borgfelde)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|------------------------------|
| Größe in ha | 0,3 |
| WE-Zahl insgesamt | 189 Wohnplätze für Studenten |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| Bestandssituation | |
|---------------------------|---|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt im nord-östlichen Eckbereich der Anckelmannstraße und der Borgfelder Allee; es wird im Osten begrenzt durch einen Gewerbebetrieb sowie im Norden durch eine Wohnbebauung aus den 1950er Jahren. - Unbebaute Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S- Bahnstation Berliner Tor fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung über die Anckelmannstraße sowie die Eiffestraße |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 14 von 1957 - Festsetzung: Garagen im Erdgeschoss, Baulinien |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Arrondierung der Brachfläche - Straßenparalleler Gebäuderiegel (Büro oder Hotelnutzung) entlang der Anckelmannstraße sowie nördlich davon zwei in Zeilen um einen Innenhof angeordnete Wohngebäude |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Studenten |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Vorbescheid wird voraussichtlich in Kürze erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie den Hochschulstandorten in HH ist ein wichtiger Aspekt speziell für das Studentenwohnen - Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen muss gegeben sein - Ein straßenparalleler Gebäuderiegel (Büro oder Hotelnutzung) entlang der Anckelmannstraße schirmt die dahinter in zwei Zeilen um einen Innenhof angeordnete Wohnnutzung gegen Verkehrslärm ab - Die im Bestand vorhandene nördlich angrenzende Wohnbebauung wird durch diese Entwicklung ebenfalls vom Verkehrslärm der Anckelmannstraße abgeschirmt - Im Bestand Handwerksbetriebe und Gewerbe |

Nr. 32 Projekt
„Landwehrplatz“
(Borgfelde)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0, 21 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 46 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| Bestandssituation | |
|---------------------------|---|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am nördlichen Rand von Borgfelde, westlich der Burgstraße - Spielplatzfläche mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand - Bunker - Hohe Lärmbelastung der Freiflächen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten nördlich der S-Bahn im Bezirk Wandsbek vorhanden, Discounter in der Carl-Petersen-Straße in 10 min fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind an der Sievekingsallee und Hohe Landwehr vorhanden (Stadtteil Hamm) - ÖPNV: unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Landwehr, Bushaltestellen Landwehr und Bürgerweide - über Sievekingsallee Anschluss an Horner Kreisel A24/A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 171 - Festsetzung: Bleibende Erholungsflächen |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|---|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung eines Gebäuderiegels entlang der Hauptverkehrsstraße Landwehr (vordringlich Lärmschutzaspekte) und der Hinrichsenstraße - Ggf. Glaswand zwischen Neubau und westlich angrenzendem Wohnblock als Lärmschutz gegenüber der Kreuzung Bürgerweide / Landwehr - Einbeziehung und Anpassung der Straßenverkehrsfläche Landwehrplatz |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnungen (zu 100% öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - nicht notwendig - Das Vorhaben wird auf Grundlage des geltenden Planungsrechts über Befreiungen beurteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde - Vorgespräche der Fachämter SL und BP mit dem Vorhabenträger im Rahmender Anhandgabe der Flächen sind im Grundsatz abgeschlossen - Bauantrag steht aus |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich problematische Überbauung der öffentlichen Grünfläche sowie des darauf befindlichen umfangreichen, älteren Baumbestands - Fortsetzung der im Umfeld vorhandenen Straßenrandbebauung mit positiven Konsequenzen für die Qualität der dann straßenabgewandten Freiflächen (lärngeschützter Hof am Landwehrplatz) - Überbauung der öffentlichen Grünfläche - Abriss eines Bunkers notwendig (aus dem Zivilschutzprogramm entlassen) |

Nr. 33 Projekt
„Klaus-Groth-Straße
84-90“
(Borgfelde)

| | |
|--|----------------|
| Größe in ha | 0,31 |
| WE-Zahl insgesamt | 50 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | derzeit im Bau |
| Innenentwicklung | ja |

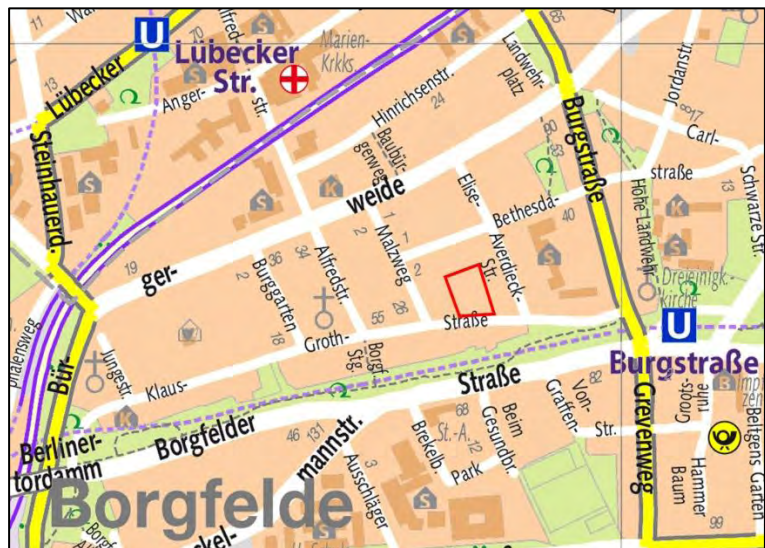


| Bestandssituation | |
|---------------------------|---|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich mitten in Borgfelde, südlich der Klaus-Groth-Straße - Büro- und Geschäftsgebäude (Kontorhaus / ehemalige Brauerei) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind im weiteren Umfeld (Hamm, St. Georg) vorhanden - ÖPNV: U- und Bushaltestellen Burgstraße und Berliner Tor in 5 bzw. 10 min. erreichbar - Schulen und Kitas an der Sievekingsallee und Gymnasium Hamm an der Hammer Landstraße vorhanden (Stadtteil Hamm) - Über die Straßen Burgstraße und Sievekingsallee Anschluss an Horner Kreisel A24/A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 226 - Festsetzung: W, 4-geschossig, sehr differenziertes Baufeld (Sollitäregebäude ohne Bezug zur Straßenflucht) |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|---|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Straßenbegleitender 5-bis 6-geschossiger Gebäuderiegel - Gliederung des Gebäudes in 4 Segmente durch Rücksprünge und Höhenstaffelung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung wurde erteilt - Derzeit im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Durch die innenstadtnahe Lage mit guter infrastruktureller Anbindung eignet sich die Fläche sehr gut für eine Wohnnutzung - Perspektivisch zu erwartende Aufgabe der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung - Lage in einem etablierten, ruhigen Wohnquartier - Attraktive Lage am Geesthang und dem darauf befindlichen Grünzug - Nähe zum U-Bahntunnel |

Nr. 34 Projekt
„Klaus-Groth-Straße
85-91“
(Borgfelde)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,345 |
| WE-Zahl insgesamt | 71 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2012 |
| Innenentwicklung | ja |

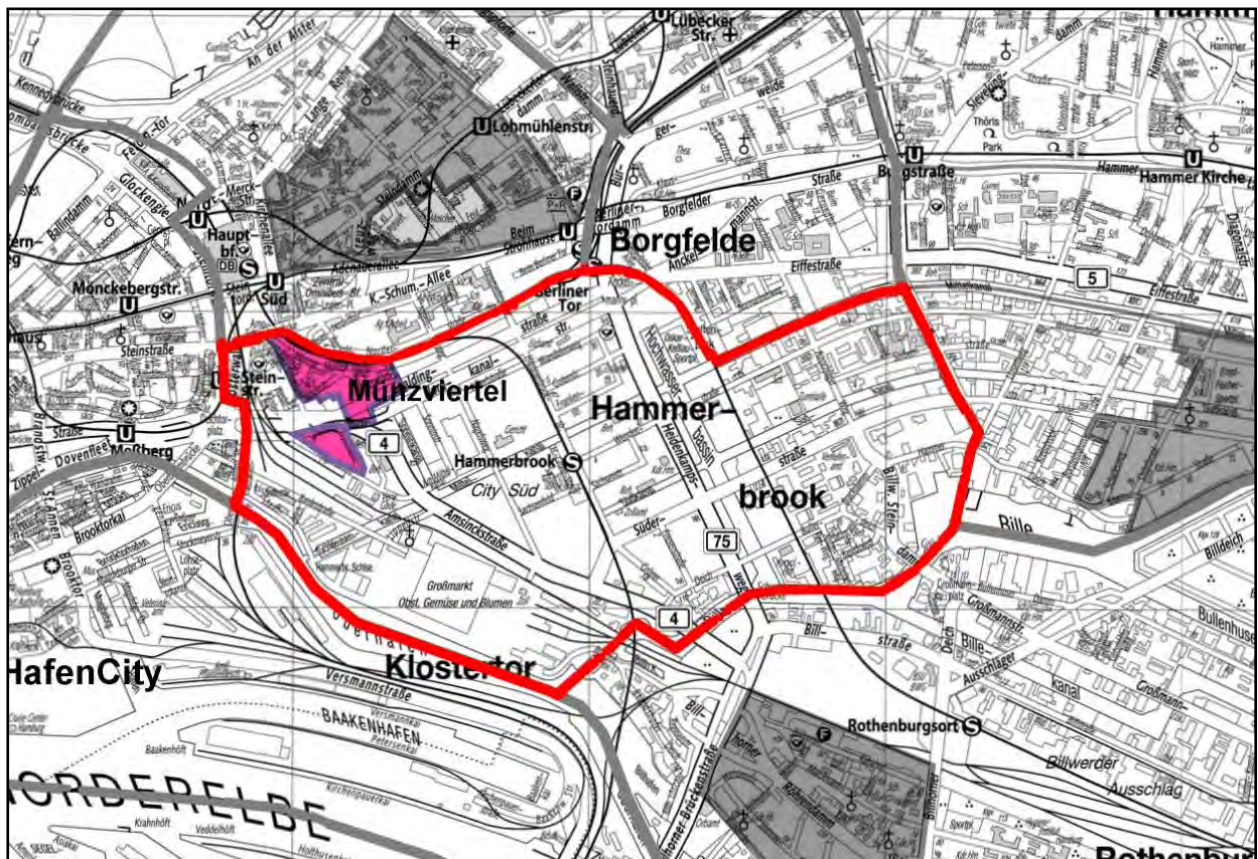


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Osten des Stadtteils Borgfelde am Rand zum Stadtteil Hamm-Nord - Discountermarkt (Flurstück 265) mit Parkplatz - Kfz-Werkstatt (Flurstück 890) - o.g. Betriebe sind offenbar umzugswillig |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter) befinden sich in fußläufiger Entfernung (10 Minuten) - Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden - ÖPNV: U- und Bushaltestellen Burgstraße in unmittelbarer Nähe - Über die Straßen Burgstraße und Sievekingsallee Anschluss an Horner Kreises A 24 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 54 - Festsetzung: G, 2-geschossig entlang der Klaus-Groth-Straße, G 1-geschossig im Blockinnenbereich |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung mit einem zur Straße orientierten Gebäuderiegel entlang der Klaus-Groth-Straße und zwei freistehende in den Blockinnenbereich weisende Gebäuderiegel - Feuerwehrezufahrt in den Blockinnenbereich durch Hofzufahrt des straßenseitigen Gebäuderiegels |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnungen, frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Derzeit im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die innenstadtnahe Lage mit guter infrastruktureller Anbindung eignet sich sehr gut für Wohnnutzung - Die Aufgabe der vorhandenen gewerblichen Nutzung führt zu einer Aufwertung des etablierten, ruhigen Wohnquartiers - Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe zu Wohnen bedingt umfangreiche Nachbarteiligung, Ausgang noch unklar - Verlagerung des Gewerbes (KFZ-Werkstatt, Discounter) |

| Hammerbrook | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 1.896 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 7,3 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 4,9 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 1.434 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,4 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 74,9 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 6,3 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 2,1 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 2,5 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 758 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 87 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 863 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 3,7 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 68,9 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 31,4 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 114 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 0 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Landesfinanziertes Fördergebiet Münzviertel | | 6,5 ha | 1.151 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Hammerbrook

Der „alte“ Stadtteil Hammerbrook liegt zwischen St. Georg, dem Großmarktgelände sowie dem Hochwasserbassin und der Bille als östlicher Grenze. Infolge der Bildung des neuen Stadtteils Hafencity zum 1. März 2008 wurde der Stadtteil „Klostertor“ aufgegeben und sein nördlicher Teil Hammerbrook zugeschlagen. Der so vergrößerte, „neue“ Stadtteil umfasst seitdem auch das so genannte Münzviertel am Hauptbahnhof in unmittelbarer City-Nähe und das gesamte Gelände des Großmarktes am Oberhafen.

In dem östlichen Bereich von Hammerbrook wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein Netz aus Straßen und Kanälen als Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie geschaffen. Mit dem industriellen Aufschwung erfolgte im westlichen Hammerbrook die Herausbildung eines dicht besiedelten Arbeiterviertels. Durch die Nähe zum Hamburger Hafen bot Hammerbrook im 19. Jahrhundert eine günstige Wohngelegenheit für Hafenarbeiter. So lebten in 1910 auf dem Gebiet des heutigen Stadtteils etwa 40.000 Menschen. Im Zweiten Weltkrieg wurde Hammerbrook fast vollständig zerstört und in den Nachkriegsjahren zunächst als Gewerbebestandort entwickelt. Als eines der wenigen Vorkriegsgebäude ist z. B. das Kontorhaus „Leder-Schüler“ von Fritz Höger erhalten geblieben. Seit Anfang der 1980er-Jahre wurden Teile von Hammerbrook – analog zur bereits bestehenden City Nord – als Bürostandort („City Süd“) konzipiert, um die Innenstadt zu entlasten. Der Stadtteil galt, auch bedingt durch die Nähe zu emittierenden Betrieben, lange Zeit als zum Wohnen unattraktiv und außerhalb der Arbeitszeiten unbelebt. Als Folge dieser Entwicklung leben heute noch etwa 1.700 Einwohner in Hammerbrook.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die Kommunalpolitik verfolgen bereits seit einigen Jahren die Strategie, Hammerbrook in ausgewählten Teilräumen zum gemischt genutzten Standort mit Büro- und Wohnnutzungen (z. B. Berliner Bogen, Wohnbebauung am Nagelsweg) weiter zu entwickeln. Zwischenzeitlich hat sich am Sachsenfeld und entlang der östlichen Hammerbrookstraße ein kleines Zentrum mit Läden und sonstigen Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen etabliert. Ein bedeutendes Beispiel für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im westlichen Hammerbrook kann in unmittelbarer Nähe der S-Bahnstation Hammerbrook besichtigt werden: Die hier jüngst etwa 100 fertiggestellten Studentenwohnungen markieren einen wichtigen Trittstein einer Wohnungsbauentwicklung mit einem Potenzial von insgesamt bis zu 1.800 Wohnungen. Dieses zur Zeit größte zusammenhängende Wohnungsbaupotenzial im Bezirk Hamburg-Mitte stellt eine besondere Herausforderung dar, da hier eine Stadtteilentwicklung betrieben wird, bei der auch die dazugehörige Infrastruktur zu berücksichtigen ist. Daher hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zwischenzeitlich den Entwurf eines Entwicklungskonzeptes erarbeitet, um die Wohnungsbauentwicklung an den diversen Standorten zu bündeln, die Entwicklung von notwendigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine angemessene Freiraumversorgung zu sicherzustellen und die erforderlichen Vernetzungen mit anderen Stadtteilen (insbesondere zur City und zum Münzviertel) herzustellen. Konkret wird derzeit ein Wohnungsbauprojekt am Sonninkanal entwickelt, wo bald etwa 315 Wohnungen entstehen werden. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führt hierfür ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durch, das noch im Sommer 2013 zur Vorweggenehmigungsreife geführt werden soll, um zügig mit den Baumaßnahmen beginnen zu können. Östlich direkt anschließend auf gewerblich genutzten Flächen können auf der Grundlage einer Neuausrichtung der hier ansässigen Firma Sharp mittelfristig weitere 600-700 Wohneinheiten auf frei werdenden Flächen entwickelt werden. Die Firma Sharp soll in diesem Zusammenhang komprimiert am bestehenden Standort in einem Neubau an der Nordkanalstraße angesiedelt werden.

Über die Zielformulierungen für eine Wohnungsbauentwicklung hinaus beinhaltet das Entwicklungskonzept generelle Aussagen für die zukünftige Stadtteilentwicklung von Hammerbrook. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass im westlichen Hammerbrook ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und dem hier für Hamburg sehr bedeutenden Bürostandort (City-Süd) sichergestellt wird.

Für den Bereich zwischen Nagelsweg und Heidenkampsweg, der primär durch Büronutzungen geprägt ist, soll durch eine Umstellung des Planungsrechts von Geschäftsgebiet in Kerngebiet der Bürostandort gesichert und darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, in Ergänzung der Büronutzungen untergeordnet auch Wohnnutzungen zuzulassen.

Im Anschluss an den zu entwickelnden Grünzug östlich des Hochwasserbassins im Verlauf des Elbe-Alstergrünzugs sollen im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Industriegebiet Gewerbenutzungen mit anteiliger Berücksichtigung der Kreativwirtschaft entwickelt werden. Das Industriegebiet mit seinen für Hamburg bedeutenden Industriebetrieben soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

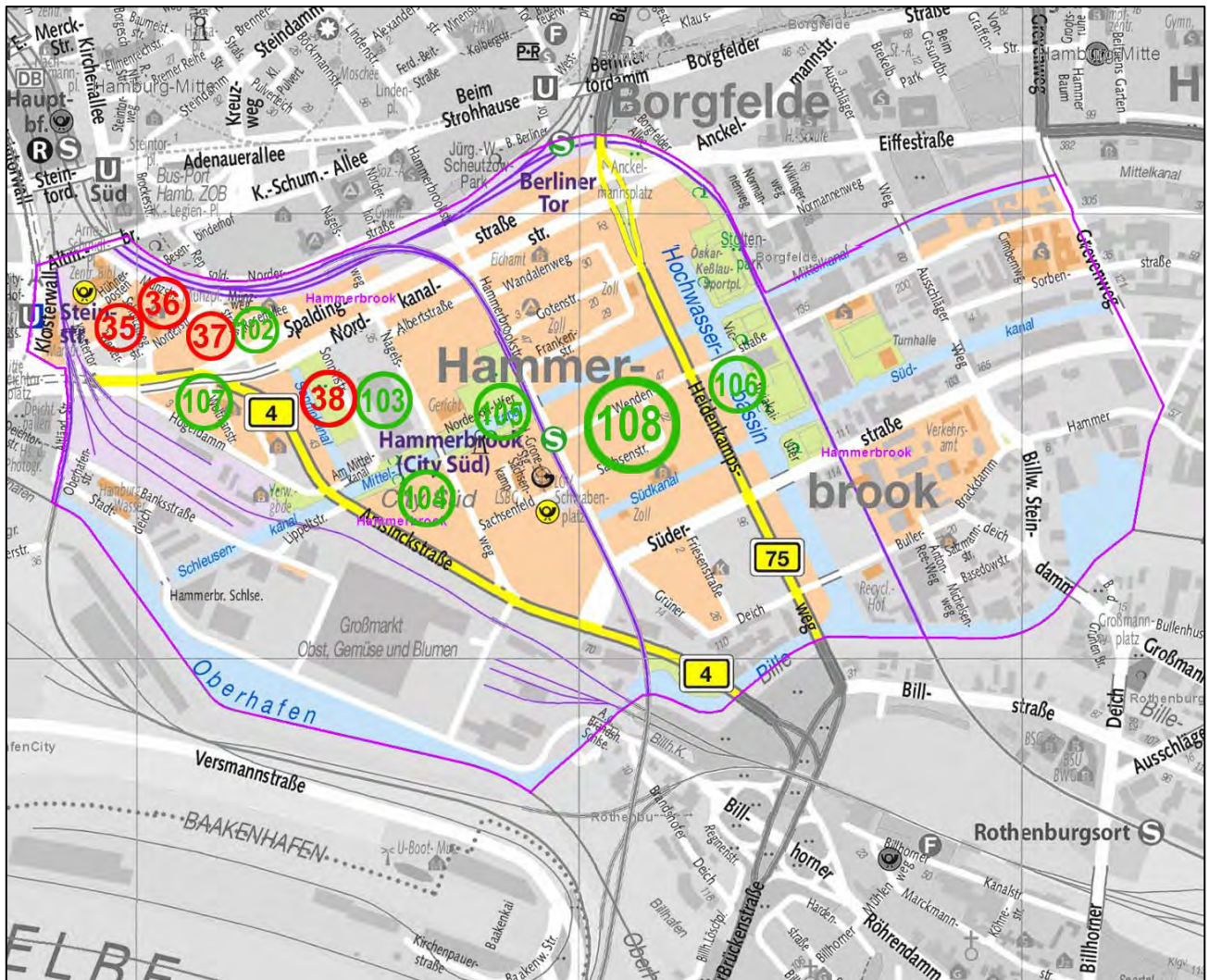
Zum Billebecken hin südlich Hammer Deich ist mittel- bis langfristig eine Entwicklung von Arbeitsstätten in Kombination mit zugehöriger Wohnnutzung projektiert. Diese Entwicklung steht unter der Voraussetzung, dass die industrielle Nutzung und Weiterentwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Eine Sonderwohnform, die insbesondere in Hammerbrook zum Tragen kommt, stellen die neu ins Wohnungsbauprogramm aufgenommenen Hausbootstandorte im Mittelkanal und im Hochwasserbassin dar. Für den Standort Hochwasserbassin wurde Anfang 2013 die Realisierung durch den ersten Dalbenschlag eingeleitet.

Das Münzviertel ist seit 2009 landesfinanziertes Fördergebiet der Stadtteilentwicklung. Es ist gekennzeichnet durch seine Insellage zwischen St. Georg, der HafenCity und der östlichen Innenstadt und der City-Süd selbst. Bahnanlagen und große Ausfallstraßen sowie Kanäle trennen das Quartier von seinem städtebaulichen Umfeld. Heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen sowie funktionale und gestalterische Brüche kennzeichnen das Quartier. Es leben ca. 1.000 Menschen im Viertel, in dem sich diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden. Mehrere soziale und öffentliche Einrichtungen, von denen einige gesamtstädtische Bedeutung besitzen, sind ebenfalls im Münzviertel angesiedelt und prägen das Quartier. In diesem Zusammenhang besonders von Bedeutung ist die jüngst getroffene Entscheidung für einen Neubau des Bezirksamtes Hamburg-Mitte im Münzviertel an der Spaldingstraße. Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten sind allerdings räumlich begrenzt. Eine engagierte Gruppe von Bewohnern, Künstlern, Studenten und Vertretern der sozialen und öffentlichen Einrichtungen ist die treibende Kraft im Quartier und im Quartiersbeirat. Die Wohnnutzung stellt trotz der Insellage den stabilisierenden Faktor für das Münzviertel dar.

Die Sanierung der Münzburg und der Bau des Wichernhofes im Jahre 2004, in dem neben verschiedenen sozialen Einrichtungen auch 111 Sozialwohnungen geschaffen wurden, haben positive Impulse gesetzt. Ziel ist es, den bestehenden Wohnstandort weiter zu stabilisieren und konkrete Verbesserungen im Wohnumfeld zu erreichen. Hierbei wird das Münzviertel sicherlich auch vom zukünftigen Wohnquartier südlich der Nordkanalstraße profitieren.

Insgesamt verfügt Hammerbrook mit seinen teilweise brachliegenden und untergenutzten Flächen über ein bedeutendes Potenzial für die zukünftige Entwicklung von gemischten Nutzungen mit einem erhöhten Wohnanteil in zentraler innenstadtnaher Lage (vgl. Entwicklungskonzeptentwurf Hammerbrook 2020+). Die Zahl der hier möglichen Wohneinheiten ist annähernd vergleichbar mit jener am Baakenhafen in der geplanten HafenCity Ost. Bei der künftigen Wohnungsbauentwicklung soll ein ausgewogener Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie öffentlich geförderten Mietwohnungen erreicht werden. Weiterhin ist der Stadtteil wegen seiner zentralen Lage insbesondere für studentisches Wohnen geeignet. Bei der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils gilt es einerseits die nachhaltige Weiterentwicklung des Büro- und Gewerbestandortes zu fördern und gleichzeitig an den genannten Standorten das Wohnen zu stärken und auszubauen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Schaffung sozialer und sonstiger Wohnfolgeeinrichtungen zu legen sein.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Hammerbrook



Neue Potenzialflächen

- 102 Repsoldstraße 45
- 103 Ehemaliges Sharp-Grundstück
- 104 Nagelsweg 24
- 105 Hausboote am Norderkai-Ufer
- 106 Hausboote am Victoriakai-Ufer
- 107 Woltmannstraße 8-10
- 108 Textplanänderung Hammerbrook Ost

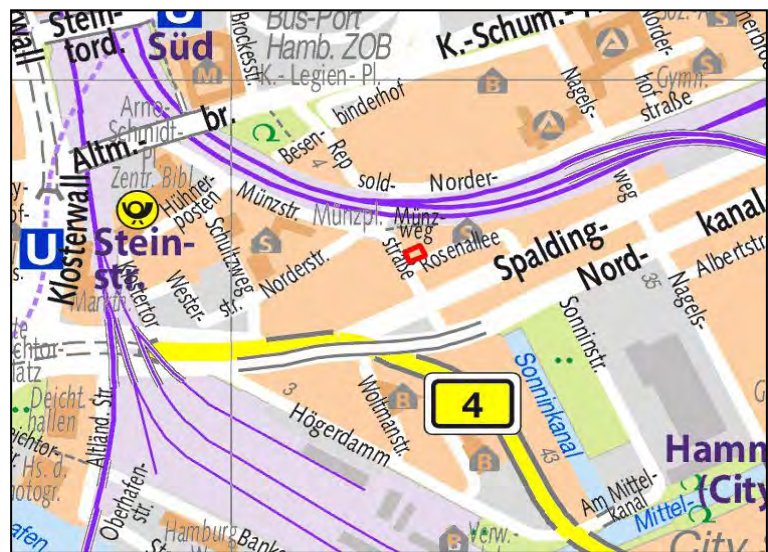
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 35 Schultzweg
- 36 Münzviertel (Gehörlosenschule)
- 37 Repsoldstraße 48
- 38 Sonninkanal

Nr.102 Projekt
„Repsoldstraße 45“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | < 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 14 |
| Eigentümer | Saga/GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt im Zentrum des Münzviertels, im Eckbereich der Repsoldstraße und der Rosenallee - Unbebaute Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: ZOB / HBF / Bushaltestellen Amsinckstraße - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6 von 1983 - Ausweisung: MK, 5-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes im Eckbereich Repsoldstraße/Rosenallee |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Einkommensschwächere Menschen mit einer Berechtigung zum Wohnen in einer öffentlich geförderten Wohnung |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt 12/2012 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Bei dem Eckgrundstück handelt es sich um eine Brachfläche, welche an beiden Giebelwänden an die denkmalgeschützte „Münzburg“ anschließt. - Durch die geplante Bebauung wird der Kriegsschaden „geheilt“ und der Block wieder geschlossen - Mit seiner Dimensionierung, Materialität, Farbigkeit und Gestaltung nimmt der Neubau Bezug auf seinen historischen Nachbarn - Das Grundstück liegt im landesfinanzierten Fördergebiet Münzviertel |

Nr.103 Projekt
„Ehem. Sharp-
Grundstück“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|-----------|
| Größe in ha | 3,3 |
| WE-Zahl insgesamt | 600+ |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2015/2016 |
| Baubeginn frühestens | 2015/2016 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen der Sonninstraße und dem Nagelsweg im westlichen Teil von Hammerbrook - Verwaltung, Lager und Produktion der Firma Sharp |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel) - Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden - Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung (ggf. mit Bus-Shuttle) gesichert - S-Bahnstationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (10 min) - Anbindung über den Nagelsweg an die Bundesstraße 4 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Ist im Rahmen des erforderlichen städtebaulichen Wettbewerbes zu prüfen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 6 von 1978 - Ausweisung: MK, 7-geschossig an der Nordkanalstrasse, MK, 5-geschossig im mittleren Grundstücksteil, MK, 4-7-geschossig am Mittelkanal |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines überwiegend durch Wohnen genutzten Gebiets mit eigenständigem Charakter auf Basis eines durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerbs (Auslober Bezirk Fachamt SL und Vorhabenträger) - Kerngebietsnutzung entlang der Nordkanalstraße; Neubau des Verwaltungssitzes von Sharp und weitere MK-Nutzungen - Entwicklung eines Anteils öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen auch für die Bewohner des gesamten Stadtteils (Quartierspark) - Kitas für die Wohnungen im Plangebiet und für die Wohnungen am Sonninkanal |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für 2013 in Vorbereitung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage im Anschluss an die Innenstadt besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Der nördliche Bereich des Plangebiets an der Nordkanalstraße ist aufgrund starker Lärmbelastungen mit Büro- und anderen gewerblichen Nutzungen zu entwickeln - Aufgrund der Größe des Plangebiets sind neben Wohnungsneubau auch Infrastrukturmaßnahmen (Lebensmittel, Kita u.a.) sowie öffentlich nutzbare Grünflächen zu schaffen - Wettbewerb und Funktionsplan ist mit dem Entwicklungskonzept Hammerbrook 2020+ abzustimmen |

Nr.104 Projekt
„Nagelsweg 24“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|-----------|
| Größe in ha | 0,8 |
| WE-Zahl insgesamt | 200 - 240 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Südlich des Mittelkanals auf der Westseite des Nagelswegs - Derzeit bebaut mit einem Bürogebäude |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Gute ÖPNV-Anbindung: S-Bahn Hammerbrook sowie ZOB / Hauptbahnhof - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 von 1985 - Ausweisung: MK; 3-4-geschossig, MK 4-5-geschossig, GRZ 0,8; GFZ 2,4 |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abbruch des vorhandenen Bürogebäudes - Schließung des Blockrandes sowie Bebauung des Innenhofs mit zwei Zeilen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mix aus öffentl. geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheidsantrag gestellt 02/2013 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet bietet die Chance im Anschluss an die großen Wohnungsbauprojekte nördlich des Mittelkanals die Wohnfunktion hier in einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter zu stärken |

Nr.105 Projekt
„Hausboote am
Norderkai-Ufer“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,18 |
| WE-Zahl insgesamt | 5 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



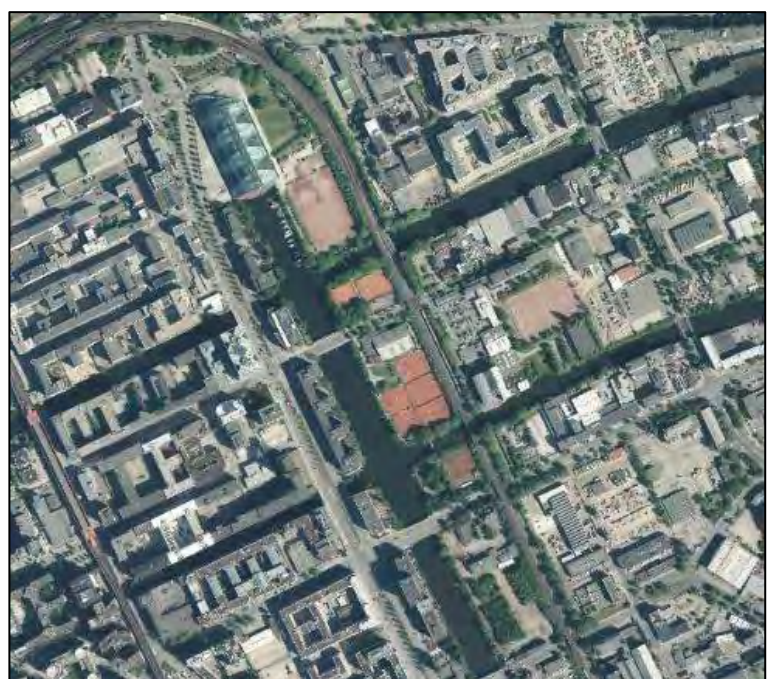
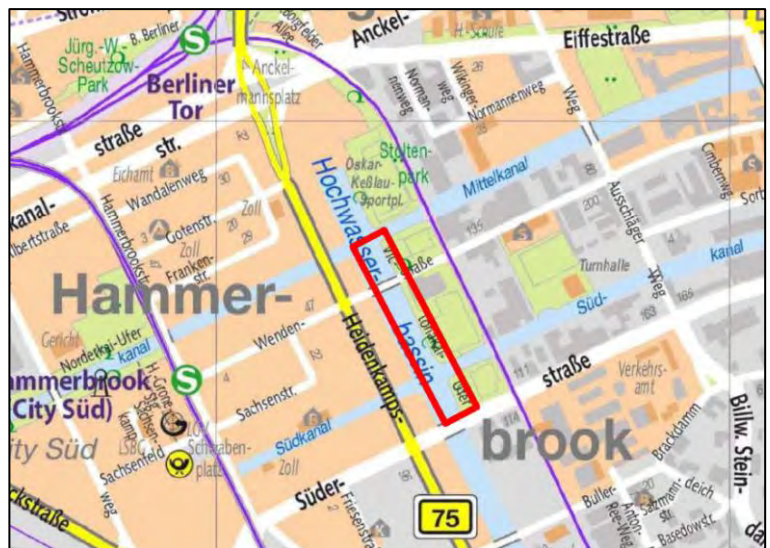
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Mittelkanal, westlich der S-Bahnhaltestelle Hammerbrook |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Sehr gute ÖPNV-Anbindung - Sehr gute Straßenanbindung |
| Interne Erschließung | - Notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - B-Plan Hammerbrook 7 / Klostertor 6 von 1985 - Ausweisung: Parkanlage, Wasserfläche (nachrichtlich) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Nutzung von Wasserflächen durch Liegeplätze für Hausboote |
| Art des Wohnens | - Einzelhausboote (schwimmende Häuser; frei finanziert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Familien, Einzelpersonen, Freiberufler und Kreative (Standortpioniere) |
| Neues Planungsrecht | - Nicht notwendig; Genehmigung auf Grundlage von §15 HWG |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Bezirk hatte vorbereitend einen Wettbewerb durchgeführt - Aufwendige Kampfmittelräumung und Erschließungsmaßnahmen; die Erschließung ist im Frühjahr 2013 beendet, analog dazu läuft die Genehmigungsplanung der Schwimmhäuser bzw. Hausboote |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt ist ein wichtiger Aspekt - Die Gewährleistung einer guten Wohnqualität muss gegeben sein - Die Bauherren haben eine Erschließungsgemeinschaft gebildet, welche die Planung, Realisierung und Wartung der Erschließung übernimmt |

Nr.106 Projekt
„Hausboote am
Victoriakai-Ufer“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,3 |
| WE-Zahl insgesamt | 14 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | nein |



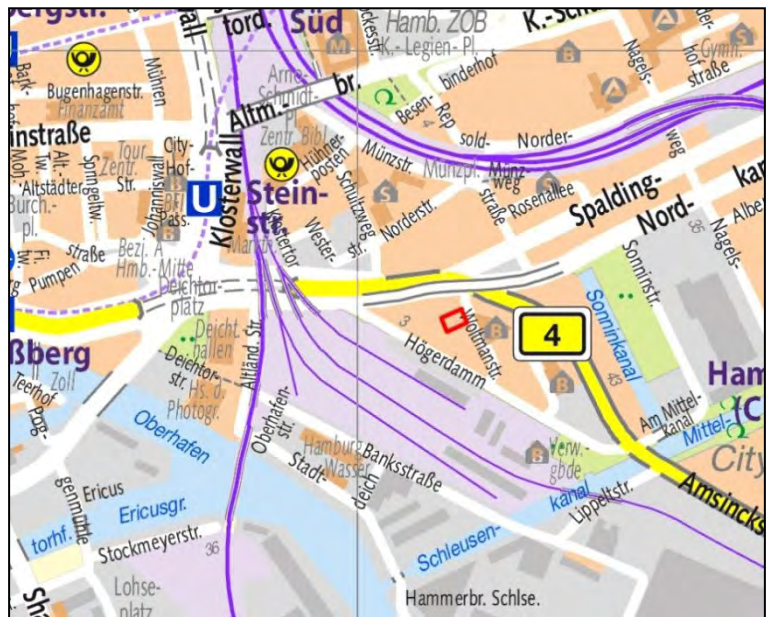
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Hochwasserbassin, südlich der S-Bahnhaltestelle Berliner Tor. Das Hochwasserbassin verbindet den Mittelkanal mit dem Südkanal |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Schlechte ÖPNV-Anbindung - Gute Straßenanbindung über die Wendenstraße und die Süderstraße an die B75 |
| Interne Erschließung | - Notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Baustufenplan Hamm – Marsch von 1955 - Festsetzung: Grünfläche, Wasserfläche (nachrichtlich) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Nutzung von Wasserflächen für Hausbootliegeplätze |
| Art des Wohnens | - Einzelhausboote (schwimmende Häuser) - Frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | - Familien, Einzelpersonen, Freiberufler, Kreative, Mischnutzung möglich (Standortpioniere) |
| Neues Planungsrecht | - Nicht notwendig. Genehmigung auf Grundlage von §15 HWG |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Bezirk hatte im Vorfeld diverse intensive Verhandlungen mit Architekten und potentiellen Investoren geführt - Aufwendige Abstimmungen zur Projektumsetzung unter Würdigung der Planungsziele für das Areal Hochwasserbassin - Die Erschließung beginnt im Frühjahr 2013. Die ersten sieben Schwimmhaus-Genehmigungen sind erteilt; weitere sind in der Vorbereitung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Wohnen und Arbeiten im Grünen an einer naturnahen Uferzone - Die Gewährleistung einer guten Wohn- und Aufenthaltsqualität muss gegeben sein - Vier Liegefelder unterschiedlicher Qualität und Nutzung - Einige Bauherren haben eine Erschließungsgemeinschaft gebildet, welche die Planung, Realisierung und Wartung der Erschließung übernimmt |

Nr.107 Projekt
„Woltmannstr. 8-10“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | < 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 28 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



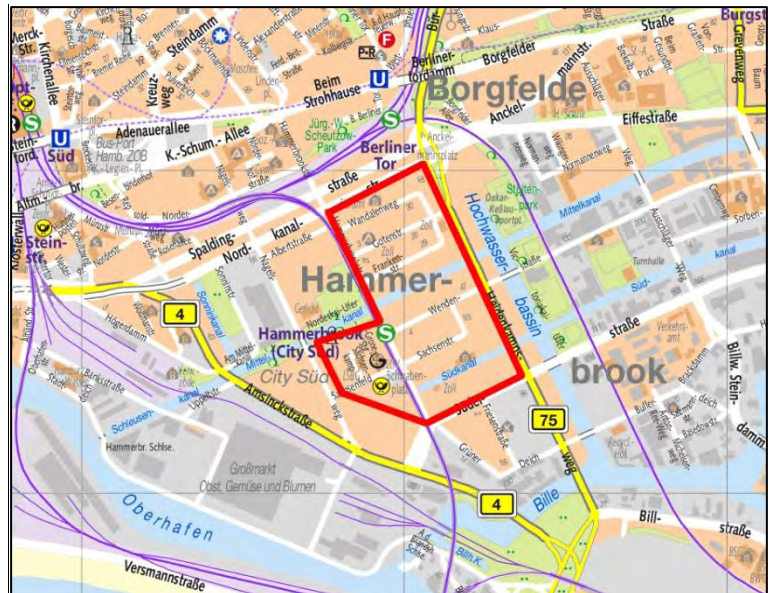
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Im Eckbereich Woltmanstraße / Amsinckstraße - Unbebaute Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: ZOB / HBF / Bushaltestellen Amsinckstraße - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 83 von 1953 - Ausweisung: M, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Straßenparallele Ergänzung des Gebäudebestandes (Blockrandbebauung) - Ziel: Mittelfristige Schließung des Blockrandes Woltmanstraße / Amsinckstraße |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert; 1. Förderweg) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Studenten und Einzelpersonen (Standortpioniere) |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Abstimmungsgespräche seitens Fachamt SL und BP mit Bauherren - Vorbescheid erteilt (November 2012); z.Zt. Projektüberarbeitung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie den Hochschulstandorten in HH ist ein wichtiger Aspekt, speziell für das Studentenwohnen - Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen sichergestellt werden - Lärmbelastung; sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr |

Nr.108 Projekt
„Textplanänderung
Hammerbrook Ost
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|--------------------|
| Größe in ha | 2,0 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 100 |
| Eigentümer | überwiegend privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | 2015 |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich des Stadtteils zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg sowie Spalding- und Süderstraße bis Nagelsweg - Abgrenzung des Geltungsbereichs der Textplanänderung bedarf noch einer eingehenden Prüfung - Derzeitige Nutzungen: überwiegend Büro und Gewerbe |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Gute ÖPNV-Anbindung: S-Bahnhaltestellen Hammerbrook und Berliner Tor, Bushaltestellen Hammerbrookstraße / Heidenkampsweg - Gute überörtliche Straßenanbindung über Heidenkampsweg B4 und die B4/75 zur A1 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D83 von 1953 - Ausweisung: überwiegend G, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der funktional stark auf Büronutzungen ausgerichteten Flächen um anteilige Wohnnutzungen - Stärkere Belebung des Stadtteils durch Nutzungsmischung - Mobilisierung von Potenzialen für die Wohnnutzung in innenstadtnah und ruhig gelegenen Teilbereichen des Stadtteils |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Textplanänderung des geltenden Planungsrechts; Änderung des „Geschäftsgebiets“ nach BPVO in „Kerngebiet“ nach BauNVO |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung des Rahmenkonzepts „Hammerbrook 2020+“ mit Aussagen zur mittelfristigen Entwicklung des Stadtteils durch das Fachamt SL - Textplanänderungsverfahren in Vorbereitung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Hochattraktive innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zwischen Arbeitsstätten und potenziellem Wohnraum - Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) sichergestellt werden - Stärkung der für die Wohnnutzung wichtigen Infrastruktur (Kita, Schulen, Nahversorgung) im Zuge von laufenden Bebauungsplanverfahren und aktuellen Einzelvorhaben |

Nr. 35 Projekt
„Schultzweg“
(Hammerbrook)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,4 |
| WE-Zahl insgesamt | 215 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

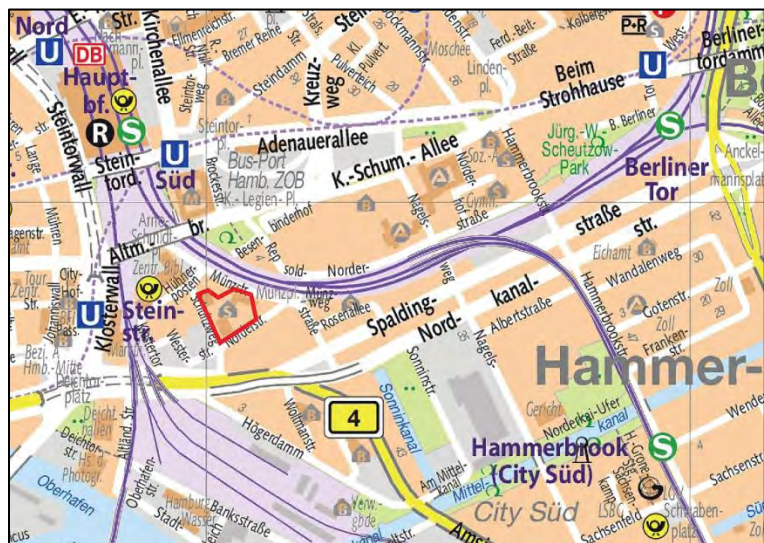


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Lage südlich Hühnerposten im Anschluss zum Münzviertel |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Sehr gute ÖPNV Anbindung - Sehr gute Straßenanbindung |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - B-Plan Klostertor 11/St. Georg 41 von 2006 - Ausweisung: MK, mind. 5200 m ² Wohnanteil, max. Gebäudehöhe 36 m bis 39 m üNN |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Blockrandbebauung |
| Art des Wohnens | - Einzelappartements und zum kleinen Teil 2- und 3-Zimmerwohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Studenten und Einzelpersonen (Standortpioniere) |
| Neues Planungsrecht | - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Vorbescheid erteilt 2011 - Bauantrag in Vorbereitung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie den Hochschulstandorten in HH ist ein wichtiger Aspekt, speziell für das Studentenwohnen - Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen muss gegeben sein - Lärmbelastung; sowohl durch Bahnverkehr als auch durch die angrenzenden Gewerbeflächen - Das Grundstück liegt im landesfinanzierten Fördergebiet Münzviertel - Altlasten |

Nr. 36 Projekt
„Münzviertel
(Gehörlosenschule)“
(Hammerbrook)

| | |
|--|---------------|
| Größe in ha | 0,8 |
| WE-Zahl insgesamt | 210 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ist zu prüfen |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2014/2015 |
| Baubeginn frühestens | 2014/2015 |
| Innenentwicklung | ja |

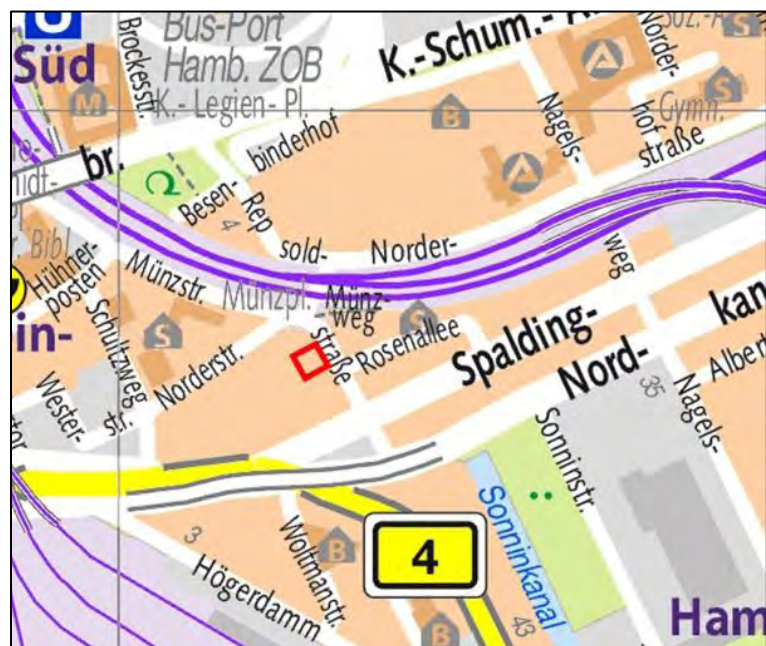


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Das Plangebiet liegt im Münzviertel, Nähe Hühnerposten |
| Infrastruktur | - Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Der Hauptbahnhof ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen (B 4/75) |
| Interne Erschließung | - Notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Teilbebauungsplan 254 von 1959 - Festsetzung: Schule |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Blockrandschließung sowie Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (50% öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Gemischte Wohnformen (Wohnen und Arbeiten) - Junges, altes und studentisches Wohnen |
| Neues Planungsrecht | - Ist zu prüfen |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Entwicklung der Fläche kann erst nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen - Studentischer Wettbewerb durch HCU und Fachamt SL durchgeführt (unter Einbindung der FB Imm) - Städtebaulicher Realisierungswettbewerb in 2013 vorgesehen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | - Das Plangebiet wird auf Grund seiner zentralen Lage als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Im Umfeld starke Lärmbelästigung und belastete Sozialstruktur - RISE Fördergebiet Münzviertel, Schlüsselprojekt der Quartiersentwicklung - Umfangreicher Baumbestand |

Nr. 37 Projekt
„Repsoldstraße 48“
(Hammerbrook)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,035 |
| WE-Zahl insgesamt | 12 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

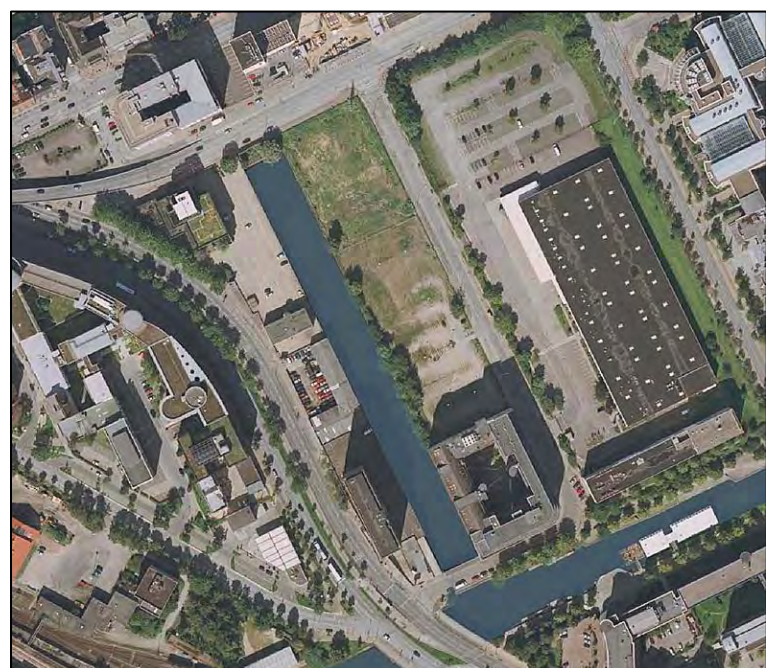


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Baulücke in Straßenrandbebauung - Brachfläche ohne Nutzung |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: ZOB / HBF / Bushaltestellen Amsinckstraße - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6 von 1983 - Ausweisung: MK, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Straßenrandbebauung unter Berücksichtigung der benachbarten Trauf- und Gebäudehöhen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau mit 12 Wohneinheiten - Mietwohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt Künstler und Kreative |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid erteilt 2012 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben wird als Baulückenschließung begrüßt - Konfliktpunkte: grüne Fassaden- und Dachgestaltung im innerstädtischen Kontext, sehr enge Freiflächensituation - Verfahren verzögert sich aufgrund wirtschaftlich schwieriger Umsetzung auf sehr kleiner Parzelle - Das Grundstück liegt im landesfinanzierten Fördergebiet Münzviertel |

**Nr. 38 Projekt
 „Sonninkanal“
 (Hammerbrook)**

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 1,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 315 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

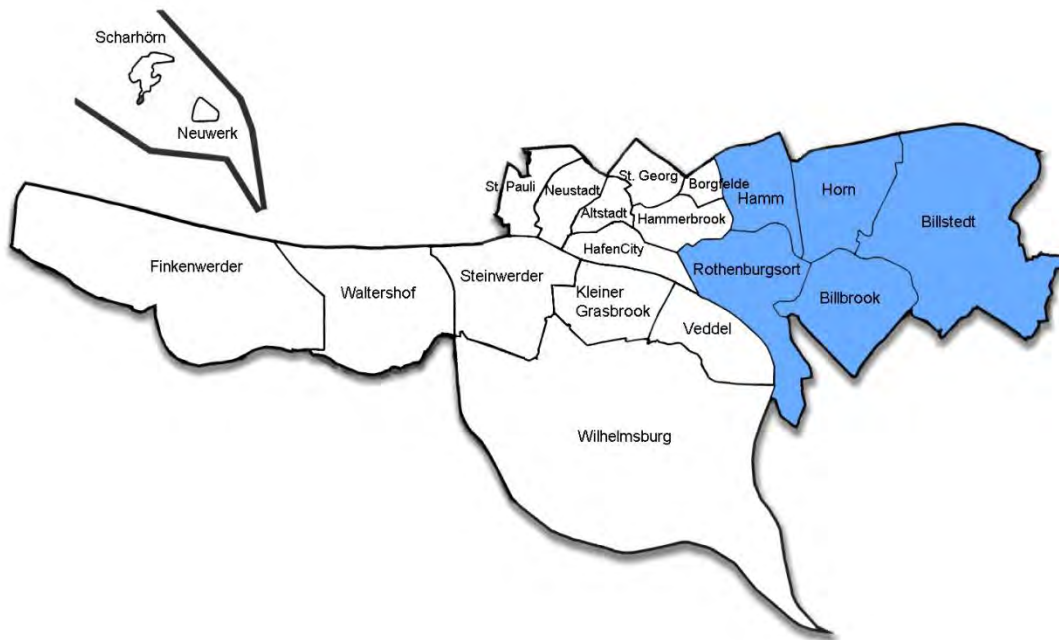


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hammerbrook am Sonninkanal - Die Fläche ist seit mehreren Jahren unbebaut und wird z.T. als Parkplatz genutzt |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungssituation ist an dem Standort nicht besonders gut ausgeprägt - Mehrere S- und U-Bahnstationen sowie der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung - Die Hauptverkehrsstraßen Nordkanalstraße und Amsinckstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 10 von 1998 - Ausweisung: MK, 9-16-geschossig mit 20% Wohnanteil |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Hotel- bzw. Kerngebietsnutzung im Kopfbereich an der Nordkanalstraße - Wohnungsbau in Blockstruktur mit Anschluss an den historischen Gebäudebestand - Zwei öffentlich zugängliche Plätze und ein Fußweg entlang des Kanalufers. |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Je ca. 1/3 Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und öffentlich geförderte Mietwohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Vorhabenbezogener B-Plan, Ausweisung als Vorhabengebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren läuft - Die öffentliche Auslegung hat im Januar 2013 stattgefunden |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet hat aufgrund der zentralen Lage am Rand der Innenstadt und der Größe der unbebauten Fläche ein großes Potenzial für den Wohnungsbau - Bestehende Stellplatzbaulasten, Verkehrslärm, hoher Grundwasserspiegel und die gering vorhandene Nahversorgungsinfrastruktur stellen hohe Anforderungen an das Vorhaben. - Verkehrslärm und Gewerbelärm - Direkte Lage am Kanal ist sehr attraktiv - Stärkung vorhandener Wohnquartiere im Umfeld (z.B. Münzviertel) - Plangebiet grenzt an das landesfinanzierte Fördergebiet Münzviertel an |



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

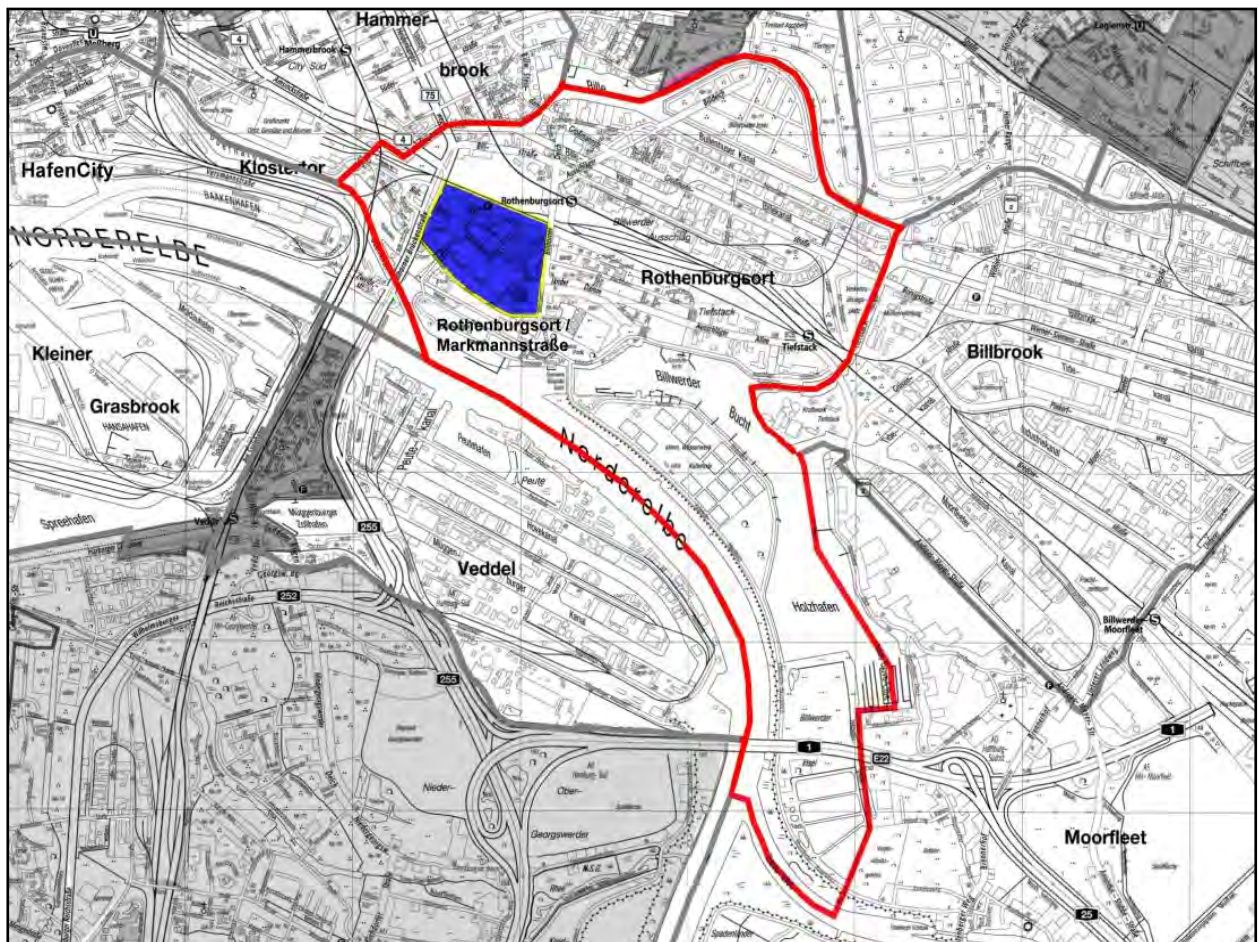


3.3 Der Osten

Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook

| Rothenburgsort | | | |
|--|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 8.751 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 17 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 15,3 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 4.956 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,8 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 56,9 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 17,6 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 6,6 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 7,4 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 1.183 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 609 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 4.550 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 5,6 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 58,8 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 30,6 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 839 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 33 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Nachsorgegebiet (ehem. Verstetigungsgebiet) Rothenburgsort / Marckmannstraße | | 38 ha | 3.650 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Rothenburgsort

Der Stadtteil liegt zentral am südöstlichen Rand der Innenstadt. Rothenburgsort entwickelte sich in der Gründerzeit als hafennaher, dicht bebauter Wohn- und Gewerbestandort. Im Juli 1943 wurde der Stadtteil durch Luftangriffe fast vollständig zerstört. Nach dem Krieg war zunächst unklar, in welcher Struktur und mit welchen Kernnutzungen Rothenburgsort wieder aufgebaut werden sollte. Erst zum Ende der 1950er-Jahre wurde eine planerische Gesamtkonzeption beschlossen und in sechs Durchführungsplänen schrittweise realisiert. Der Kern des Stadtteils mit heute etwa 8.600 Bewohnern wird bestimmt durch den sozialen Mietwohnungsbau der Nachkriegsmoderne. Nördlich davon sind Bahnanlagen und Gewerbegebiete vorherrschend sowie die Kleingärten auf der Billerhuder Insel.

Die Anbindung des Stadtteils an die Stadt für den Autoverkehr erfolgte damals zeittypisch über ein groß dimensioniertes, kleeblattförmiges Verkehrsbauwerk, das damit den westlichen Teil Rothenburgsorts vom Kern abtrennte und die Wahrnehmbarkeit des Stadtteils insgesamt bis heute erheblich beeinträchtigt. Insbesondere für den nicht-motorisierten Individualverkehr ist Rothenburgsort von der nahen Innenstadt abgetrennt.

Johann Rodenberg erwarb 1614 den heutigen Traunspark und wurde damit zum Namensgeber für den Stadtteil. Die „Neue Wasserkunst“, die nach dem großen Brand von 1842 die alten Standorte der Innenstadt ersetzte, wurde mit dem 65 m hohen Wasserturm zum Wahrzeichen des Ortes. Noch heute haben die Hamburger Wasserwerke ihren Sitz im Stadtteil. Integraler Bestandteil der Wasserkunst ist die ehemalige Filtrationsanlage auf der rd. 60 ha großen Elbinsel Kaltehofe, die im September 2011 als Industriedenkmal „Wasserkunst Kaltehofe“ der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. Weitere wichtige Einrichtungen mit Sitz in Rothenburgsort sind die Umweltbehörde und das Hygiene-Institut Hamburg. Neben der attraktiven Wasserlage und der Elbinsel Kaltehofe bestimmen auch Grün- und Freizeitbereiche wie der Elbpark Entenwerder und der Traunspark das Stadtbild Rothenburgsorts.

Seit langem wird vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Kommunalpolitik die Zielsetzung verfolgt, die Lebens- und Wohnqualität im Stadtteil nachhaltig zu verbessern. So wurde das Quartier Rothenburgsort / Mackmannstraße 1997 als Fördergebiet in das hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm aufgenommen. Das Ziel bestand darin, das Gebiet in seiner Wohn- und Arbeitsstättenfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln. Bislang konnten etwa 1.300 Wohnungen umfangreich saniert und das Wohnumfeld aufgewertet werden, ca. 300 Wohnungen wurden neu gebaut, das ehemalige Gemeindehaus zum Stadtteilzentrum „Rothenburg“ umgebaut, ein neues Spielhaus im Traunspark errichtet und zahllose weitere Maßnahmen umgesetzt.

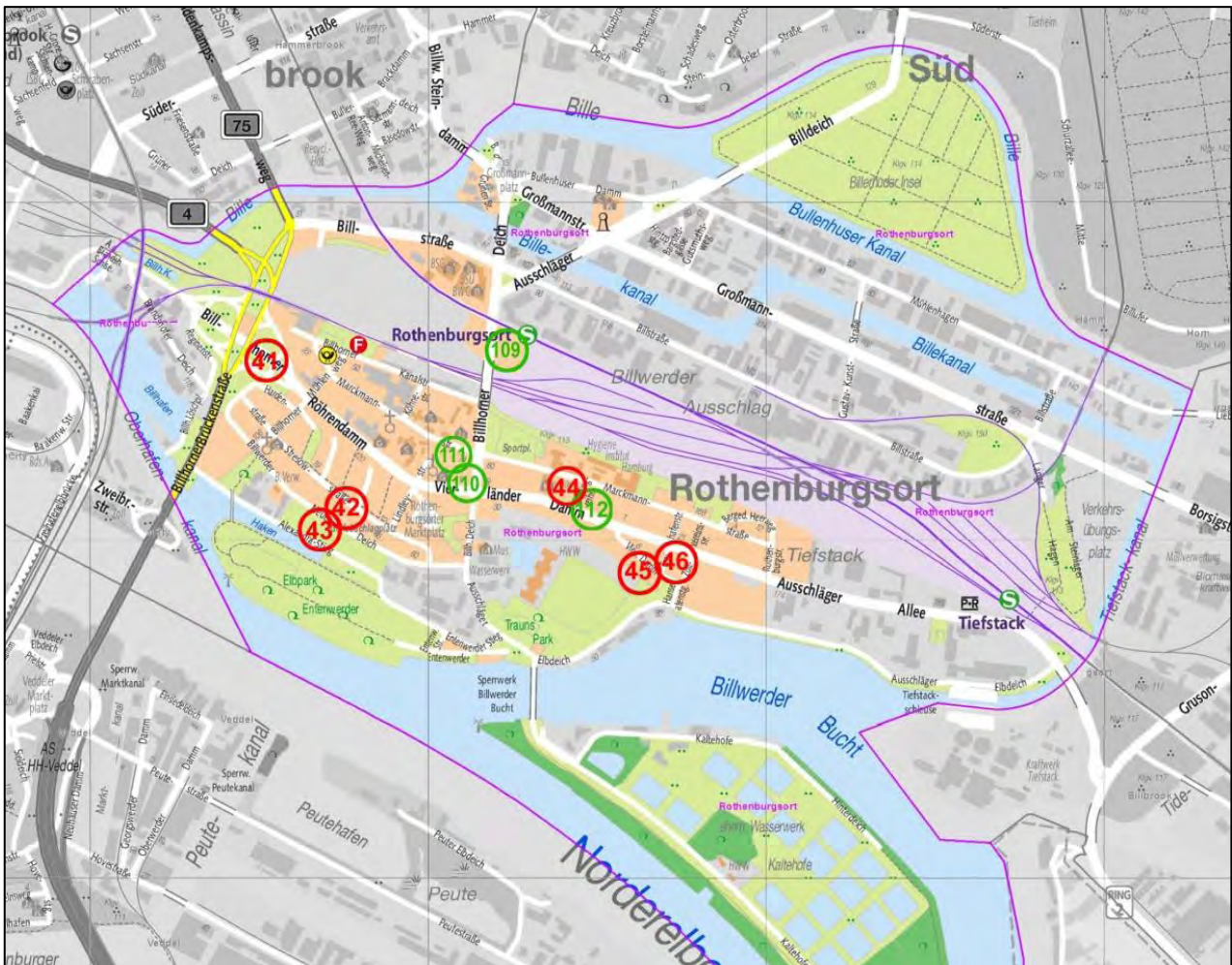
Nachdem im Frühjahr 2012 die Fertigstellung des neuen Stadtteilzentrums Rothenburgsorter Marktplatz gefeiert werden konnte, wird nun die Markt- und Grünachse zwischen Zentrum und Wasserturm neu gestaltet. Die Gesamtmaßnahme zur Gestaltung der neuen Mitte von Rothenburgsort ist ein zentrales Projekt der Stadtteilentwicklung: Neben Einzelhandelsflächen und vielfältigen Dienstleistungen sind hier 52 Wohneinheiten und ein Altenpflegeheim mit 78 Wohnungen (betreutes und altengerechtes Wohnen) in das Gesamtkonzept integriert worden. Auch der Wochenmarkt hat hier wieder seinen Standort gefunden.

Im Kontext dieser Entwicklungen wird Rothenburgsort immer mehr als aufstrebender Stadtteil wahrgenommen. Das Image hat sich nachhaltig gewandelt. Das Mietniveau ist, bedingt auch durch den großen Bestand an gefördertem Mietwohnraum, grundsätzlich noch sehr günstig. Seit Beginn des Jahres 2008 werden im Rahmen der sogenannten Nachsorgephase die positiven Ergebnisse der Stadtteilentwicklung durch den weiteren Einsatz personeller und eingeschränkt finanzieller bezirklicher Ressourcen abgesichert. Aktuell wird - als besonders bedeutsame Einzelmaßnahme - die Umsetzung eines Neubaus für das Haus der Jugend durch das Fachamt SL realisiert.

Vor dem projektierten Ende der Förderlaufzeit hat das Fachamt SL aktuell das Nachsorge- und Verstärkungskonzept erarbeitet. Ein weiteres aktuelles Großprojekt von erheblicher Bedeutung für den Stadtteil ist die Umnutzung des ehemaligen Huckepackbahnhofs zu attraktiven Gewerbeflächen. Damit verknüpft sind die ehrgeizigen Ziele, durch Rückbau der heutigen, überdimensionierten Verkehrsflächen den Eingang zum Stadtteil baulich neu auszuformulieren, um hier auch etwa 150 Wohnungen neu zu schaffen sowie eine durchgehende Grünverbindung vom Elbpark Entenwerder bis zur Alster zu realisieren. Weitere Wohnungsbaupotenziale können auf einigen kleineren Flächen erschlossen werden. Mittel- bis langfristig könnten auch die Flächen Am Haken für Wohnungsbau entwickelt werden unter der Voraussetzung, dass es die Situation im Hinblick auf eine Verringerung industrieller Immissionen erlaubt.

Ziel ist es, das Wohnen im Stadtteil weiter zu stärken und die Entwicklung von Nachbarschaften und Quartiersleben zu fördern. Mit zusätzlichem Wohnungsbau sollen konkrete Angebote für unterschiedliche Wohnformen und Haushalte (Familienwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) geschaffen und auch der Zuzug aus anderen Stadtteilen unterstützt werden.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Rothenburgsort



Neue Potenzialflächen

- 109 Billhorner Deich 78-88
- 110 Vierländer Damm 9 / Billhorner Deich 47
- 111 Vierländer Damm / Innenhofbebauung
- 112 Vierländer Damm 63/63a

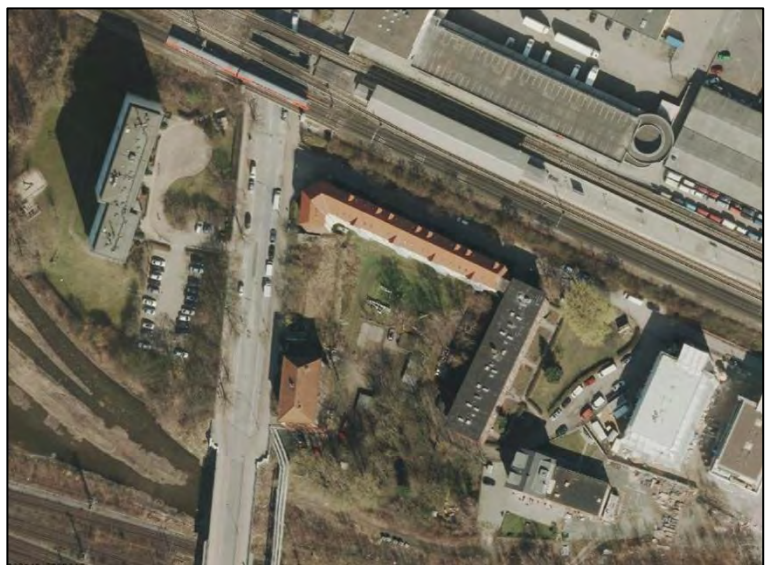
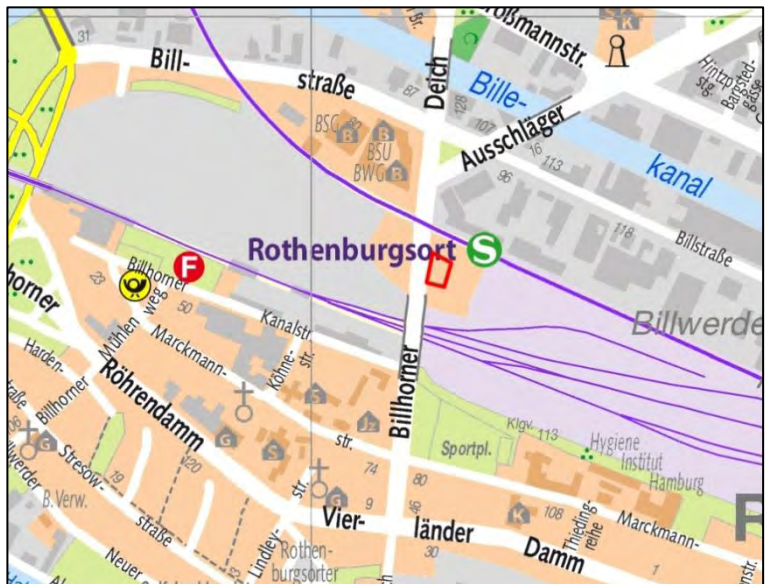
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 41 Südlich Huckepackbahnhof
- 42 Billwerder Neuer Deich
- 43 Haken (Suchraum)
- 44 Ecke Vierländer Damm/Thiedingreihe
- 45 Vierländer Damm 272
- 46 Ecke Vierländer Damm/Freihafenstraße

Nr. 109 Projekt
„Billhorner Deich 78-88“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,4 |
| WE-Zahl insgesamt | 30-40 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



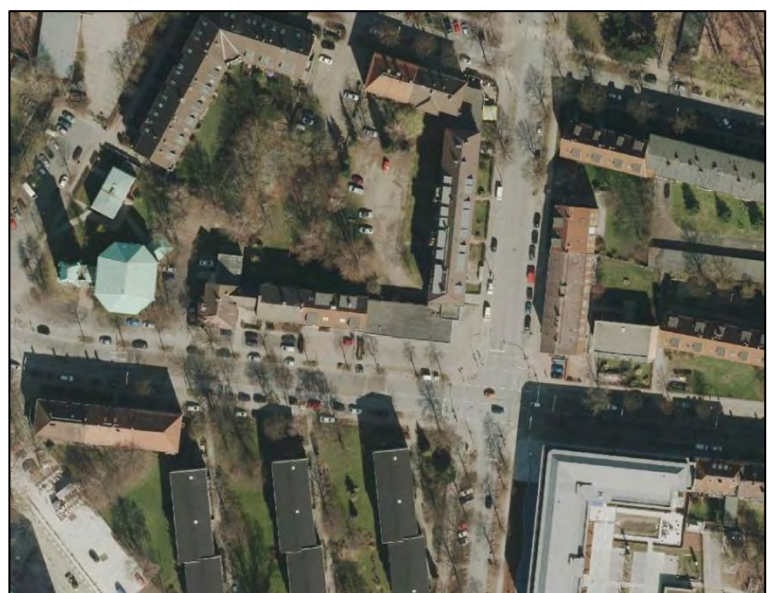
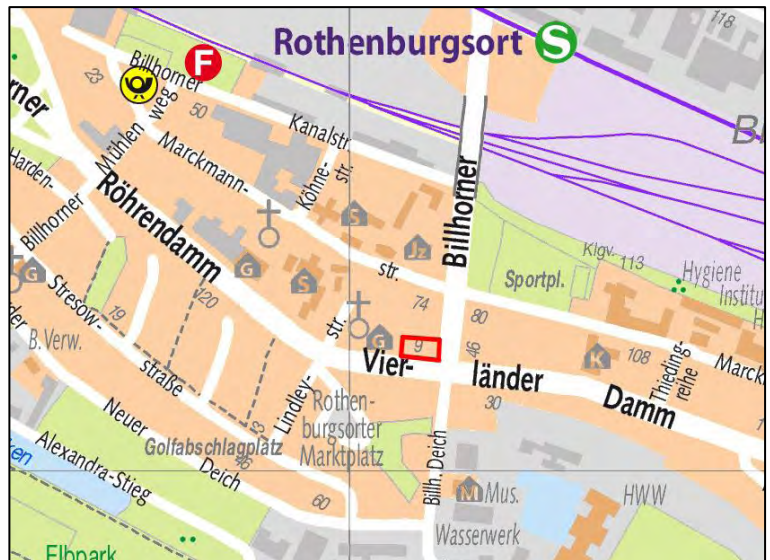
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, im nördlichen Abschnitt des Billhorner Deichs (Ostseite) unmittelbar südlich der S-Bahnstation Rothenburgsort - Derzeit ist die Fläche unbebaut |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - S-Bahnlinie 21 - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | - Kein geltendes Planrecht, Beurteilung nach § 34 BauGB |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der parallel zur S-Bahn Trasse verlaufenden gründerzeitlichen Bebauung durch drei weitere Wohngebäude entlang des Billhorner Deichs sowie abknickend in den Blockinnenbereich hinein - Die Fläche ist im Norden und Osten von einer Wohnbebauung umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentliche Förderung wird angestrebt) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Positiver Vorbescheid (2007) zwischenzeitlich erloschen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Insellage aufgrund von Barrieren (zwischen zwei Bahnanlagen) - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtes Wohnen etc. |

Nr. 110 Projekt
„Vierländer Damm 9 /
Billhorner Deich 47“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 17 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



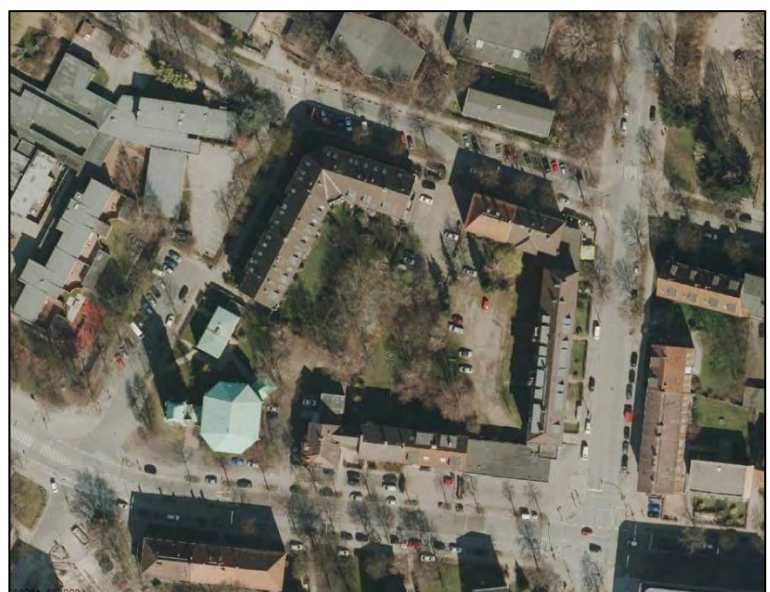
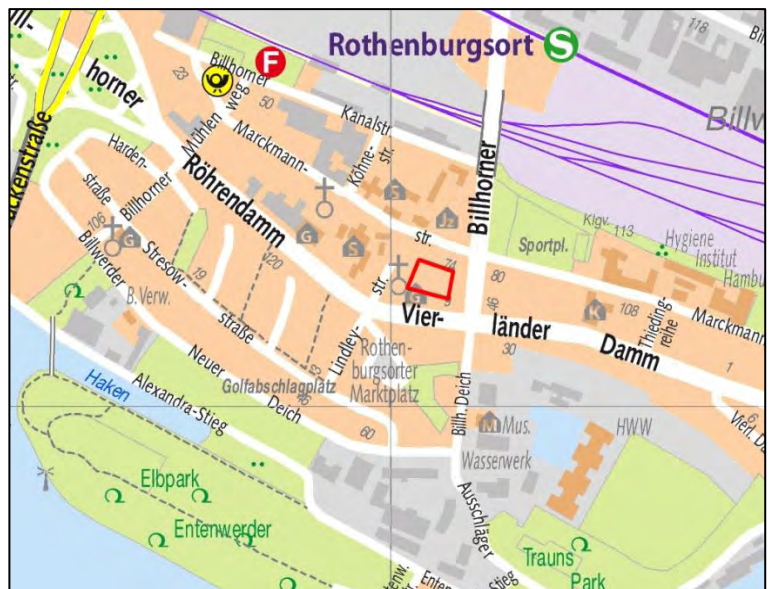
| Bestandssituation | |
|---------------------------|---|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, im nord-westlichen Eckbereich des Billhorner Deichs und des Vierländer Damms - Derzeit ist die Fläche mit einer eingeschossigen Ladenzeile bebaut |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - Mit der Buslinie 120 (Lindleystr.) und 124 (Billhorner Mühlenweg) ist der Hauptbahnhof in max. 10 Minuten zu erreichen - S-Bahnlinie 21 (ca. 15 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Rothenburgsort 7 von 1977 - Ausweisung: WA, 1-geschossig |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes im Eckbereich Vierländer Damm Billhorner Deich - Die Fläche ist von geschlossener Bebauung (Wohnen) umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Baugenehmigung soll im 1. Quartal 2013 erteilt werden |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Insellage aufgrund von Barrieren (Gewerbe, Elbbrücken, Verkehrsflächen) - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtes Wohnen etc. - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) |

Nr. 111 Projekt
„Vierländer Damm
Innenhofbebauung“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,14 |
| WE-Zahl insgesamt | 22 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



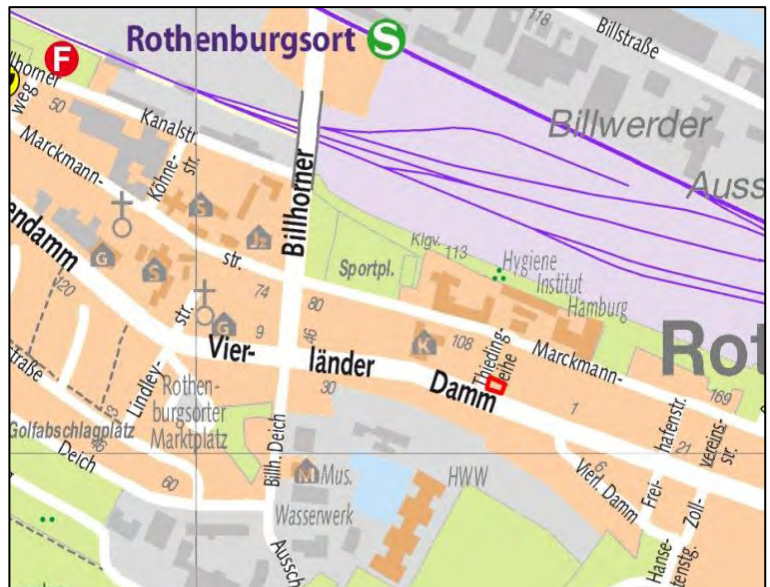
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, im Innenhofbereich des Blocks Vierländer Damm / Billhorner Deich / Marckmannstraße / Lindleystraße - Derzeit ist die Fläche unbebaut |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - Mit der Buslinie 120 (Lindleystr.) und 124 (Billhorner Mühlenweg) ist der Hauptbahnhof in max. 10 Minuten zu erreichen - S-Bahnlinie 21 (ca. 15 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75 |
| Interne Erschließung | - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Rothenburgsort 7 von 1977 - Ausweisung: Fläche für Stellplätze |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Der geräumige von Wohnbebauung umgebene Blockinnenbereich eignet sich sehr gut für eine Innenentwicklung mit weiteren Wohnungen (ruhige Wohnlage) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentliche Förderung wird angestrebt) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Mehrere Abstimmungsgespräche zwischen den Fachämtern SL und BP und dem Investor haben stattgefunden - Ein Antrag auf Vorbescheid liegt vor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtes Wohnen etc. - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) |

Nr. 112 Projekt
„Vierländer Damm
63/ 63a “
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,17 |
| WE-Zahl insgesamt | 33 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, direkt an dem Kreuzungsbereich Vierländer Damm / Thiedingreihe - Derzeit ist die Fläche mit einem viergeschossigen Wohngebäude bebaut, in dessen EG sich ein Lebensmitteldiscounter befindet |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - Mit der Buslinie 120 (Lindleystr.) und 124 (Billhorner Mühlenweg) ist der Hauptbahnhof in max. 10 Minuten zu erreichen - S-Bahnlinie 21 (ca. 15 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75 |
| Interne Erschließung | - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | - Kein geltendes Planrecht; Geltungsbereich gemäß §34 BauGB |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Die im Bestand vorhandene 4-geschossige Wohnbebauung Marckmannstraße / Ecke Thiedingreihe wird entlang der Thiedingreihe um eine 4-geschossige Gebäudezeile (plus Staffel) erweitert |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert; Genossenschaft) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Familien - Menschen mit einer Berechtigung zum Wohnen in einer öffentlich geförderten Wohnung |
| Neues Planungsrecht | - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Baugenehmigung erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtes Wohnen etc. - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) |

Nr. 41 Projekt
„Südlich Huckepack-
bahnhof“
(Rothenburgsort)

| | |
|---|-------------------|
| Größe in ha | 34,2 (Plangebiet) |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 150 |
| Eigentümer | privat + FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | 2015/2016 |
| Baubeginn frühestens | 2016/2017 |
| Innenentwicklung | ja |

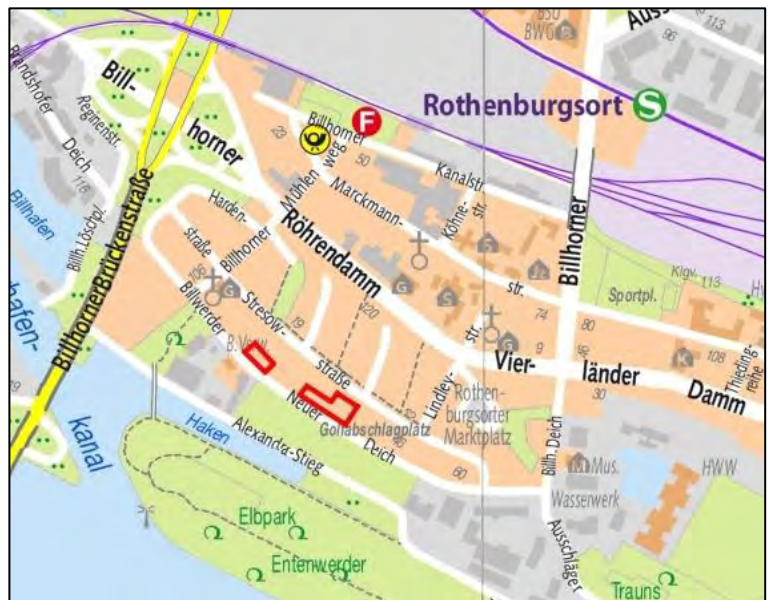


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Östlich Billhorner Brückenstraße, zwischen ehemaligem Huckepackbahnhof und Elbpark Entenwerder - Derzeitige Nutzung: Straßen- und Brachflächen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung: Billhorner Röhrendamm (Discounter), Marktplatz Rothenburgsort - Kitas, Grundschule, Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ befinden sich in direkter Nachbarschaft - ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien (12 Min. zum Hbf.) - Übergeordnete Straßenanbindung über Billhorner Röhrendamm |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Neu anzulegende Hardenstraße (direkt vom Billh. Röhrendamm erreichbar) |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungspläne 105 und 265 von 1957 - Festsetzung: (Neue) Straßenflächen - Bebauungsplan Rothenburgsort 5 von 1972 - Ausweisung: MI, bis zu 4-geschossig (zw. Hardenstraße und Billh. Mühlenweg), MK, 2-9-geschossig (südl. Billh. Röhrendamm/östl. Billh. Brückenstr), MI, bis 3-geschossig, Gemeinbedarf (Polizei) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Komplettierung zweier bestehender Gebäudegruppen durch Umbau zu geschlossenen Blöcken sowie Ausbildung eines neuen Blocks gemäß Masterplan Elbrücken |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen in lärmabgewandten Lagen (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - MK zu den Hauptverkehrsstraßen / WA in den lärmgeschützten Bereichen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Komplexes B-Planverfahren - Grobabstimmung B-Plan-Entwurf Ro 17 am 19.09.2011 erfolgt - Verkehrsvoruntersuchung liegt vor seit März 2012 - Vorlage Vertiefungsgutachten Verkehr/ Entwässerungskonzept sowie Lärmtechnische Untersuchung und Luftschadstoffgutachten voraussichtlich Sommer 2013 - Änderung FNP und LAPRO parallel zum Bebauungsplanverfahren - Zeitl. Abhängigkeit zur Entwicklung der GE-Flächen zwischen den Gleistrassen (wird parallel in Projektgruppe Huckepackbahnhof besprochen) - ÖPD 2. Halbjahr 2013 angestrebt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Sehr zentrale Lage zwischen HafenCity und Elbpark Entenwerder. Eignung insbesondere für studentisches Wohnen, da weniger emissionsempfindlich - Erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung - Aufwendiger Umbau von Straßenflächen erforderlich - Lage im Fördergebiet Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) - Umgang mit vorhandenem Baumbestand zu klären |

Nr. 42 Projekt
„Billwerder Neuer
Deich“
(Rothenburgsort)

| | |
|--|-----------------------------|
| Größe in ha | 0,6 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 34 |
| Eigentümer | vorwiegend privat, tlw. FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil Rothenburgsort, nördlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Derzeitige Nutzung als Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter ist fußläufig zu erreichen - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - Mit der Buslinie 120 (Lindleystr.) und 124 (Billhorner Mühlenweg) ist der Hauptbahnhof in max. 10 Minuten zu erreichen - S-Bahnlinie 21 (ca. 15 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4 / 75 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplans D 345 von 1958 - Ausweisung: Teilweise neue Straßenfläche, W, 4-geschossig - Die Neubaupotenziale liegen außerhalb der festgesetzten Baulinien |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Nachverdichtung durch Kopfbauten an die vorhandene Zeilenbebauung |
| Art des Wohnens | - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen (soziale Durchmischung) |
| Zielgruppen/Haushalte | - (Junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | - Ggf. Befreiung gem. § 31 BauGB |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Gespräche mit Eigentümern wurden und werden zu Nachverdichtungsmaßnahmen seitens des Fachamts SL geführt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt und bietet aufgrund der Innenstadtnähe, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz und der Nähe zum Wasser sowie der Grünfläche Elbpark Entenwerder Potenziale für eine Nachverdichtung. - Bebaubarkeit ist aufgrund vorhandener Eigentumsregelungen eingeschränkt - Beeinträchtigungen der Fläche von Luftimmissionen durch industrielle Nutzungen in der Umgebung - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum, das sich in fußläufiger Entfernung befindet - Die Fläche befindet sich im Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase). - Die Nachverdichtungspotenziale waren bereits im stbl. Kurzgutachten für Rothenburgsort enthalten - Überprüfung nach Altlasten - Umfangreicher Baumbestand |

**Nr. 43 Suchraum
 „Am Haken“
 (Rothenburgsort)**

**aktuell
 keine
 Realisierungschancen!**

| | |
|--|---------|
| Größe in ha | 2,7 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 200 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | unklar |
| Baubeginn frühestens | unklar |
| Innenentwicklung | ja |

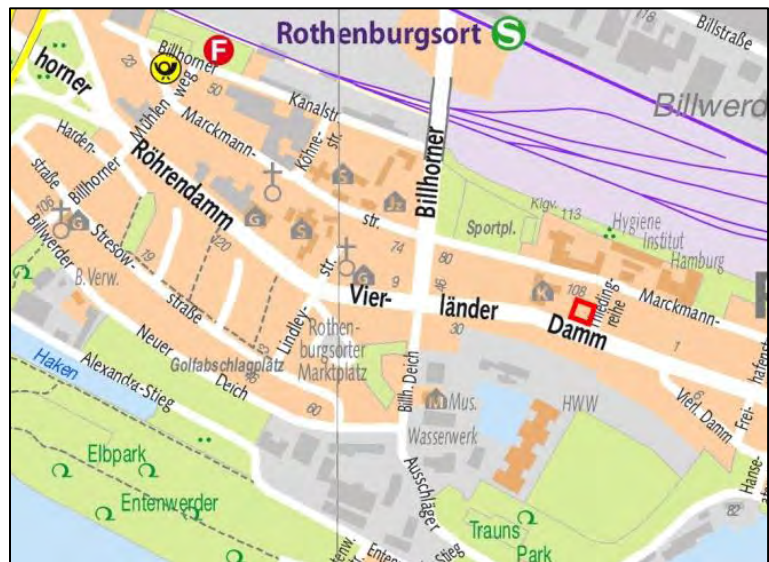


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil von Rothenburgsort, südlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Der östliche Teil der Fläche wird als Golfabschlagsplatz genutzt - Westlich angrenzend befinden sich Brachflächen bzw. gewerbliche Nutzungen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter ist fußläufig zu erreichen - Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - ÖPNV: Mit der Buslinie 120 (Lindleystr.) und 124 (Billhorner Mühlenweg) ist der Hbf. in max. 10 Minuten zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplans D 346 von 1958 - Bebauungsplan Rothenburgsort 1 von 1962 - Festsetzung: G, Hafengebundene Betriebe |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor (zunächst Ergebnisse der Messreihe abwarten) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen (soziale Durchmischung) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich; voraussichtlich Festsetzung als WA, 3- bis 4-geschossig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Es wird geprüft, ob eine Wohnbebauung aufgrund der Nähe zu industriellen Nutzungen realisierbar ist und die entsprechenden Richtwerte für Immissionswerte eingehalten werden können - Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Entwurfsbindung ist erforderlich; auf dieser Grundlage Durchführung Bebauungsplanverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der Innenstadtnähe, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz und die direkte Lage am Wasser sowie der Grünfläche Elbpark Entenwerder für eine zukünftige Wohnnutzung und insbesondere für die Zielgruppe (junge) Familien geeignet - Beeinträchtigungen durch Luftimmissionen durch industrielle Nutzungen in der Umgebung - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum entstanden - Die Fläche befindet sich in direkter Angrenzung an das Fördergebiet Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) - Derzeit soll die Nutzung der bestehenden Golfabschlagsanlage mittel- bis langfristig fortgesetzt werden - Dadurch ist die Entwicklung von Wohnnutzungen erheblich beeinträchtigt |

Nr. 44 Projekt
„Vierländer Damm /
Thiedingreihe
(Rothenburgsort)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 16 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | unklar |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, direkt an dem Kreuzungsbereich Vierländer Damm / Thie-dingreihe - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in unmittelbarer Nähe - Mit der Buslinie 120 (Lindleystr.) und 124 (Billhorner Mühlenweg) ist der Hauptbahnhof in max. 10 Minuten zu erreichen - S-Bahnlinie 21 (ca. 15 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 350 - Festsetzung: Neu ausgewiesene Straßenfläche, Fläche für Läden, 1-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Straßenrandbebauung entlang der Thie-dingreihe (Raumfassung und Orientierung an der gegenüberliegenden Bebauung) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen, damit eine soziale Durchmischung ermöglicht wird |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Befreiungen gemäß § 31 BauGB |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Klärung, ob der Parkplatz als Stellplatznachweis für die vorhandene Bebauung dient - Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Insellage aufgrund von Barrieren (Gewerbe, Elbbrücken, Verkehrsflächen) - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtes Wohnen etc. entstanden - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) - Überprüfung nach Altlasten |

Nr. 45 Projekt
„Vierländerdamm 272“
(Rothenburgsort)

| | |
|--|--------------|
| Größe in ha | 0,16 |
| WE-Zahl insgesamt | 31 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

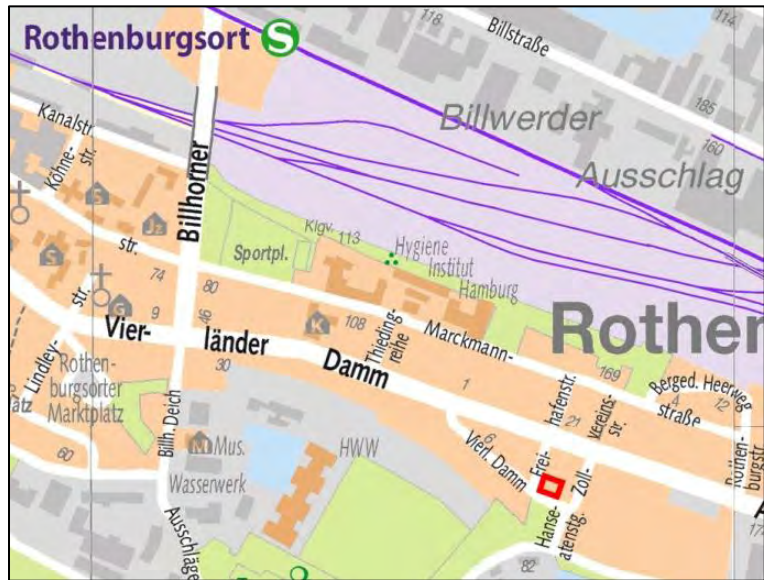


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, an der Straße Vierländer Damm - Baulücke in Straßenrandbebauung - Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ befinden sich in der Nähe - ÖPNV: Bushaltestellen Vierländer Damm (120, 130) und Zollvereinsstraße (230)/ S-Bahn-Haltestelle Rothenburgsort (ca. 20 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Kein Planungsrecht vorhanden - Beurteilung nach § 34 BauGB |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Straßenrandbebauung unter Berücksichtigung der benachbarten Trauf- und Gebäudehöhen - abgesenktes Garagengeschoss im Hofbereich mit grüner Andeckung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich; das Vorhaben wurde nach § 34 BauGB beurteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baubeginn 2012 erfolgt - Fertigstellung geplant im Sommer 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben wird als Baulückenschließung und aufgrund der Schaffung hochwertigen Wohnraums in Rothenburgsort begrüßt - Durch die attraktive Lage am Trauns Park und die Wassernähe ideal für Wohnnutzung geeignet - Hochwertiger Baumbestand |

Nr. 46 Projekt
„Vierländer Damm /
Freihafenstraße“
(Rothenburgsort)

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 16 - 32 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | unklar |
| Innenentwicklung | ja |

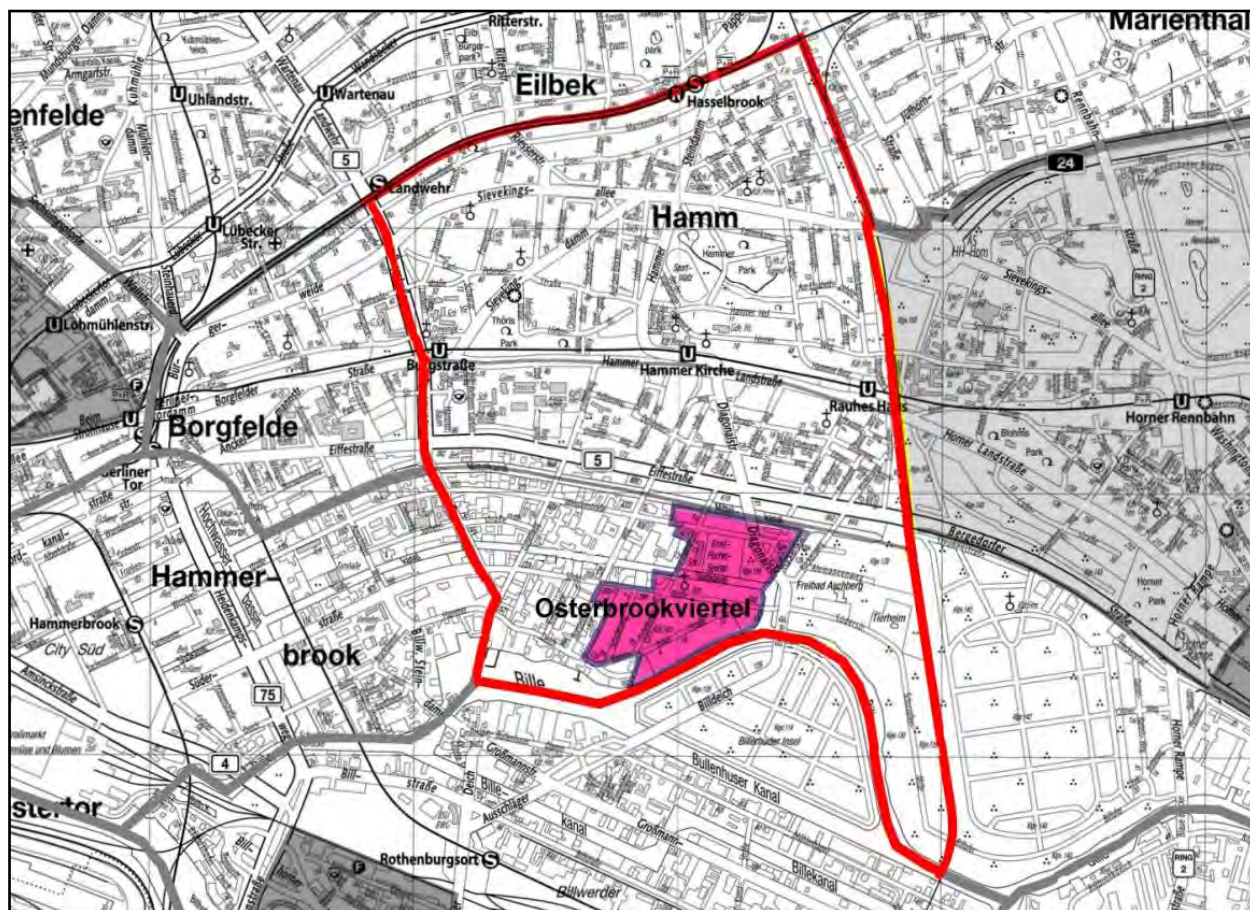


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, zwischen den Straßen Vierländer Damm und Ausschläger Allee - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule, das Haus der Jugend sowie das Stadtteilhaus „Die Rothenburg“ in der Nähe - Mit den Buslinien 120, 124 ist der Hauptbahnhof in max. 10 Minuten zu erreichen, Buslinie 130 verbindet die U-Bahnhaltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahnlinie 21 (ca. 20 min Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 349 - Festsetzung: Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und teilw. nicht überbaubare Flächen |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine offene Blockrandbebauung (orientiert an dem Wohnungsbestand) oder auch eine Stadtvilla als Punkthaus |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen, damit eine soziale Durchmischung ermöglicht wird |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden - Es muss eine Lösung für die vorhandenen Stellplatznachweise gefunden werden (Baulast, TG etc.) |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtes Wohnen etc., die sich in fußläufiger Entfernung befinden entstanden - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) - Überprüfung nach Altlasten |

| Hamm (Nord/Mitte/Süd) | | | |
|---|-------------|-----------------|------------------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 37.607 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 10,6 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 15,8 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 25.679 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,5 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 67,5 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 10,6 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 4,1 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 3,8 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 9.897 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 2.273 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 22.192 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 1,2 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 57,4 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 33,9 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen mit Bindungsablauf bis 2017 | 1.218 15 | 27.038 5.997 | 98.495 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Landesfinanziertes Fördergebiet Osterbrookviertel | | 27 ha | 3.813 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Hamm (-Nord, -Mitte, -Süd)

Bis 1951 bildeten die drei Teile von Hamm einen gemeinsamen Stadtteil. Seitdem wurden sie unabhängig voneinander verwaltet, bis diese zum 01.01.2011 wieder zu einem Stadtteil zusammengeführt wurden. Aktuell wird Hamm mit seinen über 36.000 Einwohnern als Stadtteil mit Entwicklungspotenzial eingeordnet. Seine zentrale Lage und die Nähe zu Grünflächen und Gewässern ziehen vermehrt junge Familien und Studenten an. Die dennoch moderate Entwicklung der Mieten ist u.a. auf den großen Bestand an öffentlich geförderten und genossenschaftlichen Wohnungen zurückzuführen.

Im Unterschied zu den im Marschland gelegenen Bereichen befindet sich der nördliche Teil von Hamm auf dem Geestrücken und wird deshalb traditionellerweise auch „Oben-Hamm“ genannt. Das frühere Hamm-Nord beheimatet u.a. das Ballettzentrum der Staatsoper, den ältesten Turnverein der Welt (Hamburger Turnerschaft von 1816) und besitzt mit dem Hammer Park einen der vier Hamburger Volksparks, der 1920 eröffnet wurde. Vereinzelt finden sich hier noch Stadthäuser und Villen der Gründerzeit. Im Bereich rund um die Caspar-Voght-Straße entstand in den 20er/30er-Jahren des 20. Jahrhunderts ein großes Backsteinensemble unter der Verantwortung des damaligen Oberbaudirektors Fritz Schumacher. Der mittlere Teil von Hamm wird insbesondere durch die Wiederaufbauzeit der 50er-Jahre des 20. Jahrhunderts mit seinen typischen roten Backsteinbauten geprägt. Der südliche Bereich von Hamm zwischen Mittelkanal und Bille, der 1943 durch den Feuersturm besonders stark zerstört wurde, ist heute stärker gewerblich geprägt. Wichtige Einrichtungen sind hier das Tierheim an der Süderstraße und das Freibad Aschberg.

Ein im ehemaligen Hamm-Süd bedeutendes Wohnquartier ist das sogenannte Osterbrookviertel. Durch Aufnahme des etwa 27 ha großen Gebiets in das hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm als landesfinanziertes Fördergebiet im Jahre 2008 soll die Wohnnutzung (ca. 1.750 Wohnungen für 3.800 Einwohner) stabilisiert und das Familienwohnen gefördert werden. Viele kleine Projekte und Forderungen der Bewohner (z.B. Aufbau von Info-Schaukästen, Marktstand, Initiative „Hamm – ein Stadtteil“, Verlegung HVV-Buslinie 312), oder auch größere Projekte (Kunstprojekt mit Jugendlichen, Bespielung des Elbschlusses an der Bille, Planungen und Beteiligungsaktion für den Quartiersplatz etc.), konnten bereits umgesetzt werden. Darüber hinaus wurde und wird im Bereich der Bille, soweit mit den angrenzenden Gewerbebetrieben vereinbar, seit Ende der 1990er-Jahre gezielt neues Wohnen durch Bebauungsplanverfahren des Bezirks / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unterstützt (Steinbeker Straße; aktuell Osterbrookplatz). Aktuell hat das Fachamt SL das Integrierte Entwicklungskonzept für eine Laufzeit bis 2014 fortgeschrieben (Entwurf Mai 2013).

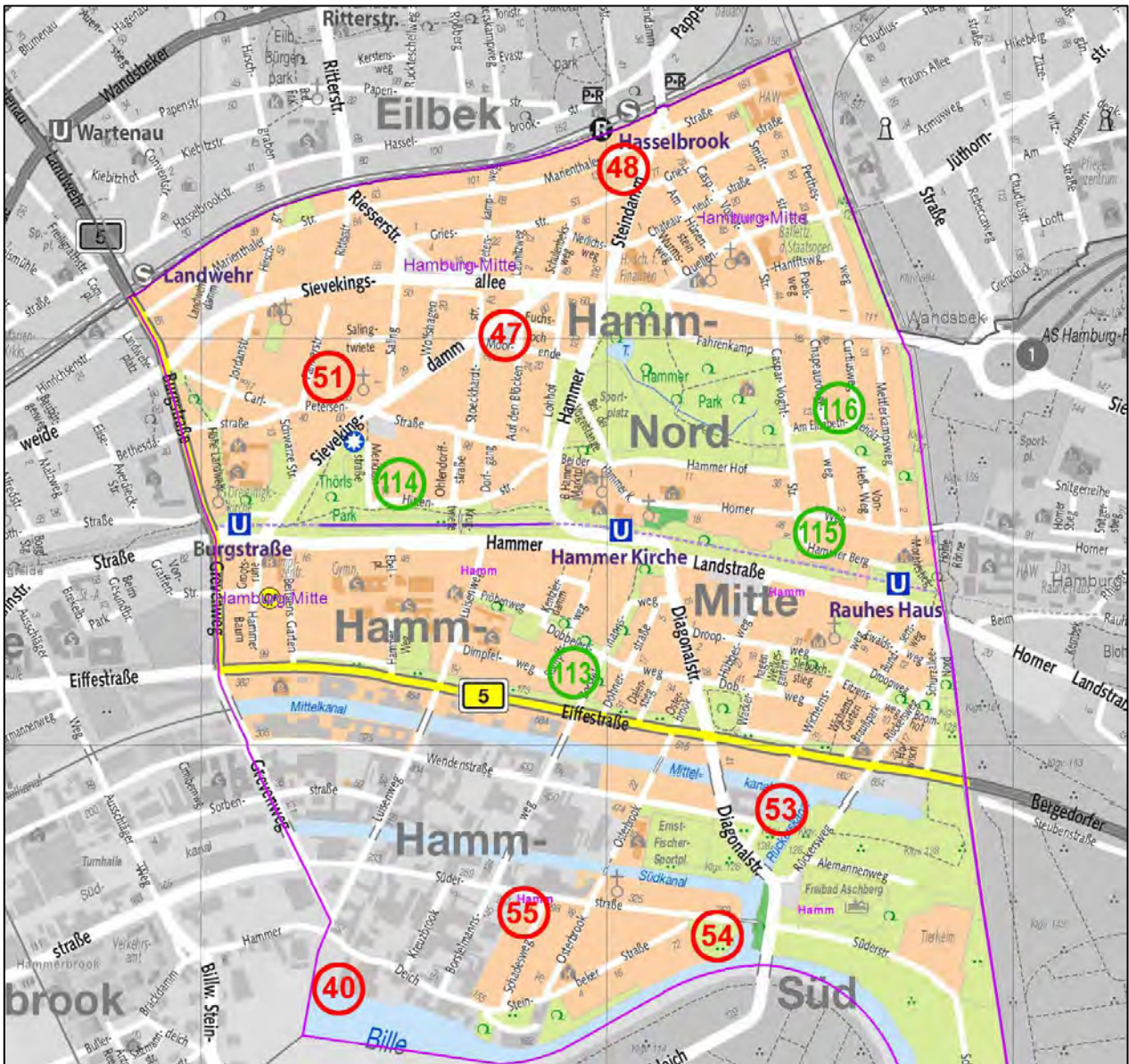
Ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Hamm liegt derzeit v.a. im Bereich des Sievekingdamms, wo im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen rd. 160 Wohnungen neu geschaffen werden sollen. Weiterhin wird in attraktiver Wasserlage am Rückerskanal in Hamm-Süd eine Wohnanlage mit rund 130 Einheiten für sogenannte Stadtpioniere errichtet. Das Vorhaben befindet sich seit Januar 2013 in der Umsetzung. Darüber hinaus werden derzeit über den ganzen Stadtteil verteilt zahlreiche kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen - etwa Dachgeschoßausbauten – verfolgt.

Die Zielsetzung der künftigen Wohnungsbauentwicklung muss sich an den Rahmenbedingungen des jeweiligen Teilraums von Hamm orientieren. Ziel ist die Stabilisierung und Stärkung von Nachbarschaft und Quartiersleben. Es sind weitere Angebote für unterschiedliche Haushalte (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) zu entwickeln. Darüber hinaus soll ein Zuzug auch aus anderen Stadtteilen unterstützt werden.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamm



Neue Potenzialflächen

- 113 Borstelmannsweg 38
- 114 Hirtenstraße 17
- 115 Horner Weg 60
- 116 Am Elisabethgehölz 3-7

Projektierungen im laufenden Prozeß

- 40 Billebecken (Suchraum)
- 47 Sievekingdamm 72
- 48 Griesstraße 73
- 51 Salingtwierte 9
- 53 Wendenstraße
- 54 Osterbrookplatz 18
- 55 Süderstraße 294

Nr.113 Projekt
„Borstelmannsweg
38“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 1,42 |
| WE-Zahl insgesamt | 17 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Baublock nördlich der Eiffestraße, östlich begrenzt vom Borstelmannsweg - Derzeitige Nutzung: Kleingewerbe |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im weiteren Umfeld vorhanden - U-Bahnstation Hammer Kirche fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Direkter Zugang zur B5 und gute Anbindung an die Autobahn A24 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamm-Mitte 11 von 1984 - Ausweisung: WA, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzen der im Block im Ansatz vorhandenen nordsüdorientierten Zeilenbauweise |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt westlich des Borstelmannswegs, südlich des Blocks verläuft die Eiffestraße - Geprägt wird der Block von zum Teil vorhandenen gewerblichen Strukturen; Abgrenzung zum direkt südlich angrenzenden Gewerbe ist schwierig, wird aber mit dem Bauungskonzept (Grundrissorganisation) erreicht |

Nr.114 Projekt
„Hirtenstraße 17“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,075 |
| WE-Zahl insgesamt | 16 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



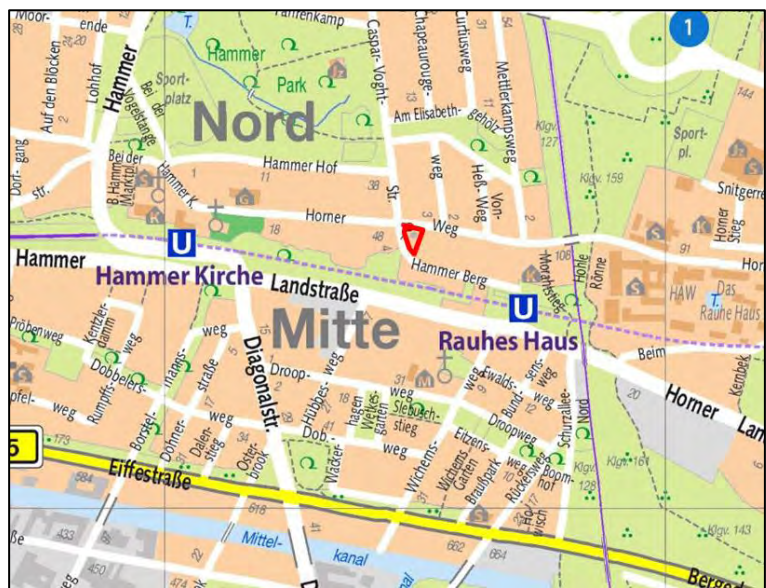
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Baublock östlich von Sievekingsdamm und Thörls Park, nördlich der Hirtenstraße auf Höhe der U-Bahn - Derzeitige Nutzung: Wohnen (leerstehend) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Vollsortimenter im selben Baublock, weiter nordwestlich ein Discounter - Mehrere Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden - Fußläufig nur wenige Minuten entfernt liegen die U-Bahnhaltestellen Burgstraße und Hammer Kirche - Straßenanbindung: Über den Sievekingdamm besteht eine Anbindung an die B5, A24 Ring 2 und über die Hammer Landstraße eine gute Anbindung zur Innenstadt |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 138 von 1954 - Festsetzung: W, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss des vorhandenen abgängigen Wohngebäudes und Neubau an selber Stelle mit etwas größerer Baumasse |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid mit negativem Inhalt erteilt - Laufende Überarbeitung der Planung im Rahmen des Verfahrens |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage an einer ruhigen Wohnstraße, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen öffentlichen Parkanlagen - Gute Infrastruktur durch öffentliche und Nahversorgungseinrichtungen - Erhalt des Baumbestandes östlich des geplanten Gebäudes |

**Nr.115 Projekt
 „Horner Weg 60“
 (Hamm)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,14 |
| WE-Zahl insgesamt | 38 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



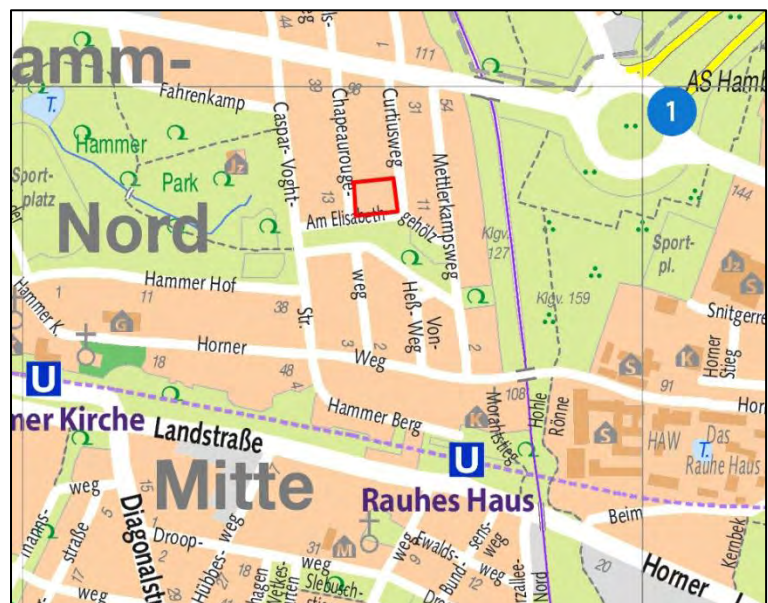
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Baublock östlich der Straßenkreuzung Hammer Berg/ Horner Weg, nördlich der U- Bahntrasse Richtung Mümmelmannsberg - Nutzung: Vormalig Lebensmittel Einzelhandel, derzeit leerstehend |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Vereinzelt Ladenlokale an der nördlich einmündenden Caspar Voght-Straße sowie Discounter südlich der nahen Hammer Landstraße - U-Bahnstation Rauhes Haus und Hammer Kirche fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die B5 Eiffestraße sowie die A24 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 271 von 1957 - Festsetzung: Fläche für Läden, 2-geschossig und öffentliche Wegefläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung zur Ergänzung der umgebenden Strukturen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentl. gefördert (12 WE)) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Laufendes Vorbescheidsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist mit seiner Lage am Horner Weg gut erschlossen - Die Nähe zum Hammer Park und zur U-Bahn, zu weiteren Grünanlagen sowie die teilweise Zuordnung zu einer Sackgasse ermöglichen eine optimale Anbindung an das umgebende Stadtquartier und schnelle Erreichbarkeit von Naherholungsflächen. Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen sind über die U-Bahn gut erreichbar, weshalb das Grundstück sehr gut für ein familienorientiertes Wohnen geeignet ist |

Nr.116 Projekt
„Am Elisabethgehölz
3-7“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|---------------------------|
| Größe in ha | 0,45 |
| WE-Zahl insgesamt | 100 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



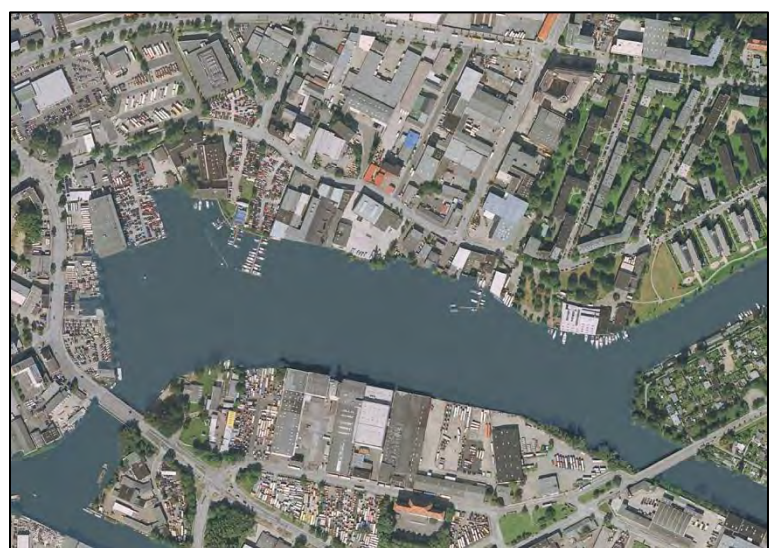
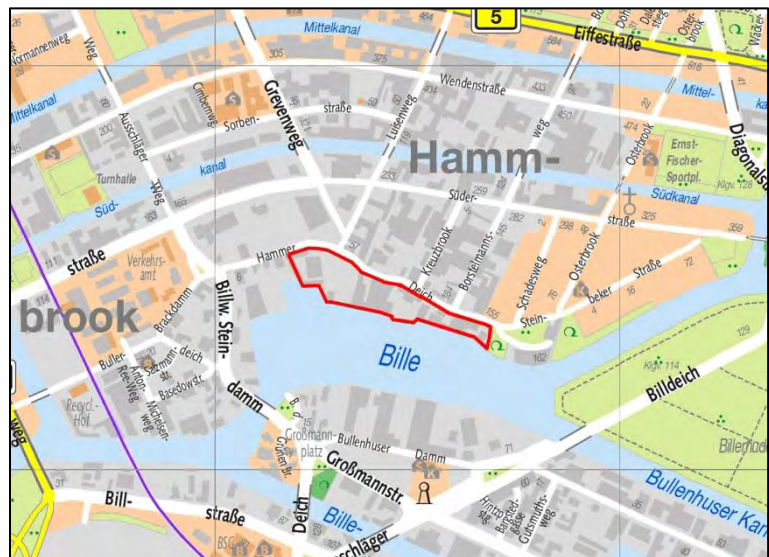
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt östlich des Hammer Parks bzw. nördlich des davon abgehenden Grünzugs „Am Elisabethgehölz“ - Bestehendes Wohngebäude |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind an der Carl-Petersen-Straße und der Hammer Landstraße vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen an der Sievekingsallee und der Caspar-Voght-Straße, U-Bahn Rauhes Haus - Überörtliche Straßenanbindung über Sievekingsallee, Horner Kreisel und A24 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm Nord - Festsetzung: W, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Modernisierung, ggf. Teilabriss der bestehenden Wohngebäude mit Wohnungsneubau - Auch Ziel: Erhalt historischer, das Straßenbild prägender Teile der Fassaden |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungsbau (bei Neubebauung ausschließlich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Gutachten liegt vor; zwischen Bauherr, BSU, Bezirk, Kommunalpolitik sowie in Runden Tischen erörtert - Bauherr verfolgt auf dieser Basis Komplettabriss mit öffentlich gefördertem Neubau - Abrissgenehmigung im März 2013 erteilt - Gespräche zum Gesamtkonzept derzeit noch nicht abgeschlossen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Bausubstanz und technische Ausstattung des Bestandsgebäudes sind teilweise in stark sanierungsbedürftigem Zustand - Die bisherigen Gespräche dien(t)en einer konsensualen Lösungsfindung unter Berücksichtigung von Mieter-, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Interessen |

**Nr. 40 Suchraum
 „Billebecken“
 (Hamm)**

**aktuell
 keine
 Realisierungschancen!**

| | |
|---|--------------------------------------|
| Größe in ha | ca. 4,0 |
| WE-Zahl insgesamt | derzeit nicht zu beziffern |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | langfristige Wohnungsbau- reserve |
| Baubeginn frühestens | langfristige Wohnungsbau- reserve |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Stadtteil Hamm Süd und im westlich angrenzenden Stadtteil Hammerbrook und erstreckt sich südlich des Hammer Deiches bis zum Billebecken - Gewerbebetriebe (unterschiedlicher Art) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten im benachbarten Osterbrookviertel sind bisher nicht gut entwickelt - Schulen und Kitas in Hamm-Mitte vorhanden - In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Bushaltestellen (Süderstraße, Billwerder Steindamm), welche man zu Fuß gut erreichen kann - Durch den Hammer Deich ist die Fläche an die westlich gelegene Bundesstraße „Heidenskampweg“ (B75) und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Hamburg angeschlossen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Stichstraßen vom Hammer Deich erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplanes Hamm-Marsch von 1955 - Durchführungsplanes D93 von 1954 - Festsetzung: Industriegebiet nach Baupolizeiverordnung |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Geplante Mischnutzung aus Handwerk, Gewerbe und Wohnen - Ein vorliegendes Bebauungskonzept sieht eine straßenbegleitende und damit lärmabschirmende 4-geschossige Bebauung am Hammer Deich vor - In den entstehenden Hofbereichen soll eine 3-4-geschossige Bebauung mit Öffnung zum Billeufer entstehen - Durchgehende freiräumliche Verbindung entlang der Bille vorgesehen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Mischgebietsausweisung entlang des Hammer Deiches erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Konkretisieren des städtebaulichen Konzeptes - Gespräche mit Grundstückseigentümern führen - Klärung schwieriger Rahmenbedingungen hinsichtlich des geplanten Nebeneinanders von Gewerbe- und Industrienutzungen und Wohnen als Voraussetzung für eine Entwicklung erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Durch die erhebliche Verkehrsbelastung von den umliegenden Straßen- und Schienenwegen sowie Lärmbelastungen von den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen aus der Nachbarschaft, insbesondere von dem nördlich des Hammer Deiches gelegenen Industriegebiet ist die Fläche nur bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. - Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Weiterhin ist mit Luftschadstoffen durch die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen (Gebiet ist vom Achtsungsabstand benachbarter Betriebe betroffen) |

Nr. 47 Projekt
„Sievekingdamm
72“
(Hamm)

| | |
|--|----------------------|
| Größe in ha | 0,26 |
| WE-Zahl insgesamt | 92 WE |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | Oktober 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage an der Hauptverkehrsstraße Sievekingdamm, nach Osten und Süden Wohnquartiere mit ruhiger Wohnlage zugewendet - Vormalige Nutzung: Autoreparaturbetrieb, Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit wird im Zuge des Vorhabens geschaffen, im Bestand an der Carl-Petersen-Straße vorhanden - ÖPNV: Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude am Sievekingdamm, U-Bahnhalteestelle Hammer Kirche (500 m), Burgstraße (750 m, 10 Minuten zu Fuß) - Erschließung fußläufig über die Straßen Sievekingdamm, Moorende und Auf den Blöcken, TG-Zufahrt |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 285 - Festsetzung: Erdgeschossige Garagen |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Innerstädtische Nachverdichtung durch 6-geschossige Neubauten - Teilweise Gewerbe in den Erdgeschossbereichen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen, davon 55% 3-4-Zimmer-Wohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Abbrüche auf dem Gelände erfolgt - Vorhaben im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäudeensemble fügt sich in seiner Nutzung sehr gut in das bestehende Wohnquartier ein - Der zusätzliche kleinteilige Einzelhandel im Erdgeschoss ergänzt das Angebot im Quartier und wird ausdrücklich positiv bewertet - Der straßenseitige Gebäuderiegel sorgt für einen guten Lärmschutz der privaten Außenbereiche bei gleichzeitig guter Grundrissorganisation - Straßenbäume Moorende müssen erhalten werden (Zielkonflikt) |

Nr. 48 Projekt
„Griesstraße 73“
(Hamm)

| | |
|--|---------------------|
| Größe in ha | 0,13 |
| WE-Zahl insgesamt | 15 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | Anfang 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

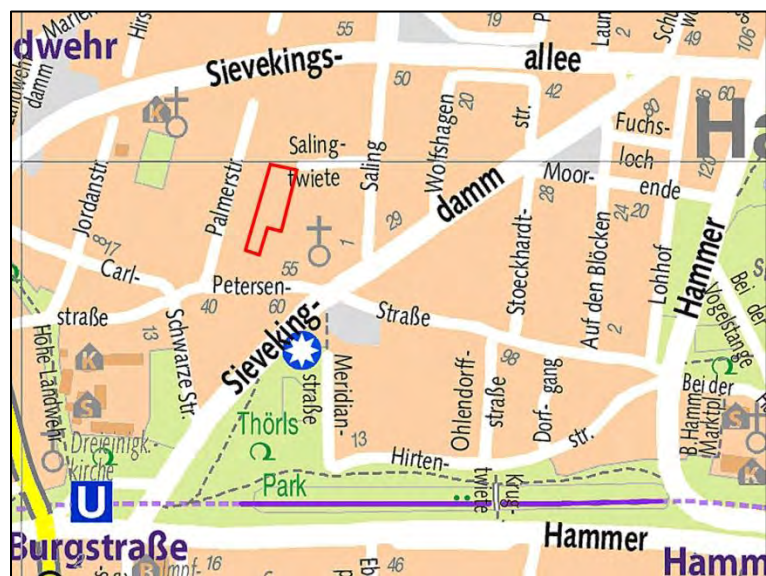


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - südlich S-Bahnstation Hasselbrook, Griesstraße/ Ecke Hammer Steindamm - Ladenzeile in Nutzung |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Bus und S-Bahn Hasselbrook, in weniger als 5 min. fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Kleinere Nahversorgungseinheiten an Kreuzung Hammer Steindamm / Caspar-Voght-Straße - Überörtliche Straßenverbindung über Anschlussstelle Horner Kreisel zur A24 und nördlich gelegene B75 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 105 - Festsetzung: W, bzw. Fläche für Läden |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wie für viele Wohnquartiere der Nachkriegszeit typisch, wurde das Quartier im Gegensatz zur geschlossenen Blockrandbebauung vor 1945 mit Zeilenbauten wiederaufgebaut, welche lediglich durch Ladenzeilen verbunden waren - Inzwischen setzt man wieder auf die geschlossene Blockrandbebauung zur Schaffung ruhiger Innenhoflagen, weshalb sich derartige offene Ecken für eine Nachverdichtung gut eignen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen erteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Abbruch der Ladenzeile vollzogen - Vorhaben im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Generell wird eine Nachverdichtung in Quartieren dieser Art begrüßt, weil damit wieder eine Annäherung an den Vorkriegszustand erfolgt - Des Weiteren wird eine solche Maßnahme als gute Möglichkeit gesehen, eine verkehrsabgewandte ruhige Innenhoflage zu schaffen und das Quartier insgesamt aufzuwerten - Autoverkehr und S-Bahn mögliche Belastungsfaktoren |

**Nr. 51 Projekt
 „Salingtwiete 9“
 (Hamm)**

| | |
|--|--------------|
| Größe in ha | 0,41 |
| WE-Zahl insgesamt | 56 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Östlich S-Bahn Landwehr und U2 Burgstraße, zwischen Sievekingsallee, Saling, Carl-Petersen-Straße - Wohnen und nicht störendes Gewerbe |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Discounter, Lebensmitteleinzelhandel und Tankstelle an der Carl-Petersen Straße vorhanden (7 min. Fußweg) - Bushaltestelle Saling (261) fußläufig in weniger als 5 min. erreichbar, S-Bahnstation Landwehr (S1) in ca. 10 min und U-Bahnstation Burgstraße (U2) in ca. 7 min fußläufig erreichbar - Kita und Schule sind in der Nähe vorhanden - Anbindung an A 24 über die Anschlussstelle Horner Kreisel sowie in nächster Nähe verlaufend die B 75 und B5 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 38A - Festsetzung: Geschäftsgebiet, 1-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Blockinnenverdichtung durch Neubau von Stadtvillen auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Baugenehmigung erteilt - Baubeginn Anfang 2013 erfolgt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der ruhigen Innenhoflage und der guten Infrastruktur hervorragend als Wohnstandort geeignet - Optimale Nahversorgung in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu gemeinnützigen Einrichtungen prädestinieren das Vorhaben für junge Familien und ein großer Innenhof, welcher viel Freifläche für Spielmöglichkeiten bieten würde - Vorhandene Wohnbebauung als Nachbarschaft - Verlagerung eines Gewerbebetriebes erforderlich - Emissionen durch den angrenzenden Discounter möglich |

**Nr. 53 Projekt
 „Wendenstraße“
 (Hamm)**

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,6 |
| WE-Zahl insgesamt | 131 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet befindet sich im südlichen Hamm mit Wasserlage am Mittel- und Rückerskanal - Im Westen angrenzend Büronutzung in der ehem. Papierfabrik - Derzeitige Nutzung als private Stellplatzfläche und Spedition |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit in 10 Minuten fußläufig erreichbar - U-Bahnstation Raues Haus in 15 Minuten zu Fuß erreichbar - Die Buslinie 130 mit der Haltestelle Diagonalstraße führt direkt am Plangebiet vorbei - Anschluss über die Diagonalstraße an die Eiffestraße (B5). |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm Marsch - Festsetzung: Grünfläche (Außengebiet) und zum geringen Teil Industriegebiet - Grünflächenausweisung ist obsolet |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Das Konzept sieht eine 5-geschossige Bebauung mit solitären Wohnhäusern vor, die über eine Tiefgarage verbunden sind - Alle Wohnungen erhalten eine Blickbeziehung zum Wasser - Als Mittelpunkt der geplanten Wohnbebauung ist ein großzügiger Platz mit notwendigen Spielplatzflächen vorgesehen - Die Uferzone am Rückerskanal erhält einen breiten Grünstreifen mit naturnaher Bepflanzung - Angedacht ist eine zusätzliche Fußgängerbrücke über den Mittelkanal |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Eigentumswohnungen (frei finanziert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Junges Wohnen (Standortpioniere) |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Grünflächen Ausweisung ist obsolet; Beurteilung nach § 34 BauGB |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Vorhaben seit Januar 2013 im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Neustrukturierung des Bereiches wird der Standort aufgewertet und das Wohnen in Hamm-Süd deutlich gestärkt - Gebiet ist im Einflussbereich von benachbarten Störfallbetrieben - Es besteht die Problematik einer Nachbarschaft zwischen Wohnen und gewerblicher sowie industrieller Nutzung - Die Lage am Wasser stellt eine äußerst attraktive Situation dar - Die Fläche befindet sich im landesfinanzierten Osterbrookviertel; die Entwicklung zu Wohnzwecken entspricht dem Ziel, das Wohnungsangebot zu stärken und auszubauen - Es ist ggf. mit Sport- und Freizeitlärm durch den angrenzenden Sportplatz zu rechnen |

Nr. 54 Projekt
„Osterbrookplatz 18“
(Hamm)

| | |
|--|------|
| Größe in ha | 0,33 |
| WE-Zahl insgesamt | 15 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am Osterbrookplatz, am Billeknie - Bis 2005 nutzte eine Bootswerft das Plangebiet, durch Brand zerstört und nicht wieder aufgebaut |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Osterbrookviertel sind bisher nicht sehr gut. Ein kleiner, eher schlecht sortierter Lebensmittelmarkt liegt in direkter Nähe (Hammer Markt findet Dienstag und Freitag statt) - Discounter an der Hammer Landstraße - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil Hamm vorhanden - Die direkte ÖPNV-Anbindung verläuft über die Buslinien 112 und 312 (entlang der Süderstraße), die nächsten U-Bahnstationen sind Burgstraße und Hammer Kirche (U2) und in ca. 15 min. fußläufig erreichbar - Quartier liegt südlich der östlichen Hamburger Ausfallstraße Eiffestraße (B5) |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamm-Süd 5 von 1997 - Ausweisung: Sondergebiet (Wassersportanlage) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Geschosswohnungsbau, 5-geschossiges Wohngebäude und Bootshaus mit Fitness- und Umkleieräumen, eine gastronomische Einrichtung (Café) mit Außenterrasse |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geplant sind 15 zum Großteil familiengerechte und barrierefreie Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern - Frei finanzierte Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - (Jungen) Familien |
| Neues Planungsrecht | - Vorhabengebiet „Wohnen, Gastronomie, Sport“ |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Komplexes B-Planverfahren - B-Plan-Entwurf lag vom 8.8.2010 bis 7.9.2011 öffentlich aus - Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen benachbartem Störfallbetrieb und dem LIG zur Reduzierung des Achtungsabstands soll in Kürze erfolgen - Kommission für Bodenordnung hat Grundstücksverkauf an Vorhabenträger zugestimmt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der (zentralen) Lage im Bezirk Hamburg-Mitte besonders für Wohnnutzungen geeignet. Die Nutzung ist von der Konfliktbewältigung „Bebaubarkeit in Abhängigkeit von Störfallbetrieben“ abhängig - Der Bezirk unterstützt Aktivitäten, die zu einer Bebauung führen. Das Osterbrookviertel ist seit Ende 2008 „Gebiet der Quartiersentwicklung“ – heute landesfinanziertes Fördergebiet (bis Ende 2014). Leitthema: Familienwohnen fördern - Besonderheit des Quartiers ist die zum Teil idyllische (Insel)-Lage an der Bille - Es ist mit Sport- und Freizeitlärm durch den angrenzenden Bolzplatz, das Freibad und den Schiffsanleger zu rechnen |

Nr. 55 Projekt
„Süderstraße 294
ehem. „Haus der
Italiener“
(Hamm)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,12 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 24 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

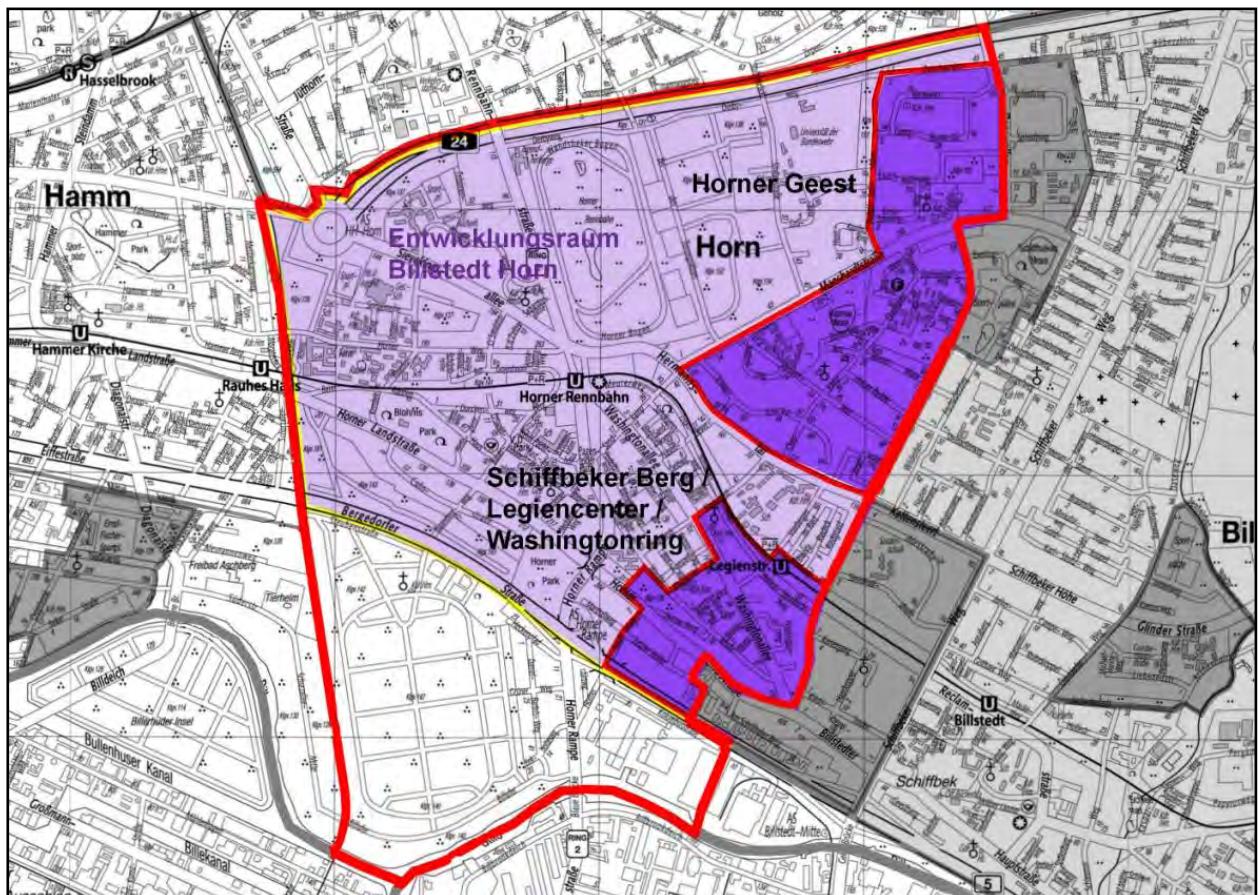


| Bestandssituation | |
|---------------------------|--|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Hamm – im Osterbrookviertel – in der Nähe der Bille, an der Süderstraße neben dem im Jahr 2005 eröffneten Störtebeker-Haus an der Kreuzung zum Borstelmannsweg (Flurstück 96, Gemarkung Hamm-Marsch) - Derzeit wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude durch einen Weißwaren-Händler genutzt, der Mieter bei dem zukünftigen Investor ist |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Osterbrookviertel sind bisher nicht sehr gut. Ein kleiner, eher schlecht sortierter Lebensmittelmarkt liegt in direkter Nähe. Discounter an der Hammer Landstraße (Hammer Markt findet Di. und Fr. statt) - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil Hamm vorhanden - Die ÖPNV-Anbindung verläuft über die Buslinien 112 und 312 (entlang der Süderstraße), die nächsten U-Bahnen sind Burgstraße und Hammer Kirche (in ca. 15 min. zu Fuß erreichbar) - Quartier liegt südlich der östlichen Hamburger Ausfallstraße Eiffestraße (B5) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Süd von 1955 - Ausweisung: W, 4-geschossig - RISE-Fördergebiet bis Ende 2014 |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|---|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Wohnhaus schließt den vorhandenen Blockrand - Es sollen ca. 6 Geschosse projektiert werden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Befreiung vom vorh. Baustufenplan für die geplante Geschossigkeit notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Verlängerte Baugenehmigung (von 2006) liegt vor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Lage des Wohnhauses ist leider nur bedingt attraktiv (in der Nähe des Verkehrskreisels und mit Blick nach Norden auf ein sanierungsbedürftiges Hotel), jedoch wird durch das Konzept der Blockrand geschlossen und werden die Flächen geordnet - Eine Attraktivitätssteigerung des Hofes und der Ausblick nach Süden (in den oberen Geschossen bis zur Bille) bilden einen Ausgleich - Ggf. Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet durch Geruchsbeeinträchtigungen und Gewerbelärm - Das Handlungskonzept für das Osterbrookviertel unterstützt den Bau weiterer Wohnungen, besonders für Familien |

| Horn | | | |
|---|-----------|----------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 37.882 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 14,8 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 17 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 21.536 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,7 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 57,2 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 16,1 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 6,1 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 5,8 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 6.531 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 2.969 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 19.408 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 6,7 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 59,8 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 30,6 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 2.261 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 1.053 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Entwicklungsraum Billstedt Horn | | 2.000 ha | 105.000 |
| Quartier IV - Horner Geest (tlw. auch zu Billstedt) | | 127 ha | 13.400 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Horn

Der zwischen Autobahn (A24) und Bille gelegene Stadtteil Horn mit heute rd. 38.000 Einwohnern ist mehr als 700 Jahre alt. Neben seiner Bedeutung als wichtiger Wohnstandort ist Horn über Hamburg hinaus bekannt durch die Galopprennbahn Horn und den Horner Kreisel. Bedeutsame Einrichtungen wie die Stiftung ‚Das Rauhe Haus‘ und auch die Bundeszentrale der Deutschen Jugendherbergen haben ihren Sitz in Horn.

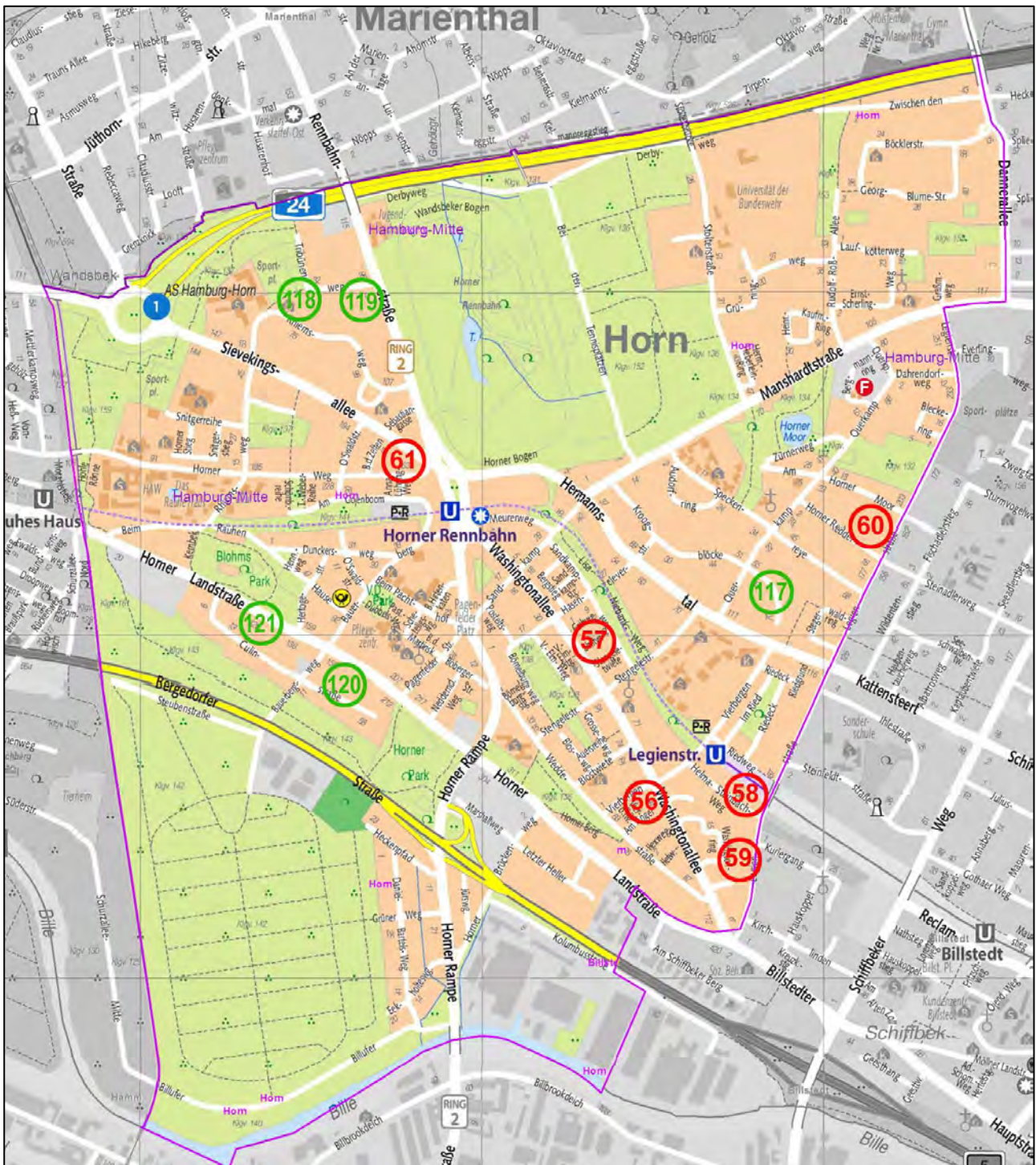
Die geschlossenen Backstein-Ensembles der 1920er/30er und 1950er-Jahre und die Siedlungen der Wiederaufbauphase aus den 1960er-Jahren (Horner Geest 1959-68) prägen das Erscheinungsbild. Der Stadtteil verfügt über gute Bestände mit noch erschwinglichen Mieten und einer guten Verkehrsanbindung. Dies macht den Stadtteil attraktiv für junge Familien. Es leben mittlerweile auch viele Studenten in Horn. Eine Vielzahl an Kleingärten, darunter der größte deutsche Kleingartenverein ‚Horner Marsch‘ mit seinen etwa 1.000 Parzellen, prägen das Bild des Stadtteils ebenso wie die Grünanlagen Blohms Park, Horner Park, Horner und Schiffbeker Moor. Auch der Freizeitpark im Inneren der Galopprennbahn ist für die Öffentlichkeit nutzbar. Die eingangs angesprochene gute Erschließung von Horn ist gleichzeitig auch ein Nachteil: Der Stadtteil wird durch mehrere Hauptverkehrsstraßen wie die Bergedorfer Straße (B5), die Horner Landstraße oder den 2. Ring (Rennbahnstraße/Horner Rampe) durchtrennt.

Horn wurde im 2. Weltkrieg größtenteils zerstört und danach nur langsam wieder aufgebaut. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde Horn zu einem Förderschwerpunkt des sozialen Mietwohnbaus mit langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Bis in jüngere Zeit lebte noch ein größerer Anteil von Menschen in Behelfsheimen; noch heute wohnen hunderte Menschen auf ihren Kleingartenparzellen. In den letzten Jahren stand vor allem die 1933-39 erbaute Riedsiedlung im Blickpunkt der Öffentlichkeit. Die zwischen Hermannstal, Vierbergen, Helma-Steinbach-Weg und Legienstraße gelegene Siedlung mit ihren damals etwa 530 Not- und Behelfswohnungen wurde in Schlichtbauweise vor allem für kinderreiche Familien gebaut. In den 1990er-Jahren war der Abriss der Siedlung vorgesehen, da die Wohnungen u. a. mit ihren Ofenheizungen nicht mehr zeitgemäßen Wohnstandards entsprachen. Nach erheblichen Protesten der Mieter beschloss die Bürgerschaft Anfang 2007 den Erhalt eines Teils der Siedlung. Auf dem Gelände konnten zwischen 2002 und 2009 jedoch auch 48 Reihenhäuser und 270 neue Wohnungen mit günstigen Mieten von der SAGA GWG gebaut werden. Durch eine behutsame Nachverdichtung wurde so die Schaffung von weiteren 10.000 m² Wohnraum auf dieser Fläche möglich.

Der gesamte Stadtteil Horn mit Ausnahme der Bereiche südlich der B5 ist Bestandteil des im Dezember 2005 in die Förderung der Stadtteilentwicklung aufgenommenen Entwicklungsraums Billstedt-Horn. Dieses bundesweit größte Stadtteilentwicklungsprojekt startete 2006 unter Federführung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung mit einer mehrtägigen Zukunftskonferenz mit anschließender Arbeitsgruppenphase, auf die die einzelnen Handlungsschwerpunkte, Projektentwicklungen und die Beteiligungsstruktur zurückzuführen sind. Leitbild der Stadtteilentwicklung für die beiden Stadtteile ist die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens in Verbindung mit einer Verbesserung der lokalen Bildungssituation. Zwei von fünf lokalen Schwerpunktquartieren des Entwicklungsraumes liegen in Horn bzw. umfassen Bereiche Horns: Das Quartier Schiffbeker Berg - Washingtonring - Legienstraße (85 ha groß, ca. 9.500 Einwohner, ca. 500 Wohnungen) sowie die etwa 127 ha große, im Nordosten gelegene ‚Horner Geest‘ mit über 13.000 Bewohnern. In den zuständigen Quartierbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürger und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten. Ein Schlüsselprojekt in Horn ist das Stadtteilhaus ‚Horner Freiheit‘, das kurz vor dem Baubeginn steht.

Im Rahmen des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms konzentriert sich der Neubau von Wohnungen im Stadtteil Horn derzeit vor allem auf drei Projekte im Bereich südlich der U-Bahnstation Legienstraße mit insgesamt 162 Einheiten und teilweise öffentlich gefördertem Anteil. Das städtische Wohnungsbaununternehmen SAGA / GWG hat an diesen Projekten und darüber hinaus wesentlichen Anteil. Weiterhin bestehen interessante Potenziale in der Entwicklung von kleineren Einzelbauvorhaben im Rahmen von Nachverdichtung und Neubauprojekten.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Horn



Neue Potenzialflächen

- 117 Kroogblöcke 58, 64, 73/ Querkamp 8, 72
- 118 Rhiemsweg 65/ Horner Geest
- 119 Südlich Rennbahnstraße 91
- 120 Culinstraße 37
- 121 Horner Landstraße 110

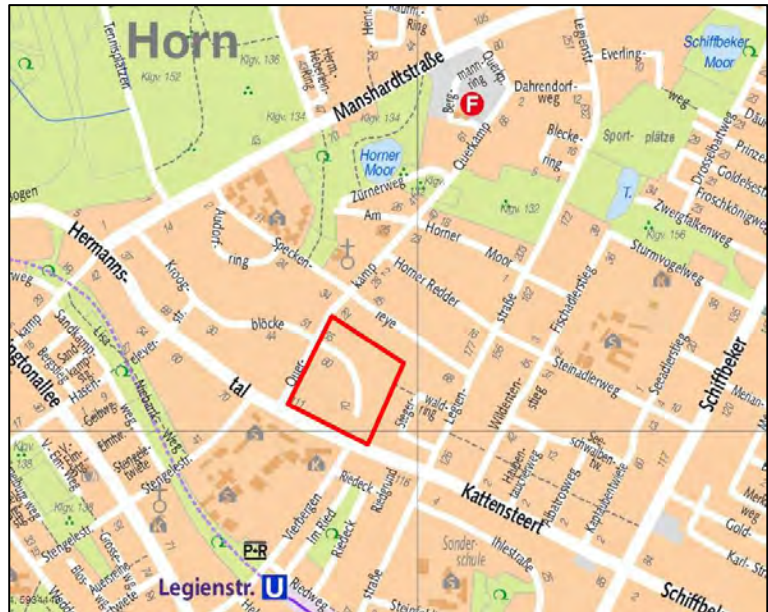
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 56 Washingtonallee 90
- 57 Washingtonallee 29- 33
- 58 Legienstraße 45
- 59 Legienstraße 65
- 60 Legienstraße 181
- 61 Sievekingsallee / Horner Weg

Nr.117 Projekt
„Kroogblöcke
58, 64, 73 /
Querkamp 8, 72“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|-----------|
| Größe in ha | 4 |
| WE-Zahl insgesamt | 72 |
| Eigentümer | SAGA/ GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage östlich der Straße Querkamp, rund um die Straße Kroogblöcke, südlich begrenzt von der Straße Hermannstal - Derzeitige Nutzung: Wohnen, Grünfläche und Stellplätze |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - In fußläufiger Entfernung Bildungs- und soziale Einrichtungen, sowie westlich Querkamp ein kleines EKZ vorhanden, fußläufig in 10 min erreichbar das EKZ nahe der Horner Rennbahn - In wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind die U-Bahnstationen Horner Rennbahn und Legienstraße - Über die Straße Hermannstal besteht eine direkte Anbindung an die Straßenkreuzung bei der Horner Rennbahn, über welche man in wenigen Minuten zur A24 und B5 gelangen kann |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Blöcke müssen über Stichwege an die Straße Kroogblöcke bzw. Querkamp angebunden werden |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 8 - Ausweisung: Stellplätze, nicht überbaubare Fläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung des Quartiers mit ortstypischen Zeilenbauten |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Beratungs- und Abstimmungsgespräche im Fachamt SL erfolgt - Positiver Vorbescheid erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorbescheid lässt einzelne Belange /z.B. Baumschutz und Stellplatzanlagen offen, die im Baugenehmigungsverfahren zu bearbeiten sind und ggf. zu einer Anpassung der WE führen kann - Die Gebäude werden in einem ruhigen und stark durchgrüntem Wohngebiet errichtet - Vor dem Hintergrund, dass auf kurzem Wege Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden sind und reichlich Kinderspiel- und Freizeitflächen existieren, ist das Quartier für eine Nachverdichtung mit familienfreundlichem Wohnen hervorragend geeignet - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr.118 Projekt
„Rhiemsweg 65“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------------|
| Größe in ha | 0,25 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 30 |
| Eigentümer | SAGA GWG + FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



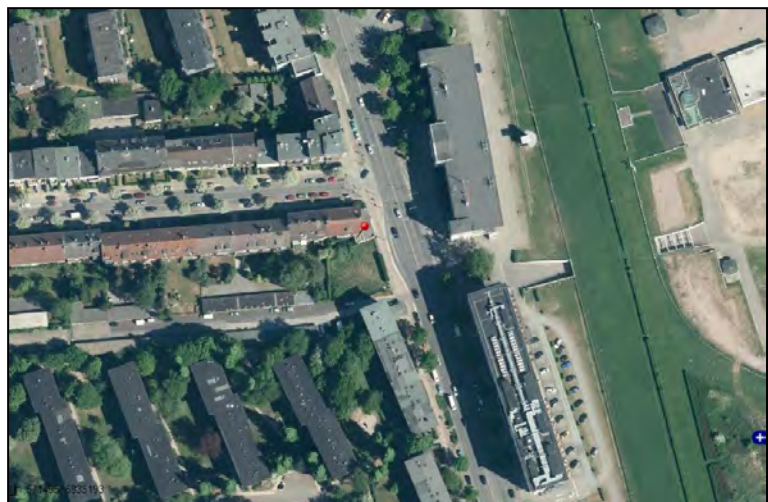
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Zwischen den Haltestellen Horner Rennbahn und Rauhes Haus (U2), östlich des Horner Kreisels - Bestandsnutzung westliches Gebäude: Bücherhalle, östliches Gebäude: Leerstand, ehem. Mütterberatung |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Discounter und Nahversorgungsmöglichkeiten im Horner Zentrum in 10 min fußläufig zu erreichen - U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2) in 5 min zu Fuß erreichbar, Bushaltestelle Rhiemsweg (Linie 161) in 5 min fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen in Umgebung vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung direkt über Horner Kreisel an A24 und in wenigen Minuten über B5 an A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 15 - Ausweisung: Zweckbestimmung Bücherhalle, Mütterberatung (FHH) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Straßenbegleitender Baukörper, Geschosswohnungsbau - Genehmigungsfähige Baumasse ist mit Blick auf die begrenzte Grundstücksfläche noch detailliert abzustimmen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf Grundlage des geltenden Planungsrechts auf dem Befreiungsweg genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Beratungs- und Abstimmungsgespräche im Fachamt SL - Laufendes Vorbescheidsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Planungsrechtliche Befreiung für die Überbauung von Flächen für Gemeinbedarf durch Wohnungsbau notwendig - Entwicklung beider Grundstücke für Wohnungsbau, insbesondere für Familien besonders geeignet, denn Flächen befinden sich in einer verkehrsberuhigten Straße, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Umgebung - Umzug der Bücherhalle Horn ins neue Stadtteilhaus Horn geplant, somit stünde Gebäude /Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung, Gebäude der ehem. Mütterberatung steht bereits leer - Abriss der Bestandsgebäude notwendig - Ggf. Lärmbelastungen durch nördlich angrenzenden Sportplatz - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr.119 Projekt
„Südlich Rennbahn-
straße 91“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,06 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 12 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage direkt gegenüber der Galopprennbahn Horn - Derzeitige Nutzung: Grünfläche (Baulücke) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück - Straßenanbindung: Lage am Ring 2 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Schaffung TG-Zufahrt ggf. über privates Flurstück |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 15 von 1965 - Ausweisung: Sondergebiet Läden, 1-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Lückenschließung (möglichst mit Anschluss an südlich anschließende Bebauung) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Ziel: Überwiegend öffentlich geförderter Mietwohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Wohnungen für Studenten - Senioren |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Gespräche mit Grundstückseigentümer zum Garagenhof führen - Ausschreibung der Fläche durch LIG |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt zwar am Ring 2 (Lärmproblematik), ist jedoch bei einer Orientierung der Wohnungen zur ruhigen Westseite aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Erschließung zum Wohnen gut geeignet. - Erhöhung der Wohnqualität der umgebenden Wohnnutzungen durch Schaffung eines ruhigen Innenbereichs - Bebaubarkeit ist aufgrund von (ggf.) zu berücksichtigenden Gebäudeöffnungen in den angrenzenden Wohnbauten und der vorhandenen Zufahrt zum Garagenhof eingeschränkt - Im EG sollten Geschäfts- bzw. Gewerbenutzungen untergebracht werden - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr.120 Projekt
„Culinstraße 37“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 20 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



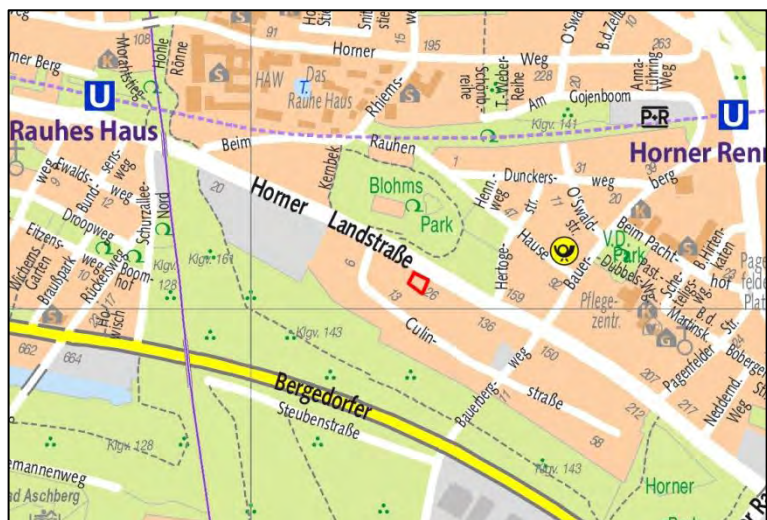
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage südöstlich der Kreuzung Bauerbergweg/ Horner Landstraße im Baublock nördlich der Culinstraße - Derzeitige Nutzung: Stellplätze und Garagen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - In fußläufiger Entfernung Bildungs- und soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe nicht vorhanden - U-Bahnstation Horner Rennbahn in 10 min fußläufig erreichbar, evtl. nahe Bushaltestelle verfügbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die B5 „Bergedorfer Straße“, sowie über den Bauerbergweg an die A24 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 26 - Ausweisung: Stellplätze bzw. nicht überbaubare Fläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der im angrenzenden Wohngebiet vorherrschenden Zeilenstruktur um eine straßenbegleitende nordsüdorientierte Zeile |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Entfällt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid mittlerweile erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet und verfügt mit der Horner Landstraße über eine gute Anbindung des Quartiers an das Stadtzentrum. Auf kurzem Wege erreichbar sind Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie öffentliche Grünanlagen. Das große und begrünte Grundstück bietet optimale Voraussetzungen zur Anlage wohngebäudezugeordneter Kinderspiel- und Freizeitflächen weshalb das Haus sehr gut für familienfreundliches Wohnen geeignet ist - Nachteilig sind fehlende fußläufig erreichbare Nahversorgungseinrichtungen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr.121 Projekt
„Horner Landstraße
110“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|---------------|
| Größe in ha | 0,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 20 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ist zu prüfen |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

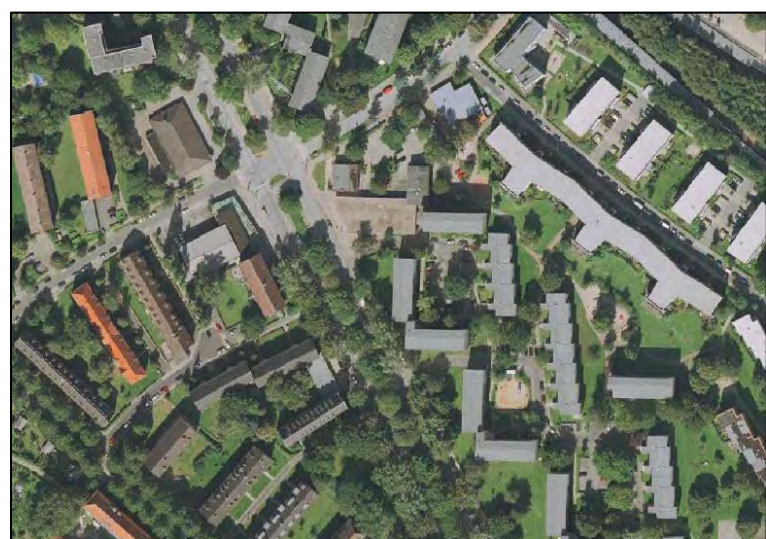


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im durch Wohnnutzung geprägten Baublock zwischen Horner Landstraße und Culinstraße, unweit des Blohms Parks in Horn - Derzeitige Nutzung: Lebensmitteldiscounter |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten erst in 750 – 1.000 m Entfernung (Discounter U-Bahn-Station Rauhes Haus, Bauerbergweg, EKZ Horner Rennbahn) - U-Bahnstation Rauhes Haus in 750 m Entfernung, Bushaltestelle Hafensbahn - Horner Landstraße - Kitas und Schulen in Hamm und Horn vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über die Horner Rampe und die Bergedorfer Straße B5 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 25 - Ausweisung: GE, max. 2-geschossig |

| | |
|--|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss des vorhandenen Discounters, zwingend notwendiger Ersatz an nahegelegener, aber noch nicht definierter Stelle - Ergänzung der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung mit einem straßenseitigen Gebäuderiegel, ggf. nach Westen L-förmig |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (Ziel: Anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Ist noch zu prüfen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche im Fachamt SL, noch kein förmliches Verfahren |
| Standort eignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit dem geltenden Planungsrecht „Gewerbegebiet“ ist offen, der Baublock ist, von dem hierdurch betroffenen Flurstück abgesehen, ausschließlich durch Wohnen geprägt - Der vorhandene Discounter ist für die Nahversorgung der näheren Umgebung unverzichtbar, eine Verlagerungsmöglichkeit ist für die Mobilisierung dieser Wohnungsbaupotenzialfläche daher zwingende Voraussetzung - Die Wohnqualität ist mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Horner Landstraße sicherzustellen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr. 56 Projekt
„Washingtonallee 90“
(Horn)

| | |
|--|---------------------|
| Größe in ha | 0,17 |
| WE-Zahl insgesamt | 46 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | Anfang 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

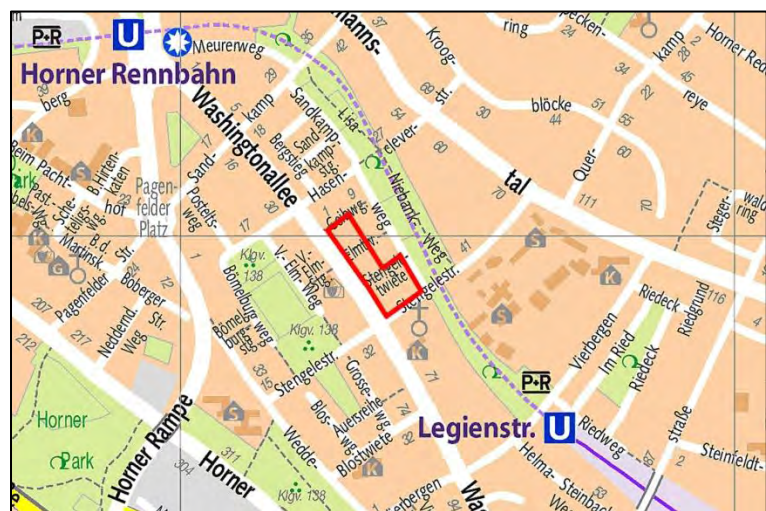


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Südwestlich der U-Bahnstation Legienstraße , Washingtonalle/ Ecke Vierbergen - Russischer Supermarkt und Wohnhaus |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - U-Bahnstation Legienstraße (U2), fußläufig in weniger als 5 min erreichbar, Bushaltestelle Washingtonallee, fußläufig in ca. 5 min erreichbar - Lebensmitteldiscount, Getränkemarkt, sowie das Legiencenter und das Einkaufszentrum Möllner Landstraße sind fußläufig bzw. mit dem Bus gut zu erreichen - Kitas und Schulen sind vor Ort vorhanden - Übergeordnet angebunden über die B5 sowie mit der Anschlussstelle Horner Kreisel an die A24, über die B5 gelangt man in wenigen Minuten zur A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Horn - Festsetzung: W, 3-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wie für viele Wohnquartiere der Nachkriegszeit typisch, wurde das Quartier im Gegensatz zur geschlossenen Blockrandbebauung vor 1945 mit Zeilenbauten wiederaufgebaut, welche lediglich durch Ladenzeilen verbunden waren. - Inzwischen setzt man wieder auf die geschlossene Blockrandbebauung zur Schaffung ruhiger Innenhoflagen, weshalb sich derartige offene Ecken für eine Nachverdichtung gut eignen. |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Für die Wohnnutzung wurden Befreiungen vom geltenden Planrecht erteilt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Vorhaben ist seit 2012 im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Gerade bei den Siedlungen der 50er-/ 60er-Jahre mit ihren großen zu den Straßen hin offenen Freiflächen und den fließenden Räumen bietet sich eine Nachverdichtung und Blockrandschließung im Sinne der klassischen europäischen Stadt (Strikte Abgrenzung privat - öffentlich) an - Verlagerung von Einzelhandelsbetrieb erforderlich, ggf. könnte die Ladenzeile im EG integriert werden, um die Nahversorgung der Anwohner weiterhin sicherzustellen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr. 57 Projekt
„Washingtonallee
29 – 33“
(Horn)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 1,4 |
| WE-Zahl insgesamt | 24 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

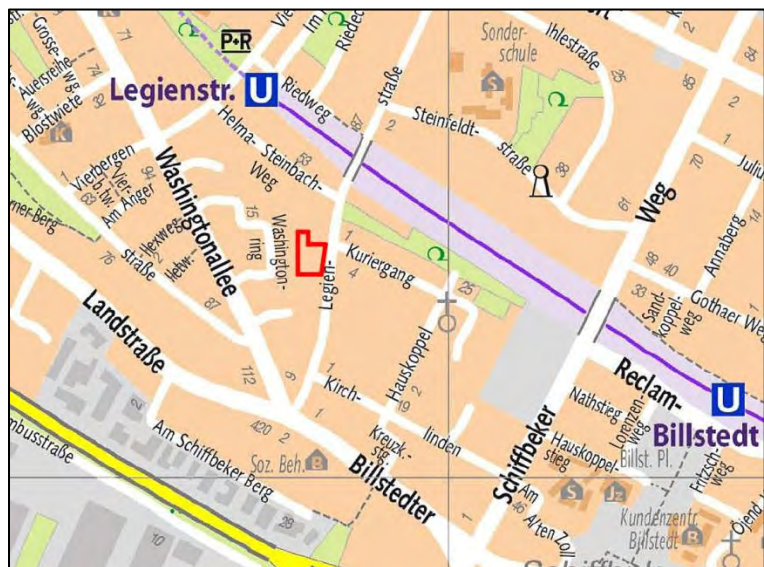


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Washingtonallee/ Ecke Stengelestraße und Hasencleverstraße - Private Grünfläche und Wohnungsbau |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - U2 Horner Rennbahn und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig (ca. 7 min) erreichbar - Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) - Nahversorgung durch Einkaufszentrum (Haltestelle U2) und Discounter bzw. Getränkemarkt im Südosten gewährleistet - Übergeordnete Verkehrsanbindung über die B5 an die A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel an die A24 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Fußläufig über Durchgangswege, zugänglich von Washingtonallee und Sandkampweg |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Horn 2 - Festsetzung: WR, 3-geschossig, Baukörperfestsetzung, private Grünfläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - In den 1930er-Jahren errichteter Zeilenwohnungsbau; nach Kriegszerstörungen vereinfacht wiederaufgebaut - Da an diesem Standort aus heutiger Sicht die geschlossene Blockrandbebauung, u. a. um gegenüber verkehrlich inzwischen stark belasteter Hauptverkehrsstraßen ruhige Innenhoflagen zu erzeugen, bevorzugt wird, eignet sich eine derart offene Bebauung gut für eine Nachverdichtung - Die Nachverdichtung erfolgt durch Verbindung sechs quer zur Straße stehender Zeilen über drei Baukörper, wodurch geschlossene Innenhoflagen geschaffen werden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Mieterstrukturen, wie vorhanden - Zusätzlich Senioren |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Städtebauliches Gesamtkonzept liegt vor - Laufende Baugenehmigungsverfahren für Sanierungen und ergänzende Neubauten |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung wird befürwortet, zu klären ist aber der Umgang mit der Problematik des bestehenden Planrechts mit der Ausweisung „Private Grünfläche“ - Baumbestand betroffen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr. 58 Projekt
„Legienstraße 45“
(Horn)

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,35 |
| WE-Zahl insgesamt | 88 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | nicht notwendig |
| Baubeginn frühestens | im November 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

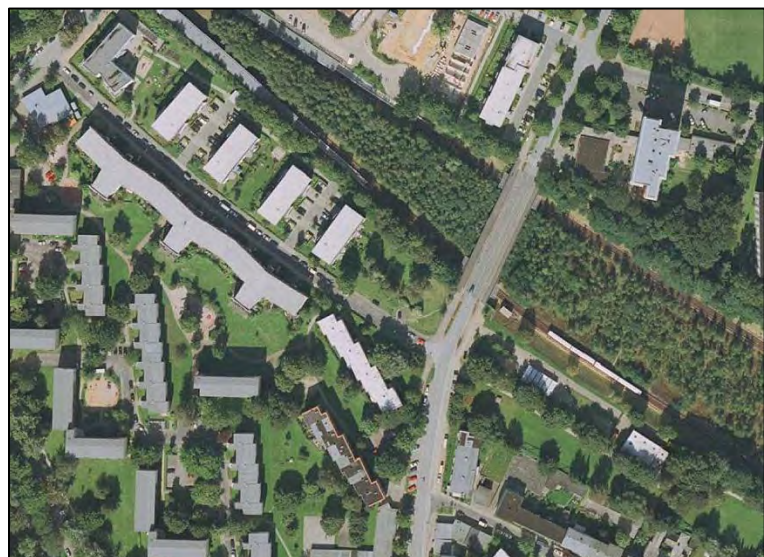


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Südlich der U2-Haltestelle Legienstraße, westlich Legienstraße - Parkplatz, Freifläche, leer stehende Ladenzeile |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle Washingtonallee erreichbar in weniger als 5 min zu Fuß, U2 Legienstraße ca. 5 min Fußweg - Anbindung an A24 über die Anschlussstelle Horner Kreisel sowie in nächster Nähe verlaufend die B5, über B5 Anbindung an die A1 - Nähe zu Discounter und Getränkemarkt sowie Legiencenter und Einkaufszentrum Möllner Landstraße - Anbindung über die Legienstraße |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 14 - Ausweisung: Private Grünfläche, Sondergebiet Läden und Stellplatzanlage |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abbruch der heruntergekommenen Ladenzeile und Nachverdichtung der Siedlung durch Überbauen der Innenhoffreifläche mit einem Ost-West ausgerichteten Riegel sowie straßenbegleitende Bebauung gleicher Ausrichtung - Anlage eines „Senioren“-Gartens zwischen beiden Wohnblöcken |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Finanzierung aus Eigenkapital der SAGA GWG |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Betreutes Wohnen für Senioren |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung 20.04.2012 erteilt - Vorhaben ist seit November 2012 im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung in für heutige Verhältnisse sehr großen offenen Freiräumen, typisch für Siedlungen der 50er-/ 60er-Jahre - Bebauungsmöglichkeit auf eher wenig genutzter Freifläche sowie anstelle nicht mehr zeitgemäßer schon länger brach liegender Ladenzeile - Schwierigkeiten ergaben sich durch die erheblichen Befreiungstatbestände, welche aber durch das gute Konzept des barrierefreien Wohnungsbaus und der Schaffung einer qualitätsvollen Gartenanlage einen guten Ausgleich erfahren - Überbauung einer gemäß Planrecht ausgewiesenen „privaten Grünfläche“ - Entwicklungsraum Billstedt-Horn |

Nr. 59 Projekt
„Legienstraße 65“
(Horn)

| | |
|--|------------------------|
| Größe in ha | 0,17 |
| WE-Zahl insgesamt | 28 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | Im Januar 2013 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

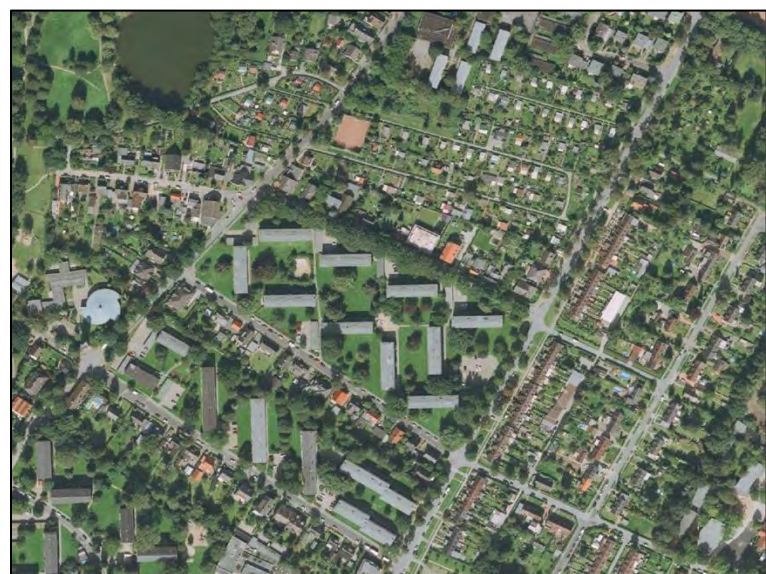
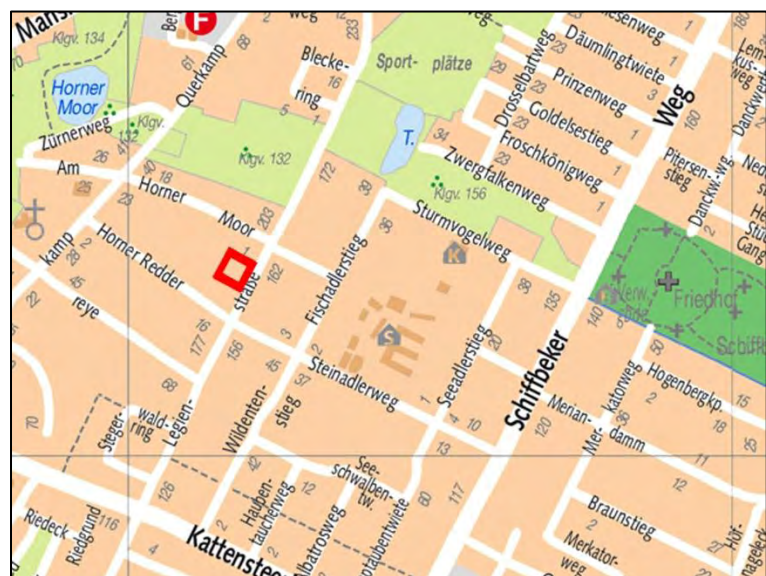


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Südöstlich der U2-Haltestelle Legienstraße, Kreuzung Legienstraße/ Helma-Steinbach-Weg - Brachliegende Freifläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Discounter und Getränkemarkt, Legiencenter sowie Einkaufszentrum Möllner Landstraße - U2-Haltestelle Legienstraße in weniger als 5 min fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind in der Nähe vorhanden - Anbindung an A24 über die Anschlussstelle Horner Kreisel sowie in nächster Nähe verlaufend die B5 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 3 - Ausweisung: Sondergebiet Läden, 2-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzen der bestehenden Zeilenbebauung nahe der U-Bahntrasse, Überbauung einer Frei-/ bzw. Brachfläche |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung erteilt - Vorhaben ist im Bau |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das bestehende ruhige Wohngebiet nahe der U-Bahnstation findet in der ergänzten Wohnbebauung städtebaulich seinen Abschluss - Bebauungsmöglichkeit auf ungenutzter Freifläche in innerstädtischer Lage - Lärm- und Erschütterungsbelastung durch U-Bahn - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr. 60 Projekt
„Legienstraße 181“
(Horn)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,12 |
| WE-Zahl insgesamt | 32 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

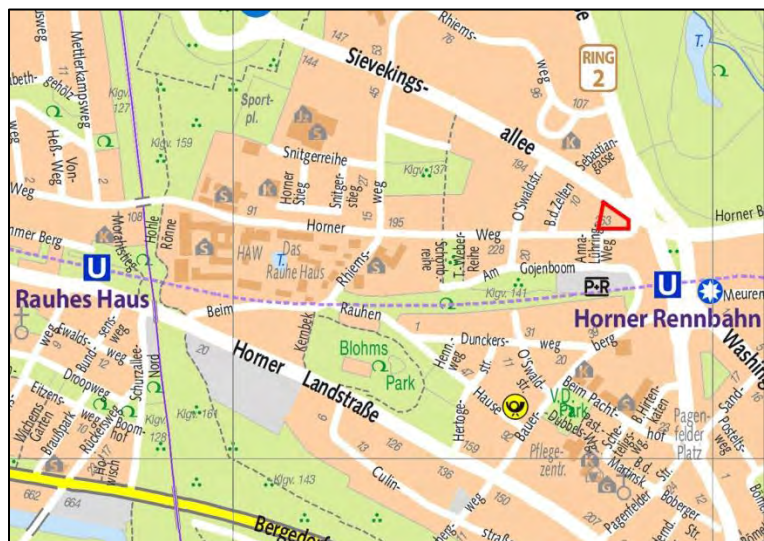


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Nordöstlich der U2-Haltestelle Legienstraße, Ecke Legienstraße/ Horner Redder - In Nutzung befindliche Freifläche in aktivem Wohngebiet |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Größere Entfernung zu Discounter und Getränkemarkt, Legiencenter sowie Einkaufszentrum Möllner Landstraße - U2-Haltestelle Legienstraße 1 km entfernt und damit ca. 10 min Fußweg, Bushaltestelle Kattensteert (Linie 23) in weniger als 5 min fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind in der Nähe vorhanden - Anbindung an A24 über die Anschlussstelle Horner Kreisel sowie in nächster Nähe verlaufend die B5 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 10 - Ausweisung: Private Grünfläche und Stellplatzanlage |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzen des Prinzips der vorhandenen Zeilenbebauung durch Ost-West-orientierten Baukörper als Nachverdichtung des Wohngebiets - Überbauung einer Grünanlage |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen ; z.Zt. Klärung der Förderung |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere junge Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid erteilt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das bestehende ruhige Wohngebiet nahe des Horner Moors ist aufgrund seiner offenen Bauweise und den großen Freiflächen gut für eine Nachverdichtung geeignet und damit ein attraktiver Standort für weitere familiengerechte Wohnungen - Konflikte sind durch die Überbauung der Privaten Grünfläche und den Wegfall der vorhandenen Stellplatzanlage programmiert - Wertvoller alter Baumbestand muss in größerem Maße für die Baumaßnahme geopfert werden - Probleme beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze im vorhandenen Wohngebiet - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

**Nr. 61 Projekt
 „Sievekingsallee/
 Horner Weg“
 (Horn)**

| | |
|---|------------------------------|
| Größe in ha | 0,175 |
| WE-Zahl insgesamt | Unklar (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | FHH und privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2016 |
| Innenentwicklung | ja |

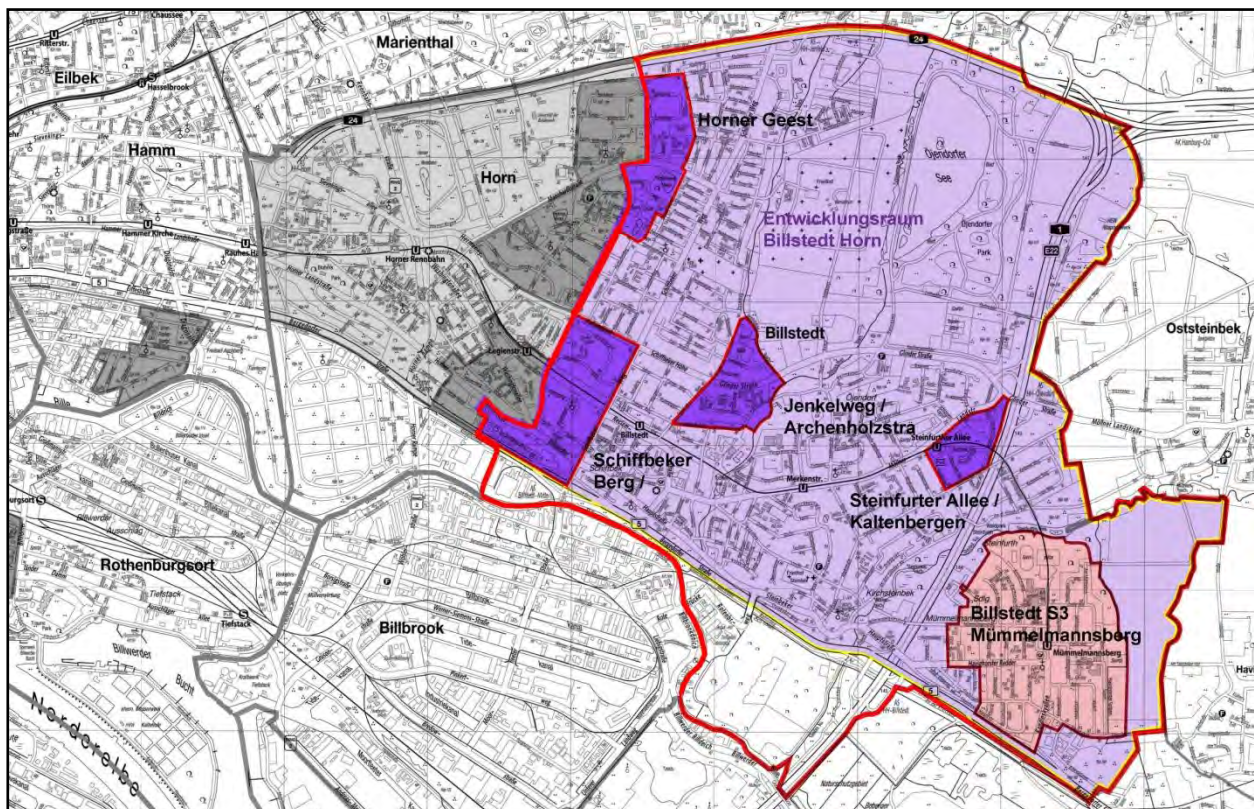


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Kreuzungsbereich der Anwohnerstraße Horner Weg und der Hauptverkehrsstraße Sievekingsallee, nach Westen Wohnquartier mit ruhiger Wohnlage zugewendet - Derzeitige Nutzung: Wohnungsbau und Grünfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch EKZ an der U-Bahnstation Horner Rennbahn gewährleistet - Schulen und Kitas sind im Horner Weg vorhanden - ÖPNV: Bushaltestelle nahe des Grundstücks an der Sievekingsallee (250 m), U-Bahnstation Horner Rennbahn (U2) direkt neben dem Grundstück - Anschluss an überörtliche Erschließung A24 über die Sievekingsallee/ Horner Kreisel gegeben |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig, erfolgt über umliegende Straßen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 18 - Ausweisung: Öffentliche Grünfläche bzw. Wohnungsbau |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss der bestehenden, abgängigen Wohnzeile und Neubau eines größeren Wohnungsneubaus an der Ecke - Antragsteller plant auch Abriss des westlich angrenzenden Baublocks als 2. BA, womit eine zusammenhängende Betrachtung beider Vorhaben vorzunehmen ist |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (öffentlich gefördert); in Ergänzung der ggf. zu erhaltenden Strukturen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich, Befreiungen notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Ideenträgerwettbewerbsgrundstück - Anfrage der Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks seitens des Eigentümers der benachbarten Wohnblöcke liegt vor - Wegen Abriss und Neubau auf westlich benachbartem Grundstück ist ggf. ein beschränkter hochbaulicher Realisierungswettbewerb notwendig - Abrissvariante ist zu prüfen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude würde sich in seiner Nutzung gut in das bestehende Wohnquartier einfügen und einen weiteren Baustein in der Nachverdichtung von Quartieren der Nachkriegszeit darstellen - Konflikte können bezüglich der Belichtung des Innenhofes, der Kinderspiel- und Freizeitflächen und insbesondere mit dem umfangreichen hochwertigen Baumbestand entstehen - Bebauung einer als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Freifläche - Es ist mit Luftschadstoffstoffen aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation und mit Sport- und Freizeitlärm von der Horner Rennbahn zu rechnen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

| Billstedt | | | |
|---|-----------|----------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 69.261 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 19,0 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 17,8 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 34.391 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 2,0 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 44,8 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 22,5 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 7,8 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 16,8 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 4.123 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 7.528 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 30.867 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 19,6 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 69,6 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 31,0 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 9.752 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 2.236 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Entwicklungsraum Billstedt/Horn | | 2.000 ha | 105.000 |
| Quartier I – Schiffbeker Berg / Legiencenter / Washingtonring (tlw. auch zu Horn) | | 85 ha | 9.500 |
| Quartier II – Jenkelweg / Archenholzstraße | | 26 ha | 3.600 |
| Quartier III – Steinfurter Allee / Kaltenbergen | | 19,8 ha | 2.700 |
| Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmansberg) | | 103 ha | 18.500 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Billstedt

Der Stadtteil Billstedt wurde 1928 im Rahmen der preußischen Gebietsreform aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Schiffbek, Kirchsteinbek und Öjendorf gegründet. In Billstedt vollzog sich nach dem 2. Weltkrieg eine enorme Entwicklung. Aufgrund von großen Flächenreserven und günstigen Baulandpreisen entstanden hier u.a. mittlere und größere Siedlungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, aber auch Einfamilien- und Reihenhausbauungen. Insofern sind die Wohngebiete in Billstedt heute sehr unterschiedlich strukturiert: Neben Großwohnsiedlungen wie der Siedlung „Sonnenland“ aus den 1960er-Jahren, der Siedlung an der Möllner Landstraße (1959-61) und der Siedlung Mümmelmansberg (1970er-Jahre) mit großen Beständen an geförderten Wohnungen gibt es weite Bereiche, in denen freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser dominieren. Reste alter Bebauung mit dörflicher Prägung sind noch in Kirchsteinbek und Öjendorf vorhanden.

Billstedt liegt im Osten von Hamburg-Mitte. Auf einer Fläche von 16,8 Quadratkilometern leben hier seit den späten 1970er-Jahren über 69.000 Einwohner. Billstedt ist damit der mit Abstand bevölkerungsreichste Stadtteil Hamburgs. In den 1970er-Jahren wurden in Billstedt gleich mehrere großdimensionierte Wohnungsbauprojekte realisiert, sodass sich die Zahl der Bewohner Billstedts in wenigen Jahren nahezu verdoppelte. Mehr als ein Viertel der Einwohner Billstedts lebt heute in der Großsiedlung Mümmelmansberg. Dennoch ist Billstedt immer noch durch große Grünanteile geprägt. So gibt es hier den 140 ha umfassenden Öjendorfer Park mit dem 50 ha großen Öjendorfer See, den rd. 100 ha großen Öjendorfer Friedhof und die Grünzüge der Glinder Au und des Schleemer sowie des Jenfelder Bachs. Das Zentrum von Billstedt ist heute rund um den Billstedter U-Bahnhof gelegen. Neben dem Kundenzentrum des Bezirksamtes und dem Busbahnhof befindet sich hier auch das Billstedt-Center als das größte Einkaufszentrum des Stadtteils.

Der gesamte Stadtteil Billstedt mit Ausnahme der Bereiche südlich der B5 ist Bestandteil des im Dezember 2005 in die Förderung der Stadtteilentwicklung aufgenommenen Entwicklungsraums Billstedt-Horn. Dieses bundesweit größte Stadtteilentwicklungsprojekt startete 2006 unter Federführung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung mit einer mehrtägigen Zukunftskonferenz mit anschließender Arbeitsgruppenphase, auf die die einzelnen Handlungsschwerpunkte, Projektentwicklungen und die Beteiligungsstruktur zurückzuführen sind. Leitbild der Stadtteilentwicklung für die beiden Stadtteile ist die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens in Verbindung mit einer Verbesserung der lokalen Bildungssituation. Vier von fünf lokalen Schwerpunktgebieten im Entwicklungsraum liegen in Billstedt bzw. umfassen Bereiche Billstedts. Neben dem Sanierungsgebiet Mümmelmansberg sind dies die drei Quartiere Schiffbeker Berg - Washingtonring - Legienstraße (85 ha groß, ca. 9.500 Einwohner, ca. 500 Wohnungen; erfasst auch Bereiche des Stadtteils Horn), Jenkelweg-Archenholzstraße (26 ha, 3.600 Einwohner, ca. 1.300 Wohnungen) und Steinfurther Allee - Kaltenbergen (19,8 ha, 2.700 Einwohner, ca. 1.100 Wohnungen). In den zuständigen Quartierbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürger und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten. Im Zuge des Stadtteilentwicklungsprozesses wurden bereits zahlreiche Maßnahmen insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnumfeldverbesserung, Zusammenleben und Image umgesetzt. Ein Schwerpunkt liegt ebenso in der nachhaltigen Entwicklung des Zentrums Billstedt. Mit Blick auf das Handlungsfeld ‚Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft‘ geht es zugleich auch darum, mögliche Flächen und Nachverdichtungspotenziale für das Wohnen insbesondere für Familien in verschiedenen Wohnungsteilmärkten zu identifizieren.

Eine Sonderstellung im Entwicklungsraum Billstedt-Horn nimmt die Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg ein: Etwa 7.300 Wohnungen wurden im Zeitraum 1972 bis 1979 überwiegend mit öffentlicher Förderung erstellt; fast 75 % sind auch heute geförderte Wohnungen. 1991 erfolgte die Anbindung an das U-Bahnnetz. Die Großwohnsiedlung ist durch die Autobahn A1 stadträumlich vom übrigen Billstedt getrennt und bildet mit rd. 18.500 Menschen auf ca. 240 ha Fläche aufgrund seiner Entstehungsgeschichte ein für sich stehendes Quartier mit Stadtteilcharakter. Im Rahmen der durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gesteuerten Sanierung nach § 142 BauGB wurden seit 1991 zahllose bauliche, soziale und kulturelle Maßnahmen erfolgreich durchgeführt. Ein aktueller und zukünftiger Schwerpunkt ist insbesondere die energetische und stadtgestalterisch ansprechende Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Entwicklung und Inwertsetzung des ehemaligen ‚alten Zentrums‘ mit altengerechtem Wohnen und Dienstleistungen, sozialen Angeboten und einer neuen Projektentwicklung für das ehemalige Kaufhaus. Eine Verlängerung der Förderlaufzeit des Sanierungsgebietes mit gleichzeitiger Anmeldung als Stadtumbaugebiet 2017 wurde im März 2013 beschlossen.

Das derzeit größte Wohnungsbauprojekt in Billstedt wird im Bereich „Haferblöcken“ unweit des Öjendorfer Sees realisiert. Derzeit befinden sich 144 Wohneinheiten des ersten Bauabschnitts und erste Einheiten des zweiten Bauabschnitts in der Umsetzung. Das neue Quartier Haferblöcken soll insbesondere jungen Familien eine neue Heimat bieten. Insgesamt sind hier 270 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern vorgesehen.

Da Billstedt eine heterogene städtebauliche Struktur aufweist, muss die Planung der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung den jeweiligen Teilräumen und deren Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Grundsätzlich besteht die Zielsetzung, in einer Stabilisierung und Durchmischung der Bewohnerstruktur sowie in einer auf verträglichem Wachstum angelegten Bevölkerungszunahme. In Bereichen, die durch Geschosswohnbauten mit öffentlich gefördertem Wohnraum dominiert werden, wird z. B. eine Durchmischung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt (Beispiel Haferblöcken). Eine weitere Strategie besteht darin, Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) zu schaffen. Darüber hinaus soll durch entsprechend attraktive Angebote ein Zuzug insbesondere von Familien aus anderen Stadtteilen erreicht werden.

So ist aktuell am Oststeinbeker Weg auf ehemaligen Schulflächen die Schaffung von etwa 70 Einheiten im verdichteten Einfamilienhausbau als Eigentumsmaßnahme vorgesehen. Das hierfür erforderliche Bebauungsplanverfahren wird vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung prioritär betrieben (öffentliche Plandiskussion 24.04.2013). Auch die Umnutzung vormals gewerblich genutzter Flächen für neuen Wohnungsbau hat im Entwicklungsraum Billstedt Horn nun große Priorität: Nördlich der Möllner Landstraße am Schleemer Park werden ca. 66 Wohneinheiten auf ehemals durch ein Versorgungsunternehmen genutzte Flächen verfolgt (davon 2/3 als Eigentumswohnungen). Am Schleemer Weg sollen bis zu 100 neue Wohnungen für Familien, Senioren und junge Haushalte entstehen. Insbesondere sollen Vorhaben zur Bildung von Wohneigentum unterstützt werden

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Billstedt



Neue Potenzialflächen

- 122 Wohnen am Schleemer Weg
- 123 Ehemaliger Sportplatz
Steinfeldtstraße 1
- 124 Arndesstieg
- 125 Ortskern Kirchsteinbek

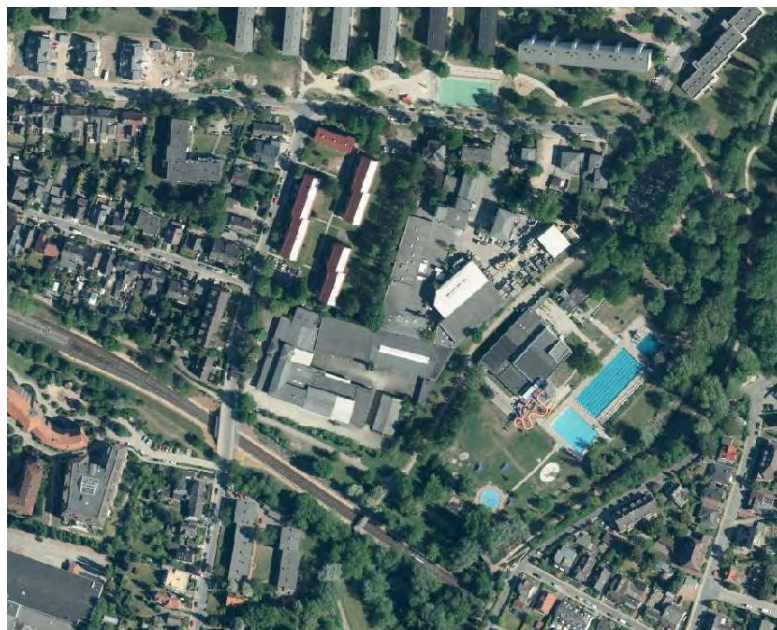
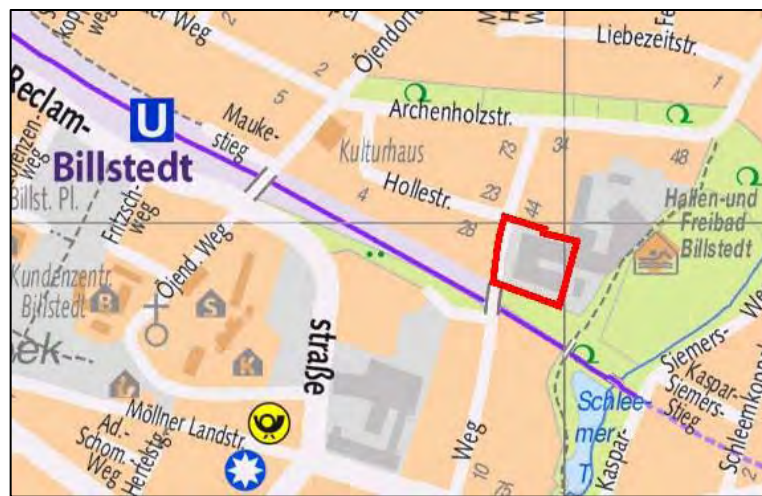
Projektierungen im laufenden Prozess

- 62 Haferblöcken
- 63 Legienstraße 174 (Suchraum)
- 64 Reclamstraße
- 65 Möllner Landstraße / Schleemer Park
- 66 Oststeinbeker Weg
- 67 Östl. Siedlungsrand Mümmelmannsberg
(Suchraum)

Nr.122 Projekt
„Wohnen am
Schleemer Weg“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 0,75 |
| WE-Zahl insgesamt | 100 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



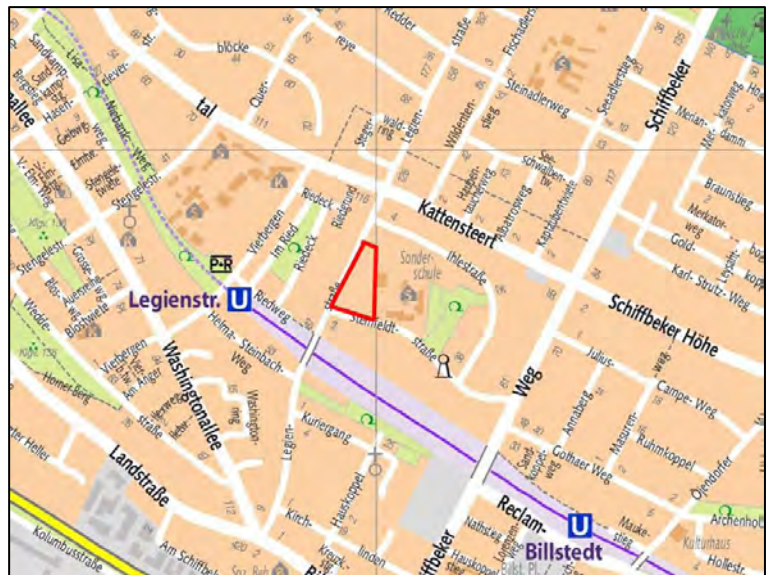
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück, das im Westen von der Straße Schlemer Weg, nördlich durch eine Wohnbebauung und einen vorhandenen Gewerbebetrieb, östlich durch die Parkanlage am Schlemer Bach und im Süden durch die Bahntrasse der U2 begrenzt wird - Brachliegende Gewerbefläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet liegt zentrenah (Zentrum Billstedt) - U-Bahnstation Billstedt befindet sich in fußläufiger Entfernung (10 min.), drei Bushaltestellen in einer Entfernung von 200 – 500 m |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 2 von 1965 - Ausweisung: GE |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Das Baukonzept besteht aus drei 3-geschossigen Elementen (L-förmige lärmabschirmende Bauung und zwei innenliegende Gebäudezeilen) - Durch diese Struktur kann eine angemessene bauliche Verdichtung mit einem ausreichend großem, gut vor Lärmeintrag geschütztem Innenbereich geschaffen werden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen; anteilig Seniorenwohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhabengebiet Wohnen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorgespräche und Verhandlungen zwischen dem Fachamt SL und Vorhabenträger - Die öffentliche Plandiskussion erfolgte im November 2012 - Der Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude ist erfolgt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Teilweise aufwändige Lärmschutzmaßnahmen - Bauungs- und Nutzungskonzept speziell auf die Lärmbelastungen ausgerichtet - Umsetzung des gesamten Projekts durch ein privates Unternehmen, das die Wohnungen im eigenen Bestand halten und bewirtschaften wird - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr.123 Projekt
„Ehem. Sportplatz
Steinfeldstraße 1“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|---------------|
| Größe in ha | 0,95 |
| WE-Zahl insgesamt | 50 - 60 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ist zu prüfen |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | s.o. |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



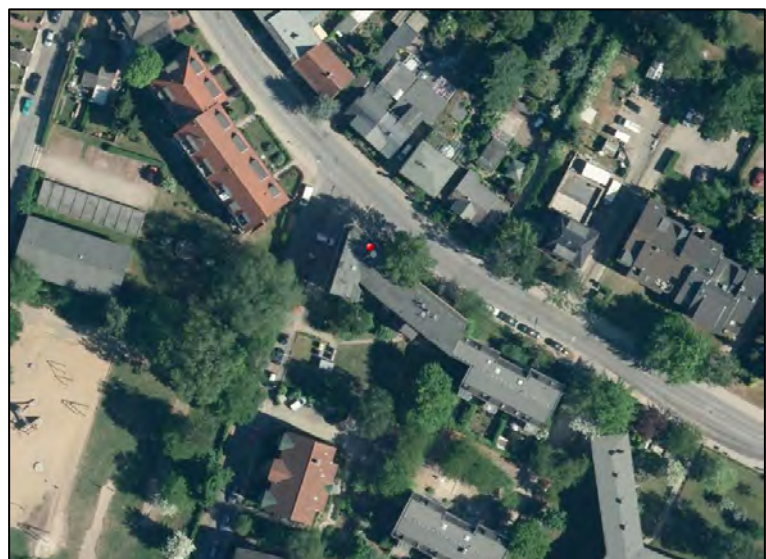
| Bestandssituation | |
|---------------------------|--|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Östlich der U-Bahnstation Legienstraße (U2), Ecke Steinfeldtstraße/Legienstraße; östlich davon REBUS und verschiedene soziale Einrichtungen in ehemaligen Schulgebäuden - Sport- und Rasenbolzplatz |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Zentrum Billstedt und Legiencenter in 10 Minuten fußläufig oder per Bus zu erreichen - U-Bahnstation Legienstraße (U2) in 5 Minuten erreichbar, Bushaltestellen Kattensteet und Schiffbeker Höhe (Linien 27, 32, 223) in 5-10 Minuten fußläufig erreichbar - Mehrere Kitas und Schulen in näherer Umgebung - Übergeordnete Straßenanbindung über B5 und Horner Kreisel an A24 und in wenigen Minuten über B5 an A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Über kurze Stichstraße von Steinfeldtstraße; möglicher Verzicht auf interne Erschließung ist vom Bebauungskonzept abhängig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 43 - Ausweisung: Gemeinbedarfsfläche (Schule) |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung eines Blockrandes durch Gebäuderiegel entlang der Legienstraße (ggf. in L-Form zur Steinfeldtstraße) - Integration eines Kinderbetreuungsangebotes in einem Einzelgebäude oder integriert in ein Wohngebäude - Zuwegung bei Einzelgebäude ggf. über ehemaligen Schulhof - Einbindung einer mögl. Schulerweiterungsplanung ist offen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau; anteilig verdichtete Einfamilienhäuser (bspw. Gestapelte Reihenhäuser) - Freifinanzierte Miet- /Eigentumswohnungen (anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien - Senioren |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit dem abweichenden Planungsrecht ist zu prüfen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Zunächst muss zwischen der BSB und dem Bezirksamt geklärt werden, ob und inwieweit Wohnungsbau im Kontext der Schulentwicklungsplanung realisiert werden kann - Seitens Fachamt SL ist ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche eignet sich für die Nachverdichtung für Wohnungsbau und die Anziehung neuer Bewohnergruppen zur Stabilisierung des Stadtteils - Integration eines Kinderbetreuungsangebotes ist geplant - Die östlich der ehemaligen Schulgebäude angrenzende Parkanlage und der Spielplatz wurden 2012 erneuert - Lärmbelastung durch Straßenverkehr von Legienstraße - Fläche liegt im Entwicklungsraum Billstedt-Horn / Quartier I: Schiffbeker Berg – Legiencenter - Washingtonring |

Nr.124 Projekt
„Arndesstieg“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|-----------|
| Größe in ha | 0,049 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 10 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013/2014 |
| Innenentwicklung | ja |



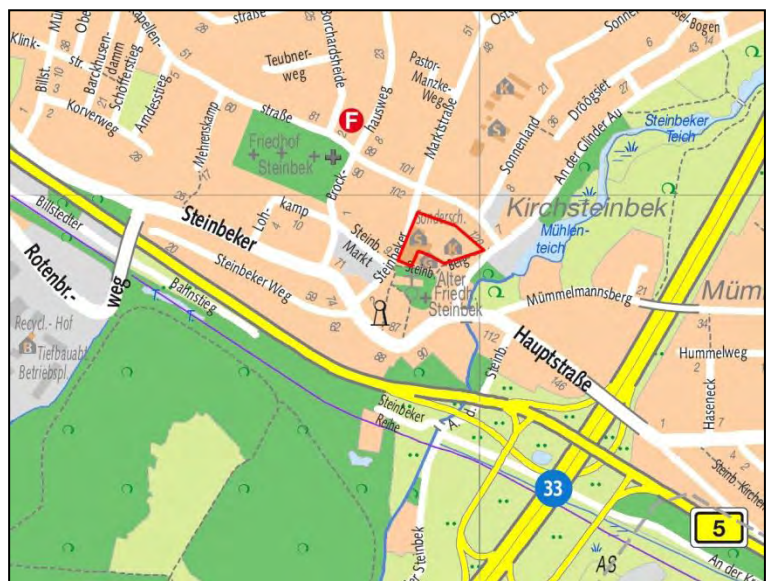
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Südlich der U-Bahnstation Merkenstraße (U2), nördlich B5 Bergedorfer Straße - Grünfläche und Stellfläche für Müllcontainer |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Fußläufig in 5 Minuten sind Discounter und Geschäfte im Einkaufszentrum Merkenstraße erreichbar, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Billstedter Zentrum 10 bis 15 min zu Fuß oder mit dem Bus - U-Bahnstation Merkenstraße (U2) in 10 Minuten erreichbar, Bus: Haltestellen Mehrenskamp (Linie 12) in 5 Minuten, Haltestelle Billstedter Mühlenweg (Linie 232) in 10 min erreichbar - Kitas und Schulen in der Umgebung vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über B5 und Horner Kreisel an A24 und in wenigen Minuten über B5 an A1 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 32 - Ausweisung: WR, maximal 3-geschossig, Baugrenzen, Garagenanlagen unter Erdgleiche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Blockrandbebauung durch Anbau an nördliches Bestandsgebäude/Brandwand auf gleichem Grundstück - Orientierung der Baukubaturen an angrenzendem Bestandsgebäude und dessen Dachform; voraussichtlich 4 Vollgeschosse mit Flachdach |
| Art des Wohnens | - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Insbesondere (junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Baugenehmigung kann voraussichtlich auf Basis des bestehenden Planrechts und Befreiungen erteilt werden. |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümergehörig hat stattgefunden (05.09.2012) - Projektentwicklung und Abstimmung mit den Fachämtern SL und BP laufen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der ruhigen Lage besonders für Wohnnutzung geeignet; Eignung insbesondere für Familien, da Lage gegenüber einer großen Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz - Ergänzung des Blockrandes ist städtebaulich zu begrüßen - Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück oder dem Nachbargrundstück (gleicher Eigentümer) zu erbringen - Freiflächennachweis für wohnungsnahen Spielflächen muss erbracht werden - Umgang mit Baumbestand ist zu prüfen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr.125 Projekt
„Ortskern
Kirchsteinbek“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|------|
| Größe in ha | 1,14 |
| WE-Zahl insgesamt | 55 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | 2015 |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| Bestandssituation | |
|---------------------------|---|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich an der Steinbeker Marktstraße - Städtebauliche Dominante ist die Trinitatiskirche (Kirche zu Steinbek); ebenfalls bedeutsam ist der westlich befindliche Marktplatz mit der historischen Bebauung - Es handelt sich um eine Fläche einer ehemaligen Schule. Der Schulbetrieb wurde in 2012 eingestellt - Die Umgebung ist geprägt von Wohnungen mit vereinzelt nicht störendem Gewerbe und dem Marktplatz selbst - Hanglage zur Kirche und besonders im Osten und Südosten |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Anbindung an den ÖPNV (Buslinie 12 an der Haltestelle Steinbeker Marktstraße) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Zugang kann nur über die Steinbeker Marktstraße erfolgen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 88 von 1991 - Ausweisung: Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Mix aus Reihenhäusern, Stadthäusern und Geschosswohnungsbau in kleinteiliger Bauweise |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Verdichteter Einfamilienhausbau und kleinteiliger Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen; Schwerpunkt: Junge Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines Bebauungsplans mit WA-/ WR-Ausweisung notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Konzeptausschreibung durch den LIG erforderlich - Qualifizierung des Standortes durch Workshop- oder eingeschränktes Wettbewerbsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Topografie und großer Baumbestand - Nähe zum historischen Ortskern - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

Nr. 62 Projekt „Haferblöcken“ (Billstedt)

| | |
|---|---------------------|
| Größe in ha | 14,5 (Plangebiet) |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 270 |
| Eigentümer | derzeit FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | Umsetzung seit 2011 |
| Innenentwicklung | nein |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage südlich A24 nahe des Öjendorfer Sees - 2012 waren über 50 WE im Bau bzw. bereits bezogen; tlw. vorbereitende Erschließungsarbeiten |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Jenfeld - Schulen und Kitas unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes angrenzend - ÖPNV-Anbindung über Buslinie mit Endhaltestelle an Wendekehre Haferblöcken - Straßenanbindung über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm - Anschluss an die A24 westlich des Plangebietes über Schiffbeker Weg vorhanden - Neues Heizwerk an Straße Haferblöcken |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Ringartige Anliegerstraße von der Straße Haferblöcken mit Stichstraßen als Wohnhöfe und Wohnwege |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 103 in Verbindung mit Billstedt 103-Änderung von 2011 - Ausweisung: WR |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend südorientierte verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Erhaltung Bereich Raawischgraben |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - 175 Reihenhäuser, davon 120 im 1. BA - 74 Doppelhaus-Hälften, davon 20 im 1. BA - 20 Einfamilienhäuser, davon 4 im 1. BA - Förderung individuell durch die Wohnungsbaukreditanstalt zur Förderung von Wohneigentum |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - 1. Bauabschnitt Nord: Viele Gebäude bereits umgesetzt; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn - 2. Bauabschnitt Süd in Vermarktung; erste Flächen stehen zur Bebauung an |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Lage zum Öjendorfer See ist für Familien besonders geeignet - Umsetzung Nordteil (1. BA) gem. Ergebnis kombinierter Bau-träger-u. Architekten-Wettbewerb - Am Nordrand des Plangebietes tlw. Lärmbelastung von der Autobahn A24 - Verpflichtender Anschluss an Nahwärmenetz (gemäß Änderung Bi 103 nicht erforderlich bei Passivhaus-Standard oder bei sonstigen besonderen Umständen) - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

**Nr. 63 Suchraum
 „Legienstraße 174“
 (Billstedt)**

**aktuell
 keine
 Realisierungschancen!**

| | |
|--|---------------------------------|
| Größe in ha | 0,7 |
| WE-Zahl insgesamt | nicht bezifferbar |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | langfristige Wohnungsbaureserve |
| Baubeginn frühestens | langfristige Wohnungsbaureserve |
| Innenentwicklung | ja |

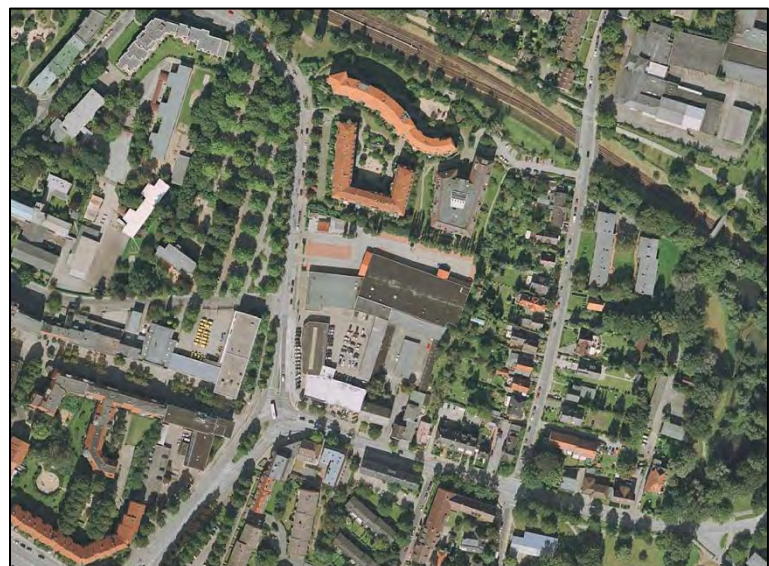


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an der westlichen Grenze des Stadtteils Billstedt. Im Norden grenzen die Sportanlagen des Vereins HT16 an, im Osten befindet sich eine Kleingartenanlage und im Süden erstreckt sich eine Einzelhausbebauung - Von Sportverein HAT16 als Freizeitgelände genutzt - Einige Kleingärten von Vereinsmitgliedern bewirtschaftet - Im östlichen Teil der benannten Fläche liegt ein kleiner Weiher |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeiten: EKZ Manshardtstraße (ca. 500 m), Legien- und Billstedt-Center (ca. 1,5 km bzw. 2 km) - ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Stationen Legienstraße (ca. 1,5 km), Billstedt (ca. 2 km). Busse fahren auf der Manshardtstraße nach Billstedt, Wandsbek und zur Horner Rennbahn - Große Anzahl soz. Einrichtungen, KITA's und Schulen vorhanden - Horner Kreisel / A24 über die Legienstraße gut zu erreichen |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Interne Erschließung könnte über einen Ring oder Stichstraßen erfolgen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Billstedt - Festsetzung: Grünfläche (Außengebiet) - Im FNP wird die Fläche als Grünfläche dargestellt - Das Landschaftsprogramm stellt hier eine freiraumverbindende Grünachse dar |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Bisher noch kein städtebauliches Konzept vorhanden - Angrenzend befindet sich jedoch hauptsächlich Geschosswohnungsbau |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser - Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines und/oder Reines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Planungsrechtliche Grundsatzklärung erforderlich - Diverse Zielkonflikte vorhanden - Änderungen von FNP bzw. Aufstellung B-Plan wären bei Konkretisierung erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist die Fläche gut für Wohnungsbau geeignet; Lage und Einbindung in die Umgebung stimmen - Der kleine Weiher ist ein zusätzliches Plus für die Freiraumnutzung der neuen Bewohner - Entwicklungsmöglichkeit wird ggf. langfristig zu prüfen sein; die Flächen liegen jedoch innerhalb eines Grünverbundes - Gebiet ökologisch hochwertig - Fläche liegt im Entwicklungsraum Billstedt Horn - Die nördlich angrenzenden Sportplätze (Fußball) können zu Lärmbelästigungen führen |

**Nr. 64 Projekt
 „Reclamstraße“
 (Billstedt)**

| | |
|--|---------|
| Größe in ha | 0,6 |
| WE-Zahl insgesamt | 90 – 98 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | offen |
| Baubeginn frühestens | offen |
| Innenentwicklung | ja |

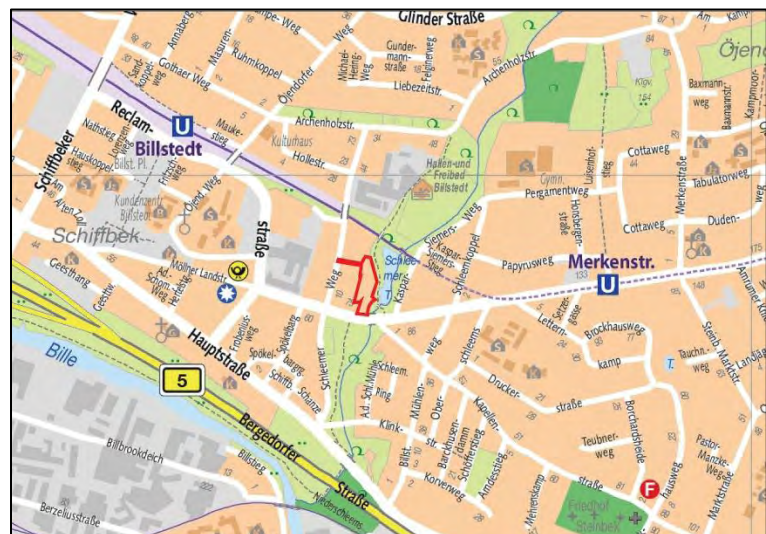


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Billstedt in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Billstedt-Horn - Die Fläche wird derzeit von einem Lebensmitteldiscounter genutzt und grenzt an ein Wohngebiet sowie mehrere kleine Gewerbehöfe |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgung wird über das nahe gelegene Billstedt Center und mehrere Geschäfte und Discounter in unmittelbarer Umgebung sichergestellt - Schulen und Kitas sind nur wenige hundert Meter entfernt - Die U-Bahnstation Billstedt (U2) und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung - Das Grundstück wird über zwei Straßen erschlossen. Die Bundesstraße B5 befindet sich ebenfalls in der Nähe |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Erschließung könnte über die Reclamstraße erfolgen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Billstedt 93 - Ausweisung: GE |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Discounters auf das Eckgrundstück Möllner Landstraße 55 - Städtebauliche Neuordnung auf dem jetzigen Discountergrundstück |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (anteilig öffentl. gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Diverse Abstimmungsgespräche mit den beteiligten Eigentümern und der Kommunalpolitik wurden im Fachamt SL geführt - Aufgrund unterschiedlicher Verwertungsvorstellungen einzelner Eigentümer zur Nachnutzung Projektgespräche abgebrochen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche würde sich aufgrund der Lage nahe dem Billstedt-Center, zwischen Discounter und bestehendem Wohngebiet, für eine Wohnbebauung gut eignen - Eine Bebauungsmöglichkeit ist aufgrund möglicher Emissionen des nahen Gewerbegebiets und nachbarrechtlicher Interessen wegen des Bestandschutzes nicht unproblematisch aber längerfristig denkbar - Des Weiteren sind die nahe U-Bahntrasse, die stark befahrene Reclamstraße und das nahe Stadtteilzentrum mit seinen zahlreichen öffentlichen Einrichtungen weitere Lärmquellen - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

**Nr. 65 Projekt
 „Schlemer Park“
 (Billstedt)**

| | |
|--|--------|
| Größe in ha | 0,6 |
| WE-Zahl insgesamt | 66 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

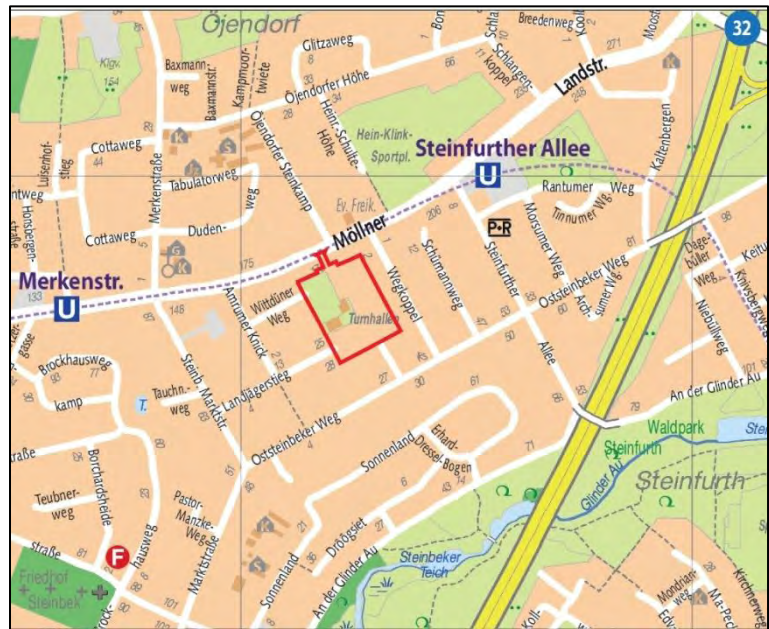


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Billstedt in fußläufiger Entfernung zum Billstedt-Center und direkt am Grünzug - Ehemaliges Vattenfall Betriebsgelände mit denkmalgeschützter Villa (Wohnen) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgung wird über das nahe gelegene Billstedt Center und mehrere Geschäfte und Discounter in unmittelbarer Umgebung sichergestellt - Schulen und Kitas sind nur wenige hundert Meter entfernt - Zwei U-Bahnstationen und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung - Das Grundstück wird über zwei Straßen erschlossen. Die Bundesstraße B5 befindet sich ebenfalls in der Nähe |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung wird über den Schleemer Weg und die Möllner Landstraße geplant |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 2 von 1965 - Ausweisung : Versorgungsfläche HEW und Gaswerke |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Villa an der Möllner Landstraße - Auf dem nördlichen Kerngrundstück Neubau von 3 Solitärgebäuden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines und reines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Wettbewerb im April 2012 durchgeführt - ÖPD im September 2012 durchgeführt - Laufende TöB-Abstimmungen |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche eignet sich aufgrund der ruhigen Lage hinter der Villa, der Lage am Grünzug, der guten ÖPNV-Anbindung und der Nähe zum Billstedt-Center sehr gut für neues Wohnen - Einbeziehung einer wichtigen Baumkulisse im Übergang zur Parkanlage als Teil des 2. Grünen Rings - Sanierung der denkmalgeschützten Villa an der Möllner Landstraße - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

**Nr. 66 Projekt
 „Oststeinbeker Weg“
 (Billstedt)**

| | |
|---|------|
| Größe in ha | 3,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 70 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | 2014 |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen den Straßen Oststeinbeker Weg und Möllner Landstraße - Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Schule; der Schulbetrieb wurde dort 2005 eingestellt - Auf der Fläche sind im Bestand die Schulgebäude selbst, zwei Turnhallen und eine Aula vorhanden - Die große Sporthalle wird derzeit von Vereinen und temporär von der Grundschule Bonhoefferstraße genutzt |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter) sind fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Die U-Bahn Haltestellen Merkenstraße und Steinfurther Allee sind in 10 Minuten fußläufig erreichbar - Sehr gute Anbindung an die A1 (Auffahrt HH-Billstedt) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Planstraße von der Möllner Landstraße (Teilanbindung über Oststeinbeker Weg) |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 14 von 1966 - Ausweisung: Gemeinbedarfsfläche (Schule) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche soll in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern bebaut werden - In Anlehnung an die Umgebung bis zu zweigeschossige Bebauung; das Projekt stellt eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauungsstruktur dar |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Reihen-, Doppel und Einfamilienhäuser (Eigentumsmaßnahmen) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Familiengerechtes Wohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - B-Planverfahren Billstedt 105 wurde 2005 begonnen - Vor dem Hintergrund der Schulentwicklungsplanung Stopp bis Sommer 2012 - Finale Freigabe im Oktober 2012 erfolgt - Konkretisierung des Bebauungskonzeptes im Fachamt SL - Vorstellung im stadtplanungs- und Regionalausschuss Februar 2013 - ÖPD hat am 24.04.2013 stattgefunden |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur (Nahversorgung, ÖPNV, Kita, Schulen) und der Umgebung (Einfamilienhausbebauung) besonders für familiengerechtes Wohnen geeignet - Integration des Baumbestandes im Funktionsplan - Ziel: Erhalt und Nachnutzung von Aula und Schulpavillon für Gemeinbedarf - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

**Nr. 67 Suchraum
 „Östl. Siedlungsrand
 Mümmelmansberg“
 (Billstedt)**

| | |
|---|--------------------------------------|
| Größe in ha | 6,9 |
| WE-Zahl insgesamt | 400 |
| Eigentümer | FHH + 5 Privateigentümer |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | langfristige Wohnungsbau- reserve |
| Baubeginn frühestens | langfristige Wohnungsbau- reserve |
| Innenentwicklung | nein |

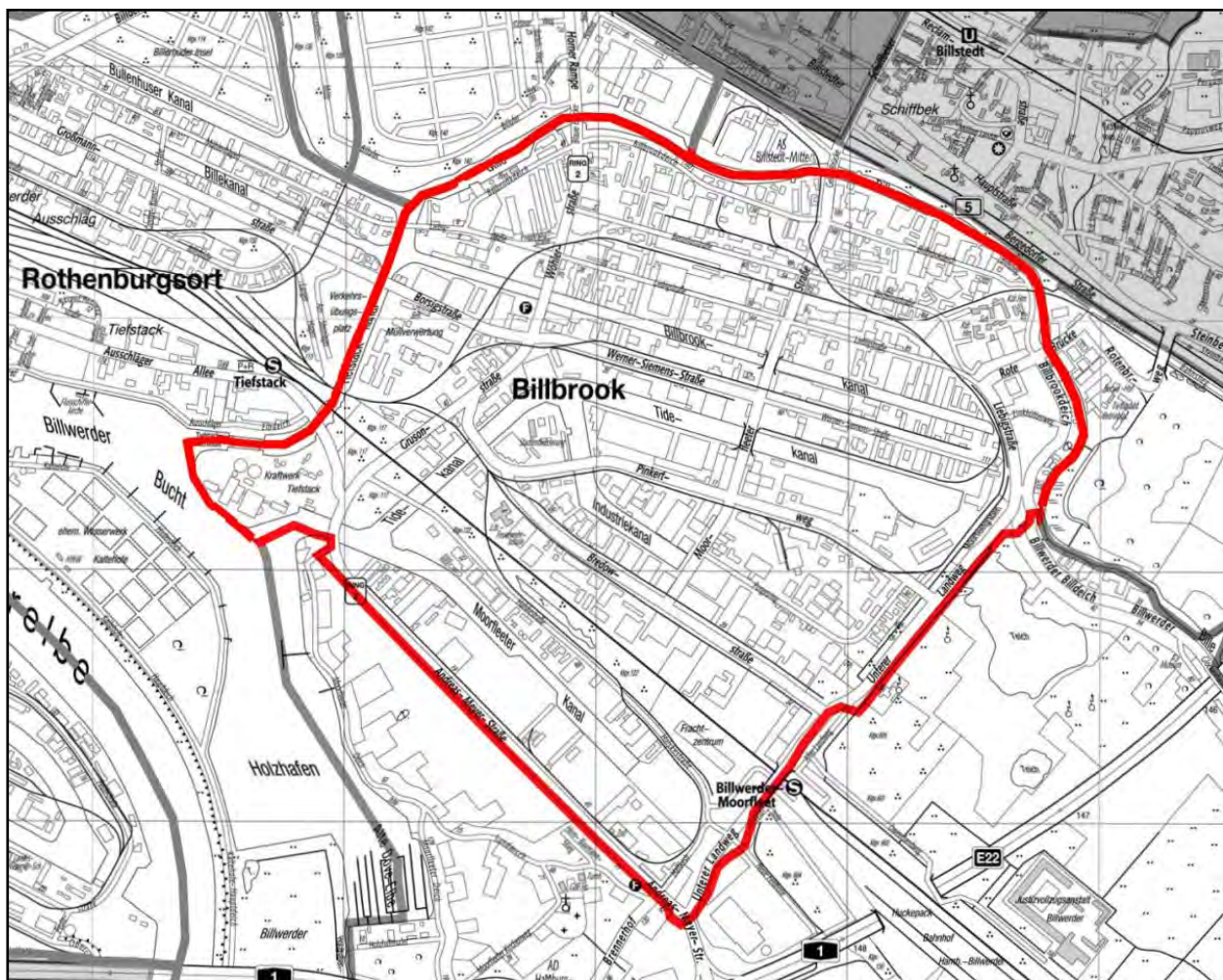


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Siedlungsrand, Stadtteil Billstedt - Ackerland |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: Knapp 50 Ladengeschäfte, Haupteinkaufsmöglichkeiten entlang der Kandinskyallee (Discounter) und im Einkaufszentrum - ÖPNV-Anbindung über U2 (U-Bahnstation Mümmelmannsberg) - Schulen und Kitas vor Ort - Straßenanbindung über A1 (Abf. Billstedt) oder B5 (Bergedorfer Str.) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Planstraße von Steinbeker Grenzdamm erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 69 von 1981 - Ausweisung: Grünfläche (Dauerkleingärten u. Spielplatz) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau max. viergeschossig, zum Siedlungsrand hin niedriger (2- bis 3-geschossig) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Stadthaus-/Reihenhausbebauung; Geschößwohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - WR / WA |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Testentwürfe im Fachamt SL erstellt - Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs erforderlich - Gespräche mit Grundstückseigentümern fortführen - Änderungen von FNP und B-Plan werden bei Konkretisierung notwendig - Verschränkung mit der aktuellen Schulplanung der Grundschule Rahewinkel |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung wird befürwortet, ist derzeit aber nicht absehbar, da Eigentümer sich bereits in der Vergangenheit noch nicht zum Verkauf entschließen konnten - Das Plangebiet ist aufgrund seiner ruhigen Randlage und der Nähe zum Stadtteilzentrum Mümmelmannsberg (Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung) gut für Wohnnutzungen geeignet - Zusätzliche Wohneinheiten könnten die Ansiedlung eines fehlenden Vollsortimenters im Stadtteil begünstigen - Bebauung ist in Kombination mit Erschließungslösung für das Sportgelände des SC Europa sinnvoll - Direkter Anschluss an Sanierungsgebiet Billstedt S3 - Evtl. Kombination von Wohnungsbau und Kleingärten - Entwicklungsraum Billstedt Horn |

| Billbrook | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 1.476 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 23,8 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 7,9 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 891 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,8 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 67,3 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 15,3 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 5,2 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 6,1 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 242 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 248 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 577 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 36,6 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 59,3 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 23,2 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 0 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 0 | 5.997 | 26.498 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Billbrook

Der Stadtteil Billbrook liegt zwischen Elbe und Bille und wird im Osten durch den Bezirk Bergedorf begrenzt. Prägend für den Stadtteil sind die fünf Kanäle Tiefstackkanal, Billbrookkanal, Tidekanal, Moorfleetkanal und Industriekanal. Diese dienten ursprünglich der Entwässerung, da sich der Stadtteil Billbrook in einem der ehemaligen Sumpfbereiche Hamburgs befindet. Heute ist Billbrook durch zahlreiche und für die Stadt Hamburg bedeutende gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt und u.a. ein wichtiges Logistik-Zentrum für namhafte Firmen. So haben sich wegen der günstigen Verkehrsanschlüssen an die Autobahn A1 und die Bundesstraße B5 zahlreiche Speditionen angesiedelt. Darüber hinaus ist Billbrook Standort für bedeutende Infrastruktur-Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung (u.a. Großkraftwerk Tiefstack, Müllheizkraftwerk Borsigstraße oder Landesfeuerwehrschule).

Der Stadtteil Billbrook wurde zwischen 1912 und 1930 als Industriegebiet entwickelt. Im Osten von Billstedt befanden sich zu dieser Zeit bereits vereinzelt Wohngebäude, zu denen weitere Wohnnutzungen hinzukamen. Derzeit leben etwa 1.200 Menschen in Billbrook. Im Bereich der Roten Brücke und am Unteren Landweg sind noch einige Wohngebäude aus der Zeit um 1900 vorhanden.

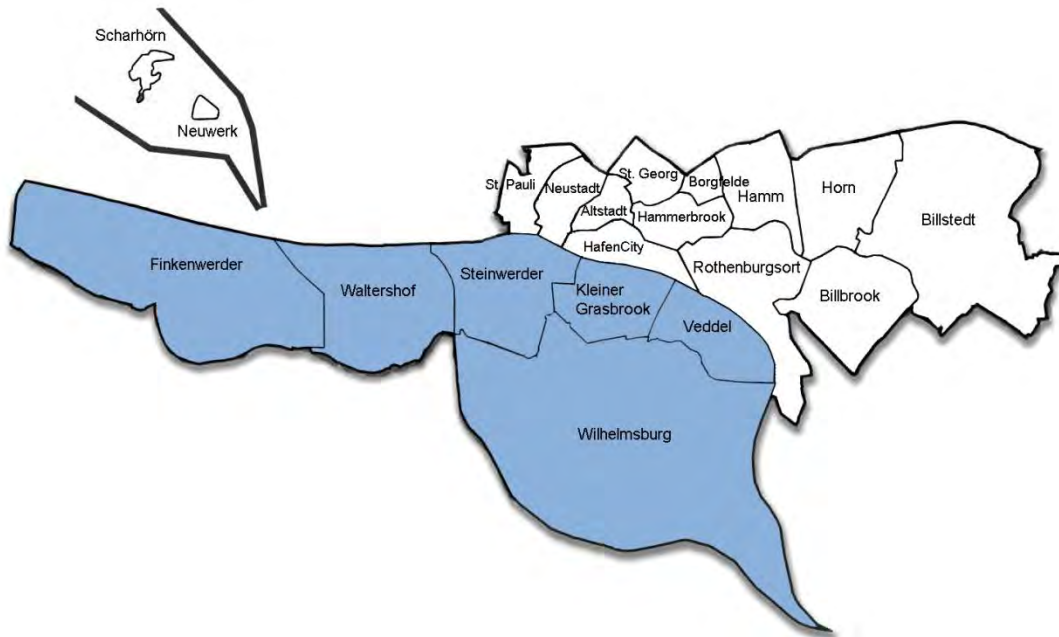
Eine Wohnunterkunft am Billbrookdeich mit 124 Plätzen wird seit vielen Jahren zur Unterbringung von Obdachlosen und allein stehenden Männern genutzt. In den Gebäuden der Wohnunterkunft am Billstieg sind insgesamt 103 Wohnungen vorhanden, in denen rund 450 Menschen leben (überwiegend Zuwanderer aus mehr als 25 Ländern). Ein großer Teil der Bewohner kommt aus dem früheren Jugoslawien einschließlich Kosovo und aus Afghanistan. Trotz sozialer Angebote ist hier die Wohnsituation wegen der Enge, der Größe und der Randlage als problematisch einzuschätzen.

Der Bezirk Hamburg-Mitte hat sich stets gegen die konzentrierte Unterbringung von Zuwanderern in dieser stadträumlich isolierten Lage ausgesprochen. Hier gilt es, die kritische Wohnsituation durch die Schaffung dezentraler Unterbringungsmöglichkeiten unter angemessener Berücksichtigung anderer Standorte auch in anderen Bezirken zu verbessern.

Da der Stadtteil Billbrook überwiegend gewerblich und industriell genutzt wird und es sich um eines der größten Industriegebiete Hamburgs mit bedeutenden Unternehmensansiedlungen handelt, soll dieser Industriestandort erhalten und gesichert werden. Insofern werden in diesem Bereich aktuell keine zusätzlichen Wohnnutzungen geplant.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

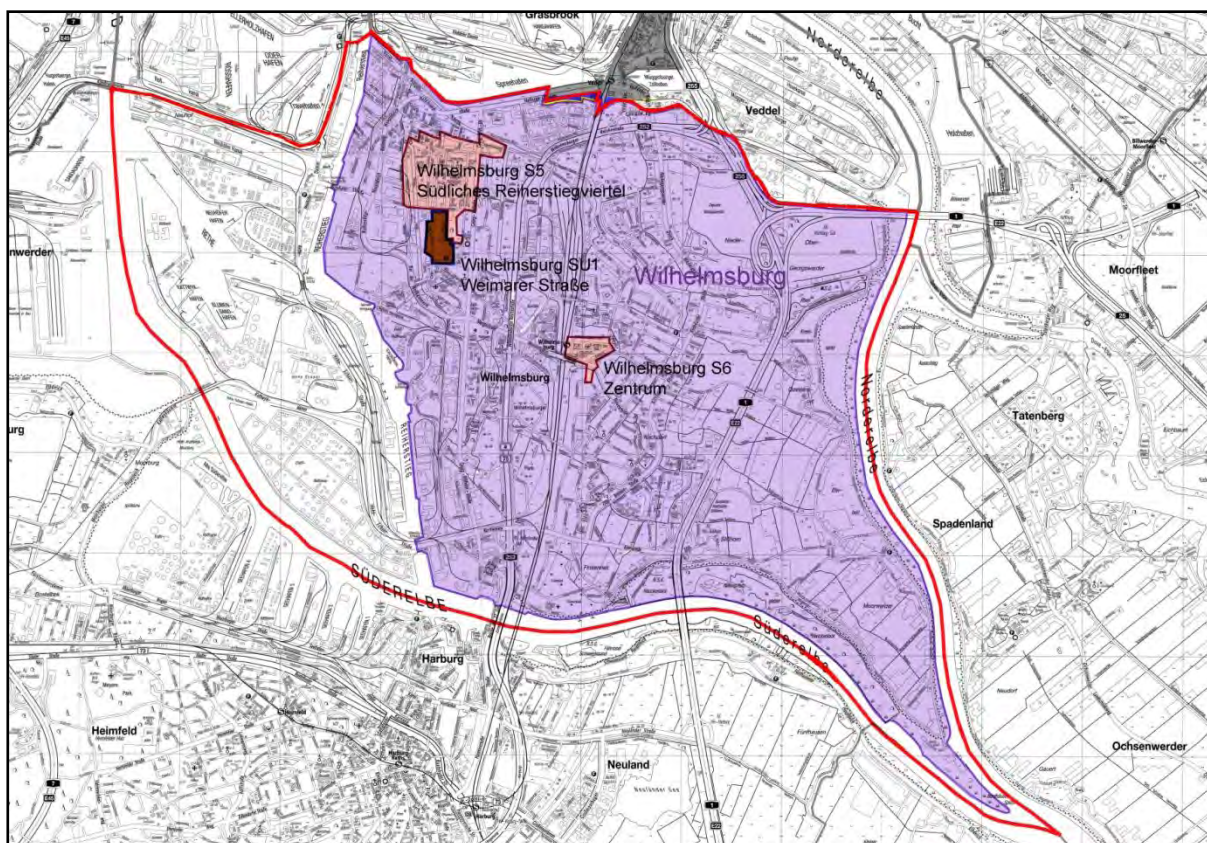


3.4 Südlich der (Norder-) Elbe

Wilhelmsburg, Veddel, Kleiner Grasbrook, Steinwerder, Waltershof, Finkenwerder

| Wilhelmsburg | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 50.731 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 21,2 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 14,0 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 24.689 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 2,1 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 48,0 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 23,7 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 7,1 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 35,3 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 1.437 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 4.528 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 20.956 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 15,5 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 68,0 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 28,1 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 6.498 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 1.853 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | Fläche | Einwohner | |
| Sonderfördergebiet Wilhelmsburg | 3.530 ha | 49.000 | |
| Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 (Südl. Reiherstiegviertel) | 61 ha | 3.792 | |
| Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz) | 11,8 ha | 910 | |
| Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 – Weimarer Straße, Weltquartier | 10,8 ha | 1.700 | |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Wilhelmsburg

In Luftlinie von rund drei Kilometern von der Innenstadt entfernt erstreckt sich die Elbinsel Wilhelmsburg auf einer Gesamtfläche von rund 35 Km².

Wilhelmsburg setzt sich landschaftsgeschichtlich aus mehreren Elbinseln im südlichen Teil des Stromspaltungsgebietes zwischen Norder- und Süderelbe zusammen. Die im 14. Jahrhundert begonnene Eindeichung einzelner Inseln wurde bis 1852 abgeschlossen. Die einzige größere Dorfsiedlung innerhalb des eingedeichten Gebietes bildete Kirchdorf, wo sich neben der Kirche ab 1724 auch das Wilhelmsburger Amtshaus befand. Bis zum späten 19. Jahrhundert stand Wilhelmsburg als Lieferant landwirtschaftlicher Produkte sowie als Ort der Holzlagerung und -verarbeitung in einer engeren Beziehung zum Hamburger Stadtraum. Erst danach entwickelte sich Wilhelmsburg auf der Grundlage der Industrialisierung zunehmend als Wohnstandort für Arbeiter. Die Zahl der Bewohner stieg dadurch von knapp 6.000 im Jahr 1880 auf über 35.000 im Jahr 1939 an und erreichte um 1961 mit rund 56.000 ihren höchsten Stand.

Wilhelmsburg, das seit dem 1. März 2008 zum Bezirk Hamburg-Mitte gehört, ist flächenmäßig der größte Stadtteil Hamburgs. Stadträumlich bietet Wilhelmsburg große Kontraste. Damit korrespondiert auch eine sehr heterogene Wohngebietsstruktur: Exemplarisch für die Bandbreite unterschiedlicher Wohnmilieus stehen der Geschosswohnungsbau des Reihertiegviertels, der nach 1890 als erstes Arbeiterwohnquartier Wilhelmsburgs entstand, die zahlreichen Einzelhäuser der einstigen „Hermann-Göring-Siedlung“ östlich der Bahntrasse aus den 1930er-Jahren, die Mitte der 1970er-Jahre erbauten Wohnhochhäuser der Großsiedlung Kirchdorf-Süd, Geschosswohnbauten im Zentrum von Wilhelmsburg aus unterschiedlichen Epochen und dörfliche Strukturen wie z.B. Moorwerder. Hier nach lassen sich rund 15 sehr unterschiedliche Quartiere auf der Elbinsel festmachen. Ebenso ergibt sich ein sehr differenziertes Bild der derzeit rund 50.000 Bewohner Wilhelmsburgs.

Wesentliche Handlungsfelder der Stadtplanung sind die Modernisierung von Wohnungen möglichst unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten, zusätzlicher Wohnungsbau in unterschiedlichen Preissegmenten, um auch neue Bewohner für Wilhelmsburg zu gewinnen, die Gestaltung und Aufwertung zentraler öffentlicher Räume, die Wohnumfeldverbesserung sowie die Beteiligung/Mitwirkung der Bewohner im Rahmen von Planungsprozessen und konkreten Projekten.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steuert und koordiniert auf der Elbinsel mehrere Verfahren im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung: Ganz Wilhelmsburg stellt ein ‚Sonderfördergebiet‘ dar, in dessen Kontext zur Begleitung der umfassenden Entwicklungsfragen in Wilhelmsburg im Jahr 2009 ein ‚Beirat für Stadtteilentwicklung‘ eingesetzt wurde. Bereits im Jahr 2005 wurden die Sanierungsgebiete Wilhelmsburg S5 (Südliches Reihertiegviertel) und Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz) festgelegt. Während sich das Reihertiegviertel schwerpunktmäßig zu einem lebendigen Stadtteil mit einer Stabilisierung und Ergänzung des Wohnens und auch der Nahversorgung entwickeln soll, steht die Stärkung der Zentrumsfunktion für ganz Wilhelmsburg mit einer Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im Fokus des Sanierungsverfahrens Berta-Kröger-Platz. Der Stadtteilplatz selbst wurde nach der Umgestaltung am 1. März 2013 wieder zur öffentlichen Nutzung übergeben. Außerdem konnten zwischenzeitlich bereits über 300 Wohnungen saniert und zahlreiche neue Wohnungen gebaut werden. Im Zuge des als Stadtumbaugebiet festgelegten ‚Weltquartiers‘, einer Siedlung der 1930er-Jahre zwischen Veringstraße und Weimarer Straße, in der über 1.700 Menschen aus über 30 Herkunftsländern wohnen, werden der Wohnungsbestand und das Umfeld im Rahmen eines Modellprojekts für interkulturelles Wohnen umgestaltet und auch 200 neue Wohnungen gebaut.

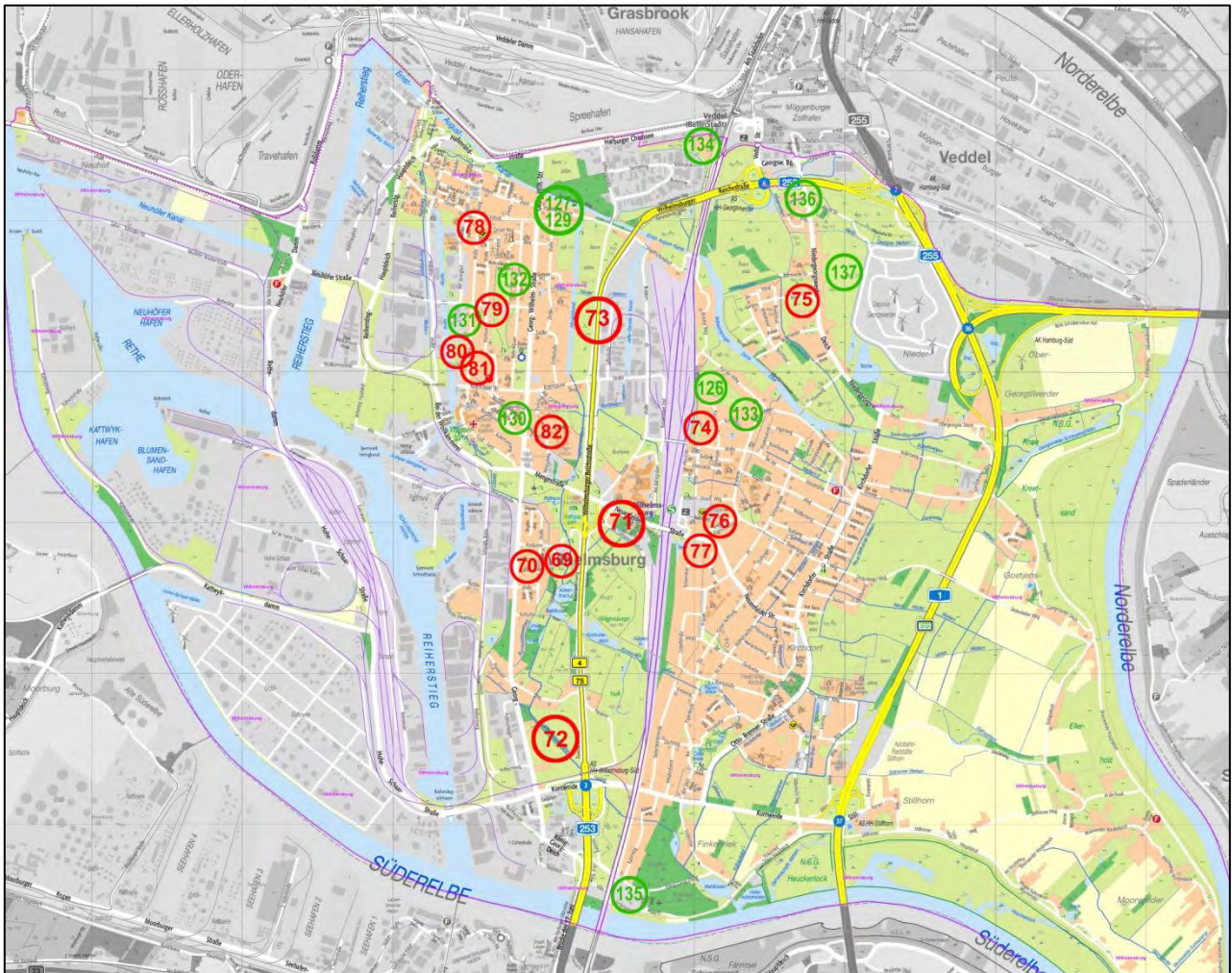
Wilhelmsburg ist außerdem zentraler Ort der Internationalen Bauausstellung (IBA) und Schauplatz der Internationalen Gartenschau Hamburg (igs) im Jahr 2013. Mit Hilfe der IBA und igs sollen die mit dem Hamburgischen Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ verknüpften Entwicklungsziele planerisch vorbereitet und beispielhaft umgesetzt werden. Mit baulichen, sozialen und kulturellen Projekten will die IBA innovative, nachhaltige Beiträge zu den aktuellen Fragen der Metropolenentwicklung sowie zum Umwelt- und Klimaschutz in einem Stadtraum leisten, der bislang eher die Lasten der Gesamtstadt tragen musste.

Da wegen der Zerschneidung durch Verkehrsstrassen, der unmittelbaren Nähe zu Gewerbe- und Industriestandorten und wegen des vergleichsweise hohen Anteils von Bewohnern verschiedenster Herkunft immer noch Vorbehalte gegen Wilhelmsburg bestehen, werden von den genannten Ausstellungen, den Sanierungsverfahren und dem Stadtumbau nachhaltige Entwicklungsimpulse für die Stadtteilentwicklung erwartet. Hierüber sollen positive Entwicklungstendenzen im Stadtteil gezielt unterstützt werden wie der Zuwachs der Bevölkerung in den letzten Jahren und der Zuzug insbesondere jüngerer Menschen (Familien, Studenten).

Zur Unterstützung und Umsetzung dieser ehrgeizigen Ziele hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zügig mehrere großflächige Bebauungspläne aufgestellt und führt derzeit die Bearbeitung weiterer Planungen durch. Dabei sind insbesondere die Planungen im Kontext der IBA und igs zur Stärkung des Zentrums von Wilhelmsburg beiderseits der Neuenfelder Straße sowie bedeutende Wohnungsbauvorhaben im Quartier Georg-Wilhelm-Höfe, am Schlöperstieg sowie im Korallusviertel mit insgesamt über 850 neuen Wohnungen zu nennen. Weitere größere Vorhaben wie z.B. die öffentliche geförderte Seniorenwohnanlage Schwentnerring mit 71 Wohneinheiten werden derzeit realisiert. Perspektivisch können durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße weitere erhebliche Wohnungsbaupotenziale auf frei werdenden Flächen erschlossen werden. Zur Entwicklung dieser Achse, die sich in Nordsüdrichtung durch Wilhelmsburg zieht und eine Barriere im Stadtteil darstellt, werden derzeit in einem Bürgerbeteiligungsverfahren planerische Überlegungen über künftige Nutzungen diskutiert. Hierzu wird von der BSU und dem Bezirksamt eine offene Planungswerkstatt für Veddel und Wilhelmsburg durchgeführt, um Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung zu formulieren. Darauf aufbauend soll das Zukunftsbild Elbinsel 2013+ als mittelfristiges Zielbild der Stadtentwicklung bis 2020 erarbeitet werden.

Die Zielsetzungen für den künftigen Wohnungsbau liegen grundsätzlich in einer Stabilisierung und Durchmischung der heutigen Bewohnerstruktur auch durch Zuzüge aus anderen Stadtteilen. In Bereichen mit bestehenden größeren Anteilen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind zusätzliche Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten von Bedeutung. In diesem Zusammenhang werden bereits öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Mietpreis von 5,90 € pro m² neben frei finanzierten Wohnungen und Wohnungen für Baugemeinschaften im Plangebiet Schlöperstieg entwickelt. Durch Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) sollen Beiträge für ein vielfältiges Quartiersleben und stabile Nachbarschaften geleistet werden. So sind auch für andere Wohnungsteilmärkte Eigentumsmaßnahmen in verdichteter Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in der Umsetzung und Planung.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Wilhelmsburg



Neue Potenzialflächen

- 126 Korallusstieg
- 127 Vogelhüttendeich 102
- 128 Vogelhüttendeich 106-114
- 129 Vogelhüttendeich 109
- 130 Georg- Wilhelm- Straße 121
- 131 Veringstraße 107-115
- 132 Rotenhäuser Damm 30
- 133 Schönenfelder Straße
- 134 An der Hafenbahn
- 135 Finkenriek
- 136 Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich
- 137 Östlich Niedergeorgswerder Deich

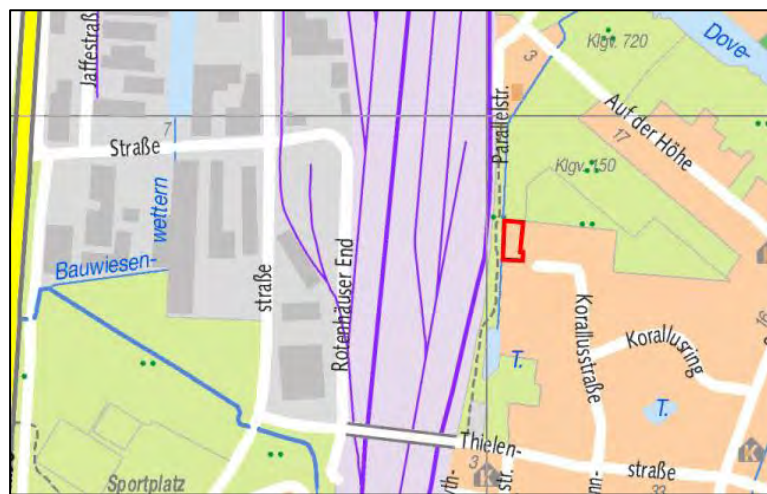
Projektierungen im laufenden Prozeß

- 69 Schlöperstieg
- 70 Georg Wilhelm Höfe
- 71 Neue Mitte Wilhelmsburg
- 72 Haulander Weg (Suchraum)
- 73 Wohnungsbau auf jetziger Trasse
Wilhelmsburger Reichstraße (Suchraum)
- 74 Korallusviertel
- 75 Wilhelmsburg 81, Langenhövel
- 76 Krieterstraße
- 77 Schwentnerring
- 78 Veringstraße 35
- 79 Weimarer Straße 74-78
- 80 Veringstraße 114-124
- 81 Veringstraße 135-147
- 82 Herman-Westphal-Straße 7

Nr.126 Projekt
„Korallusstieg“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,3 |
| WE-Zahl insgesamt | 80 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich des in Planung befindlichen „Neuen Korallusviertels“ zwischen der Wendeanlage der Korallusstraße im Süden und der Parallelstraße im Westen nördlich des alten Eisenbahner-Viertels in Wilhelmsburg. - Die Flurstücke waren bis 2010 mit einer Parkpalette bebaut; derzeit Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Minuten fußläufig zu erreichen - S-Bahnstation Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 min. fußläufig zu erreichen - Straßenanbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 - Ausweisung: WR, Flächen für Stellplätze oder Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garage unter Erdgleiche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzung der Gebäudestrukturen aus dem südlichen Korallusviertel mit einer kammartigen Bebauung - 7-geschossiger Riegel zur Bahn mit lärmschützender Funktion - Stellplatzgeschosse (Ga/TG) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Studentenwohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Studenten |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche mit Projektentwickler im Fachamt SL - Prüfung der Bebaubarkeit in einem Vorbescheidsverfahren erforderlich - Projektstudien, Variantenuntersuchungen liegen vor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, - Lärmschutz zur Bahn - Schließung Lärmfenster zum alten Korallusviertel - Defizite in der Freiraumversorgung - Teilweise Lösung der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier - Bodengasuntersuchungen - Gestaltung Übergang zum nördlichen Freiraum (u.a. Biotop) |

Nr.127 Projekt
„Vogelhüttendeich
102“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,06 |
| WE-Zahl insgesamt | 21 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im nordwestlichen Teil von Wilhelmsburg am belebten Vogelhüttendeich - Brachliegendes Eckgrundstück |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Veringstraße mit Markt am Stübenplatz, Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (5 min. Fußweg) - Kita, Grundschule und weiterführende Schule in der näheren Umgebung vorhanden - ÖPNV: über Bushaltestellen Vogelhüttendeich bzw. Georg-Wilhelm-Straße Anbindung an S-Bahnhaltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Mischgebiet, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Baulücke unter Berücksichtigung der angrenzenden und gegenüberliegenden Straßenrandbebauung in Höhe und Fassadengliederung - 4-geschossig plus Staffel; Eckbebauung 5-geschossig |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (Mietwohnungen) - Frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Familien; barrierefreie Wohnungen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Vorbescheid wurde erteilt; Bauantrag wurde gestellt. - Erschließung über öffentlichen Grund ist noch in der Klärung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Lückenschließung wird städtebaulich begrüßt: <ul style="list-style-type: none"> - im integrierten Entwicklungskonzept bereits vorgesehen - Schließung der Straßenrandbebauung - vorhandene Wohnnutzung im Umfeld - lärmschützende Wirkung für den Innenhof - attraktive Ausrichtung der Wohnungen - Stellplatznachweis erfolgt im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Vogelhüttendeich 106 – 114 - Erhalt des Baumbestandes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil |

Nr.128 Projekt
„Vogelhüttendeich
106 - 114“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,4 |
| WE-Zahl insgesamt | 36 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



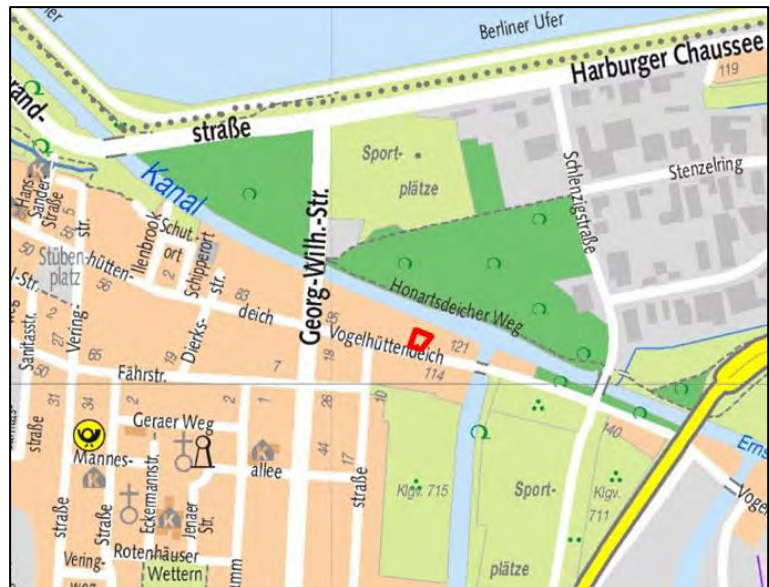
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im nordwestlichen Wilhelmsburg am belebten Vogelhüttendeich - Rückwärtige Lage mit Wasserzugang zum Assmannkanal und direkter Lage an Kleingärten |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Veringstraße mit Markt am Stübenplatz, Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (5 min. Fußweg) - Kita, Grundschule und weiterführende Schule in der näheren Umgebung vorhanden - ÖPNV: über Bushaltestellen Vogelhüttendeich bzw. Georg-Wilhelm-Straße Anbindung an S-Bahnhaltstellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Mischgebiet, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - zwei freistehende, mit einem Gründach versehene Wohngebäude mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss mit jeweils 18 Wohnungen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (Mietwohnungen) - Frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Familien; barrierefreie Wohnungen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Vorbescheid wurde erteilt; Bauantrag wurde gestellt - Erschließung über öffentlichen Grund ist noch in der Klärung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegiertel - Bebauung wird städtebaulich begrüßt: <ul style="list-style-type: none"> - Im integrierten Entwicklungskonzept bereits vorgesehen - Vorhandene Wohnnutzung im Umfeld - Attraktive Ausrichtung der Wohnungen nahe des Assmannkanals - Mit Rücksicht auf die nördliche Bebauung von Blockschließung abgesehen, um die Sicht in den südlichen Bereich nicht zu verbauen - Neubau wird aufgrund des in südlicher Richtung leicht abfallenden Grundstücks eine Höhendifferenz von ein bis zwei Metern gegenüber den nördlichen Bestandsgebäuden aufweisen - Auf der Fläche wird auch der Stellplatznachweis für das BV Vogelhüttendeich 102 geführt (Tiefgarage) |

Nr.129 Projekt
„Vogelhüttendeich
109“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,06 |
| WE-Zahl insgesamt | 11 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



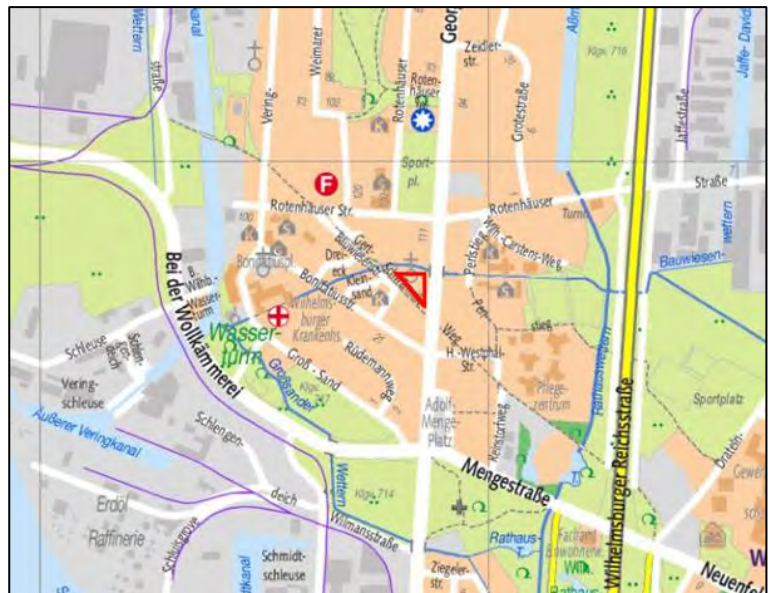
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im nordwestlichen Teil von Wilhelmsburg am belebten Vogelhüttendeich - Ersatz für ein abgängiges Gebäude |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Veringstraße mit Markt am Stübenplatz, Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (5 min. Fußweg) - Kita, Grundschule und weiterführende Schule in der näheren Umgebung vorhanden - ÖPNV: über Bushaltestellen Stübenplatz Anbindung an S-Bahnhaltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 28 / Kleiner Grasbrook - Ausweisung: GE, 2-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Baulücke unter Berücksichtigung der angrenzenden und gegenüberliegenden Straßenrandbebauung in Höhe und Fassadengliederung - 5-geschossig plus Staffel |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Eigentum |
| Zielgruppen/Haushalte | - Baugemeinschaft |
| Neues Planungsrecht | - Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts mit einzelnen Befreiungen genehmigt. |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Baugenehmigung wurde erteilt. |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Lückenschließung wird städtebaulich begrüßt: <ul style="list-style-type: none"> - Im integrierten Entwicklungskonzept bereits vorgesehen - Schließung der Straßenrandbebauung - Vorhandene Wohnnutzung im Umfeld - Wohnanlage mit direktem Wasserzugang - Gestaltung eines grünen Hofes wird möglich |

Nr.130 Projekt
„Georg- Wilhelm-
Straße 121“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|---------------|
| Größe in ha | 0,56 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 25 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ist zu prüfen |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | s.o. |
| Baubeginn frühestens | 2017 |
| Innenentwicklung | ja |



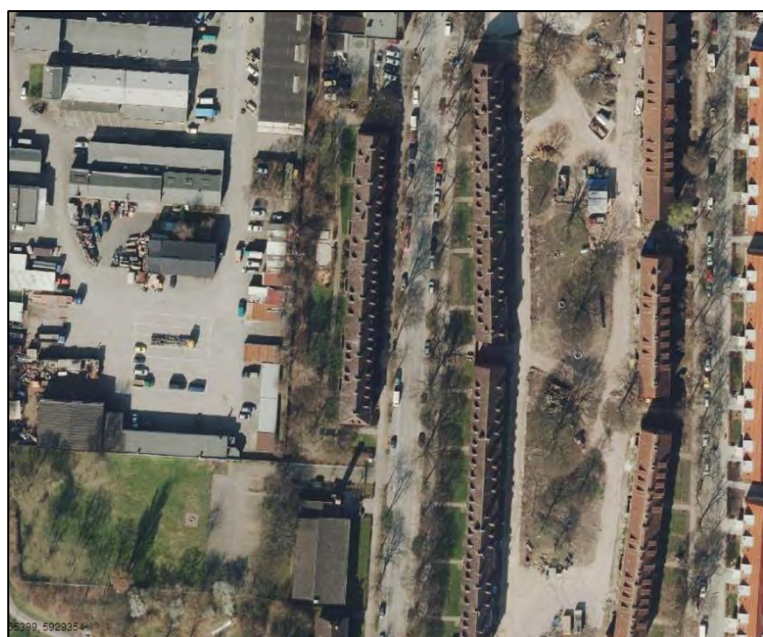
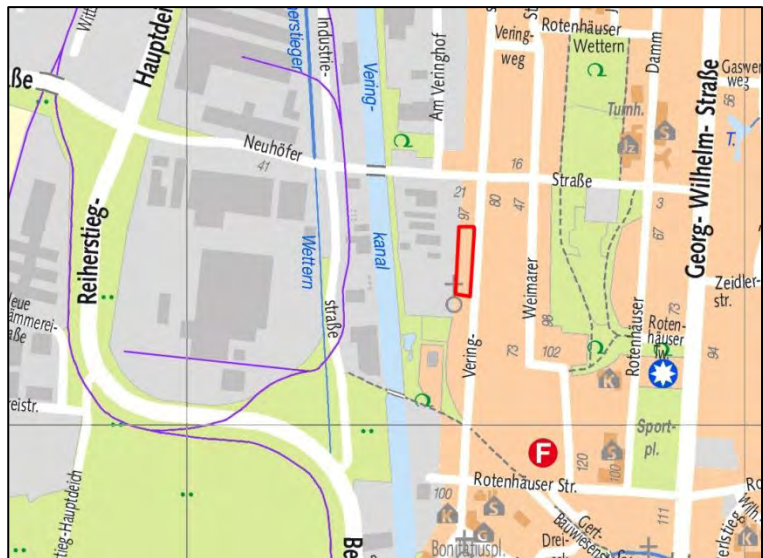
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg, direkt am Gert-Schwämmle-Weg - Derzeitige Nutzung: Kirche / Pfarrheim |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Adolf-Menge-Platz (Discounter), im weiteren Umfeld auch Vollsortimenter am Veringhof und im EKZ am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV: Über Bushaltestelle Georg-Wilhelm-Straße zu S-Bahnstationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über B4/75 an die A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 7 - Ausweisung: Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche / Pastorat) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss des Pfarrheims, Erhalt des denkmalgeschützten Kirchengebäudes - Ergänzender Wohnungsbau mit Tiefgarage |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Familienorientiertes Wohnen (größerer Anteil öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien) |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Diverse Vorgespräche im Fachamt SL mit Eigentümer und Kommunalpolitik - Bislang Vorgespräche zu Nutzung „Pflegeheim“; diese Planung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden - Bezirkliche Nachnutzungsüberlegungen müssen mit der Eigentümerin erörtert werden |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Hochattraktive zentrale, trotzdem ruhige Wohnlage - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs - Schwieriger Grundstückszuschnitt, auch mit Blick auf das zu erhaltende und grundsätzlich freizustellende Kirchengebäude - Randbereich Gert-Schwämmle-Weg (Teil des igs-Freizeitrundkurses) ist von baulichen Anlagen freizuhalten - Hohe Mehrkosten für Tiefgarage durch hohen Grundwasserstand |

Nr.131 Projekt
„Veringstraße
107-110“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 0,25 |
| WE-Zahl insgesamt | 35 (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | SAGA/GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



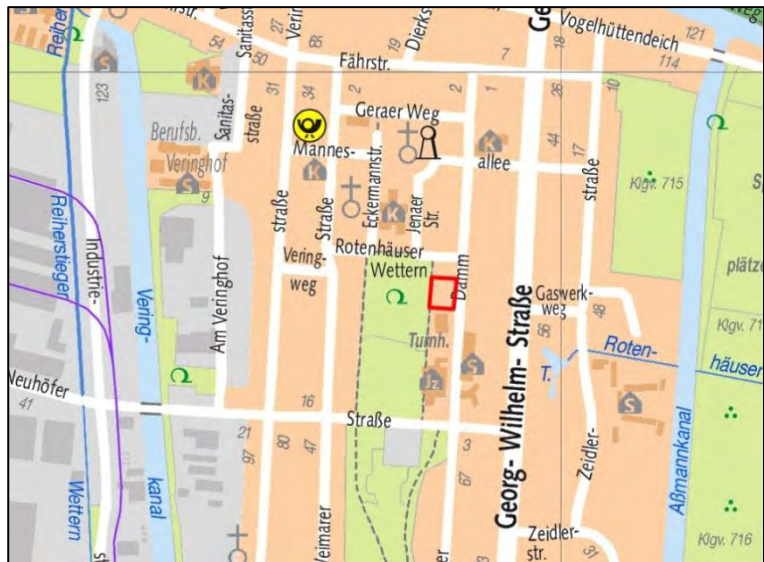
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Veringstraße und Veringkanal und ist Teil des „Weltquartiers“ der IBA - Derzeitige Nutzung: Wohngebäude |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Adolf-Menge-Platz (Discounter), im weiteren Umfeld auch Vollsortimenter am Veringhof und im EKZ am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV: Über Bushaltestelle Georg-Wilhelm-Straße zu S-Bahnstationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über B4/75 an die A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 7 - Ausweisung: Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche / Pastorat) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss eines bestehenden Wohngebäuderiegels - Neubau zweier Wohngebäude mit 35 WE |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) - Behinderteneinrichtung mit 13 WE |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen / Menschen mit Behinderungen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche bei SL Anfang 2012 - Laufendes Baugenehmigungsverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben steht in engem Zusammenhang mit der umfassenden Modernisierung und moderaten Nachverdichtung im Weltquartier - Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 Weimarer Str. - Kritische Auseinandersetzung mit Freiflächengestaltung und erhaltenswertem Baumbestand - Die Fläche befindet sich im Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU1 Weimarer Str. / Weltquartier |

Nr.132 Projekt
„Rotenhäuser
Damm 30“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,33 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 30 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014 |
| Innenentwicklung | ja |



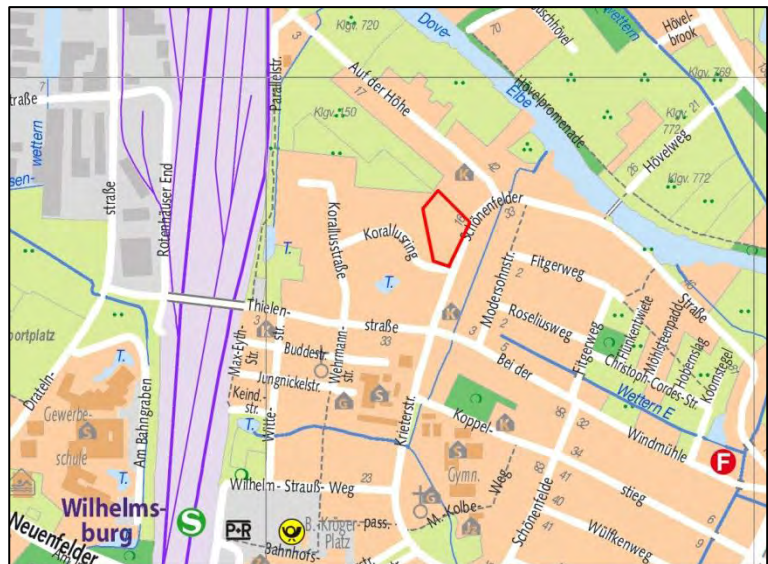
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt mitten im Stadtteil Wilhelmsburg, in unmittelbarer Nähe einer Parkanlage - Derzeitige Nutzung: „Universität der Nachbarschaften“ der IBA GmbH und der Hafencity Universität, ehemals Gesundheitsamt des Stadtteils |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Zeidlerstraße, - ÖPNV: Über Bushaltestellen Neuhöfer Straße / Georg-Wilhelm-Straße Anschluss zu den S-Bahnstationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über B4/75 an die A1 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Fläche mit besonderer Nutzung, W, 3-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss des Bestandsgebäudes - Wohnungsneubau (städtebauliche Struktur offen) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig; Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Derzeitiges IBA-Projekt „Universität der Nachbarschaften“ endet 2013; Ziel: Nachnutzung Wohnen - Abriss des Bestandsgebäudes bis Ende 2014 - Konkretisierung des weiteren Umgangs mit der Fläche; ggf. Konzeptausschreibung durch LIG |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive zentrale, trotzdem ruhige Wohnlage - Direkte Nähe zur Parkanlage und zu dem 2012 fertiggestellten „Sport- und Bewegungszentrum“ - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel. Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich Wohnungsneubau“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet |

**Nr.133 Suchraum
 „Schönenfelder
 Straße“
 (Wilhelmsburg)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------------|
| Größe in ha | 0,64 |
| WE-Zahl insgesamt | 30 |
| Eigentümer | privat und FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | 2015/2016 |
| Baubeginn frühestens | 2015/2016 |
| Innenentwicklung | ja |



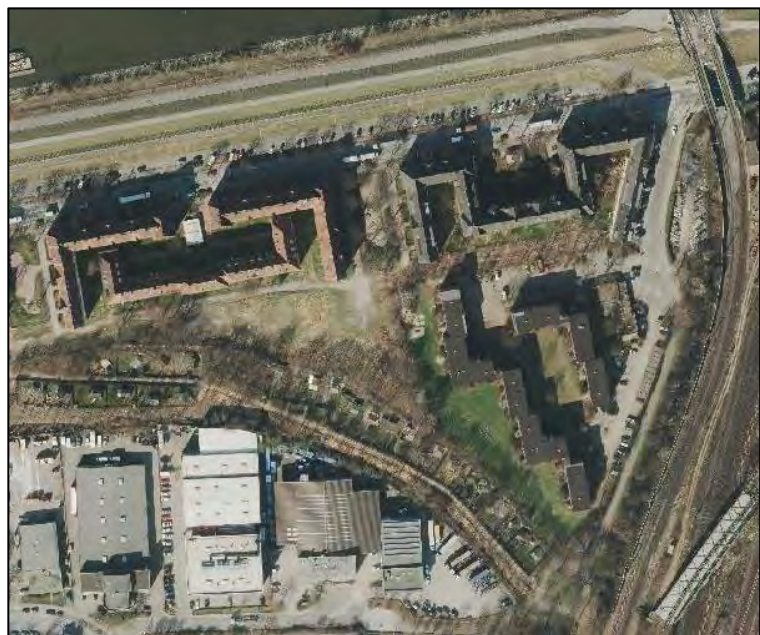
| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt westlich der Schönenfelder Straße und nördlich des Korallusrings im östlichen Teil von Wilhelmsburg - Brachliegende Fläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet. Der Berta-Kröger Platz ist fußläufig (15 Min) erreichbar - Schulen und Kitas sind im Umfeld vorhanden - S-Bahnstation Wilhelmsburg befindet sich in fußläufiger Entfernung - Anbindung über den Niedergeorgswerder Deich an die Bundesstraße B4/75 und die Autobahnen A1 und A7 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 72 von 1994 - Ausweisung: Fläche für Gemeinbedarf (Kita) und WR |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 geschossiger Wohnungsbau im Übergang von Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit WA oder WR Ausweisung erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Erste Entwurfsüberlegungen liegen vor - Gespräche zwischen Fachamt SL, Eigentümer, Fachressorts und Kommunalpolitik erforderlich - Qualifizierung z.B. über Workshopverfahren oder eingeschränktes Gutachterverfahren |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und Nähe zum Stadtteilzentrum und der guten ÖPNV-Anbindung besonders gut für Wohnnutzungen geeignet |

Nr. 134 Projekt
„An der Hafeneisenbahn“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|--------------|
| Größe in ha | 2,2 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 150 |
| Eigentümer | privat + FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2017 ff |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Norden von Wilhelmsburg an der Harburger Chaussee als Belegenheit in 2. Reihe - Im Süden grenzen Kleingärten und im Südwesten Industriegebiet |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahnstation Veddel) - Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel - Keine Schulen oder Kitas im näheren Umfeld |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Offen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Liegt nicht vor |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Studenten und Auszubildende |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss bestehender Gebäude erforderlich - Lärmbelastung von der S-Bahntrasse und dem im Süden befindlichen Industriegebiet sind im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - BASFI verfolgt aktuell Ausbau der bestehenden Wohnunterkünfte auf bis zu 500 Plätze sowie zusätzlich Bau von 50 Auszubildendenwohnplätzen |

Nr. 135 Projekt
„Finkenriek“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|---------|
| Größe in ha | 2,8 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 60 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2017 ff |
| Baubeginn frühestens | 2017 ff |
| Innenentwicklung | nein |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am Nördlichen Ufer der Süderelbe an den Straßen Finkenrieker Hauptdeich, König-Georg-Weg und König-Georg-Deich. Im Westen grenzt die Fläche an die Gleisstrasse der S- und Fernbahn - Derzeitige Nutzung als Campingplatz und Betriebsfläche für Entsorgungsanlage (Abfallbeseitigung) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (insbesondere Lebensmittel); EKZ Wilhelmsburg in 3 km Entfernung, EZH Otto Brennerstraße in 2 km Entfernung - ÖPNV-Anbindungen (S-Bahnstation Harburg) in 2,8 km Entfernung - Überörtliche Straßenanbindung (A1 und A253) über Finkenrieker Hauptdeich und Kornweide - Schulen und Kitas sind im fußläufigen Umfeld nicht vorhanden |
| Interne Erschließung | - Ist zu prüfen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Fläche mit besonderer Nutzung (Campingplatz) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Ein städtebauliches Konzept liegt nicht vor |
| Art des Wohnens | - Verdichteter Einfamilienhausbau (Eigentumsmaßnahme) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen; primär familienorientiertes Wohnen |
| Neues Planungsrecht | - Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen B-Plans für Wohnungsbau ist erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche wird durch Lärmimmissionen der angrenzenden Bahntrassen stark beeinträchtigt - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs - Die direkte Lage am Strand der Süderelbe und die Nachbarschaft zum Friedhof machen den Standort für Wohnungsbau attraktiv - Verlagerung des Campingplatzes und der Betriebsfläche erforderlich |

Nr. 136 Projekt
„Fiskalische Straße /
Niedergeorgswerder
Deich“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|---|
| Größe in ha | 0,7 (0,28/0,32/0,1) |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 100 (40/45/15) |
| Eigentümer | FHH / privat (nördlicher Teil Fiskalische Str.) |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



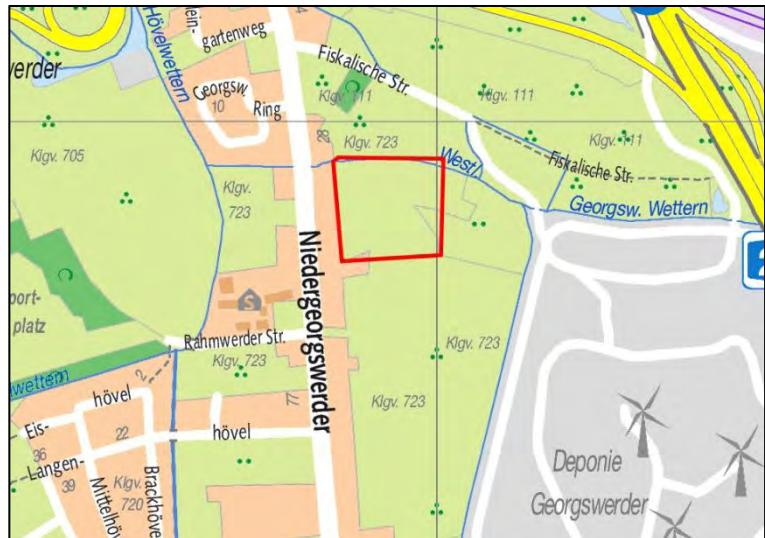
| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Vorhaben liegen im Nordosten von Wilhelmsburg am Niedergeorgswerder Deich und an der Fiskalischen Straße - Unbebaute Freifläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV: Bus mit Anbindung an die S-Bahnstation Veddel (5 Min) - Überörtliche Verkehrsanbindung über den Niedergeorgswerder Deich zur A252 |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Fortführung der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Teilfläche südl. Fiskalische Straße (ehem. Kleingartenfläche) ist bereits geräumt; gemäß Zukunftsbild Georgswerder 2025 sollen die angrenzenden Flächen für wohnverträgliches Gewerbe entwickelt werden |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - 3 Teilflächen im Kreuzungsbereich Niedergeorgswerder Deich/Fiskalische Straße - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs - Sensibler Umgang mit direkter Nachbarschaft erforderlich - Direkte Nähe zu geplantem wohnverträglichem Gewerbe in der Fiskalischen Straße - Eingangsbereich mit Zufahrt zum „Energieberg“ - Städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße durch Nachverdichtung im Wohnungsbau ist im Zukunftsbild Georgswerder dargestellt |

Nr. 137 Projekt
**„Östlich Nieder-
 georgswerder Deich“**
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|---|----------------|
| Größe in ha | 2,0 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 50 |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | nicht absehbar |
| Baubeginn frühestens | nicht absehbar |
| Innenentwicklung | nein |

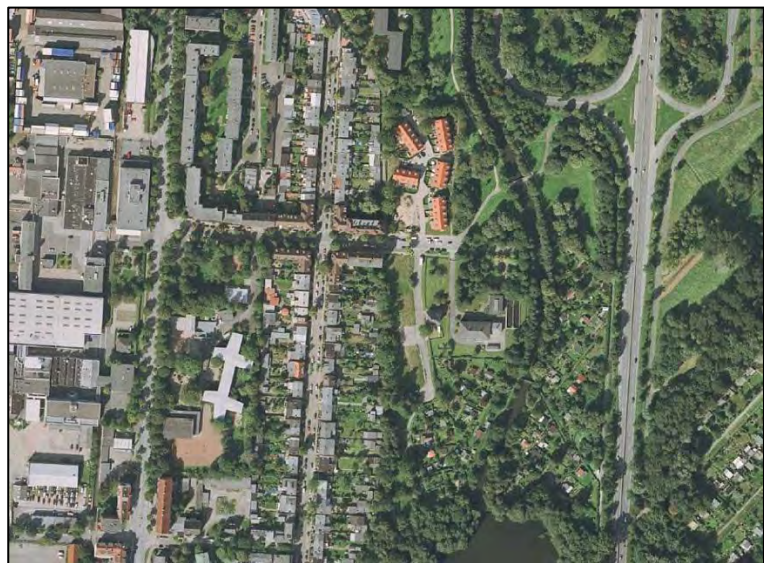
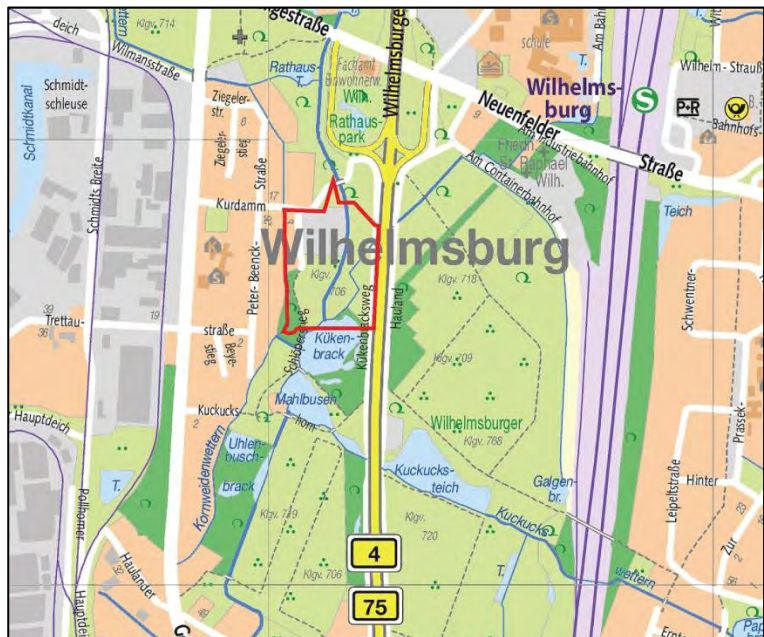


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben liegt im Nordosten von Wilhelmsburg hinter der Straßenrandbebauung auf der östlichen Seite des Niedergeorgswerder Deiches - Unbebaute Freifläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV: Bus mit Anbindung an die S-Bahnstation Veddel (5 Min) - Überörtliche Verkehrsanbindung über Niedergeorgswerder Deich zur A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Über zwei freie Grundstücke am Niedergeworgswerder Deich möglich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Außengebiet (Beurteilung nach §35 BauGB) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Liegt nicht vor |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Verdichteter Einfamilienhausbau (Eigentumsmaßnahme) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen; insbesondere familienorientiertes Wohnen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines B-Plans ist für Wohnungsbau erforderlich, da z.Zt. Beurteilung nach §35 BauGB (Außenbereich) |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Dekontaminationsmaßnahmen voraussichtlich erforderlich - Im „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ wird Wohnen auf dieser Fläche als langfristiges perspektivisches Ziel angedacht - Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist aufgrund der ruhigen und gleichzeitig integrierten Lage in zweiter Reihe gut für Wohnnutzungen, insbesondere für Einfamilienhausbebauung, geeignet - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs |

**Nr. 69 Projekt
 „Schlöperstieg“
 (Wilhelmsburg)**

| | |
|--|--------------------|
| Größe in ha | 5,9 |
| WE-Zahl insgesamt | 50 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2010 |
| Baubeginn frühestens | 2011, 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

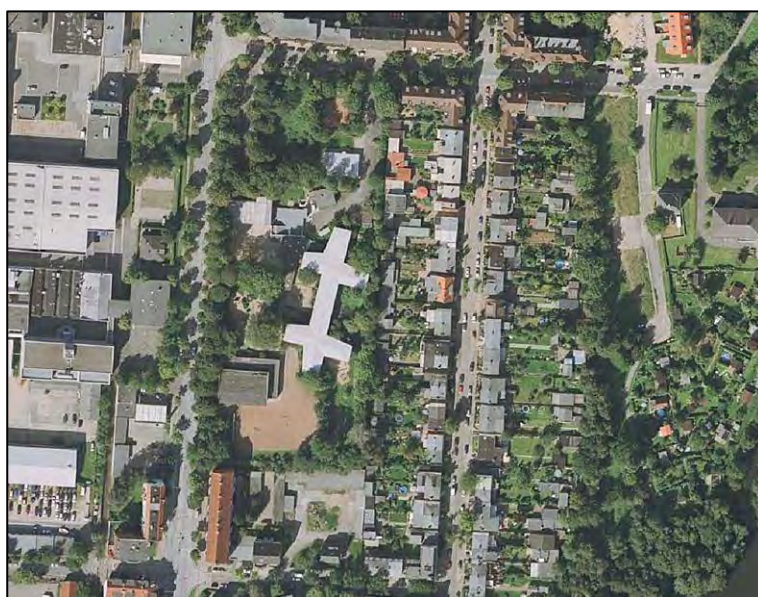
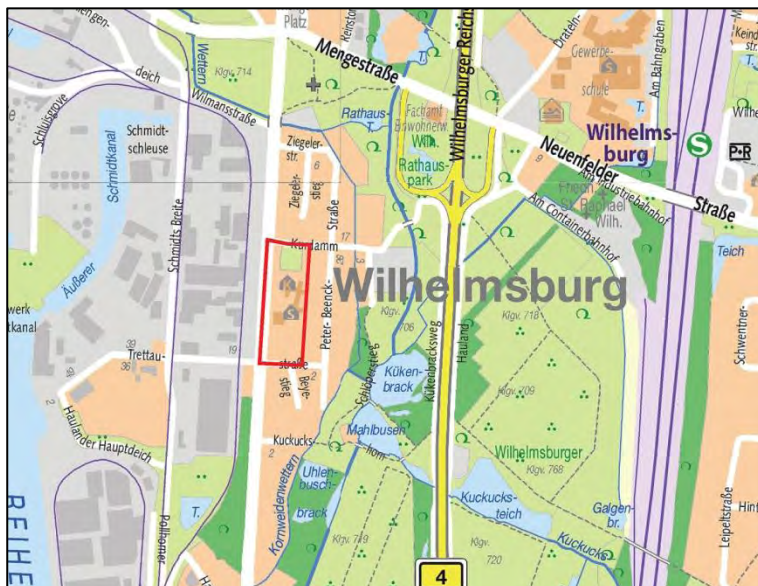


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg westlich der Wilhelmsburger Reichstraße - Kleingartenanlage, ehemaliges Wasserwerk, Brachflächen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind am Berta-Kröger-Platz vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Bushaltstelle der Linie 154 an der Georg-Wilhelm-Straße - Überörtliche Straßenverbindung (B4/75) unmittelbar erreichbar |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Planstraße von der Straße Kurdamm aus bereits hergestellt |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 38 von 1968 - Ausweisung: Grünflächen Parkanlagen, Wasserfläche - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956. - Festsetzung: W, 2-geschossig (westlich Schlöperstieg), Fläche mit besonderer Nutzung (Wasserwerk) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) und der Internationalen Gartenschau (IGS) 2013 wird am Schlöperstieg mit den sog. „Neuen Hamburger Terrassen“ innovativer, familienfreundlicher Wohnungsbau geschaffen, der sich auf besondere Art und Weise in die urbane und landschaftliche Umgebung einfügt - Die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehem. Wasserwerkes sind bestandskonform gesichert und die Umnutzung in eine Gastronomie ist erfolgt |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Eigentumswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien und Baugemeinschaften |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Neuer Bebauungsplan wurde mit der Ausweisung WA Parkanlage aufgestellt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan hat seit 09.06.2010 Vorweggenehmigungsreife nach § 33 (1) BauGB - 3 Bauabschnitte befinden sich im Bau bzw. sind fertiggestellt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil und landschaftlich reizvollen Lage am Rathauswettern und der Parkanlage besonders für Wohnnutzungen geeignet - Langfristig sollen die Flächen der IGS in diesem Bereich öffentliche Parkanlagen bleiben - Errichtung einer Kita im 1. Bauabschnitt - Vergabe von Teilflächen an Baugemeinschaft(en) - Umbau des denkmalgeschützten ehem. Wasserwerkes zur Gastronomie ist erfolgt |

Nr. 70 Projekt
„Georg Wilhelm
Höfe“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|--------------------------|
| Größe in ha | 2,9 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 150 (48 WE im 1.BA) |
| Eigentümer | FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2014 (für den 1.BA 2013) |
| Innenentwicklung | ja |

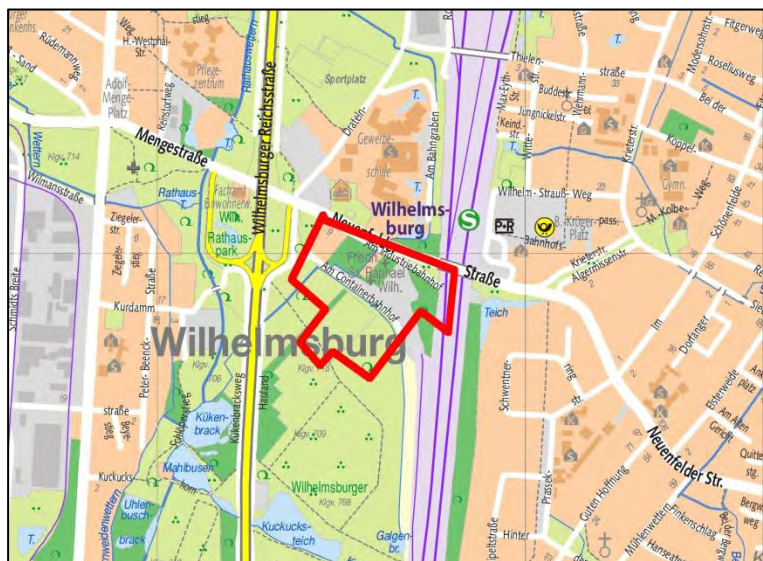


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg östlich der Georg-Wilhelm-Straße - Sprachheilschule Wilhelmsburg und öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz - Nachbarschaft zu Lackfabrik |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Vollsortimenter an der S-Bahn Haltestelle Wilhelmsburg vorhanden, Discounter an der Straße Mengestraße (15 min zu Fuß) - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden (nächstgelegene Rotenhäuser Straße) - Bushaltstelle der Linie 154 an der Georg-Wilhelm-Straße - Überörtliche Straßenverbindung (B4/75) unmittelbar erreichbar |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 von 1965, - Ausweisung: Gemeinbedarf (öffentliche Grün- und Parkfläche) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Parallel zur Georg-Wilhelm-Straße soll sich ein differenzierter, dreigeschossiger, geschlossener Baukörper entwickeln, der durch seine Geschlossenheit eine lärmschützende Funktion für die östlich davon liegende Bebauung erfüllt - Im Übergangsbereich zwischen der geschlossenen Bebauung entlang Georg-Wilhelm-Straße und der kleinteiligen Einfamilienhaus-Bebauung an der Peter-Beenck-Straße sollen Einzelbaukörper zwischen dem kleinteiligen Maßstab und der Geschlossenheit vermitteln - Umsetzung in 2 Bauabschnitten |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit WA und WR Ausweisung im Verfahren |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Laufendes komplexes Bebauungsplanverfahren (Störfallproblematik) - Öffentliche Plandiskussion fand am 21.06.2011 statt - Intensive Fachgespräche und Verhandlungen mit benachbarten Störfallbetrieben - Positiver Vorbescheid für den 1.BA vom 29.09.2011 - Laufendes Baugenehmigungsverfahren für den 1.BA steht kurz vor dem Abschluss - Baubeginn steht im März/April 2013 bevor |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, aber vorbelastet durch Lärm - Gebiet ist im Einflussbereich von benachbarten Störfallbetrieben - Es besteht die Problematik einer direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Industrie (Gemengelage, Nähe zu Störfallbetrieben und Geruchsimmissionen) |

**Nr. 71 Projekt
 „Mitte Wilhelms-
 burg“
 (Wilhelmsburg)**

| | |
|---|---------------------|
| Größe in ha | 9,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 279 |
| Eigentümer | privat + FHH (Park) |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | 2010 |
| Baubeginn frühestens | seit 2010 |
| Innenentwicklung | nein |



| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum von Wilhelmsburg gelegen, nördlich und südlich der Neuenfelder Straße - Gemeinbedarf Schule, Grünflächen Park und Kleingartenanlagen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz (C-Zentrum) - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden, sowohl östlich (Krieterstraße) wie westlich (Rotenhäuser Straße) des Plangebietes - ÖPNV-Anbindung: S-Bahnhaltestelle Wilhelmsburg, Busbahnhof östlich an das Plangebiet angrenzend - Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75) unmittelbar angrenzend |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Planstraße Am Inselepark - Wohnhöfe |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Wilhelmsburg 16 und 38 - Ausweisung: MK, WA, MI, und Sondergebiete |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Masterplan 2013+: Waldfragmente rahmen die Neubebauung nördlich der Neuenfelder Straße und öffnen den Blick in den Park (Übernahme des Passagenprinzips) - Klare Orientierung vom Berta-Kröger-Platz kommend sowohl in den Park als auch Richtung Wilhelmsburg - Ausdehnung des BSU-Gebäudes Richtung Norden |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungen - Ausschließlich frei finanziert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Auch Wohnungen für Studenten und Senioren |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung und Feststellung der Bebauungspläne - Bauanträge überwiegend genehmigt - Bauvorhaben überwiegend fertig gestellt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Standort für Ergänzung des bestehenden Zentrums am Berta-Kröger-Platz - Das Gebiet wird nach 2013 ein durch IBA/ igs (Volkspark Wilhelmsburg) geprägtes Wohngebiet sein - Immissionsbelastungen durch Lärm von der bestehenden Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75). Aber Verbesserung des Wohnstandortes durch die in Aussicht stehende Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75) |

**Nr. 72 Suchraum
 „Haulander Weg“
 (Wilhelmsburg)**

**aktuell
 keine
 Realisierungschancen!**

| | |
|--|----------------|
| Größe in ha | 20 |
| WE-Zahl insgesamt | 300 |
| Eigentümer | privat und FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | unklar |
| Baubeginn frühestens | unklar |
| Innenentwicklung | nein |

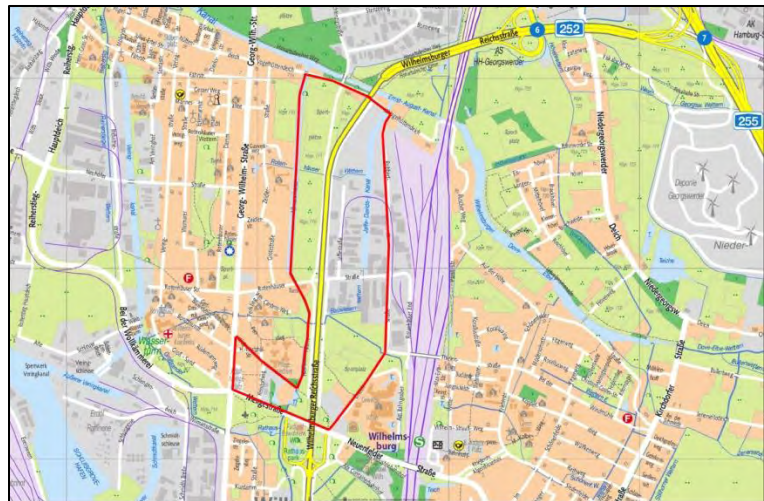


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im südlichen Bereich von Wilhelmsburg begrenzt von den Straßen Haulander Weg, der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75) im Osten und der Georg-Wilhelm-Straße im Westen - Extensive Wiesenflächen und Streuobstbestände - Entlang dem Haulander Weg sowie der Georg-Wilhelm-Straße existieren wenige Wohngebäude auf Einzelgrundstücken |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Bereich der Elbinsel gibt es zurzeit kaum Nahversorgungseinrichtungen - Bushaltestellen finden sich zurzeit am Haulander Weg und an der Kornweide, die S-Bahnstation Wilhelmsburg ist vom Wettbewerbsgebiet etwa 2,5 km entfernt |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Planstraßen von der Georg -Wilhelm-Straße und dem Haulander Weg zur Erschließung erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Landschaftsschutzgebiet |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Gutachterverfahren wurde durchgeführt - Bauabschnittweise Entwicklung erforderlich |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau - Anteilig öffentlich gefördert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Mischgebiet, Allgemeines und Reines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Verfahrensfortgang zur Zeit ungeklärt - Klärung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, Lärmbelastungen, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und wegen der Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung ist derzeit nicht absehbar, da schwierige Rahmenbedingungen zu klären sind - Gebiet ist im Einflussbereich von benachbarten Störfallbetrieben - Lärmbelastung durch die Hafenbahntrasse und benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete - Ökologisch hochwertige Flächen, bei Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleich extern nötig |

Nr. 73 Suchraum
„Wohnungsbau auf
bestehender Trasse
Wilhelmsburger
Reichsstraße “
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|---|
| Größe in ha | ca. 200 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 1.700 – 1.800 auf Basis bezirksinterner Bewertung |
| Eigentümer | FHH und privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | unklar |
| Baubeginn frühestens | unklar |
| Innenentwicklung | nein |

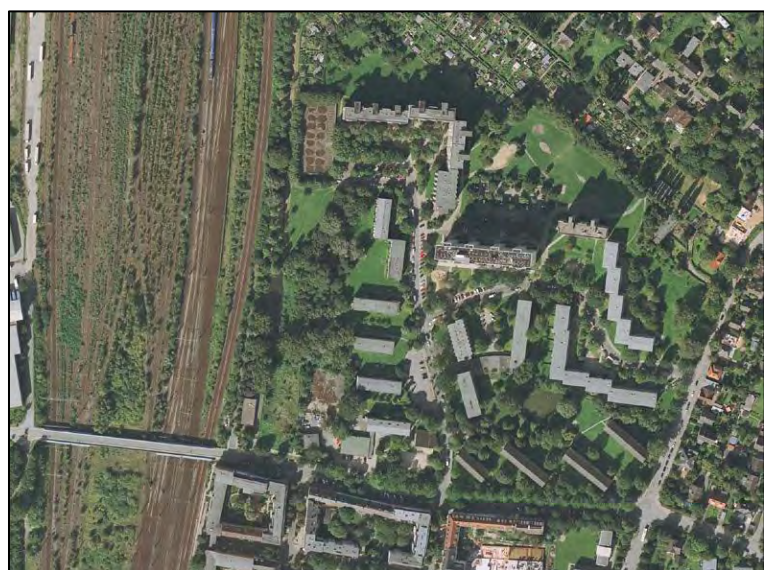
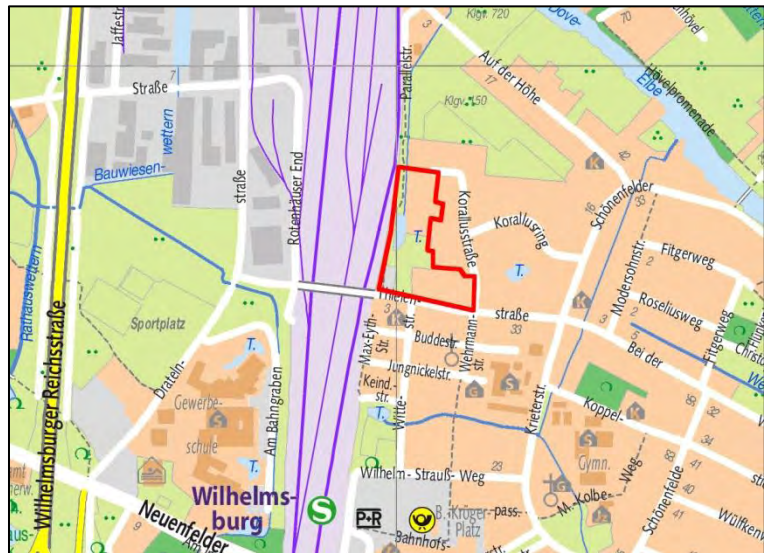


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Von der Neuenfelder Straße bis zum Ernst-August-Kanal - Überwiegend Gewerbe- und Kleingartennutzungen sowie Straßenverkehrsflächen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Neues Erschließungssystem erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Wilhelmsburg 2, 16, 28, 30, 67 - Baustufenplan Wilhelmsburg 1956 - Festsetzungen: GE, I, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Grünflächen, Sportanlagen), Dauerkleingärten |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Workshopverfahren Planwerk Neue Mitte Wilhelmsburg in 2008 (zwischenzeitlich veraltet); zusammenhängendes Parksystem zwischen den beiden Elbläufen, wiederkehrende Gestaltungselemente wie offene Grünanlagen, thematische Wasserflächen und Promenaden sollen den Raum im zukünftigen Baugebiet erlebbar machen - Fortschreibung des Rahmenkonzepts Sprung über die Elbe „Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020 |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines und Reines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer offenen Planungswerkstatt durch BSU und Bezirksamt für die Stadtteile Veddel und Wilhelmsburg zur Formulierung von Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung - Darauf aufbauend Entwicklung des „Zukunftsbilds Elbinseln 2013+“ als mittelfristiges Zielbild der Stadtentwicklung bis 2020 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Besonders geeignet zur Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahn) - Neuer größerer zusammenhängender Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg - Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“ - Verlagerung Gewerbe und von Kleingärten notwendig (Flächenbedarf) - Es ist mit Geruchsbeeinträchtigungen sowie mit Gewerbelärm durch angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen |

Nr. 74 Projekt
„Neues Korallus-
viertel“
(Wilhelmsburg)

| | |
|---|--------|
| Größe in ha | 3,2 |
| WE-Zahl insgesamt | 350 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | 2013 |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich des Zentrums von Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz) und wird im Süden begrenzt von der Thielstraße und östlich von der Korallusstraße - Brachfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Minuten fußläufig zu erreichen - S-Bahnstation Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 min. fußläufig zu erreichen - Straßenanbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/75) |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung KFZ-frei - Ausbau Parallelstraße erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 - Ausweisung: WR, WA, jedoch keine überbaubare Fläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz an der Westseite zwingend notwendig - 3- bis 7-geschossige Zeilen und Einzelbauten |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - überwiegend öffentlich gefördert |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Studenten, Senioren |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Geplante B-Plan Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Kooperatives städtebaulich architektonisches Gutachterverfahren Ende 2009 - Komplexes b-Planverfahren - Öffentliche Auslegung Januar/Februar 2013 - Vorweggenehmigungsreife 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, aber stark vorbelastet durch Lärm. - Bodengasuntersuchungen - Städtebauliche Arrondierung der 70er-Jahre-Großsiedlung Korallusviertel - Defizite in der Freiraumversorgung und der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier - Lärmschutz zur Bahn - Kindertagesstätte im Plangebiet |

Nr. 75 Projekt
„Wilhelmsburg 81,
Langenhövel“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|--|
| Größe in ha | ca. 8,62 |
| WE-Zahl insgesamt | 124 |
| Eigentümer | privat, tlw. FHH |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | formell vorhanden (Erschließungsmaßnahmen noch erforderlich) |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |

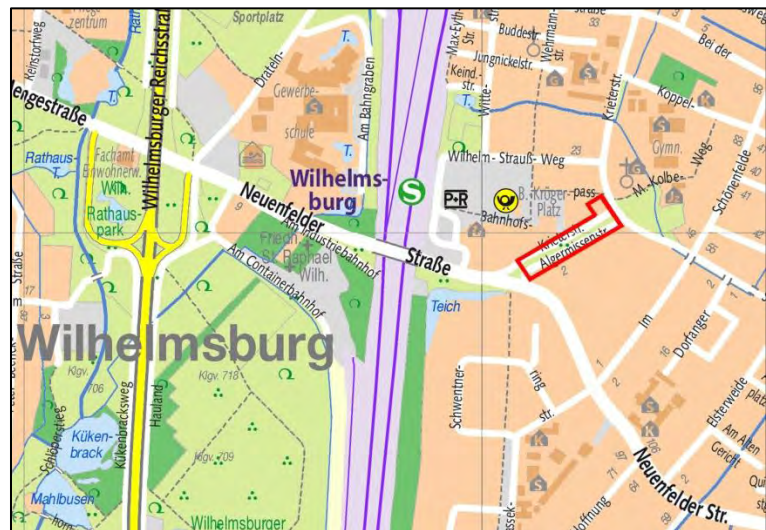


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg, westlich des Niedergeorgswerder Deichs - Grünland, Kleingartenanlagen |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV-Anbindung Bus - KFZ über Niedergeorgswerder Deich zur A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Anwohnerstraßen von der Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 von 2005 - Ausweisung: WR, 1-3geschossig, teilweise MI, 1-2-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Funktionsplan und Bebauungsplan vorhanden - Die Fläche soll in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden - 1- bis 3-geschossige Bebauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich 3-geschossig) |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien in Wilhelmsburg |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Seitens der BSU, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung wird ein Umlegungsverfahren betrieben - Wegen vorhandenen Bodenbelastungen ist seitens der BSU eine Altlastensanierung durchzuführen - Stellungnahme der BSU, Amt für Umweltschutz zur Kampfmittelräumung und -sondierung erforderlich - Für die oben beschriebenen Maßnahmen liegt kein Zeithorizont vor - Genehmigung von Bauanträgen erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen möglich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der Lage im „Grünen“ als Standort für Einfamilienhausbebauung gut geeignet |

Nr. 76 Projekt
„Krieterstraße /
Algermissenstraße“
(Wilhelmsburg)

| | |
|---|----------------|
| Größe in ha | 1,1 |
| WE-Zahl insgesamt | 200 |
| Eigentümer | FHH / SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | 2017 ff |
| Baubeginn frühestens | 2017 ff |
| Innenentwicklung | ja |

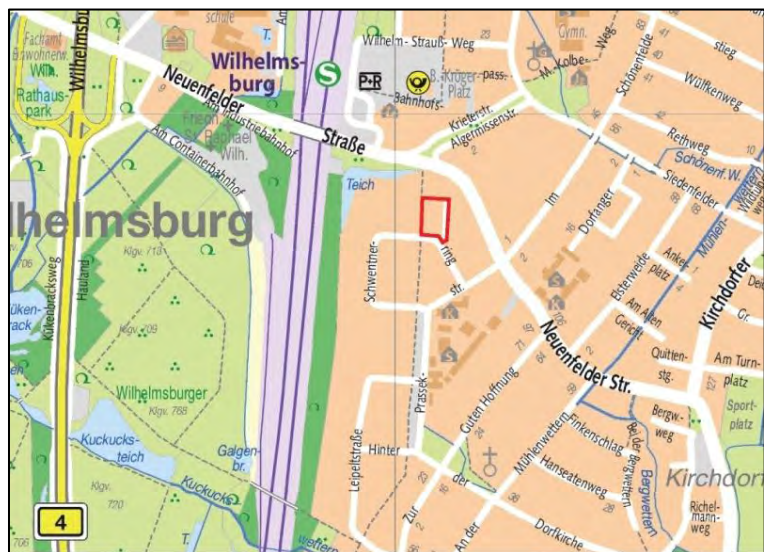


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Einkaufszentrums Wilhelmsburg an der Krieterstraße / Algermissenstraße - Straßenverkehrsfläche / Parkplätze / öffentliches Grün |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Wilhelmsburger Stadtteilzentrum (C-Zentrum) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Seniorentreff und Bücherhalle sind auf kurzem Fußweg zu erreichen - Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe vorhanden - S-Bahnhaltestelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar - Überörtliche Straßenverbindung (B4/75) ist mit dem PKW über die Neuenfelder Straße unmittelbar erreichbar |
| Interne Erschließung | - Noch offen |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 - Ausweisung: Straßenverkehrsfläche |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | - Wohnungsbau, max. dreigeschossig |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bewohnergruppen |
| Neues Planungsrecht | - Allgemeines Wohngebiet |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Ideenwettbewerb abgeschlossen - Gespräche mit Grundstückseigentümern führen - Aufstellung eines B-Plans und Bodenordnung werden bei Konkretisierung notwendig |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Eine Entwicklung wird befürwortet, die Chancen einer Realisierung sind aber derzeit nicht absehbar - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 / Berta-Kröger-Platz. Eine Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts wäre notwendig |

Nr. 77 Projekt
„Schwentnerring“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,5 |
| WE-Zahl insgesamt | 71 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

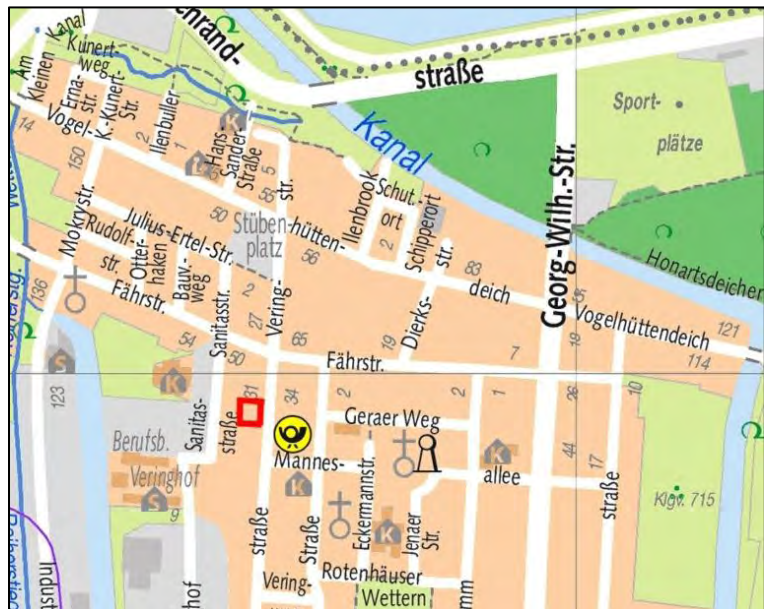


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Einkaufszentrums Wilhelmsburg südlich der Neuenfelder Straße in der in den 60er-Jahren entstandenen Wohnsiedlung „Schwentnerring“ - SAGA-Geschäftsstelle Wilhelmsburg und einige Dienstleister (Kiosk, Bäcker, Arzt) |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Wilhelmsburger Stadtteilzentrum (C-Zentrum) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Seniorentreff und Bücherhalle sind auf kurzem Fußweg zu erreichen - S-Bahnhaltestelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar - Überörtliche Straßenverbindung (B4/75) ist mit dem PKW über die Neuenfelder Straße unmittelbar erreichbar |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 10 von 1965 - Ausweisung: Sondergebiet für Läden, 1-geschossig (westlicher Teil), 2-geschossig (östlicher Teil) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Seniorenwohnanlage in drei Häusern mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen - 11 2-Zimmerwohnungen - 60 1,5-Zimmerwohnungen |
| Art des Wohnens | - Alle Wohnungen sind nach den Förderrichtlinien für den Mietwohnungsbau der WK Hamburg als Seniorenwohnungen (Programmsegment A) geplant |
| Zielgruppen/Haushalte | - Senioren |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Städtebauliches Gutachterverfahren von SAGA und Fachamt SL abgeschlossen - Baugenehmigung zwischenzeitlich erteilt - Baubeginn voraussichtlich 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung und für seniorenge-rechtes Wohnen in der Stadt - Voraussetzung für den Neubau war die Verlagerung der SAGA-Geschäftsstelle. Der Umzug erfolgte im Zuge der Sanierung der Hochhausbauten am Berta-Kröger-Platz Ende 2012 - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 / Berta-Kröger-Platz - Das integrierte Entwicklungskonzept wurde unter Befassung des Sanierungsbeirates und des Ausschusses für Wohnen und Stadtteilentwicklung im Mai 2012 seitens Fachamt SL fortgeschrieben |

Nr. 78 Projekt
„Veringstraße 35“
(Wilhelmsburg)

| | |
|---|----------|
| Größe in ha | 0,065 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 10 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - 1- geschossige Ladennutzung |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (10 min. Fußweg), Adolf-Menge-Platz - Kita am Stübenplatz vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: über Bushaltestellen Veringstraße Anbindung an S-Bahnhaltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Ausweisung: MI, 4-geschossig |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Baulücke oberhalb der 1-geschossigen Ladenbebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Straßenrandbebauung in Höhe und Fassadengliederung |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau mit Läden im Erdgeschoss |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümer klärt Rahmenbedingungen für eine Wohnungsbauentwicklung |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Lückenschließung würde städtebaulich begrüßt: <ul style="list-style-type: none"> - Im Erneuerungskonzept bereits vorgesehen - Schließung der Straßenrandbebauung - Vorhandene Wohnnutzung im Umfeld - Vergrößerung / Optimierung der Ladenmietung - Lärmschützende Wirkung für den Innenhof - Attraktive Ausrichtung der Wohnungen - Stellplatznachweis problematisch |

Nr. 79 Projekt
„Weimarer Straße
74-78 /
Veringstraße 84“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|-------------------------------------|
| Größe in ha | 0,49 |
| WE-Zahl insgesamt | 75 (49+26) (bei Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

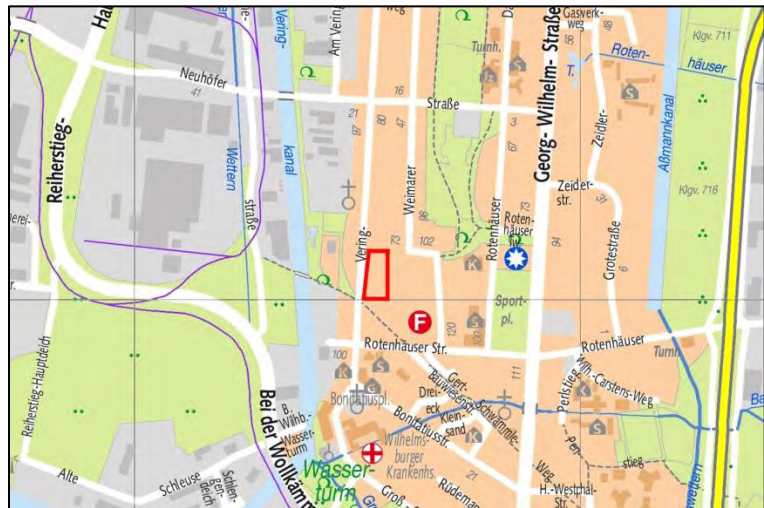


| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - Nördlicher Abschluss des Weltquartiers - 3 abzureißende 3-geschossige Wohnbauriegel |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (10 min. Fußweg), Adolf-Menge-Platz - Kita am Stübenplatz vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Veringstraße Anbindung an S-Bahnhaltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg / Teilbebauungsplan 26 - Festsetzung: W, 3-geschossig (westl. Weimarer Straße) - Festsetzung W, 1-geschossig (östl. Weimarer Straße) |

| | |
|---|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - U-förmig angeordneter Wohnungsneubau westlich der Weimarer Straße, Weiterführung der Straßenrandbebauung mit Hochpunkt im Norden östlich der Weimarer Straße - Abschluss einer Innenhofsituation westl. der Weimarer Straße |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes über einzelne Befreiungen genehmigt |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigungen liegen vor - Baubeginn 2012 erfolgt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben wird als Aufwertung für den Stadtraum und die Mietungen begrüßt - Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 / Weimarer Str. - Bildung klarer Raumkanten (Straßenraum, Innenhof) ggü. der gegenwärtigen Situation - Abriss vorhandener WE - Passivhausstandard |

Nr. 80 Projekt
„Veringstraße
114-124“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|---------------------|
| Größe in ha | 0,49 |
| WE-Zahl insgesamt | 62 (Abriß vorh. WE) |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2012 erfolgt |
| Innenentwicklung | ja |

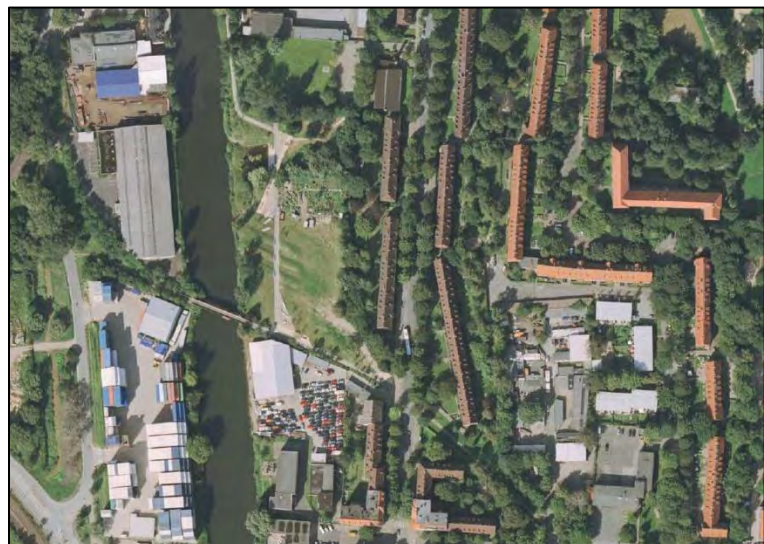
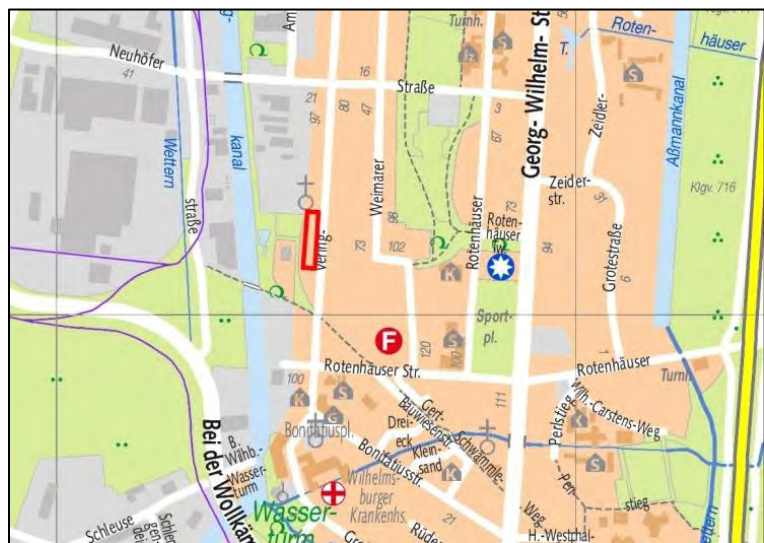


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - Südlicher Abschluss des Weltquartiers - Abzureißender 3-geschossiger Wohnbauriegel |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (10 min. Fußweg), Adolf-Menge-Platz - Kita am Stübenplatz vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: Über Bushaltestelle Veringstraße Anbindung an S-Bahnhaltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Neue Fußwegverbindung östlich der Wohnbebauung (westlich des Weltgewerbehofes), die auch als Feuerwehrezufahrt dient |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: W, 4-geschossig |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - U-förmig angeordnete drei Wohnungsneubauten mit nach Süden abschließender Raumkante - Platzbildung zum Gert-Schwämmle-Weg mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss - Innenhofausbildung im Anschluss an den nördlich vorhandenen Wohnhof |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung liegt vor - Baubeginn 2012 erfolgt |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben wird als Aufwertung für den Stadtraum und die Mietungen begrüßt - Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 Weimarer Str. - Bildung klarer Raumkanten (Straßenraum, Platzsituation, Innenhof) gegenüber der gegenwärtigen Situation - Bildung eines zusätzlichen Quartiersplatzes am Gert-Schwämmle-Weg, der durch die gastronomische Nutzung im EG belebt wird - Abriss vorhandener Wohngebäude - Passivhausstandard |

Nr. 81 Projekt
„Veringstraße 135-
147“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|----------------------|
| Größe in ha | 0,44 |
| WE-Zahl insgesamt | 78 (Abriss vorh. WE) |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

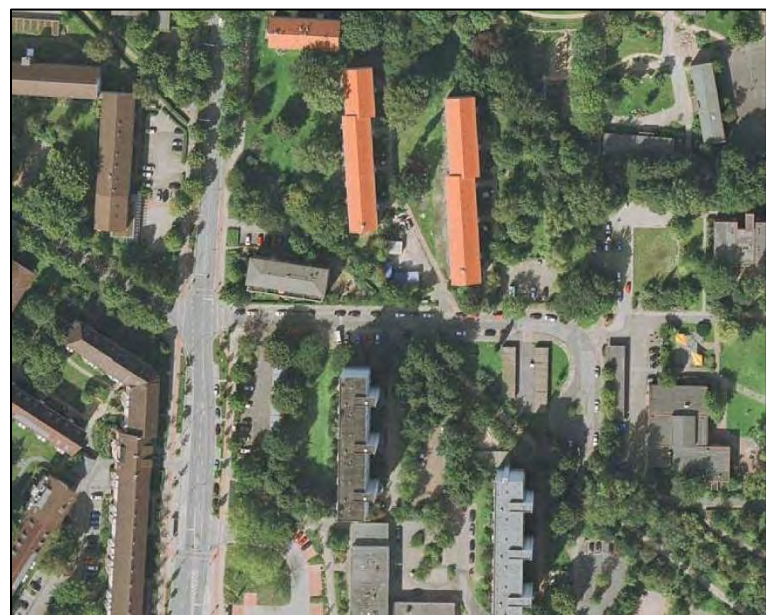
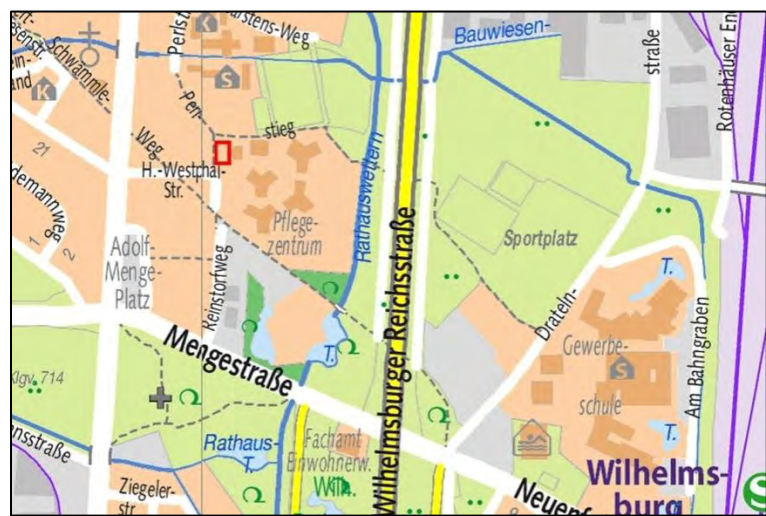


| Bestandssituation | |
|---------------------------|---|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - Teil des Weltquartiers - 2 abzureißende 3-geschossige Wohnbauriegel |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Am Veringhof, Discounter in der Zeidlerstraße (10 min. Fußweg), Adolf-Menge-Platz - Kita am Stübenplatz vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Veringstraße Anbindung an S-Bahnhaltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Hinweis auf seitens der Verwaltung gewünschte Fußwegverbindung zwischen Weltquartier und Veringkanal |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1984 - Ausweisung: W, 4-geschossig |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der sich nördlich fortsetzenden Straßenrandbebauung durch drei straßenparallel angeordnete Gebäuderiegel mit in die Tiefe des Grundstücks reichenden Anbauten (L-förmige Baukörper) - Freiflächen im Übergang zur westlich angrenzenden Parkfläche - Querverbindung über das Grundstück zwischen Weltquartier und Veringkanal |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung ist erteilt - Baubeginn voraussichtlich 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der Straßenrandbebauung und Aufwertung der Mietungen ggü. der Bestandssituation werden begrüßt - Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 Weimarer Str. - Abriss vorhandener WE - Vorhandener Baumbestand mit Erhaltungsgeboten im B-Plan |

Nr. 82 Projekt
„Hermann-Westphal
-Straße 7“
(Wilhelmsburg)

| | |
|--|----------|
| Größe in ha | 0,22 |
| WE-Zahl insgesamt | 24 |
| Eigentümer | SAGA GWG |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2013 |
| Innenentwicklung | ja |

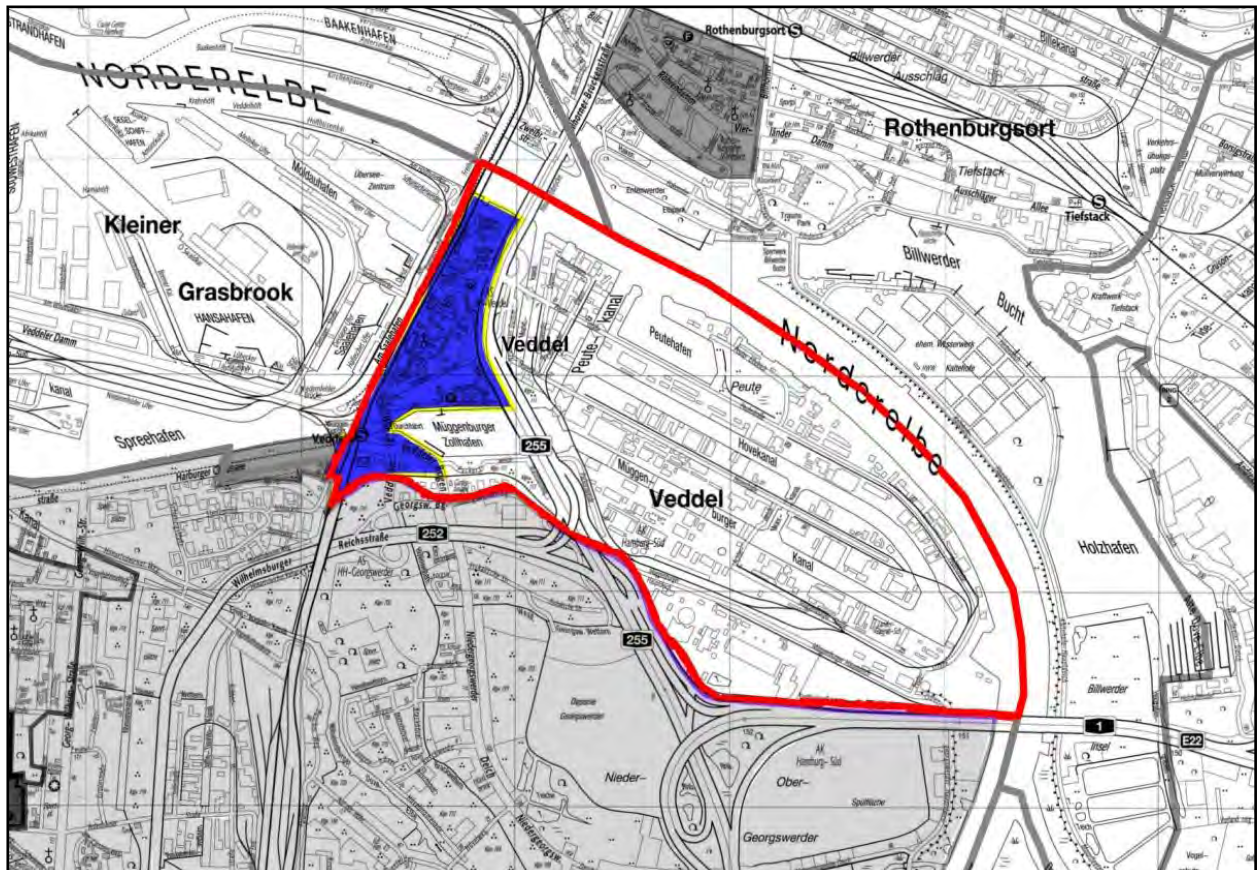


| | |
|---------------------------|--|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | - Stellplatz- / Grünfläche |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Adolf-Menge-Platz (Discounter) 7 min. Fußweg - Kita am Stübenplatz vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: über Bushaltestellen Adolf-Menge-Platz an S-Bahnhaltestellen Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A252 |
| Interne Erschließung | - Nicht erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 2 von 1964 - Ausweisung: Grundstück für den Gemeinbedarf (Pflegeheim) |

| | |
|--|---|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Solitärgebäude mit umliegenden Freiflächen, insofern be- zugsnehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur - Oberirdische Stellplatzanlage |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 24 Wohneinheiten - Mietwohnungen (öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Unterstütztes Wohnen in Anlehnung an das Pflegeheim |
| Neues Planungsrecht | - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungs- rechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Baubeginn voraussichtlich 2013 |
| Standorteignung, Rahmenbe- dingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Bindet sich funktional und städtebaulich optimal in den räum- lichen Übergang zwischen Pflegeheim-Anlage und angrenzen- der Wohnbebauung ein - Die Nachverdichtungsmaßnahme wird ausdrücklich befürwortet |

| Veddel | | | |
|--|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 4.856 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 21,1 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 7,5 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 2.610 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,9 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 58,2 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 21,0 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 6,8 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 4,4 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 1.104 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 217 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 2.010 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 1,9 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 61,1 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 25,3 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 458 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 0 | 5.997 | 26.498 |
| Fördergebiete Stadtteilentwicklung | | | |
| | | Fläche | Einwohner |
| Nachsorgegebiet Veddel (ehem. Verstetigungsgebiet) | | 37 ha | 5.400 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Veddel

Der Stadtteil ‚Veddel‘ umfasst die Inseln Veddel und Peute sowie Bereiche beiderseits des Müggenburger Kanals. Während die Veddel westlich der Autobahn A255 überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, wird das Gebiet Peute durch Gewerbe und Industrie bestimmt.

Seit den 1980er-Jahren steht der Stadtteil im Fokus der Stadtteilentwicklung. Er ist darüber hinaus Bestandteil des Projekts „Sprung über die Elbe“ und Teilbereich der Internationalen Bauausstellung IBA 2013. Die Veddel war früher zentraler Anlaufpunkt für Auswanderer insbesondere nach Amerika; ebenso wanderten viele Menschen über die Veddel nach Hamburg ein.

Die heute noch als geschlossenes Ensemble existierende Wohnsiedlung entstand in den 1920er-Jahren als Großsiedlung für Hafendarbeiter unter Leitung des Oberbaudirektors Fritz Schumacher, der die einheitliche Gestaltung der Häuser mit roten Ziegelfassaden und flachen Dächern vorgab. Auf der Peute entstand ab 1909 das Werk der Kupferhütte Norddeutsche Affinerie, unter dem heutigen Namen „Aurubis“, das einer der größten Arbeitgeber Hamburgs ist.

Früher bildeten einen Großteil der Bewohner der Veddel polnische und deutsche Hafendarbeiter. Im Zuge des strukturellen Wandels zogen überproportional viele Migranten aus aller Welt in die relativ günstigen Wohnungen auf der Veddel. Im Zweiten Weltkrieg wurden viele Häuser zerstört. Trotzdem blieb die Veddel das Viertel der Hafendarbeiter.

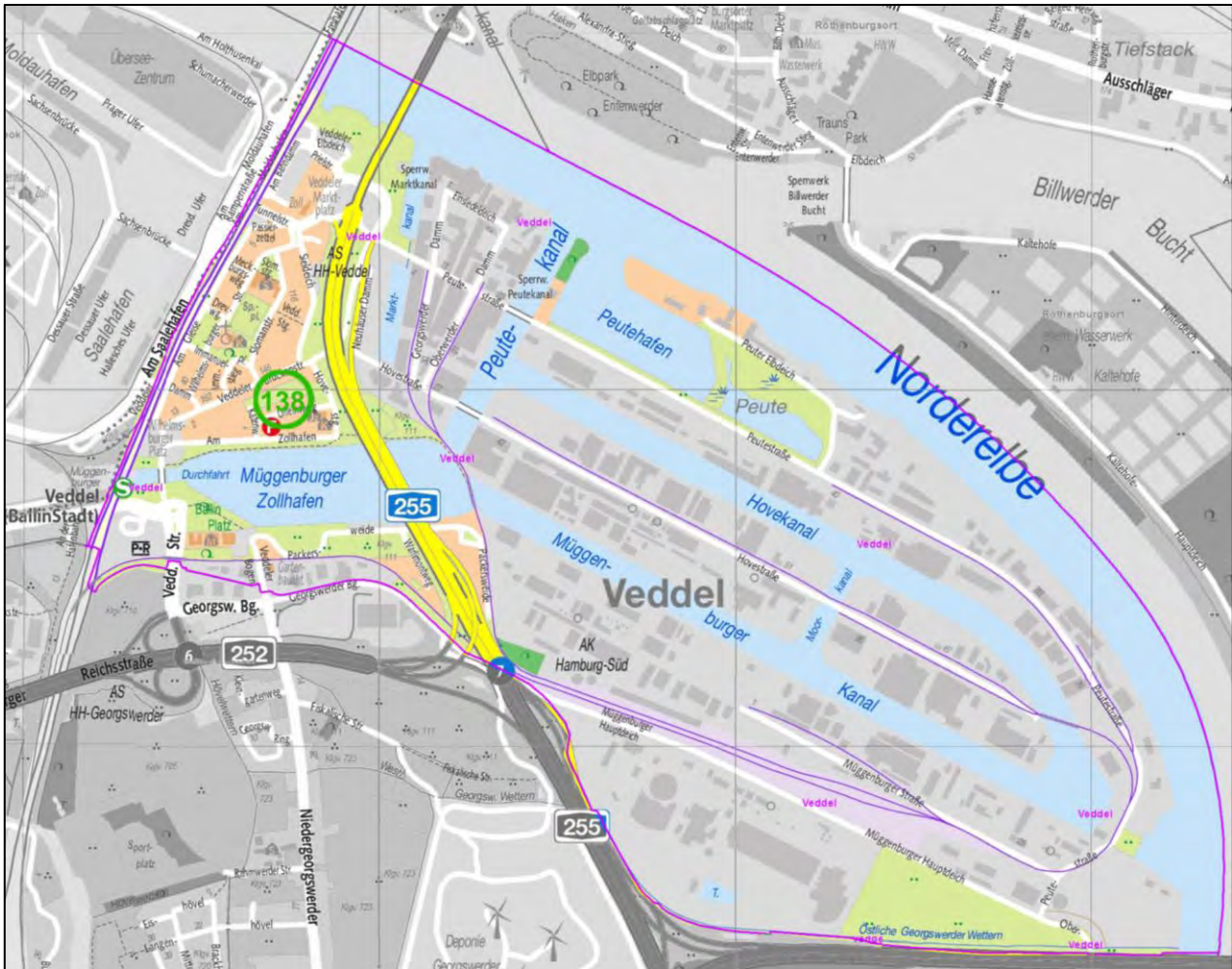
1950 lebten auf der Veddel rd. 10.000 Menschen, heute sind es hingegen nur noch etwa 4.850. Der Anteil der Migranten beträgt aktuell etwa 50%, der Anteil jüngerer Menschen ist im Vergleich zum Bezirk überproportional hoch. Die Geburtenquote war 2008 die höchste im Vergleich aller Stadtteile im Bezirk. Seit 2004 hat der Senat studentisches Wohnen auf der Veddel gefördert, um eine stärkere soziale Durchmischung zu fördern und dem Stadtteil neue Impulse zu geben.

1997 wurde die Veddel in das Hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm aufgenommen. Ab 1999 nahm ein vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung betreuer Beirat die Arbeit auf. Neben vielfältigen sozialen Maßnahmen zählen vor allem die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands, die Neugestaltung brachliegender Freiflächen, ein neues Kultur- und Sportzentrum sowie ein Bootsanleger am Müggenburger Zollhafen zu den wesentlichen Projekten der Stadtteilentwicklung. Das ebenfalls im Rahmen der Stadtteilentwicklung geförderte Auswanderermuseum mit dem Ballinpark, die am nördlichen Müggenburger Zollhafen entlang führende neue Promenade und das IBA-Dock als zentrales, schwimmendes Ausstellungsgebäude der IBA 2013 konnten diese Entwicklung unterstützen.

Das Fördergebiet Veddel hat sich im Rahmen der gemeinsamen Anstrengungen aller Beteiligten, insbesondere auch durch die nachhaltigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der SA-GA GWG weiter positiv entwickelt. Gleichwohl stellt die stadträumlich isolierte Lage des Quartiers die Stadtteilentwicklung vor große Herausforderungen. Hierzu zählt neben dem Wohnungsmarkt ebenso die schwierige Nahversorgungssituation. Auch konnten die privaten Wohnungsbestände, insbesondere an der Harburger Chaussee (Kleiner Grasbrook, s. dort), die seinerzeit mit ins Fördergebiet aufgenommen wurden, noch nicht vollständig mit Blick auf heutige Standards modernisiert werden.

Wichtige Projekte sind im laufenden Jahr die „Orte der Begegnung“ mit dem Neubau des Spielhaus' Katenweite und der Inwertsetzung des Seniorentreffs unter einem Dach sowie dem so genannten Sporthaus. Aktuell wird seitens des Fachamts SL das Nachsorge- und Verstetigungskonzept aufgestellt und abgestimmt und soll im 2. Halbjahr 2013 beschlossen werden. Das Fachamt SL setzt sich im Rahmen des laufenden Wettbewerbsverfahrens „Deichpark“ dafür ein, dass die Flächen im Veddeler Norden zumindest anteilig für Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils (Gewerbe, Nahversorgung) mobilisiert werden können. In Verbindung mit einer entsprechenden Flächenentwicklung im Veddeler Norden könnte dann eine Nachnutzung für neues Wohnen am Uffelnsweg aktiv verfolgt werden. Diese Option wird im Rahmen der Konzeptbearbeitung im Grundsatz geprüft – mit Bezugnahme auf die Ergebnisse des Wettbewerbs Deichpark.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Veddel



Neue Potenzialflächen
 138 Uffelnsweg

Nr. 138 Projekt
„Uffelsweg“
(Veddel)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2013

| | |
|--|-------------|
| Größe in ha | 0,5 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 80 |
| Eigentümer | privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2015 / 2016 |
| Innenentwicklung | ja |

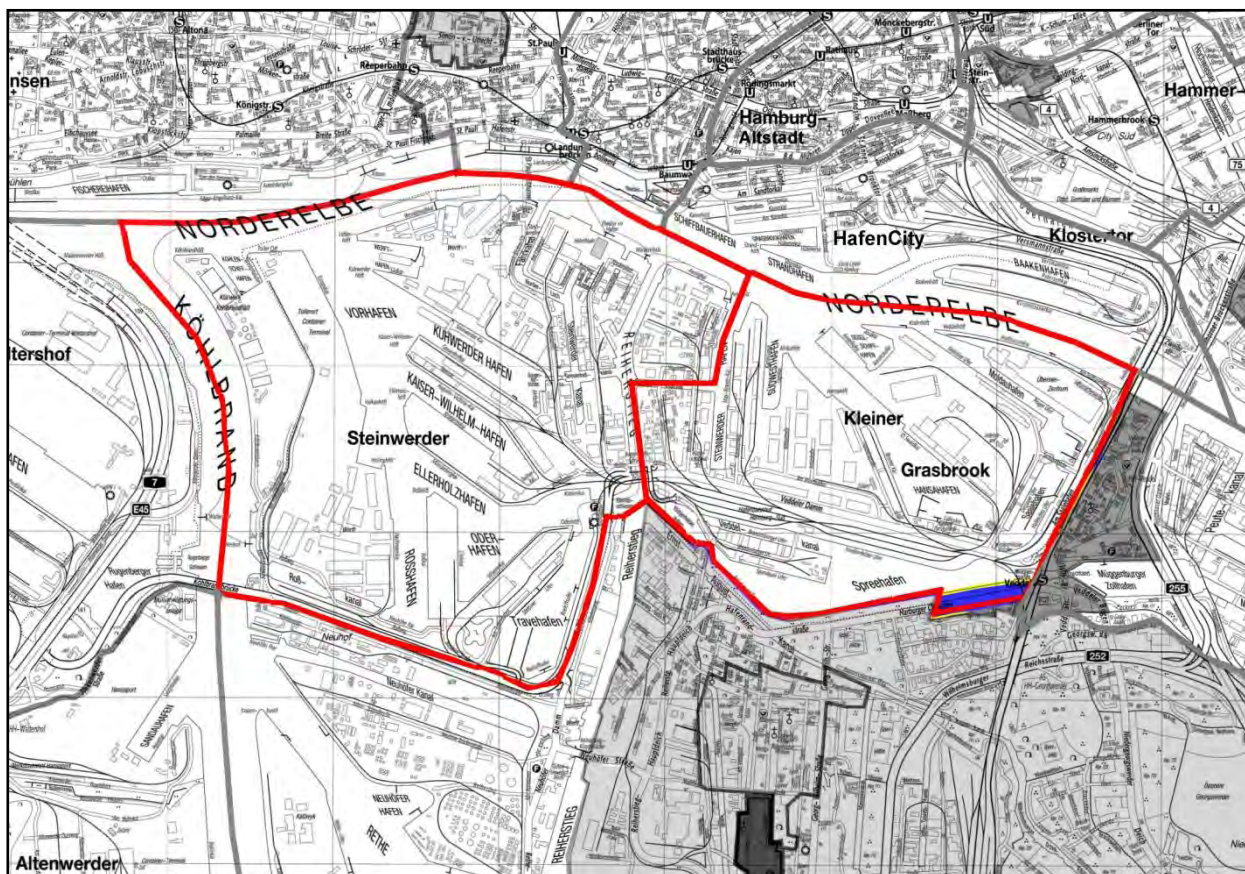


| Bestandssituation | |
|---------------------------|--|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Südteil der Veddel in 2. Reihe zum Muggenburger Zollhafen - Lage am nördlich angrenzenden Grünbereich entlang des Wohnblocks Veddeler Brückenstraße |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahnstation Veddel) - Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel - Kita in direkter Nachbarschaft; Schule in unmittelbarer Umgebung |
| Interne Erschließung | - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Veddel von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau erst nach Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe und mit Ankauf dieser Grundstücke möglich - Ein städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor |
| Art des Wohnens | - Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | - Alle Bevölkerungsgruppen; insbesondere familienorientiertes Wohnen |
| Neues Planungsrecht | - Nicht erforderlich |
| Projektstand/Handlungsschritte | - Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts und Suche sowie Bereitstellung von geeigneten Ersatzstandorten für die Gewerbebetriebe erforderlich |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück weist eine gute Wohnlage, angrenzend an eine öffentliche Grünanlage auf - Lärmbelastung von der Feuerwehrrache ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - Die Fläche liegt im Fördergebiet Veddel (Soziale Stadt / Nachsorge) - Das Nachsorge- und Verstetigungskonzept wird derzeit aufgestellt und abgestimmt - Das Fachamt SL setzt sich im Rahmen des laufenden Wettbewerbsverfahrens „Deichpark“ dafür ein, dass die Flächen im Veddeler Norden zumindest anteilig für Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils (Gewerbe, Nahversorgung) mobilisiert werden können - Eine Nachnutzung für neues Wohnen könnte in Verbindung mit einer entsprechenden Flächenentwicklung im Veddeler Norden verfolgt werden. Diese Option wird im Rahmen des Konzepts im Grundsatz geprüft |

| Steinwerder / Kleiner Grasbrook | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 1.305 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 9,0 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 6,0 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 961 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,4 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 74,5 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 7,1 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 3,6 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 12,3 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 106 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 85 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 680 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 2,8 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 53,4 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 27,8 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 0 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 0 | 5.997 | 26.498 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Kleiner Grasbrook

Der Stadtteil Kleiner Grasbrook ist eine frühere Binneninsel, die bis ins 16. Jahrhundert als Viehweide diente. Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts entstand auf dem kleinen Grasbrook eine komplexe Struktur aus Hafenbecken, Kaianlagen und Schuppen. Als Wohnstandort hat dieser von Hafennutzungen geprägte Stadtteil bislang eine untergeordnete Bedeutung. Nur etwa 1.200 Menschen leben hier insbesondere entlang der Harburger Chaussee, wo von 1914-21 Backsteinbauten für die Hafendarbeiter errichtet wurden. Heute leben dort zunehmend Migranten. Die sanierungsbedürftigen Gebäude wurden in das Entwicklungsquartier Veddel einbezogen (siehe dort). Einzelne Wohnungen sind auch in Speichern und Lagerhäusern vorhanden. Im Spreehafen liegen einige, nach Ablauf von Pachtverträgen allerdings nur noch geduldete Hausboote.

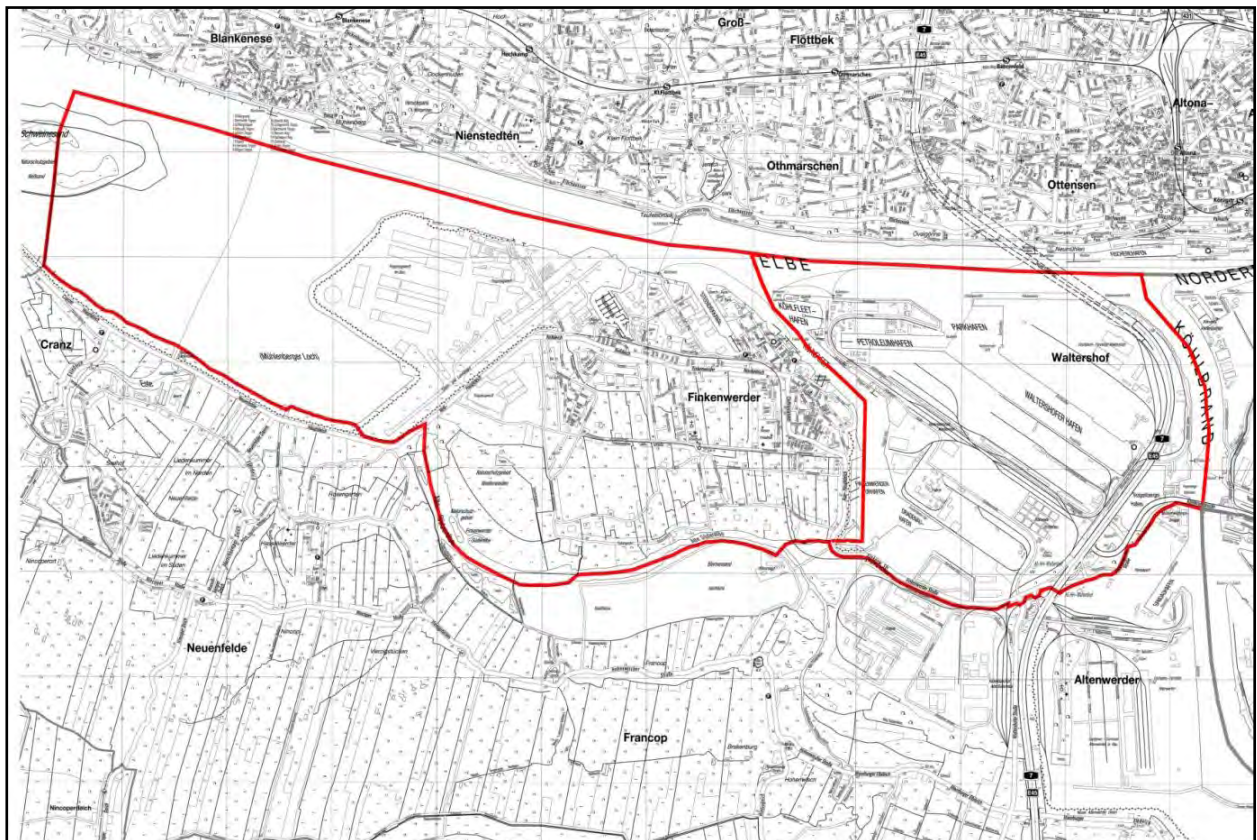
Nahezu die gesamte Fläche des Stadtteils befindet sich im sog. Hafengebiet und unterliegt damit der Planungshoheit der Hamburg Port Authority (HPA). Dennoch stand der Kleine Grasbrook, insbesondere der Bereich des heutigen Überseezentrums, in den letzten Jahren mehrfach im Mittelpunkt planerischer Betrachtungen. Im Rahmen der Bewerbung Hamburgs um die Olympischen Spiele 2012 oder auch im Zuge der Diskussion um eine eventuelle Verlagerung der Universität aus Eimsbüttel wurde der Stadtteil Kleiner Grasbrook mit seinen Flächenpotenzialen diskutiert.

Im Jahre 2003 führte das Bezirksamt Hamburg-Mitte einen internationalen Ideen-Workshop für den Bereich Kleiner Grasbrook durch. Im Rahmen des Senatsprojektes „Sprung über die Elbe“ kann dem Kleinen Grasbrook eine Schlüsselrolle als Trittstein zwischen der HafenCity, der Veddel und Wilhelmsburg zukommen.

Das von der HHLA (Hamburger Aktien- und Lagerhausgesellschaft) betriebene Überseezentrum mit insgesamt 235.000 Quadratmeter Lagerflächen sowie ein angrenzendes Multifunktionsterminal mit Abfertigungsmöglichkeiten sowohl für Frucht- und Kühlschiffe als auch die Verladung von Fahrzeugen sind derzeit als wichtige Hafen-Einrichtungen einzuordnen, die auch nach jetzigem Stand gemäß aktuellem Beschluß der Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt weiterhin Bestand haben.

| Waltershof / Finkenwerder | | | |
|---|-----------|---------|-----------|
| Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | | | |
| | Stadtteil | Bezirk | Stadt |
| Einwohner | 11.709 | 285.936 | 1.760.017 |
| Unter 18-Jährige in % | 17,5 | 15,6 | 15,6 |
| 65-jährige und Ältere in % | 19,6 | 14,9 | 18,9 |
| Haushalte | 6.062 | 160.268 | 985.440 |
| Personen je Haushalt | 1,9 | 1,8 | 1,8 |
| Einpersonenhaushalte in % | 47,4 | 57,4 | 53,6 |
| Haushalte mit Kindern in % | 20,4 | 16,7 | 17,4 |
| Alleinerziehende in % | 5,6 | 5,8 | 5,4 |
| Fläche in km ² | 28,6 | 133,9 | 755,3 |
| Einwohner je km ² | 409 | 2.135 | 2.330 |
| Wohnungsstruktur | | | |
| Anzahl der Wohngebäude | 2.298 | 23.887 | 240.841 |
| Wohnungen | 5.987 | 136.918 | 896.940 |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % | 33,7 | 10,3 | 21,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² | 71,4 | 64,1 | 72,6 |
| Wohnfläche je Einwohner in m ² | 36,5 | 30,7 | 37 |
| Sozialwohnungen | 929 | 27.038 | 98.495 |
| mit Bindungsauslauf bis 2017 | 929 | 5.997 | 26.498 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2012



Finkenwerder

Die frühere Elbinsel Finkenwerder, auf der heute knapp 12.000 Einwohner leben, ist insbesondere als Obstanbaugebiet und durch den Schiffs- und Flugzeugbau bekannt.

Auf Finkenwerder bildeten lange Zeit Landwirtschaft und Fischfang die wichtigsten Wirtschaftszweige. Zunächst mussten durch Deichbau und die Anlage von Entwässerungsgräben die Voraussetzungen für eine geregelte landwirtschaftliche Nutzung der Marscheninsel geschaffen werden. Im gewerblichen Bereich gewann seit dem 18. Jahrhundert der Holzschiffbau an Bedeutung. Einen tief greifenden Strukturwandel erlebte die Insel im Laufe des 20. Jahrhunderts durch die Ansiedlung industrieller Großunternehmen (Deutsche Werft, Flugzeugwerk Blohm & Voss). Das Flugzeugwerk wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu einer der wichtigsten europäischen Produktionsstätten des Airbus ausgebaut. Im Zuge dieser Entwicklung ist Finkenwerder auch zum Wohngebiet von vielen Beschäftigten der Flugzeugindustrie, deren Zulieferbetriebe und weiterer gewerblicher Ansiedlungen geworden. Reste der alten Dorfstrukturen aus wilhelminischer Zeit haben sich zwischen Steendiek und Auedeich bewahrt. Für das Ortsbild bestimmend sind immer noch die Deichrandbebauungen. Ein geschlossenes Ensemble der 20er-/30er-Jahre des 20. Jahrhunderts bildet die Kapitänssiedlung auf der Rüsck-Halbinsel. Das Bild von Finkenwerder wird auch geprägt durch Wohnbauten für Aussiedler, die nach dem 2. Weltkrieg hier eine neue Heimat gefunden haben.

Ein erhebliches Problem für die weitere städtebauliche Entwicklung von Finkenwerder war jahrzehntelang der stetig steigende Durchgangsverkehr auf den Straßen Finkenwerder Norderdeich und Neßdeich. Am 12.12.2012 konnte die von den Bürgern lange ersehnte Ortsumgehung endlich freigegeben werden.

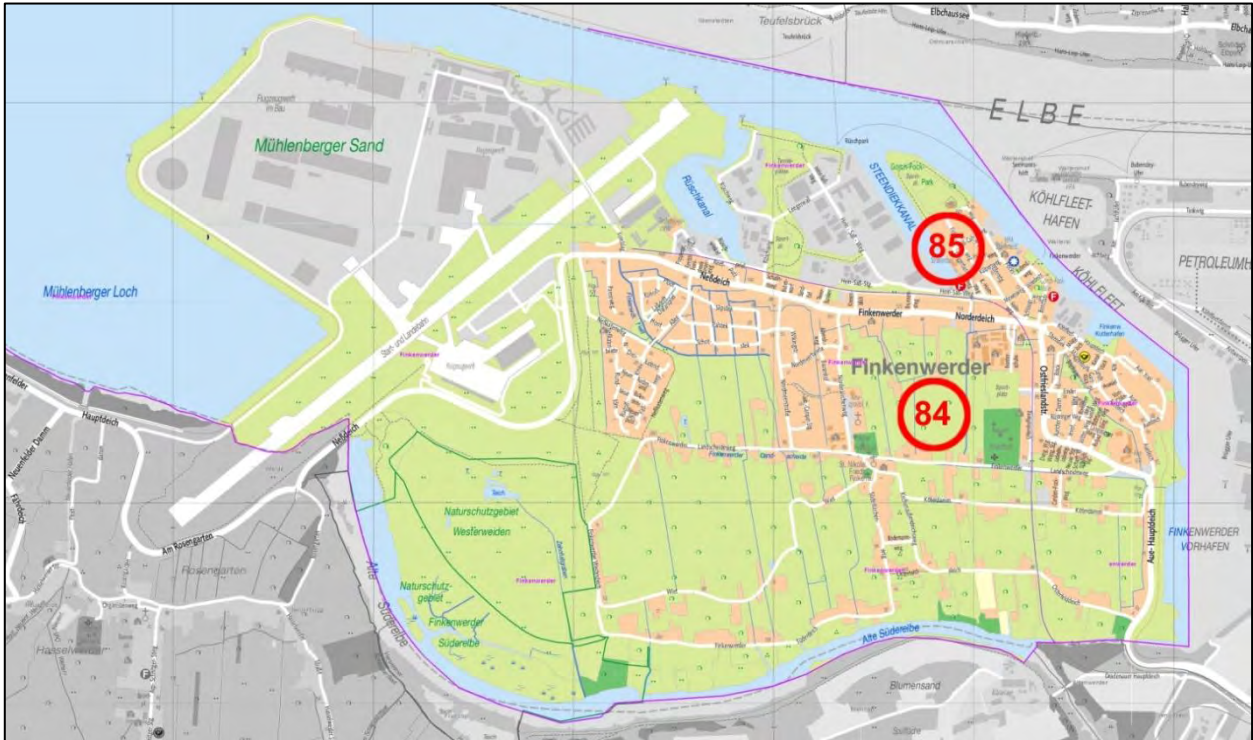
Zwischen Finkenwerder Norderdeich und Finkenwerder Landscheideweg soll bekanntlich das Wohnen in Nachbarschaft zum Airbus-Betriebsgelände gefördert werden. Es sind hier über 400 Wohneinheiten für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die in diesem Bereich bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Schule, Friedhof, Kirchen) und ortstypischen Wurtten werden gesichert und in die Gestaltung des neuen Quartiers einbezogen. Die Umsetzung der Planung ist derzeit noch durch ein anhängiges Rechtsverfahren sowie ein erforderliches Umlegungsverfahren gehemmt. Südlich des Finkenwerder Landscheidewegs soll auch zukünftig ein ländliches Milieu mit Obstplantagen erhalten werden.

Neben der Schaffung von Neubauplätzen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zur Förderung eigen-tumsbildender Maßnahmen sollen aber auch konkrete Angebote im Bereich des Geschosswohnungsbaus (z.B. Baugemeinschaften) geschaffen werden. Aktuell werden hier Flächen am Steendiekkanal überprüft. Mit diesen Wohnprojekten wird eine bedarfsgerechte Wohnungsbauentwicklung in Finkenwerder verfolgt, die sich auch an den Anforderungen des Gewerbe- und Industriestandorts orientiert.



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Finkenwerder



Projektierungen im laufenden Prozeß

- 84 Landscheideweg
- 85 Steendiekkanal

Nr. 84 Projekt
„Finkenwerder 32,
Landscheideweg“
(Finkenwerder)

| | |
|--|-------------|
| Größe in ha | 56 |
| WE-Zahl insgesamt | 410 |
| Eigentümer | FHH, privat |
| Planungsrecht erforderlich | nein |
| Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife | entfällt |
| Baubeginn frühestens | 2014/2015 |
| Innenentwicklung | nein |



| Bestandssituation | |
|---------------------------|--|
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage im landwirtschaftlich geprägten Teil Finkenwerders - Landwirtschaft, Brachland |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder zur Verfügung, z.Z. entsteht am Finkenwerder Kutterhafen ein neues Nahversorgungszentrum - Es existieren Buslinien bzw. sind nach Fertigstellung in Planung - Schulen und Kitas vor Ort vorhanden - Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die kürzlich fertiggestellte Umgehungsstraße Finkenwerder |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Planstraßen vom Finkenwerder Landscheideweg und Finkenwerder Norderdeich erforderlich |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Finkenwerder 32 von 2009 (z.Z. Normenkontrolle) - Ausweisung: WA und WR, 1- bis 2-geschossig, Parkanlagen, Kita |

| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
|---|--|
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Verdichteter familiengerechter Einfamilienhausbau (Reihen Häuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser) mit einem hohen Anteil an Grünflächen, die auch der Oberflächenentwässerung dienen |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausbau |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen mit Schwerpunkt auf junge Familien |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Liegt vor |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Der in 2009 festgestellte B-Plan wird z.Z. durch eine Normenkontrollklage angegriffen - Vor Realisierung muss ein Bodenordnungsverfahren abgeschlossen werden - Weiterhin muss die Erschließungsplanung durchgeführt werden (zukünftig BSU, Amt WSB) - Für die Erschließung selbst sind umfangreiche Maßnahmen zur Geländeaufhöhung, zur Oberflächenentwässerung, für den Bau von Straßen und sonstige Erschließungsarbeiten durchzuführen - Nach Abschluss dieser Planungen und Herrichtung der Erschließung kann die Grundstücksvergabe erfolgen - Ein Zeitpunkt für die Vergabe lässt sich derzeit nicht benennen - Zurzeit werden durch eine Projektarbeitsgruppe im Rahmen des Strategischen Flächenmanagements die Möglichkeiten für eine vorzeitige Erschließung und Bebauung von Teilbereichen geprüft |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Attraktives Neubaugebiet auf Finkenwerder in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld - Bedingt durch die Größe und Lage des Neubaugebiets und aufgrund der rechtlichen Konstellation sind vor der Realisierung der mehr als 400 Wohneinheiten aufwändige Planungsschritte und Vorarbeiten zu absolvieren |

Nr. 85 Projekt
„Steendiek Kanal /
Doggerbankweg“
(Finkenwerder)

| | |
|---|----------------|
| Größe in ha | 1,5 |
| WE-Zahl insgesamt | ca. 120-150 |
| Eigentümer | privat und FHH |
| Planungsrecht erforderlich | ja |
| Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife | 2015 |
| Baubeginn frühestens | 2015 |
| Innenentwicklung | ja |



| | |
|---------------------------|---|
| Bestandssituation | |
| Lage, Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich südlich der Elbe in Finkenwerder direkt am Steendiek-Kanal, umgeben von Wohnbebauung - Gewerbe, Bauhof FHH und einzelne kleine Wohnhäuser |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder zur Verfügung, z.Z. entsteht am Finkenwerder Kutterhafen ein neues Nahversorgungszentrum - Der Fähranleger für 2 Linien der HADAG und mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung - Das Plangebiet wird über die Straße Neßdeich mit den umliegenden Stadtteilen verbunden - Eine Auffahrt zur A7 stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar |
| Interne Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig |
| Bestehendes Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Finkenwerder 22 von 1982 - Ausweisung: GE, 2-geschossig, Fläche für Gemeinbedarf (Betriebshof FHH) |

| | |
|---|--|
| Aktuelle Planungsüberlegungen | |
| Städtebauliches Konzept | <ul style="list-style-type: none"> - Mix aus Reihen- und Stadthäusern sowie kleinen Geschosswohnungseinheiten |
| Art des Wohnens | <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhäuser - Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert) |
| Zielgruppen/Haushalte | <ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien; Baugemeinschaften - Alle Bevölkerungsgruppen |
| Neues Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> - Für das gesamte Areal ist ein neuer B-Plan erforderlich (WA); vor Einleitung soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden |
| Projektstand/Handlungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> - Interne Testentwürfe wurden im Fachamt SL angefertigt - Gespräche mit Grundstückseigentümern werden geführt - Z.Zt. Prüfung der Betriebshofverlagerung - Trotz intensiver Suche ist die Unterstützung der Handwerksbetriebe mittels Ersatzgrundstücken schwierig |
| Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche wird aufgrund der Lage am Wasser und der umliegenden Wohnbebauung als sehr attraktiv für den Wohnungsbau eingestuft - Eingeschränkt wird die Eignung lediglich durch die noch vorhandenen Gewerbebetriebe auf dem Gelände und auf der anderen Seite des Kanals - Lärmbelastung von der gegenüberliegenden Kanalseite - Verlagerung des ansässigen Gewerbes und des Betriebsplatzes notwendig |

4. Ausblick

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2013 erfasst ein **mögliches Baupotenzial** von insgesamt rd. **11.900 Wohneinheiten für den Bezirk Hamburg-Mitte** (siehe ‚Tabellarische Übersicht‘ im Anhang). Diese verteilen sich nach heutigem Stand mit einem auskömmlichen Mengengerüst auf die einzelnen Folgejahre, so dass trotz absehbarer Änderungen in den Projektentwicklungen, den Planrechts- und Genehmigungsverfahren die Zielzahl gemäß des „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ gesichert sein sollte.

Es befinden sich ca. 2.650 Wohneinheiten in sogenannten „Suchräumen“ (farbig hervorgehoben), die wegen den zum Teil erheblichen Untersuchungs- und Klärungsbedarfen als mittel- bis langfristig zu entwickelndes Potenzial einzuordnen sind. Letztere konnten tlw. gegenüber 2012 reduziert und in konkrete Standorte respektive Flächendispositionen aufgelöst werden.

Solche Flächen und Standorte, bei denen eine Projektentwicklung und Mobilisierbarkeit noch nicht terminiert werden kann, sind in der Spalte ‚2017 ff.‘ mit einem Baupotential von rd. 3.400 Wohneinheiten eingestellt worden. Hierüber gibt es belastbare Perspektiven für eine Absicherung des Wohnungsneubaus über die gesamte Dekade.

Die jeweiligen Baupotenziale für den **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau** mit einem Anteil von insgesamt rund **4.210 Wohneinheiten** liegen hiernach bei ca. **35%** (gemessen am gesamten Wohnungsbaupotential).

Im Rahmen der Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte konnten nun **53 neue Potenzialflächen** mit insgesamt rd. **3.200 Wohneinheiten** in das **Wohnungsbauprogramm 2013** aufgenommen werden.

Aus dem alten Wohnungsbauprogramm 2012 wurden von den seinerzeit 85 Flächen insgesamt 75 Flächen fortgeschrieben. Davon sind 6 Flächen aufgrund der zwischenzeitlichen Realisierung und 4 Flächen wegen Nichtrealisierbarkeit herausgenommen worden.

Mit den neuen Potentialflächen liegen die räumlichen **Schwerpunkte** im innerstädtischen Stadtteil **Hammerbrook** und auf den **Elbinseln**. Ebenso sind aber auch mehrere neue Standorte in den sog. Szene-Vierteln hinzugekommen: Diese liegen in den innerstädtischen, urbanen Quartieren auf St. Pauli, in der Neustadt und in St. Georg.

Der **öffentlich geförderte Mietwohnungsbau** findet gerade auch in diesen **innerstädtischen Quartieren** statt.

Es wird weiterhin eine große Anstrengung für alle Beteiligten sein, den dringend benötigten Wohnungsneubau in einer ‚guten Mischung‘ im Rahmen eines quartiersverträglichen Städtebaus und architektonischer Nachhaltigkeit in Akzeptanz der Nachbarn und zugleich im Kontext der wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg-Mitte zu erreichen.

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Abb. Abbildung | lfd. laufend |
| AGV Allgemeines Grundvermögen | LIG Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen |
| BAB Bundesautobahn | max. maximal |
| BauGB Baugesetzbuch | MI Mischgebiet nach BauNVO |
| BauNVO Baunutzungsverordnung | MK Kerngebiet nach BauNVO |
| BGF Bruttogeschosfläche | min. minimal |
| B-Plan Bebauungsplan | Mio. Million(en) |
| bspw. beispielsweise | o.ä. oder ähnliches |
| BSU Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt | OD Oberbaudirektor |
| BSU-ABH Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Amt für Bauordnung und Hochbau | OG Obergeschoss |
| BWVI Behörde für Wirtschaft Verkehr und Innovation | ÖPNV öffentlicher Personennahverkehr |
| bzw. beziehungsweise | qm / m ² Quadratmeter |
| ca. zirka | ÖPD Öffentliche Plandiskussion |
| DG Dachgeschoss | rd. rund |
| D 4 Dezernent Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt | SAGA GWG Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH |
| EFH Einfamilienhaus | SL Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung |
| EG Erdgeschoss | s.o. siehe oben |
| etc. et cetera | Soz. ErhVo Soziale Erhaltungsverordnung |
| EW Einwohner | SpriAG Sprinkenhof AG |
| FB Finanzbehörde | steg |
| FB/Imm Finanzbehörde - Immobilienmanagement | TG Tiefgarage |
| ff. fortfolgende | tlw. teilweise |
| FHH Freie und Hansestadt Hamburg | Txt. Text |
| FNP Flächennutzungsplan | u.a. unter anderem |
| GE Gewerbegebiet nach BauNVO | üNN Über Normalnull |
| ggf. gegebenenfalls | v.a. vor allem |
| GIS Geographisches Informationssystem | v.g. vorher genannte(n) |
| GFZ Geschossflächenzahl | vgl. vergleiche |
| GRZ Grundflächenzahl | W Wohnbauflächen |
| GWB Geschosswohnungsbau | WA Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO |
| ha Hektar | WR Reines Wohngebiet |
| HADAG Seetouristik und Fährdienst AG | WSB Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung |
| HBauO Hamburgische Bauordnung | WE Wohneinheit |
| HPA Hamburg Port Authority | z.B. zum Beispiel |
| HWG Hamburgisches Wassergesetz | z.T. zum Teil |
| IEK Integriertes Entwicklungskonzept | z.Z. zurzeit |
| i.W. im Weiteren | ZOB Zentral-Omnibus-Bahnhof |
| k.A. keine Angabe | |
| LAPRO Landschaftsprogramm | |

| Lfd. Nr. | Belegenheit | Veränderung zu 2012 | Σ WE | | | | | Öffentlich gefördert | Planungsrecht vorhanden | Neues Planungsrecht erforderlich | Beurteilung nach § 34 BauGB | Projektstand und weitere Handlungsschritte | Erläuterungen / Zielkonflikte | Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen | Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE | | | | | Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte) | | | | | | | |
|-------------------------|--|---------------------|--------|-------|-----|-----|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|---|---|--|---|-------------------------------------|------|------|------|------|--|----------------|----------------------|-----------------------|--|--|---|---|
| | | | GESAMT | GeWhg | EFH | FHH | Privat | | | | | | | | SAGA /GWG | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff | Lärm/Feinstaub | Altlasten, Störfälle | Grün, Freiraumbelange | Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsfl. | Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich) | | |
| Flächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hamburg-Altstadt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 86 | Katharinenstraße, Hamburg-Altstadt | 16 | 16 | | | 16 | 0 | x | | | Vorbescheid erteilt. | Lärm / Willy-Brandt-Straße. | | 16 | | | | | x | | | x | | | | | |
| 1 | Katharinenquartier, Hamburg-Altstadt | 125 | 125 | | | 125 | 0 | x | | | Bebauungsplan HA 42 hat Vorweggenehmigungsreife. Abbruch des bestehenden Schulgebäudes. Gebäude im Bau; Fassadenbemusterung erfolgt. Bezugfertigkeit in 2013. | Lärm / Willy-Brandt- Straße Bebauung neben Kulturdenkmal. | | 125 | | | | | x | | x | | | | | | |
| 2 | Alsterfleet, Hamburg-Altstadt | -10 | 90 | 90 | | 90 | 35 | | x | | Entscheidung LIG: Parkhaus soll bis auf Weiteres als solches genutzt werden. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes wäre in jedem Fall erforderlich. | Lärm / Willy-Brandt- Straße/ Rödingsmarkt; Entscheidung des LIG zum Weiterbetrieb des Parkhauses liegt vor. | HK: Parkhaus darf nur dann abgerissen werden, wenn ausreichend neue Parkplätze an diesem zentralen Innenstadtstandort geschaffen werden. | | | | | | 90 | xx | | x | xx | x | | | |
| 3 | Cremon-Insel / Reimerstwiene, Hamburg-Altstadt | 10 | 180 | 180 | | 180 | 16 | | x | | Planungswerkstatt zur Fassadengliederung - und Gestaltung. Ein Durchführungsvertrag wurde abgeschlossen. B-Planentwurf wurde von der BV beschlossen und hat Vorweggenehmigungsreife nach §33 (1) BauGB. Beginn der Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden voraussichtlich im 1. Quartal 2013. | | | 100 | 80 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Neue Burg, Hamburg-Altstadt | 90 | 90 | | | 90 | 0 | | x | | Vorbereitung eines städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs, Vorbereitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. | | | | | 40 | 50 | | | xx | | x | xx | | | | |
| 5 | Großer Burstah 32-34, Hamburg-Altstadt | 24 | 24 | | | 24 | 0 | x | | | Hochbaulicher Wettbewerb, Baugenehmigung erteilt. Abbruchmaßnahmen erfolgt; die hochbaulichen Maßnahmen stehen an. | Lärm / Kurvenradius U-Bahn. | | 24 | | | | | | x | | | | | | | |
| Summe Stadtteil | | 525 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hamburg-Neustadt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87 | Vorsetzen, Neustadt | 48 | 48 | | | 48 | 9 | x | | | Bauanträge für Neubauvorhaben liegen vor Antrag auf Umnutzung der Gewerbeflächen im Wolfgangsweg steht noch aus. Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zur verbindlichen Umsetzung in Abstimmung. | Die Stärkung der Wohnnutzung im innerstädtischen Quartier wird begrüßt und unterstützt. | BWVI / HPA sehen Konfliktlage aufgrund von Immissionen von Hafen, Straßenverkehrs und des U-Bahn-Viadukts. | 48 | | | | | | x | | | x | x | | | |
| 88 | Alter Steinweg, Neustadt | 12 | 12 | | | 12 | 0 | x | | | Laufendes Vorbescheidverfahren. | Unmittelbarer Nähe zum Großneumarkt und zum stark verdichteten Geschäftsviertel rund um die Bleichenhofpassagen, Neuer Wall und Große Bleichen. Ruhige Innenhoflage bietet eine hohe Wohnqualität. | | | 12 | | | | | | | | | | | | |
| 89 | Neustädter Straße, Neustadt | 12 | 12 | | | 12 | 0 | x | | | Vorgespräche, noch kein förmliches Antragsverfahren. | Notwendigkeit einer weitgehenden Befreiung vom geltenden Planungsrecht „Grünfläche“. Bislang grundsätzlich offene stadträumliche Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Zusammenhangs zwischen südlichem Blockinnenbereich und dem nördlich anschließenden Schulgelände. | BSU sieht Konflikt / Klärungsbedarf wegen Inanspruchnahme eines Spielplatzes bzw. einer Grünfläche in einem hochverdichteten Stadtraum. | | | | 12 | | | | | | | xx | | | |
| 90 | Gängeviertel, Neustadt | 79 | 79 | | | 79 | 79 | x | | | Beirat in Aufstellung. | Förmliche Festlegung als Sanierungs- und Stadumbaugebiet. Durch die dichte Bebauung nur wenige, kleine Freiflächen und keine nahe gelegenen Spielflächen. | | 18 | 20 | 11 | 30 | | | | | | | x | | | |
| 6 | Stadthausbrücke (Stadthöfe), Neustadt | 100 | 100 | | | 100 | 0 | x | | | Verkaufsvertrag an Privat 12/2010, Privateigentümer vermietet seitdem an die Stadt; Auszug der BSU/BWVI Frühjahr bzw. Mitte 2013. Derzeit laufen Baugenehmigungsverfahren zu 4 von 5 Bauabschnitten. | | | | 50 | 50 | | | | | | | | x | | x | x |

| Lfd. Nr. | Belegenheit | Veränderung zu 2012 | Σ WE | | | | | Öffentlich gefördert | Planungsrecht vorhanden | Neues Planungsrecht erforderlich | Beurteilung nach § 34 BauGB | Projektstand und weitere Handlungsschritte | Erläuterungen / Zielkonflikte | Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen | Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE | | | | | Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte) | | | | | | | |
|------------------------|--|---------------------|------------|-------|-----|-----|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|---|--|---|---|-------------------------------------|------|------|------|------|--|----------------|-----------------------------|-----------------------|--|--|----|---|
| | | | GESAMT | GeWhg | EFH | FHH | Privat | | | | | | | | SAGA /GWG | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff | Lärm/Feinstaub | Altlasten, Störfallbetriebe | Grün, Freiraumbelange | Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsfl. | Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich) | | |
| 21 | Ecke Budapester Straße / Clemens-Schultz-Straße, St. Pauli | | 20 | 20 | | | 20 | 0 | x | | Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen. | Wohnnutzung aufgrund der Lärmproblematik als sehr schwierig einzuschätzen. Ggf. könnten architektonische Lösungen gesucht werden, die eine Hauptorientierung der Wohnungen zur Clemens-Schultz-Straße hin verfolgen. Direkter Anbau an das Gebäude „Hotel Commodore“ erforderlich, dort wurden jedoch vor kurzem Balkone mit entsprechenden Fenster- und Türöffnungen hergestellt. Es ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion und durch die umgebene Gebietsnutzung sowie mit Luftschadstoffen durch die angrenzende Verkehrsfläche zu rechnen. | | | | | | 20 | | | | | x | | | | |
| 22 | Wohlwillstraße (Gewerbeschule), St. Pauli | 10 | 80 | 80 | | | 80 | 80 | | x | Die Fläche kann nur nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen. Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wurden erstellt. Ggf. Umnutzung des alten Hauptgebäudes, Rückbau und Neubau. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. | Freigabe als Konversionsfläche auf Basis des Schulentwicklungsplanes durch die Behörde für Schule und Berufsbildung erforderlich | | | | | 80 | | | | | x | | | x | x | |
| 23 | Brunnenhofstraße 5, St. Pauli | | 13 | 13 | | | | | | x | Vorbescheid beantragt | Konflikte könnten sich durch die Tiefgarageneinfahrt unter dem Gebäude sowie durch Freizeitlärm der umgebenen Gebietsnutzung (Neuer Pferdemarkt, Schanzenviertel) ergeben. | | | | | | 13 | | | | | x | | | | |
| 24 | Bei der Schilleroper, St. Pauli | | 30 | 30 | | | 12 | 18 | | 15 | x | Bislang keine Planungen. | Die Fläche bei der Schilleroper / Stresemannstraße wird auf Grund der Schallimmissionen der stark befahrenen Stresemannstraße als bedingt geeignet für Wohnnutzungen eingestuft. Es können Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache entstehen. Die Fläche bei der Schilleroper ist für eine Wohnnutzung geeignet; bevor die Fläche entwickelt werden kann, muss jedoch die Stellplatzanlage verlagert werden. Beide Flächen liegen im Sanierungsgebiet Schilleroper. Ausweisung der Nutzungen nach Erneuerungskonzept: Ecke bei der Schilleroper / Stresemannstraße überwiegend Gewerbe; bei der Schilleroper überwiegend Wohnen. | | | | | 30 | | | | | xxx | | xx | xx | x |
| 25 | Glashüttenstraße 81, St. Pauli | 4 | 20 | 20 | | | 20 | 10 | | x | Vorgespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt. Vorbescheidsverfahren beabsichtigt. | Grundstück Ideenträgerwettbewerb. Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet S3 (Karolinenviertel). Die darin enthaltene Vorgabe des Erhalts der KITA samt eingeschossiger Ausweisung steht im Widerspruch zur B-Plan- Ausweisung und ist daher möglicherweise etwas konfliktträchtig. Für St. Pauli wird derzeit eine Soz.ErhVo. erarbeitet. | | | | | 20 | | | | | x | | x | xx | | |
| Summe Stadtteil | | | 827 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| St. Georg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 94 | Adenauerallee 52-58, St. Georg | | 120 | 120 | | | 120 | 30 | | x | Vorbescheid 08.2012 erteilt. | Das geltende Planrecht wurde als Bebauungsplan für das Vorgängerprojekt „Hansecube“ entwickelt, aufgrund des neuen Entwurfes sind erhebliche Befreiungen erforderlich. | | | | | | 120 | | | | | xx | | | | |
| 95 | Böckmannstraße, St. Georg | | 10 | 10 | | | 10 | 0 | | x | Baugenehmigungsverfahren läuft. | Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte und im der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung. | | | | | | 10 | | | | | x | | | | |
| 96 | Böckmannstraße 10, St. Georg | | 10 | 10 | | | 10 | 3 | | x | Erstes Erörterungsgespräch mit neuem Eigentümer im Fachamt SL mit BP. | Bauvorhaben muß sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung in den weitgehend geschlossenen Blockrand einfügen. Das Vorhaben befindet sich im Fördergebiet St. Georg-Mitte (und förmliches Sanierungsgebiet S2) und im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung. | | | | | | 10 | | | | | x | | | | |

| Lfd. Nr. | Belegenheit | Veränderung zu 2012 | Σ WE | | | | | Öffentlich gefördert | Planungsrecht vorhanden | Neues Planungsrecht erforderlich | Beurteilung nach § 34 BauGB | Projektstand und weitere Handlungsschritte | Erläuterungen / Zielkonflikte | Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen | Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE | | | | | Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte) | | | | | | | | |
|------------------------|---|---------------------|------------|-------|-----|-----|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|--|---|---|---|-------------------------------------|------|------|------|------|--|----------------|----------------------|-----------------------|--|--|---|--|--|
| | | | GESAMT | GeWhg | EFH | FHH | Privat | | | | | | | | SAGA /GWG | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff | Lärm/Feinstaub | Altlasten, Störfälle | Grün, Freiraumbelange | Stellplatzproblematik und -belastungen, Straßenverkehrsfl. | Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich) | | | |
| 97 | An der Alster 34-38, St. Georg | | 25 | 25 | | | 25 | 0 | x | | Bauantrag steht kurz bevor. | Besonderes Augenmerk gilt dem Einfügen in den städtebaulichen und historischen Kontext der Straßenrandbebauung (Städtebauliche ErhaltungsVO, Denkmalschutz) Erhalt des prägenden Baumbestands sowohl im Straßenraum als auch im Innenhofbereich. | | 25 | | | | | | | x | | x | x | | | | |
| 98 | Pulverteich 20-22, St. Georg | | 20 | 20 | | | 20 | 0 | x | | Baugenehmigung erteilt. | | | 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| 99 | Pulverteich 25b-c, St. Georg | | 20 | 20 | | | 20 | 0 | x | | Im Bau. | | | 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | Brennerstraße 6-10, St. Georg | | | | | | | | | | Bisher liegt keine Projektentwicklung für Wohnen vor. | Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen und Zufahrtsmöglichkeiten notwendig. Vor dem Hintergrund der geringen Grundstückstiefe, fehlender Freiflächen und Lärmbelastungen ist aktuell eine Realisierung mit neuem Wohnen nicht möglich. Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg aus 2011 ist zu berücksichtigen. | | | | | | | | | x | | xx | xx | | x | | |
| 26 | Kreuzweg, St. Georg | 24 | 64 | 64 | | | 64 | 13 | x | | Baugenehmigungsverfahren läuft. Städtebaulicher Vertrag ist unterzeichnet. Flächentausch an der Kreuzung Kreuzweg/Steindamm zwischen der FHH und dem Vorhabenträger ist erfolgt. | | | 64 | | | | | | | | xx | x | xx | x | | | |
| 27 | Brennerstraße, St. Georg | 56 | 106 | 106 | | 20 | 86 | 46 | | x | Vorbescheidsverfahren in Vorbereitung, laufendes Bebauungsplanverfahren. | Studentenwohnungen werden geprüft; ggf. öffentlich gefördert. | | | 106 | | | | | | x | | x | x | | | | |
| 28 | Rostocker Straße, St. Georg | -3 | 12 | 12 | | | 12 | 0 | x | | Vorgespräche im Fachamt SL mit dem Bauherr im Kontext der Soz.ErhVO zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele. Positiver Vorbescheid erteilt. Baugenehmigungsverfahren läuft. | | | 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | An der Alster (Alstercampus), St. Georg | 138 | 248 | 248 | | | 248 | 0 | x | | 1.BA: im Bau. 2.BA: Baugenehmigungsverfahren läuft. | | | 109 | 139 | | | | | | | | | | x | | | |
| 30 | An der Alster / Koppel, St. Georg | | 23 | 23 | | | 23 | 23 | | x | ÖPD wurde am 02.04.2012 und die öA vom 10.04.-11.05.2012 durchgeführt. Gespräche im Bezirksamt mit dem Grundstückseigentümer zur Umsetzung der bezirklichen Wohnungsbauziele und zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens laufen. | | | | 23 | | | | | | x | | x | x | | | | |
| Summe Stadtteil | | | 658 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Borgfelde | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 101 | Anckelmannstraße 9, Borgfelde | | 189 | 189 | | | 189 | 0 | x | | Vorbescheid wird voraussichtlich im 1. Quartal 2013 erteilt. | Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen muss gegeben sein. | HWK: Ansässige Handwerksbetriebe müssen bei einer Entwicklung entsprechend berücksichtigt werden. | 50 | 100 | 39 | | | | | xx | | x | | | x | | |
| 32 | Landwehrplatz, Borgfelde | | 46 | 46 | | | 46 | 46 | x | | Vorgespräche der Fachämter SL und BP mit dem Vorhabenträger im Rahmen der Anhandgabe der Flächen sind im Grundsatz abgeschlossen. Bauantrag steht aus. | Grundstück Ideenträgerwettbewerb; grundsätzlich problematische Überbauung der öffentlichen Grünfläche sowie des darauf befindlichen umfangreichen, älteren Baumbestands. | Aus Sicht der BSU kann die Fläche nicht als Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden. | | 16 | 30 | | | | | xx | | xx | | | | | |
| 33 | Klaus-Groth-Straße 84-86, Borgfelde | 2 | 50 | 50 | | | 50 | 0 | x | | Baugenehmigung wurde erteilt. Derzeit im Bau. | | | 50 | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Klaus-Groth-Straße 85-91, Borgfelde | 6 | 71 | 71 | | | 71 | 0 | x | | Baugenehmigung wurde erteilt. Derzeit im Bau. | | | 71 | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe Stadtteil | | | 356 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hammerbrook | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 102 | Repsoldstraße 45, Hammerbrook | | 14 | 14 | | | 14 | 14 | x | | Baugenehmigung erteilt 12/2012. | Eckgrundstück das an die denkmalgeschützte „Münzberg“ anschließt. Fördergebiet/Münzviertel. | | 14 | | | | | | | xx | | | | | | | |
| 103 | ehem. Sharp-Grundstück, Hammerbrook | | 600 | 600 | | | 600 | 200 | | x | Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für 2013 in Vorbereitung. | Der nördliche Bereich des Plangebiets an der Nordkanalstraße ist auf Grund starker Lärmbelastungen mit Büro- und anderen gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. | | | | | 200 | 400 | | | x | x | xx | | | | | |

| Lfd. Nr. | Belegenheit | Veränderung zu 2012 | Σ WE | | | | | Öffentlich gefördert | Planungsrecht vorhanden | Neues Planungsrecht erforderlich | Beurteilung nach § 34 BauGB | Projektstand und weitere Handlungsschritte | Erläuterungen / Zielkonflikte | Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen | Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE | | | | | Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte) | | | | | | | |
|-----------------------|---|---------------------|--------|-------|-----|-----|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|---|--|---|---|-------------------------------------|------|------|------|------|--|----------------|-----------------------------|-----------------------|--|--|----|--|
| | | | GESAMT | GeWhg | EFH | FHH | Privat | | | | | | | | SAGA /GWG | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff | Lärm/Feinstaub | Altlasten, Störfallbetriebe | Grün, Freiraumbelange | Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsfl. | Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich) | | |
| 104 | Nagelsweg 24, Hammerbrook | | 220 | 220 | | | 220 | 70 | x | | Vorbescheidsantrag gestellt 02/2013. | | BWVI: Der gesamtstädtisch bedeutsame Standort City-Süd soll für Arbeitsstätten gesichert werden. | | | 220 | | | | | x | | x | | | | |
| 105 | Hausboote am Norderkai-Ufer, Hammerbrook | | 5 | | 5 | | 5 | 0 | x | | Aufwendige Kampfmittelräumung und Erschließungsmaßnahmen; die Erschließung ist im Frühjahr 2013 beendet, analog dazu läuft die Genehmigungsplanung der Schwimmhäuser bzw. Hausboote. | | | 5 | | | | | | xx | x | | x | | | | |
| 106 | Hausboote am Victoriakai-Ufer, Hammerbrook | | 14 | | 14 | | 14 | 0 | x | | Die Erschließung beginnt im Frühjahr 2013. Die ersten sieben Schwimmhaus-Genehmigungen sind erteilt; weitere sind in der Vorbereitung. | Wohnen und Arbeiten im Grünen an einer naturnahen Uferzone. | | 14 | | | | | | x | x | x | x | | | | |
| 107 | Woltmannstr. 8-10, Hammerbrook | | 28 | 28 | | | 28 | 9 | x | | Vorbescheid erteilt (November 2012); z.Zt. Projektüberarbeitung). | Lärmbelastung; sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr. | | 28 | | | | | | xx | | x | | | | | |
| 108 | Textplanänderung Hammerbrook Ost, Hammerbrook | | 100 | 100 | | | | 33 | | x | Erarbeitung des Rahmenkonzepts „Hammerbrook 2020+“ mit Aussagen zur mittelfristigen Entwicklung des Stadtteils durch das Fachamt SL Textplanänderungsverfahren in Vorbereitung. | Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr). | BWVI / HWK / HK: Der gesamtstädtisch bedeutsame Standort City-Süd soll für Arbeitsstätten gesichert werden. Im vorhandenen Geschäftsgebiet östlich der S-Bahntrasse sind Gewerbebetriebe vorhanden, die nicht MK-tauglich sind. Daher wird diese Planung abgelehnt. | | | | 50 | 50 | | xx | | x | | x | | | |
| 35 | Schulzweg, Hammerbrook | 15 | 215 | 215 | | | 215 | 0 | x | | Vorbescheid erteilt 2011. Bauantrag in Vorbereitung. | Lärmbelastung sowohl durch Bahnverkehr als auch durch die angrenzenden Gewerbeflächen, Altlasten. | | | 215 | | | | | xx | x | x | x | | | | |
| 36 | Münzviertel (Gehörlosenschule), Hammerbrook | 110 | 210 | 210 | | 210 | | 105 | | x | Entwicklung der Fläche kann erst nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen. Studentischer Wettbewerb durch HCU und Fachamt SL durchgeführt (unter Einbindung der FB Imm). Städtebaulicher Realisierungswettbewerb in 2013 vorgesehen. | Grundstück Ideenträgerwettbewerb; umfangreicher Baumbestand; Freigabe als Konversionsfläche auf Basis des Schulentwicklungsplanes durch die Behörde für Schule und Berufsbildung erforderlich. | | | 105 | 105 | | | xx | x | x | x | | | | | |
| 37 | Repsoldstraße 48, Hammerbrook | 2 | 12 | 12 | | | 12 | 0 | x | | Vorbescheid erteilt in 2012. | | | 12 | | | | | | x | | | | | | | |
| 38 | Sonninkanal, Hammerbrook | -15 | 315 | 315 | | | 315 | 105 | | x | Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren läuft. Die öffentliche Auslegung hat im Januar 2013 stattgefunden. | Verkehrs- und Gewerbelärm. | | 165 | 150 | | | | | xx | | x | x | x | | | |
| Summe Stadtteil | | | 1733 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rothenburgsort | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 109 | Billhorner Deich 78-88, Rothenburgsort | | 35 | 35 | | | 35 | 11 | x | | Positiver Vorbescheid (2007) zwischenzeitlich erloschen. | Insellage aufgrund von Barrieren (zwischen zwei Bahnanlagen). | | | 35 | | | | | x | | x | | | | | |
| 110 | Vierländer Damm 9 / Billhorner Deich 47, Rothenburgsort | | 17 | 17 | | | 17 | 0 | x | | Baugenehmigung soll im 1. Quartal 2013 erteilt werden. | Insellage aufgrund von Barrieren (Gewerbe, Elbbrücken, Verkehrsflächen). | | 17 | | | | | | x | | | | x | | | |
| 111 | Vierländer Damm / Innenhofbebauung, Rothenburgsort | | 22 | 22 | | | 22 | 7 | x | | Erste Abstimmungsgespräche zwischen den Fachämtern SL und BP und dem Investor haben stattgefunden. Ein Vorbescheidsantrag wurde gestellt. | Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase). | | 22 | | | | | | | | xx | | | | | |
| 112 | Vierländer Damm 63/63a, Rothenburgsort | | 33 | 33 | | | 33 | 33 | | x | Baugenehmigung erteilt. | Die Fläche befindet sich in der Nähe des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase). | | 33 | | | | | | | | x | | | | | |
| 41 | Südlich Huckepackbahnhof, Rothenburgsort | | 150 | 150 | | | 150 | 70 | | x | Grobabstimmung B-Plan-Entwurf Ro 17 am 19.09.2011 erfolgt. Verkehrsvoruntersuchung liegt vor seit März 2012. Vorlage Vertiefungsgutachten Verkehr/ Entwässerungskonzept sowie lärmtechnische Untersuchung und Luftschadstoffgutachten voraussichtlich Sommer 2013. Änderung FNP und LAPRO parallel zum B-Planverfahren. Zeitl. Abhängigkeit zur Entwicklung der GE-Flächen zwischen den Gleistrassen (wird parallel in Projektgruppe Huckepackbh. besprochen). ÖPD 2. Halbjahr 2013 angestrebt. | Berücksichtigung vorhandener Biotope und Bäume; Entscheidung zur Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgte im Rahmen der Grobabstimmung zum Bebauungsplanverfahren. | | | | | 75 | 75 | | | | xx | xx | xx | xx | xx | |

| Lfd. Nr. | Belegenheit | Veränderung zu 2012 | Σ WE | | | | | Öffentlich gefördert | Planungsrecht vorhanden | Neues Planungsrecht erforderlich | Beurteilung nach § 34 BauGB | Projektstand und weitere Handlungsschritte | Erläuterungen / Zielkonflikte | Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen | Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE | | | | | Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte) | | | | | | |
|-----------------|--|---------------------|--------|-------|-----|-----|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|--|---|-------------------------------------|------|------|------|------|--|----------------|-----------------------------|-----------------------|--|--|---|
| | | | GESAMT | GeWhg | EFH | FHH | Privat | | | | | | | | SAGA /GWG | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff | Lärm/Feinstaub | Altlasten, Störfallbetriebe | Grün, Freiraumbelange | Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsfl. | Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich) | |
| 42 | Billwerder Neuer Deich, Rothenburgsort | | 34 | 34 | | | 20 | 14 | 14 | x | | Gespräche mit Eigentümern wurden und werden zu Nachverdichtungsmaßnahmen seitens des Fachamts SL geführt. | Umfangreicher Baumbestand. | | | 34 | | | | | | x | x | xx | | |
| 43 | Haken, Rothenburgsort (Suchraum) | | 200 | 200 | | | 200 | 60 | | x | | Es muss geprüft werden, ob eine Wohnbebauung aufgrund der Nähe zu industriellen Nutzungen realisierbar ist und die entsprechenden Richtwerte für Immissionswerte eingehalten werden. Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwurfsfindung ist erforderlich. Auf dieser Grundlage muss ein B-Plan-Verfahren durchgeführt werden. | Beeinträchtigungen durch Luftimmissionen industrieller Nutzungen in der Umgebung. Der Golfabschlagsplatz sollte nicht gefährdet werden. | Aufgrund der emissionsbelasteten Lage kann die BWVI einer Wohnnutzung auf dieser Fläche nicht zustimmen, da andernfalls umliegende Betriebe in ihrer Existenz und Entwicklungsmöglichkeit gefährdet wären. | | | | | 200 | xxx | xxx | x | | xx | | |
| 44 | Ecke Vierländer Damm/Thiedingreihe (Flst. 1175), Rothenburgsort | | 16 | 16 | | | 16 | 5 | | x | | Es ist zu klären, ob der Parkplatz als Stellplatznachweis für die vorhand. Bebauung dient. Es sollte die Bereitschaft der Grundeigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden. | Vorhandene Stellplätze. | | | | | | | | 16 | x | | x | x | |
| 45 | Vierländer Damm 272, Rothenburgsort | | 31 | 31 | | | 31 | 0 | | x | | Baubeginn 2012 erfolgt. Fertigstellung geplant im Sommer 2013. | Baumbestand. | | | 31 | | | | | | | | x | | |
| 46 | Ecke Vierländer Damm/Freihafenstraße (Flst. 900), Rothenburgsort | | 24 | 24 | | | 24 | 8 | | x | | Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden. Es muss eine Lösung für die vorhandenen Stellplatznachweise gefunden werden (Baulast, Tiefgarage etc.). | | | | | | | | | 24 | | | | xx | |
| Summe Stadtteil | | | 562 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hamm | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 113 | Borstelmannsweg 38, Hamm | | 17 | 17 | | | 17 | 0 | | x | | Baugenehmigung erteilt. | | | | 17 | | | | | | x | | | x | |
| 114 | Hirtenstraße 17, Hamm | | 16 | 16 | | | 16 | 0 | | x | | Vorbescheid mit negativem Inhalt erteilt. Laufende Überarbeitung der Planung im Rahmen des Verfahrens. | Erhalt des Baumbestandes östlich des geplanten Gebäudes. | | | 16 | | | | | | | | x | | |
| 115 | Horner Weg 60, Hamm | | 38 | 38 | | | 38 | 12 | | x | | Laufendes Vorbescheidsverfahren. | | | | 38 | | | | | | | | x | | |
| 116 | Am Elisabethgehölz 3-7, Hamm | | 100 | 100 | | | 100 | 100 | | x | | Gutachten liegt vor; zwischen Bauherr, BSU, Bezirk, Kommunalpolitik sowie in Runden Tischen erörtert. Bauherr verfolgt auf dieser Basis Komplettabriss mit öffentlich geförderten Neubau Abrissgenehmigung im März 2013 erteilt. Gespräche zum Gesamtkonzept derzeit noch nicht abgeschlossen. | Bausubstanz und technische Ausstattung des Bestandsgebäudes sind teilweise in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Die bisherigen Gespräche dien(t)en einer konsensualen Lösungsfindung unter Berücksichtigung von Mieter-, wirtschaftlichen und stadtgesterischen Interessen. | | | | | 50 | 50 | | | | | | | |
| 40 | Billebecken, Hammerbrook (Suchraum) | | | | | | | | | x | | Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, Gespräche mit Grundstückseigentümern führen; Klärung schwieriger Rahmenbedingungen hinsichtlich des geplanten Nebeneinanders von Gewerbe- bzw. Industrienutzungen und Wohnen als Voraussetzung für eine Entwicklung erforderlich. | Fußläufige Wegeverbindung am Ufer, Grünlage am Ufer; Gewerbelärm sowie Luftschadstoffe. | HWK / BWVI / HK lehnen Wohnungsbau ab und fordern Erhalt des Gewerbe-/Industriestandorts Hammerbrook/Hamm-Süd/Rothenburgsort sowie Sicherung der ansässigen teilw. erheblich störenden Betriebe (u.a. Störfallbetrieb). | | | | | | | xxx | xxx | xx | x | xxx | |
| 47 | Sievelkingdamm (Dreiecksfläche), Hamm | 2 | 92 | 92 | | | 92 | 0 | | x | | Baugenehmigung erteilt. Abbrüche auf dem Gelände erfolgt. Vorhaben im Bau. | Straßenbäume Moorende müssen erhalten werden | | | 92 | | | | | | x | | xx | | |
| 48 | Griesstraße 73, Hamm | | 15 | 15 | | | 15 | 0 | | x | | Baugenehmigung erteilt. Abbruch der Ladenzeile vollzogen. Vorhaben im Bau. | Lärm von der S-Bahn | | | 15 | | | | | | x | | | | |
| 51 | Salingtwiete 9, Hamm | 2 | 56 | 56 | | | 56 | 0 | | x | | Baugenehmigung erteilt. Baubeginn Anfang 2013 erfolgt. | | Umnutzung dieses Geschäftsgebiets wird von der BWVI nicht mitgetragen. Die Verlagerung eines GE-Betriebes wird in Frage gestellt. | | | | | | | 56 | | | | | x |
| 53 | Wendenstraße, Hamm | -19 | 131 | 131 | | | 131 | 0 | | x | | Vorhaben seit Januar 2013 im Bau. | Es besteht die Problematik einer Nachbarschaft zwischen Wohnen und gewerblicher sowie industrieller Nutzung (Nähe zu Störfallbetrieben). Es ist mit Sport- und Freizeitlärm durch den angrenzenden Sportplatz zu rechnen. | | | 80 | 51 | | | | | x | xx | xx | | |

| Lfd. Nr. | Belegenheit | Veränderung zu 2012 | Σ WE | | | | | Öffentlich gefördert | Planungsrecht vorhanden | Neues Planungsrecht erforderlich | Beurteilung nach § 34 BauGB | Projektstand und weitere Handlungsschritte | Erläuterungen / Zielkonflikte | Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen | Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE | | | | | Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte) | | | | | | |
|----------|---|---------------------|--------|-------|-----|-----|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|--|---|---|---|-------------------------------------|------|------|------|------|--|----------------|-----------------------------|-----------------------|--|--|--|
| | | | GESAMT | GeWhg | EFH | FHH | Privat | | | | | | | | SAGA /GWG | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff | Lärm/Feinstaub | Altlasten, Störfallbetriebe | Grün, Freiraumbelange | Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsfl. | Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich) | |
| 130 | Georg- Wilhelm- Straße 121, Wilhelmsburg | | 25 | 25 | | | 25 | | x | | Bezirkliche Nachnutzungsüberlegungen müssen mit der Eigentümerin erörtert werden. | Schwieriger Grundstückszuschnitt, hoher Grundwasserstand. | HPA: Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen (Randbereich) eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes. | | | | | | 25 | x | x | x | | | | |
| 131 | Veringstraße 107-115, Wilhelmsburg | | 35 | 35 | | | 35 | 35 | x | | Laufendes Baugenehmigungsverfahren. | Das Vorhaben steht in engem Zusammenhang mit der umfassenden Modernisierung und moderaten Nachverdichtung im Weltquartier, kritische Auseinandersetzung mit Freiflächengestaltung und erhaltenswertem Baumbestand. | | | | | | 35 | | x | x | x | | | | |
| 132 | Rotenhäuser Damm 30, Wilhelmsburg | | 30 | 30 | | | 30 | 10 | x | | Derzeitiges IBA-Projekt „Universität der Nachbarschaften“ endet 2013; Ziel: Nachnutzung Wohnen, Abriss des Bestandsgebäudes bis Ende 2014, Konkretisierung des weiteren Umgangs mit der Fläche. | Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel. | | | | | | 30 | | | | x | | | | |
| 133 | Schönenfelder Str., Wilhelmsburg | | 30 | 30 | | 10 | 20 | 10 | | x | Qualifizierung z.B. über Workshopverfahren oder eingeschränktes Gutachterverfahren. | | | | | | | | 30 | | | | xx | | | |
| 134 | An der Hafenbahn, Wilhelmsburg | | 150 | 150 | | | 150 | 150 | x | | Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich. | Lärmbelastung von der S-Bahntrasse ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Entscheidung der BASFI zur temporären Unterbringung von Asylbewerbern. | BWVI / HPA / HWK: Restriktionen für das GE-Gebiet Stenzelring sind auszuschließen (Eigenschutz der neuen Wohngebäude ist einzuplanen). | | | | | | 150 | | xx | | | | | |
| 135 | Finkenriek, Wilhelmsburg | | 60 | | 60 | 60 | | 0 | | x | Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich. | Die Fläche wird durch Lärmimmissionen der angrenzenden Bahntrassen stark beeinträchtigt. Die direkte Lage am Strand der Süderelbe und die Nachbarschaft zum Friedhof machen den Standort für Wohnungsbau attraktiv. Verlagerung des Campingplatzes und der Betriebsfläche erforderlich. | HPA: Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes. | | | | | | 60 | | xx | x | | | x | |
| 136 | Fiskalische Starbe / Niedergeorgswerder Deich, Wilhelmsburg | | 100 | 100 | | 85 | 15 | 40 | x | | Teilfläche südl. Fiskalische Straße (ehem. Kleingartenfläche) ist bereits geräumt; gemäß Zukunftsbild Georgswerder 2025 sollen die angrenzenden Flächen für wohnverträgliches Gewerbe entwickelt werden. | Sensibler Umgang mit direkter Nachbarschaft erforderlich. Direkte Nähe zu geplantem wohnverträglichem Gewerbe in der Fiskalischen Straße. Eingangsbereich mit Zufahrt zum „Energieberg“. Städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße durch Nachverdichtung im Wohnungsbau ist im Zukunftsbild Georgswerder dargestellt. | BWVI / HWK: Wohnungsbau wird hier abgelehnt. Die Flächen sollen gemäß Darstellung des F-Plans bis an den Niedergeorgswerder Deich als GE-Fläche entwickelt werden. HPA: Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen (Randbereich) eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes. | | | | | 50 | 50 | | x | x | | | | |
| 137 | Östlich Niedergeorgswerder Deich, Wilhelmsburg | | 50 | | 50 | 50 | | 0 | | x | Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich. Dekontaminationsmaßnahmen voraussichtlich erforderlich. | Im „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ wird Wohnen auf dieser Fläche als langfristiges perspektivisches Ziel angedacht. | BWVI / HWK: Neuer Wohnungsbau in Nachbarschaft zum neu zu schaffenden GE-Gebiet südl. Fiskalische Str. wird abgelehnt. Die Fläche wird als Ersatzfläche für Kleingärten gesehen, die einem gemäß F-Plan zukünftigen GE-Gebiet nördl. Fiskalische Str. mittel- bis langfristig weichen müssen. HPA: Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes. | | | | | 50 | | | xx | xx | | | x | |
| 69 | Schlöperstieg, Wilhelmsburg | -30 | 50 | 50 | | | 50 | 25 | | x | B-Plan hat seit 09.06.2010 Vorweggenehmigungsreife nach § 33 (1) BauGB. 3 Bauabschnitte befinden sich im Bau bzw. sind fertiggestellt. | | | | | | | 50 | | | | | | | x | |

