



Wohnungsbauprogramm 2012

Bezirk Hamburg-Mitte



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

Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Geschäftsstelle Tel.: 040/42854-3375

Klosterwall 8, Block D

20095 Hamburg

stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Stand: Dezember 2011

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 2012	
3.1 Methodik und Aufbau	11 - 16
3.2 Innere Stadt	17 - 124
3.3 Der Osten	127 - 200
3.4 Südlich der (Norder-) Elbe.....	201 - 249
4. Ausblick.....	250

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 nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Statistikamtes Nord in den Jahren von 2010 bis 2025 um rd. 50.000 Menschen auf insgesamt 1.784.000 Einwohner anwachsen. Die 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“. Ziel ist es, die Anzahl neu errichteter Wohnungen von heute etwa 3.500 auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern. Im Bezirk Hamburg-Mitte soll das Neubauvolumen von bisher durchschnittlich etwa 500 auf 750 Wohnungen pro Jahr erhöht werden, was eine Zunahme von 50 % bedeutet. Weiter sollen insbesondere bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geschaffen werden. Für den Mietgeschosswohnungsneubau wird dabei künftig ein Anteil von 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 (Hg.): 1. Bezirkliche Wohnungsbaukonferenz Hamburg-Mitte 2011).

Mit dem nun vorliegenden Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2012 verfolgt der Bezirk Hamburg-Mitte das Ziel, geeignete Flächen für den Wohnungsbau zu lokalisieren und einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung zuzuführen.

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.

Die Voraussetzungen zur Erfüllung des Zielwerts sind als sehr günstig zu bezeichnen, da im Bezirk Hamburg-Mitte in allen Lagen und Wohnungsteilmärkten eine große Nachfrage besteht und die einzelnen Projekte in der Regel zügig umgesetzt werden. Erfahrungen der vergangenen Jahre und die Beobachtungen bei den derzeitigen Projektentwicklungen bestätigen dies.

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 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.



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

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 283.000 Menschen; dies entspricht 16,2 Prozent der Bevölkerung Hamburgs. 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 nur 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.

In immerhin zwei Stadtteilen mit umfangreichem bzw. nennenswertem Wohnungsbestand (Veddel, Billbrook) stehen aus heutiger Sicht kurzfristig keine weiteren Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung. In den drei Stadtteilen Steinwerder, Waltershof und Neuwerk kann nach derzeitigem Stand ebenfalls kein Beitrag zum Wohnungsbau geleistet werden.

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.

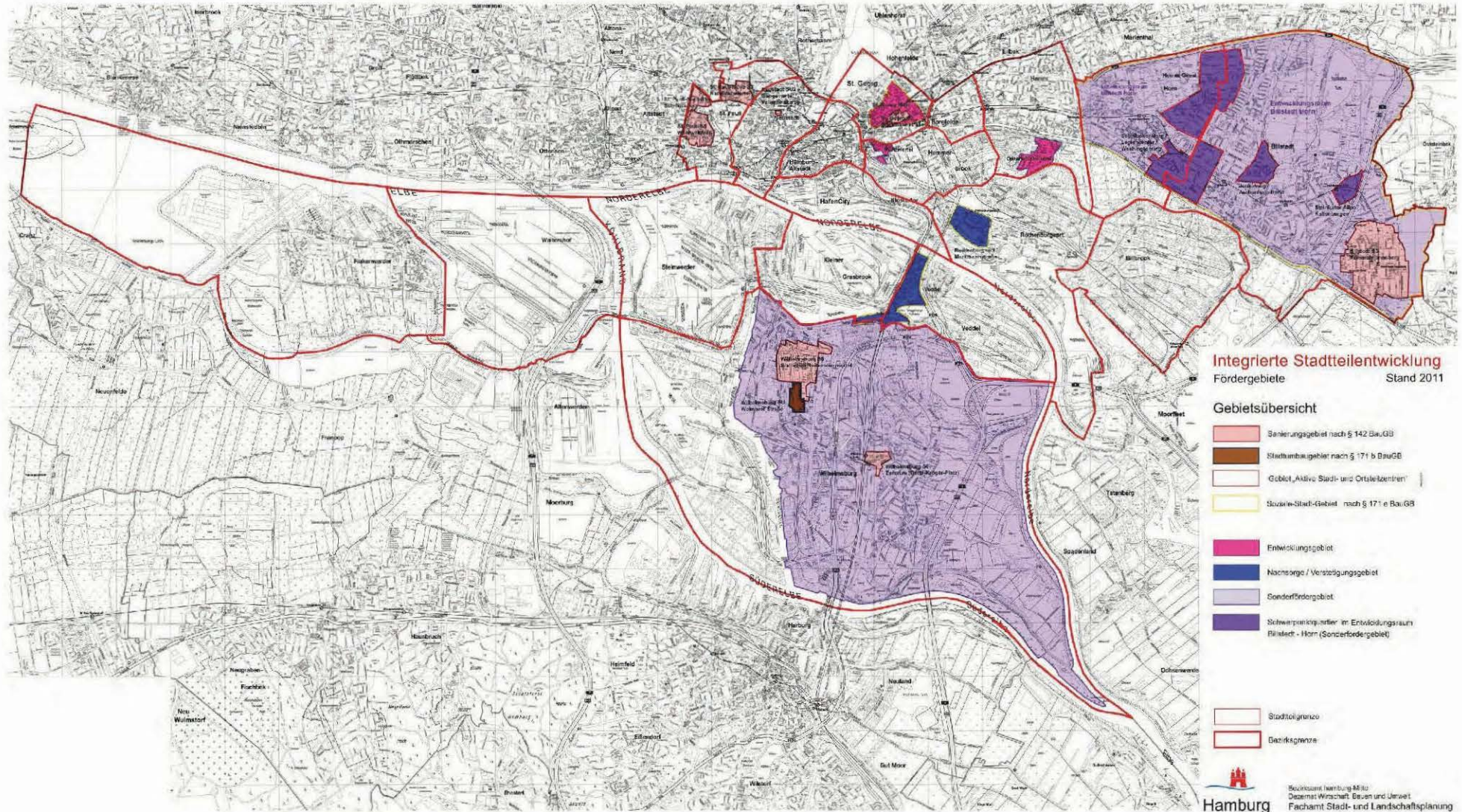
In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Bezirk Hamburg-Mitte ein sehr hoher Anteil an Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung in der Umsetzung steht sowie eine Internationale Bauausstellung und eine Internationale Gartenschau vorbereitet werden. D. h., dass für einen Gesamttraum mit ca. 210.000 Einwohnern zum Teil sehr detaillierte Planungen mit spezifischen wohnungspolitischen Zielsetzungen existieren.

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.

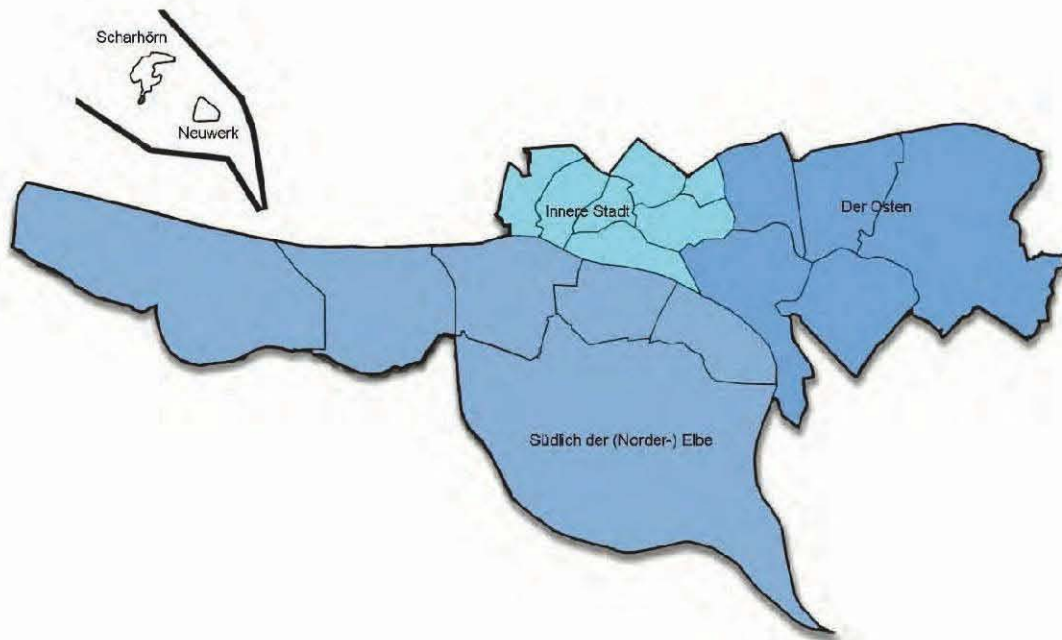
Es wird deshalb immer im Einzelfall zu prüfen sein, ob auf entsprechenden Flächen eine Konversion der Nutzungen möglich ist.

Bezirk Hamburg-Mitte		
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Bezirk	Stadt
Einwohner	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	15	19
Haushalte	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	5,8	5,4
Fläche in km ²	141,5	755,2
Einwohner je km ²	1.998	2.313
Wohnungsstruktur		
	Bezirk	Stadt
Anzahl der Wohngebäude	23.808	239.505
Wohnungen	136.609	893.495
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	64,1	72,4
Wohnfläche je Einwohner in m ²	31	37
Sozialwohnungen	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung		
20 Fördergebiete in 10 Stadtteilen mit 210.000 Einwohnern		

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



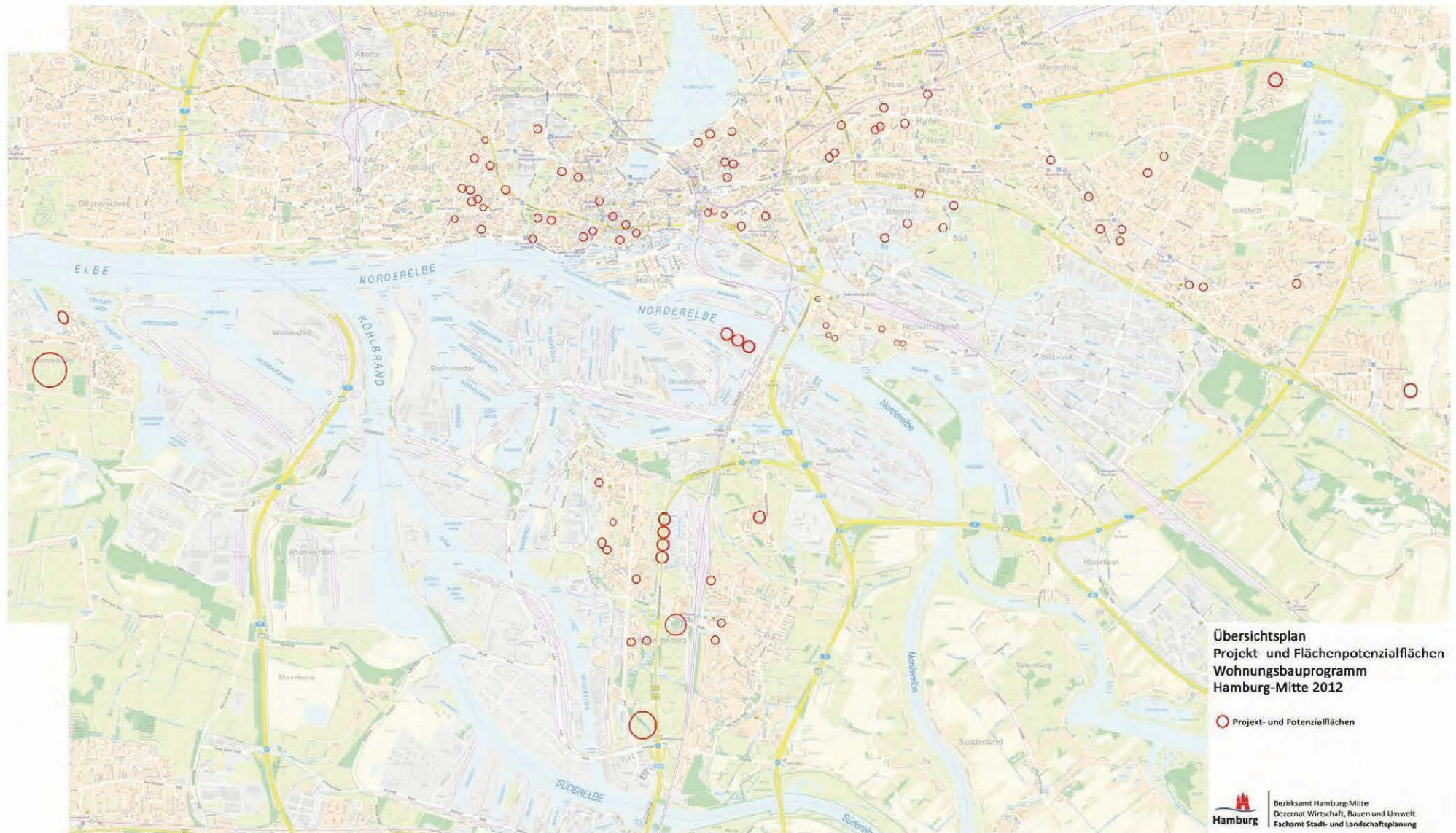




3. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2012



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





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.

Das Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2012 hat im Bezirksamt einen umfangreichen Beteiligungsprozess der betroffenen Fachressorts und der Kommunalpolitik durchlaufen. Dieser Beteiligungsprozess ist in der Übersichtstabelle in den Spalten „Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)“ inhaltlich abgebildet.

Aufbau

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2012 beinhaltet zurzeit 85 Projekt- und Potenzialflächen (mit min. 10 Wohneinheiten) sowie Suchräume aus 14 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 einigen 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 frühest möglichen 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 umfangreichen Untersuchungs- und Abstimmungsbedarfe zeitlich noch nicht zu bestimmen ist, sind mit dem Jahr 2016ff. dargestellt.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stadtteile räumlich wie folgt gegliedert:

3.2 Innere Stadt

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

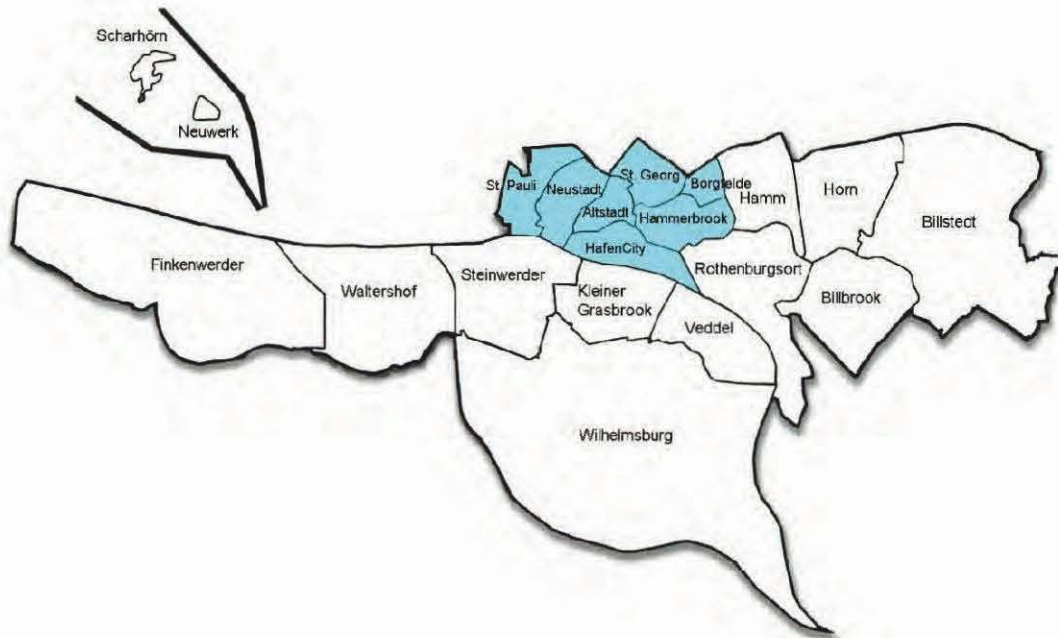
3.3 Der Osten

Rothenburgsort/Hamm/Horn/Billstedt/Billbrook

3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

Wilhelmsburg/Veddel/Kleiner Grasbrook/Finkenwerder

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 2016 zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, weitere Handlungsschritte und Zielkonflikte.

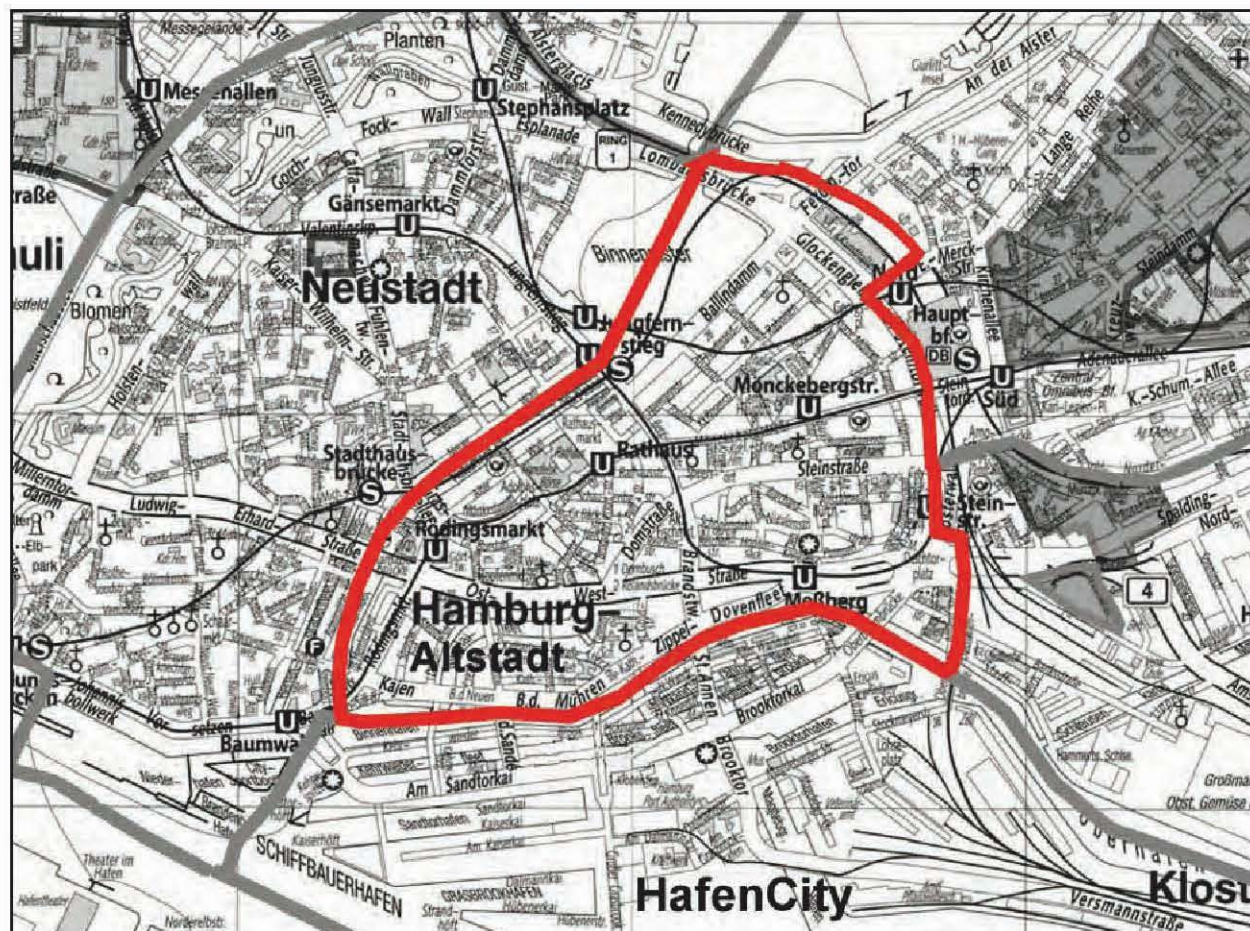


3.2 Innere Stadt

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

Altstadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.661	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	10,2	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	12,8	15	19
Haushalte	1.186	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	70,7	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	9,5	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	3,6	5,8	5,4
Fläche in km ²	1,3	141,5	755,2
Einwohner je km ²	1.287	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	119	23.735	238.266
Wohnungen	1.210	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	3,6	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	67,2	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	49	31,1	37,11
Sozialwohnungen	214	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	0	5.755	23.979

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 Straßenraster 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 (Klinkerbau Altstädter Hof) und im Katharinenviertel bzw. auf der Cremoninsel.

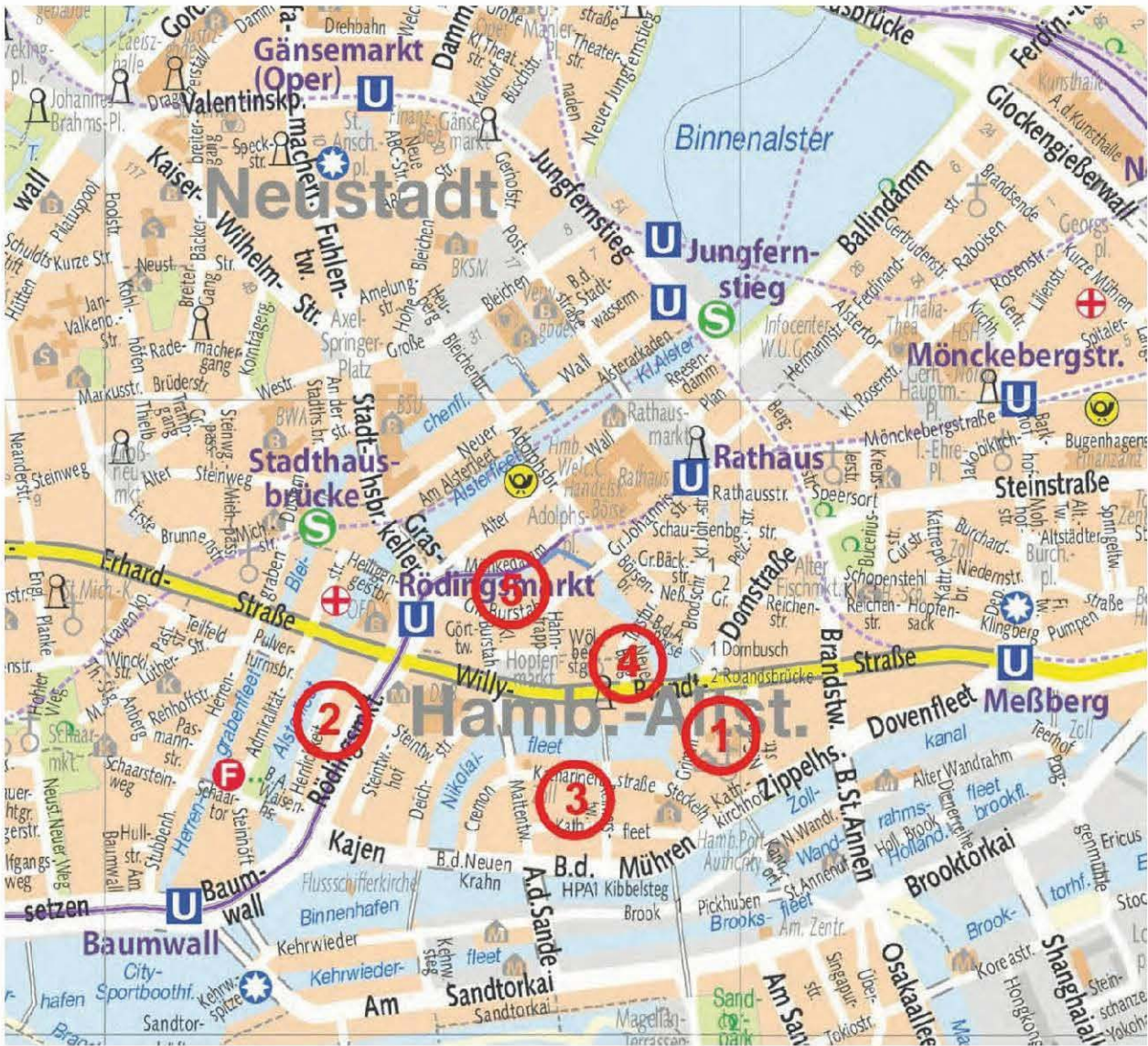
Heute ist die Hamburger Altstadt neben ihrer Funktion als das zentrale Einkaufs- und Geschäftsviertel (natürlich mit Teilen der Neustadt) rund um Mönckeberg- und Spitalerstraße sowie als Sitz von Senat und Bürgerschaft vor allem auch ein bedeutender Standort für Kunst und Medien: Das Thalia-Theater, 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

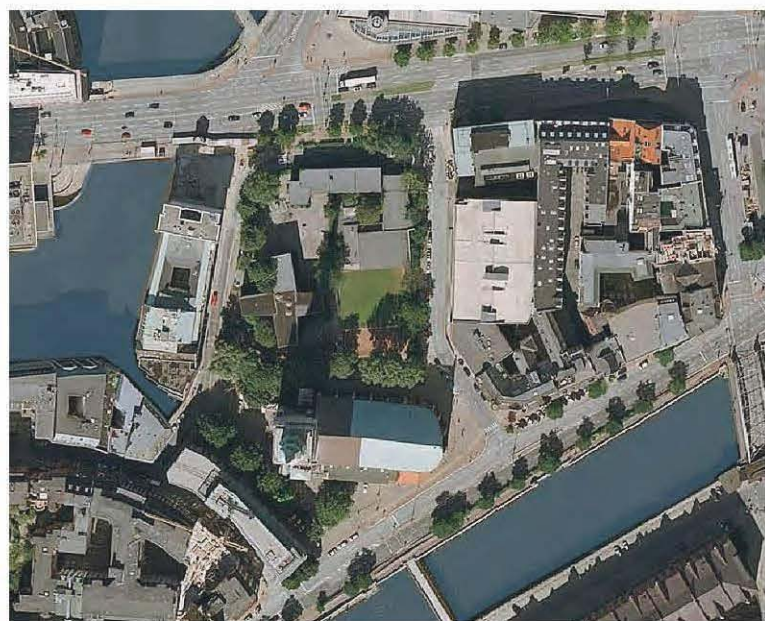
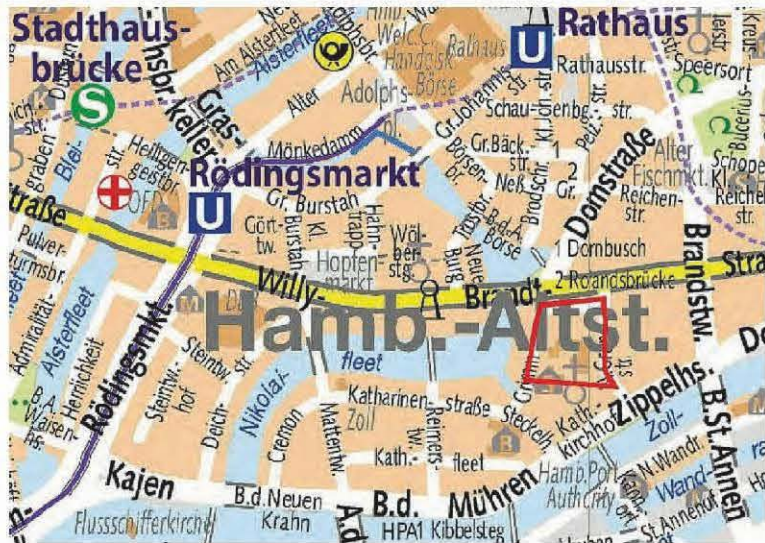
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamburg-Altstadt



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

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

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

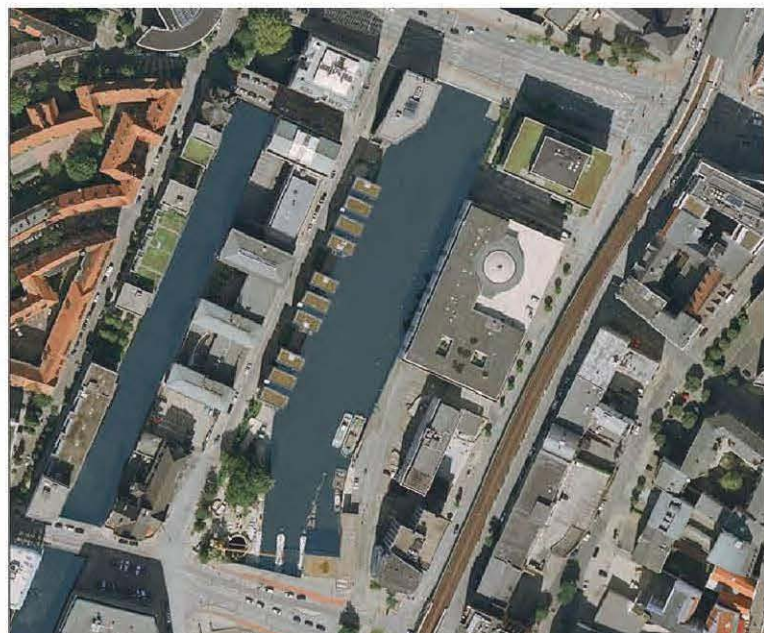


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Katharinenkirche und Willy-Brandt Straße, im südwestlichen Teil der Hamburger Altstadt - Brachliegendes Schulgelände
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das 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 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 - Darstellung: besondere Zwecke (Schule)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Büronutzung sollen die Hauptnutzungen des Plangebiets bilden - Im Erdgeschoss teilweise ergänzend durch Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung - Das Bebauungskonzept besteht aus drei 4-6-geschossigen zueinander versetzten Elementen - Durch diese Struktur kann eine angemessene bauliche Verdichtung mit ausreichend großem, gut vor Lärmeintrag geschütztem 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 Erdgeschossbereichen Gastronomie und Gewerbe
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan hat Vorweggenehmigungsreife - Abbruch des bestehenden Schulgebäudes
Standorteignung, Rahmenbedingungen 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 gelegenen Bereich sind Wohnnutzungen aufgrund von Lärmbelastungen ausgeschlossen - Bauungs- und Nutzungskonzept speziell auf die Lärmbelastungen ausgerichtet - Bebauung neben Kulturdenkmal (erfordert besondere Anforderungen in der Bauphase)

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

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	80-100
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2013 / 2014
Baubeginn frühestens	2014
Innenentwicklung	ja

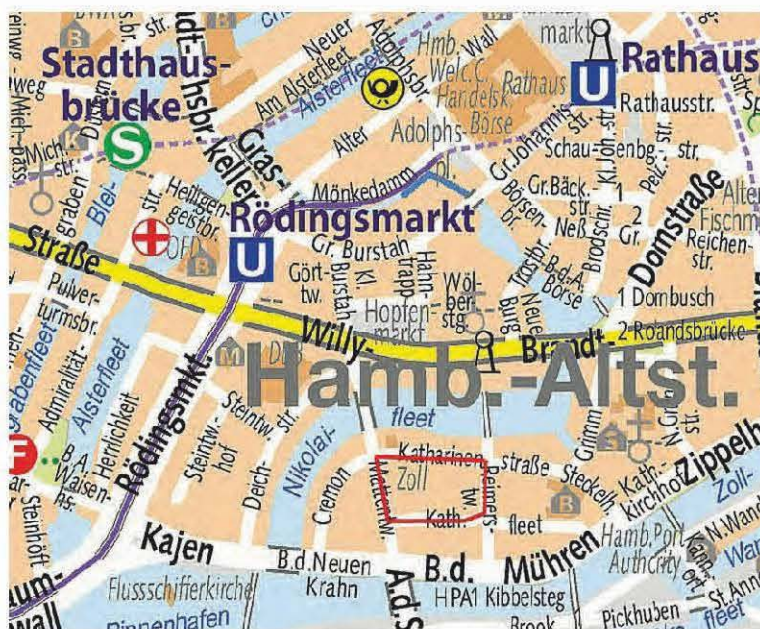


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Innenstadtlage zwischen Alsterfleet und Rödingsmarkt bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Hafencity und der Elbe - Parkhaus mit Tankstelle und Büronutzung im Staffelgeschoss, zum Teil Straßenverkehrsfläche
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"> - Hamburg-Altstadt vom 01.03.1963, Festsetzung: 7geschossige 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"> - Vorbereitung der Ausschreibung zur Grundstücksvergabe durch die Finanzbehörde - Anschließend ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 - Entwicklung wird befürwortet, eine Terminierung ist derzeit aber nicht absehbar, da eine Investorenausschreibung durch die Finanzbehörde noch nicht erfolgt ist - Lärmbelastung durch Ludwig-Erhardstraße und Feuerwehr - Gute Lage am Alsterfleet mit Blickbeziehungen zur Hafen City

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

Größe in ha	gesamt 0,7 ha (nur WA 0,5)
WE-Zahl insgesamt	ca. 170
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2012
Baubeginn frühestens	Ende 2012
Innenentwicklung	ja

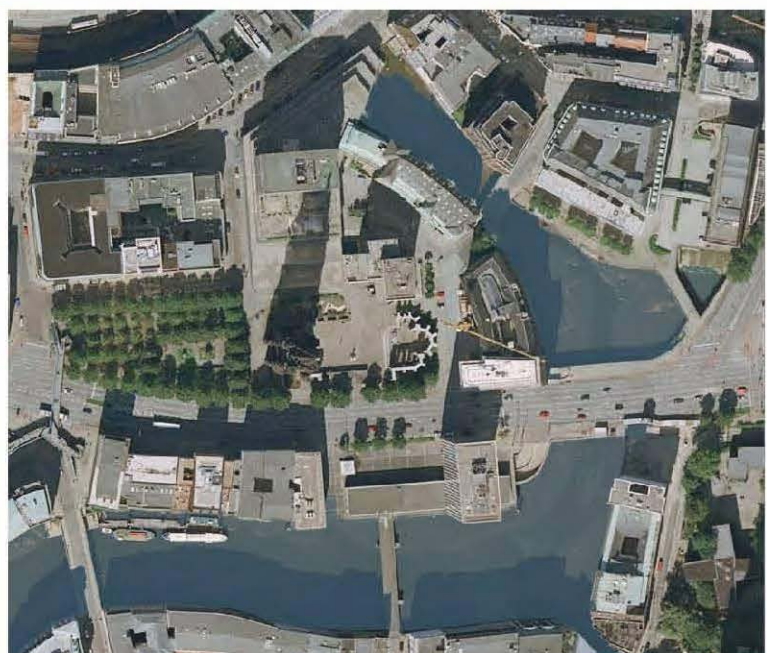
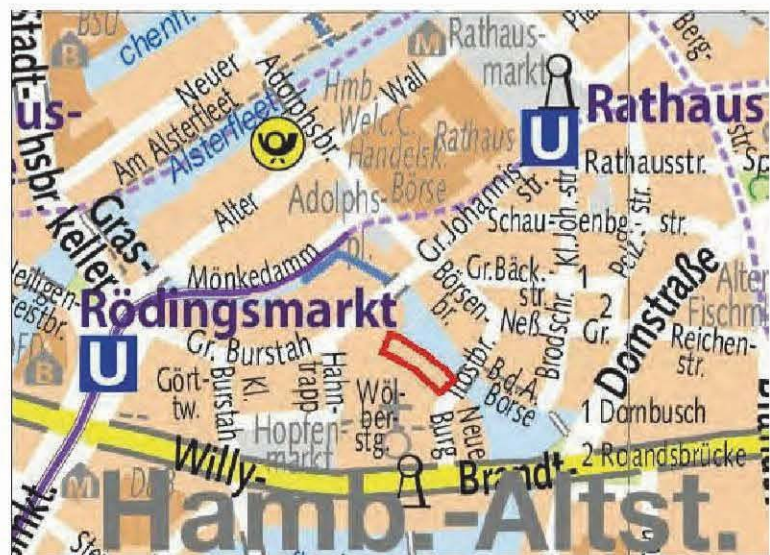


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Projektgebiet liegt auf der Cremon-Insel in der südl. Altstadt - Aufgegebener Bürostandort
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: City-Lage - Sehr gute ÖPNV-Anbindung - Innenstadttypische 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 - Mischgebiet, 4 – 5-geschossige Bebauung - Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen

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 1 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"> - Feinabstimmung der Ergebnisse einer Planungswerkstatt zur Fassadengliederung - und Gestaltung - Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) wurde am 12.09.2011 durchgeführt - Gespräche mit weiteren Grundstückseigentümern - Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach ÖPD
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

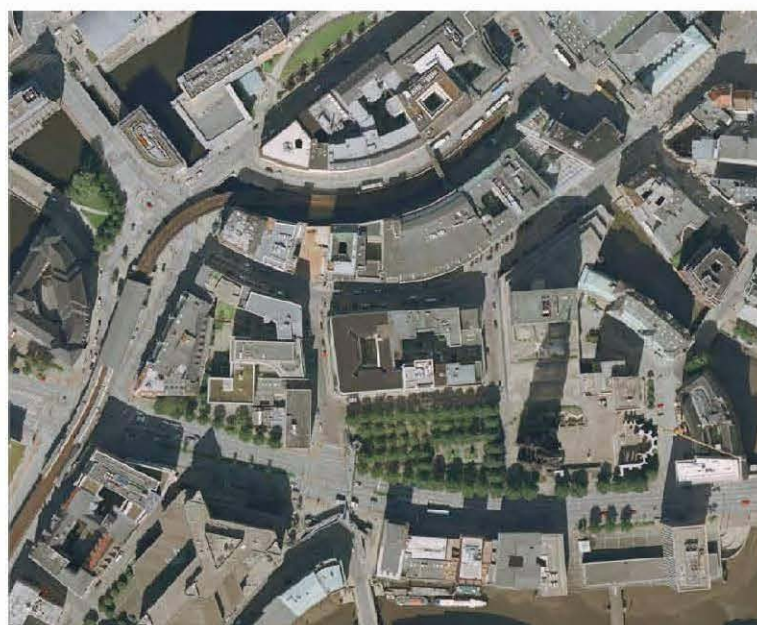
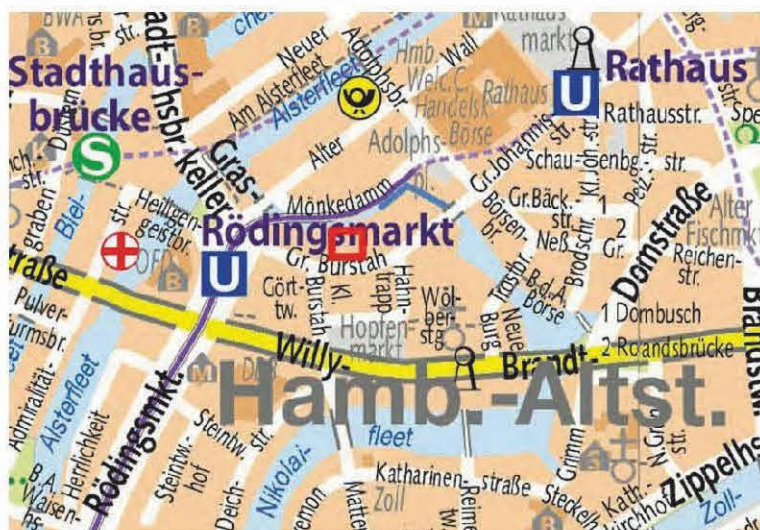


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt in der Hamburger Altstadt am Nikolaifleet, nahe beim Rathaus, der Patriotischen Gesellschaft und in direkter Nachbarschaft zur Kirchenruine St. Nikolai - Der im Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgeführte <i>Globushof</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 vom 21.03.1967 - Festsetzung: Kerngebiet zwingend 6-geschossig, geschlossene Bauweise

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“ (Altstadt)

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

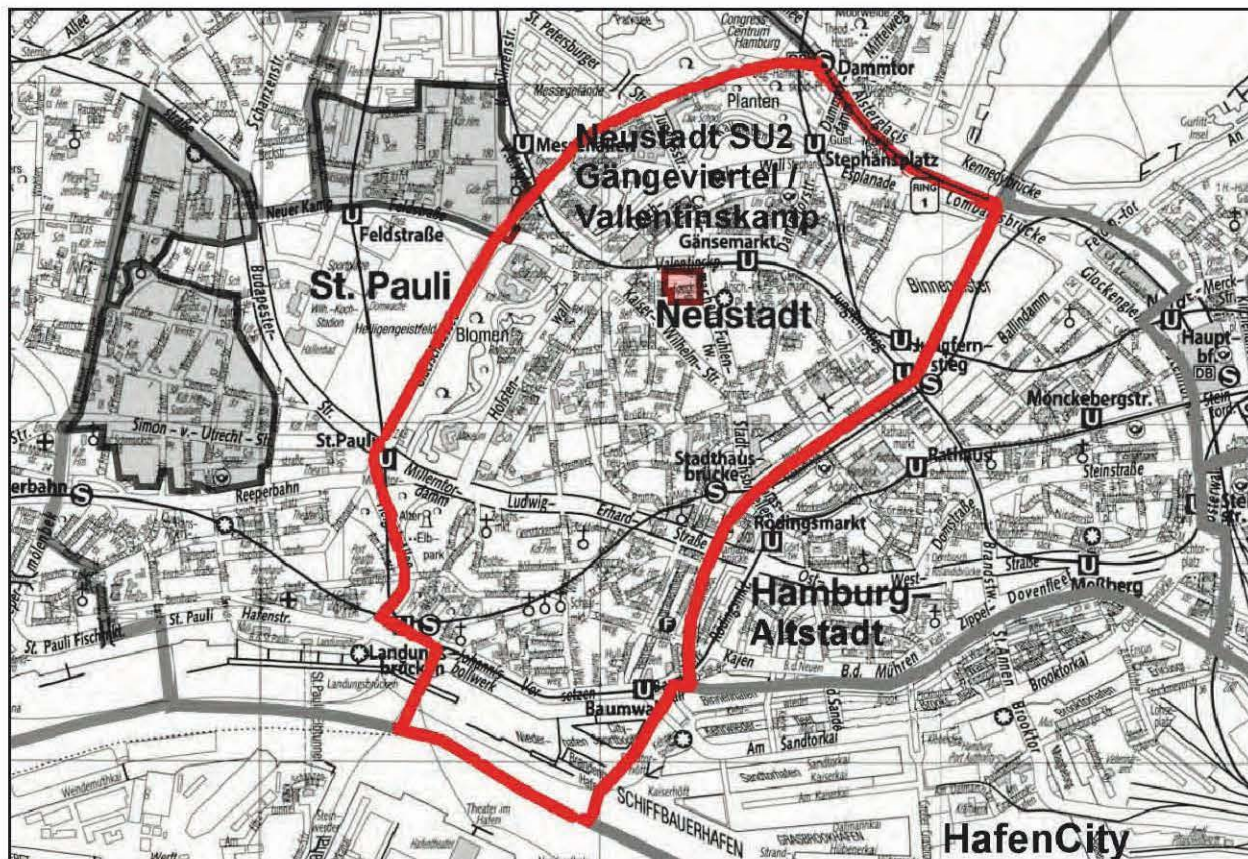


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlich des Großen Burstah, südlich des Mönkedammfleets, östlich der U-Bahnstation Rödingsmarkt - Ehemals Büronutzung, Rechenzentrum
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmitteleinzelhändler am Hopfenmarkt sowie 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 HA 29, Ausweisung: Mischgebiet

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"> - Hochbaulicher Wettbewerb - Baugenehmigungsverfahren - Baugenehmigung inzwischen erteilt
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	11.856	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	10,5	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	13,7	15	19
Haushalte	7.882	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,7	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	10,5	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	4,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	2,2	141,5	755,2
Einwohner je km ²	5.389	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	697	23.735	238.266
Wohnungen	6.886	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	2	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	61	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	35,5	31,1	37,11
Sozialwohnungen	1.556	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	91	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Neustadt SU 2 – Gängeviertel /Valentinskamp		0,5 ha	K.A

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 („Der 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 künftigen 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 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 Belegung 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 zwischenzeitlich erfolgreich realisiert werden.

Aktuell sind beispielsweise Projekte mit ausschließlich öffentlich geförderten Mietwohnungen am Bäckerbreitengang und an der Gerstäckerstraße mit zusammen 85 neuen Einheiten in der Fertigstellung. 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 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.

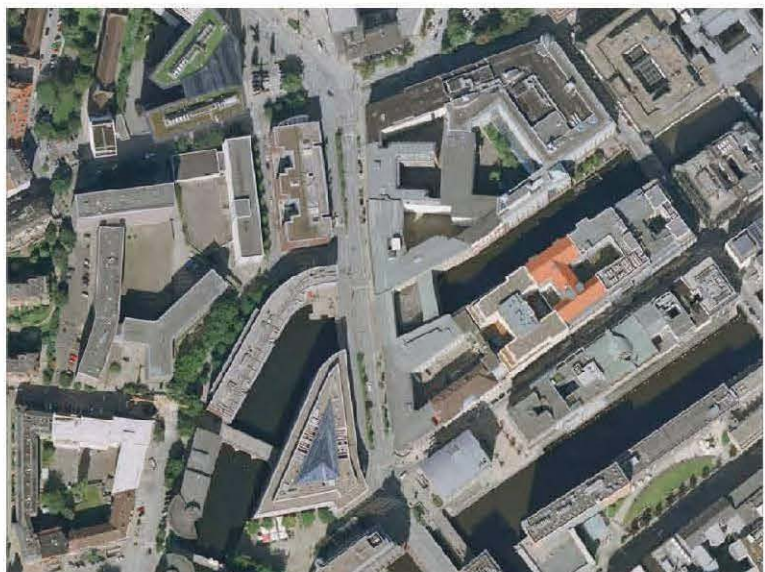
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Neustadt



- 6 Stadthausbrücke (Stadthöfe)
- 7 Am Elbpavillon / Neumayerstraße
- 8 Schaartor
- 9 Schaarsteinweg
- 10 Gerstäckerstraße
- 11 Hafentor
- 12 Holstenwall
- 13 Bäckerbreitergang

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

Größe in ha	1,04
WE-Zahl insgesamt	Anzahl WE unklar, geplant sind 12.800m ² BGF Wohnfläche (ca. 100 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2014
Innenentwicklung	ja

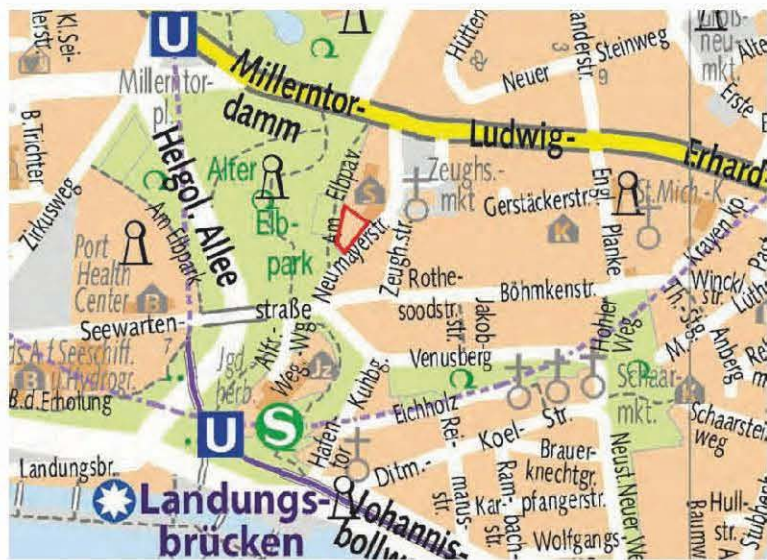


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungsgebäude der BSU und der BWVI - 4 Innenhöfe
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im westlichen Wohnviertel Großneumarkt - Schulen und Kitas sind in der Umgebung vorhanden - ÖPNV: U-, S- und Bushaltestellen Stadthausbrücke und Rödtingsmarkt 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"> - Verkaufsvertrag an Privat 12/2010 - Privateigentümer vermietet seitdem an die Stadt - Auszug der BSU/BMVI ist für das Frühjahr bzw. Mitte 2013 zugesagt - Direkt anschließend Start der Bau- und Umnutzungsmaßnahmen gemäß der vertraglichen Vereinbarungen
Standorteignung, 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
„Neumayerstraße
o.Nr.“ (Neustadt)

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	ca. 38
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorrausichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

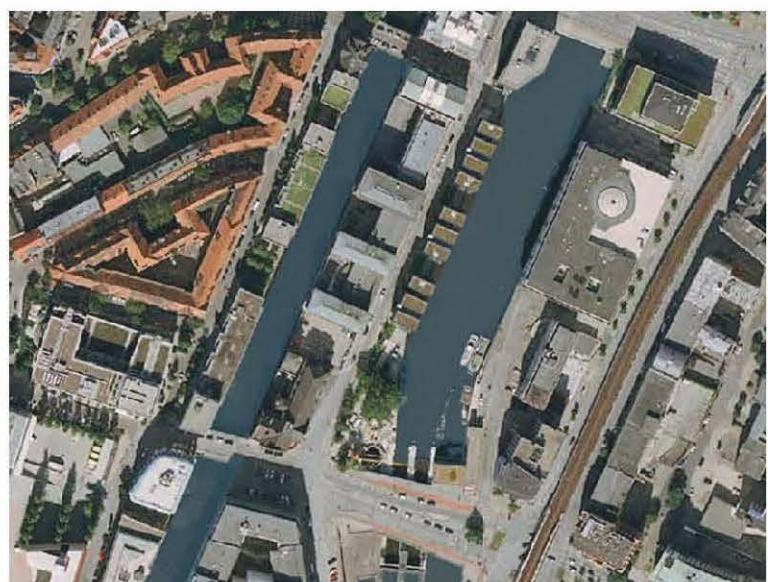
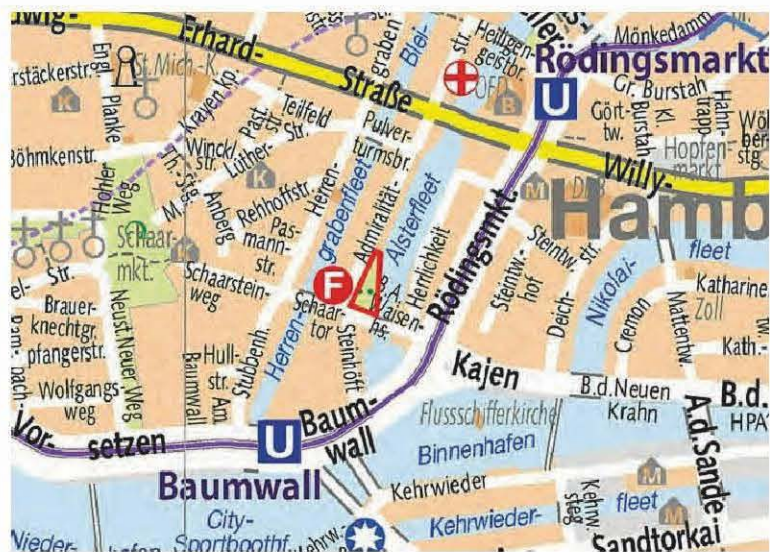


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ruhige Lage an der Erschließungsstraße Neumayerstraße - Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand, teilweise Rasengitterpflaster
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in der südlichen Neustadt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

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 im Ideenträgerwettbewerb der FB/Imm positiv beurteilt worden - Gespräche mit Investoren werden geführt - Entscheidung über notwendiges Vorbescheids- oder Bauantragsverfahren 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)**

Größe in ha	0,18
WE-Zahl insgesamt	40
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2013
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

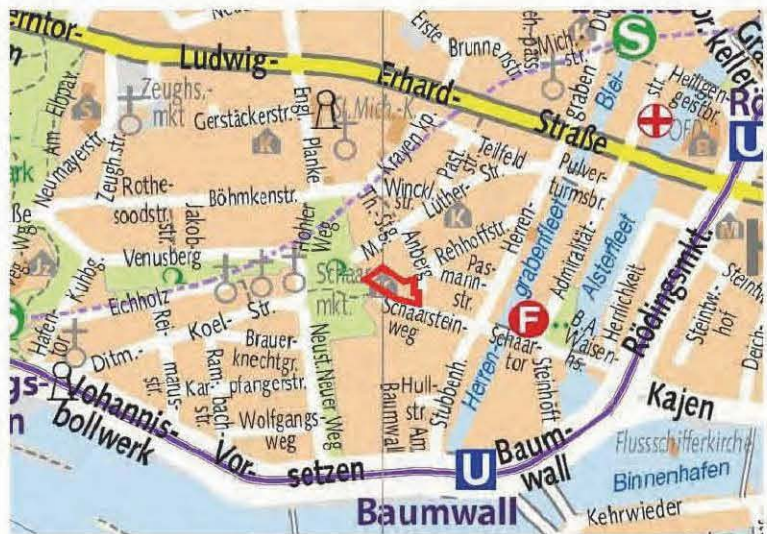


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt direkt am Alsterfleet in der südlichen Neustadt - Grünfläche mit landschaftsprägendem Baumbestand
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: teilweise Unterversorgung insbesondere 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 - Festsetzung: 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 positiv beurteilt
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 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	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2013
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

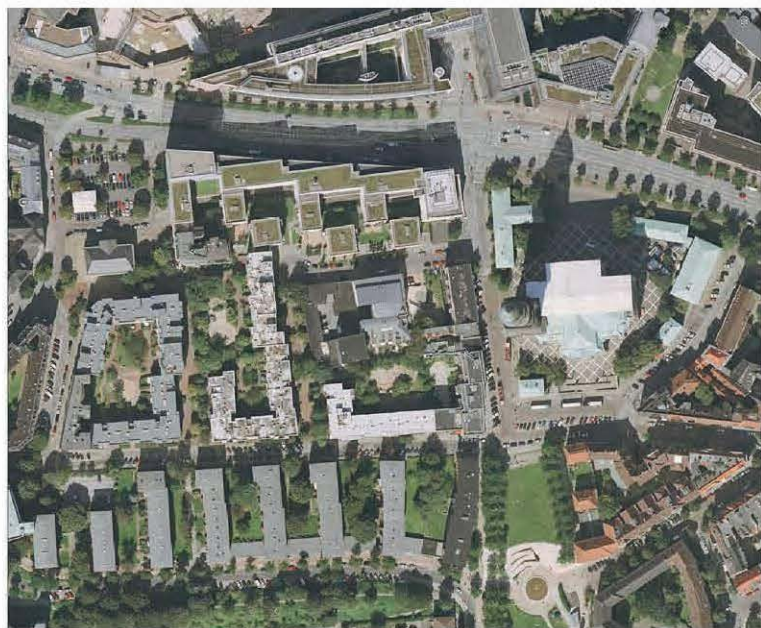


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nördlich Schaarsteinweg / westlich Anberg in der südlichen Neustadt - Derzeitige Nutzung durch Büros und einen Kindergarten
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten teilweise 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	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 164 - Festsetzung: Geschäftsgebiet in 2- bzw. 8-geschossiger Bebauung, geschlossene Bauweise, geändert in Kerngebiet durch Textplan HA 47/NS49 aus dem Jahr 2011

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen unter Aufnahme der Gebäudeflucht und der Gebäudehöhe straßenparallel 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	<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"> - 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. 10 Projekt
 „Gerstäckerstraße“
 (Neustadt)**

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	57
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2011
Innenentwicklung	ja

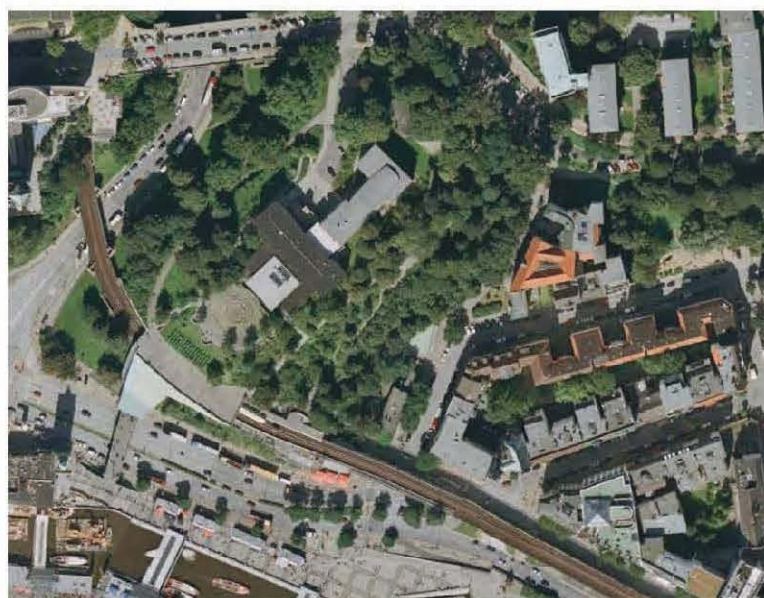


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche liegt südlich der Ludwig- Erhard Straße und westlich der Michaelis Kirche - Rechenzentrum einer Bank
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorger vor Ort vorhanden - Kita direkt vor Ort (Nachbarbebauung), weiterführende Schulen im Stadtteil vorhanden - U-Bahnstationen St. Pauli und Landungsbrücken in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 10 min) - Überörtliche Straßenanbindung (B4) über Ludwig- Erhard- Straße erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Neustadt 23 vom 21.01.1974 - Allgemeines Wohngebiet, IV Geschosse, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konzept beinhaltet zwei gegenüberliegende Baukörper, die einen Innenhof ausbilden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderung des Planrechtes notwendig
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - z.Z. im Bau - Fertigstellung des Hochbaues ist für Mitte 2012 geplant
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten, ruhigen Lage am Michel besonders für Wohnnutzungen geeignet - Besondere Beachtung der fünften Fassade (Dachlandschaft) im Baugenehmigungsverfahren, da gute Sichtbarkeit vom Michel

**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

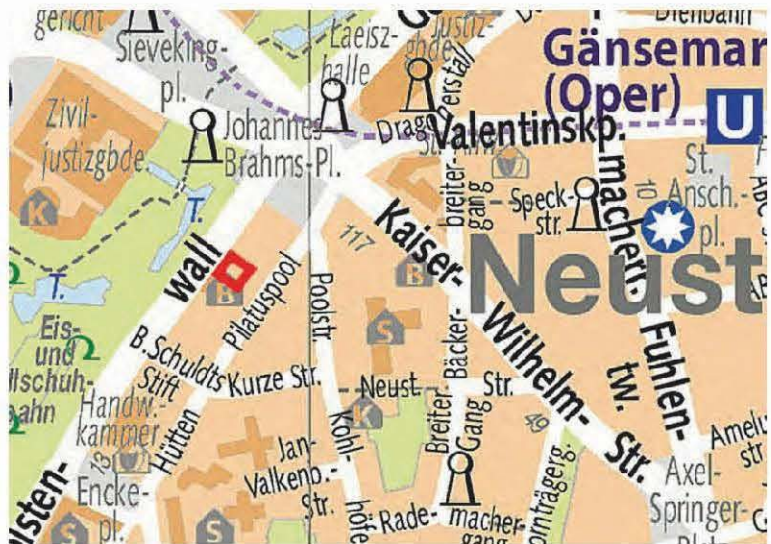


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich der Straße Johannissbollwerk, westlich des Portugiesenviertels und unterhalb der Jugendherberge Stintfang
Infrastruktur	- Ein Supermarkt befindet sich in der Straße Brauerknechtgraben - S/U Bahnstation Landungsbrücken in unmittelbarer Nähe - 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 4-geschossigen Solitärgebäude an der Straße Johannissbollwerk - Das Projekt integriert Nutzungen wie ein ambulantes Therapiezentrum und öffentlich zugängliche Nutzungen wie Ausstellungsräume und den S-Bahn Zugang
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen
Zielgruppen/Haushalte	- Junge Menschen - Menschen mit Behinderungen - Senioren
Neues Planungsrecht	- Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	- Gespräche mit Anwohnern und der Politik wurden geführt - Das Vorhaben wurde in der Sitzung der Stadtteilkonferenz Altstadt-Neustadt vorgestellt - Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche bietet aufgrund der zentralen Lage und der außergewöhnlichen Sichtbeziehungen zum Hafen sehr gute Voraussetzungen für eine Entwicklung - Projektentwicklung ist aufgrund dessen, dass die Fläche Bestandteil des Wallringes ist und vielfältige Sichtbeziehungen (z.B. von der Aussichtsplattform Stintfang) bestehen, problematisch - Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die U-Bahn Trasse und der Straße Johannissbollwerk müssen bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung ergriffen werden

Nr. 12 Projekt
„Holstenwall 6“
(Neustadt)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	11
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Nordwesten der Neustadt, an der Straße Holstenwall gegenüber den Wallanlagen - Ausschließlich Büronutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in der Innenstadt vorhanden - Schulen und Kitas sind in direkter Nähe vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Holstenwall, U-Bahn Messehallen / St. Pauli - Überörtliche Straßenanbindung über Holstenwall / Ludwig-Erhard-Straße (B4)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt / Bebauungsplan Altstadt 47 - Neustadt 49 (Textplanänderung) - Festsetzung „Kerngebiet“ (vormals Geschäftsgebiet 5+1 nach BPVO)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung des Bestandsgebäudes zu Wohnen
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 notwendig bzw. nicht realistisch
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bezirk wird derzeit geprüft, inwiefern 100%iges Wohnen auf dem Flurstück im MK-Gebiet genehmigungsfähig ist - Beteiligung BSU-ABH steht aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben entspräche dem Ziel, eine Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt herbeizuführen und ist durch die Nähe zu den Wallanlagen ein attraktiver Wohnstandort - Es entstehen Konflikte durch den Verkehrslärm der Straße Holstenwall - Durch die Grundrissgestaltung der Wohnungen (durchgesteckten Wohnungen, hofseitig Ausrichtung nach Südosten) kann diesem Konflikt entgegengewirkt werden

Nr. 13 Projekt
„Bäckerbreitergang
2 - 4“ (Neustadt)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	28
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	Anfang 2011 erfolgt
Innenentwicklung	ja

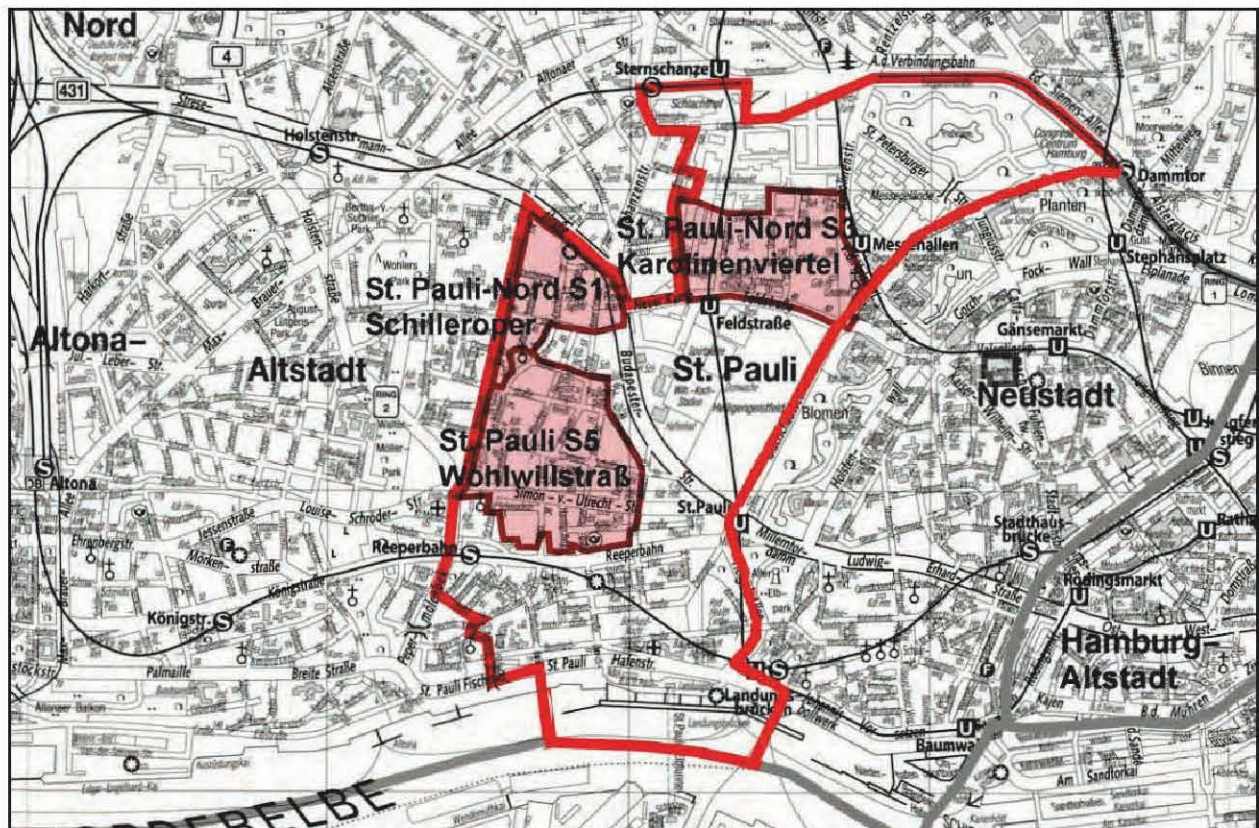


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude liegt mitten in der Neustadt im Kreuzungsbe- reich vom Bäckerbreitengang und der Neustädter Straße - Bisherige Nutzung Reines Wohnen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die U-Bahnhaltestellen Gänsemarkt und Messehallen (U2) sind nur wenige hundert Meter, ca. 5 Gehminuten, entfernt. - Zahlreiche Buslinien halten in der näheren Umgebung - Nahversorgungsmöglichkeit ist durch zahlreiche Geschäfte und Kaufhäuser im Geschäftszentrum der Neustadt und der Alt- stadt gegeben - Schulen und Kitas sind im nahen St. Pauli und unmittelbarer Nähe in der Neustadt vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlos- sen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt (W 4), Teilbebauungsplan 137 (Neue Straßenverkehrsfläche) - FNP Wohnbaufläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Blockecke durch ein markantes 5-geschossiges Gebäude mit Reminiszenzen an die 30er-Jahre Bebauung der näheren Umgebung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen und ein zweigeschossig gestapeltes Rei- henhaus - Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Gesellschaftsschichten, junge Familien sind gewünscht
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt - Vorhaben ist im Bau und wird Anfang des kommenden Jahres fertiggestellt
Standorteignung, Rahmenbe- dingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in der Neustadt geeignet für das sog. mittlere Segment (anteilig geförderter Mietwohnungsbau), zumal das Gebiet in einem für das Stadtzentrum sehr ruhigen Wohnbereich liegt

St. Pauli			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	21.469	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	12,7	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	9,1	15	19
Haushalte	14.450	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,7	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	12,4	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	5,2	5,8	5,4
Fläche in km ²	2,3	141,5	755,2
Einwohner je km ²	9.334	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	1.244	23.735	238.266
Wohnungen	10.748	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	2,5	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	62,1	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	31,1	31,1	37,11
Sozialwohnungen	2.027	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	114	5.755	23.979
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 2011



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. 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 Planung bzw. 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 (Baubeginn 2011), das Bernhard-Nocht-Quartier mit Sanierung bestehender Wohngebäude unter Einsatz öffentlicher Fördermittel und ca. 80 neuen, zum Teil öffentlich geförderten Wohneinheiten (Baubeginn 2011) sowie das Projekt Finkenstraße 19 mit 22 öffentlich geförderten und familiengerechten Wohnungen (Baubeginn voraussichtlich 2012). 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 startet in 2012.

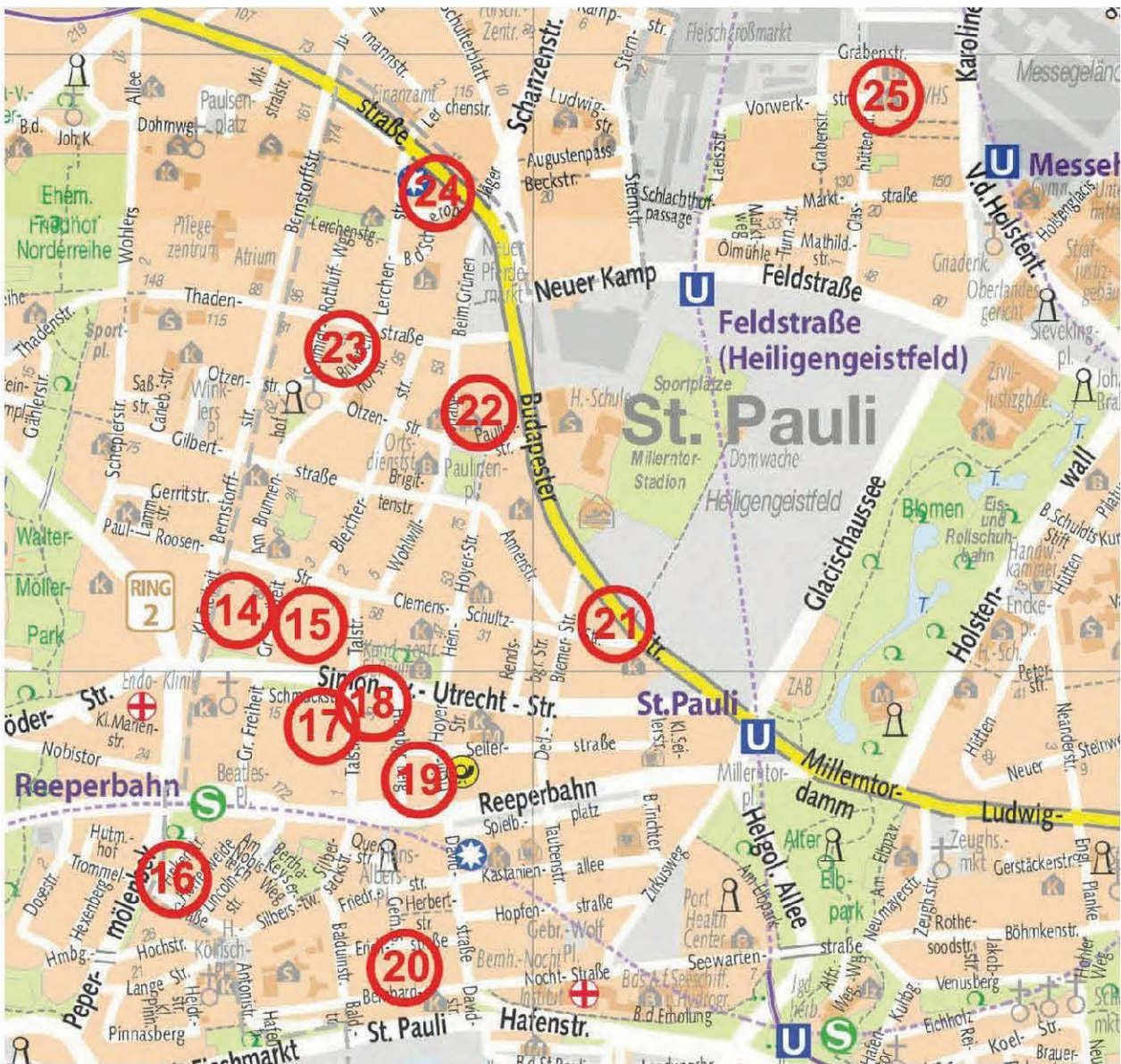
Darüber hinaus hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Politik durch die Festlegung einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB ein wirksames Instrument auf den Weg gebracht, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers für acht 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.

Aktuell hat der Bezirk Hamburg-Mitte vor dem Hintergrund des festgestellten Aufwertungs- und Veränderungsdrucks im Dezember 2011 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. 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.

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.

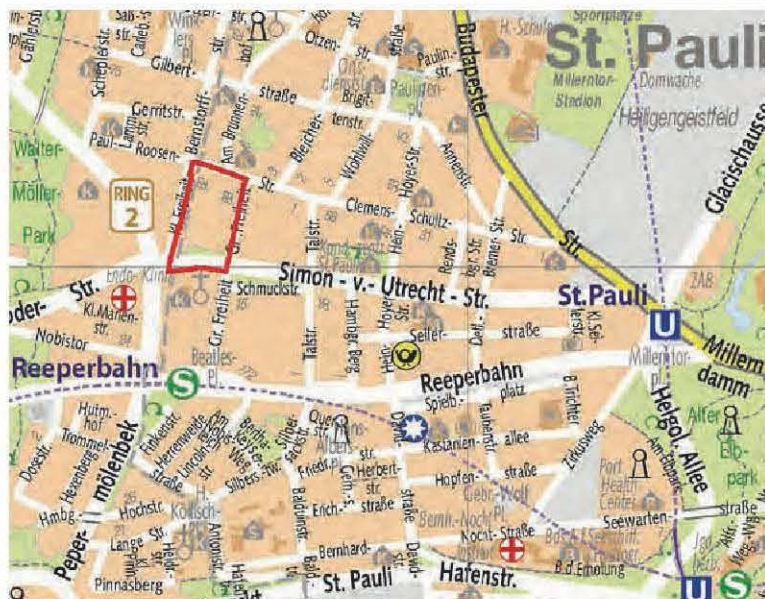
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Pauli



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

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

Größe in ha	1,9 (Plangebiet)
WE-Zahl insgesamt	95
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorrausichtliche Vorweggenehmigungsreife	2011
Baubeginn frühestens	2011/2012
Innenentwicklung	ja

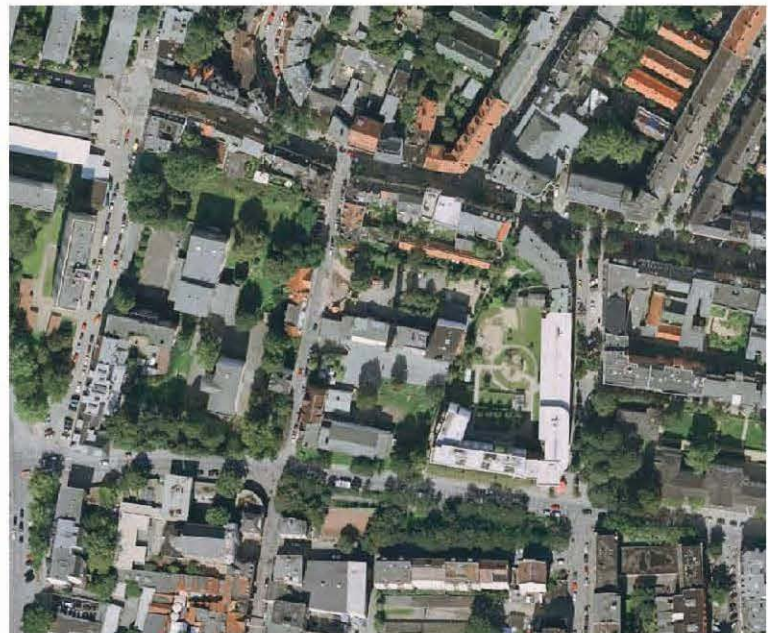
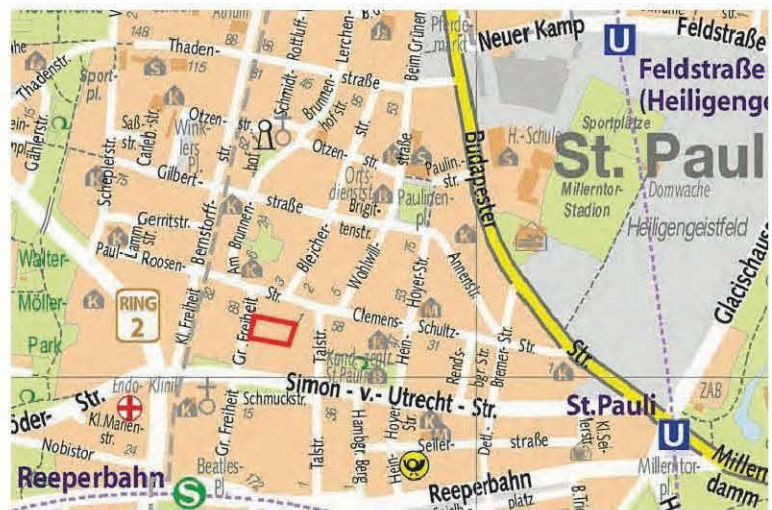


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gelände der ehem. Pestalozzischule zwischen Kl. u. Gr. Freiheit - z.Z. Gewerbeschule, SeeLive, Sportnutzungen (Turnhalle)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: in unmittelbarer Nähe - ÖPNV Anbindung: S-Bahn-Station 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"> - 4 dezentrale Tiefgaragen (je 2 Zufahrten von Kl. u. Gr. Freiheit) an den Blockrändern - Erschließung Blockinnenbereich ausschließlich über Fußwege
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungsplan 165 vom 09.08.1955 (HmbGVBl. S. 275): überwiegend Fläche für besondere Zwecke (Schule), im Bereich der nördlichen Blockrandbebauung neue Straßenflächen; - Teilbebauungsplan 160 vom 26.01.1960 (HmbGVBl. S. 87) am Südrand des Plangebiets: neue Straßenverkehrsflächen - Durchführungsplan 164 vom 19.05.1961 (HmbGVBl. S. 167): südlich anschließend im Bereich der heutigen Simon-von-Utrecht-Straße: 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 Reihenhäuser; - Genossenschaftlich (Baugemeinschaft) - Seniorenwohnen (gefördert) - Sonst. Mietwohnungen (unter 10,- €/m²) - Eigentumswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Baugemeinschaften - Wohnungen für Auszubildende (ggf. SeeLive) - Seniorenwohnen (öffentl. gefördert) etc.
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines und Reines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Freie Ausschreibung der Oelsner-Schule unter Berücksichtigung von Baugemeinschaften - Die Kommission für Bodenordnung hat am 04.08.2011 Anhandgabe an Baugemeinschaft im nordwestlichen Bereich zugestimmt - Laufende Gespräche zwischen Investoren und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
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 - SeeLive muss auch nach Anhandgabe Oelsner-Bau bis Ende 2013 (Umzug in neuen MK-Riegel) dort verbleiben - Lage im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 „Wohllwillstraße“

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

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



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet 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, geschlossene Bauweise - FNP: Wohnbaufläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil - Wohnen mit Anteil an Gewerbe
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Das Vorhaben wird bzw. soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden
Projektstand/Handlungsschritte	- Ein Testentwurf liegt vor - Anschließender Realisierungswettbewerb geplant
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird auf Grund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft wenn mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben behoben sind - Konflikte durch Freizeit und Gewerbelärm der umgebenden Gebietsnutzung - Bestandsgebäude in schlechtem baulichem Zustand - Denkmalschutz - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet S3 St. Pauli, Wohlwillstraße, das Erneuerungskonzept muss geändert und teilfortgeschrieben werden - Derzeit wird für St. Pauli eine Soz. ErhVo erarbeitet - Freiraumversorgung des Quartiers ist zu beachten (Lapro: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich)

**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	2012
Innenentwicklung	ja

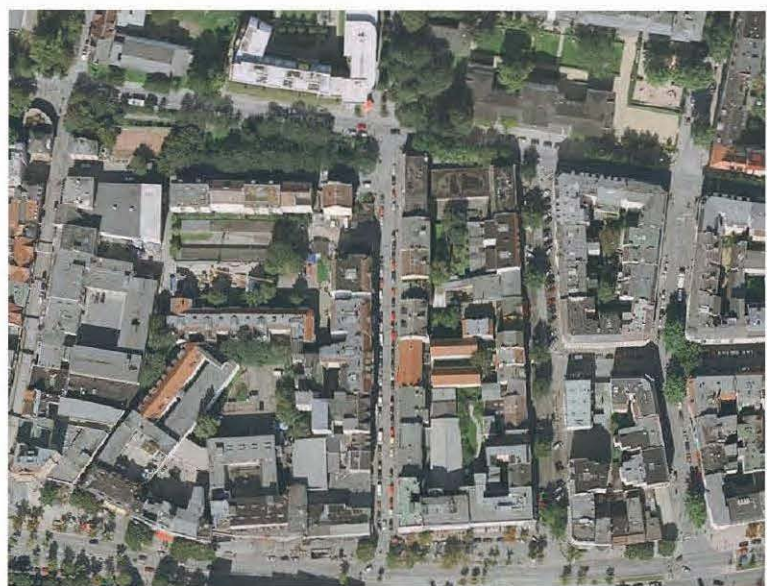
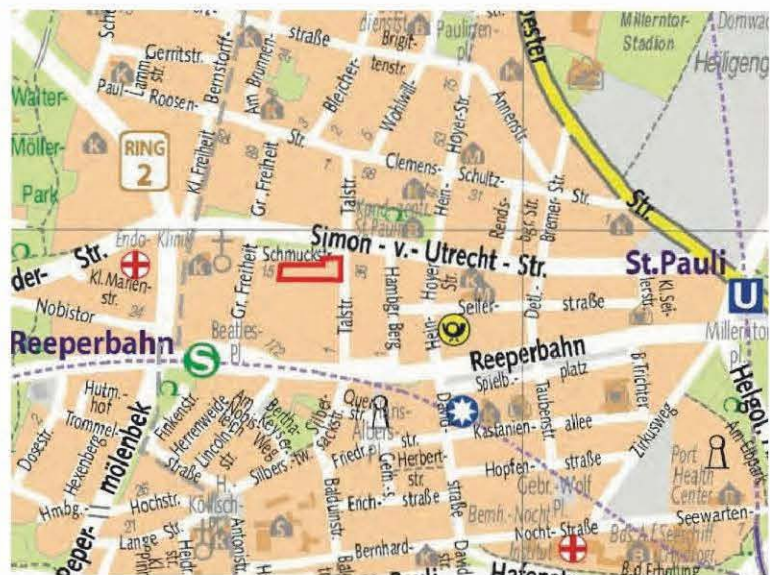


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich südlich der Reeperbahn nahe der S-Bahnstation und kreuzt die Trommelstraße - Wohnnutzung vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter sowie mehrere kleine Läden und Supermärkte 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 - Ausweisung: Wohnen 4-geschossig, geschlossene Bauweise

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
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	2011
Innenentwicklung	ja

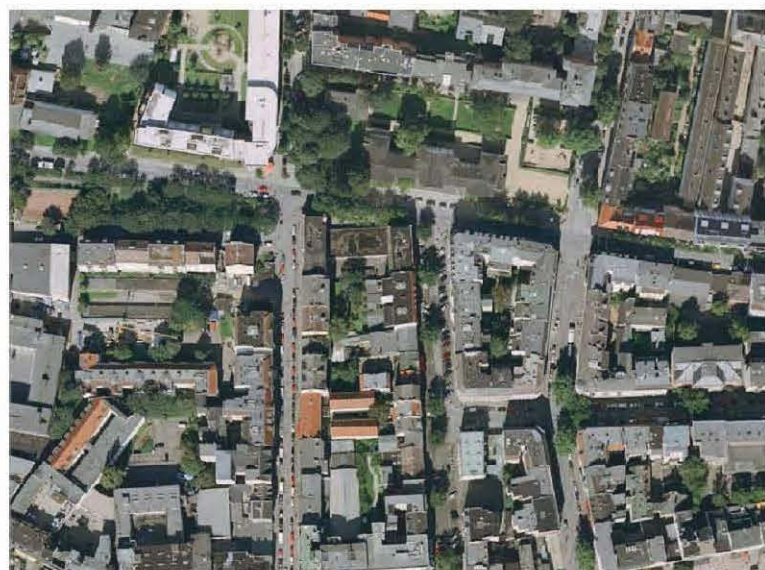


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt mitten in St. Pauli, an den Straßen Talstraße und Simon-von-Utrecht-Straße - Betriebsplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - 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 - FNP Wohnbaufläche

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"> - Baubeginn bereits erfolgt
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 S3 (Wohlwillstraße) - Für St. Pauli wird derzeit eine Soz. ErhVo. erarbeitet

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 Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2014
Innenentwicklung	ja

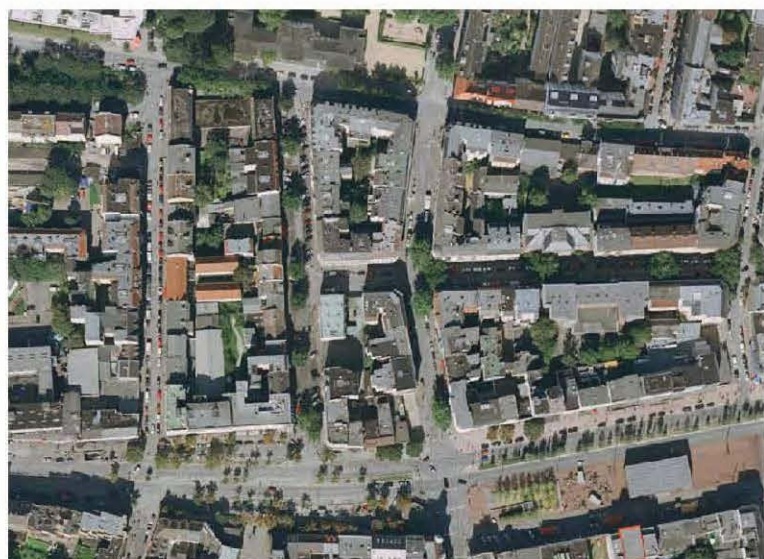


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli am der stark befahrenen Simon-von-Utrecht-Straße - Gewerbe
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - Schulen 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 - Ausweisung: Wohnen, 4 Geschosse - FNP Wohnbaufläche

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 Umplanung und mit Grundrissanpassungen an den Bestandsgebäuden möglich - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet Wohlwillstraße, das Erneuerungskonzept weist überwiegend Wohnen aus - Soz. ErhVO befindet sich in der Aufstellung; 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

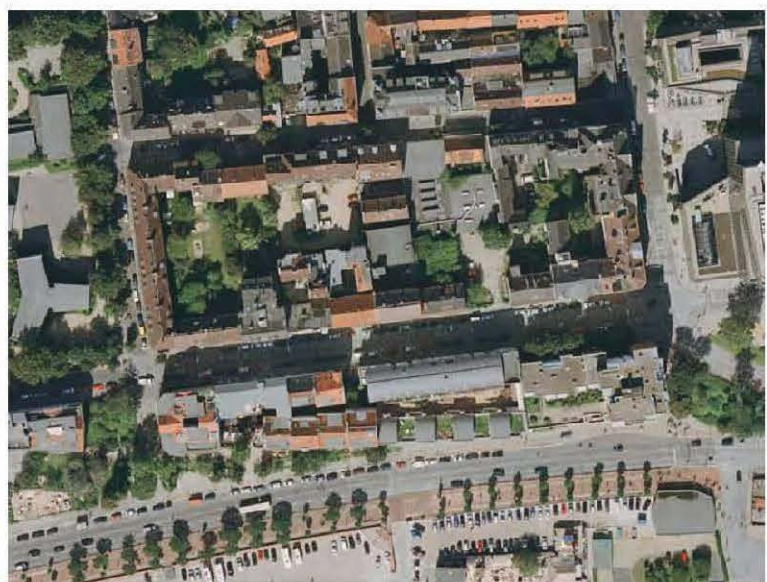
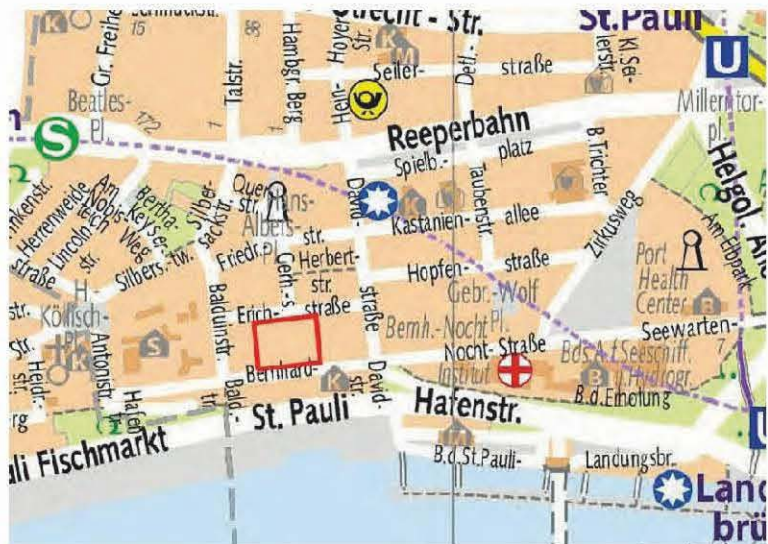


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der Straße Hamburger Berg gelegen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 min) Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die S-Bahnhaltestelle Reeperbahn bzw. 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, geschlossene Bauweise - FNP Wohnbaufläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung und Neubauanteil - Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	- Studentisches Wohnen - Musikclub im Erdgeschoss
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand/Handlungsschritte	- Bauvorbescheid - Nachbarwidersprüche
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird auf Grund 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 S3 (Wohlwillstraße) - Für St. Pauli wird derzeit eine Soz. ErhVo. erarbeitet

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

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

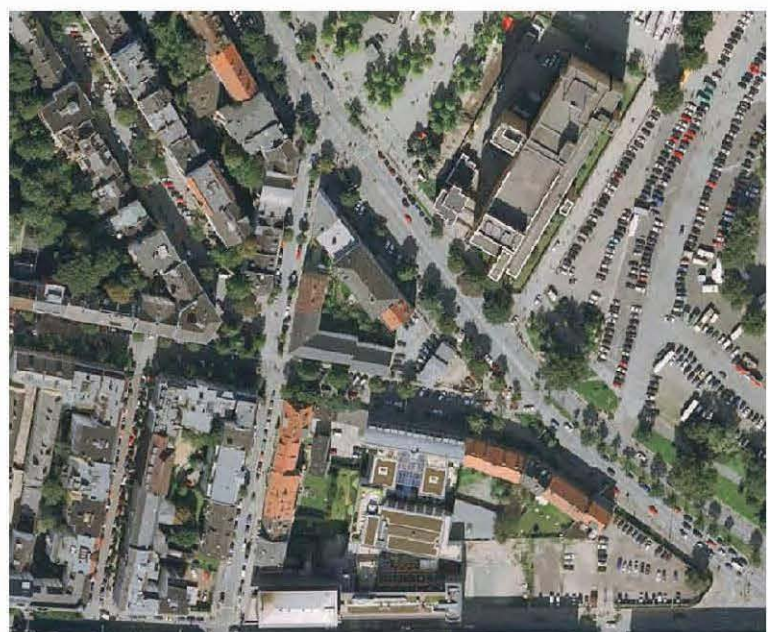


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich südlich der Reeperbahn nördlich der Bernhard-Nocht-Straße - Wohnnutzung und Kneipen vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter sowie mehrere kleine Läden und Supermärkte an 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; Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

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 - 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"> - Diverse Abstimmungen betreffend die Fassadengestaltung vor Einreichen des Bauantrags erfolgt - Baugenehmigung erteilt - Neubauvorhaben mittlerweile im Bau, die zu sanierenden Bestandsgebäude sind weitestgehend fertiggestellt
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 Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2014
Innenentwicklung	ja

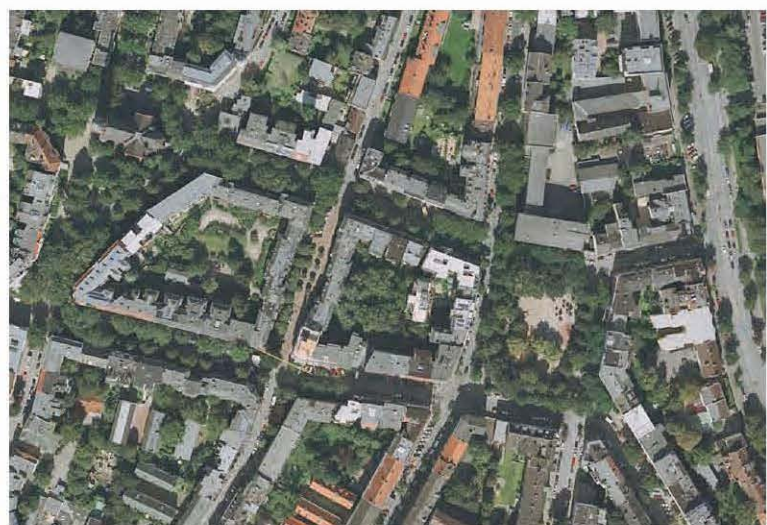
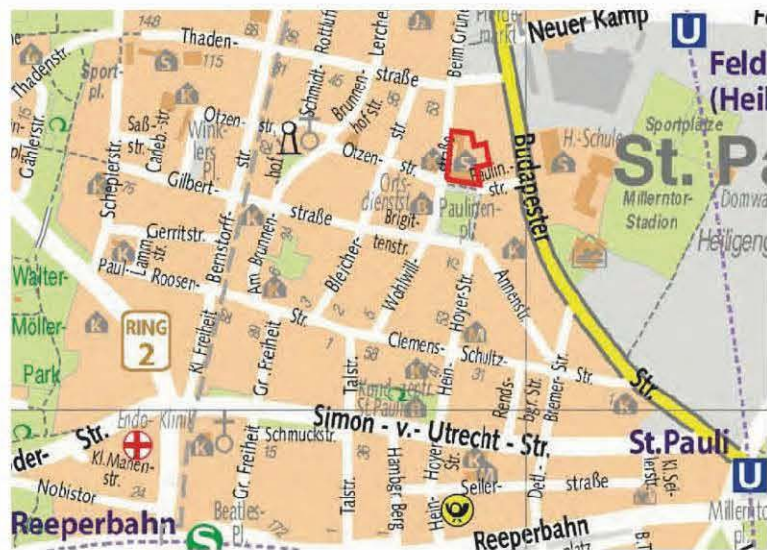


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli an der stark befahrenen Budapester Str., angrenzend an das Hotel Commodore
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger (10 min) Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn St. 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, geschlossene Bauweise - FNP Wohnbaufläche

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“
 (St. Pauli)**

Größe in ha	0,42
WE-Zahl insgesamt	ca. 70
Eigentümer	FHH
Planungsrechterforderlich	ja
Vorrausichtliche Vorweggenehmigungsreife	2014
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 - FNP Wohnbaufläche

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"> - Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Geplante B-Plan Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Fläche kann erst nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen - Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wurden erstellt - Aufstellung eines neuen Bebauungsplan erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird auf Grund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft sofern die „Schallschutzbebauung“ an der Budapester Straße realisiert wird und der Nutzungskonflikt mit den angrenzenden Gewerbebetrieben behoben ist. - Desweiteren ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion und durch die umgegebene Gebietsnutzung zu rechnen - Aktuelle Büroplanung an der Budapester Straße als Lärmriegel für geschützte Wohnlage im Innenhof - Ungeklärte Situation bezüglich des weiteren Bedarfes für Schulzwecke

Nr. 23 Projekt
„Brunnenhof-
straße 5“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	13
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

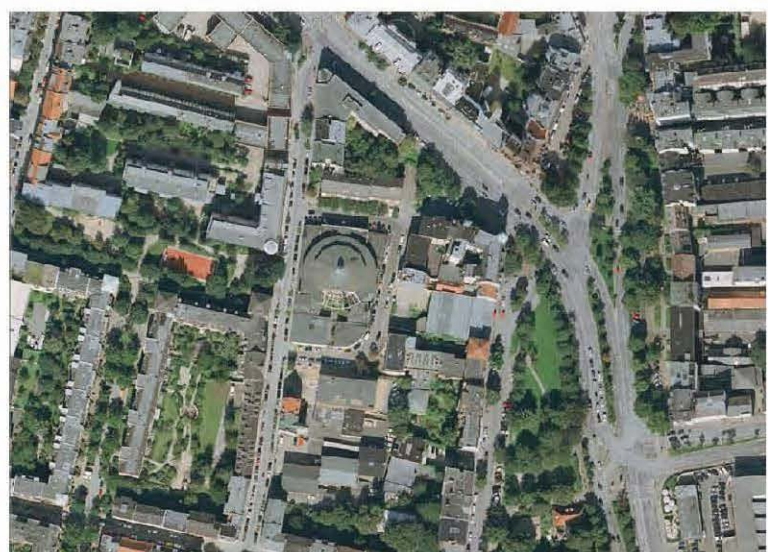


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nahe der Friedenskirche im nördlichen St. Pauli und nur wenige hundert Meter westlich des Neuen Pferdemarktes - Wohnnutzung auf dem Flurstück vorhanden - Tiefgarageneinfahrt unter dem künftigen Neubau vorhanden
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 - Festsetzung: Wohnen 4- bis 5-geschossig, geschlossene Bauweise

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"> - Mehrere 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 Schiller-
 oper“ (St. Pauli)**

Größe in ha	0,03 / 0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 12 / ca.18
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- 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 (15 min) Entfernung - 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 - Fläche Ecke Bei der Schilleroper/Stresemannstraße: Mischgebiet 4-geschossig - Fläche Bei der Schilleroper: Allgemeines Wohngebiet 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
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 auf Grund der Schallimissionen 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 eher 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 - Derzeit wird für St. Pauli eine Soz. ErhVo erarbeitet

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

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 45
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

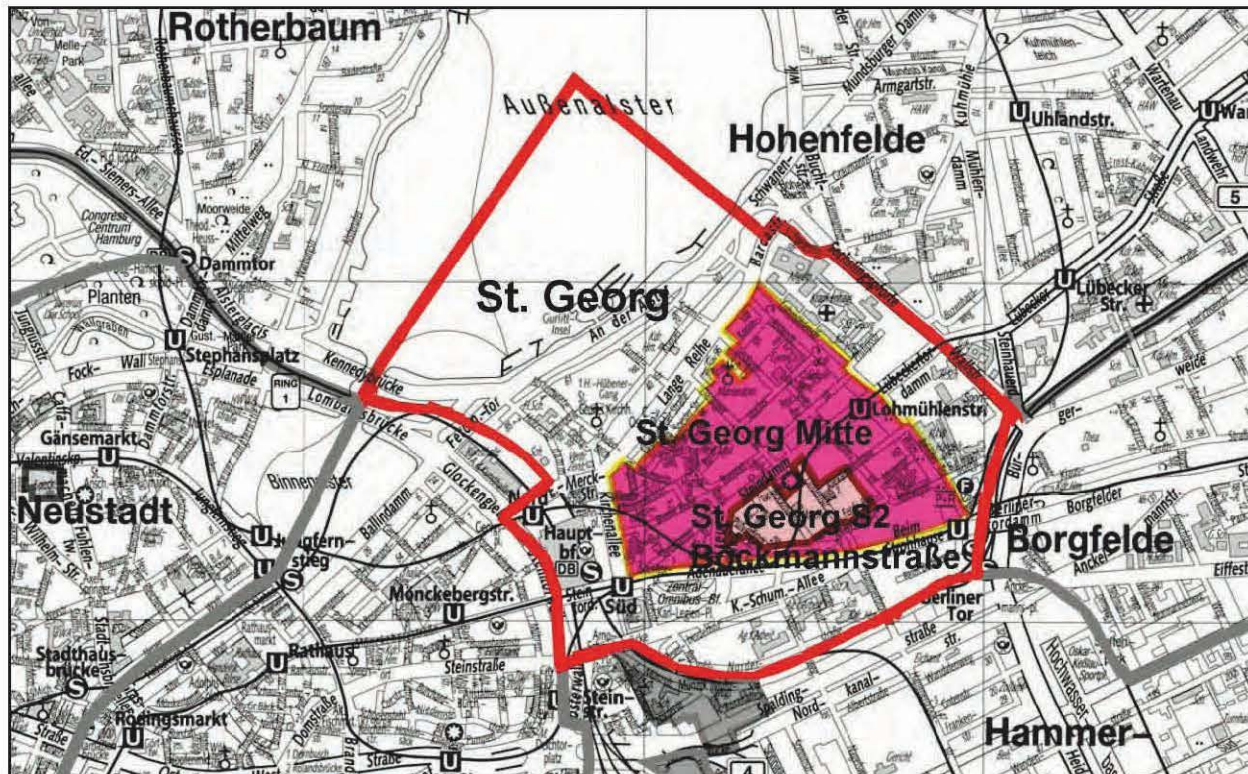


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der Glashüttenstraße
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit durch zahlreiche kleine Läden im Karolinenviertel und möglicherweise bald wieder durch ein EDEKA Center an der Straße Neuer 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, 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 - Festsetzung: Wohnen, 4-bis 5-geschossig vorne, rückwärtig 1-geschossiger Anbau, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - L-förmige 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
Zielgruppen/Haushalte	- Alle Gesellschaftsschichten, insb. im für St. Pauli typischen Einwohnerprofil
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand/Handlungsschritte	- Vorgespräch im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt
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 das sog. mittlere Segment (anteilig geförderter Mietwohnungsbau) eingestuft, zumal das Gebiet in einem sehr ruhigen Wohnbereich liegen würde - 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 konfliktrichtig - Für St. Pauli wird derzeit eine Soz.ErhVo. erarbeitet

St. Georg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	10.279	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	9,7	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	13,1	15	19
Haushalte	6.972	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,9	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	9,6	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	2,9	5,8	5,4
Fläche in km ²	1,8	141,5	755,2
Einwohner je km ²	5.711	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	548	23.735	238.266
Wohnungen	5.058	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	2,7	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	67,6	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	33,3	31,1	37,11
Sozialwohnungen	840	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	121	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte		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 2011



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 Quartiersentwicklung 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. Seit 1996 existiert ein Sanierungsbeirat für dieses Gebiet, in dem die anstehenden Planungen und Probleme erörtert 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 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 Quartiersentwicklung wurden und werden insbesondere die Schaffung von Wohnraum auch für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen und Fami-

lien, 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.

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 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 37). An der Straße Koppel sollen 23 Eigentumswohnungen mit Baubeginn in 2012 anstelle eines bestehenden Bürogebäudes umgesetzt werden (St. Georg 45). Schließlich wird der bestehende Wohnstandort an der Brennerstraße durch zusätzliche Angebote im öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau durch Baulückenschließung und Umwandlung von gewerblicher Nutzung mit etwa 50 bis 60 Wohneinheiten arrondiert. Hierfür erarbeitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung den Bebauungsplan St. Georg 43.

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. Grundsätzlich ist es das erklärte Ziel des Bezirks, dem hohen Nachfragedruck für Wohnungen in St. Georg gerecht zu werden und gleichzeitig den Druck auf die bestehenden Wohnlagen zu begrenzen.



Hamburg

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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Georg



- 26 Kreuzweg
- 27 Brennerstraße
- 28 Rostocker Straße
- 29 An der Alster (Alstercampus)
- 30 Koppel
- 31 Lange Reihe

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

Größe in ha	0,10
WE-Zahl insgesamt	unbekannt, ca. 40 (Abriss von vielleicht 12 Bestandswohnungen)
Eigentümer	privat und zum Teil FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

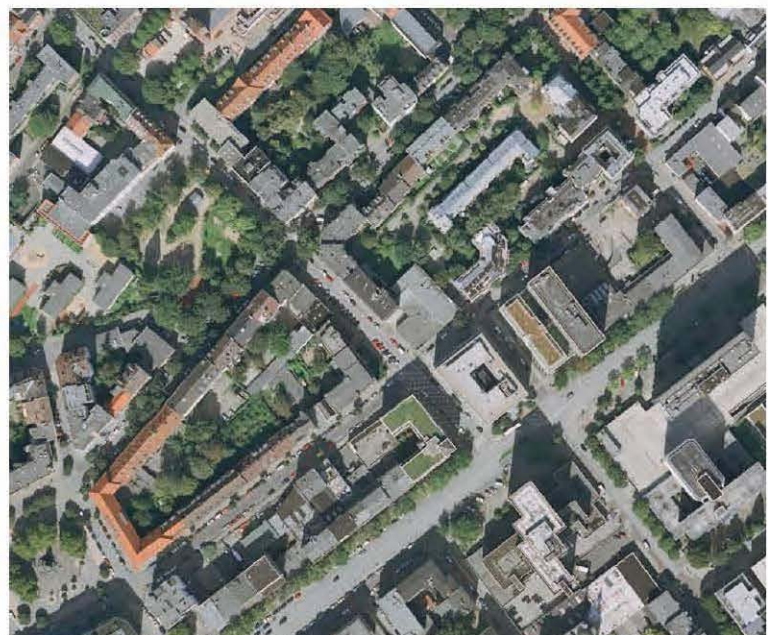
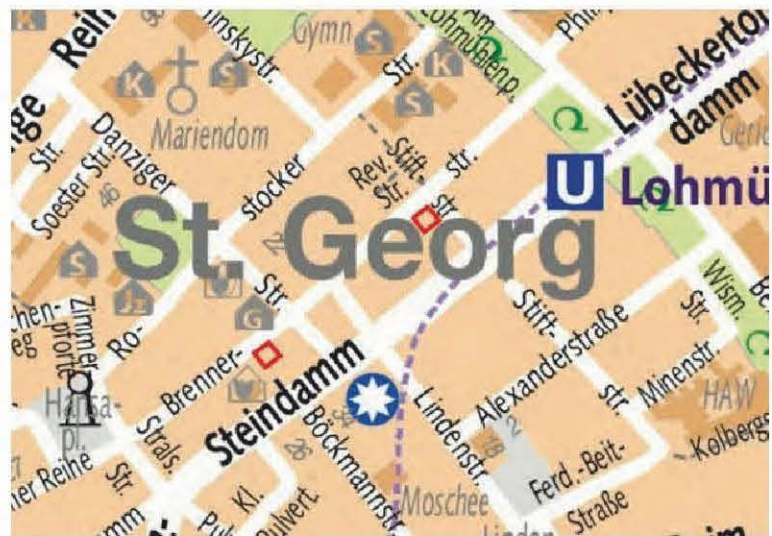


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, unmittelbar südwestlich der Kreuzung Kreuzweg/Steindamm - Wohnen / Leerstand in den OG, kleinere Ladenlokale im EG
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten 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"> - Baustufenplan St. Georg 35 - Festsetzungen „MK V g“, „MK VI g“, hofseitig „MK I g“ - 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 5- bis 6-geschossigen Gebäudereihe mit Dachgeschoss - Schließung der Blockrandbebauung im städtebaulich bedeutenden Bereich der nördlichen Straßenkreuzung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid ist erteilt - Laufende Verkaufsverhandlungen zwischen FHH und Vorhabenträger über das städtische Flurstück an der Kreuzung, welches für das Gesamtkonzept unverzichtbar ist
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben ist vor dem Hintergrund des abgängigen Gebäudebestandes und der Brachfläche an der Kreuzung Steindamm zu begrüßen - Intensive Vorgespräche zum Umgang insbesondere mit dem Erhaltungsbereich, welcher die Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellierung in den Gebäudefassaden voraussetzt

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

	20	56/60
Größe in ha	0,05	0,07
WE-Zahl insgesamt	ca. 20-25	ca. 25
Eigentümer	privat	privat und FHH
Planungsrecht erforderlich	nein	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt	2012
Baubeginn frühestens	2011	2012
Innenentwicklung	ja	ja

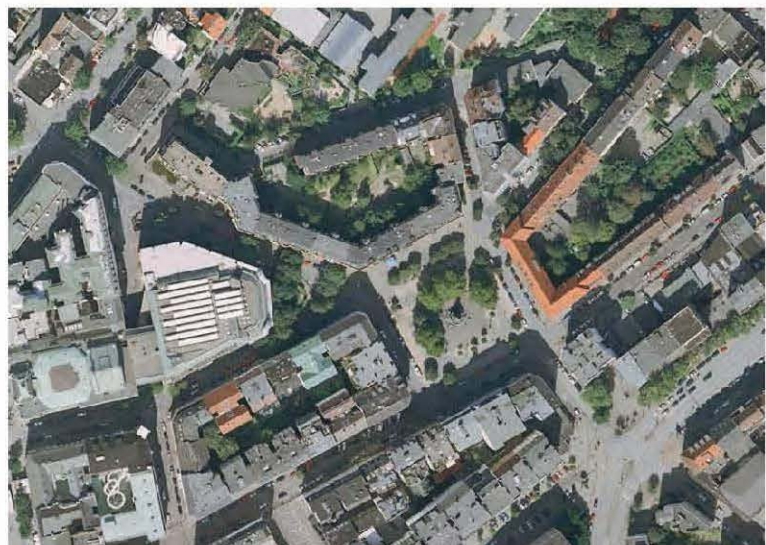
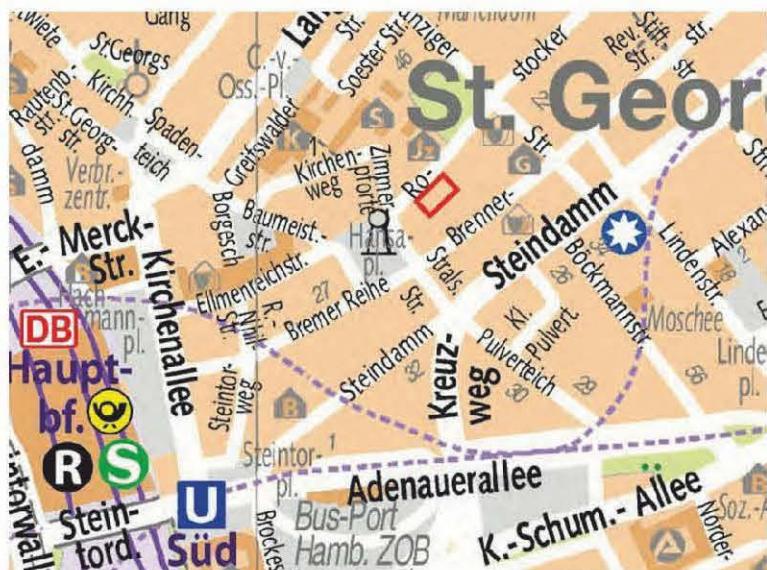


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen zentral im Stadtteil St. Georg und es handelt sich jeweils um Baulücken - z.T. gewerbliche Nutzung, ungenutzte Fläche, Parkplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgung ist durch Geschäfte 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 aus dem Jahr 1984 mit der Ausweisung Kerngebiet 3-geschossig - Durchführungsplan D 275 aus 1955: Zum kleinen Teil Ausweisung als Mischgebiet 5-geschossig, bedingt bebaubare Fläche und zum großen Teil nicht bebaubare Fläche

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- und Mietwohnungsbau
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Brennerstraße 20 Wohnungen für Studenten - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Kerngebiet und Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheidsverfahren in Vorbereitung - 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 - Fördergebiet St. Georg-Mitte

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

Größe in ha	0,10
WE-Zahl insgesamt	15 (Abriss von 5 Bestands- wohnungen)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

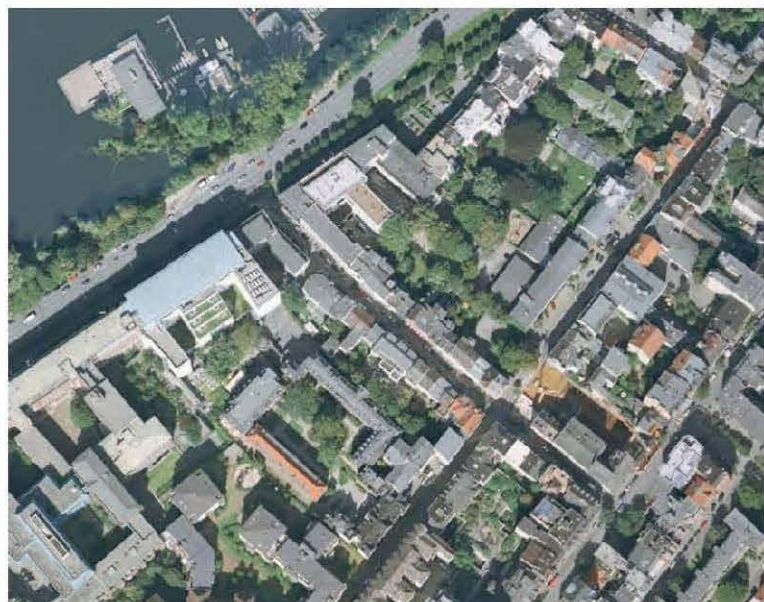
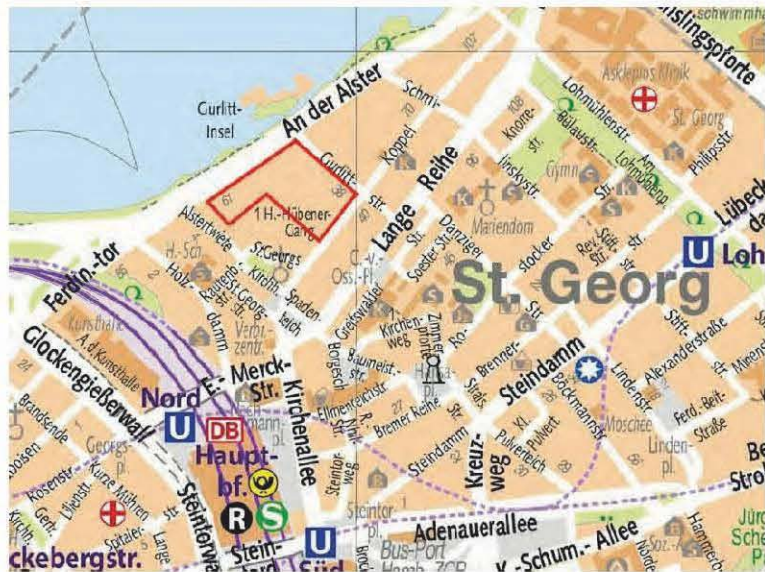


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, unmittelbar nordöstlich des Hansaplatzes - Wohnen in den OG, Drogenberatungsstelle im EG
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in 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 „W4“

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"> - Positiver Vorbescheid erteilt - Vorbereitung Baugenehmigungsverfahren
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 abgewalmtem Dach - Der Dachanschluss der Aufstockung wird noch mit Denkmalamt und dem Nachbarn abgestimmt

Nr. 29 Projekt
„An der Alster / Alstertwiete (Alster-campus)“ (St.Georg)

Größe in ha	1,35
WE-Zahl insgesamt	ca. 110
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

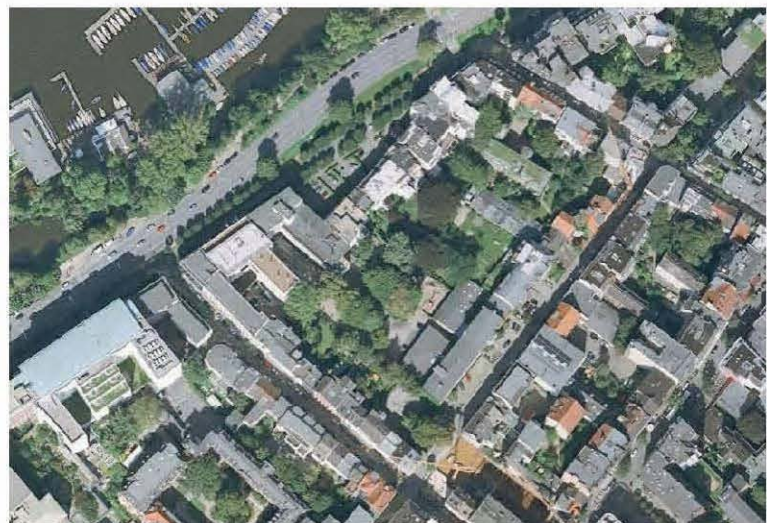
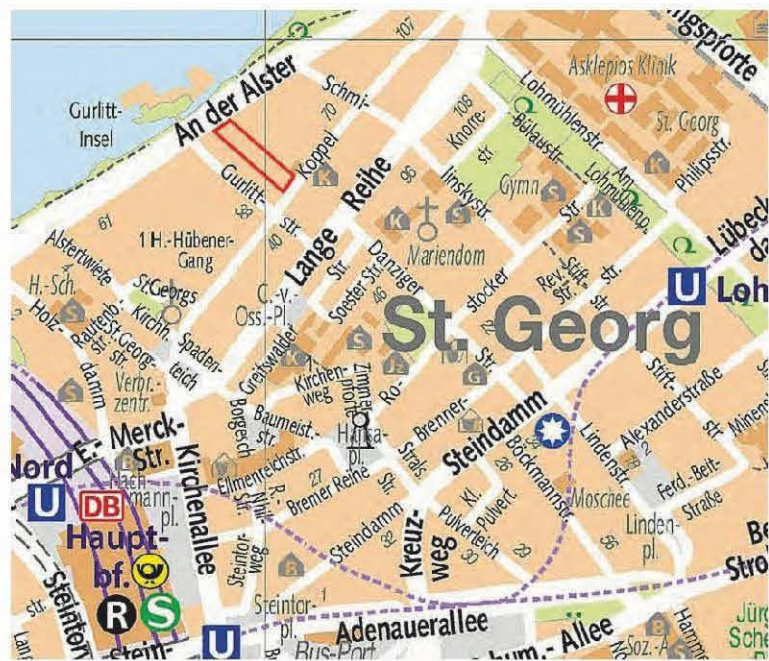


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Nordwesten des Stadtteiles St. Georg, an der Straße An der Alster - Ausschließlich Büronutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der Innenstadt und in St. Georg (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 - Festsetzungen „Kerngebiet g“ (östliche Alstertwiete) / „Allgemeines Wohngebiet g“ (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"> - Überarbeitung des Wettbewerbs
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 - Fördergebiet St. Georg-Mitte angrenzend

**Nr. 30 Projekt
 „Koppel“
 (St. Georg)**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	23
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2012
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

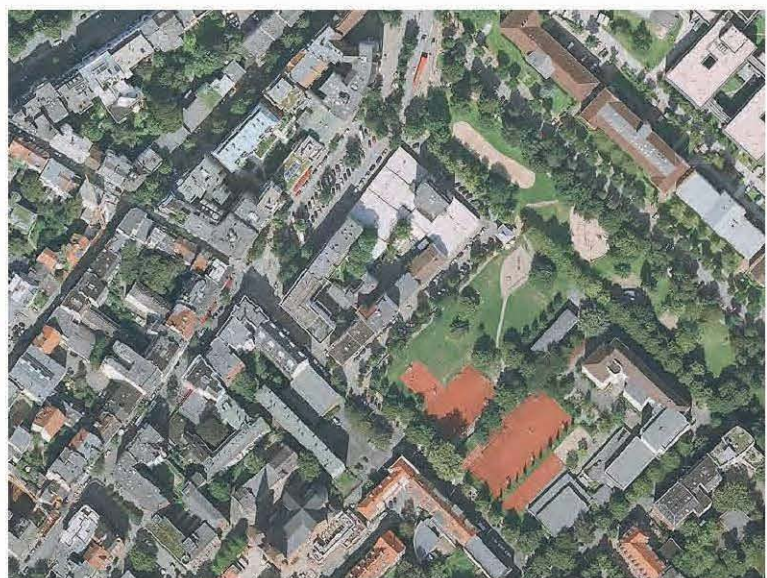
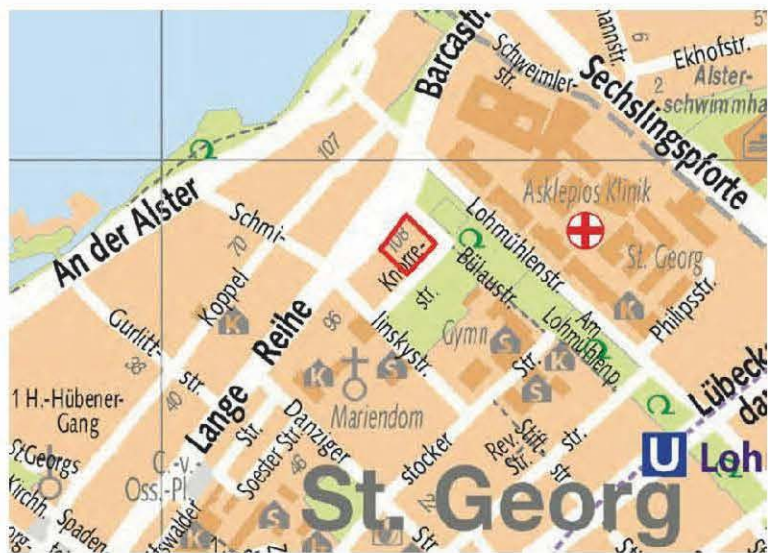


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an den Straßen An der Alster und Koppel - Derzeit wird die Fläche vollständig als Bürostandort genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung (Discounter) ist fußläufig in 10 min. erreichbar - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Georg von 14.01.1955 stellt Wohngebiet dar

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss eines Bürogebäudes an der Koppel und Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes 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 - Eigentumswohnungen frei finanziert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Einpersonenhaushalte - Junge Paare - Verschiedene Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen (Vorhabengebiet Wohnen)
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet (Behördeninterne Abstimmung) - Vorstellung des Projektes im Stadtteilbeirat
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 Fördergebiet St. Georg-Mitte und der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Sozialen Erhaltungsverordnung

Nr. 31 Projekt
„Lange Reihe“
(St. Georg)

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	80
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2011 erfolgt
Innenentwicklung	ja

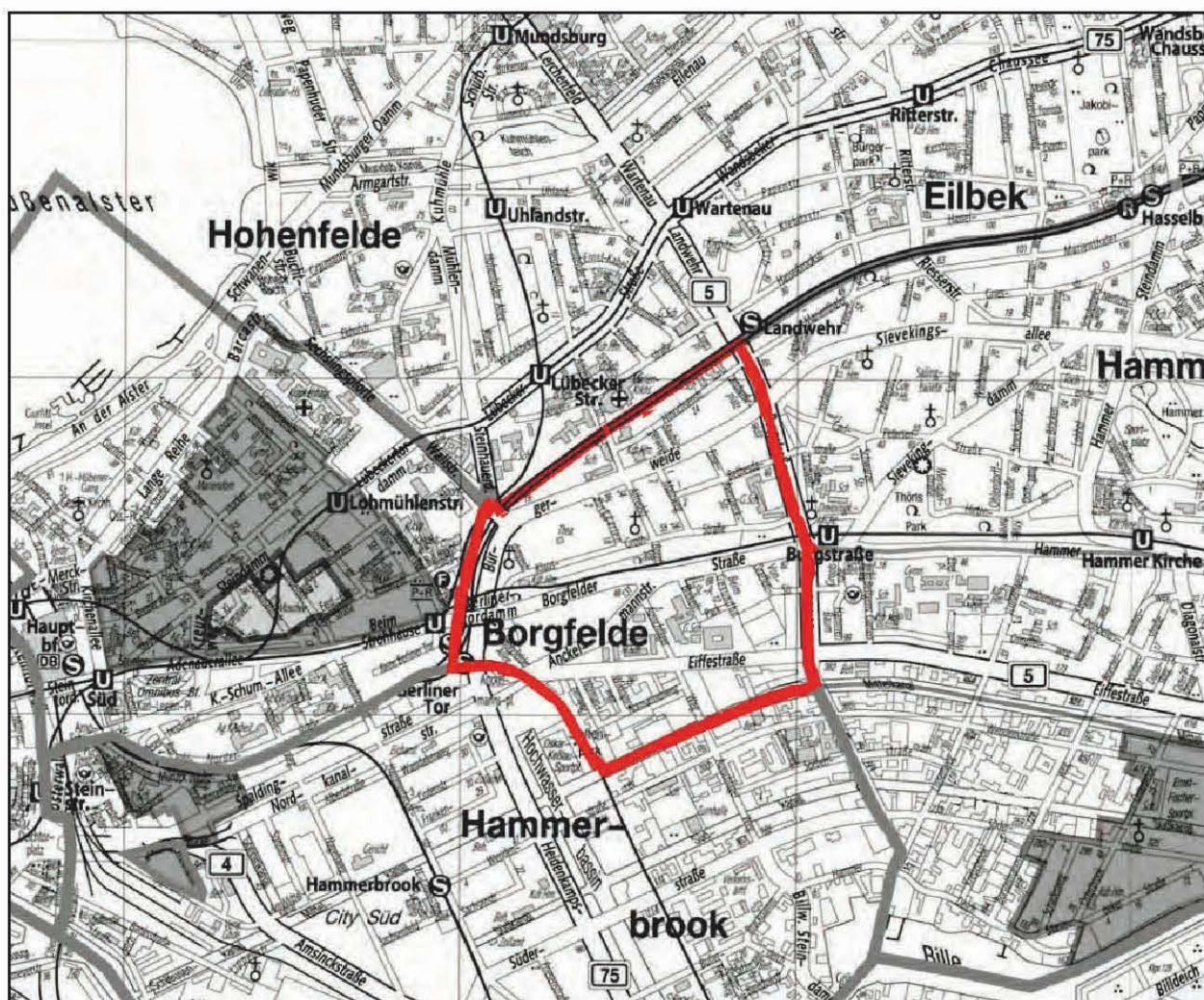


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an den Straßen Lange Reihe direkt am Lohmühlenpark - 1-geschossige Ladenzeile
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung (Discounter) ist fußläufig in 10 min. erreichbar - Nähe zur Langen Reihe mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie-Einrichtungen - U-Bahn Haltestelle Lohmühlenstraße 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	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Georg von 14.01.1955 stellt die Fläche als Geschäfts- und Wohngebiet dar

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der Ladenzeile - Nachverdichtung durch 6-geschossige Blockrandbebauung - Das erhaltenswerte Gebäude Bülowstraße 8 bleibt bestehen und wird in den Neubaukörper integriert
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Eigentumswohnungen, frei finanziert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage des Baustufenplanes mit Befreiungen erteilt
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt befindet sich derzeit im Bau
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 Wohnen gut geeignet - Unmittelbar angrenzend Fördergebiet St. Georg-Mitte und der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Sozialen Erhaltungsverordnung

Borgfelde			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	6.556	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	8,4	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	15,9	15	19
Haushalte	4.500	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	67,4	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	7,8	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	2,5	5,8	5,4
Fläche in km ²	0,9	141,5	755,2
Einwohner je km ²	7.284	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	376	23.735	238.266
Wohnungen	3.976	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,3	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	55,1	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	33,4	31,1	37,11
Sozialwohnungen	177	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	14	5.755	23.979

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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.

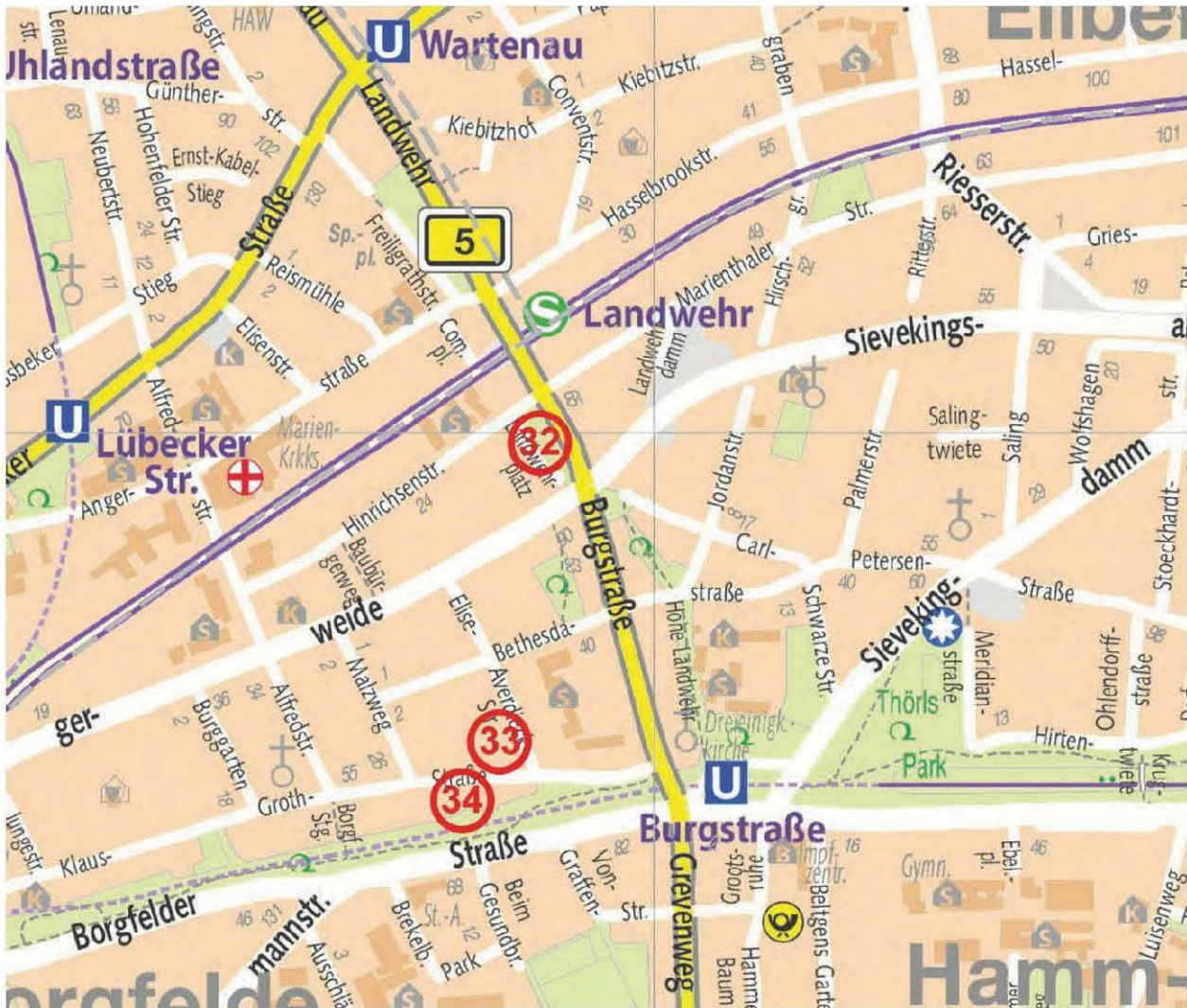
Aufgrund der Kriegszerstörungen ist Borgfelde durch die Wiederaufbau-Architektur der 1950er-Jahre mit rot geklinkerten, meist viergeschossigen Zeilenbauten geprägt. Mietwohnungen, teilweise in genossenschaftlichem Eigentum, dominieren den heutigen Wohnungsbestand. Das Mietniveau ist daher noch als moderat 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. Dabei sollen die bestehenden Strukturen mit ihrem heutigen Wohnungsteilmarkt einerseits weiter gestärkt werden. Es soll aber auch der Bau von Eigentumswohnungen unterstützt werden.



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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Borgfelde



- 32 Landwehrplatz
- 33 Klaus-Groth-Straße 85-91
- 34 Klaus-Groth-Straße 84-86

Nr. 32 Projekt
„Landwehrplatz
o.Nr.“ (Borgfelde)

Größe in ha	0, 21
WE-Zahl insgesamt	ca. 46
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	offen
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	offen
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

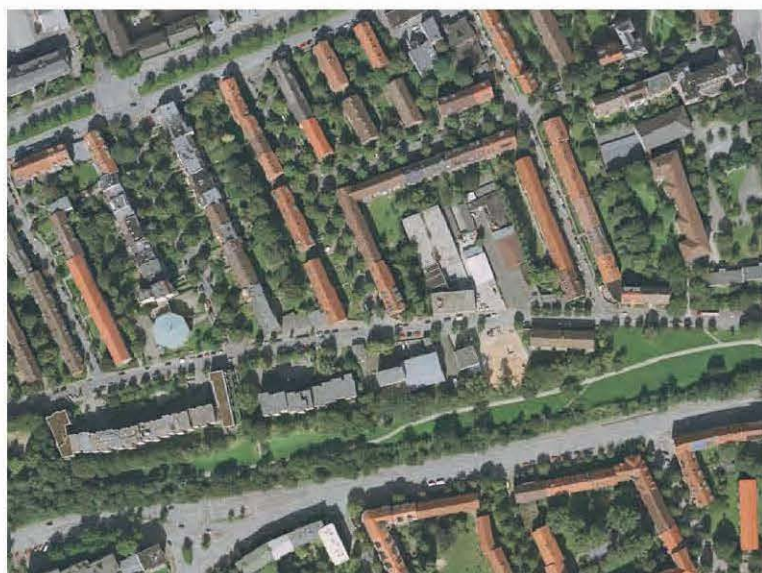


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am nördlichen Rand von Borgfelde, westlich der Burgstraße - Spielplatzfläche mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand - Bunker - Hohe Lärmbelastung der Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: 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
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit dem abweichenden Planungsrecht noch offen
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde - Vorgespräche zur Anhandgabe der Fläche laufen - Klärung der Frage des Umgangs mit dem Grünbestand bzw. der Straßenverkehrsfläche
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
84-86“ (Borgfelde)

Größe in ha	0,31
WE-Zahl insgesamt	48
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2011
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 „Wohngebiet 4 g“ - 4 Geschosse, geschlossene Bauweise in einem sehr differenzierten Baufeld (Solitärgebäude 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"> - 48 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 - Umsetzung des Gebäudes steht bevor
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	65
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

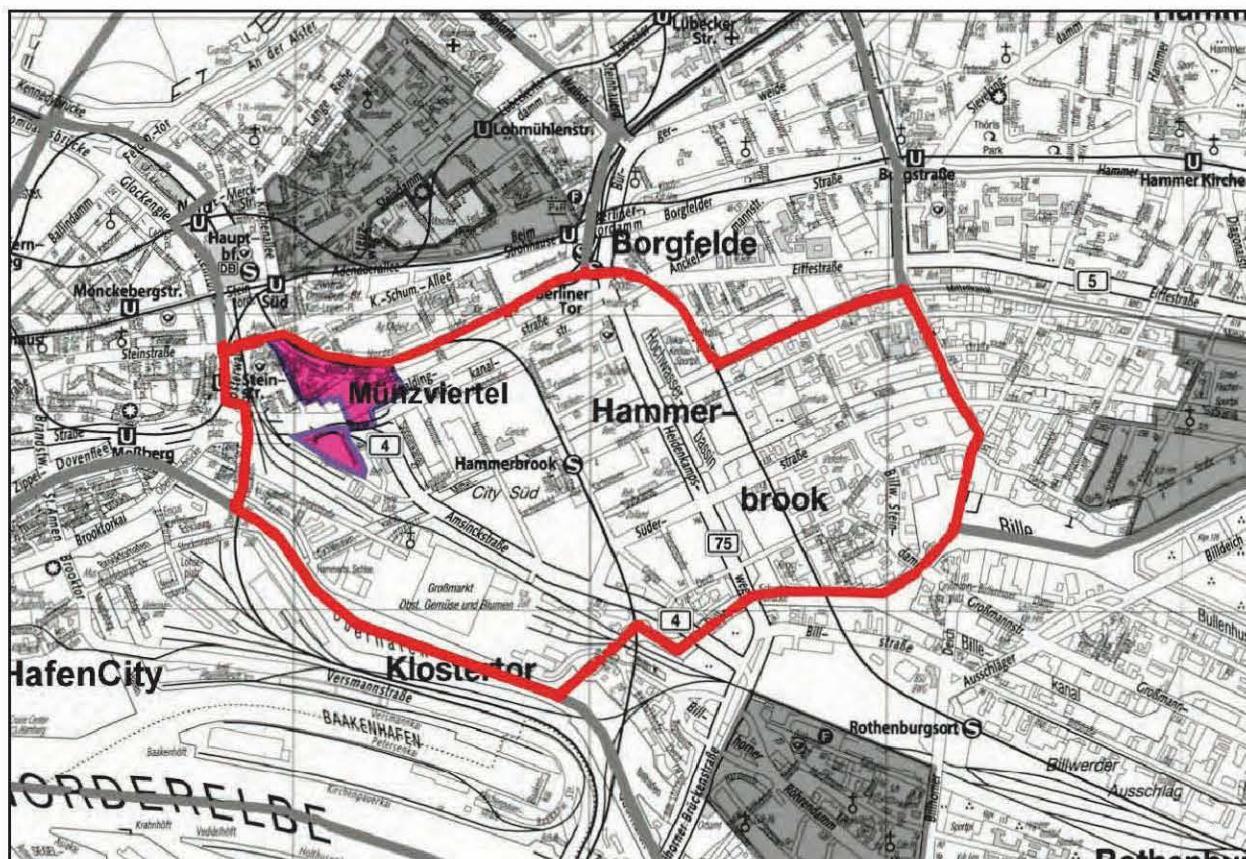


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Osten des Stadtteils Borgfelde am Rand zum Stadtteil Hamm-Nord - Discountermarkt (Flurstück 265) mit Parkplatz - KFZ-Werkstatt (Flurstück 890) - o.g. Betriebe sind offenbar umzugswillig
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: 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: Geschäftsgebiet, 2 Geschosse entlang der Klaus-Groth-Straße - Blockinnenbereich: Festsetzung Geschäftsgebiet 1 Geschoss

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"> - Typus der Wohnungen noch unklar
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Noch unklar, voraussichtlich 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"> - Vorbescheidsantrag liegt vor - derzeit Abstimmungen des Konzeptes im förmlichen Verfahren mit den zuständigen Fachämtern
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 Nachbarbeteiligung, Ausgang noch unklar - Verlagerung des Gewerbes (KFZ-Werkstatt, Discounter)

Hammerbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.703	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	8,1	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	5,2	15	19
Haushalte	1.276	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,4	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	74	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	6,8	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	2,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	2,5	141,5	755,2
Einwohner je km ²	681	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	86	23.735	238.266
Wohnungen	862	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	3,6	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	68,8	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	34,8	31,1	37,11
Sozialwohnungen	114	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	0	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Entwicklungsgebiet Münzviertel		6,5 ha	1.151

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 Hafearbeiter. 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 Gewerbestandort 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. Aktuell stehen als so genannte Sonderwohnformen rd. 100 Studentenwohnungen unweit des Mittelkanals und diverse Hausboote („Floating Homes“) auf dem Hochwasserbassin in der konkreten Bau- und Ausführungsplanung. Ein weiterer Schwerpunkt sind Wohnungsbauprojekte im Münzviertel südlich des Hauptbahnhofs und die Erschließung weiterer Wasserlagen wie z. B. am Sonninkanal, wo mittelfristig etwa 300 Wohnungen entstehen werden.

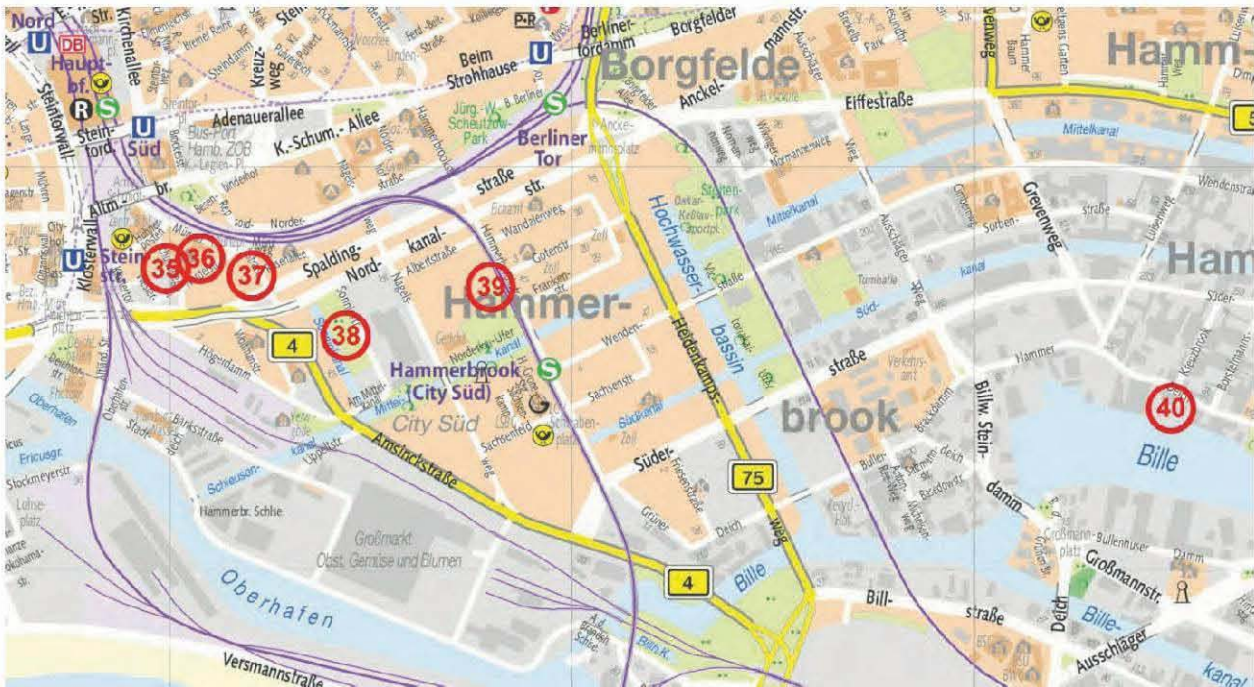
Das Münzviertel ist seit 2009 Fördergebiet der Stadtteilentwicklung. Es ist gekennzeichnet durch seine Insellage zwischen St. Georg, der Hafencity und der östlichen Innenstadt und der City-Süd selbst. Bahnanlagen und große Ausfallstraßen sowie Kanäle trennen das Quartier von seinem städtebaulichen Umfeld. 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. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind 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.

Hammerbrook verfügt über teilweise brachliegende und untergenutzte Flächen, die ein bedeutendes Potenzial für die zukünftige Entwicklung von gemischten Nutzungen mit einem erhöhten Wohnanteil in zentraler innenstadtnaher Lage darstellen. Bei der künftigen Wohnungsbauentwicklung soll dabei ein ausgewogener Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie öffentlich geförderten Wohnungen 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 Gewerbestandes zu fördern und gleichzeitig an den genannten Standorten das Wohnen zu stärken und auszubauen.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Hammerbrook



- 35 Schultzweg
- 36 Münzviertel (Gehörlosenschule)
- 37 Repsoldstraße 48
- 38 Sonninkanal
- 39 Hammerbrookstraße
- 40 Billebecken (Suchraum)

**Nr. 35 Projekt
 „Schultzweg“
 (Hammerbrook)**

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	200
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2011/2012
Innenentwicklung	ja

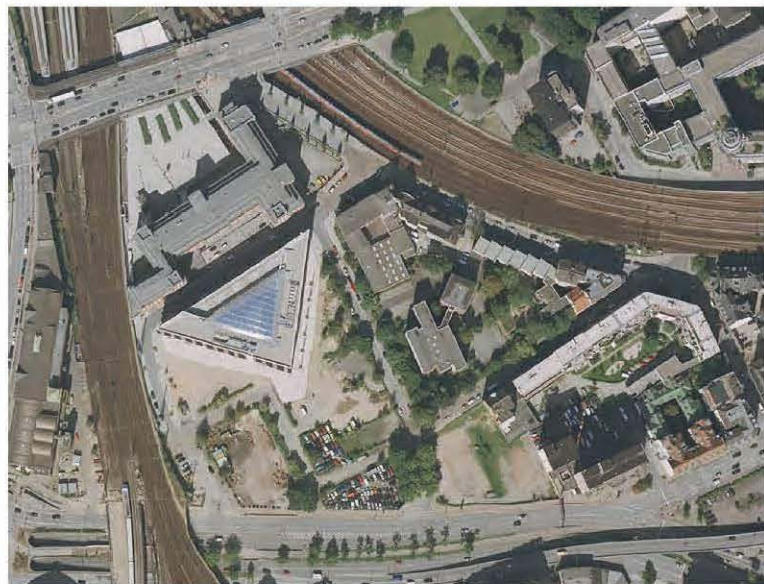
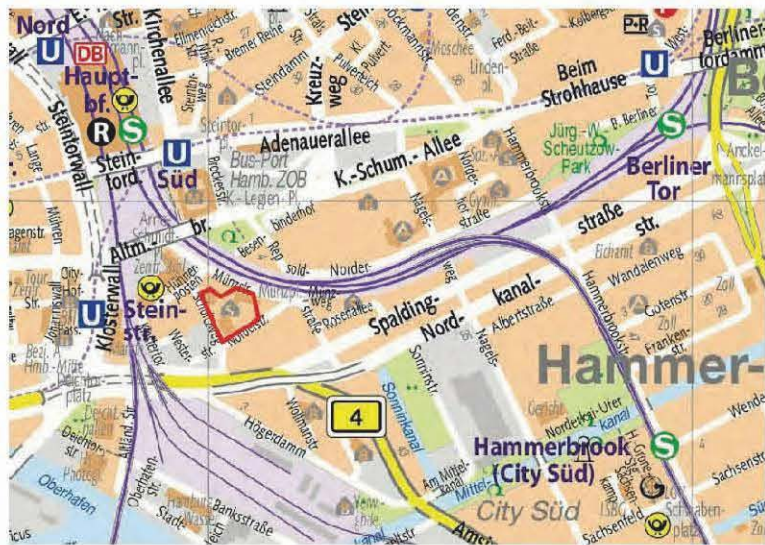


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage südlich Hühnerposten am Rand zum Münzviertel
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Sehr gute ÖPNV Anbindung - Sehr gute Straßenanbindung
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- B-Plan Klostertor 11/St. Georg 41 - Kerngebiet mit mind. 5200 m ² Wohnanteil - FNP: gemischte Baufläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung, Neubau
Art des Wohnens	- Einzelappartements und zum kleinen Teil 2- und 3-Zimmerwohnungen - Frei finanziert
Zielgruppen/Haushalte	- Studenten und Einzelpersonen (Standortpioniere)
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand/Handlungsschritte	- Baugenehmigungsplanung
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 - Fördergebiet/Münzviertel - Altlasten

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

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 15.000 m ² BGF (100-150 WE)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2013/2014
Baubeginn frühestens	2013/2014
Innenentwicklung	ja

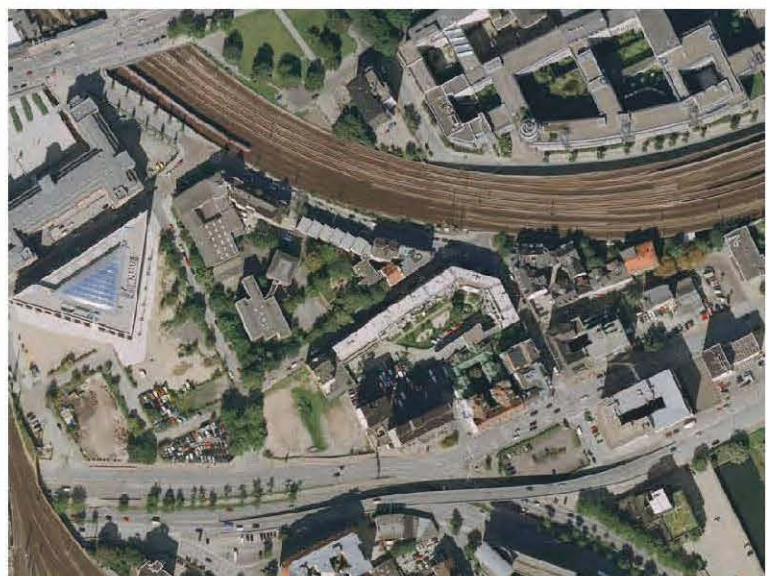


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt im Münzviertel, Nähe Hühnerposten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Die HBF- ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen (B 4/75)
Interne Erschließung	- Notwendig (noch keine Planungen)
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 254 - Festsetzung: Schule - FNP gemischte Baufläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (anteilig gefördert) - Hoher Anteil an Sozialwohnungen vom Quartiersbeirat gefordert
Zielgruppen/Haushalte	- Gemischte Wohnformen (Wohnen und Arbeiten)
Neues Planungsrecht	- Geplante B-Plan Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	- Entwicklung der Fläche kann erst nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen - Ein studentischer Testentwurf wird erarbeitet; anschließend städtebaulicher Realisierungswettbewerb - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich
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	10
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

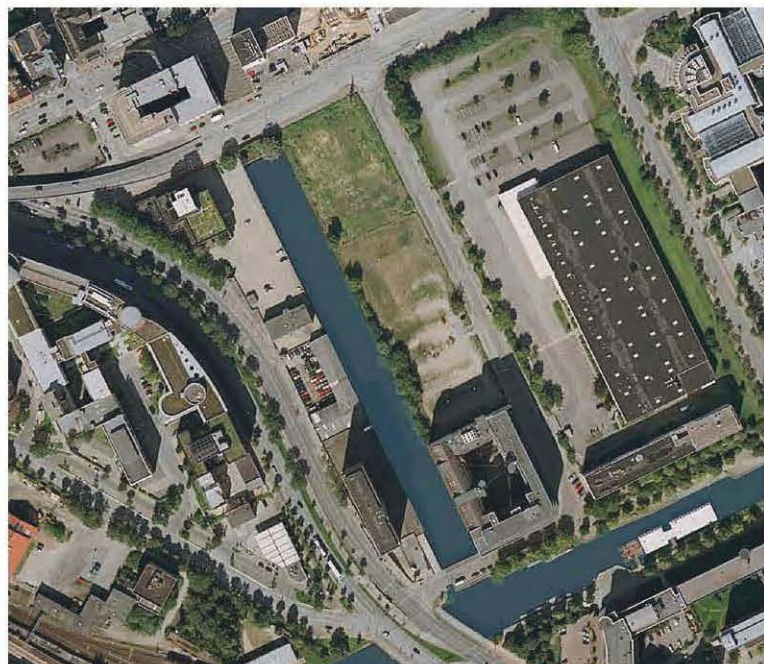
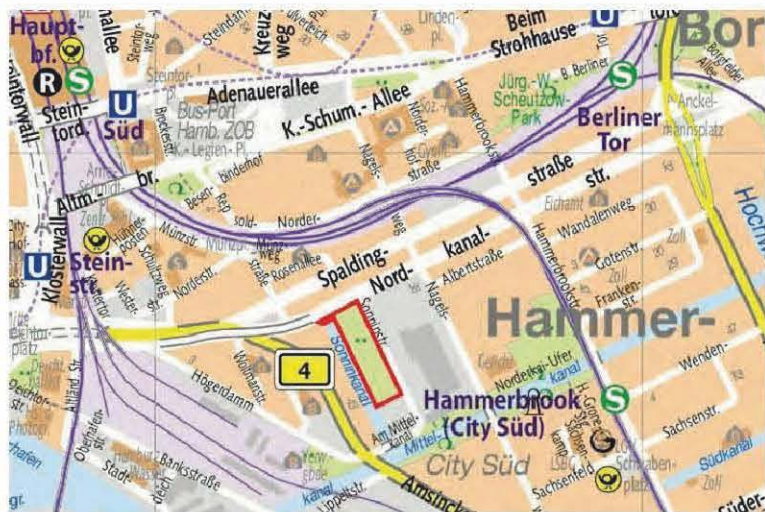


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Baulücke in Straßenrandbebauung - Brachfläche ohne Nutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: ZOB / HBF / Bushaltestellen Am sinckstraße - 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, „Kerngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise“

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 10 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"> - Laufendes Bauvorbescheidsverfahren
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

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

Größe in ha	12
WE-Zahl insgesamt	270 bis 320
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2012
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

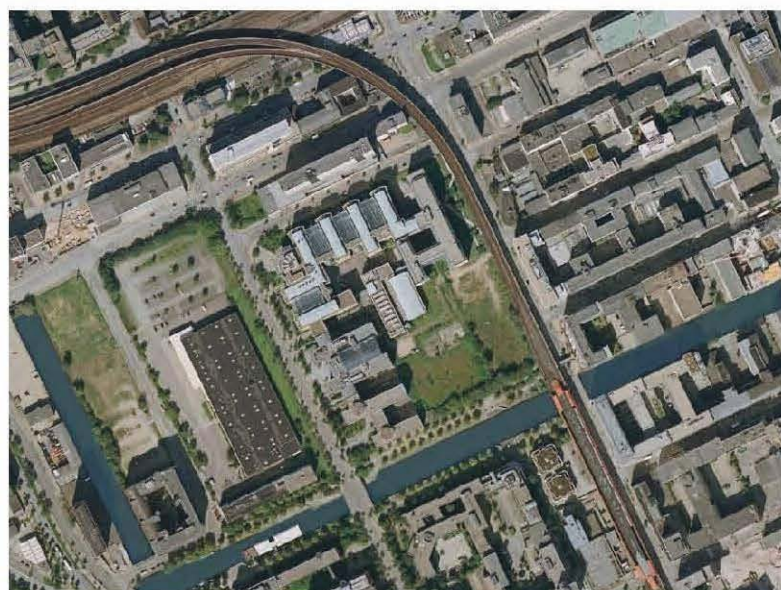


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hammerbrook am Sonninkanal - Die Fläche ist seit mehreren Jahren unbebaut und wird z.T. als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungssituation 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	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Klostertor 10 - MK mit 20% Wohnanteil - FNP Ausweisung: Gemischte Baufläche

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
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert und öffentlich gefördert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenbezogener B-Plan, MK im Norden, WA im Süden
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes als Grundlage für einen neuen B-Plan ist derzeit in Bearbeitung - Intern wurden zuvor Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erarbeitet und abgestimmt
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 Problemlagen dar, die im weiteren Verfahren zu klären sind - Verkehrslärm und Gewerbelärm - Direkte Lage am Kanal ist sehr attraktiv - Stärkung vorhandener Wohnquartiere im Umfeld (z.B. Münzviertel)

Nr. 39 Projekt
„Hammerbrook-
straße“ (Hammerb-
brook)

Größe in ha	0,27
WE-Zahl insgesamt	94
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2011
Innenentwicklung	ja

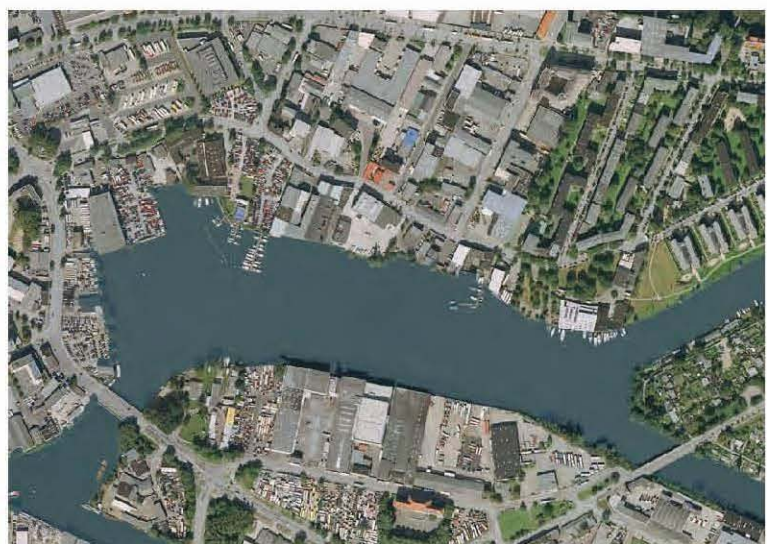


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an der Hauptverkehrsstraße Hammerbrookstraße und dem S-Bahn-Viadukt, nach Westen ruhige Innenhofsituation zum DAK-Bürokomplex - ungenutzte Fläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar - ÖPNV: S-Bahn- und Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude - Erschließung fußläufig über die Straße Hammerbrookstraße und entlang des Mittelkanals / Norderkaiufer - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B 75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 - Festsetzung „MK VIII g“

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 94 Studentenappartements - Gemeinschaftseinrichtungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Studenten
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt worden
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Im stark durch Büronutzung geprägten Stadtteil Hammerbrook handelt es sich bei dem Wohngebäude für Studenten um ein Pioniervorhaben, gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie den Hochschulstandorten in HH als wichtiger Aspekt speziell für das Studentenwohnen - Das Vorhaben entspricht dem Ziel des Bezirksamtes, die Wohnnutzung in Hammerbrook auszubauen und zu stärken, um ein vielschichtigeres und lebendigeres Quartiersleben zu entwickeln - Die Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen der Hammerbrookstraße und der S-Bahn war ein Hauptaugenmerk der Abstimmungen im Bauantragsverfahren - Das Vorhaben wird in direktem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bürogebäude der Deutschen Bahn entwickelt - Dieser weitere maßgebliche Büroneubau sollte auf Veranlassung von Verwaltung und Bezirkspolitik nur umgesetzt werden, wenn parallel die Wohnnutzung ermöglicht würde

**Nr. 40 Projekt
 „Billebecken“
 (Hammerbrook/Hamm)**

Größe in ha	ca. 4,0
WE-Zahl insgesamt	derzeit nicht zu beziffern
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	langfristige Wohnungsbaureserve
Baubeginn frühestens	langfristige Wohnungsbaureserve
Innenentwicklung	ja

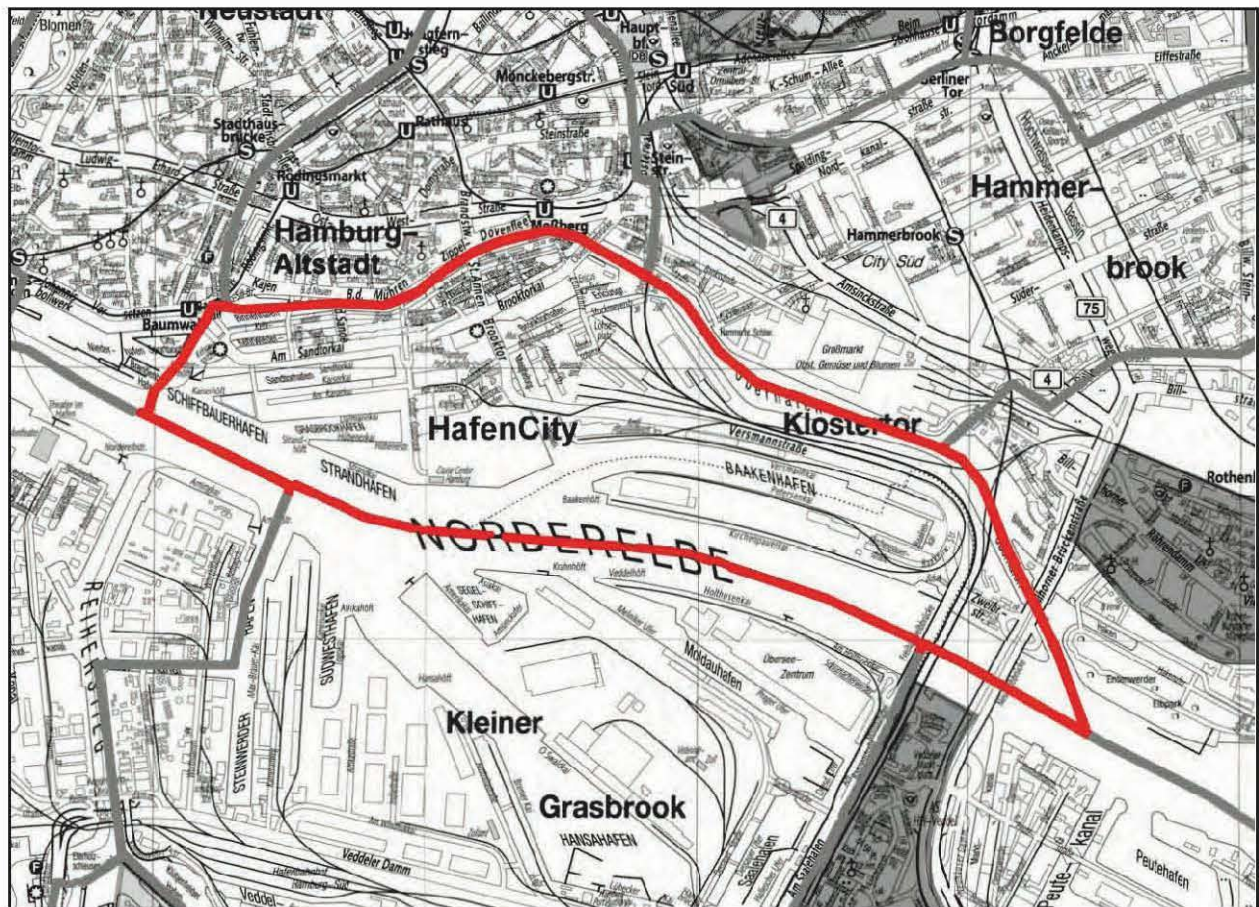


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Stadtteil Hamm Süd und im westlich angrenzenden Stadtteil Hammerbrook und erstreckt sich südlich des Hammer Deiches bis zur Bille - Gewerbebetriebe (unterschiedlicher Art)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: 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"> - Das Nordufer des Billebeckens liegt zum großen Teil im Geltungsbereich des Baustufenplanes Hamm-Marsch (aus dem Jahr 1955) und des Durchführungsplanes D93 (aus dem Jahr 1954), welche das Gebiet als Industriegebiet nach Baupolizeiverordnung ausweisen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Geplante Mischnutzung aus Handwerk, Gewerbe und Wohnen - Ein vorliegendes Baukonzept 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
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 Achtungsabstand benachbarter Störfallbetriebe betroffen)

HafenCity			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.097	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	9	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	11,1	15	19
Haushalte	607	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	42	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	11,5	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	3,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	2,4	141,5	755,2
Einwohner je km ²	457	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	55	23.735	238.266
Wohnungen	857	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,7	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	103,6	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	80,9	31,1	37,11
Sozialwohnungen	0	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	0	5.755	23.979

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



HafenCity

Der Stadtteil HafenCity umfasst eine Fläche von 240 ha. Neben den 157 ha der ehemaligen Hafengebiete, die über den Masterplan HafenCity entwickelt werden, gehören zum Stadtteil HafenCity auch die historische Speicherstadt und der Bürostandort an der Kehrwiederspitze.

Der junge, am 1. März 2008 im Zuge der Bezirksverwaltungsreform neu gebildete Stadtteil HafenCity liegt zwar im Bezirk Hamburg-Mitte, ist durch seinen Status als „Vorranggebiet“ des Senats jedoch dem planerischen Zugriff des Bezirks entzogen. Alle Bebauungspläne werden in einer eigens gegründeten Kommission für Stadtentwicklung parteiübergreifend beraten. Die HafenCity Hamburg GmbH bündelt als städtischer Entwicklungsmanager, Grundstückseigentümer und Bauherr der Infrastruktur (außer U-Bahn) die Aktivitäten.

Ziel ist es, zwischen Innenstadt und Elbe einen neuen dicht bebauten und urbanen Stadtteil mit maritimem Flair und einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Kultur, Freizeit, Tourismus und Handel zu entwickeln. Die gewachsenen hafentypischen Strukturen wie die historischen Lagerhäuser und die Speicherstadt prägen den Charakter des Stadtbildes. Die Entwicklung der HafenCity stützt sich im Wesentlichen auf den am 29. Februar 2000 vom Hamburger Senat beschlossenen Masterplan, der 2010 nach intensiver öffentlicher Diskussion für den Ostteil der HafenCity weiterentwickelt wurde. Ab Ende 2012 soll der Stadtteil durch die neue Hochbahnlinie U4 mit der Innenstadt verbunden und direkt vom Jungfernstieg aus erreichbar sein. Bereits heute wohnen in der HafenCity etwa 1.700 Menschen. Hinzu kommen Einrichtungen wie die im Bau befindliche HafenCity Universität, das Maritime Museum Hamburg im ehemaligen Kaispeicher B von 1879 und die aktuell vermehrt im Fokus stehende, im Bau befindliche Elbphilharmonie auf dem ehemaligen Kaispeicher A. Im Gebäudekomplex dieses Konzerthauses selbst sind auch ca. 45 Wohnungen im hochpreisigen Segment vorgesehen.

Vor allem im Bereich des Baakenhafens in der östlichen HafenCity und an den Elbbrücken liegen die größten Wohnungsbaupotenziale Hamburgs in nächster Zukunft. Allein hier sollen etwa 2.800 Baugemeinschafts-, Genossenschafts-, Eigentums- und geförderte Wohnungen entstehen. Insgesamt werden in der HafenCity mehr als 2,32 Mio m² BGF neu gebaut werden. Es entstehen 5.800 Wohnungen für 12.000 Einwohner, Dienstleistungsflächen mit mehr als 45.000 Arbeitsplätzen, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten, Einzelhandel sowie Parks, Plätze und Promenaden.

Die HafenCity wird von Westen nach Osten und von Norden nach Süden entwickelt. 47 Projekte sind fertiggestellt, weitere 35 Projekte in Bau oder Planung.

Den Anfang der HafenCity-Entwicklung machte das Quartier Am Sandtorkai / Dalmannkai, das 2009 fertiggestellt wurde. Auf dem historischen Kaispeicher A entsteht die Elbphilharmonie.

Das zentrale Quartier Am Sandtorpark / Grasbrook ist das zweite große, fast fertiggestellte Quartier. Hier befindet sich neben Wohn- und Bürogebäuden unter anderem eine Grundschule mit Hort und Kita.

Das Quartier Brooktorkai / Ericus wird durch die beiden großen Nutzer Germanischer Lloyd und Spiegel geprägt. In dem Strandkai Quartier sind bereits die Gebäude der Unilever-Zentrale und der Wohnturm Marco-Polo-Tower fertiggestellt. Ab 2013 sollen auf der Kaispitze Wohngebäude für gut 400 Wohneinheiten entstehen.

Mit einer Fläche von 13,7 ha ist das Überseequartier das kommerzielle Herzstück der HafenCity. Entlang des Boulevards haben Geschäfte und Dienstleister sowie ein großer Frischemarkt für die Nahversorgung und auch das erste Hotel der HafenCity eröffnet. Aber auch hier wird der Nutzungsmix durch Wohnungsbau sichergestellt.

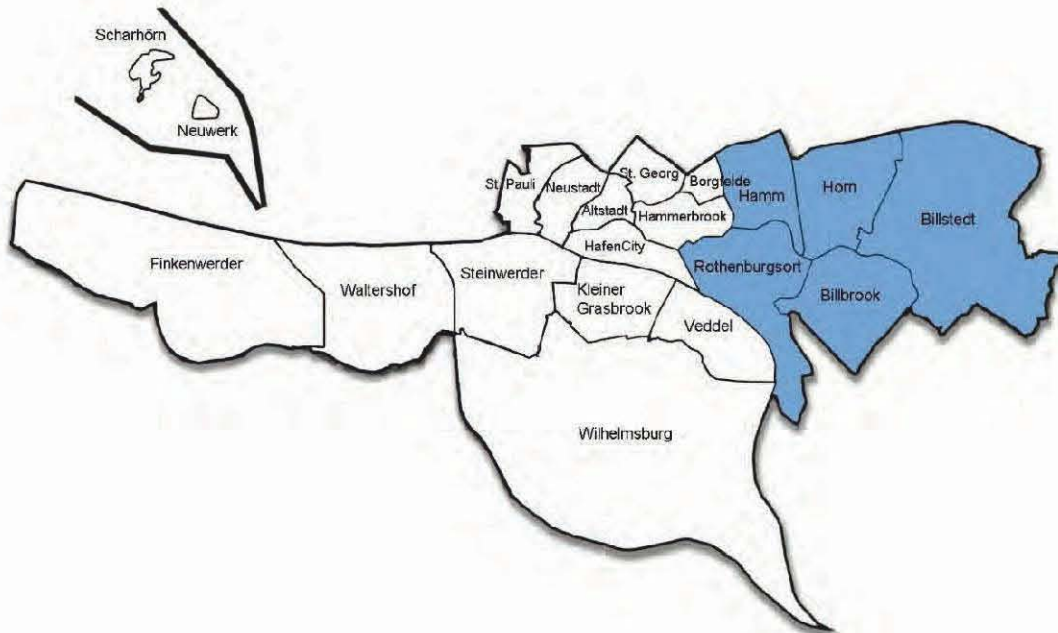
Der Startschuss für das südliche Überseequartier fiel im Frühjahr 2011, nachdem die Rohbaumaßnahmen für die gleichnamige U-Bahnhaltestelle der U4 abgeschlossen wurden.

Im Elbtorquartier am östlichen Magdeburger Hafen, dem künftigen „Wissensquartier“, eröffnete 2008 das Internationale Maritime Museum Hamburg im historischen Kaispeicher B und nebenan das Prototypmuseum. Bis zum Sommer 2013 entsteht in direkter Wasserlage das Gebäude der HafenCity Universität (HCU).

Das Quartier Am Lohsepark bildet den Übergang zum Ostteil der HafenCity. Die Wohnungsbauvorhaben sollen hier ab 2012 und die ersten Abschnitte des weitläufigen Lohseparks, der das grüne „Gelenk“ zwischen östlicher und westlicher HafenCity bildet, ab 2013 entstehen.

Ab 2012 gehen schließlich noch die drei östlichen Quartiere Baakenhafen, Oberhafen und Elbbrücken sukzessive in die Entwicklung. Die drei östlichen Quartiere sind räumlich weniger kompakt und aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der trennenden Wirkung einer Fernbahntrasse nicht so gut in die bestehende City integrierbar wie die westlichen und zentralen Quartiere des Stadtteils. Der Baakenhafen wird schwerpunktmäßig als Wohn- und Freizeitquartier, der Oberhafen als Kreativ- und Kulturquartier und das Quartier Elbbrücken als Geschäfts- und Wohnstandort entwickelt werden.

Quelle: Themen Quartiere Projekte - Herausgeber: HafenCity Hamburg GmbH – Hamburg 2011

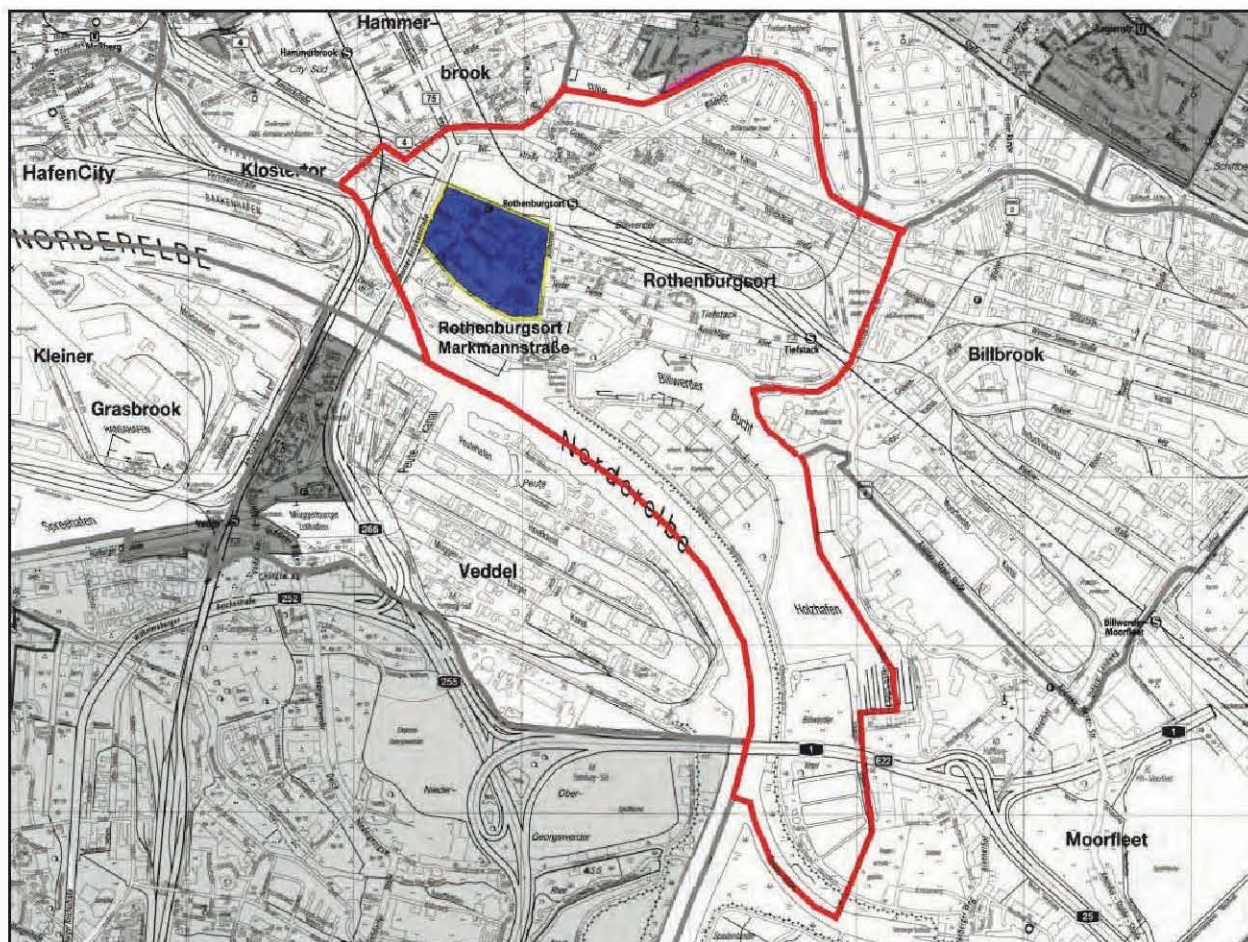


3.3 Der Osten

Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook

Rothenburgsort			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	8.637	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	17	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	15,7	15	19
Haushalte	4.811	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	56,2	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	18,1	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	6,4	5,8	5,4
Fläche in km ²	7,4	141,5	755,2
Einwohner je km ²	1.167	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	607	23.735	238.266
Wohnungen	4.548	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	5,5	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	58,8	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	30,9	31,1	37,11
Sozialwohnungen	611	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	25	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Nachsorgegebiet (ehem. Verstetigungsgebiet) Rothenburgsort / Marckmannstraße		38 ha	3.650

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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. Integrierter 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 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.

Die Neugestaltung des Rothenburgsorter Marktplatzes ist ein zentrales Projekt der Stadtteilentwicklung und steht nun - nach etwa 10 Jahren intensivster Bemühungen - kurz vor dem Abschluss. Neben Einzelhandelsflächen und vielfältigen Dienstleistungen sind hier 52 Wohneinheiten und ein Altenpflegeheim mit 78 Wohnungen (betreutes und altengerechtes Wohnen) in das Gesamtkonzept integriert worden und der Wochenmarkt wird im Frühjahr 2012 dann wieder am alten Standort stattfinden können.

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 die Planung für den Neubau des Hauses der Jugend verfolgt.

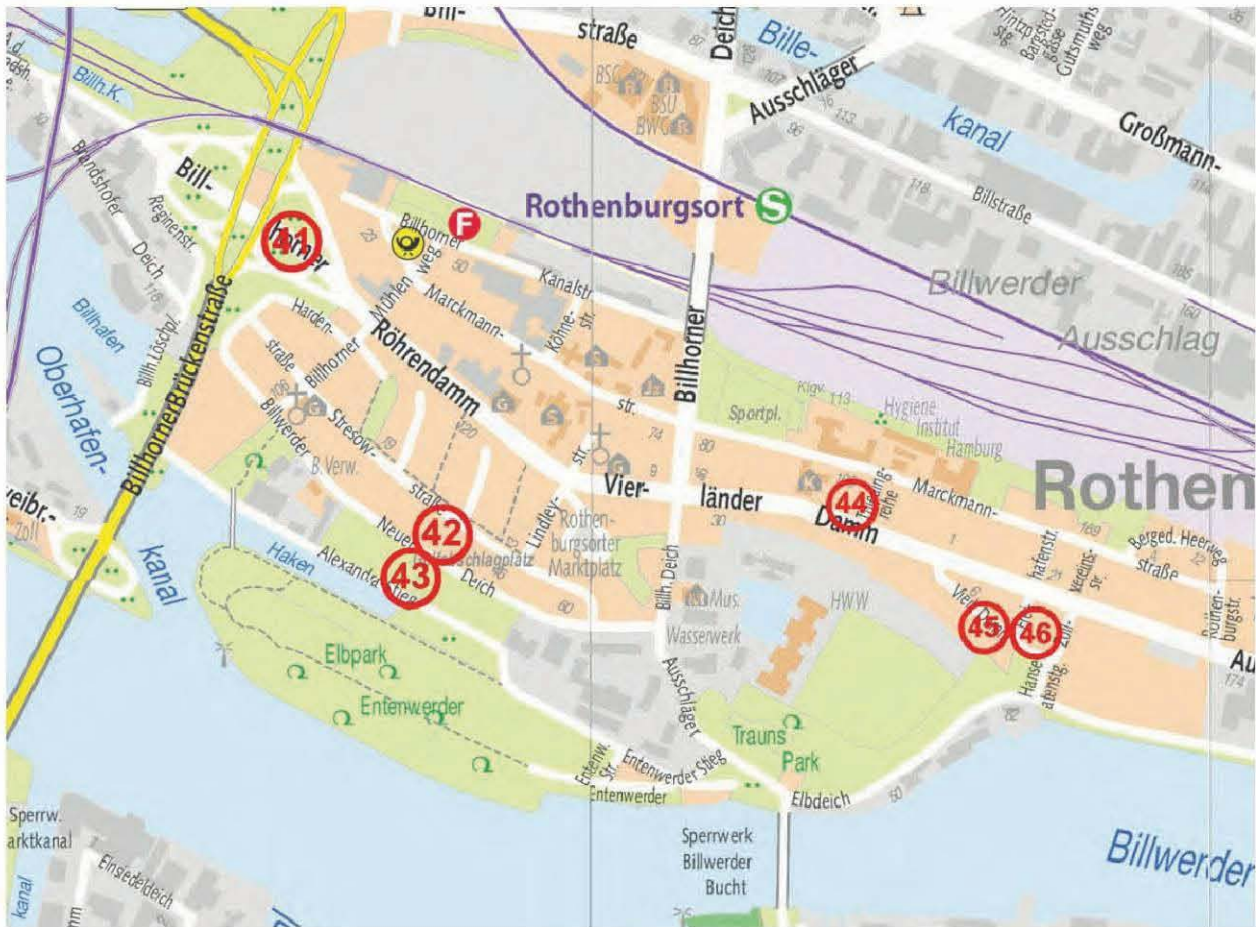
Ein weiteres aktuelles Großprojekt von erheblicher Bedeutung für den Stadtteil ist die Umnutzung des ehemaligen Huckepackbahnhofs zu attraktiven Gewerbeflächen. Damit verknüpft sind die ehrgeizigen Ziele, durch Rückbau der heutigen, überdimensionierten Verkehrsflächen den Eingang zum Stadtteil baulich 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 könnten durch eine Überplanung der Flächen Am Haken sowie durch einige kleinere Flächenpotenziale entwickelt werden.

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.

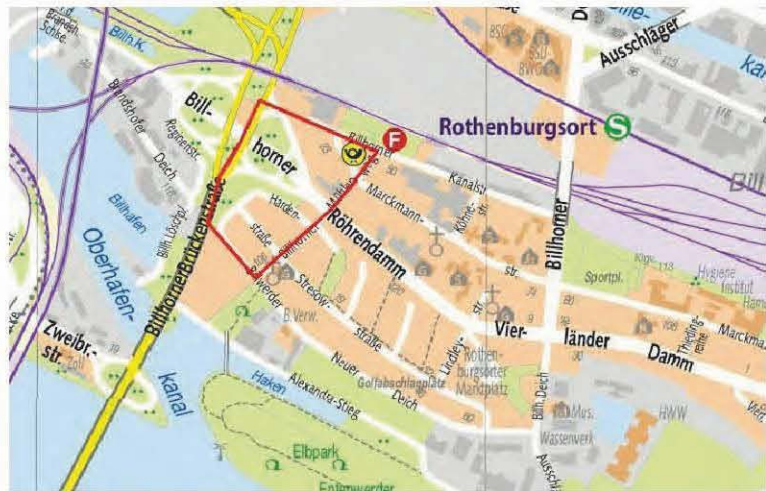
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Rothenburgsort



- 41 Südlich Hucklebackbahnhof
- 42 Billwerder Neuer Deich
- 43 Haken (Suchraum)
- 44 Ecke Vierländer Damm/Thiedingreihe (Flst. 1175)
- 45 Vierländer Damm 272
- 46 Ecke Vierländer Damm/Freihafenstraße (Flst. 900)

Nr. 41 Projekt
„südlich Huckepackbahnhof“
(Rothenburgsort)

Größe in ha	34,2 (Plangebiet)
WE-Zahl insgesamt	100-150 grob geschätzt
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2014
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja

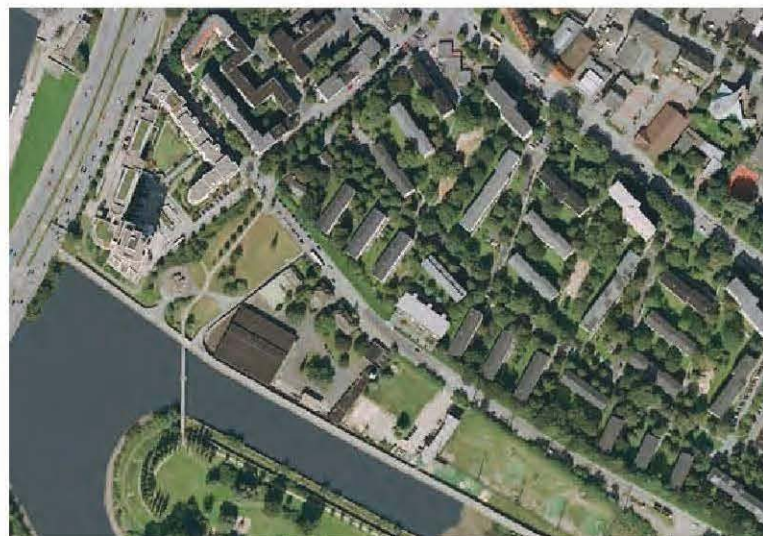


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich Billhorner Brückenstraße, zwischen dem ehemaligen Huckepackbahnhof und des Elbparks Entenwerder - Derzeitige Nutzung: Straßen- und Brachflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung: Billhorner Röhrendamm (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.) - 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"> - FNP: Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen - Teilbebauungsplan 105 und 265: Billhorner Brückenstraße Neue Straßenflächen; Röhrendamm: Straßenfläche; Dreiecksfläche zwischen Billh. Röhrendamm mit nordwestl. Ecke in Höhe Flurstück 376: Neue Straßenfläche - Bebauungsplan Rothenburgsort: Block zw. Hardenstraße und Billh. Mühlenweg: MI bis zu 4-geschossig, Bereich südl. Billh. Röhrendamm /östl. Billh. Brückenstr: MK 2- bis 9-geschossig, Gemeinbedarf/Polizei (Flurstück 2260), MI bis 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Komplettierung zweier bestehender Gebäudegruppen durch Umbau zu geschlossenenen Blöcken sowie Ausbildung eines neuen Blocks gemäß Masterplan Elbbrücken
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen in lärmabgewandten Lagen (gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen)
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - MK zu den Hauptverkehrsstraßen / WA in Bereichen mit wenigstens einer ruhigen Gebäudeseite
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorlage Verkehrsgutachten Mitte September 2011 - GrobAbstimmung Ro 17 am 19.09.2011 erfolgt - Änderung FNP und Lapro parallel zum Bebauungsplanverfahren - zeitliche Abhängigkeit zur Entwicklung der GE-Flächen zwischen den Gleistrassen (wird parallel in Projektgruppe Huckepackbhf besprochen) - ÖPD I./II. Quartal 2012 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 Entwicklungsquartier Rothenburgsort/Marckmannstraße (Verstetigungsgebiet) - Umgang mit vorh. Biotopen und Baumbestand muss geklärt werden

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 Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn möglich	unklar
Innenentwicklung	ja

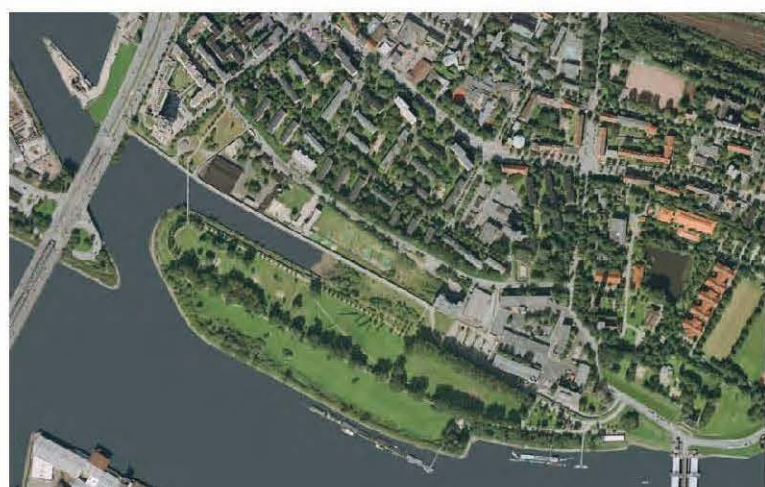


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil Rothenburgsort, nördlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Derzeitige Nutzung als Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Discounter 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	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplans D 345 - Ausweisung: teilweise neu ausgewiesene Straßenfläche bzw. der Gebäudebestand als Wohngebiet mit geschlossener Bauweise und 4 Geschossen - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen (soziale Durchmischung)
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Befreiung gem. § 31 BauGB
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Es sollte die Bereitschaft des Grundstückseigentümers für eine Nachverdichtung geklärt werden - Ein städtebauliches Konzept muss entwickelt werden - Beeinträchtigungen der Fläche von Luftimmissionen durch industrielle Nutzungen in der Umgebung
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 - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum, das sich in fußläufiger Entfernung befindet - Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Fördergebietes Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase). - Die Nachverdichtungspotenziale waren bereits im stbl. Kurzgutachten für Rothenburgsort enthalten - Überprüfung nach Altlasten - Umfangreicher Baumbestand

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

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

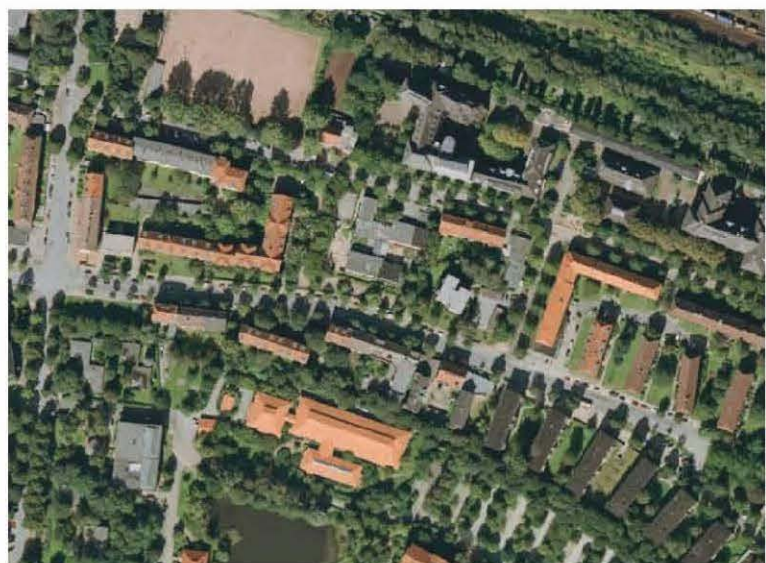


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil Rothenburgsort, südlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Der östliche Teil der Fläche wird als Golfabschlagsplatz genutzt - Westlich angrenzend befinden sich Brachflächen bzw. gewerbliche 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"> - Der östliche Bereich der Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplans D 346 und der westliche Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans RBO 1 - Festsetzung: Geschäftsgebiet für hafengebundene Betriebe

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor
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"> - Voraussichtlich Festsetzung als WA, 3- bis 4-geschossig
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 entsteht ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum - Die Fläche befindet sich in direkter Angrenzung an das Fördergebiet Rothenburgsort / Marckmannstraße (Nachsorgephase) - Derzeit bestehen Überlegungen die Nutzung der bestehenden Golfabschlagsanlage mittel- bis langfristig fortzusetzen - 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

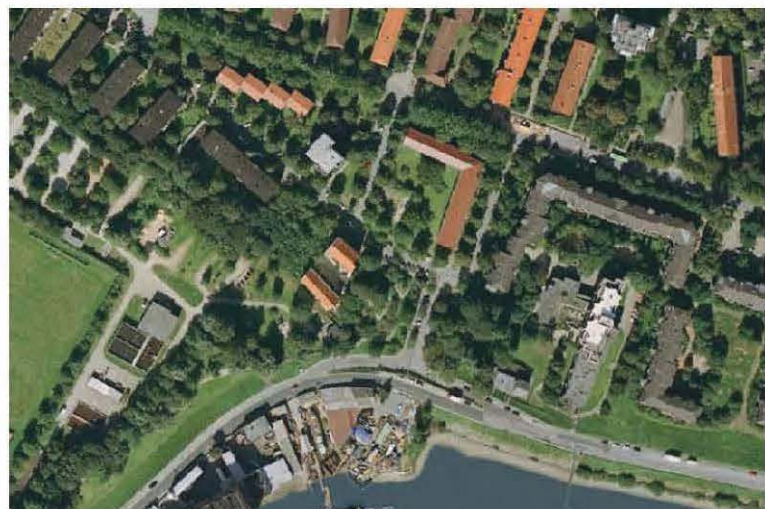


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, direkt an dem Kreuzungsbereich Vierländer Damm / Thiedingreihe - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten 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	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 350, Festsetzung: neu ausgewiesene Straßenfläche und als Fläche für Läden (eingeschossige und geschlossene Bauweise)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Straßenrandbebauung entlang der Thiedingstraße (Raumfassung und Orientierung an der gegenüberliegenden Bebauung)
Art des Wohnens	- Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen, damit eine soziale Durchmischung ermöglicht wird
Zielgruppen/Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Befreiung gem. § 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 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) - 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
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 - 31 Wohneinheiten - Eigentumswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben wurde nach § 34 BauGB beurteilt
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung liegt vor - Beachtung des Baumbestandes bzw. Baumschutzes (Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt) - Prüfung einer Anpassung des Staffelgeschosses
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/Freihafen-
straße“
(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

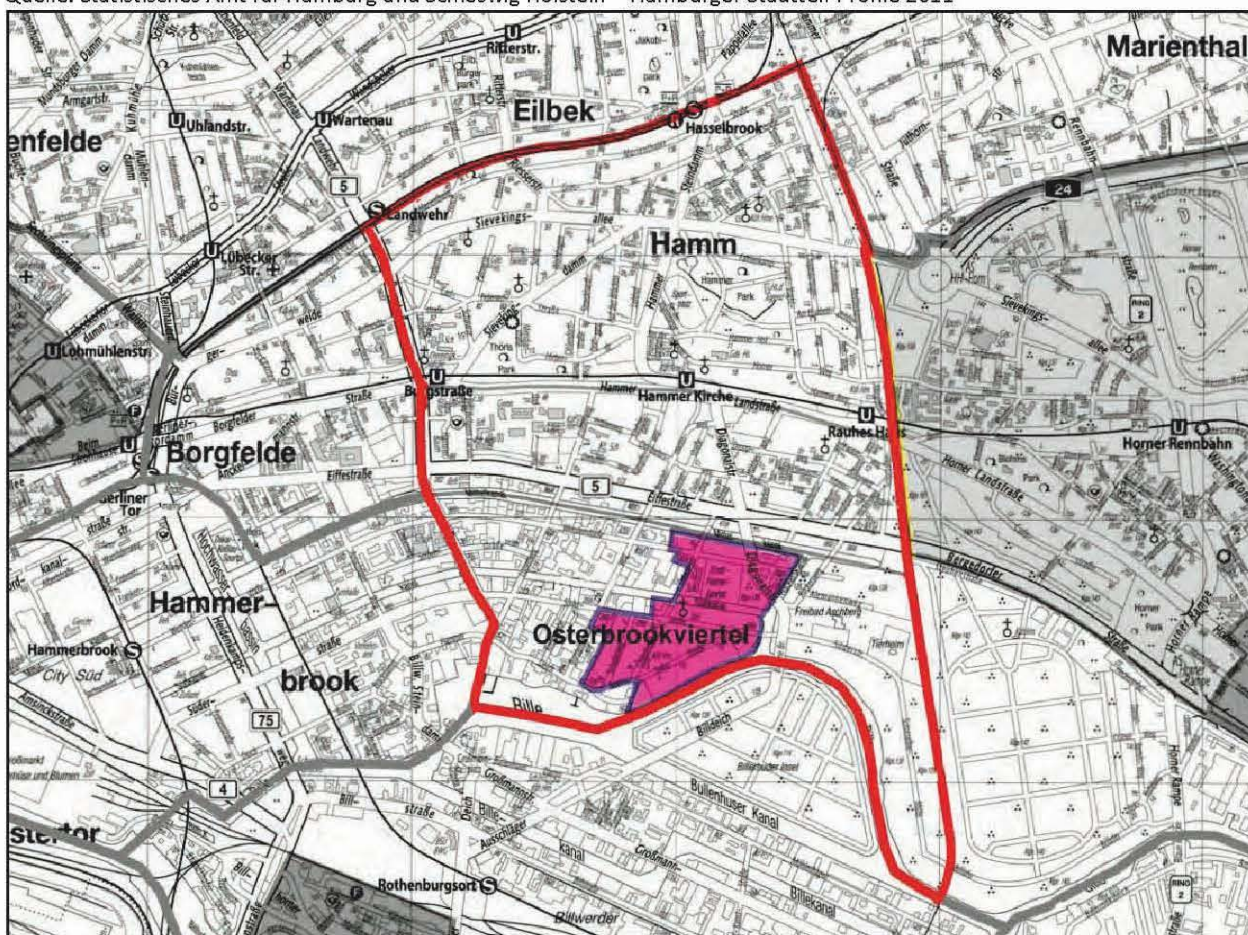


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, zwischen den Straßen Vierländer Damm und Ausschläger Allee - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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, im Plan ist die Fläche tlw. als Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt - Die sonstigen Flächenanteile gelten als 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"> - Befreiung gem. § 31 BauGB
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 - 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 sich in fußläufiger Entfernung befinden (geplante Fertigstellung Ende 2011) - 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	37.243	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	10,6	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	16,2	15	19
Haushalte	25.318	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	(68,8/67,2/56,3)	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	(9,6/11/16,7)	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	(3,5/4,5/7,4)	5,8	5,4
Fläche in km ²	3,8	141,5	755,2
Einwohner je km ²	9.800	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.272	23.735	238.266
Wohnungen	22.184	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,2	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	(57,3/56,6/60,1)	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	(36,1/31,1/32,3)	31,1	37,11
Sozialwohnungen	968	26.102	95.668
mit Bindungsablauf bis 2016	15	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Entwicklungsgebiet Osterbrookviertel		27 ha	3.813

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 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 Elbschlosses 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).

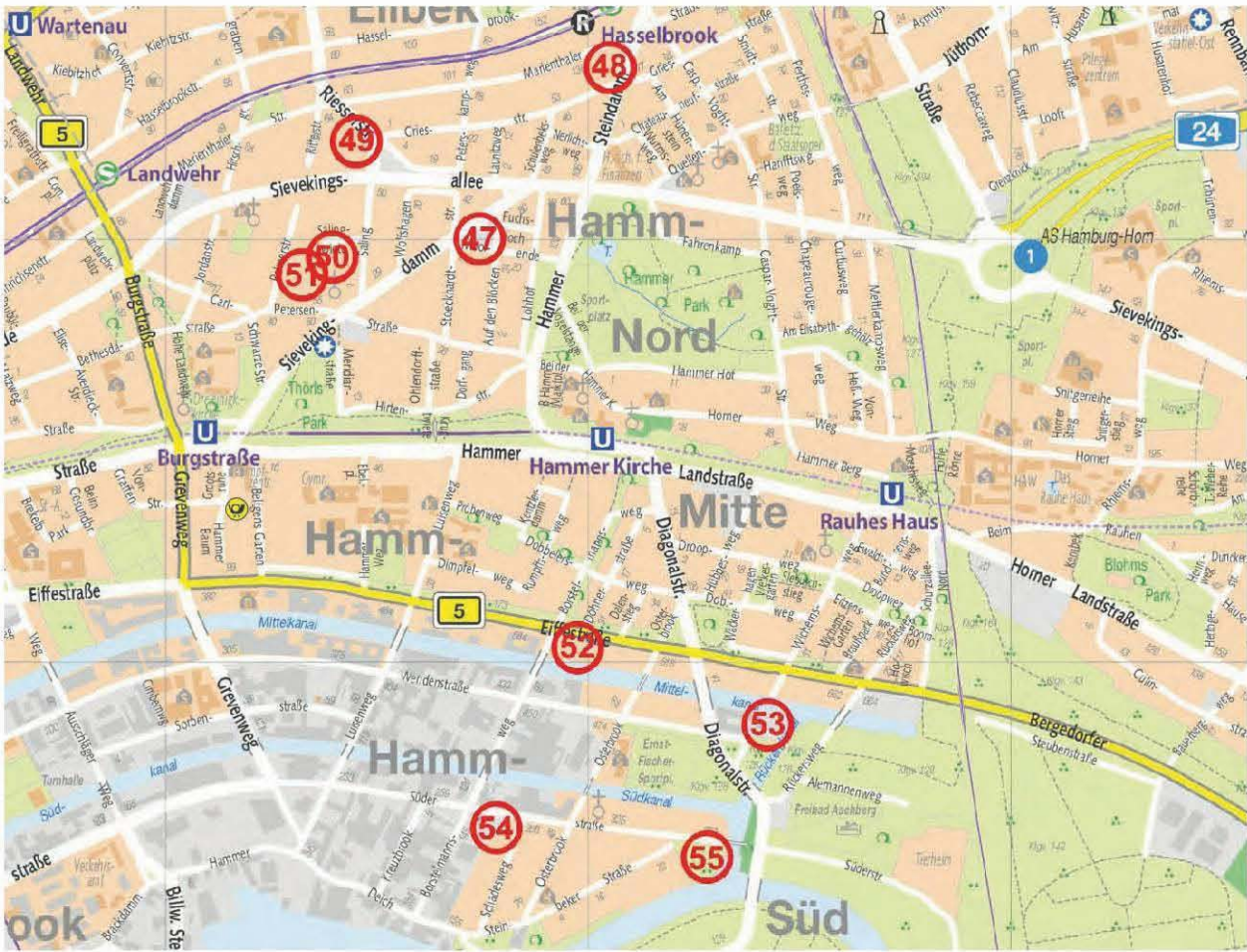
Ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Hamm liegt derzeit v.a. im Bereich des Sievekingdamms, wo im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen rd. 160 Wohnungen neu geschaffen werden sollen. Weiterhin wird in attraktiver Wasserlage am Rückerskanal in Hamm-Süd eine Wohnanlage mit rund 150 Einheiten (teilweise öffentlich gefördert) für sogenannte Stadtpioniere projektiert.

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. Insbesondere südlich der B5 (Eiffestraße) könnten durch Angebote mit neuem Wohnraum im mittleren Preissegment „junge Starterhaushalte“ für den Stadtteil gewonnen werden.



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

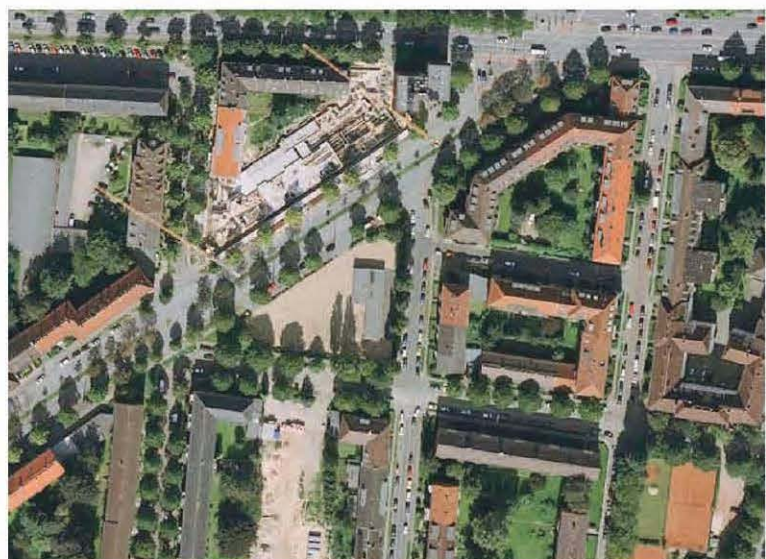
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamm



- 47 Sievekingdamm (Dreiecksfläche)
- 48 Hammer Steindamm 72 – 74
- 49 Riesserstraße 14
- 50 Salingtwiete 7
- 51 Salingtwiete 9
- 52 Eiffestraße (Suchraum)
- 53 Wendenstraße
- 54 Osterbrookplatz 18
- 55 Süderstraße 294

Nr. 47 Projekt
„Sievekingdamm
72“ (Hamm)

Größe in ha	0,26
WE-Zahl insgesamt	90 WE (Konzept Vorbescheid)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an der Hauptverkehrsstraße Sievekingdamm, nach Osten und Süden Wohnquartieren mit ruhiger Wohnlage zugewendet - Derzeitige 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-Bahn Hammer Kirche (500m), Burgstraße (750m, 10 Minuten zu Fuß) - Erschließung fußläufig über die Straßen Sievekingdamm, Moorende und Auf den Blöcken, TG-Zufahrt
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Erdgeschossbereich
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - 90 Geschosswohnungen, - Anteilig öffentlich gefördert - Eigentums- und Mietwohnungen, davon 55% 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Der Vorbescheid wurde auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid ist erteilt, Konzept wurde jedoch zwischenzeitlich geändert - Abstimmung des neuen stbl. Konzeptes mit den Fachämtern
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
 „Hammer Stein-
 damm“ (Hamm)**

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

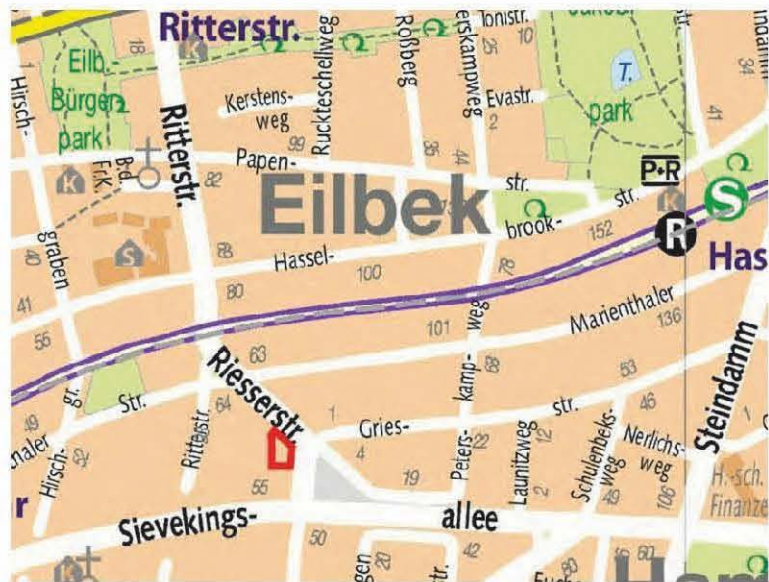


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - südlich S-Bahn Station Hasselbrook, Griesstraße/ Ecke Hammer Steindamm - Ladenzeile in Nutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Bus und S-Bahn Hasselbrook, in weniger als 5 min. fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Kleinere Nahversorgungseinheiten an Kreuzung Hammer Steindamm – Caspar-Voght-Straße - Überörtliche Straßenverbindung über Anschlussstelle Horner Kreisel zur A 24 und nördlich gelegene B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 105 - Wohngebiet 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 - Eigenkapital
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Der Vorbescheid wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen erteilt
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauliches Konzept seitens des Antragstellers vorliegend - Vorgespräche mit Grundstückseigentümern/ Architekten erfolgt - Vorbescheid erteilt
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. 49 Projekt
„Riesserstraße 14“
(Hamm)

Größe in ha	0,046
WE-Zahl insgesamt	11
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

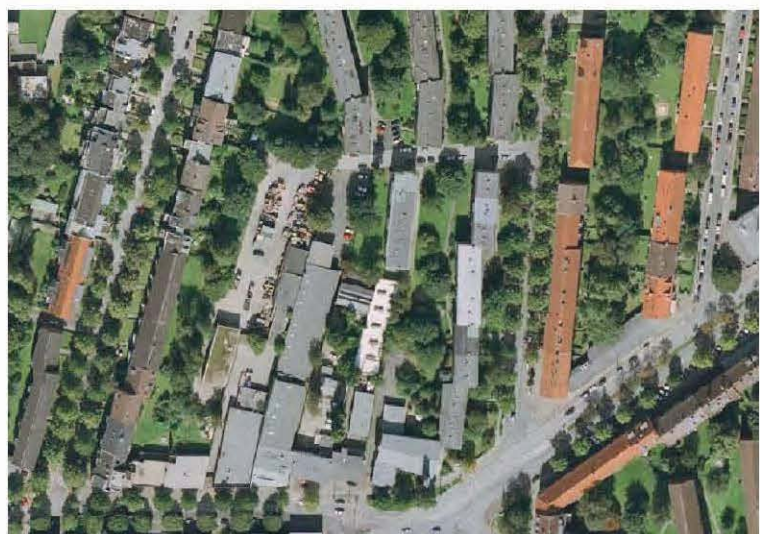


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - südwestlich S-Bahn Station Hasselbrook, Kreuzung Griesstraße/ Riesserstraße - 1-geschossiges Bauwerk mit leer stehender Ladenzeile
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Nahversorgungseinheiten sowie ein Discounter sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Kitas an der Sievekingsallee vorhanden, nächstgelegene Schule befindet sich im Stadtteil Eilbek - Die S- Bahn Stationen Hasselbrook und Landwehr (S1) sind fußläufig in ca. 7 min zu erreichen, zu den Bushaltestellen Hammer Steindamm und Saling (Linie 261) sind es ca. 5 min Fußweg - Als überörtliche Verbindungen bestehen Anschlüsse an die B 75 in Eilbek und die B 5 sowie zur am Horner Kreisel beginnenden A 24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 38A - 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 - Eigenkapital
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig - Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - hochbauliches Konzept seitens des Antragstellers vorliegend - Befreiung vom geltenden Planrecht - Vorgespräche mit Grundstückseigentümern/ Architekten erfolgt - § 61 Verfahren - Genehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Generell wird eine Nachverdichtung in Quartieren dieser Art begrüßt, da damit wieder eine Annäherung an den Vorkriegszustand erreicht wird - Des Weiteren wird eine solche Maßnahme als gute Möglichkeit gesehen, eine verkehrsabgewandte ruhige Innenhoflage zu schaffen und das Quartier insgesamt aufzuwerten - Die Ladennutzung bleibt bestehen und wird in das neue Wohngebäude integriert

**Nr. 50 Projekt
 „Salingtwiete 7“
 (Hamm)**

Größe in ha	0,14
WE-Zahl insgesamt	14
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

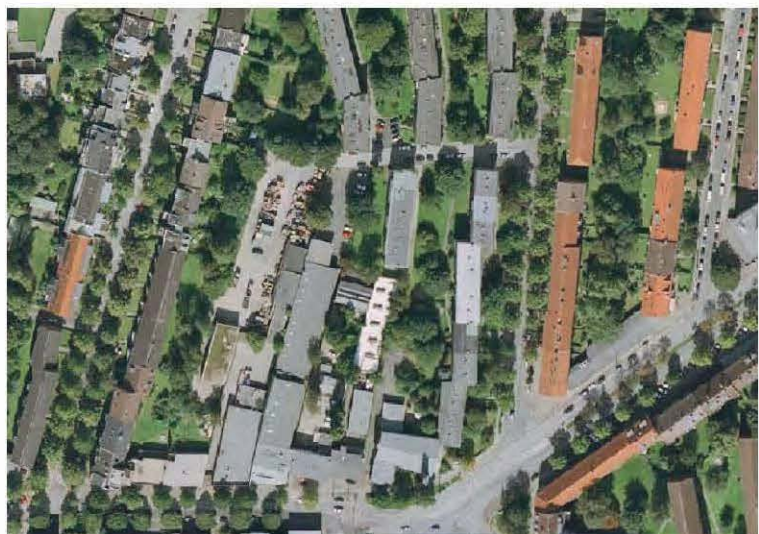


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - östlich S-Bahn Landwehr und U2 Burgstraße, zwischen Sievekingsallee, Saling, Carl-Petersen-Straße - Wohnen und nicht störendes Gewerbe
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Discounter, Lebensmitteleinzelhandel und Tankstelle 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"> - Stichstraße Salingtwiete
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 38A - Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau einer Wohnzeile in Ergänzung zur vorhandenen Baustruktur, ebenfalls in Ostwest- Ausrichtung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Eigenkapital
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Junge Familien
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"> - Hochbauliches Konzept seitens des Antragstellers vorliegend - Vorgespräche mit Grundstückseigentümern/ Architekten erfolgt - lfd. Baugenehmigungsverfahren, Fassadenabstimmung vorgesehen
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 - Beachtung des Baumbestandes

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

Größe in ha	0,41
WE-Zahl insgesamt	54
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
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 - Geschäftsgebiet, 1-geschossig, geschlossene Bauweise

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 - Eigenkapital
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"> - Städtebauliches und hochbauliches Konzept seitens des Antragstellers vorliegend - Vorgespräche mit Grundstückseigentümern/ Architekten erfolgt - Vorbescheid erteilt, Baugenehmigungsverfahren in Vorbereitung
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. 52 Projekt
 „Eiffestraße 600“
 (Hamm)**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2015
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäudeensemble liegt zwischen Eiffestraße und Mittelkanal, östliches Borstelmannswegs - Bisher als Bürogebäude genutzt, derzeit leer stehend
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinzelt Nahversorger, u. a. Discounter, entlang des langen Straßenzuges Eiffestraße vorhanden - Schulen und Kitas sowie weitere soziale Einrichtungen sind zahlreich in Hamm -Mitte und -Süd vorhanden - Die U-Bahnhaltestelle Hammer Kirche (U2) sowie Buslinien in der Hammer Landstraße und Wendenstraße sind in weniger als 10 min fußläufig erreichbar - Das Gebäudeensemble liegt direkt an der B5 und ist gut an die Bundesautobahn A1 angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Durchfahrt durch das Vorderhaus vorhanden
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - BS Hamm Marsch - Festsetzung: Industriegebiet - FNP: Schnittstelle zw. Misch- und Industriegebietsausweisung

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehalten der Aufteilung Vorder- und Hinterhaus, Wohnen zum Innenhof bzw. mit Ausrichtung zum Mittelkanal - Schließen der zur Eiffestraße hin offenen Sockelzone und Schaffung eines ruhigen begrünten Innenhofes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen, geförderter bezahlbarer Mietwohnungsbau gewünscht
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Gesellschaftsschichten, auch junge Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Mischgebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid beantragt - Ablehnende Haltung wegen bestehender Industriegebietsausweisung, Lärmemissionen und nachbarschützenden Belangen (Jacobs) - Anhörungsverfahren vor Ablehnung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet mit seiner verkehrsgünstigen und der aufgrund des angrenzenden Kanals interessanten Lage bietet Potenzial, die östlich vorhandenen Wohngebäude um einen weiteren Baustein zu ergänzen und Hamm Süd, trotz der Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet, insgesamt als Wohnstandort zu stärken. - Umbau eines bestehenden Bürokomplexes in Wohngebäude - Aufgrund der Nähe zu emittierenden Betrieben, wie der Kaffeerösterei und einer Autolackiererei ist das Projekt jedoch konfliktträchtig

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

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	150
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

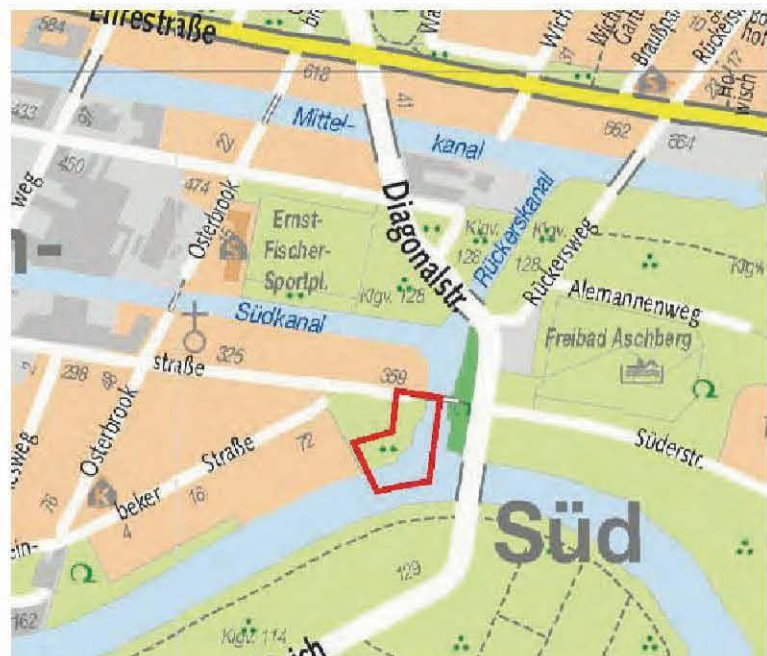


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet befindet sich im südlichen Hamm mit Wasserlage am Mittel- und Rückerskanal - Im Westen angrenzend Büronutzung in der ehemaligen Papierfabrik - Derzeitige Nutzung als private Stellplatzfläche und Spedition
Infrastruktur	<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 - Über die Diagonalstraße unmittelbarer Anschluss an die Eifestraße (B5).
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm Marsch mit der Ausweisung: Grünfläche (Außengebiet) und zum geringen Teil Industriegebiet - Beurteilung nach § 34 BauGB, da die Ausweisung Grünfläche obsolet ist

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Das Konzept sieht eine 5-geschossige Wohnbebauung mit solitären Wohnhäusern vor, welche über eine gemeinsame 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"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert und zum Teil öffentlich gefördert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Junges Wohnen (Standortpioniere)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Da die Ausweisung Grünfläche obsolet ist, erfolgt die Beurteilung für das Errichten der Wohnbebauung nach § 34 BauGB
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Bauvorbescheid erteilt
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 - Die Lage am Wasser stellt eine äußerst attraktive Situation dar - Die Fläche ist Teil des Entwicklungsgebietes Osterbrookviertel und entspricht dem Ziel, das Wohnungsangebot zu stärken und auszubauen - 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

Nr. 54 Projekt
„Osterbrookplatz
18“ (Hamm)

Größe in ha	0,33
WE-Zahl insgesamt	15
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2011/2012
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

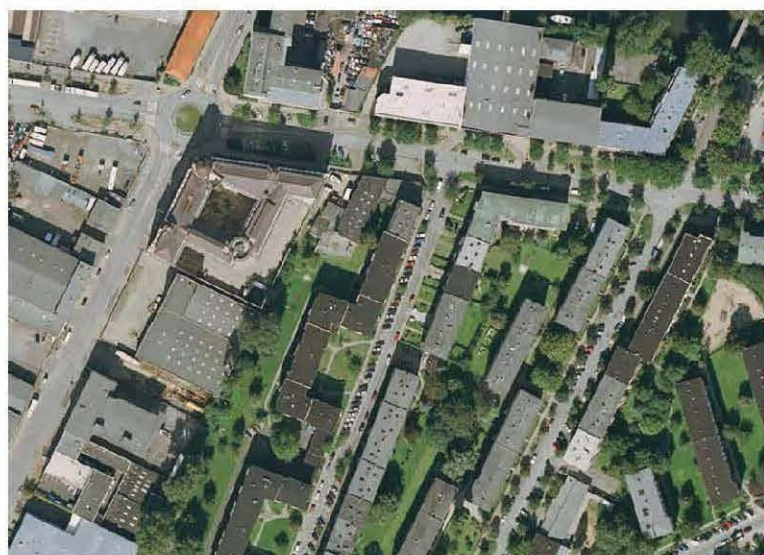


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am Osterbrookplatz, am Billeknie - Bis 2005 nutzte eine Bootswerft das Plangebiet, durch Brand zerstört und nicht wieder aufgebaut
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten 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-Bahnen 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"> - Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Hamm-Süd 5 vom 28. Oktober 1997 mit der Festsetzung Sondergebiet Wassersportanlage - Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünflächen dar, Bille und Südkanal werden als Wasserflächen dargestellt

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, 5-geschossiges Wohngebäude und Bootshaus mit Fitness- und Umkleideräumen, 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 - Finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung soll u. a. den Wohnbedarf von (jungen) Familien decken
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhabengebiet „Wohnen, Gastronomie, Sport“
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplanentwurf lag vom 08.08.2010 bis 07.09.2011 öffentlich aus
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 RISE-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	1.246 m ² (0,12 ha)
WE-Zahl insgesamt	ca. 24
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

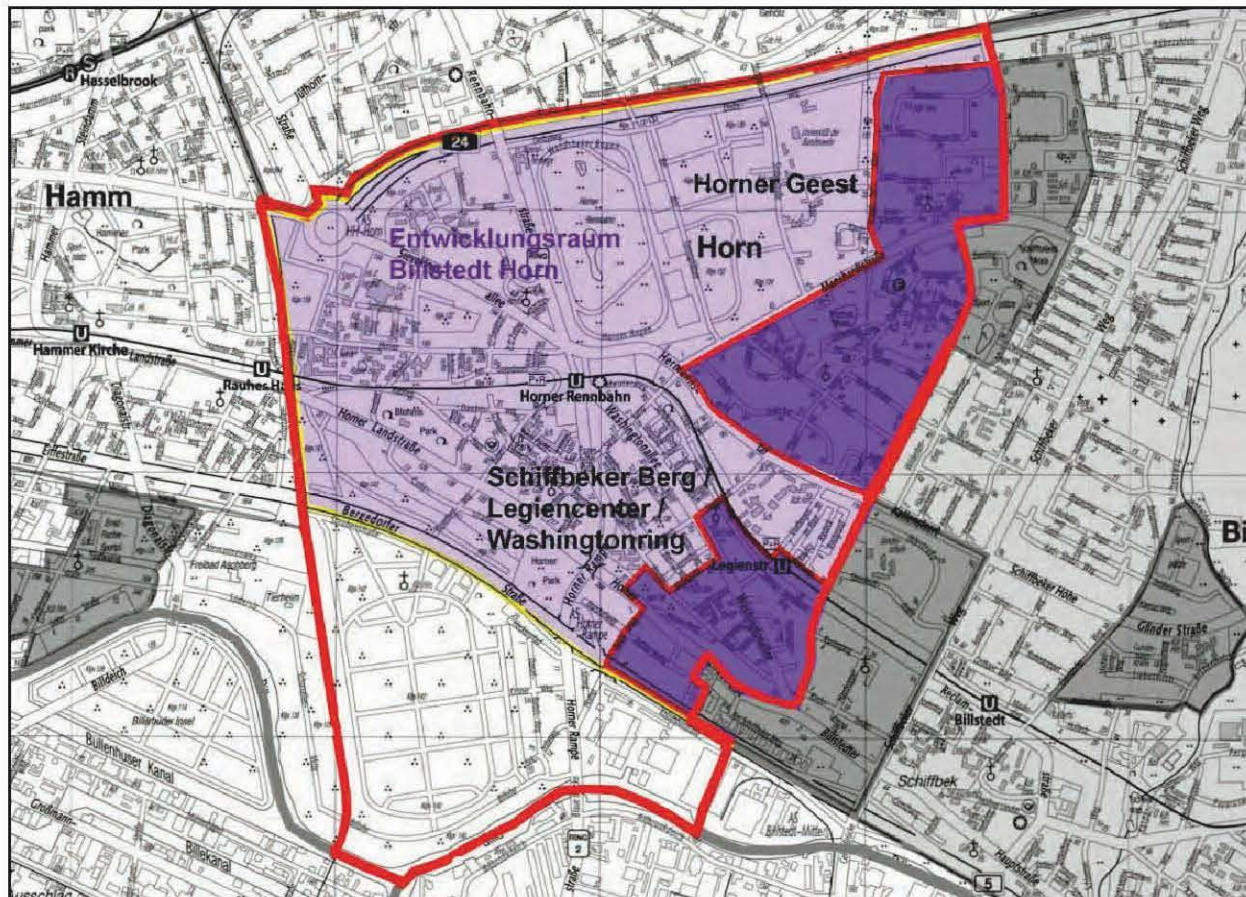


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Hamm – im Osterbrookviertel – in der Nähe der Bille, an der Süderstraße neben dem im Jahr 2005 eröffneten Störtebeker- Haus an der Kreuzung zum Borstelmannsweg (Flurstück 96, Gemarkung Hamm-Marsch) - 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 mit der Ausweisung W4g - 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 wäre notwendig
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Investor hat Architekturbüro bereits mit der Entwicklung eines Entwurfs beauftragt - Vorbescheidsanfrage soll noch in 2011 eingereicht werden (gewünschter Baubeginn in 2012)
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) könnten hier für einen Ausgleich sorgen - 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	37.635	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	14,9	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	17	15	19
Haushalte	21.179	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	56,3	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	16,7	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	6,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	5,8	141,5	755,2
Einwohner je km ²	6.489	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.969	23.735	238.266
Wohnungen	19.408	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	6,7	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	59,8	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	30,8	31,1	37,11
Sozialwohnungen	2.063	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	992	5.755	23.979
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 2011



Horn

Der zwischen Autobahn (A 24) 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 (B 5), die Horner Landstraße oder den 2. Ring (Rennbahnstraße/Horner Rampe) durchtrennt.

Horn wurde im 2. Weltkrieg großteils zerstört und danach nur langsam wieder aufgebaut. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde Horn zu einem Förderschwerpunkt des sozialen Mietwohnungsbaus 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 B 5 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. Die Stadtteilentwicklung in der Horner Geest startete bereits im Jahre 1999 und befinden sich in der Nachsorgephase. 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.

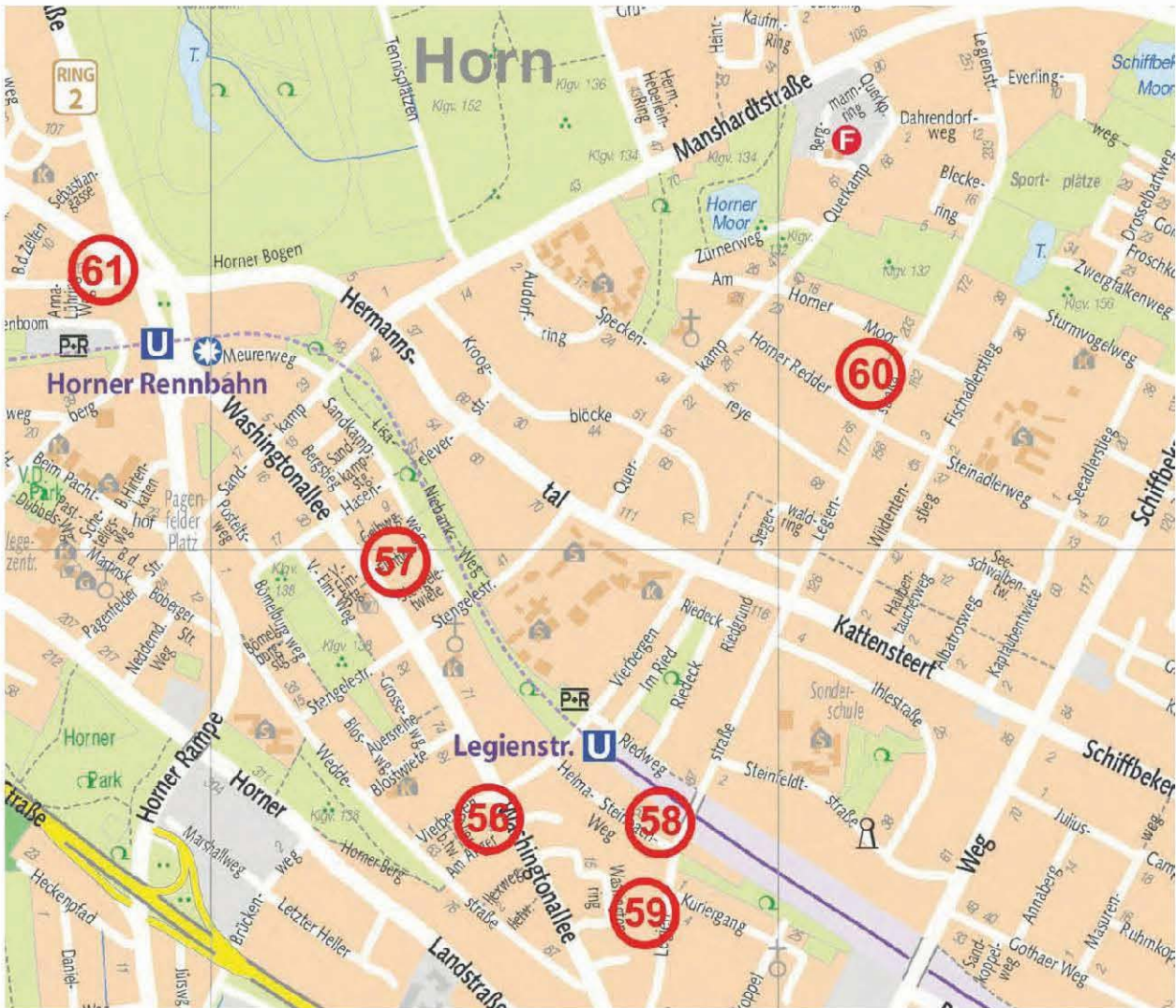
Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms konzentriert sich aktuell der Neubau von Wohnungen im Stadtteil Horn derzeit vor allem auf drei Projekte im Bereich südlich der U-Bahn-Station Legienstraße mit insgesamt rd. 175 Einheiten und teilweise öffentlich gefördertem Anteil. Weiterhin bestehen interessante Potenziale in der Entwicklung von kleineren Einzelbauvorhaben im Rahmen von Nachverdichtung und Neubauprojekten.



Hamburg

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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Horn



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

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
Innenentwicklung	ja

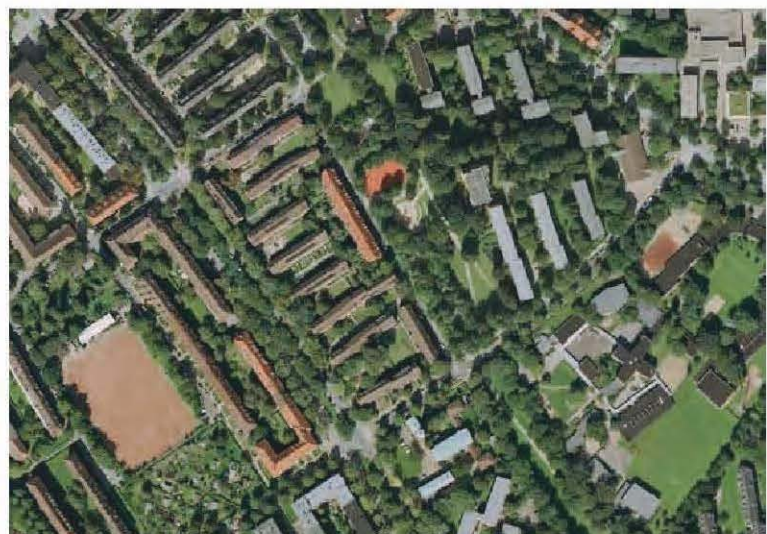
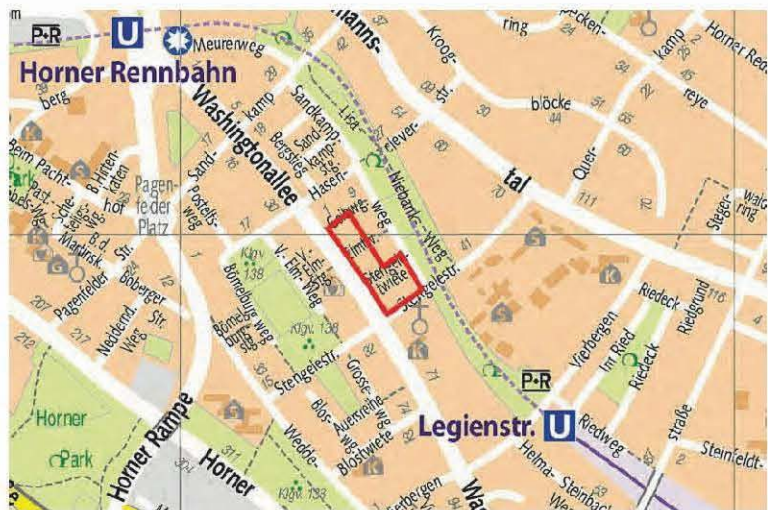


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - südwestlich der U-Bahnstation Legienstraße , Washingtonalle/ Ecke Vierbergen - russischer Supermarkt und Wohnhaus
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - U-Bahnstation Legienstraße (U2), fußläufig in weniger als 5 min erreichbar, 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	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Horn – Wohnen, 3 Geschosse, geschlossene Bauweise

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 - Geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen/Haushalte	- 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"> - Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes - Gespräche mit Grundstückseigentümern und Architekten erfolgt - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 61), Genehmigung erteilt
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

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

Größe in ha	1,4
WE-Zahl insgesamt	36
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	ab Mitte 2012
Innenentwicklung	ja

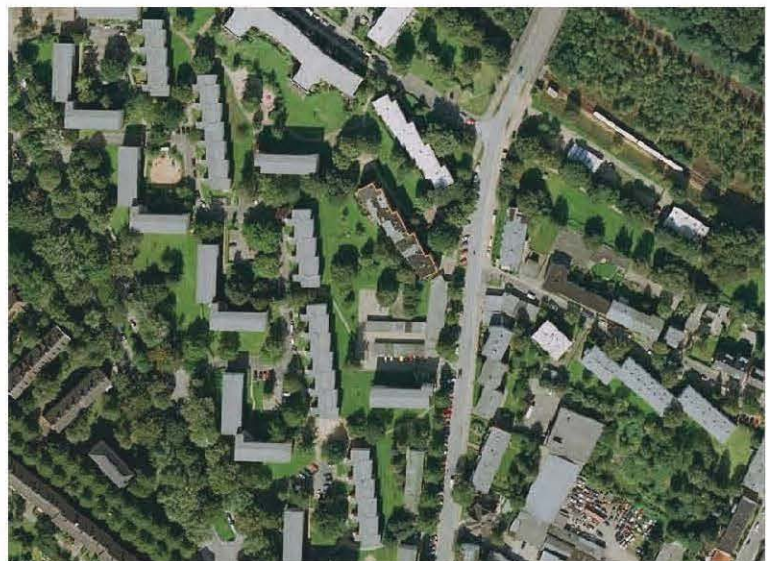
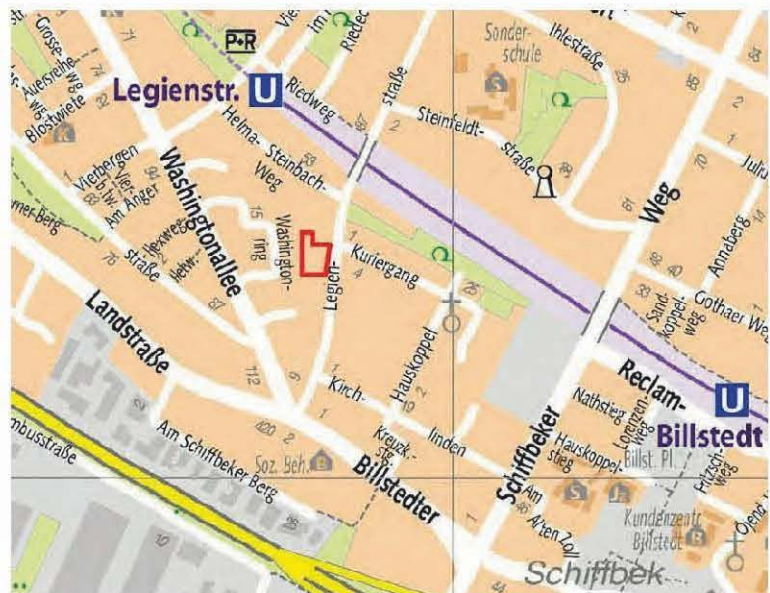


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Washingtonallee/ Ecke Stengelestraße und Hasencleverstraße - Private Grünfläche und Wohnungsbau
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - U-Bahnhaltestelle Horner Rennbahn (U2) fußläufig in etwa 7 min erreichbar, Bushaltestellen mehrerer Linien etwa 5 – 7 min fußläufig entfernt - Nahversorgung durch Einkaufszentrum an der Haltestelle U2 und Discounter bzw. Getränkemarkt im Südosten gewährleistet - Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) - Übergeordnet angebunden ist das Quartier 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"> - Fußläufig über Durchgangswege, zugänglich von Washingtonallee und Sandkampweg
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Horn 2 - Baukörperfestsetzung Reines Wohngebiet 3 geschlossene bzw. Private Grünfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Das Wohngebiet wurde bereits in den 1930er-Jahren in Zeilenbauweise errichtet und 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 - Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
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"> - Städtebauliches Konzept seitens SAGA GWG vorliegend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Gerade bei den Siedlungen mit großen zu den Straßen offenen Freiflächen und den fließenden Räumen bietet sich eine Nachverdichtung und Blockrandschließung im Sinne der klassischen europäischen Stadt (Strikte Abgrenzung privat - öffentlich) an. - Entwicklung wird befürwortet, zu klären ist aber der Umgang mit der Problematik des bestehenden Planrechts mit der Ausweisung „Private Grünfläche“, da deren Überbauung gemäß eines Gerichtsurteils eigentlich verboten ist. - Baumbestand betroffen

Nr. 58 Projekt
„Legienstraße 45“
(Horn)

Größe in ha	0,35
WE-Zahl insgesamt	105
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	nicht notwendig
Baubeginn frühestens	ab Mitte 2012
Innenentwicklung	ja

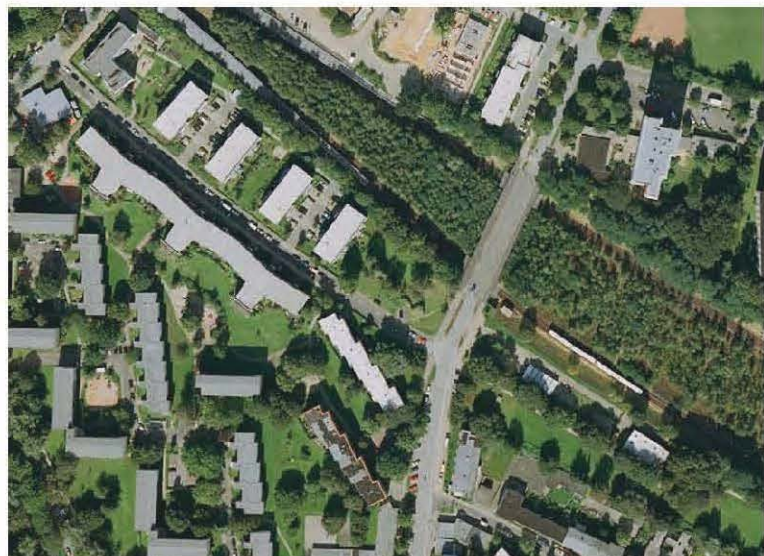


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - südlich der U2 Haltestelle Legienstraße, westlich Legienstraße - Parkplatz, Freifläche, leer stehende Ladenzeile
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle Washingtonallee erreichbar in weniger als 5 min zu Fuß, 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 - Festsetzung: 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 Genossenschaft
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"> - Städtebaulich/hochbauliches Konzept seitens SAGA/ GWG liegt vor - Gespräche mit Grundstückseigentümern sind geführt worden - Vorbescheid erteilt
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	24
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

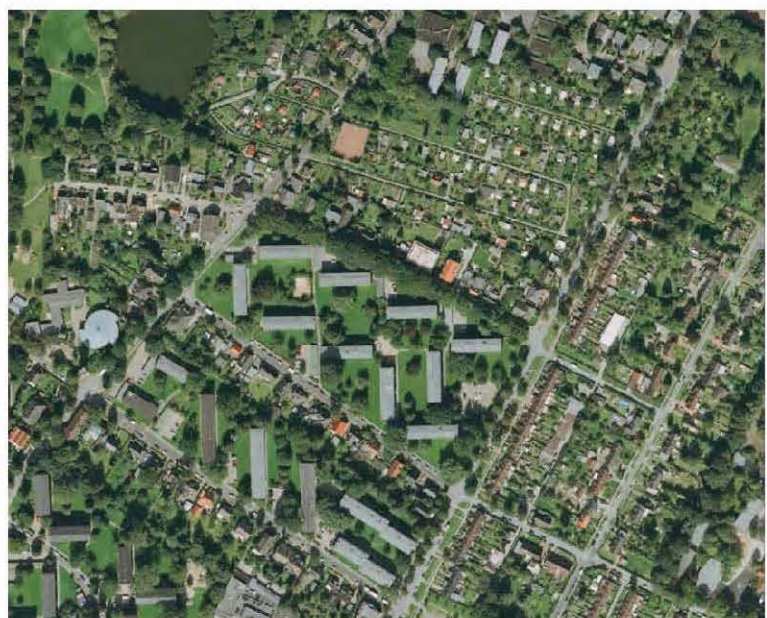


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - südöstlich der U2 Haltestelle Legienstraße, Kreuzung Legienstraße/ Helma-Steinbach-Weg - brachliegende Freifläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Discounter und Getränkemarkt, Legiencenter sowie Einkaufszentrum 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 Geschosse, geschlossene Bauweise

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 - Finanzierung nicht bekannt
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"> - Städtebaulich/ hochbauliches Konzept seitens SAGA GWG vorliegend - Vorgespräche mit Grundstückseigentümern sind geführt worden
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

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	2012
Innenentwicklung	ja

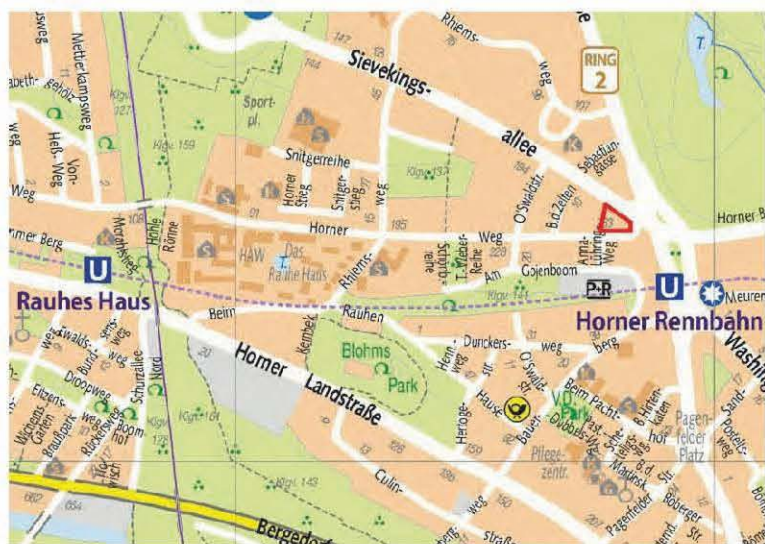


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Nordöstlich der U2 Haltestelle Legienstraße, Ecke Legienstraße/ Horner Redder - In Nutzung befindliche Freifläche in aktivem Wohngebiet
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Größere Entfernung zu Discounter und Getränkemarkt, 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
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, ibs. 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"> - Städtebaulich/ hochbauliches Konzept seitens SAGA GWG vorliegend - Vorbescheidsantrag ist eingereicht - Gespräche mit SAGA GWG und Architekten geplant
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

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

Größe in ha	0,175
WE-Zahl insgesamt	unklar
Eigentümer	FHH und privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

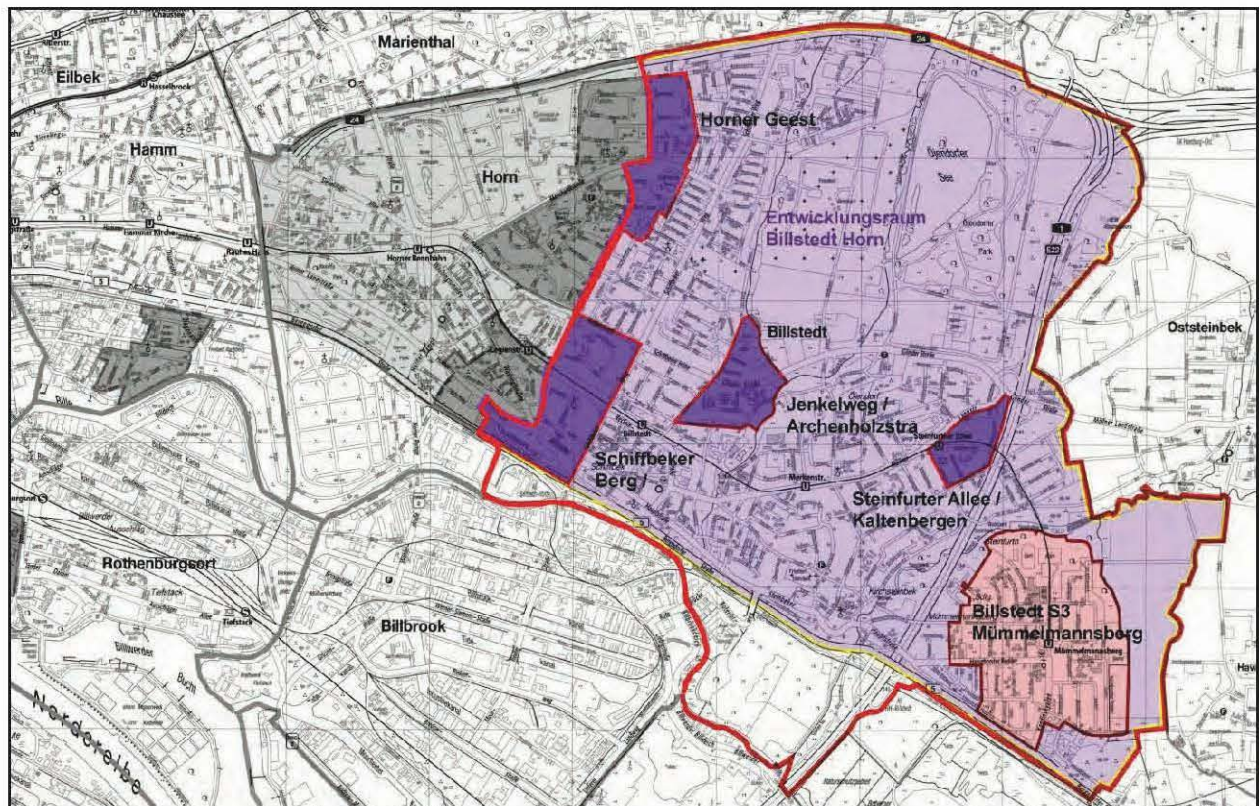


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Kreuzungsbereich der Anwohnerstraße Horner Weg und der Hauptverkehrsstraße Sievekingsallee, nach Westen Wohnquartier mit ruhiger Wohnlage zugewendet - Derzeitige Nutzung: Wohnungsbau und Grünfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: 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 (250m), U-Bahn Horner Rennbahn (U2) direkt neben dem Grundstück - Anschluss an überörtliche Erschließung A24 über die Sievekingsallee /Horner Kreisel gegeben
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig, erfolgt über umliegende Straßen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 18 - Festsetzung: 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 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"> - Optional geförderter Mietwohnungsbau als Geschosswohnungen in Ergänzung vorhandener Strukturen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, vorwiegend Wohnungen im Niedrigpreis-Segment
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich, Befreiungen ausreichend
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Ideenträgerwettbewerb - 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
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

Billstedt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	69.306	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	19,1	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	17,7	15	19
Haushalte	34.542	157.212	972.259
Personen je Haushalt	2,1	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	44	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	22,9	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	7,6	5,8	5,4
Fläche in km ²	16,8	141,5	755,2
Einwohner je km ²	4.125	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	7.485	23.735	238.266
Wohnungen	30.809	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	19,5	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	69,5	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	30,9	31,1	37,11
Sozialwohnungen	10.079	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	2.465	5.755	23.979
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 2011



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 B 5 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. 1300 Wohnungen) und Steinfurther Allee-Kaltenbergen (19,8 ha, 2.700 Einwohner, ca. 1100 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.

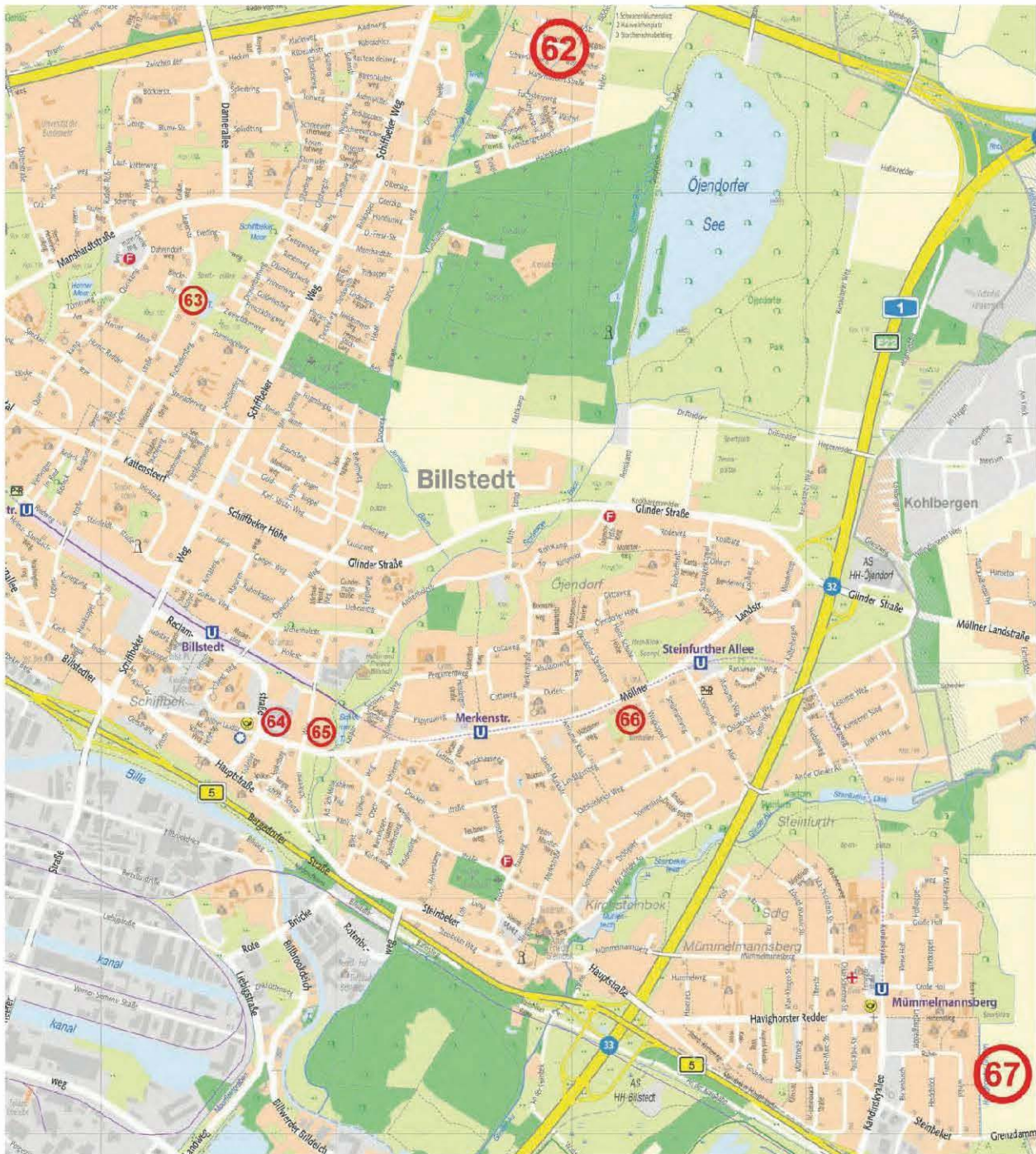
Eine Sonderstellung im Entwicklungsraum Billstedt-Horn nimmt die Großwohnsiedlung Mümmelmansberg ein: Etwa 7.300 Wohnungen wurden im Zeitraum 1972 bis 1979 überwiegend mit öffentlicher Förderung erstellt; fast 75 % sind auch heute geförderte Wohnungen. 1991 erfolgte die Anbindung an das U-Bahn-Netz. Die Großwohnsiedlung ist durch die Autobahn A 1 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.

Das derzeit größte Wohnungsbauprojekt in Billstedt wird im Bereich „Haferblöcken“ unweit des Öjendorfer Sees realisiert. Derzeit befinden sich 144 Wohneinheiten des ersten 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 von Bevölkerungskreisen, insbesondere von Familien, aus anderen Stadtteilen erreicht werden.

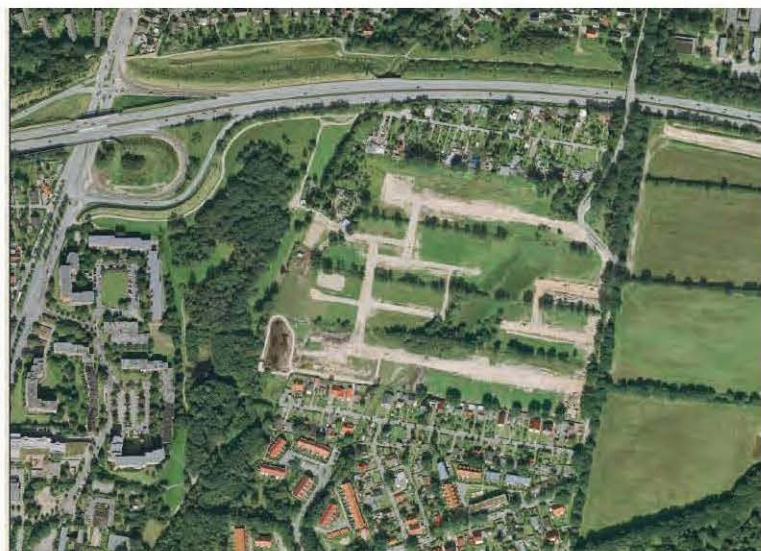
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Billstedt



- 62 Haferblöcken
- 63 Legienstraße 174 (Suchraum)
- 64 Reclamstraße
- 65 Möllner Landstraße
- 66 Oststeinbeker Weg
- 67 Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg (Suchraum)
- 68 Entwicklungsraum Billstedt/Horn

**Nr. 62 Projekt
 „Haferblöcken“
 (Billstedt)**

Größe in ha	14,5 (Plangebiet)
WE-Zahl insgesamt	270
Eigentümer	derzeit FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	ab sofort
Innenentwicklung	nein

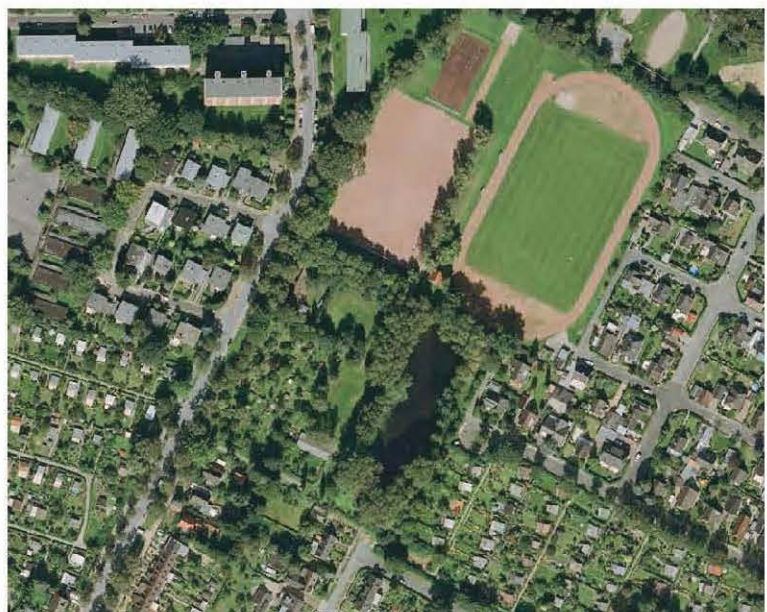
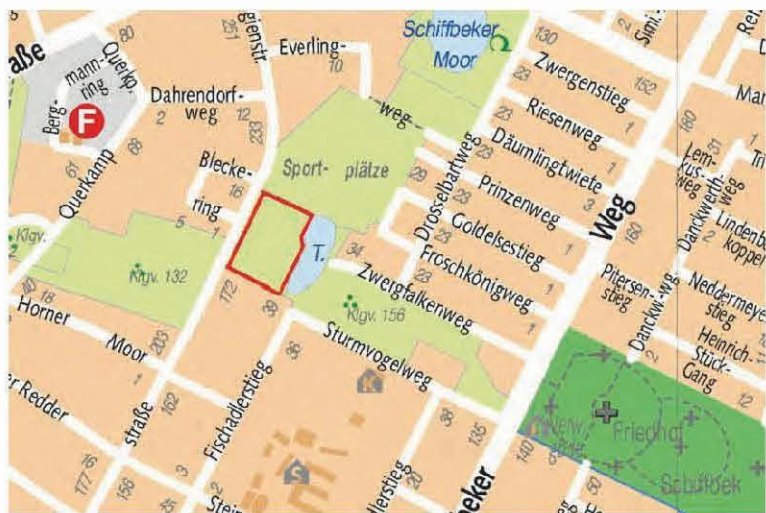


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage südlich A 24 nahe des Öjendorfer Sees - Nutzung z.Z. für vorbereitende Erschließungsarbeiten/Container von Bauträgern zu Vermarktungszwecken
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: EKZ Jenfeld - Schulen und Kitas unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes angrenzend - ÖPNV Anbindung: Buslinie mit Endhaltestelle im Endausbau vorgesehen - Straßenanbindung über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm - Anschluss an die A 24 im Norden des Plangebietes vorhanden.
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Ringartige Anliegerstraße von der Straße Haferblöcken mit Stichstraßen als Wohnhöfe und –wege
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - FNP: Wohnbauflächen, tlw. Grünflächen - B-Plan Billstedt 103 i.V.m. Billstedt 103-Änderung 03.05.2011, Festsetzung Reines Wohngebiet

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 mit WK
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"> - in Umsetzung befindlich (nördlicher Teil mit 144 WE u. Wettbewerb in Umsetzung befindlich)nach Vermarktung 1. BA erfolgt 2. BA - Übergabe an Investoren für Teilflächen im Gange
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 komb. Bauträger-u. Architekten-Wettbewerb - Am Nordrand des Plangebietes tlw. Lärmbelastung von der Autobahn A 24 - Zwang zum Anschluss an Nahwärmenetz (gemäß Änderung Bi 103 nicht erforderlich bei Passivhaus-Standard oder bei sonst. besond. Umständen)

Nr. 63 Projekt
„Legienstraße 174“
(Billstedt)

Größe in ha	ca. 1,5, davon ca. 0,8 unbebaubare Wasserfläche
WE-Zahl insgesamt	
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	langfristige Wohnungsbaure- serve
Baubeginn frühestens	langfristige Wohnungsbaure- serve
Innenentwicklung	ja

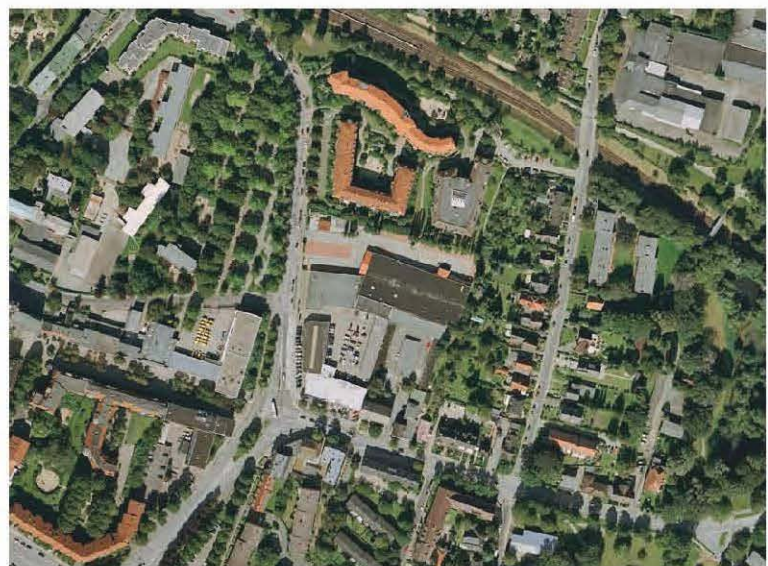


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an der westlichen Grenze des Stadtteils Billstedt. Im Norden grenzen die Sportanlagen des Vereins HAT16 an, im Osten befindet sich eine Kleingartenanlage und im Süden erstreckt sich eine Einzelhausbebauung - Von Sportverein HAT16 als Freizeitgelände genutzt - Einige Kleingärten von Vereinsmitgliedern bewirtschaftet - Im östlichen Teil der benannten Fläche befindet sich ein kleiner Weiher
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im EKZ Manshardtstraße (ca. 500 m) und im Bereich des Legien- und Billstedtcenters (ca. 1,5 km bzw. 2 km) - Die ÖPNV Anbindung ist relativ gut. Die U-Bahn-Stationen Legienstraße (ca. 1,5 km) und Billstedt (ca. 2 km) können gut erreicht werden. Busse fahren auf der Manshardtstraße nach Billstedt, Wandsbek und zur Horner Rennbahn. - Rund um die Legienstraße gibt es eine große Anzahl verschiedener sozialer Einrichtungen, KITA's und Schulen - Von der Legienstraße ist der Horner Kreisel / A24 schnell 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, Ausweisung Grünfläche (Aussengebiet) - Im FNP wird die Fläche als Grünfläche ausgewiesen - Das Landschaftsprogramm kennzeichnet hier eine freiraumverbindende Grünachse

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 oder Reihenhäuser - Gewünscht wäre eine Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen
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"> - Änderungen von FNP bzw. Aufstellung B-Plan werden bei Konkretisierung notwendig
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 innerhalb eines Grünverbandes - Gebiet ökologisch relativ hochwertig - Fläche liegt im Fördergebiet Horner Geest - Die nördlich angrenzenden Sportplätze (Fußball) können zu Lärmbelästigungen führen

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

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 90 – 98
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2016
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

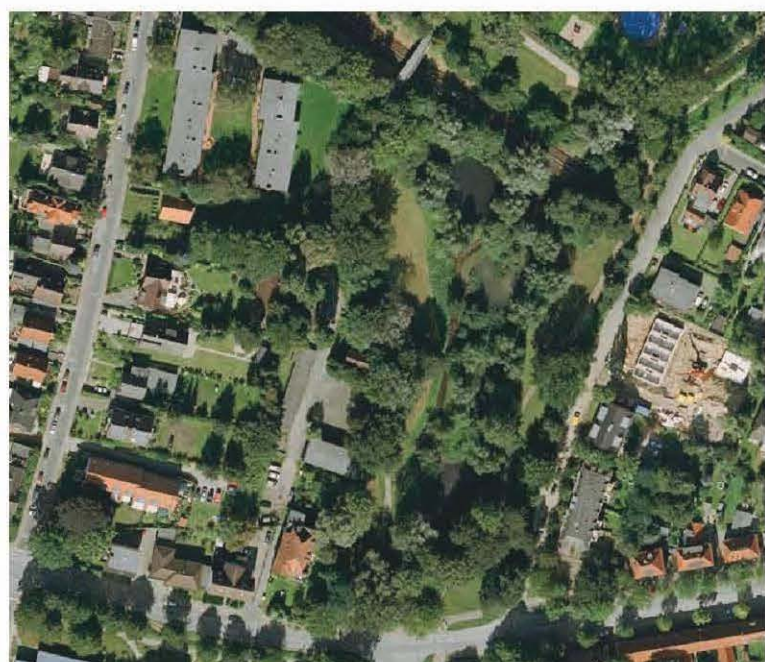


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Billstedt in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Billstedt- Horn - Die Fläche wird derzeit von einem Lebensmitteldiscounter genutzt und grenzt an ein Wohngebiet sowie mehrere kleine Gewerbehöfe
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 - Festsetzung GE mit GRZ 0,8 - FNP weist Wohnbaufläche aus

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Discounters auf das Grundstück Möllner Landstraße 55 - Ergänzung der an die U-Bahntrasse grenzenden Wohnblöcke um ähnlich gestaltete Baukörper auf dem ehem. Discountergrundstück an der Reclamstraße - Neubau im hinteren Grundstücksbereich
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, anteilig öffentlich. 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"> - Um das Projekt weiter zu betreiben, müssen schwierige Rahmenbedingungen geklärt werden - Mehrere Grundstückseigentümer sind in die Abstimmung mit einzubeziehen
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 eignen - Eine Bebauungsmöglichkeit ist aufgrund möglicher Emissionen des nahen Gewerbegebiets und nachbarrechtlicher Interessen wegen des Bestandschutzes schwierig einzuschätzen 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

**Nr. 65 Projekt
 „Möllner Land-
 straße“ (Billstedt)**

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	50
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2013
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja

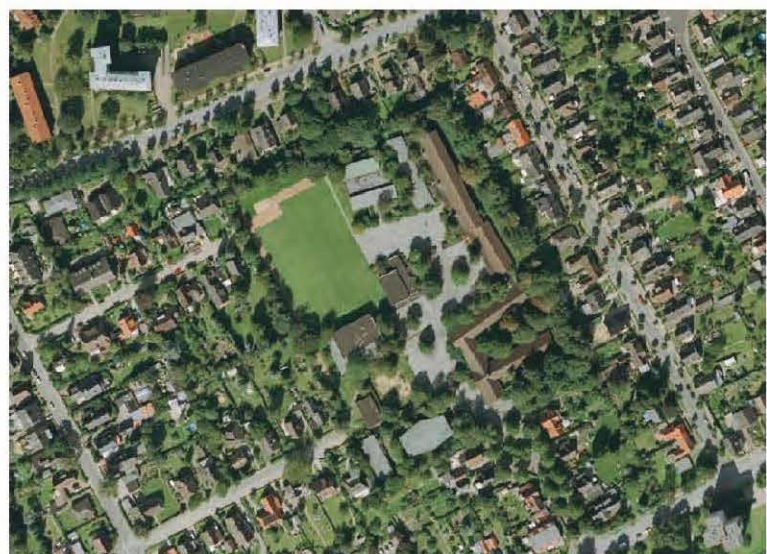
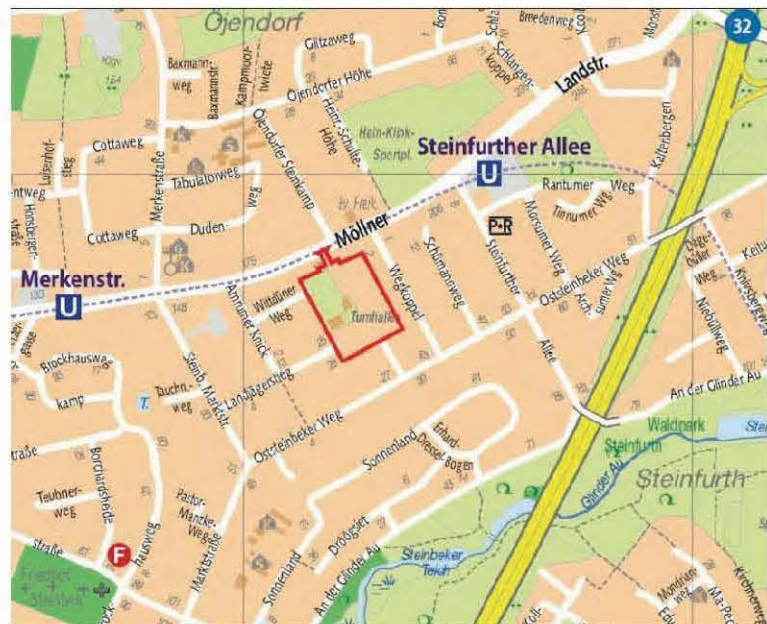


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Billstedt in fußläufiger Entfernung zum Billstedt-Center und direkt an der Grenze zur Grünanlage - Ehemaliges Betriebsgelände der HEW und der Gaswerke sowie ein leer stehendes denkmalgeschütztes Wohnhaus
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 die Möllner Landstraße und den Schlemer Weg geplant
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Billstedt 2 vom 09.03.1965 - Festsetzung : Versorgungsfläche HEW und Gaswerke - FNP weist Wohnbaufläche aus

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Villa an der Möllner Landstraße - Neubau im hinteren Grundstücksbereich
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 Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - GrobAbstimmung hat stattgefunden - Städtebaulicher Wettbewerb in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche eignet sich auf Grund der ruhigen Lage hinter der Villa, der Lage am Grünzug, der guten ÖPNV Anbindung und der Nähe zum Billstedt-Center sehr gut für den Wohnungsbau - Denkmalschutz muss bei den Planungen berücksichtigt werden und erschwert die Erschließung von der Möllner Landstraße - Bebaubarkeit ist aufgrund von Böschungen an zwei Seiten des Grundstücks eingeschränkt - Umnutzung einer denkmalgeschützten Villa an der Möllner Landstraße - Konversion einer ehemaligen Betriebsfläche der HEW und der Gaswerke - Einbeziehung einer wichtigen Baumkulisse im Übergang zur Parkanlage als Teil des 2. Grünen Rings

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

Größe in ha	3,3
WE-Zahl insgesamt	60
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2012/2013
Baubeginn frühestens	2013
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 das Schulgebäude selbst, Sporthalle und Aula vorhanden - Die Sporthalle wird derzeit von Vereinen genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter) sind fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Die U-Bahn Haltestelle Merkenstraße ist 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 abzweigend
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 14 vom 04.07.1966 - Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche soll in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden - In Anlehnung an die Umgebung zweigeschossige Bebauung, das Projekt stellt eine Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur dar
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Reihen- und Doppelhäuser - Frei finanziert bzw. mit WK-Förderung
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrpersonenhaushalte, Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - B-Planverfahren Billstedt 105 wurde eingeleitet - Konkretisierung des Baukonzeptes - Entwicklung der Fläche im Zusammenhang mit der Schulentwicklungsplanung
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 - Evtl. Erhalt der Sporthalle - Berücksichtigung des Baumbestandes - Evtl. Erhalt und Nachnutzung der Aula für Gemeinbedarf

Nr. 67 Projekt
„Östlicher Siedlungs-
rand Mümmel-
mannsberg“
(Billstedt)

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

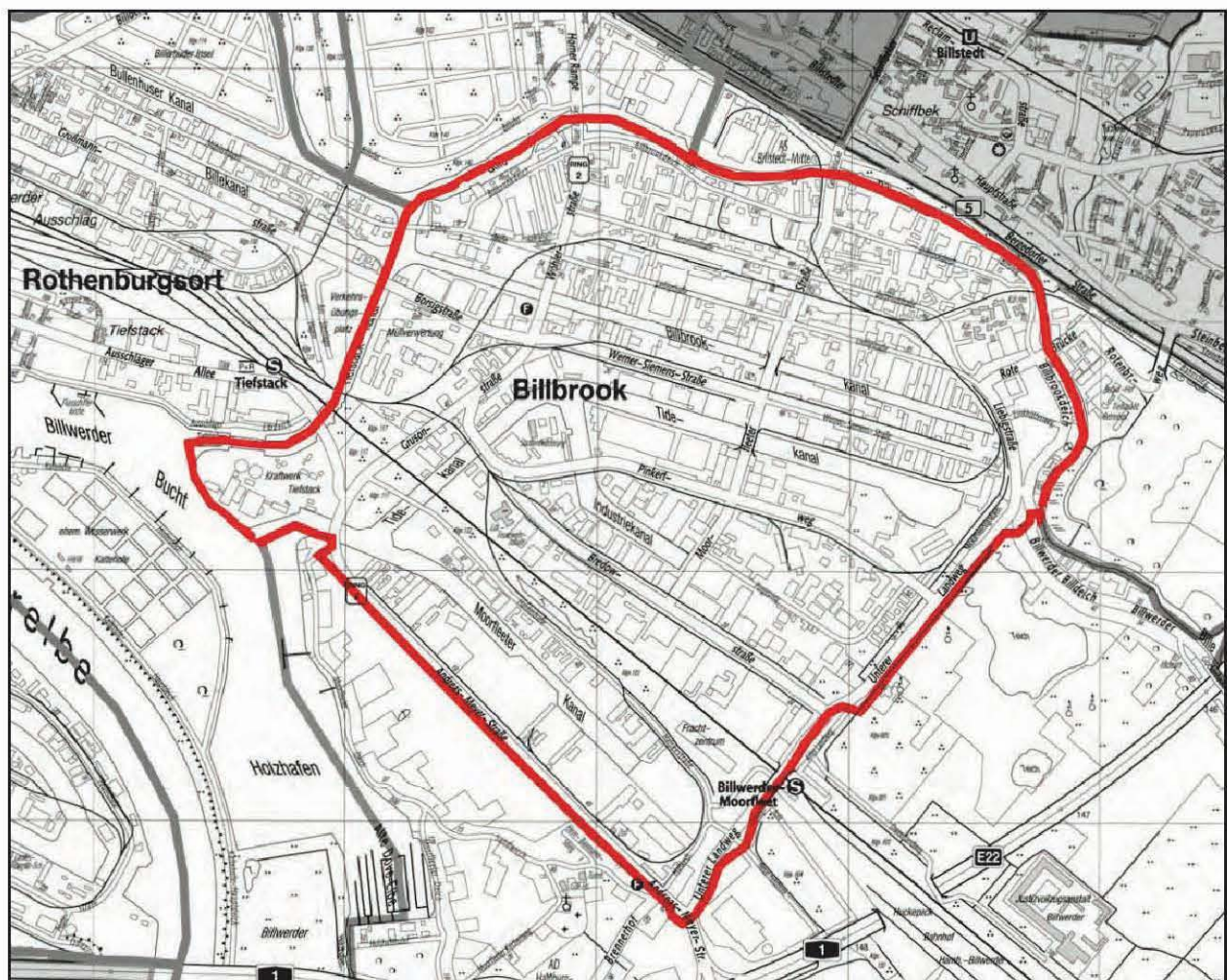


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Siedlungsrand, Stadtteil Billstedt - Ackerland
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: knapp 50 Ladengeschäfte, Haupteinkaufsmöglichkeiten entlang der Kandinskyallee (Discounter) und 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"> - B-Plan Billstedt 69 II vom 17.03.1981 - Festsetzung: Grünfläche (Dauerkleingärten u. Spielplatz) - FNP Ausweisung: Grünflächen

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"> - Reihenhausbebauung; Geschoßwohnungen - Anteilig öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - WR / WA
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes - Gespräche mit Grundstückseigentümern führen - Änderungen von FNP und B-Plan werden bei Konkretisierung notwendig
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

Billbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.357	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	20,6	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	8,5	15	19
Haushalte	791	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	66,9	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	13	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	4,8	5,8	5,4
Fläche in km ²	6,1	141,5	755,2
Einwohner je km ²	222	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	248	23.735	238.266
Wohnungen	577	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	36,6	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	59,3	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	25,2	31,1	37,11
Sozialwohnungen	0	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	0	5.755	23.979

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 dienen 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 B 5 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.

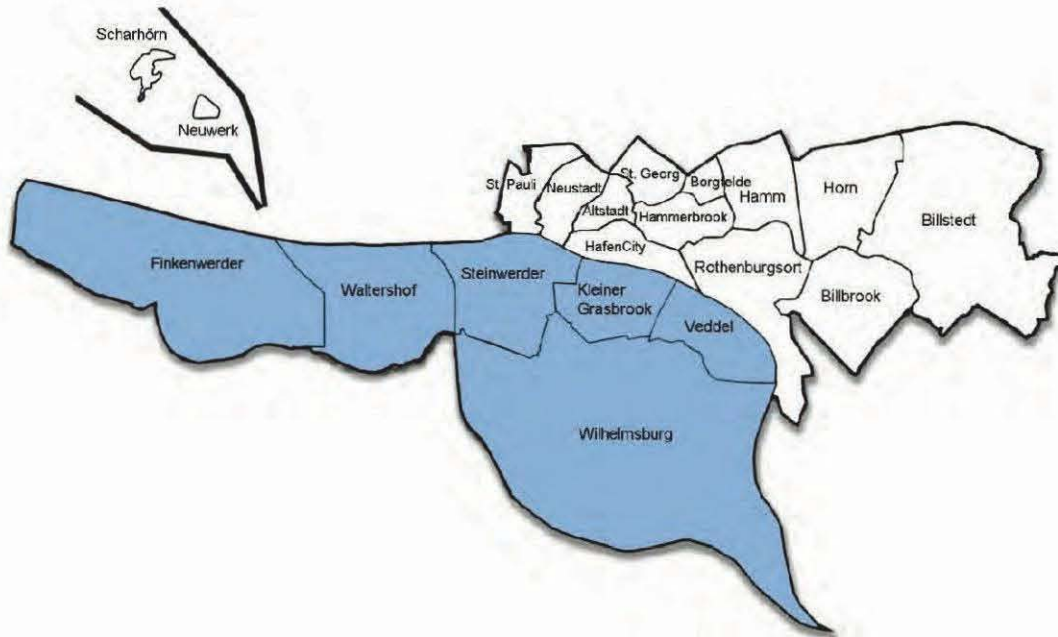
Eine Wohnunterkunft am Billbrookdeich mit etwa 120 Plätzen wird seit vielen Jahren zur Unterbringung von Obdachlosen und allein stehenden Männern genutzt. In den Gebäuden der Wohnunterkunft am Billstieg sind insgesamt 103 Wohnungen vorhanden, in denen rund 450 Menschen leben (überwiegend Zuwanderer aus 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

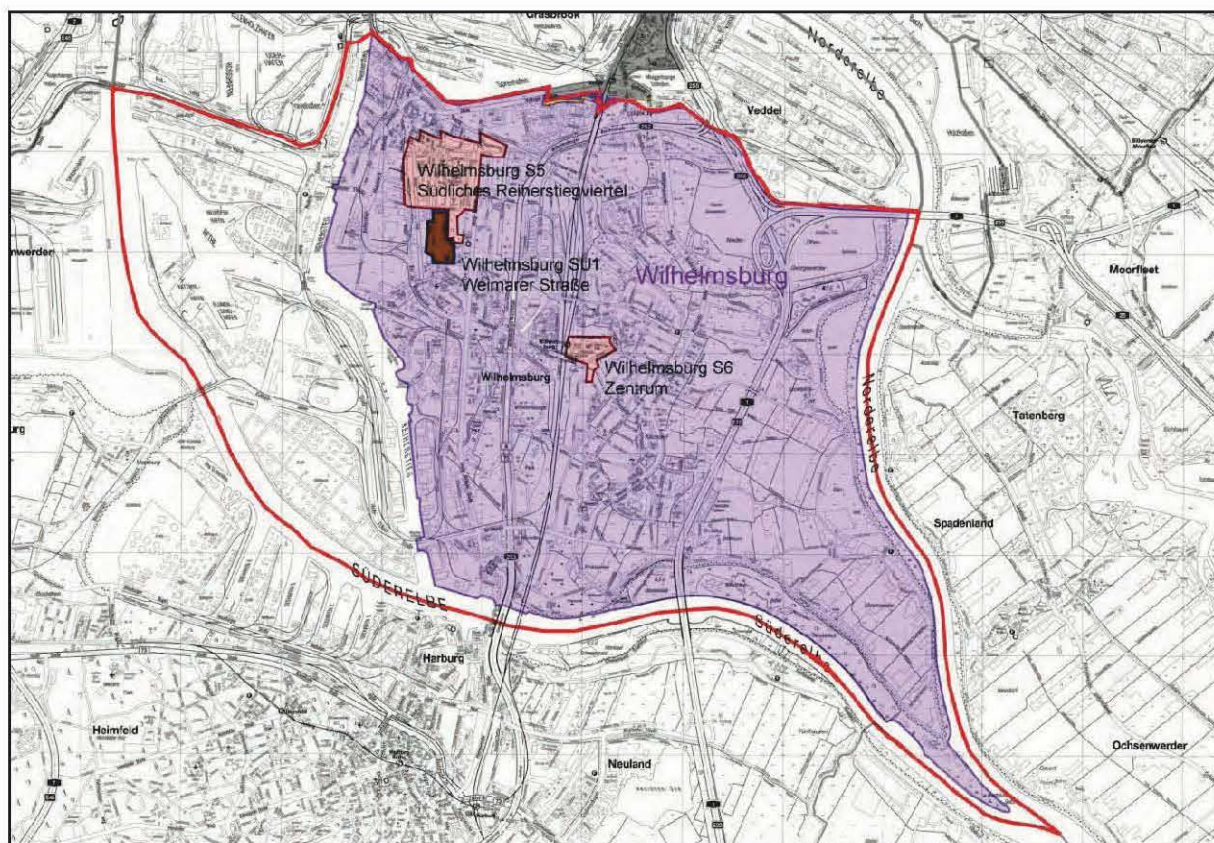


3.4 Südlich der (Norder-) Elbe

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

Wilhelmsburg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	50.472	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	21,3	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	14,1	15	19
Haushalte	24.410	157.212	972.259
Personen je Haushalt	2,1	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	47,9	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	23,8	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	7,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	35,3	141,5	755,2
Einwohner je km ²	1.430	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	4.504	23.735	238.266
Wohnungen	20.825	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	15,5	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	67,8	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	28	31,1	37,11
Sozialwohnungen	6.128	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	1.736	5.755	23.979
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	k.A
Wilhelmsburg SU 1 – Weimarer Straße, Weltquartier		10,8 ha	1.700

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 Reiherrstiegviertels, 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. Hiernach 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 Reiherrstiegviertel) und Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz) festgelegt. Während sich das Reiherrstiegviertel 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. Zwischenzeitlich konnten 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 so-

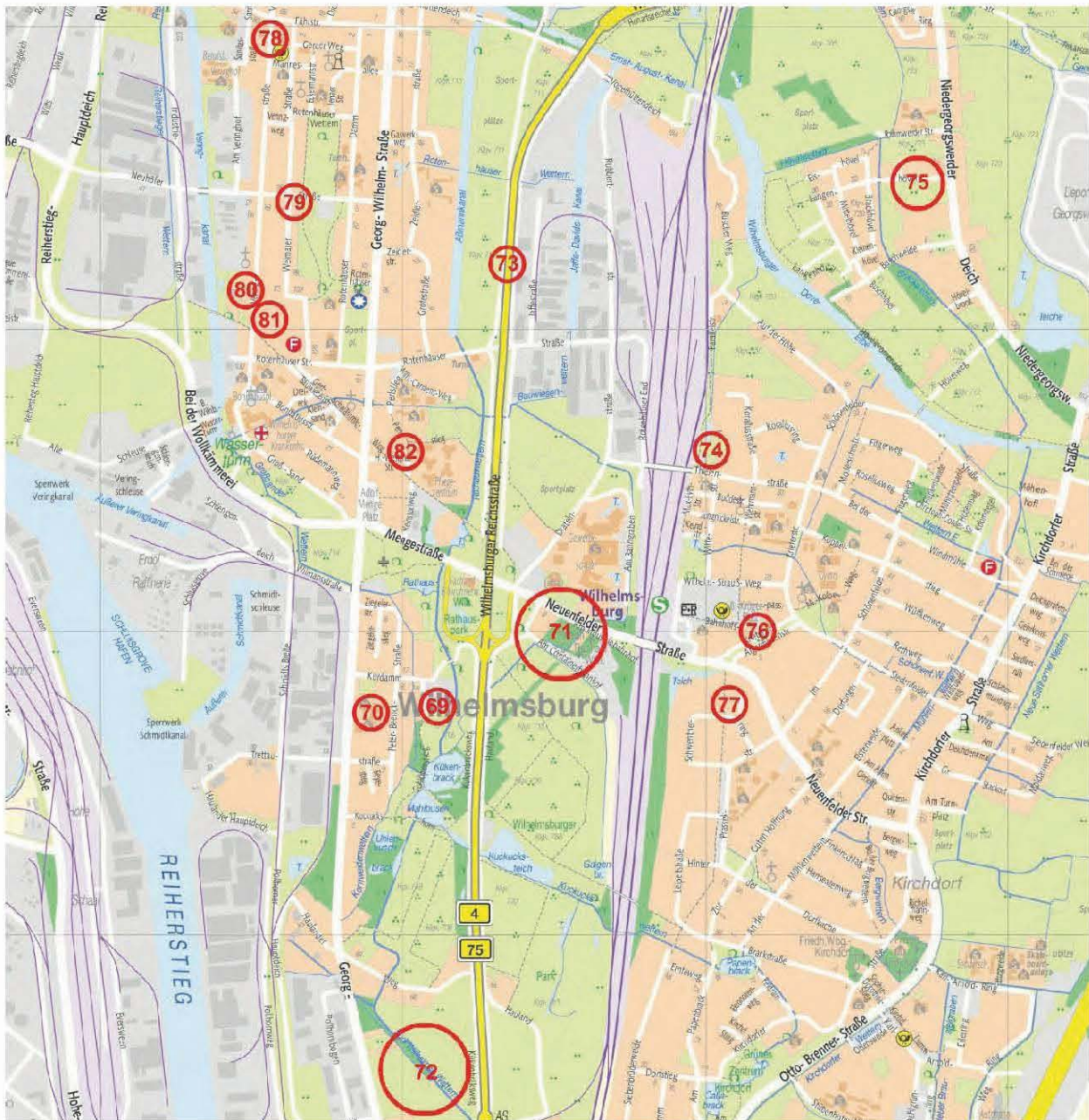
wie zum Umwelt- und Klimaschutz in einem Stadtraum leisten, der bislang eher die Lasten der Gesamtstadt tragen musste.

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 rund 580 neuen Wohnungen und perspektivisch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße mit erheblichen Wohnungsbaupotenzialen zu nennen. Weitere größere Vorhaben (z.B. die Seniorenwohnanlage Schwentnerring) werden aktuell auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts entwickelt.

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 5,80 € 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.

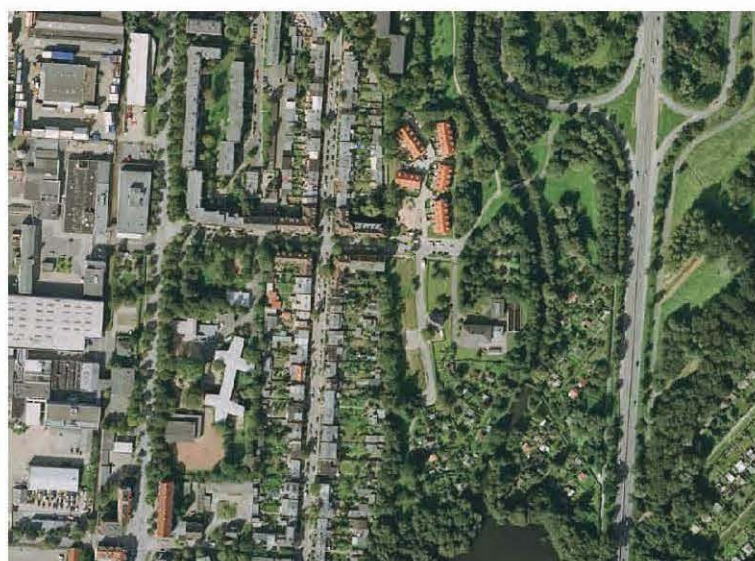
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Wilhelmsburg



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

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

Größe in ha	5,9
WE-Zahl insgesamt	80 (30 bereits umgesetzt)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2010
Baubeginn frühestens	2011, 2012
Innenentwicklung	ja

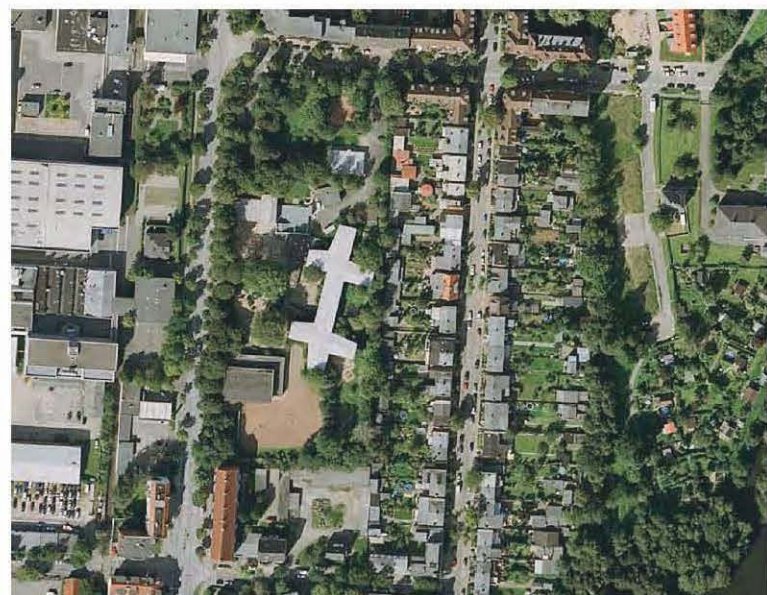
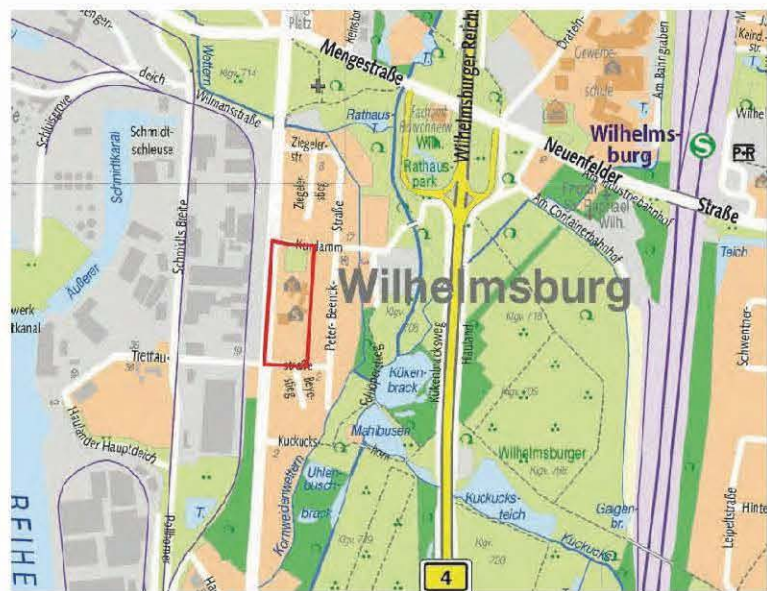


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg westlich der Wilhelmsburger Reichstraße - Kleingartenanlage, ehemaliges Wasserwerk, Brachflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Vollsortimenter an der S-Bahn Haltestelle Wilhelmsburg vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Bushaltstelle der Linie 154 an der Georg –Wilhelm -Straße - Überörtliche Straßenverbindung (B 4/75) unmittelbar erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße von der Straße Kurdamm aus
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 38 vom 02.01.1968. Ausweisung: Grünflächen Parkanlagen, und vorh. Wasserfläche - Baustufenplan Wilhelmsburg vom 06. Januar 1956. Die Flächen westlich Schlöperstieg sind als zweigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise und das Wasserwerk als Fläche mit besonderer Nutzung ausgewiesen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) und der Internationalen Gartenschau (IGS) 2013 soll am Schlöperstieg mit den sog. „Neuen Hamburger Terrassen“ innovativer, familienfreundlicher Wohnungsbau geschaffen werden, der sich auf besondere Art und Weise in die urbane und landschaftliche Umgebung einfügt. - Die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes sollen bestandskonform gesichert und eine Umnutzung in eine Gastronomie ermöglicht werden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Tlw. öffentlich gefördert, tlw. frei finanziert sowie als Eigentumsmaßnahme
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet, Parkanlage
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan hat seit 09.06.2010 Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB - Der 1. BA wird zurzeit umgesetzt und für den 2. BA sind bereits Bauanträge gestellt
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 - Die vorhandenen Kleingärten des Kleingartenvereins Eichenallee müssen zugunsten von Ausstellungsflächen der IGS verlagert werden - 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 der Gebäude des denkmalgeschützten ehemaligen Wasserwerks zur Gastronomie

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

Größe in ha	2,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 150
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2012
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

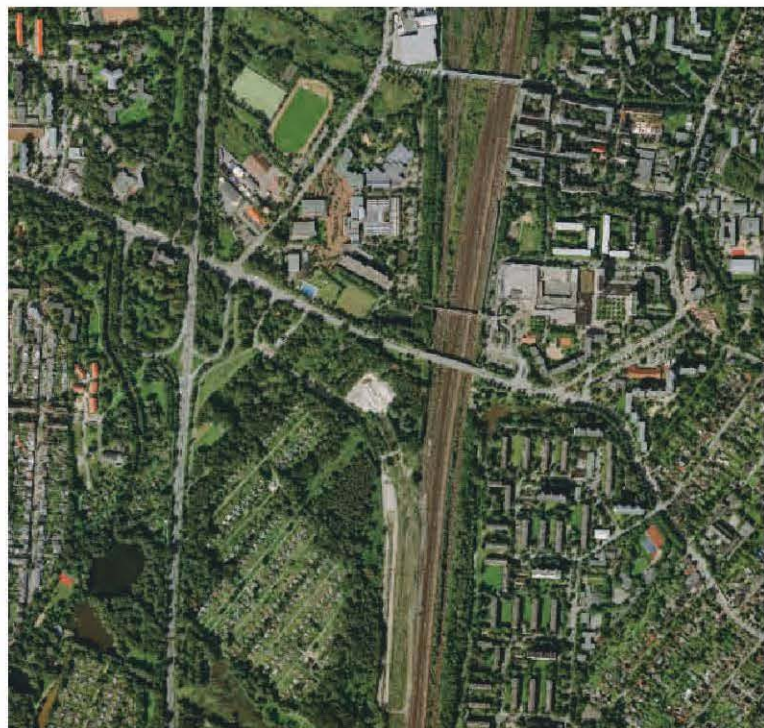


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg östlich der Georg Wilhelm Straße - Sprachheilschule Wilhelmsburg und öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz - Nachbarschaft zu Lackfabrik
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: 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 vom 03. August 1965, - Festsetzung: 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 Einfamilienhausbebauung an der Peter-Beenck-Straße sollen Einzelbaukörper zwischen dem kleinteiligen Maßstab und der Geschlossenheit vermitteln
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Bebauungsplanverfahren - Öffentliche Plandiskussion fand am 21.06.2011 statt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg aber vorbelastet durch Lärm - Die Fläche liegt im Sonderfördergebiet Wilhelmsburg und gehört zu den Schlüsselprojekten - Es besteht die Problematik einer direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Industrie (Gemengelage, Nähe zu Störfallbetrieben und Geruchsimmissionen)

Nr. 71 „Mitte Wilhelmsburg“ (Wilhelmsburg)

Größe in ha	ca. 39
WE-Zahl insgesamt	ca. 279
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2010
Baubeginn frühestens	seit 2010
Innenentwicklung	ja

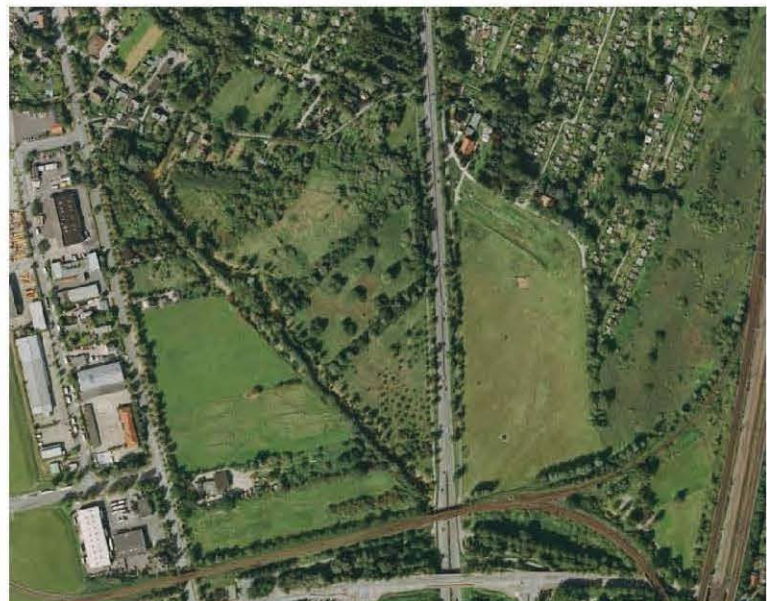


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum von Wilhelmsburg gelegen, nördlich und südlich der Neuenfelder Straße - Gemeinbedarf Schule, Grünflächen Park und Kleingartenanlagen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz (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/B75) unmittelbar angrenzend
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße Am Insempark - Wohnhöfe
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Wilhelmsburg 16 und 38 - Festsetzungen: Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Misch- und Sondergebiete - FNP Ausweisung: Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemeinbedarf

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 - Erhalt des Schwimmbades bis zur Fertigstellung der neuen Anlage möglich
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungen - Frei finanziert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - 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
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/ B75). Aber Verbesserung des Wohnstandortes durch die geplante Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/ B75)

Nr. 72 „Haulander Weg“ (Wilhelmsburg)

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

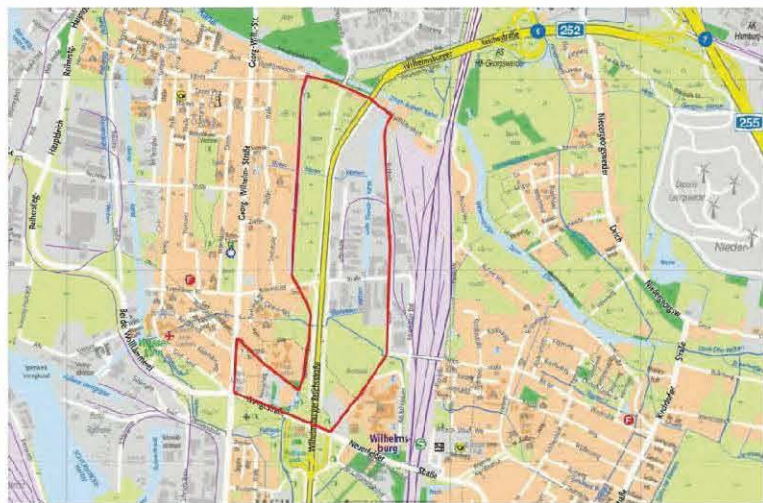


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im südlichen Bereich von Wilhelmsburg begrenzt von den Straßen Haulander Weg, der Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4/75) im Osten und der Georg-Wilhelm-Straße im Westen - extensive Wiesenflächen und Streuobstbestände - 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 ausgewiesen als Landschaftschutzgebiet - FNP Ausweisung Gewerbe

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
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"> - 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 - Ökologisch hochwertige Flächen, bei Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleich extern nötig - Lärmbelastung durch die Hafenbahntrasse und benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete

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

Größe in ha	ca. 200
WE-Zahl insgesamt	z.Zt. nicht bezifferbar
Eigentümer	FHH und privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	nicht abschätzbar, da langfristiges Projekt
Baubeginn frühestens	nicht abschätzbar
Innenentwicklung	nein

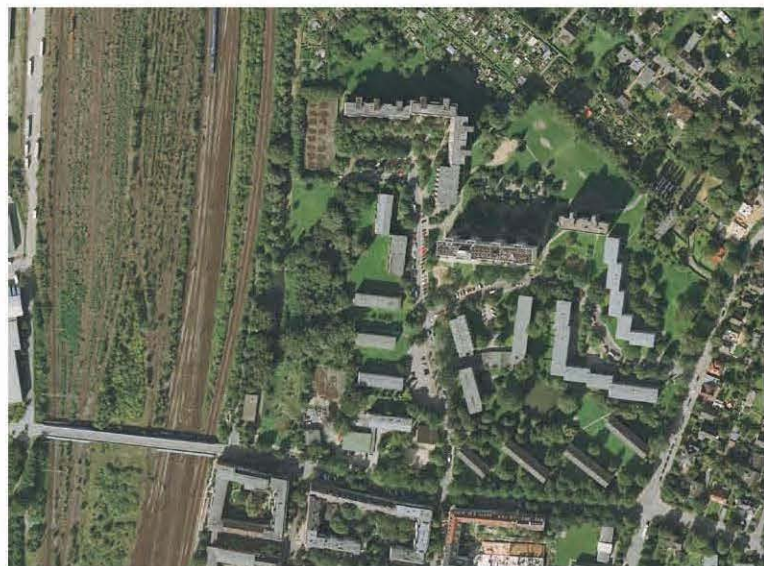
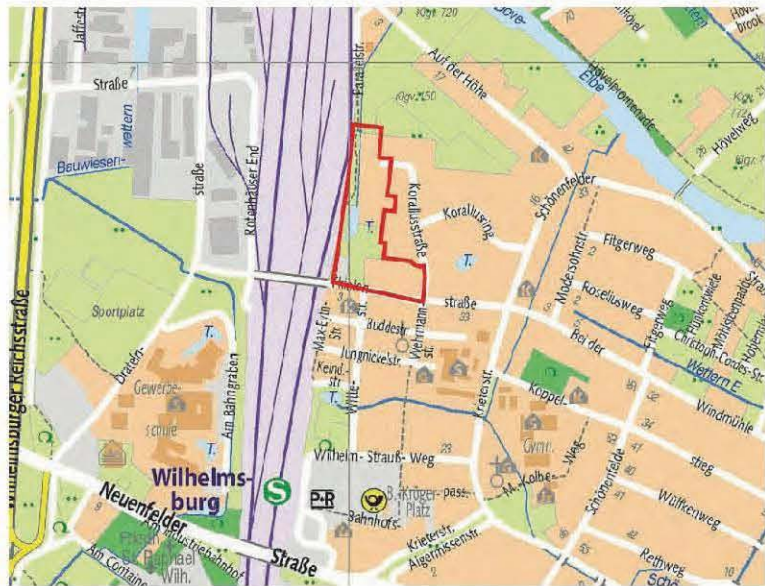


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Von der Neuenfelder Straße bis zum Ernst-August-Kanal - Überwiegend Gewerbe- und Kleingartennutzungen und Straßenverkehrsflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - u.a. B-Pläne WB 2, 16, 28, 30, 67 u. Baustufenplan Wilhelmsburg 1956 - Festsetzungen: Gewerbegebiete, Industriegebiete, Baugrundstücke f.d. Gemeinbedarf, Grünflächen Sportanlagen, Allgemeine Wohngebiete, Industriegebiet und Dauerkleingärten Baustufenplan - FNP Ausweisung: Bahnflächen, Gewerbegebiete, Grünflächen, Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Workshopverfahren Planwerk Neue Mitte Wilhelmsburg in 2008: Zusammenhängendes Parksystem zwischen den beiden Elbeläufen, wiederkehrende Gestaltungselemente wie offene Grünanlagen, thematische Wasserflächen und Promenaden sollen den Raum im zukünftigen Baugebiet erlebbar machen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungsbau u.a.
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"> - Entwicklung des Ideenraums durch weitere kleinräumige städtebauliche Wettbewerbe
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 Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg - Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“ - Verlagerung Gewerbe notwendig (Flächenbedarf) - Es ist mit Geruchsbeeinträchtigungen sowie mit Gewerbelärm durch angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen

Nr. 74 „Neues Korallusviertel“ (Wilhelmsburg)

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

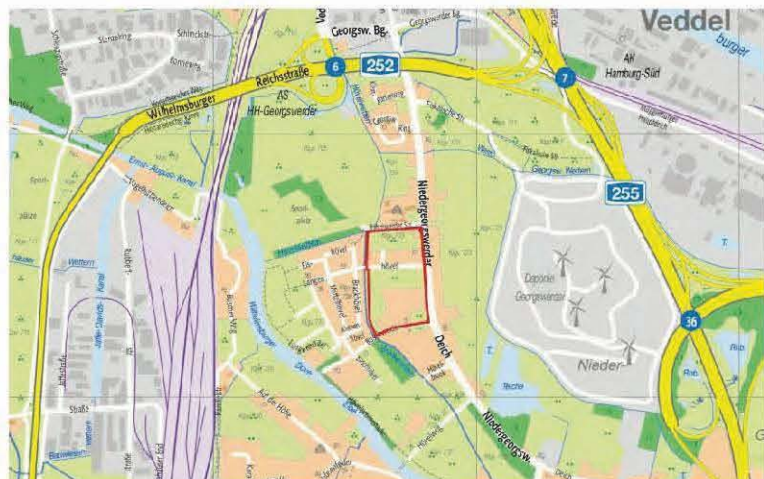


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich des Zentrums von Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz) und wird im Süden begrenzt von der Thielenstraße und östlich von der Korallusstraße - Brachfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten 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/B75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung KFZ-frei - Ausbau Parallelstraße erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan WB 8 - Festsetzungen: Reine und Allgemeine Wohngebiete, jedoch keine überbaubare Fläche - FNP Ausweisung: Wohngebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz an der Westseite zwingend notwendig - 3- bis 5-geschossige Zeilen und Einzelbauten
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - öffentlich gefördert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien mit Migrationshintergrund
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Geplante B-Plan Festsetzungen: Allgemeine Wohngebiete
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Kooperatives städtebaulich architektonisches Gutachterverfahren abgeschlossen - derzeit Wirtschaftlichkeitsprüfung - Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlicher Plandiskussion, wenn Wirtschaftlichkeitsprüfung positiv ausfällt.
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 - Erhebliche Probleme im Zusammenhang mit der Freiraumversorgung und der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier - Lärmschutz zur Bahn - Zentrumsverträglichkeit - Einzelhandel - Methangasuntersuchungen

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

Größe in ha	ca. 8,62
WE-Zahl insgesamt	ca. 124
Eigentümer	privat, tlw. FHH
Planungsrecht erforderlich	vorhanden
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	formell vorhanden (Erschließungsmaßnahmen noch erforderlich)
Baubeginn frühestens	2014
Innenentwicklung	nein

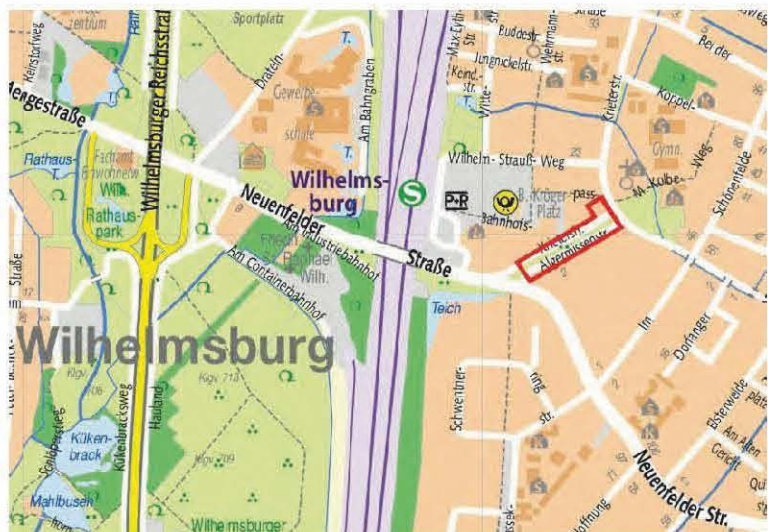


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg, westlich des Niedergeorgswerder Deichs - Grünland, Kleingartenanlagen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz - ÖPNV Anbindung Bus - KFZ über Niedergeorgswerder Deich zur BAB 252
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"> - FNP Ausweisung: Wohnbauflächen, Wasserfläche, Grünflächen und naturbestimmte Flächen

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"> - Vorhanden
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vermarktung durch FB/Imm
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 - Laufendes Umlegungsverfahren - Bodensanierung erforderlich - Genehmigung von Bauanträgen erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen möglich

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

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	200
Eigentümer	FHH / SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	nicht absehbar
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja

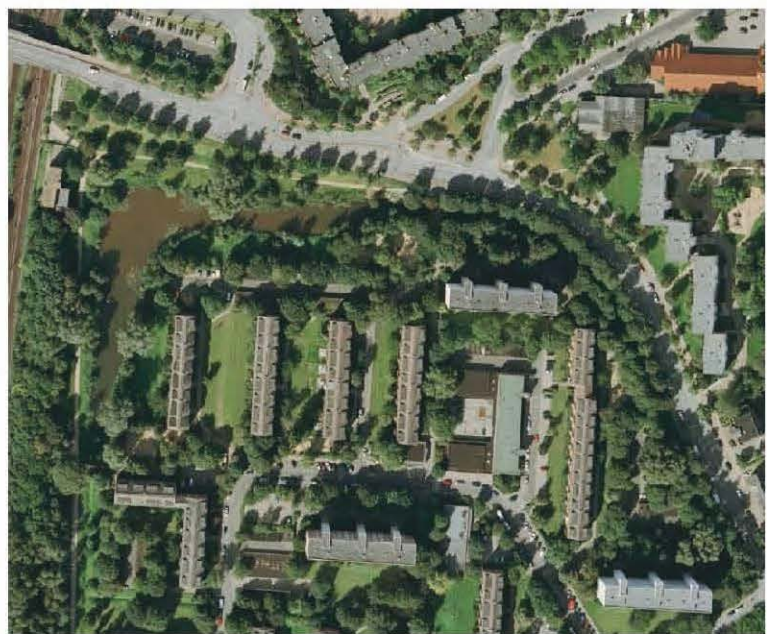
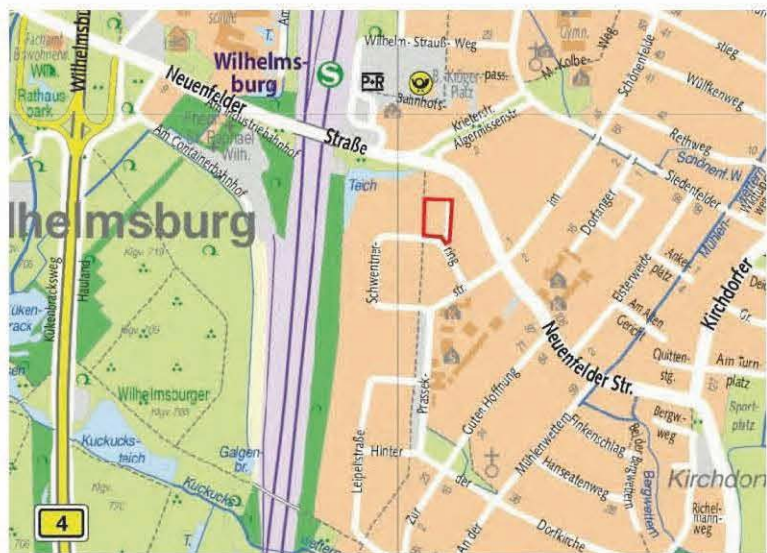


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Einkaufszentrums Wilhelmsburg an der Krieterstraße - Straßenverkehrsfläche / Parkplätze / öffentliches Grün
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Wilhelmsburger Stadtteilzentrum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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau, max. dreigeschossig
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Erneuerungskonzeptes wäre notwendig

**Nr. 77 Projekt
 „Schwentnerring“
 (Wilhelmsburg)**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	77
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

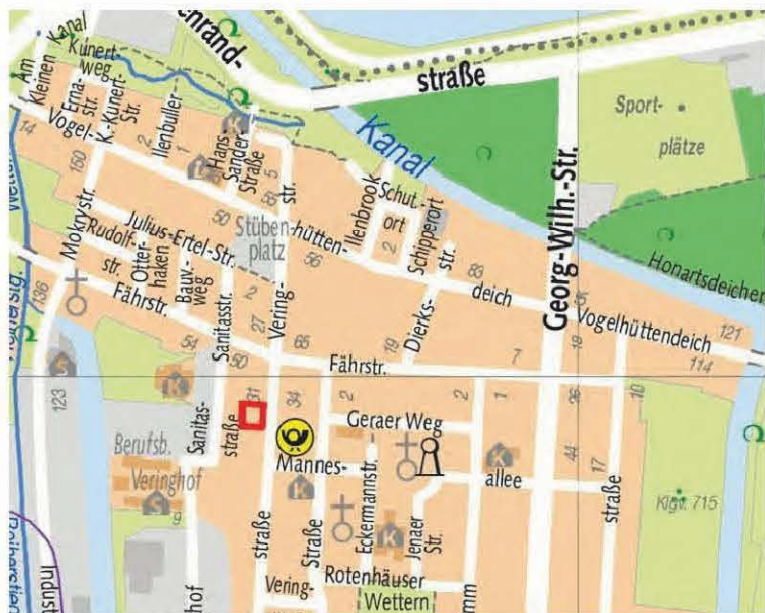


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Einkaufszentrums Wilhelmsburg südlich der Neuenfelder Straße in der in den 60er-Jahren entstandenen Wohnsiedlung „Schwentnerring“ - SAGA-Geschäftsstelle Wilhelmsburg und einige Dienstleister (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-Bahn-Haltstelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar - Überörtliche Straßenverbindung (B 4/75) ist mit dem PKW über die Neuenfelder Straße unmittelbar erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Wilhelmsburg 10 - Festsetzung: im westlichen Teil „SOL Ig“ (Sondergebiet Läden, eingeschossig, geschlossene Bauweise) und im östlichen Teil „SOL IIg“ - FNP Ausweisung: Wohnbauflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Seniorenwohnanlage in drei Häusern mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen - 13 2-Zimmerwohnungen - 64 1,5-Zimmerwohnungen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Wohnungen sind nach den Förderrichtlinien für den Mietwohnungsbau der WK Hamburg als Seniorenwohnungen (Programmsegment A) geplant
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Senioren
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Gutachterverfahren abgeschlossen - Baugenehmigungsverfahren in Vorbereitung
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 ist die Verlagerung der SAGA-Geschäftsstelle. Dieses ist im Zuge der Sanierung der Hochhausbauten am Berta-Kröger-Platz für das Jahr 2012 geplant. - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 / Berta-Kröger-Platz - Das Erneuerungskonzept sieht „Neubau Wohnen“ vor, eine Fortschreibung ist aufgrund der angestrebten städtebaulichen Struktur jedoch notwendig

Nr. 78 Projekt
„Veringstraße 35“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,065
WE-Zahl insgesamt	ca. 10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

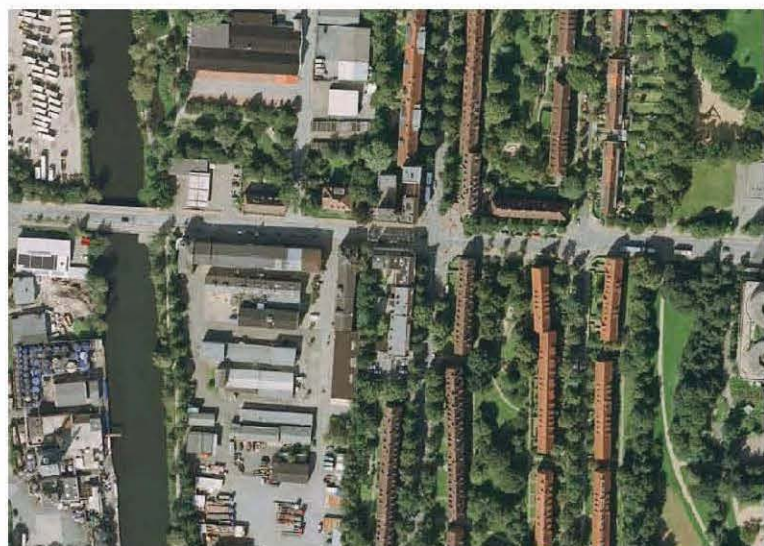
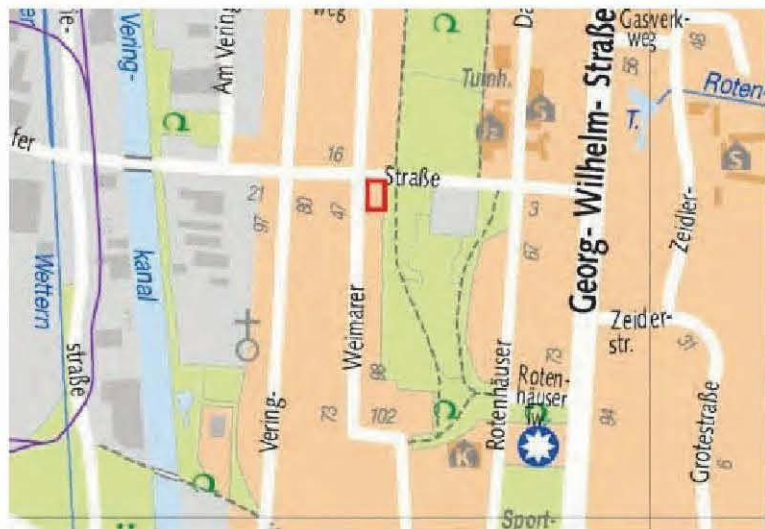


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - 1- geschossige Ladennutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Am Veringhof, 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-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A 252
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg - Ausweisung: „Mischgebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise“

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Bebauungslücke oberhalb der 1-geschossigen Ladenbebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Straßenrandbebauung in Höhe und Fassadengliederung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 10 Wohneinheiten - Sonderwohnform
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Psychosoziales Projekt
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"> - Bauvoranfrage wurde gestellt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Lückenschließung würde städtebaulich begrüßt: <ul style="list-style-type: none"> - im Sanierungskonzept 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“ (Wilhelms-
burg)

Größe in ha	0,49
WE-Zahl insgesamt	51+26 (2 Antragsverfahren, Abriss vorhandener WE)
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

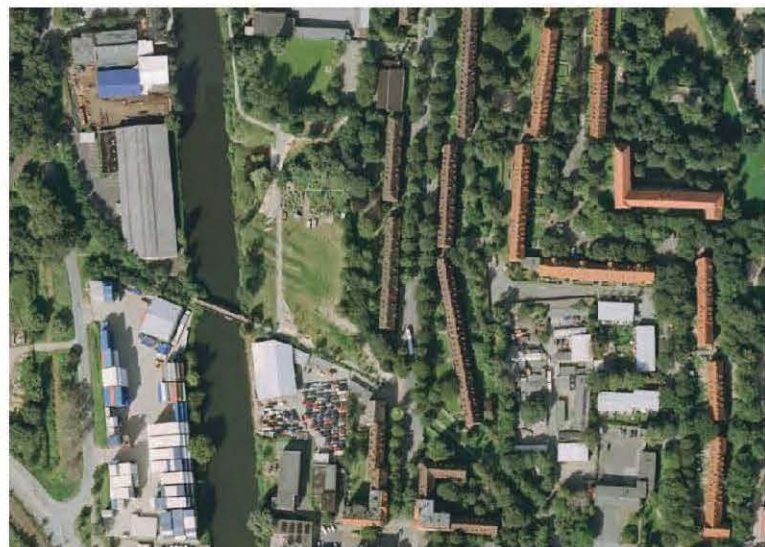
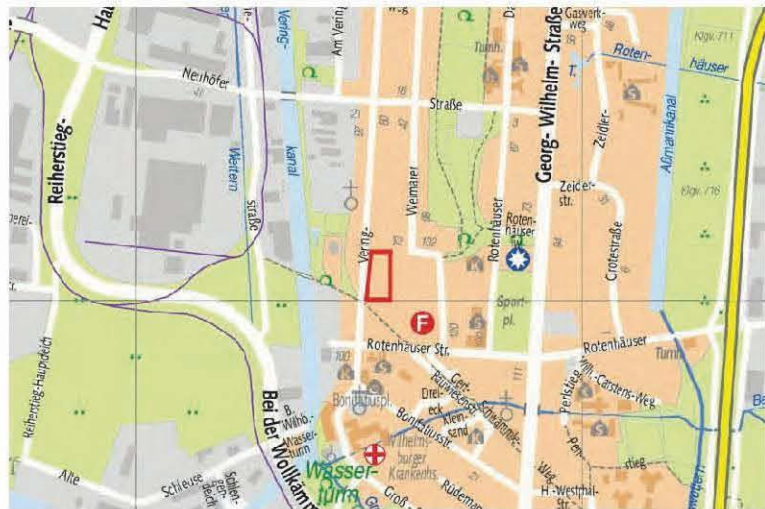


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - Nördlicher Abschluss des Weltquartiers - 3 abzureißende 3-geschossige Wohnbauriegel
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A 252
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg / Teilbebauungsplan 26 - Festsetzung „Wohngebiet 3 g“ (westl. Weimarer Straße) - Festsetzung „Wohngebiet 1 o“ (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"> - 62 Wohneinheiten - Mietwohnungen
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"> - Laufendes Baugenehmigungsverfahren - Umfangreicher stattgefunderer Abstimmungsprozess - Baumasse / Geschossigkeit sind unter dem Aspekt des Einfügens kritisch beurteilt worden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben wird als Aufwertung für den Stadtraum und die Mietungen begrüßt - Bildung klarer Raumkanten (Straßenraum, Innenhof) ggü. der gegenwärtigen Situation - Abriss vorhandener WE - Passivhausstandard

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

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

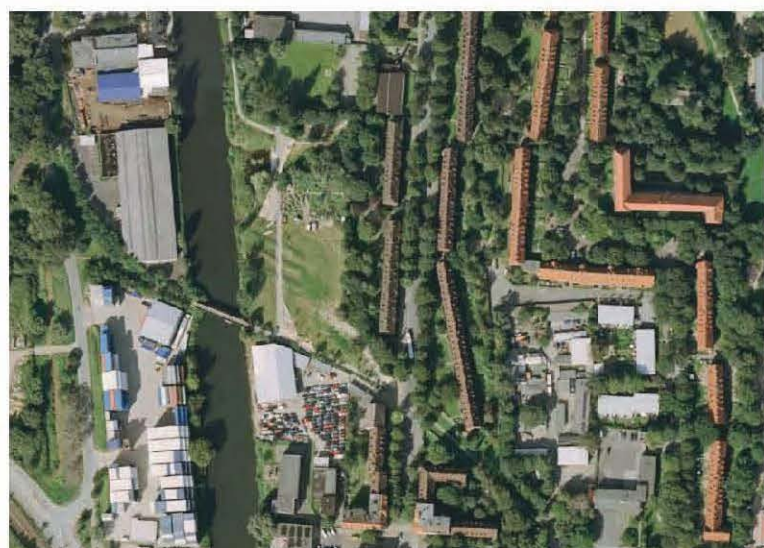
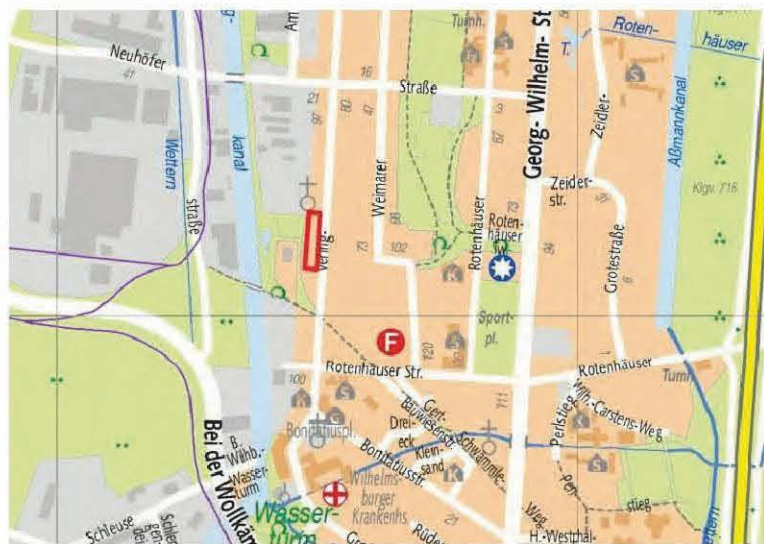


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - Südlicher Abschluss des Weltquartiers - abzureißender 3-geschossiger Wohnbauriegel
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Bushaltestellen Veringstraße Anbindung an S-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A 252
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 - Festsetzung „Wohngebiet 4 Geschosse, geschlossene Bauweise“

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"> - 62 Wohneinheiten - Mietwohnungen
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"> - Laufendes Baugenehmigungsverfahren - Abstimmung mit Fachämtern - Umfangreicher stattgefundener Abstimmungsprozess unter Einbindung auch von OD
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben wird als Aufwertung für den Stadtraum und die Mietungen begrüßt - Bildung klarer Raumkanten (Straßenraum, Platzsituation, Innenhof) ggü. der gegenwärtigen Situation - Bildung eines zusätzlichen Quartiersplatzes am Gert-Schwämmle-Weg, der durch die gastronomische Nutzung im EG belebt wird - Abriss vorhandener WE - Passivhausstandard

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

Größe in ha	0,44
WE-Zahl insgesamt	74 (Abriss vorh. WE)
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2012
Innenentwicklung	ja

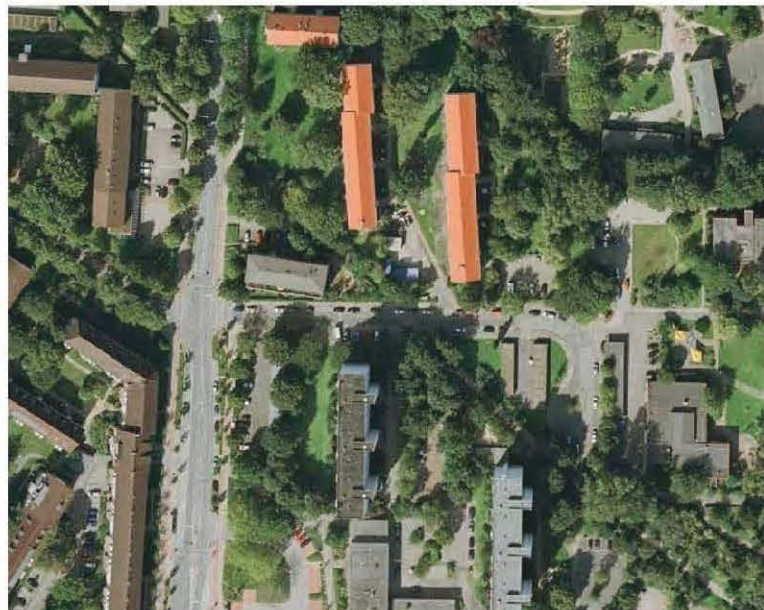
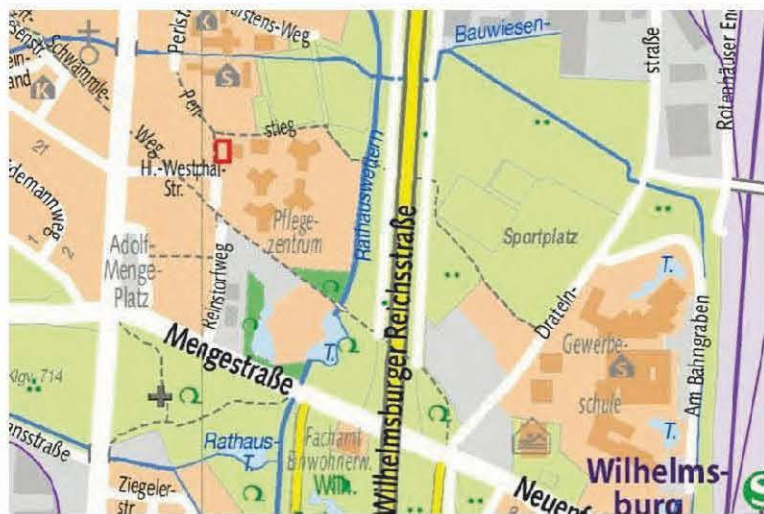


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im westlichen Teil von Wilhelmsburg an der belebten Hauptverkehrsstraße Veringstraße - Teil des Weltquartiers - 2 abzureißende 3-geschossige Wohnbauriegel
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten 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-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg - über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A 252
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 - Festsetzung: „Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise“

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"> - 74 Wohneinheiten, Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen
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"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren - Überarbeitete Unterlagen liegen SL zwecks Stellungnahme vor - Umfangreicher stattgefundener Abstimmungsprozess unter Einbindung auch von D4 und OD
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der Straßenrandbebauung und Aufwertung der Mietungen ggü. der Bestandssituation werden begrüßt - Planungsrechtlich festgesetzter Baumbestand wird bislang nicht berücksichtigt, Ausgleich steht noch offen - 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	2012
Innenentwicklung	ja

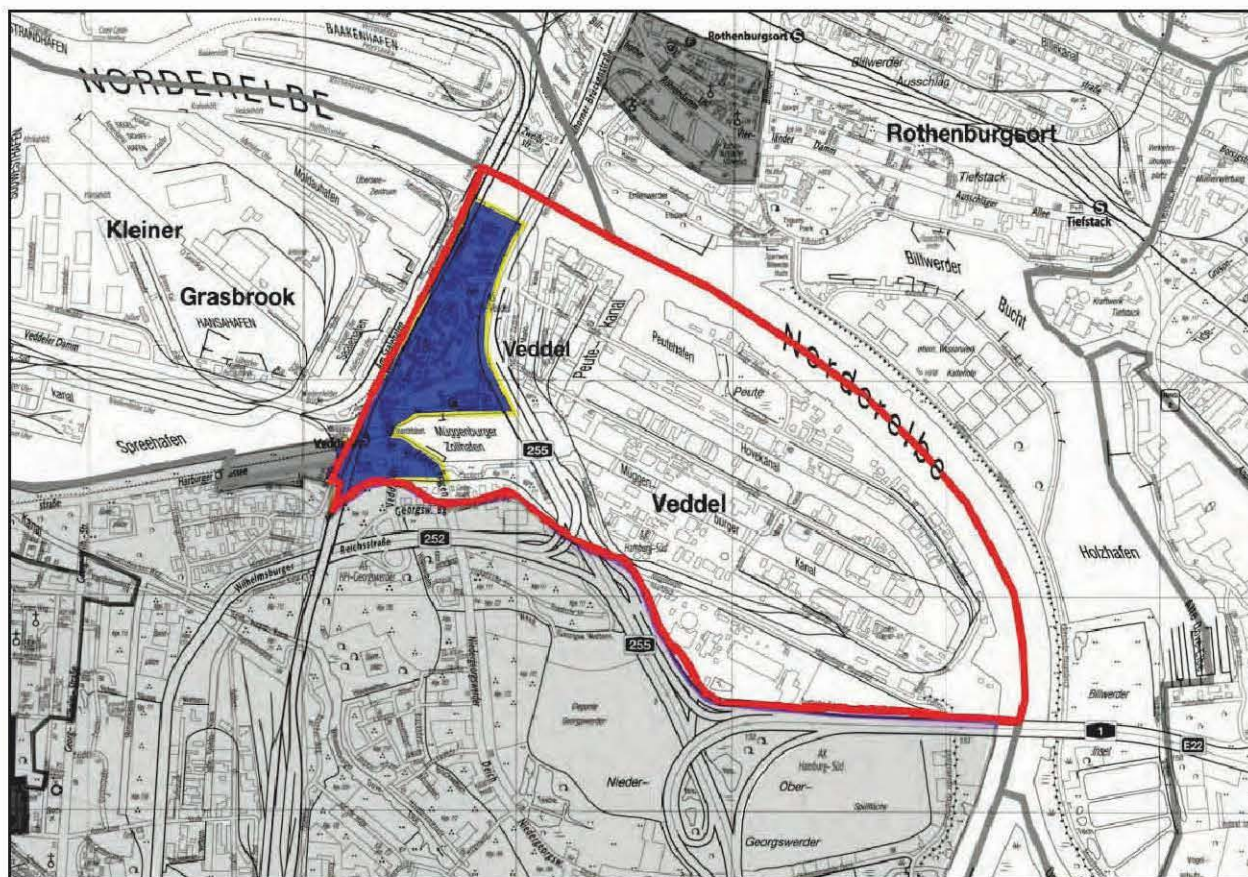


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Stellplatz- / Grünfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Adolf-Menge-Platz (Discounter) 7 min. Fußweg - Kita am Stübenplatz vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: über Bushaltestellen Adolf-Menge-Platz an S-Bahn-Haltestellen Wilhelmsburg - Über Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die A 252
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 2 - Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Pflegeheim“

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Solitärgebäude mit umliegenden Freiflächen, insofern beziehend auf die vorhandene Bebauungsstruktur - Oberirdische Stellplatzanlage
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - 24 Wohneinheiten - Mietwohnungen
Zielgruppen/Haushalte	- Unterstütztes Wohnen in Anlehnung an das Pflegeheim
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden
Projektstand/Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Bindet sich funktional und städtebaulich optimal in den räumlichen Übergang zwischen Pflegeheim-Anlage und angrenzender Wohnbebauung ein - Zu begrüßende Nachverdichtungsmaßnahme

Veddel			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	4.847	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	21,3	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	7,4	15	19
Haushalte	2.526	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	56,6	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	21,9	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	7,1	5,8	5,4
Fläche in km ²	4,4	141,5	755,2
Einwohner je km ²	1.102	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	218	23.735	238.266
Wohnungen	2.011	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	2	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	61,1	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	25,4	31,1	37,11
Sozialwohnungen	414	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	0	5.755	23.979
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Nachsorgegebiet Veddel (ehem. Verstetigungsgebiet)		37 ha	5.400

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



Veddel

Der Stadtteil ‚Veddel‘ umfasst die Inseln Veddel und Peute sowie Bereiche beiderseits des Müggenburger Kanals. Während die Veddel westlich der BAB 255 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 „Sprungs 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 Hafearbeiter 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 Hafearbeiter. 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 Hafearbeiter.

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.

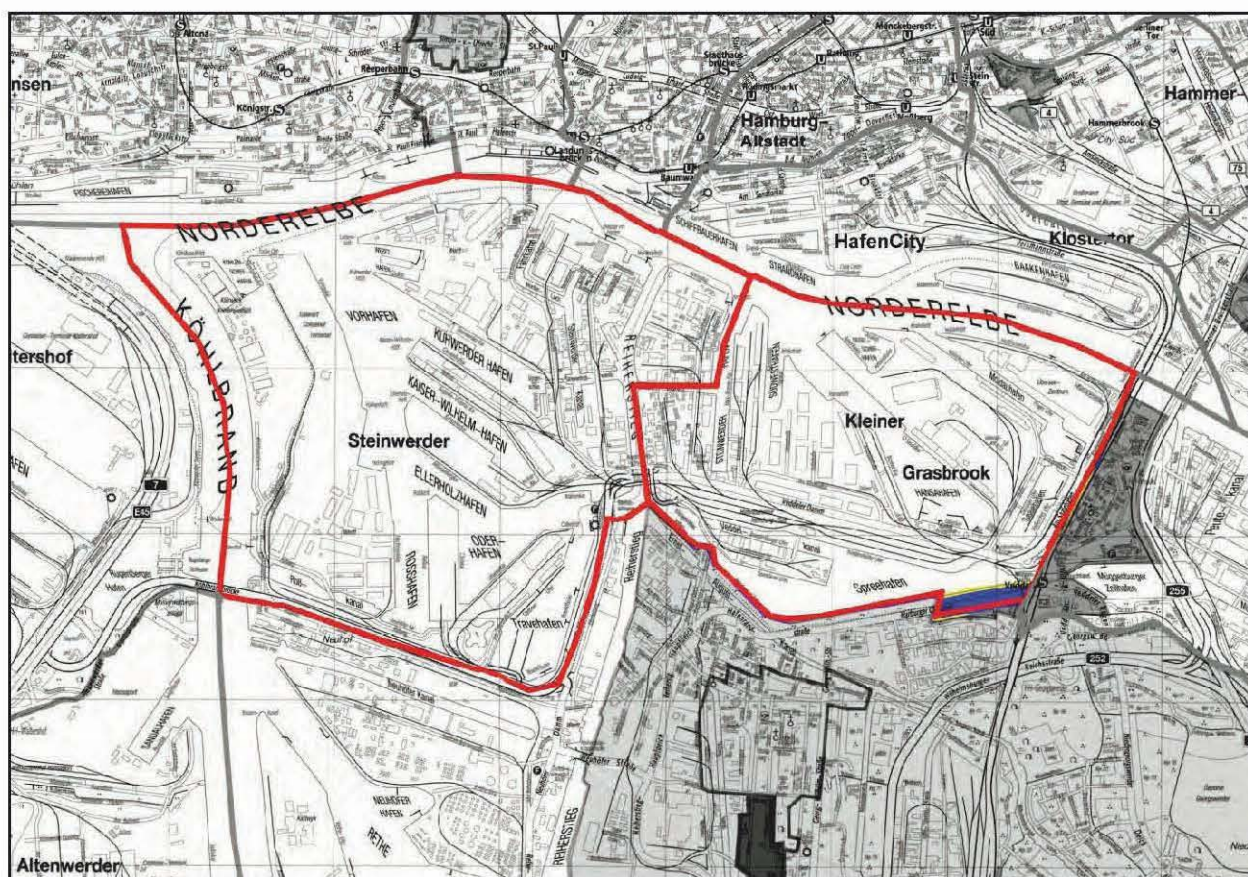
1997 wurde die Veddel in das Hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm aufgenommen. Ab 1999 nahm ein vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung betreuter Beirat die Arbeit auf. Neben vielfältigen sozialen Maßnahmen zählen vor allem die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands, die Neugestaltung 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 SAGA 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.d.), die seinerzeit mit ins Fördergebiet aufgenommen wurden, noch nicht vollständig mit Blick auf heutige Standards modernisiert werden.

Aktuell befindet sich die Stadtteilentwicklung auf der Veddel in der so genannten ‚Nachsorgephase‘, in der unter Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen des Bezirksamtes das Quartier als Wohnstandort mit mietpreisgünstigem Bestand langfristig abgesichert werden soll. Vor Abschluss der Förderung wird geprüft, ob weitere gezielte Maßnahmen auf der Veddel erforderlich sind. Zentrale laufende Vorhaben stellen derzeit das Haus der Begegnung (mit Senioreneinrichtung, Spielhaus und eventuell anteiligem Wohnen), die Verbesserung des S-Bahnhofes sowie eine Aufwertung und Stabilisierung der Nahversorgung dar. Neue Impulse auch für das Wohnen könnten sich im Zusammenhang mit der geplanten Aufgabe der Zollstation im Veddeleer Norden seitens der HPA und durch entsprechende Verlagerungen ergeben.

Steinwerder / Kleiner Grasbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.244	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	9,4	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	6,8	15	19
Haushalte	924	157.212	972.259
Personen je Haushalt	1,4	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	74,6	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	7,8	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	4,3	5,8	5,4
Fläche in km ²	12,3	141,5	755,2
Einwohner je km ²	101	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	85	23.735	238.266
Wohnungen	680	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	2,8	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	53,4	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	29,2	31,1	37,11
Sozialwohnungen	0	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	0	5.755	23.979

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 Hafenarbeiter 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 jüngst 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.

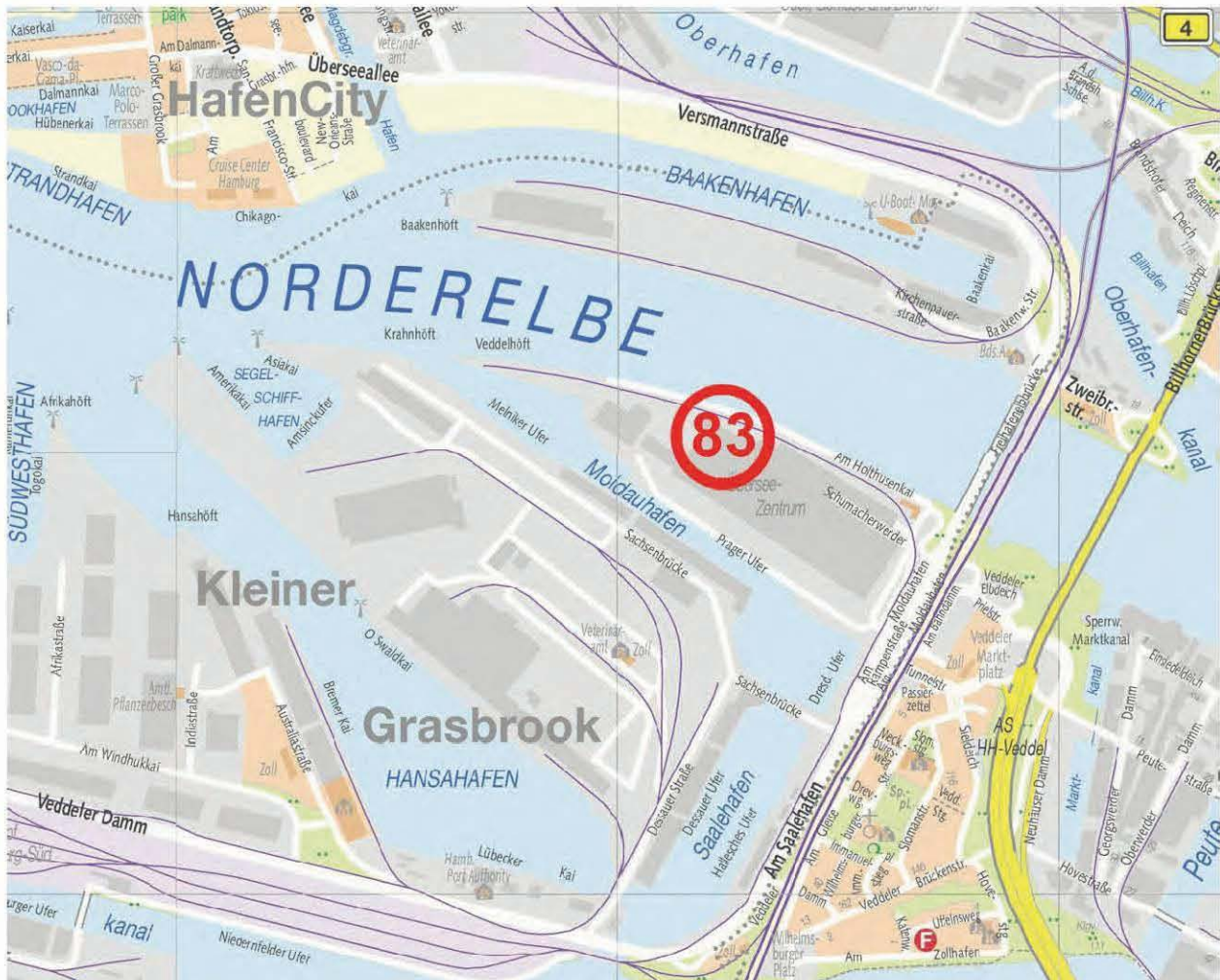
Das von der HHLA (Hamburger Aktien- und Lagerhausgesellschaft) betriebene Überseezentrum mit insgesamt 235.000 Quadratmeter Lagerflächen sowie ein angrenzendes Multifunktionsterminal mit Abfertigungsmöglichkeiten sowohl für Frucht- und Kühlschiffe als auch die Verladung von Fahrzeugen sind derzeit als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

Langfristig wird dieser Fläche jedoch das Wohngebiet der zukünftigen östlichen HafenCity im Bereich des Baakenhafens und der Elbbrücken direkt gegenüberliegen. Damit rückt der nördliche Rand des Kleinen Grasbrook mit seiner dichten Wasserlage in eine neue stadträumliche Situation. Der Bezirk Mitte sieht hier perspektivisch ein Wohnungsbaupotenzial im Kontext des „Sprungs über die Elbe“. Gleichzeitig bestünde die große Chance, die weitgehend isolierte Veddel mit dieser Entwicklung räumlich zu verschränken. Gleichwohl setzt dies entsprechende Entscheidungen durch den Senat voraus.



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

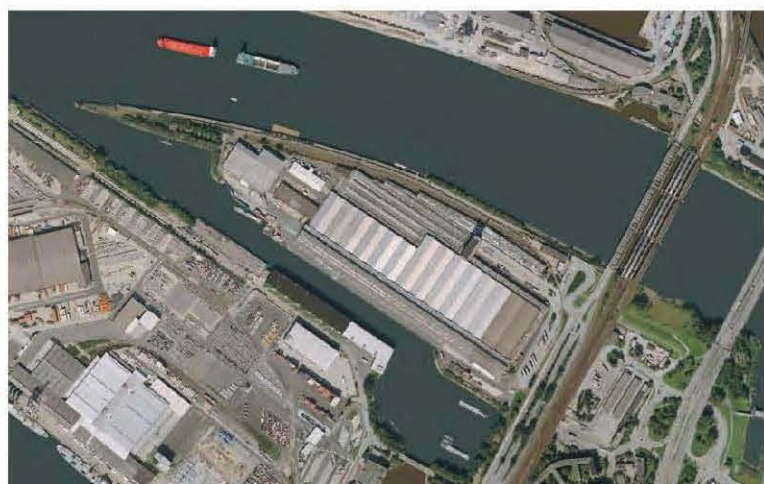
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Kleiner Grasbrook



83 Holthusenkai (Suchraum)

**Nr. 83 „Holthusenkaai“
 (Kleiner Grasbrook)**

Größe in ha	20
WE-Zahl insgesamt	noch nicht quantifizierbar
Eigentümer	HPA
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	langfristige Wohnungsbaureserve
Baubeginn frühestens	langfristige Wohnungsbaureserve
Innenentwicklung	ja



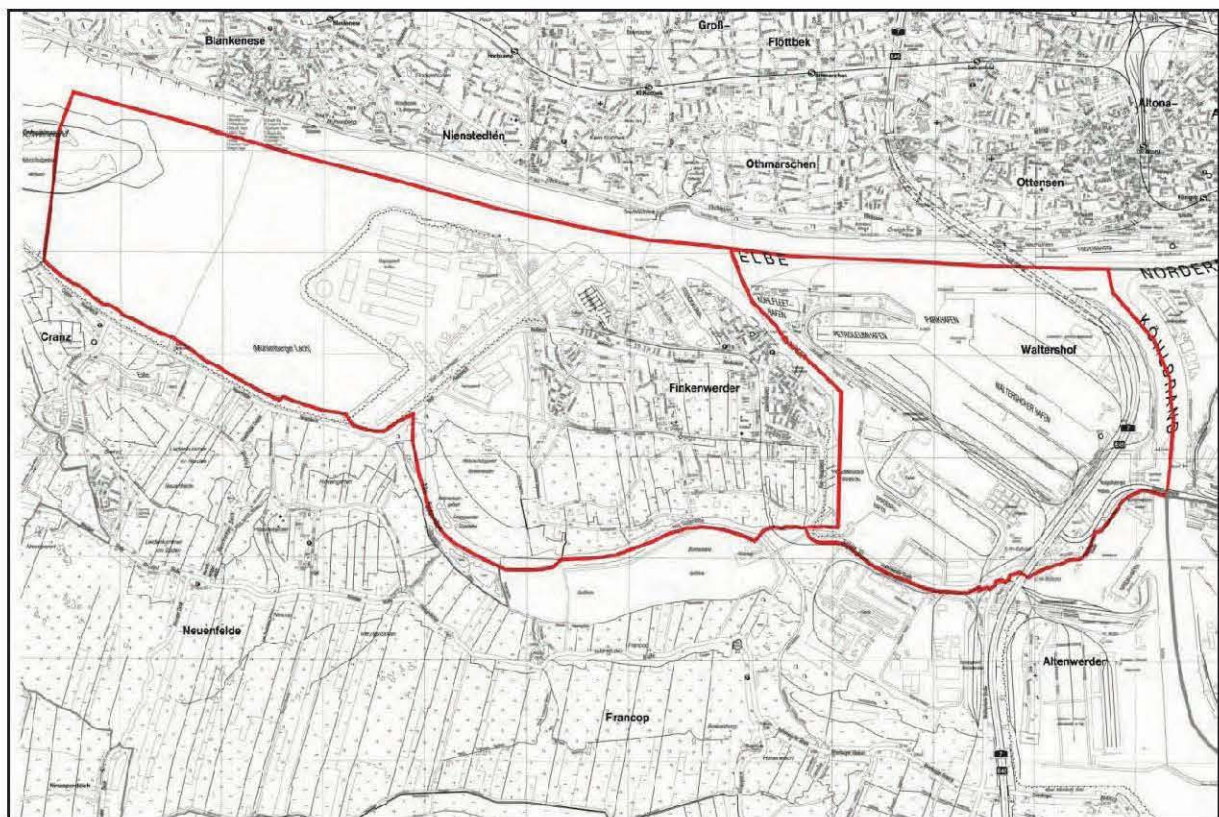
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt direkt an der Norderelbe vis-a-vis Baakenhafen (HafenCity) und westlich des Stadtteiles Veddel - Derzeitige Nutzung: Überseezentrum (HHLA)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - ÖPNV-Anbindung: S-Bahnhof Veddel, künftig: S-Bahn-/U-Bahn-Station Chicago Square - Soziale Infrastruktur im Stadtteil Veddel vorhanden - Straßenanbindung über Freihafenbrücke
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - z. B. über Stichstraßen von Straßen Am Holthusenkai, Am Moldauhafen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Hafengebiet (Hafenentwicklungsgesetz) - FNP: Darstellung als Hafen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ein städtebauliches Konzept muss noch entwickelt werden - Vorstellbar wäre eine Wohnbebauung am nördlichen Rand mit direktem Bezug zum Wasser
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere Wohnen am Wasser (zur Norderelbe) - Geschosswohnungen - Frei finanziert und gefördert
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Wohnungen für Studenten - Senioren etc.
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Entlassung aus Hafengebiet erforderlich - Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes unter Einschluss der alten Zollstation der HPA auf der Veddel (Ideenwettbewerb) - Änderung FNP - Gespräche mit HPA und BWVI über Entwicklungs- u. Verlagerungsmöglichkeiten
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Der Kleine Grasbrook kann als Verbindungsglied zwischen Baakenhafen (HafenCity) und dem Quartier Veddel im Sinne des „Sprungs über die Elbe“ entwickelt werden - Damit würde auch die stadträumlich isolierte Lage der Veddel selbst aufgebrochen - Stärkung/Mobilisierung von gemischtem Wohnen, ggf. Stabilisierung/Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen auf der Veddel - Konsens mit BWVI und HPA über Verlagerungsmöglichkeit des Überseezentrums Grundvoraussetzung - Konflikte mit Hafengewerbe und hochbelasteten Verkehrsstraßen (Lärm) vorhanden - Die Entstehung von Gemengelagen ist zu verhindern - Altlasten, Kampfmittel

Waltershof / Finkenwerder

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	11.690	282.781	1.746.813
Unter 18-Jährige in %	17,7	15,7	15,6
65-jährige und Ältere in %	19,6	15	19
Haushalte	5.941	157.212	972.259
Personen je Haushalt	2	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	46	56,8	53,1
Haushalte mit Kindern in %	21,1	16,9	17,5
Alleinerziehende in %	5,8	5,8	5,4
Fläche in km ²	28,6	141,5	755,2
Einwohner je km ²	409	1.998	2.313
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.283	23.735	238.266
Wohnungen	5.953	136.140	889.941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	33,7	10,3	21
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	71,4	64	72,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	36,4	31,1	37,11
Sozialwohnungen	911	26.102	95.668
mit Bindungsauslauf bis 2016	182	5.755	23.979

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein – Hamburger Stadtteil-Profile 2011



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 ist der seit Jahrzehnten stetig steigende Durchgangsverkehr auf den Straßen Finkenwerder Norderdeich und Neßdeich. Dieses Problem wird mit der Eröffnung der seit langem geplanten Ortsumgehung, die voraussichtlich in 2012 fertig gestellt und dem Verkehr übergeben werden soll, gelöst sein.

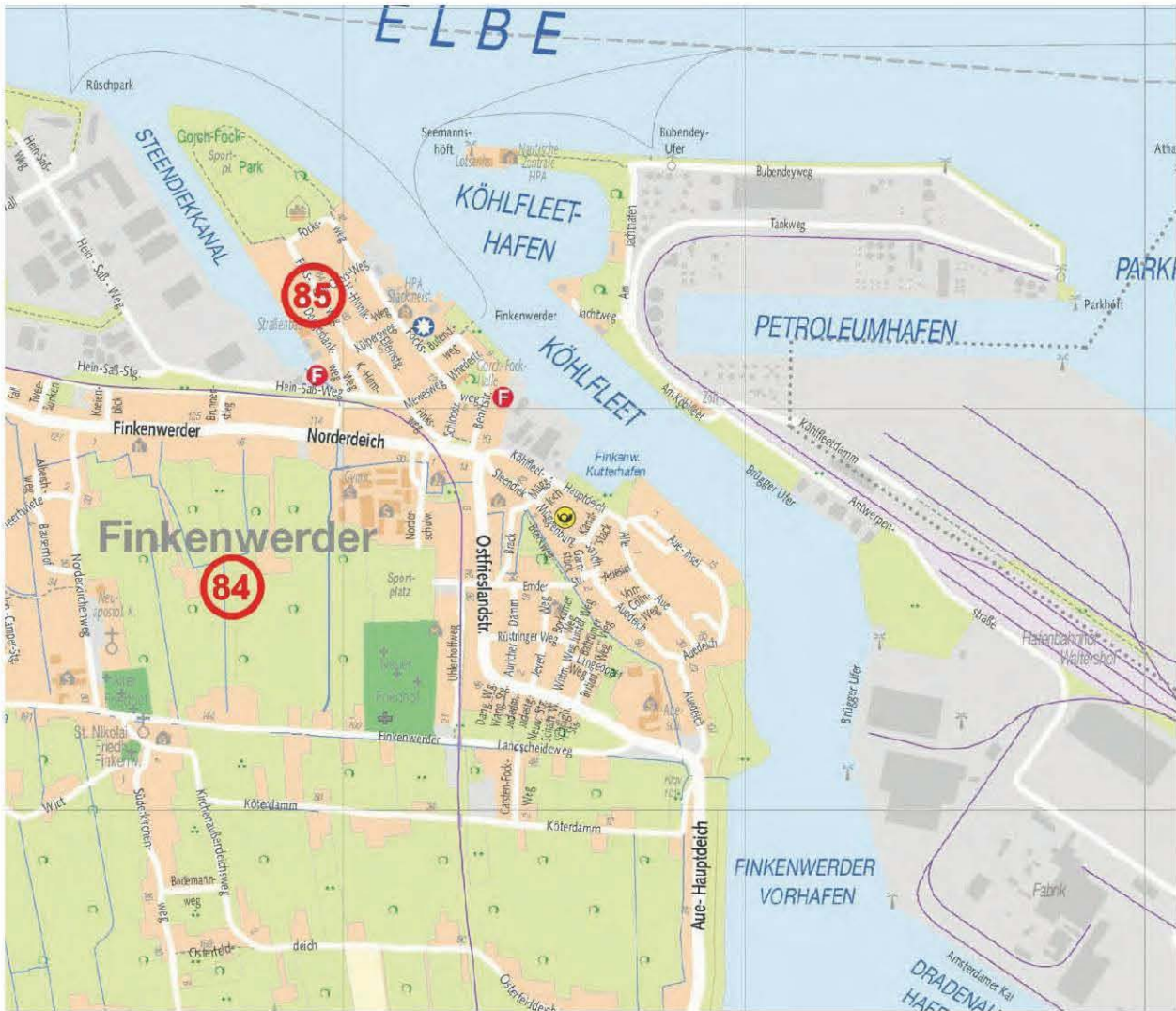
Zwischen Finkenwerder Norderdeich und Finkenwerder Landscheideweg soll bekanntlich das Wohnen in Nachbarschaft zum Airbus-Betriebsgelände gefördert werden. Es sind hier über 400 Wohneinheiten für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die in diesem Bereich bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Schule, Friedhof, Kirchen) und ortstypischen Wurten werden gesichert und in die Gestaltung des neuen Quartiers einbezogen. 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 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

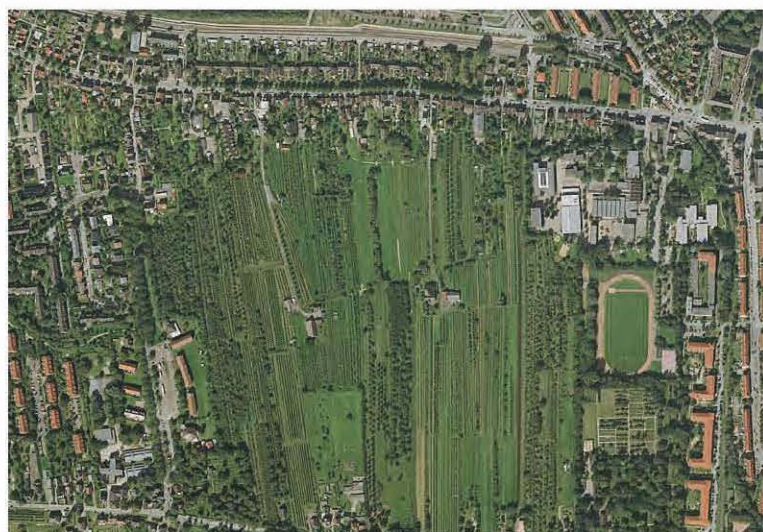
Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Finkenwerder



- 84 Landscheideweg
- 85 Steendiekkanal (Suchraum)

Nr. 84 Projekt
Finkenwerder 32,
Landscheideweg
(Finkenwerder)

Größe in ha	56
WE-Zahl insgesamt	410
Eigentümer	FHH, privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2014
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 - Nach Realisierung der Umgehungsstraße Finkenwerder gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraßen vom Finkenwerder Landscheideweg und Finkenwerder Norderdeich erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Finkenwerder 32 (z.Z. Normenkontrolle) - Festsetzung: Allgemeines und Reines Wohngebiet, 1 bis 2-geschossig, Parkanlagen, KiTa - FNP Ausweisung: Wohnbauflächen, Grünflächen

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 - 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
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"> - B-Plan Finkenwerder 22 - Festsetzung: WA, GE, Fläche für Gemeinbedarf - FNP Ausweisung: Wohnbaufläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Mix aus Reihen- und Stadthäusern und kleinen Geschosswohnungseinheiten
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung Allgemeines Wohngebiet geplant
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Interne Testentwürfe wurden im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung angefertigt - Gespräche mit Grundstückseigentümern werden geführt
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 (Geruchsbeeinträchtigung durch Lackierbetrieb) - Lärmbelastung von der gegenüberliegenden Kanalseite - Verlagerung des ansässigen Gewerbes und des Betriebsplatzes, geeignete Flächen in Finkenwerder knapp oder nicht mehr vorhanden

4. Ausblick

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2012 beinhaltet zur Zeit ein mögliches Potenzial von rund 6.900 Wohneinheiten (siehe Übersichtstabelle Anhang). Davon befinden sich rund 1.100 Wohneinheiten in den sogenannten „Suchräumen“ (farbig hervorgehoben), die aufgrund der zum Teil erheblichen Untersuchungs- und Klärungsbedarfe mittel- bis langfristig als zu entwickelndes Potenzial einzuordnen sind.

Für die Jahre 2012 bis 2015 sind die jeweilig möglichen Baupotenziale beziffert. Solche Flächen, bei denen eine Projektentwicklung noch nicht terminiert werden kann, sind dem Zeitraum 2016ff. zugeordnet. Weiterhin sind die Baupotenziale für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sowie zur Umsetzung durch die SAGA GWG dargestellt. Mit insgesamt 2.220 möglichen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird die Vereinbarung gemäß dem „Vertrag für Hamburg“ erfüllt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass alle genannten Potenziale auf Basis einer Plausibilitätsbetrachtung in das Wohnungsbauprogramm eingestellt worden sind. Nach jetzigem Stand wird hier nach die Zielzahl von 750 genehmigten Wohneinheiten im Bezirk Hamburg-Mitte gemäß dem „Vertrag für Hamburg“ erreicht.

Das Wohnungsbauprogramm wird 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.

Abkürzungsverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Belegenheit	Σ WE						Öffentlich gefördert	Planung s.recht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Ablehnende Stellungnahmen Fachbehörden (Zielkonflikte)	Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit					
		GESAMT	GeW/hg	EFH	FHH	Privat	SAGA /GWG								2012	2013	2014	2015	2016 ff	Lärm/Feinstaub	Alltags-, Störfälle/geräusche	Grün-, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
Hamburg-Altstadt																									
1	Katharinenquartier, HH-Altstadt	125	125			125	0	x			Bebauungsplan hat Vorwegenehmigung s.reife, Abbruch des bestehenden Schulgebäudes	Lärm / Willy-Brandt- Straße		125					x		x				
2	Alsterfleet, Hamburg-Altstadt	100	100			100	35		x		Vorbereitung der Ausschreibung zur Grundstücksvergabe durch die Finanzbehörde, anschließend Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich	Lärm / Willy-Brandt- Straße; Entscheidung der Sprinkenhof AG zur Einstellung des Parkplatzbetriebes und zum Abriss des Parkhauses erforderlich.				100			xx		x	xx	x		
3	Cremion-Insel / Reimerstwierte, Hamburg-Altstadt	170	170			170	20		x		Feinabstimmung der Ergebnisse einer Planungswerkstatt zur Fassadengliederung und Gestaltung; öffentliche Plandiskussion (ÖPD) wurde am 12.09.2011 durchgeführt; Gespräche mit weiteren Grundstückseigentümern; Fortführung Bebauungsplanverfahren nach ÖPD					170									
4	Neue Burg, Hamburg-Altstadt	90	90			90	10		x		Vorbereitung eines städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs, Vorbereitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens					90			xx		x	xx			
5	Großer Burstah 32-34, Hamburg-Altstadt	24	24			24	0	x			Hochbaulicher Wettbewerb, Baugenehmigung erteilt	Lärm / Kurvenradius U-Bahn		24					x						
Hamburg-Neustadt																									
6	Stadthausbrücke (Stadthöfe), Neustadt	100	100			100	0	x			Verkaufsvertrag an Privat 12/2010, Privateigentümer vermietet seitdem an die Stadt; Auszug der BSU/BWVI ist für das Frühjahr bzw. Mitte 2013 zugesagt, direkt anschließend Start der Bau- und Umnutzungsmaßnahmen gemäß vertraglicher Vereinbarungen					100									
7	Am Elbpavillon/ Neumayerstraße, Neustadt	38	38			38	11	x			Vorhaben ist im Ideenträgerwettbewerb der FB Imm positiv beurteilt worden, Gespräche mit Investoren werden geführt; Entscheidung über notwendiges Vorbescheids- oder Bauantragsverfahren steht noch aus	Grundstück Ideenträgerwettbewerb; Konflikte entstehen zum angrenzenden Bolzplatz, dessen Nutzung mit einer Flutlichtanlage intensiviert werden soll. Die Fläche ist gestalterischer Bestandteil des Alten Parks. Beim Baukonzept sollte die Parköffnung und eine Gestaltung im Zusammenhang mit dem Zeughausmarkt beachtet werden.		38					x	(Freizeidlärm, Bolzplatz)			xxx	x	
8	Schaartor, Hamburg-Altstadt/Neustadt	40	40			40	14		x		Gemäß Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde positiv beurteilt	Grundstück Ideenträgerwettbewerb; Überbauung einer Grünfläche (im Umfeld wenig bestehendes Grün), im Bestand sehr große Platanen vorhanden; Lärm (Feuerwehr und Straßen)				40			xx		xxx	x			
9	Schaarsteinweg, Neustadt	70	70			70	30		x							70			x		x	x			
10	Gerstäckerstraße, Neustadt	57	57			57	57		x		Fertigstellung des Hochbaus ist für Mitte 2012 geplant. Gespräche mit Anwohnern und der Politik wurden geführt. Das Vorhaben wurde in der Stadtteilkonferenz Altstadt-Neustadt vorgestellt, Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes; Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	Die Fläche ist Bestandteil des Wallrings. Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die U-Bahn-Trasse und die Straße Johannissbollwerk müssen bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung ergriffen werden.	Nach Auffassung der BWVI ist diese Fläche aufgrund der Immissionslage für Wohnungsbau nicht geeignet, aber Büro- und Gewerbenutzung (Firmenzentrale) ist vorstellbar.				57								
11	Hafentor, Neustadt	50	50			50	24		x						50				x		xx	x			
12	Holsterwall, Neustadt	11	11			11			x		Interne Abstimmungen des Projekts	Verkehrslärm der Straße Holsterwall	Denkmalschutzamt: Hier handelt es sich um die Umnutzung eines erkannten Denkmals, was besondere Sensibilität erfordert. Es sind keine Aufstockungen möglich.		11				xx			xx			
13	Bäckerbreitengang, Neustadt	28	28			28	28				Baugenehmigung erteilt, Vorhaben ist im Bau und wird in 2012 abgeschlossen				28				x		x	x			
St. Pauli																									
14	Pestalozzi-Quartier, St. Pauli	95	95			95	42		x		Laufende Konzeptausschreibung Oelsner-Schule; die Kommission für Bodenordnung hat am 04.08.2011 der Anhandgabe an eine Baugemeinschaft im nordwestl. Bereich zugestimmt.	Umsetzung Vorgaben Whg.bauoffensive II; hierzu Abstimmungen mit dem Fachamt SL, Investoren, FB/Imm und BSU/WSB weitgehend abgeschlossen. Anteil öffentlich geförderter Wohnungen noch in Abstimmung		95					xx		x	x			

Lfd. Nr.	Belegenheit	Σ WE						Öffentlich gefordert	Planungszustand	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 94 BauGB	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Ablehnende Stellungnahmen Fachbehörden (Zielkonflikte)	Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit							
		GESAMT	GewFhg	EFH	FHH	Privat	SAGA/GWG								2012	2013	2014	2015	2016 ff	Lärm/Feinstaub	Alllasten, Störfallbetriebe	Grün-, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten	Gemengelage (ggf. Verlagerung, GE erforderlich)			
15	Große Freiheit 70, St. Pauli	40	40		40			30	x		x	Erste Testentwürfe liegen im Fachamt SL vor. Gemeinsamer Realisierungswettbewerb in 2012	Konflikte durch Freizeit- und Gewerbelärm der umgebenden Gebietssnutzung; Freiraumversorgung des Quartiers beachten	Denkmalschutzamt: Die Klärung der denkmalpflegerischen Belange ist vor einer Weiterentwicklung erforderlich.				40					x		x	x	x
16	Finkenstraße 17-19, St. Pauli	22	22				22	22	x			Baugenehmigung erteilt	Konflikte durch Verkehrs- und Freizeitlärm		22								x			x	x
17	Talstraße/Schmuckstraße, St. Pauli	85	85			85		30			x	Baubeginn bereits erfolgt			85								x			x	
18	Simon-von-Utrecht-Straße, St. Pauli	12	12			12		0	x			Objektplanung notwendig	Konflikte durch Freizeitlärm der umgebenden Gebietssnutzung				12					x			x		
19	Hamburger Berg 31, St. Pauli	20	20			20		0	x			Bauvorbescheid, Nachbarwidersprüche					20					x				x	
20	Bernhard-Nocht-Straße / Erichstraße (BNQ), St. Pauli	80	80			80		15				Baugenehmigung erteilt, Neubauvorhaben mittlerweile im Bau, die zu sanierenden Bestandsgebäude sind weitestgehend fertiggestellt.	Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen noch in Abstimmung		80							x		x	x	x	
21	Ecke Budapester Straße / Clemens-Schultz-Straße, St. Pauli	20	20			20		0		x		Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen.	Es ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion und die umgebende Gebietssnutzung sowie mit Luftschadstoffen durch die angrenzende Verkehrsfläche zu rechnen.				20					x					
22	Wohllwillstraße (Gewerbeschule), St. Pauli	70	70			70		40		x		Entwicklung der Fläche kann erst nach Aufgabe der Schullnutzung erfolgen, Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wurden erstellt; Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich	Freigabe als Konversionsfläche auf Basis des Schulentwicklungsplanes durch die Behörde für Schule und Berufsbildung erforderlich					70				x			x	x	
23	Brunnenhofstraße 5, St. Pauli	13	13			13					x				13							x					
24	Bei der Schilleroper, St. Pauli	30	30			30		15	x			Bislang keine Planungen	Es können Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache entstehen.				30					xxx		xx	xx		
25	Glashüttenstraße 81, St. Pauli	16	16			16		16	x			Neubebauung Blockrand, im EG Unterbringung der heutigen Kita	Grundstück Ideenträgerwettbewerb		16								x		x	xx	
St. Georg																											
26	Kreuzweg, St. Georg	40	40			40		0	x			Vorbescheid ist erteilt	Verhandlungen mit Grundeigentümern zur Umsetzung des Bauvorbescheides				40					xx	x	xx	x		
27	Brennerstraße, St. Georg	50	50		15	35		50		x		Vorbescheidsverfahren in Vorbereitung, laufendes Bebauungsplanverfahren	Studentenwohnungen werden geprüft; ggf. öffentlich gefördert		25	25						x		x	x		
28	Rostocker Straße, St. Georg	15	15			15		0	x			Vorbescheid ist erteilt				15									x		
29	An der Alster (Alstercampus), St. Georg	110	110			110		0	x			Überarbeitung des Wettbewerbs			110												
30	An der Alster / Koppel, St. Georg	23	23			23		0		x		Vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet (behördeninterne Abstimmung), Vorstellung des Projektes im Stadteilbeirat			23							x		x			
31	Lange Reihe (1000 Töpfe), St. Georg	80	80			80		0	x			Das Projekt befindet sich derzeit im Bau.			80								x		x	x	
Borgfelde																											
32	Landwehrplatz, Borgfelde	46	46			46		16	x			Vorgespräche zur Anhandgabe der Fläche laufen, Klärung der Frage des Umgangs mit der Grünbestand bzw. der Straßenverkehrsfläche	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. Eine Begründung für die Ablehnung erfolgte nicht.			46				xx		xxx				
33	Klaus-Groth-Straße 84-86, Borgfelde	48	48			48		0	x			Baugenehmigung wurde erteilt, Umsetzung des Gebäudes steht bevor			48												
34	Klaus-Groth-Straße 85-91, Borgfelde	65	65			65		20	x			Vorbescheidsantrag liegt vor; derzeit Abstimmungen des Konzepts im förmlichen Verfahren mit den zuständigen Fachämtern		Seitens der BWVI wird die Umnutzung dieses entsprechend der planerischen Ausweisung genutzten Geschäftsgebiets ohne nähere Begründung abgelehnt.	65												
Hammerbrook																											
35	Schultzweg, Hammerbrook	200	200			200		0	x			Baugenehmigungsplanung	Lärmbelastung sowohl durch Bahnverkehr als auch durch die angrenzenden Gewerbeflächen, Alllasten		200							xx	x	x			
36	Münzviertel (Gehörlosenschule), Hammerbrook	100	100		100			50	x			Entwicklung der Fläche kann erst nach Aufgabe der Schullnutzung erfolgen; studentischer Wettbewerb wurde durchgeführt; in 2012 städtebaulicher Realisierungswettbewerb avisiert; Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich	Grundstück Ideenträgerwettbewerb; umfangreicher Baumbestand; Freigabe als Konversionsfläche auf Basis des Schulentwicklungsplanes durch die Behörde für Schule und Berufsbildung erforderlich				100					xx	x	x	x		
37	Repsoldstraße 48, Hammerbrook	10	10			10		0	x			Laufendes Vorbescheidsverfahren			10							x					

Lfd. Nr.	Belegenheit	Σ WE						Planungszustand	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Ablehnende Stellungnahmen Fachbehörden (Zielkonflikte)	Voraussichtliche Baupotenziale Σ WE					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit											
		GESAMT	Gew/ig	EFH	FHH	Privat	SAGA/GWG							Öffentlich gefordert	2012	2013	2014	2015	2016 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)						
38	Sonnir Kanal, Hammerbrook Hammerbrookstraße, Hammerbrook	330	330			330	110		x		Die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs als Grundlage für einen neuen B-Plan ist derzeit in Bearbeitung. Intern wurden zuvor Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erarbeitet und abgestimmt.	Verkehrs- und Gewerbelärm	Handwerkskammer: Bei dieser Fläche sollte die MK-Ausweisung dringend beibehalten werden.		330						xx		x	x	x					
39	Billebecken, Hammerbrook (Suchraum)	94	94			94	84	x		Studierendenwohnungen; Baugenehmigung erteilt	Verkehrs- und Gewerbelärm			94						x										
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	Handwerkskammer: Insbesondere durch die störenden (Handwerks-)Betriebe, die an das Plangebiet angrenzen, wird von einer Umwidmung abgeraten.							xxx	xxx	xx	x	xxx							
Rothenburgsort																														
41	südlich Huckepackbahnhof, Rothenburgsort	150				150	70		x	Grobabstimmung Ro 17 erfolgte am 19.09.2011; Vorlage abgest. Verkehrsgutachten I. Quartal 2012; Änderung FNP und Lapro parallel zum B-Plan-Verfahren; zeitl. Abhängigkeit zur Entwicklung der GE-Flächen zwischen den Gleisstassen; ÖPD wird im II. Quartal 2012 angestrebt	Berücksichtigung vorhandener Biotope und Bäume; Entscheidung zur Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgte im Rahmen der Grobabstimmung zum Baubauverfahren						150			xx	xx	xx	xx	xx						
42	Billwerder Neuer Deich, Rothenburgsort	34	34			20	14	14	x	Es sollte die Bereitschaft des Grundeigentümers für eine Nachverdichtung geklärt werden. Ein städtebauliches Konzept muss entwickelt werden.	Umfangreicher Baumbestand					34			x	x	xx									
43	Haken, Rothenburgsort (Suchraum)	200	200			200	0		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 Entwürfsfindung ist erforderlich. Auf dieser Grundlage muss ein B-Plan-Verfahren durchgeführt werden.	Beeinträchtigungen durch Luftimmissionen industrieller Nutzungen in der Umgebung. Der Golfabschlagplatz 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.					100	100	xxx	xxx	x		xx							
44	Ecke Vierländer Damm/Thiedingreihe (Flst. 1175), Rothenburgsort	16	16			16	0		x	Es ist zu klären, ob der Parkplatz als Stellplatz nachweis für die vorhand. Bebauung dient. Es sollte die Bereitschaft der Grundeigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden.	Vorhandene Stellplätze					16														
45	Vierländer Damm 272, Rothenburgsort	31	31			31	0		x	Baugenehmigung liegt vor; Beachtung des Baumbestandes bzw. Baumschutzes (Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt); Prüfung einer Anpassung des Staffelgeschosses	Baumbestand					31						x								
46	Ecke Vierländer Damm/Freihafenstraße (Flst. 900), Rothenburgsort	24	24			24	0		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							
Hamm																														
47	Siekingdamm (Dreiecksfläche), Hamm	90	90			90	0		x	Positiver Vorbescheid ist erteilt, Konzept wurde jedoch zwischenzeitlich geändert; Abstimmung des neuen städtebaulichen Konzepts mit den Fachämtern	Straßenbäume Moorende müssen erhalten werden					90			x		xx									
48	Hammer Steindamm 72 – 74, Hamm	15	15			15	0		x	Vorbescheid erteilt	Lärm von der S-Bahn					15			x											
49	Riesserstraße 14, Hamm	11	11			11	0		x	Baugenehmigung liegt vor; Beachtung des Baumbestandes bzw. Baumschutzes (Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt); Prüfung einer Anpassung des Staffelgeschosses						11														
50	Salingtwiete 7, Hamm	14	14			14	0		x	Hochbauliches Konzept seitens des Antragstellers; Vorgespräche mit Grundstückseigentümern/ Architekten erfolgt; lfd. Baugenehmigungsverfahren; Fassadenabstimmung vorgesehen						14														
51	Salingtwiete 9, Hamm	54	54			54	0		x	Vorbescheid erteilt; Baugenehmigungsverfahren in Vorbereitung						54														

