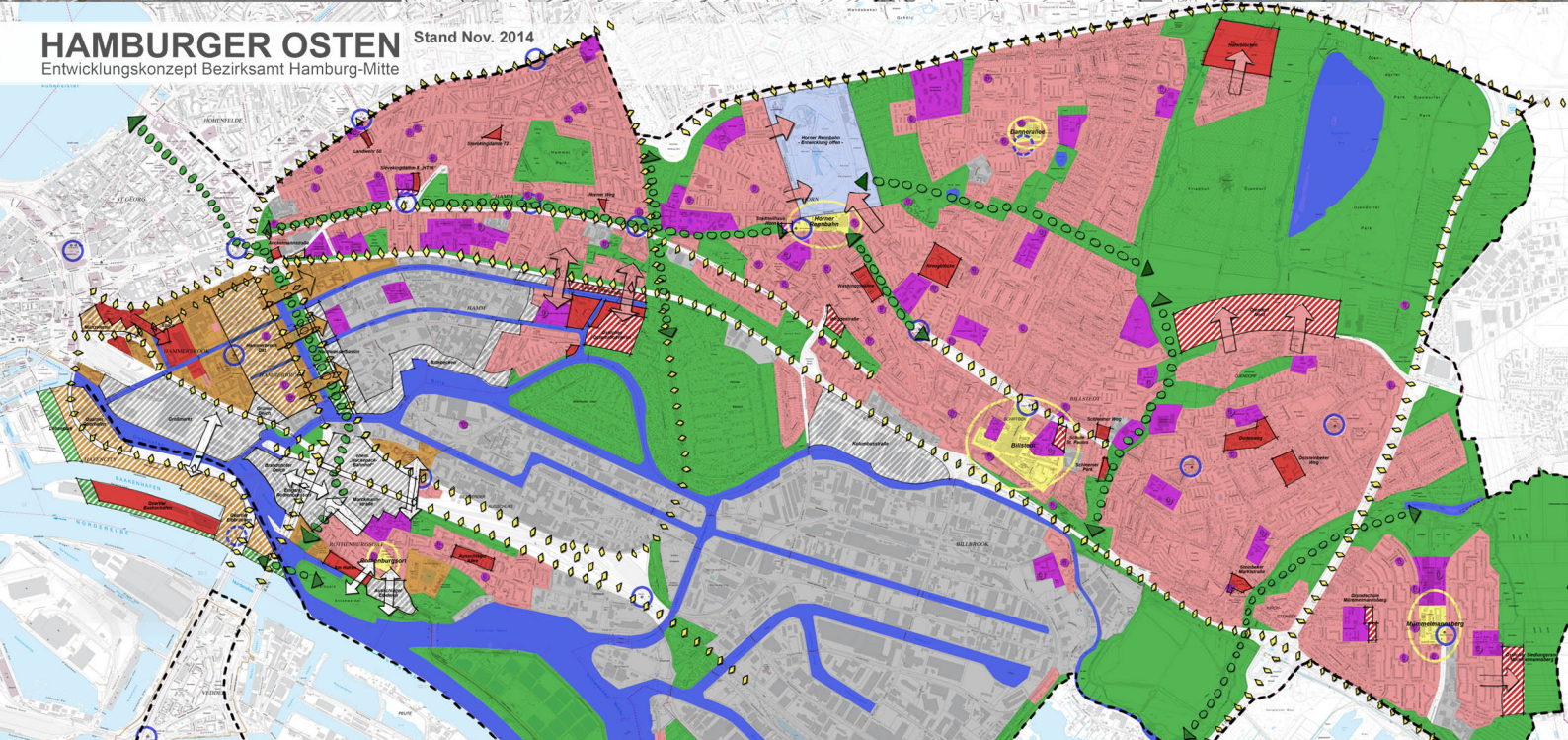




HAMBURGER OSTEN

Entwicklungskonzept Bezirksamt Hamburg-Mitte

Stand Nov. 2014



WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2016

BEZIRK HAMBURG-MITTE



Hamburg | Bezirksamt Hamburg-Mitte

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)

Klosterwall 8 (Block D)

20095 Hamburg

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

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

Abteilungsleiterin Integrierte Stadtteilentwicklung Ursula Groß - Tel.: 040/42854-4411

stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Stand: Juni 2016

Inhalt

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung	05-06
2. Ausgangslage – die Situation in Hamburg-Mitte	07-10
3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2016 – Hamburg-Mitte	11-375
3.1 Methodik und Aufbau	14-15
3.2 Innere Stadt	19-156
Hamburg-Altstadt	20
Neustadt	36
St. Pauli	56
St. Georg	92
Borgfelde	116
Hammerbrook	132
3.3 Der Osten	157-288
Rothenburgsort	158
Hamm	186
Horn	212
Billstedt	238
Billbrook	286
3.4 Südlich der (Norder-)Elbe	289-375
Wilhelmsburg	290
Veddel	358
Kleiner Grasbrook	364
Finkenwerder	366
4. Ausblick	376
Anhang	377
Tabellarische Zusammenfassung des Wohnungsbaupotenzials	
Abkürzungsverzeichnis	

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Hamburg wächst. Aufgrund seiner Wirtschaftskraft und seiner Attraktivität wird die FHH als Wohnstandort immer beliebter. Die Bevölkerung Hamburgs hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Dieser Trend hält an. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spiegelt diese Entwicklung wider: In den attraktiven, meist innerstädtischen Wohnlagen spitzt sich die Situation bei einzelnen Wohnungsteilmärkten (preisgünstiger Mietwohnraum) weiter zu. Aber auch weniger innenstadtnahe Stadtteile und Quartiere verzeichnen erhöhte Nachfragen nach Wohnraum.

Auf Basis der Bedarfsprognosen im Wohnungsneubau war im Sommer 2011 zwischen Senat und den sieben Hamburger Bezirken der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen worden. Im Rahmen dieser Wohnungsbauoffensive 2011 sollte die Anzahl neu errichteter Wohnungen von zuvor rd. 3.500 auf 6.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden. Im Bezirk Hamburg-Mitte sollte das Neubauvolumen auf 750 Wohnungen pro Jahr erhöht werden. Dank guter Umsetzung insbesondere seitens der Bezirksämter und Bezirksversammlungen wurden die vereinbarten, ambitionierten Zielzahlen sogar übertroffen. Das am 07.06.2016 neu geschlossene „Bündnis für das Wohnen“ hat die hamburgweiten Bedarfszahlen aktuell nochmals deutlich, auf nunmehr 10.000 Wohnungen pro Jahr, erhöht. Die Auswirkungen für Hamburg-Mitte sind erheblich: Mit dem kurz vor der Unterzeichnung stehenden Vertrag für Hamburg 2016 werden dem Bezirk 1.400 neue Baugenehmigungen pro Jahr, mehr als 85 % über der bisherigen Zielzahl, aufgegeben.

Insbesondere bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen sollen weiter geschaffen werden. Für den Mietgeschosswohnungsneubau wird nach wie vor ein Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt. Insgesamt sollen in Hamburg jährlich 3.000 neue Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entstehen. 2.000 dieser neuen Wohnungen sollen von der SAGA GWG errichtet werden.

Ein erster entscheidender Schritt zur Vorbereitung und Konkretisierung eines gezielten, gemeinsam in Angriff genommenen Wohnungsneubaus im Bezirk Hamburg-Mitte ist im Jahr 2011 mit der 1. Bezirklichen Wohnungsbaukonferenz zusammen mit Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, den Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Fachleuten des Bezirksamts, der Kommunalpolitik und weiteren Experten erfolgt (vgl. dazu Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Hrsg.): 1. Bezirkliche Wohnungsbaukonferenz Hamburg-Mitte 2011). Dem folgte das 1. Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2012 mit mehreren Aktualisierungen.

Mit der nun vorliegenden grundlegenden Fortschreibung des „Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2016“ werden rd. 45 neue potenzielle Wohnungsbauflächen aufgenommen – gegenüber rd. 90 noch bestehenden Potenzialflächen. Die Angaben zu bestehenden Flächen wurden im Zuge der Gesamtfortschreibung aktualisiert und weiter konkretisiert. Flächen, die mittlerweile fertiggestellt sind, wurden nun herausgenommen.

Die Umsetzung von potenziell möglichen Wohnungsbauvorhaben kann nur **gemeinsam** entwickelt werden. Viele Flächen befinden sich in Privateigentum. Der Grund und Boden ist nicht vermehrbar und muss vielen, oft konkurrierenden Nachfrageansprüchen genügen. Die Doppelstrategie „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“ übersetzt der Bezirk Hamburg-Mitte einerseits mit einer nachhaltigen Innenentwicklung und andererseits über eine ressourcensparende Neuerschließung von Flächen an den Rändern. Dabei bedarf es einer engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit aller Beteiligten, um die erkannten Potenziale realisieren zu können und den ambitionierten Zielwert von jährlich 1.400 neuen Wohneinheiten im Bezirk Hamburg-Mitte zu erreichen. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm soll hier allen Beteiligten als belastbare Ausgangs- und Diskussionsbasis für die zügige Realisierung der Projekte im Wohnungsbau dienen.

Die Bilanz des Bezirksamtes Hamburg-Mitte in den zurückliegenden fünf Jahren seit Inkrafttreten des „Vertrags für Hamburg“ kann sich mit den bisherigen Zahlen sehen lassen: Diese konnten im Schnitt deutlich übertroffen werden. Die Zielzahlen werden mit dem fortgeschriebenen Vertrag für Hamburg weiterhin über ein laufendes Monitoring der genehmigten Wohnungszahlen annäherungsweise – denn Baugenehmigungen sind noch keine gebauten Wohnungen – überprüft.

Das Wohnungsbauprogramm für den Bezirk Hamburg-Mitte mit seinen vielfältigen Vorhaben beruht dabei nach wie vor auf teilweise variablen Rahmenbedingungen und komplexen Abhängigkeiten, die auch einem zeitlichen Wandel unterliegen. Das Programm wird deshalb weiterhin kontinuierlich überprüft und durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung alle zwei Jahre fortgeschrieben.

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

2. Ausgangslage – die Situation in Hamburg-Mitte

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

Hamburg-Mitte erstreckt sich vom 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 293.000 Menschen; dies entspricht 16,2 % der Bevölkerung Hamburgs. In den letzten fünf Jahren hat die Bevölkerungszahl um rd. 10.000 Menschen zugenommen. 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 Hafenwirtschaft, der Finanz- und der Medienwirtschaft sind in der Innenstadt mit ihren Zentralen prominent vertreten. Wohnen ist dagegen in der Innenstadt eher untergeordnet vorhanden.

Ausgedehnte Teilflächen des Bezirks dienen Hafen-, Gewerbe- und Industriezwecken von gesamtstädtischer Bedeutung. Dies trifft besonders auf die Stadtteile Waltershof, Steinwerder, Kleiner Grasbrook, Hammerbrook (derzeit im Wandel), Teile des südlichen Hamms und Billbrook zu. In Stadtteilen wie Rothenburgsort, Veddel, Wilhelmsburg, Finkenwerder und zukünftig verstärkt in Hammerbrook existieren Wohnviertel und Gewerbebezonen nebeneinander. Durch die HafenCity wird die Innenstadt um ein urbanes Mischquartier erheblich nach Südosten erweitert.

Zu den einwohnerstärksten Wohngebieten des Bezirks zählen die östlichen Stadtteile Billstedt, Hamm und Horn, wo mittlerweile rd. 146.000 Menschen leben, sowie Wilhelmsburg mit rd. 53.000 Einwohnern. In diesen Stadtteilen liegen auch immer noch die größten Wohnungsbaupotenziale.

Die Anstrengungen auf der Elbinsel werden fortgesetzt. Auf den großflächigen Arealen der zukünftig verlagerten Wilhelmsburger Reichstraße werden aktuell mit größeren Wettbewerbsverfahren die zukünftigen Standortentwicklungen vorbereitet.

Ein großer Entwicklungsschwerpunkt liegt im Nordwesten des Stadtteils Hammerbrook. Zusätzlich ist der gesamte Hamburger Osten durch die bezirkliche Entwicklungsplanung und die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ seit 2014 in den besonderen wohnungsbaupolitischen Fokus gerückt.

Im Stadtteil Veddel mit umfangreichem Wohnungsbestand sowie in Billbrook stehen aus heutiger Sicht kurzfristig keine weiteren Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung. Auch in den Stadtteilen Steinwerder, Waltershof, Kleiner Grasbrook und Neuwerk kann derzeit kein Beitrag zum Wohnungsbau geleistet werden. Zur HafenCity als sog. Vorbehaltsgebiet trifft das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm keine Aussagen.

Die Stadt als Ganzes sowie einzelne Stadtviertel oder Quartiere sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dabei können Ungleichgewichte und Konflikte entstehen, die stadtplanerisch zum Ausgleich gebracht werden müssen. Die Sicherung, Entwicklung und Attraktivitätssteigerung schwieriger städtischer 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 interkulturellen Bevölkerung mit ihren Spannungen und Chancen, was durch den anhaltenden Zuzug Geflüchteter aus Krisengebieten seit 2015 verstärkt wurde.

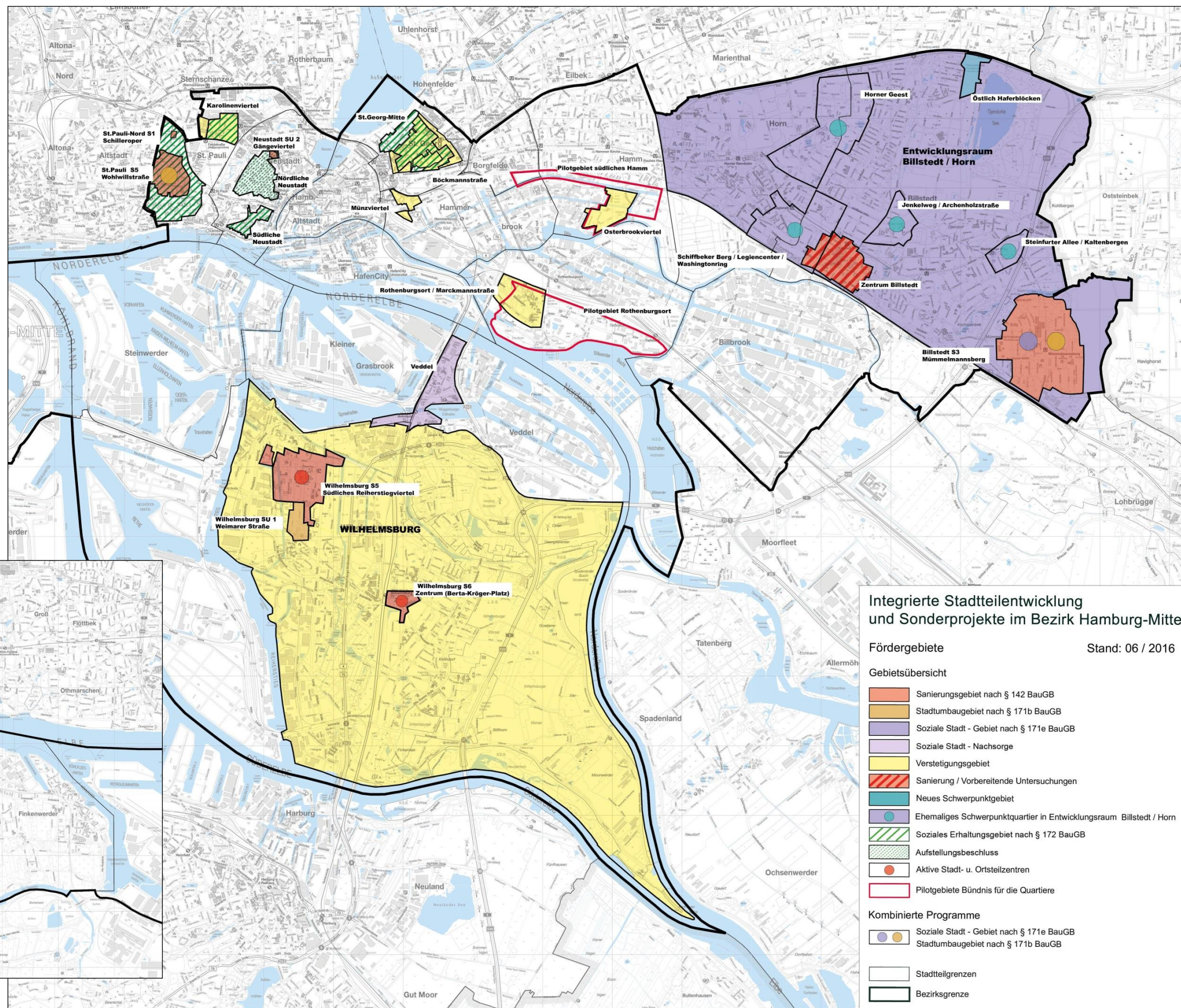
In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Bezirk Hamburg-Mitte ein sehr hoher Anteil an Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung in der Umsetzung oder in der anschließenden Verstetigung steht. Gesamtstädtische Vorstellungen und Zielvorgaben sind für die Elbinseln Wilhelmsburg und Veddel mit der Fortschreibung des Rahmenkonzeptes „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ und für die Wohnungsbauentwicklung des Hamburger Ostens mit der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ 2014 formuliert. D. h., dass für einen Gesamttraum mit ca. 210.000 Einwohnern zum Teil Planungen mit spezifischen wohnungspolitischen Zielsetzungen existieren und in die konkreten Standortplanungen einzu- binden sind.

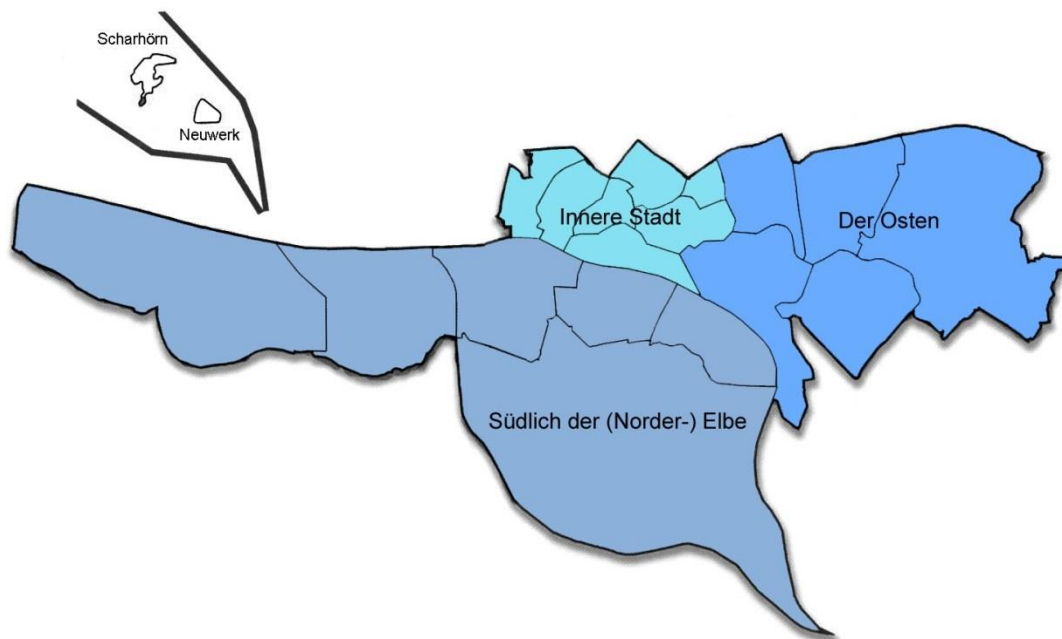
Bei der Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ist es wichtig, die Belange der Wirtschaft frühzeitig abzu- wägen und einzubeziehen. Gerade im Bezirk Hamburg-Mitte gibt es neben zahlreichen kleinteiligen Gewer- begebieten auch großflächige Gewerbe- und Industriegebiete mit gesamtstädtischer Bedeutung. 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 Nut- zungen möglich ist und wo und wie Kompensationen zu leisten sind.

Auch die Frage zum Umgang mit bestehenden Kleingartenflächen und deren evtl. Nutzung von Teilflächen für den Wohnungsbau erfordert eine sorgfältige Prüfung und Abwägung. Kleingärten in Hamburg-Mitte ha- ben eine sehr lange Tradition. Nach dem Zweiten Weltkrieg dienten sie u.a. dazu, obdachlos gewordenen Menschen zeitlich begrenztes Wohnen zu ermöglichen und in der Folgezeit insbesondere einkommens- schwächeren Bevölkerungskreisen eine Grundversorgung mit Obst und Gemüse zu gewährleisten. Diese Funktion hat sich im Laufe der Zeit geändert. Kleingärten bilden im Zusammenhang mit einer zunehmenden baulichen Verdichtung nun primär die Funktion eines privaten Rückzugs- und Erholungsraums in der Groß- stadt für diejenigen, die in beengten Wohnverhältnissen leben. Eine Umnutzung von Teilflächen zugunsten von Wohnungsbauvorhaben wird langfristig nicht ausgeschlossen. Dies steht aber unter dem Vorbehalt, dass hierfür geeignete Ersatzflächen in angemessener Entfernung geschaffen werden können.

Bezirk Hamburg-Mitte		
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur		
	Bezirk	Stadt
Einwohner	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	14,5	18,8
Haushalte	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	30,2	26,6
Fläche in km ²	142,3	755,3
Einwohner je km ²	2.057	2.388
Wohnungsstruktur		
	Bezirk	Stadt
Anzahl der Wohngebäude	23.637	246.090
Wohnungen	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	32,0	38,8
Sozialwohnungen	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung		
20 Fördergebiete und Gebiete in Verstetigung in 10 Stadtteilen mit ca. 210.000 Einwohnern		

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung





Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2016

3. Fortschreibung

3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte – Fortschreibung 2016

Mit Vorlage des 1. Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2012 wurden seinerzeit systematisch alle geeigneten potenziellen Wohnungsbauflächen im Bezirk Hamburg-Mitte in enger Zusammenarbeit mit der Kommunalpolitik erfasst und bewertet. Nach Teilfortschreibungen in den Jahren 2013 und 2014 wird nun eine grundlegende Aktualisierung und Gesamtfortschreibung im Kontext der Fortschreibung des „Vertrags für Hamburg“ vorgelegt.

In den letzten Jahren haben vielfältige Entwicklungen und Veränderungen auf den bisher erfassten Standorten und Flächen stattgefunden; neue Standorte konnten zwischenzeitlich in die Flächenmobilisierung für den Wohnungsbau geprüft und einbezogen werden.

Für das Wohnungsbauprogramm 2016 lassen sich folgende erste Beobachtungen festhalten:

- Auf vielen Standorten des Wohnungsbauprogramms konnte erfolgreich die Umsetzung des Wohnungsbaus verfolgt werden. Viele Projekte stehen in Baugenehmigungsverfahren, sind positiv beschieden oder befinden sich im Bau. Realisierte Flächen sind in der Fortschreibung 2016 nicht mehr enthalten.
- Diverse Bebauungsplanverfahren sind intensiv in der Bearbeitung mit dem Ziel der zeitnahen Vorwegenehmigungsreife; bei einzelnen „Wohnungsbau-B-Plänen“ konnte bereits auf neuem Planungsrecht der verfolgte Wohnungsneubau genehmigt werden.
- Ehemalige Kerngebietsflächen als auch nicht mehr benötigte gewerbliche Flächen mit dem Ziel der Nachnutzung Wohnen und/oder Mischnutzung werden überplant und sind seit der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2013 enthalten.
- Auch neue Konversionsflächen respektive jetzt kurzfristig mobilisierbare Standorte stehen in der Betrachtung und konkreten Bearbeitung.
- Durch die nach wie vor steigenden Bedarfe im Wohnungsneubau und den starken Zustrom Geflüchteter wurden aktuell auch Flächen mit in die Prüfung aufgenommen, die bislang aufgrund ihrer Standortrestriktionen als kaum oder nur sehr schwer und somit nachrangig mobilisierbar bewertet worden waren. Dabei gehen die „Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ verabredungsgemäß erst dann in die zahlenmäßige Bilanzierung ein, wenn sie planungsrechtlich für alle Haushalte zugänglich sind.
- Diese Flächendispositionen und -entwicklungen betreffen sowohl city- und innenstadtnahe Lagen wie auch die „zentrumsferneren“ Standorte.

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

Sehr positiv wirkt sich rückblickend und aus aktueller Sicht die frühzeitige Erörterung und Beratung der Projekte aus, deren fachliche Begleitung im Bauantragsverfahren bis hin zur Präsentation in den lokalen Gremien reicht. Dies gilt insbesondere auch für die erforderliche frühzeitige und verbindliche Verhandlung der Wohnungsbauziele gegenüber der Bauherren-/Investorenseite.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass mit der Gesamtfortschreibung insbesondere auch neue Projektflächen mit kurz- und mittelfristiger Realisierbarkeit erfasst und aufgenommen werden konnten und ebenso die langfristige Perspektive mit wichtigen Potenzialflächen mit ausreichendem Mengengerüst eine gute Basis für den zukünftigen Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Mitte sicherstellen.

3.1 Methodik und Aufbau

Methodik

Von zentraler Bedeutung für das Bezirksliche 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 infrage kommenden Flächen grundsätzlich mobilisierbar und die wohnungspolitischen Vorgaben von 30 % bei den Mietwohnungen erreichbar sind. Darüber hinaus ist in Abhängigkeit der jeweiligen sozialen und stadträumlichen Situation (vgl. Sozialraummonitoring) zu prüfen, in welchem Anteil an dem jeweiligen Standort konkret öffentlich geförderter Wohnraum entstehen soll.

Für Flächen, die sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden, können diese Zielsetzungen durch entsprechende Vorgaben im Rahmen einer Konzeptausschreibung sichergestellt werden. 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 immer 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 und sichergestellt.

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

Diese umfassende Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte 2016 hat im Bezirksamt einen umfangreichen Beteiligungsprozess der betroffenen Fachämter und der Kommunalpolitik sowie der Fachämter der Senatsbehörden und der Kammern durchlaufen. Der Beteiligungsprozess ist in der Übersichtstabelle in den Spalten „Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen“ sowie „Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)“ inhaltlich abgebildet.

Da es sich insgesamt um einen dynamischen Prozess handelt, können für einzelne Projekte (siehe Projektsteckbriefe) nach Drucklegung zwischenzeitlich Änderungen eingetroffen sein.

Aufbau

Das Bezirksliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2016 beinhaltet zurzeit 139 Projekt- und Potenzialflächen (mit mind. 10 Wohneinheiten) sowie Suchräume aus 4 Stadtteilen. In 4 Stadtteilen sind derzeit keine Wohnungsbauentwicklungen möglich. Die Entwicklungen in der HafenCity als sog. Vorbehaltsgebiet liegen in der planerischen Federführung der BSW und sind deshalb hier nicht dargestellt.

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

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

Die nach Stadtteilen geordneten Projektbögen beinhalten grundlegende Aussagen zu den einzelnen Flächen im Hinblick auf Lage, Größe, Wohnungsbaupotenzial und dem frühestmöglichen Baubeginn sowie Angaben zur Bestandssituation und zu aktuellen Planungsüberlegungen. Insbesondere enthalten sie eine Einschätzung hinsichtlich der Eignung für eine Wohnnutzung sowie Aussagen zu den nächsten Handlungsschritten, den jeweiligen Rahmenbedingungen und Besonderheiten. Die in den Projektbögen dargestellte Datierung „Baubeginn frühestens“ bezeichnet das Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die gesicherte Erschließung für eine mögliche Bebauung. Die Flächen, für die eine Projektentwicklung wegen umfangreicher Untersuchungs- und Abstimmungsbedarfe zeitlich noch nicht zu bestimmen ist, sind mit dem Jahr 2020 ff. dargestellt.

Mit dieser Fortschreibung haben die Projektbögen eine neue stadtteilbezogene Nummerierung erhalten.

Die Stadtteile sind räumlich wie folgt gegliedert:

3.2 Innere Stadt

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

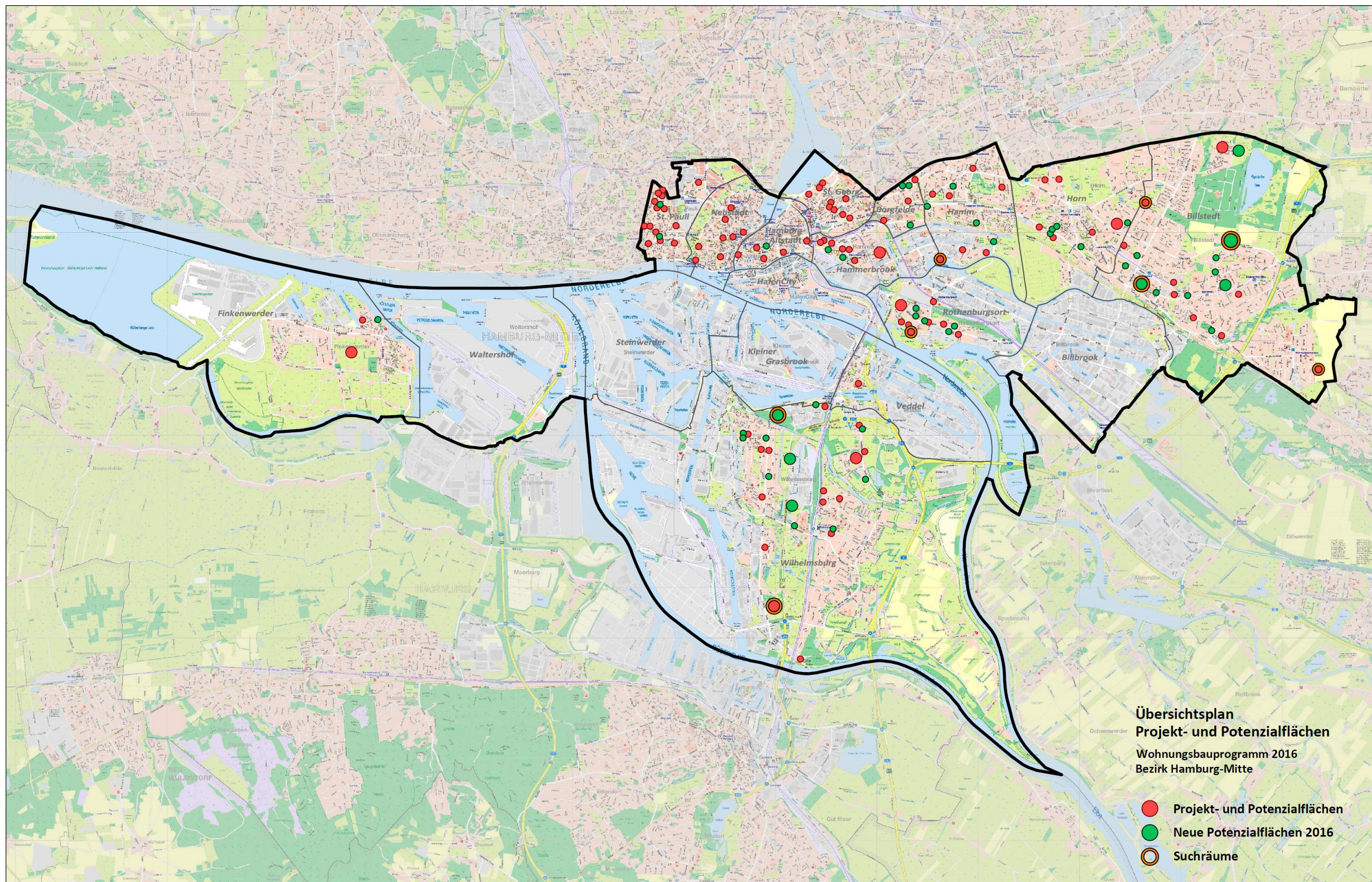
3.3 Der Osten

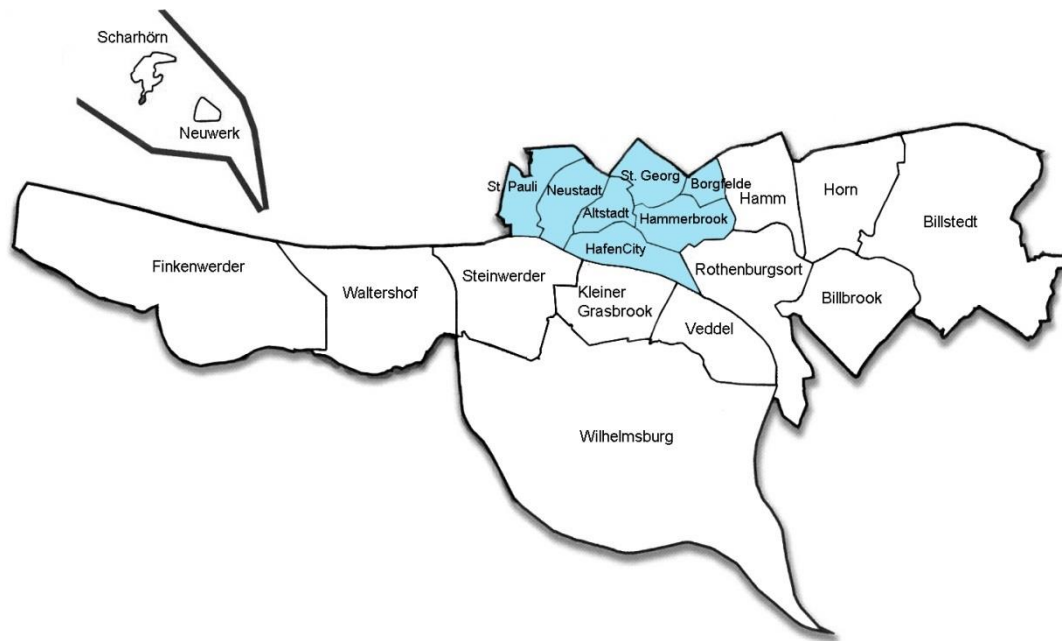
Rothenburgsort / Hamm / Horn / Billstedt / Billbrook

3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

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

Im Anhang werden die einzelnen Stadtteile mit ihren Projekten in einer Übersichtstabelle zusammenfassend dargestellt. Die Tabelle enthält neben der Anzahl der Wohneinheiten in den entsprechenden Segmenten und in Zuordnung zu den Jahren bis 2020 zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, weitere Handlungsschritte und Zielkonflikte.



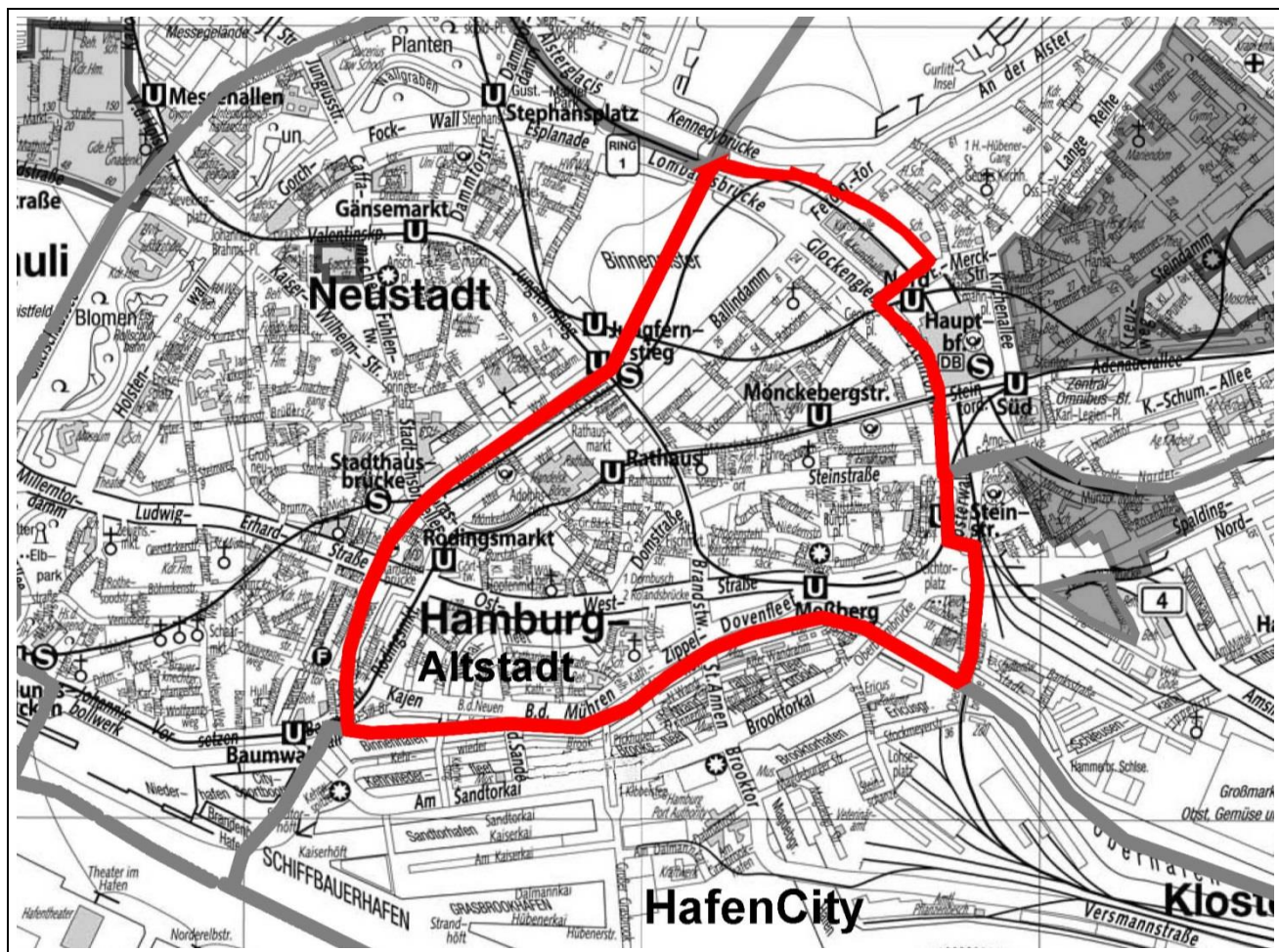


3.2 Innere Stadt

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

Hamburg-Altstadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.793	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	9,3	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	12,8	14,5	18,8
Haushalte	1.298	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,4	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	70,8	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	8,6	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	34,2	30,2	26,6
Fläche in km ²	1,3	142,3	755,3
Einwohner je km ²	1.392	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	91	23.637	246.090
Wohnungen	1.157	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,5	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	71,1	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	45,9	32,0	38,8
Sozialwohnungen	214	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	54	6.609	27.897

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015



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 rund 1.800 Menschen. 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 (Klinkerbauten Altstädter Hof) und im Katharinenviertel bzw. auf der Cremon-Insel.

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.

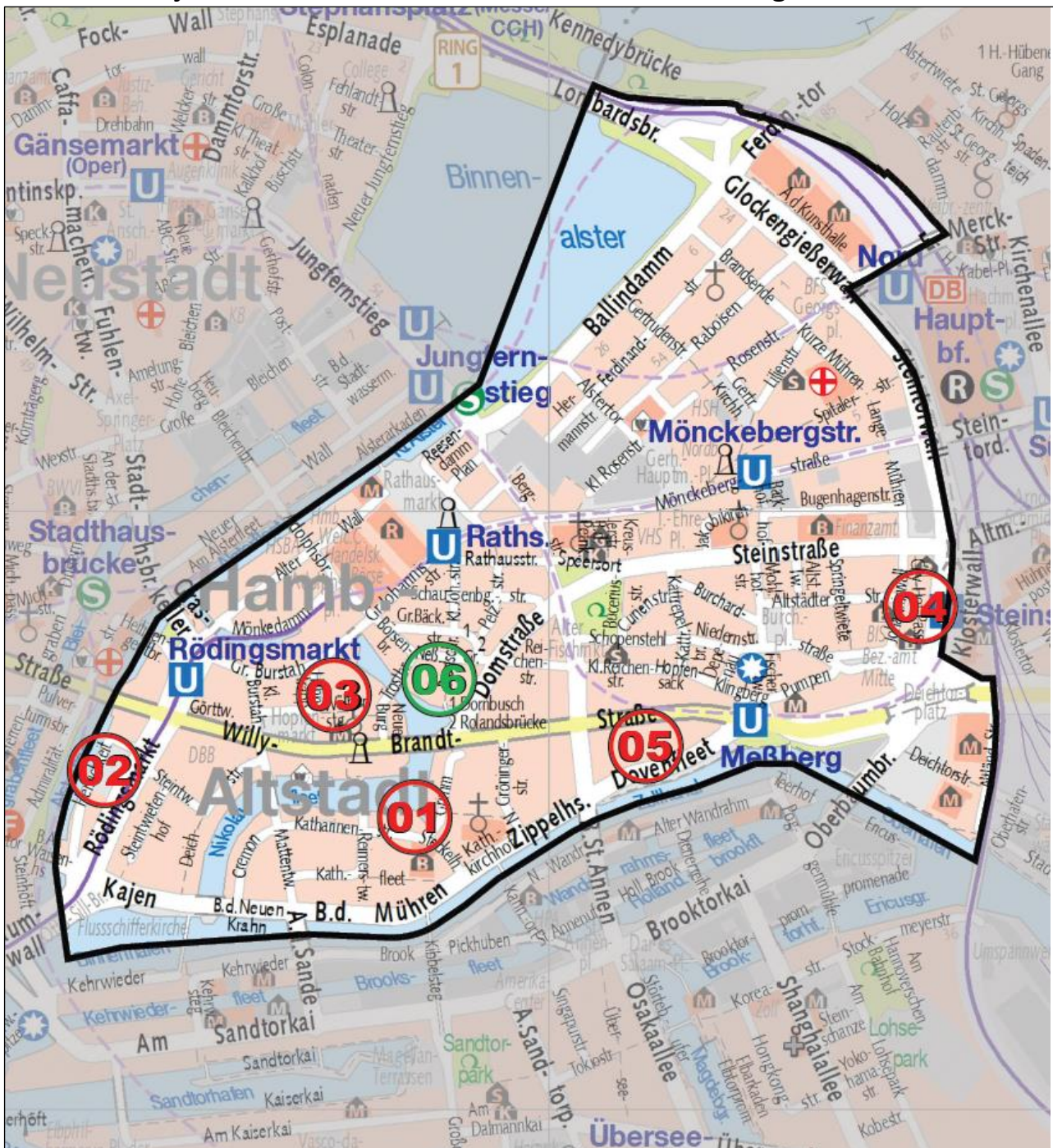
Um eine stärkere Belebung der City mit ihren vorherrschenden Büro- und Geschäftsnutzungen zu erreichen, hat sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Kommunalpolitik – wie in der gesamten Innenstadt – zum Ziel gesetzt, den Wohnanteil schrittweise und projektbezogen wieder zu erhöhen. So konnten auf Basis der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aufgestellten Bebauungspläne Hamburg-Altstadt 42 und 45 in den letzten Jahren größere Wohnungsbauprojekte in der südlichen Altstadt realisiert werden. Das „Katharinenquartier“ und die Wohnbebauung auf dem Cremon mit zusammen etwa 300 Wohneinheiten und auch einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen tragen deutlich zur Belebung in diesem Bereich bei. 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 und nördlich der Willy-Brandt-Straße und mittel- bis langfristig im Bereich zwischen Binnenalster und Spitalerstraße.

Aktuell stellt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 zur Neuordnung des Bereichs zwischen Willy-Brandt-Straße und Großer Burstah auf. Hier wird unter Aufnahme des historischen Stadtgrundrisses eine Neubebauung für Geschäfts-, Büro-, Hotel- und Wohnnutzungen bei Abriss der bestehenden Hochhausbebauung entwickelt. In diesem Rahmen sollen im Eckbereich Hahntrapp / Wölberstieg etwa 62 frei finanzierte Mietwohnungen entstehen.

Darüber hinaus sind zwei bedeutende Wohnungsbauvorhaben projektiert, mit denen die Wohnfunktion in der Hamburger Altstadt in den nächsten Jahren weiter gestärkt werden soll. Für den Bereich westlich Domstraße / nördlich Nikolaifleet wird derzeit eine teilweise Neuordnung der dort bestehenden Büronutzungen verfolgt. In diesem Zusammenhang soll anteilig Wohnungsbau in einer Größenordnung von etwa 100 Wohnungen (zum Teil öffentlich gefördert) entstehen. Schließlich besteht im Osten der Altstadt auf Basis des projektierten Umzugs des Bezirksamts Hamburg-Mitte in die Neustadt die Möglichkeit, im Rahmen der hier anstehenden Neubebauung in Form einer Geschäfts-, Büro- und Wohnbebauung bei Abriss der bestehenden Bürobebauung in geschützter Lage etwa 200 Mietwohnungen (davon 30 % öffentlich gefördert) zu realisieren. Derzeit wird das architektonische Wettbewerbsverfahren vorbereitet. Auf dieser Basis wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Bebauungsplanverfahren durchführen, sodass von einem Baubeginn in 2018/2019 auszugehen ist.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamburg-Altstadt



Neue Potenzialflächen 2016

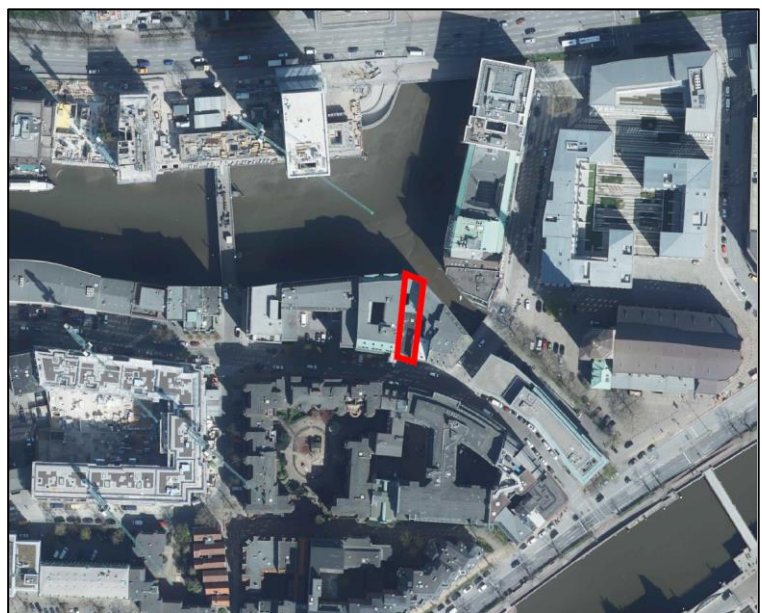
HA 06 Commerzbank-Areal, Bei der Alten Börse

Projektierungen im laufenden Prozess

- HA 01 Katharinenstraße 31
- HA 02 Alsterfleet
- HA 03 Neue Burg
- HA 04 Klosterwall 2-8
- HA 05 Spiegelinsel

HA 01 **Projekt**
Nr. 86 „Katharinenstraße 31“
 (Hamburg-Altstadt)

Größe in ha	0,03
WE-Zahl insgesamt	ca. 16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Vorhaben liegt auf der Cremon-Insel in der südlichen Altstadt - Derzeit Büronutzung / Leerstand
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Station Rödingsmarkt, Bushaltestellen Willy-Brandt-Straße) - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der HafenCity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 162, Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 - Ausweisung: MK nach BauNVO, 3-geschossig (straßenseitig), 4-geschossig (fleetseitig)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des Bestandsgebäudes, Neubau eines 8-geschossigen Wohngebäudes mit eingeschossiger Tiefgarage
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Die Stärkung der Wohnnutzung in dem innerstädtischen Quartier auf der Cremon-Insel wird begrüßt und unterstützt - Lärmbelastung von der Willy-Brandt-Straße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen

HA 02 **Projekt**
Nr. 2 **„Alsterfleet“**
 (Hamburg-Altstadt)

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	90
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja

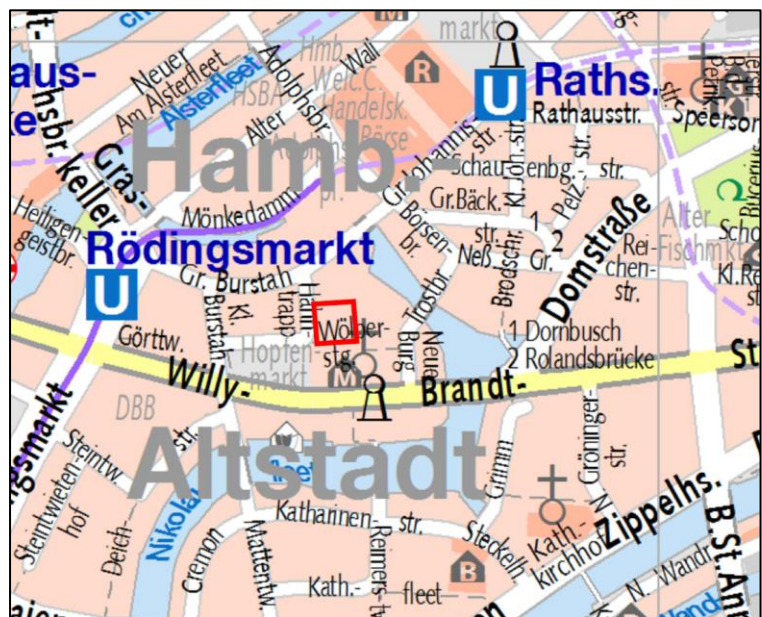


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Zentrale Innenstadtlage zwischen Alsterfleet und Rödingsmarkt bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur HafenCity und der Elbe - Parkhaus mit Tankstelle und Büronutzung im Staffelgeschoss, zum Teil Straßenverkehrsfläche - Schulen und Kitas sind im Umfeld vorhanden
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - U-Bahn-Station Rödingsmarkt ist in 3 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen
Interne Erschließung	- Teilweise Verlegung der Straße Herrlichkeit mit neuer Anbindung an den Rödingsmarkt erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 4 / Neustadt 1 von 1963 - Ausweisung: 7-geschossige Garage und Straßenverkehrsfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- 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	- Geschosswohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen - Gewünscht sind anteilig öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen - Ein- und Zweipersonenhaushalte
Neues Planungsrecht	- Kern-, Misch- und Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Entscheidung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG): Parkhaus soll bis auf Weiteres als solches genutzt werden - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre in jedem Fall erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage am Alsterfleet besonders für Wohnnutzungen geeignet - Umsetzung ist derzeit nicht absehbar - Lärmbelastung durch Ludwig-Erhard-Straße, Rödingsmarkt und Feuerwehr - Gute Lage am Alsterfleet mit Blickbeziehungen zur HafenCity - Auch nach Aufgabe der Parkhaus-Nutzung wären über 200 Stellplätze für umliegende Objekte neu zu errichten (Baulasten)

HA 03 **Projekt**
Nr. 4 **„Neue Burg“**
 (Hamburg-Altstadt)

Größe in ha	ca. 0,1
WE-Zahl insgesamt	62
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2017
Baubeginn frühestens	2017 / 2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt in der Hamburger Altstadt am Nikolaifleet, in der Nähe des Rathauses, der Patriotischen Gesellschaft und in direkter Nachbarschaft zur Kirchenruine St. Nikolai - Aktuell befindet sich auf dem Grundstück noch ein Bürogebäude der Allianzversicherung, das in Kürze abgerissen werden soll
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt und der HafenCity - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: Die U-Bahn-Stationen Baumwall und Rathaus sind in 5 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Willy-Brandt-Straße zu erreichen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 von 1967 - Ausweisung: MK zwingend 6-geschossig

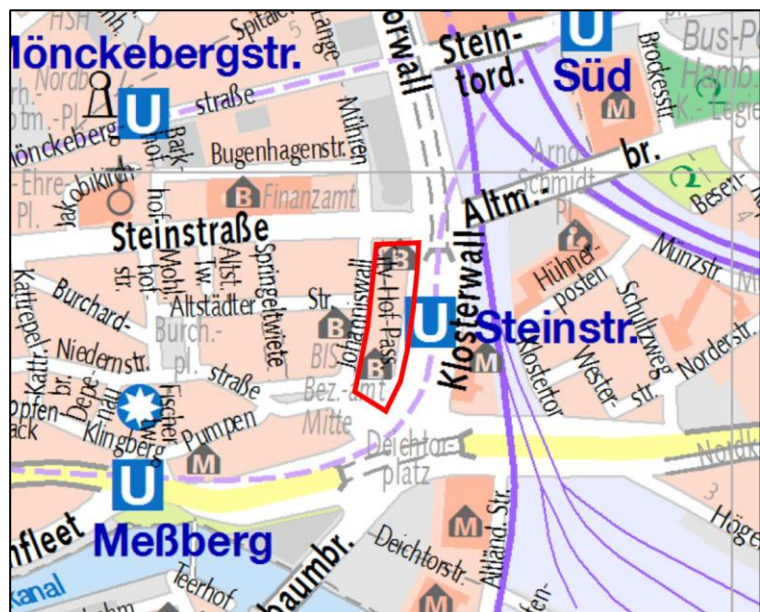
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort - Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses - Blockrandbebauung mit Wohnnutzung im Eckgebäude Hahntrapp / Wölberstieg
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Unterschiedliche Haushaltsgrößen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Überarbeitung der Ergebnisse für Wohnungsbauvorhaben wurde 2015 abgeschlossen - Seit 2015 laufendes Bebauungsplanverfahren (HA 46) - Öffentliche Plandiskussion wurde durch das Fachamt SL am 30.05.2016 durchgeführt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktiver Wohnstandort in hochzentraler und attraktiver Lage inmitten der Hamburger Altstadt - Lärmbelastung durch die Willy-Brandt-Straße - Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden

HA 04
Nr. 139

Projekt
„Klosterwall 2-8“
(Hamburg-Altstadt)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,92
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2018
Baubeginn frühestens	2018 / 2019
Innenentwicklung	ja

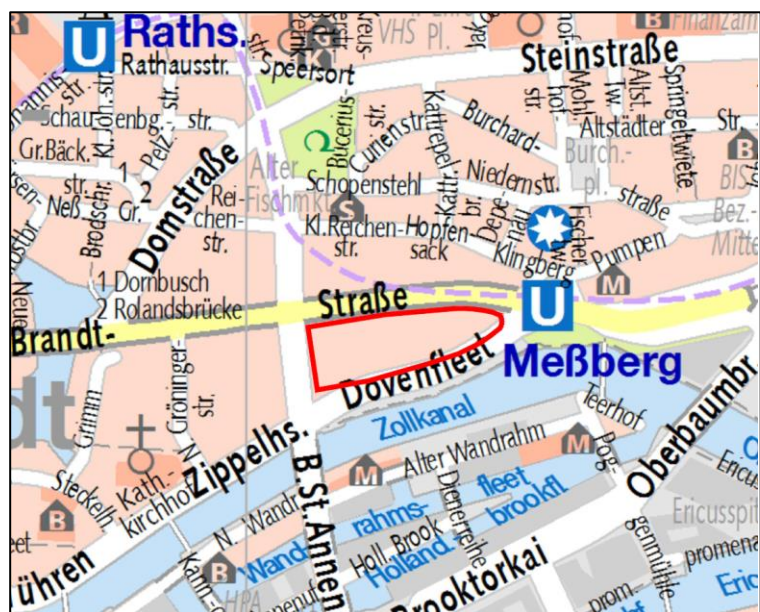


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Vorhaben liegt in zentraler innerstädtischer Lage am Rande der Hamburger Altstadt, unmittelbar am Wallring - Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie andere Dienststellen der FHH/ Büro und Dienstleistung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen HafenCity und im Stadtteil St. Georg - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: Unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof mit Nah- und Fernverkehrsanschlüssen - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Deichtorplatz, Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Innenstadt von 1955, Ausweisung: Geschäftsgebiet 5+1-geschossig, für Hochgaragen vorgesehen - Bebauungsplan HA 47 / NS 49 (Textplan) von 2011, Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet - Teilbebauungsplan 256 von 1956; Ausweisung: Neue Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Neue städtebauliche Struktur mit starkem Bezug zum Kontorhausviertel, als dessen Erweiterung bis zum Wallring - Fassung des Deichtorplatzes als südöstliches Entrée und hochbaulicher Auftakt zum Kontorhausviertel - Blockrandbebauung als Neuinterpretation des Hamburger Kontorhauses (im Mittel 8-geschossige Bebauung) - Differenziertes Nutzungskonzept (Büro, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Kultur) zwecks Belebung des Standortes - Optimierung der Übergänge zwischen Neubau und öffentlichem Straßenraum
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (100 % Mietwohnungen, davon 30 % öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Der Käufer des städtischen Grundstücks wird vertraglich verpflichtet in Abstimmung mit dem Fachamt SL einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln
Projektstand / Handlungsschritte	- Ausschreibungsverfahren in 2015 abgeschlossen - Auf das Ausschreibungsverfahren folgt ein hochkarätig besetzter Architektenwettbewerb mit mindestens 15 Teilnehmern - Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens ist erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Abriss der unter Denkmalschutz stehenden City-Höfe - Neuorganisation der Zu- und Abfahrtsituation des Kontorhausviertels zum Deichtorplatz notwendig - Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage - Stärkung der Wohnnutzung im Kontorhausviertel - Aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung müssen insbesondere die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden - Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld

HA 05 **Projekt**
Nr. 140 **„Spiegelinsel“**
 (Hamburg-Altstadt)

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	49
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



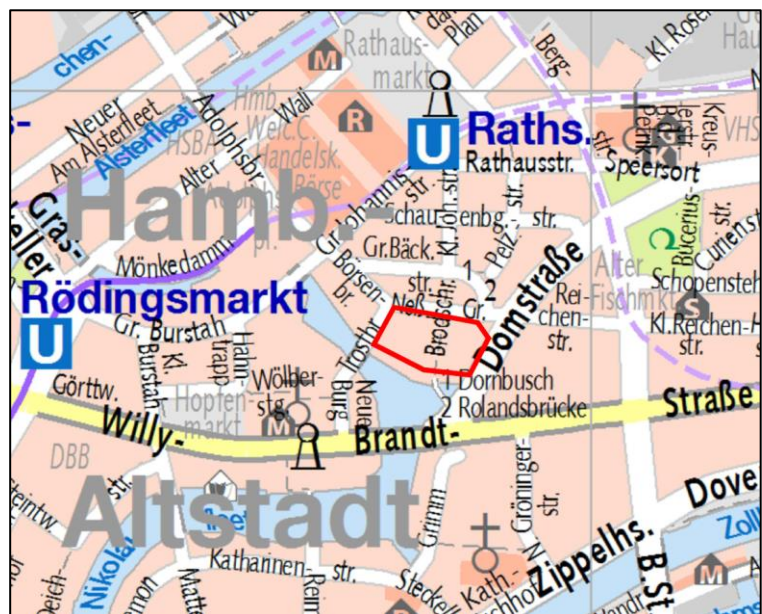
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Vorhaben liegt in zentraler innerstädtischer Lage an der Willy-Brandt-Straße, nördlich der historischen Speicherstadt - Ehemaliger Spiegelverlag, zukünftig Wohnen, Büro und Hotel
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen HafenCity - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: unmittelbare Nähe zum U-Bahnhof Meißberg - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Deichtorplatz, Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Altstadt 2 von 1967 - Ausweisung: Kerngebiet 1-17-geschossig, z.T. mit Baulinien - Bebauungsplan HA 47 / NS 49 (Textplan) von 2011, Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ergänzende straßenparallele Mantelbebauung zu den bestehenden Hochhäusern - Gemischte Nutzungsstruktur mit Büro, Wohnen und Hotelnutzung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Primär Singles und Paare
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Januar 2016 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Bestehende Hochhäuser (ehem. „Spiegel“ und „IBM“) stehen unter Denkmalschutz - Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage - Stärkung der Wohnnutzung südlich des Kontorhausviertels - Aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung müssen insbesondere die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden - Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld vorhanden

HA 06 Projekt
**„Commerzbank-Areal,
Bei der alten Börse“
(Hamburg-Altstadt)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 100
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

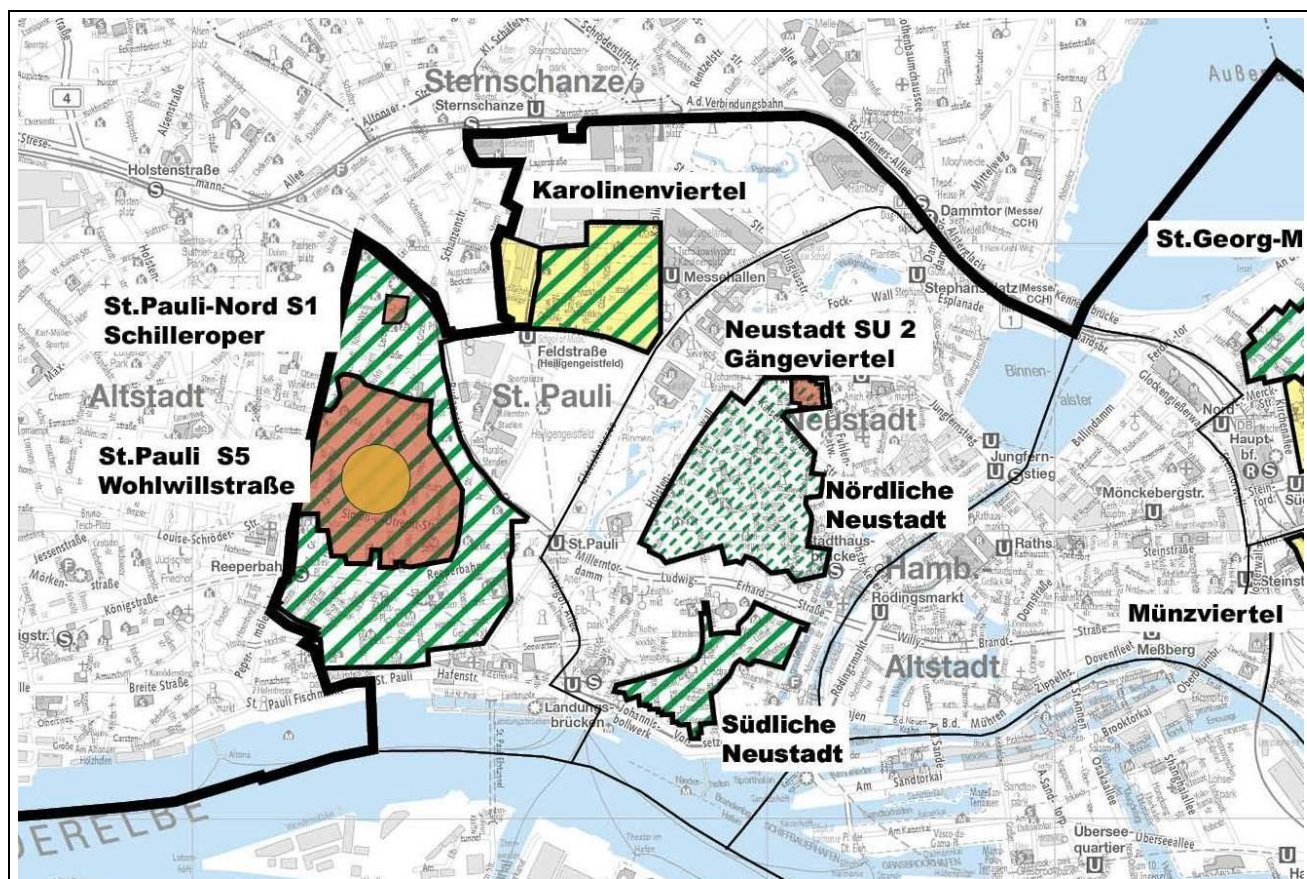


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Vorhaben liegt in der Nähe der Patriotischen Gesellschaft, nördlich des Nikolaifleets und der Willy-Brandt-Straße in der südlichen Altstadt - Derzeit Büronutzung
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet (zentrale Lage nahe der großen Einkaufsstraßen) - Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Stationen Rödingsmarkt, Rathausmarkt und Meißberg, Bushaltestellen Willy-Brandt-Straße) - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Willy-Brandt-Straße - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der HafenCity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- BS Innenstadt, Bebauungspläne HA 3, HA 47 / HNS 49 mit Textänderungsplan, umgestellt auf Kerngebiet nach BauNVO - Ausweisung: G5g +S nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der Bestandsgebäude, Neubau eines 8-geschossigen Gebäudes mit Büros und Wohnungen und eines 11-geschossigen Gebäudes evtl. als Hotel oder ebenfalls mit Büros und Wohnungen.
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Ein- und Zweipersonenhaushalte
Neues Planungsrecht	- Voraussichtlich nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für Wohnnutzungen gut geeignet - Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt nahe des Nikolaifleets wird begrüßt und unterstützt - Lärmbelastung von der Willy-Brandt-Straße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu klären

Neustadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	12.372	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	15,7	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	14,2	14,5	18,8
Haushalte	8.565	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,6	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	11,3	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	31,2	30,2	26,6
Fläche in km ²	2,2	142,3	755,3
Einwohner je km ²	5.541	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	633	23.637	246.090
Wohnungen	7.273	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,9	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	62,4	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	36,7	32,0	38,8
Sozialwohnungen	1.550	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	330	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Sanierungsgebiet Neustadt SU 2 – Gängeviertel / Valentinskamp		0,5 ha	18

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Neustadt

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

Ursprünglich siedelten sich vorwiegend Bürgerinnen und 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 Bäckerbreitergang waren abgerissen worden, nachdem bereits 1890-1893 mit dem Durchbruch der Kaiser-Wilhelm-Straße mit der Sanierung begonnen worden war. Mit dem in der Nachkriegszeit aufgestellten Generalverkehrsplan wurden die Grundzüge des innerstädtischen Stadtgrundrisses zum Wiederaufbau nach 1950 festgelegt. Dies hatte u.a. den Bau der sechsspurigen Ost-West-Straße (jetzt Ludwig-Erhard-Straße) zur Folge, die bis heute eine sehr starke räumliche Teilung für die Neustadt darstellt.

Der Charakter der Neustadt hat sich durch die tief greifenden Veränderungen im Rahmen der bereits genannten Flächensanierungen, den Abbruch von alten Wohnquartieren und der anschließenden Bebauung mit vorrangig Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie den 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 Bewohnern zu den eher bevölkerungsärmeren Stadtteilen. Umfangreiche Altbauwohnungsbestände, aber auch Wohnungsneubauten aus den 1960er-Jahren finden sich im Bereich des Großneumarktes/Peterstraße, in der südlichen Neustadt sowie im Bereich zwischen Baumwall/Vorsetzen und Ludwig-Erhardt-Straße. In den letzten 15 Jahren ist eine stärkere Wohnungsneubauung im Bereich des Michel zu verzeichnen.

Der Bezirk verfolgt insbesondere für die Neustadt das Ziel, mit einer bedeutenden Erhöhung des Wohnanteils auch die Belebung großer Teile der Innenstadt zu unterstützen. So konnten in den letzten Jahren z.B. größere Bauvorhaben wie das Brahmsquartier zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Caffamacherreihe (53 WE), die Wallhöfe auf einer ehemaligen Gewerbefläche (185 WE) sowie Büro- und Hotelnutzungen und der Wohnungsbau östlich der Laeisz-Halle am Valentinskamp (38 WE) nach vorgeschalteten Wettbewerben und jeweils eigens hierfür aufgestellten Bebauungsplänen durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zwischenzeitlich erfolgreich realisiert werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Neuordnung im Bereich Vorsetzen/Wolfgangsweg auf Basis eines Wettbewerbs und des Abschlusses städtebaulicher Verträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 48 Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert) umgesetzt.

In 2012 wurden beispielsweise Projekte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen am Bäckerbreitergang und frei finanzierten Mietwohnungen an der Gerstäckerstraße mit zusammen 85 neuen Einheiten fertiggestellt. Derzeit wird ein größerer Büro- und Wohnhauskomplex nahe der S-Bahn-Station „Stadthausbrücke“ an der Blockecke Düsternstraße/Alter Steinweg mit über 40 Mietwohnungen umgesetzt, die in geschützter Lage im Blockinnenbereich entstehen. Ebenfalls in der Umsetzung befinden sich etwa 80 Miet-

und Eigentumswohnungen im Rahmen der Umnutzung der ehemaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an der Straße Stadthausbrücke.

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.

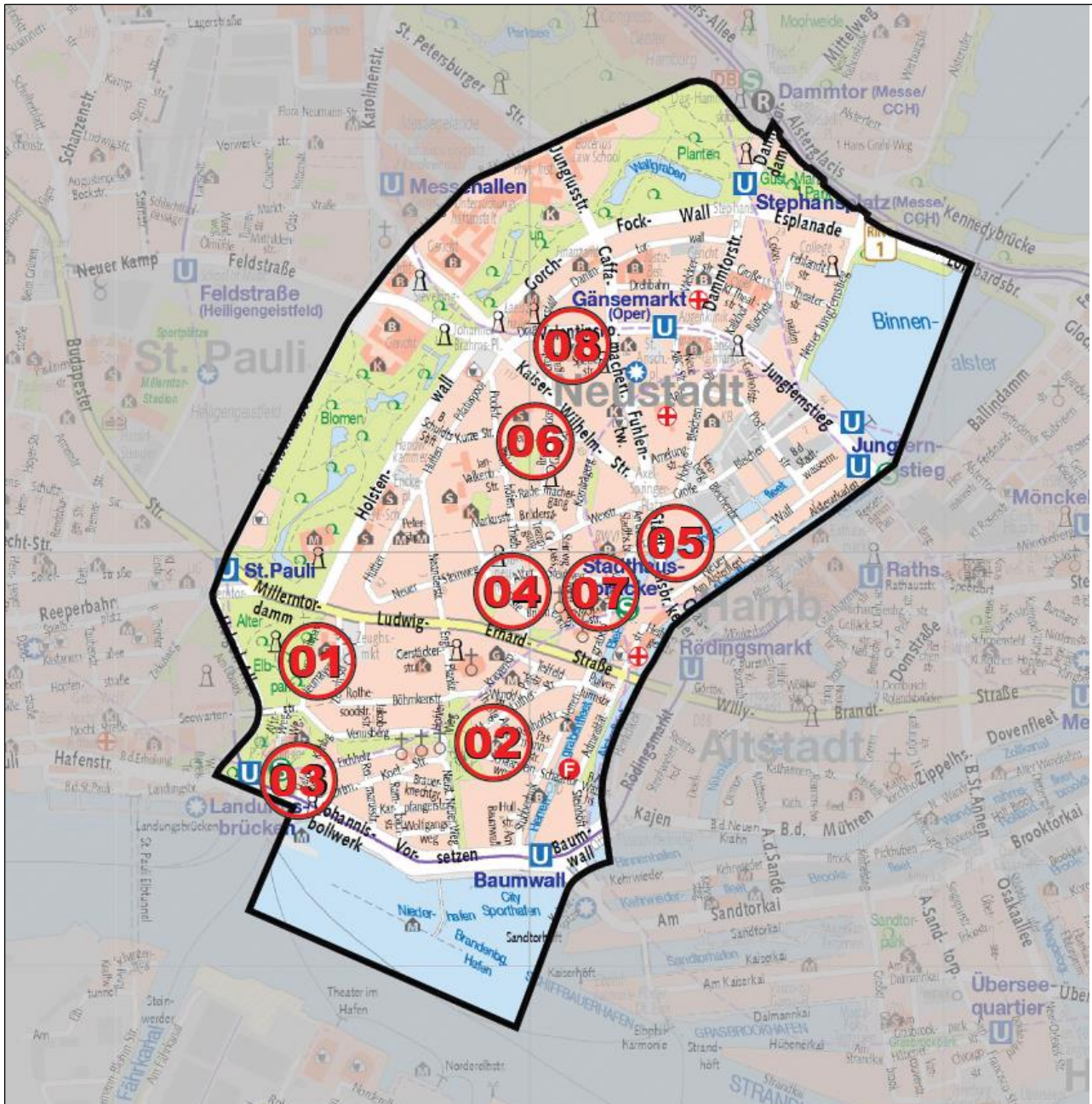
Eine zentrale Aufgabe besteht aber weiterhin darin, das Wohnen insbesondere für Familien und weniger finanzkräftige Haushalte zu sichern (Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung). Gerade in der südlichen Neustadt besteht seit Jahren ein erheblicher Aufwertungs- und Umwandlungsdruck. Um dem zu begegnen, 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.

Auf Grundlage einer vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführten Plausibilitätsprüfung hat der Senat am 9. Juni 2015 einen Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungsverordnung für die nördlich angrenzenden Wohngebiete rund um den Großneumarkt gefasst. Aktuell wird eine repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung für diese Gebiete gegeben sind.

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 Stadumbaugebiet 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. So soll auf Basis des vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Neustadt 42 (Hafentor) voraussichtlich noch in 2016 mit dem Bau von 49 Wohnungen mit einem Anteil von über 50 % öffentlich gefördertern Mietwohnungen (darunter auch Wohnungen für Studierende mit Assistenzbedarf und Senioren) begonnen werden. Weiterhin ist für die Fläche Am Elbpavillon/Neumayerstraße der Neubau von 38 Wohnungen mit einem Anteil von 30 % öffentlich gefördertern Mietwohnungen 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



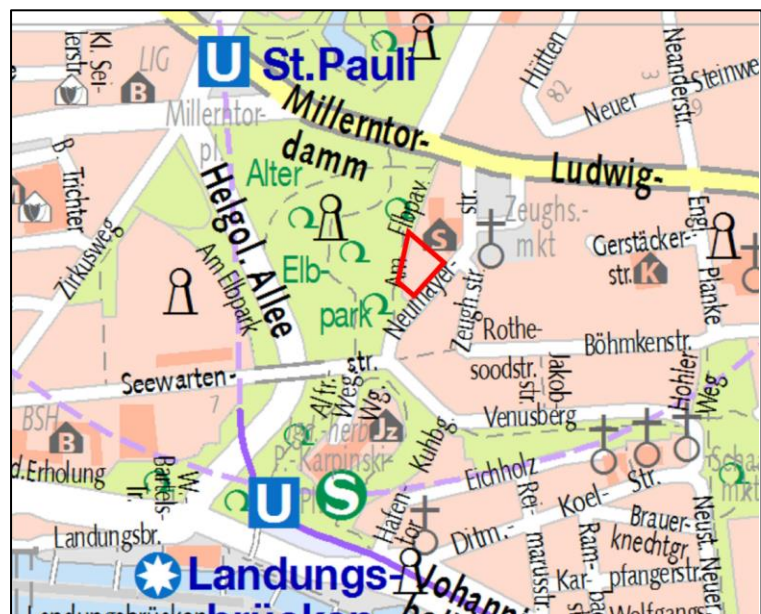
Projektierungen im laufenden Prozess

- NS 01 Am Elbpavillon / Neumayerstraße
- NS 02 Schaarsteinweg
- NS 03 Hafentor
- NS 04 Großneumarkt 50
- NS 05 Stadthausbrücke 4-10 / Neuer Wall 88
- NS 06 Neustädter Straße / Rademacher Gang
- NS 07 Alter Steinweg / Düstemstraße
- NS 08 Gängeviertel

NS 01
Nr. 7

Projekt
„Am Elbpavillon /
Neumayerstraße“
(Neustadt)

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	38
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	Ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Ruhige Lage an der Erschließungsstraße Neumayerstraße - Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand, teilweise Rasengitterpflaster
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in der südlichen Neustadt vorhanden - ÖPNV: U-, S- und Bushaltestellen St. Pauli und Landungsbrücken - Direkte Nachbarschaft zu den Wallanlagen als öffentliche Parkanlage
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 158 - Festsetzung: Bleibende Fläche für besondere Zwecke (Schule) - Baustufenplan Innenstadt von 1955 - Festsetzung: Grünfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Straßenorientierter Gebäuderiegel - Wegeverbindung vom Zeughausmarkt zum Bismarckdenkmal sollte erhalten bleiben
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Aufgrund der städtischen Fläche sind mindestens 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungsbau umzusetzen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid im April 2014 erteilt - Vorhaben ruht derzeit wegen zahlreicher ungeklärter Sachverhalte betreffend den alten Elbpark
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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

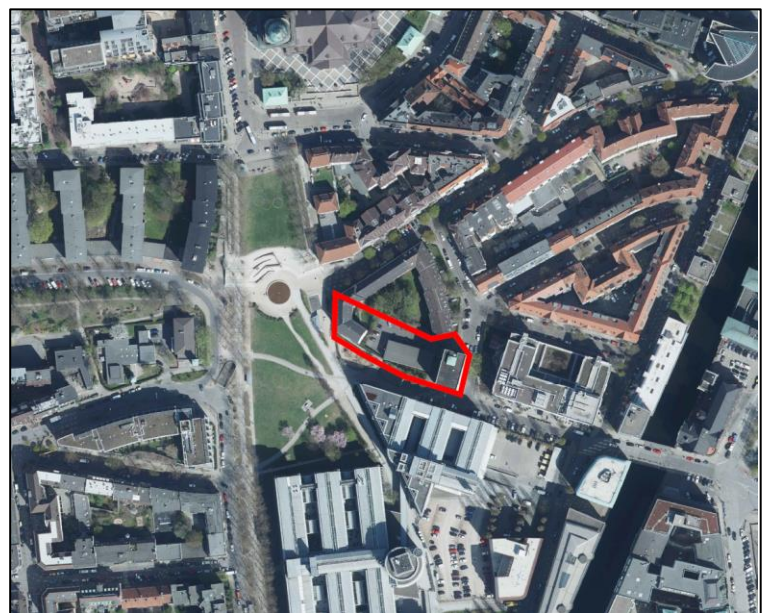
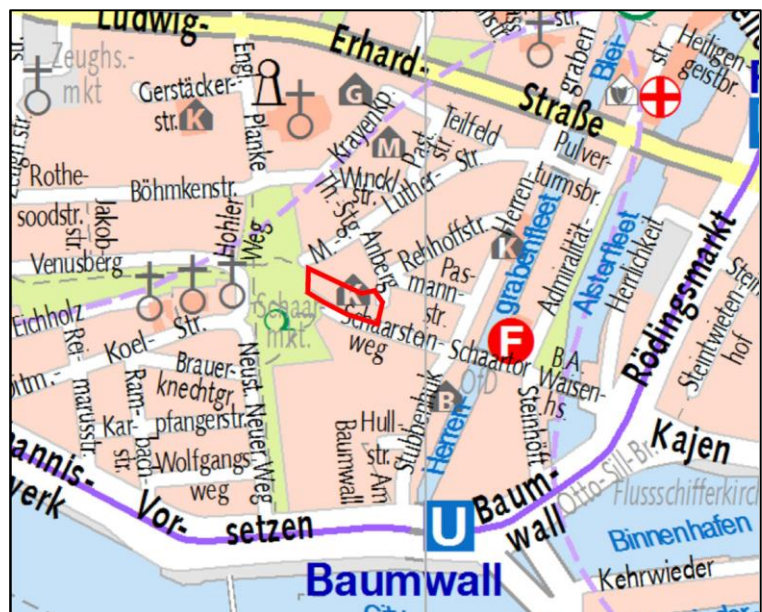
NS 02

Nr. 9

Projekt

„Schaarsteinweg“ (Neustadt)

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	50
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich nördlich Schaarsteinweg / westlich Anberg in der südlichen Neustadt - Derzeitige Nutzung durch Büros und einen Kindergarten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind vorhanden - Kitas vor Ort vorhanden, Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt - U-Bahn-Station Baumwall in 5 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B 4 / 75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 164 - Festsetzung: Geschäftsgebiet, 2- bzw. 8-geschossig, - Bebauungsplan Hamburg Altstadt 47 / Hamburg Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen, unter Aufnahme der Gebäudeflucht und der Gebäudehöhe, parallel zur Straße Schaarsteinweg mit Ausbildung eines Hochpunktes in Anlehnung an die bestehende Eckbebauung - Ausbildung eines lärmgeschützten Freiraums im Blockinnenbereich - Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Ggf. allgemeines Wohngebiet - Ansonsten anteilige Wohnnutzung im Kerngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Zwischenzeitlich sind mehrere Anläufe zu Vorbescheidsanträgen mit unterschiedlichen Nutzungen erfolgt, mussten aufgrund diverser Konflikte aber abgelehnt werden - Derzeit laufen Gespräche für einen neuen Ansatz, dort eine kerngebietsgerechte Nutzung unterbringen zu können
Standorteignung / Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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

NS 03 **Projekt**
Nr. 11 **„Hafentor“**
 (Neustadt)

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	49
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2014
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

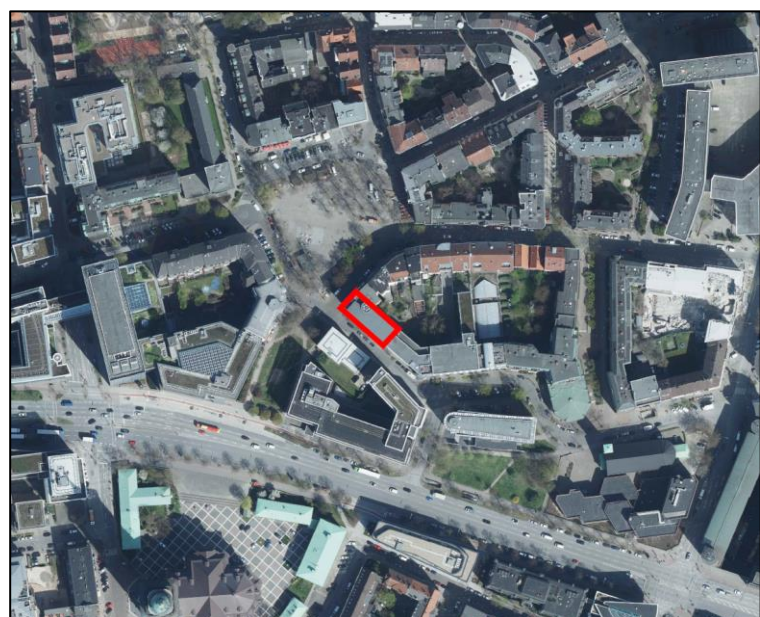
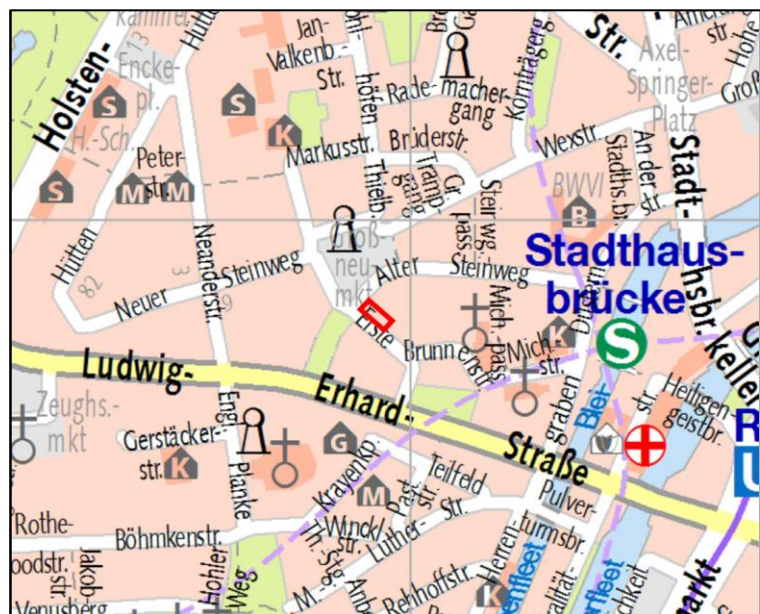


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich der Straße Johannisbollwerk, westlich des Portugiesenviertels und unterhalb der Jugendherberge Stintfang
Infrastruktur	- Ein Supermarkt befindet sich in der Straße Brauerknechtgraben - S-/U-Bahn-Station Landungsbrücken in unmittelbarer Nähe - 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 Bebauungskonzept besteht aus einem 2-3-geschossigen Sockel und einem darüber liegenden 3-geschossigen Solitärgebäude an der Straße Hafentor - Ziel des Projektes ist es, zusätzlichen Wohnraum, insbesondere für Familien und Senioren, sowie Menschen mit einem körperlichen Assistenzbedarf zu schaffen - Das Projekt integriert im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Lebensmittelgeschäft), im Zwischengeschoss Büro- und Sozialräume
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Öffentlich geförderte (55 % der Wohnfläche) und frei finanzierte Wohnungen - Anteilig Familienwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Familien - Studierende mit Assistenzbedarf - Senioren - Junge Menschen
Neues Planungsrecht	- Allgemeines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes B-Plan-Verfahren mit Vorweggenehmigungsreife - Die öffentliche Plandiskussion wurde 2012 durchgeführt - Vorweggenehmigungsreife seit 8/2014
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche bietet aufgrund der zentralen Lage und der außergewöhnlichen Sichtbeziehungen zum Hafen sehr gute Voraussetzungen für eine Entwicklung - Da die Fläche Bestandteil des Wallringes ist und vielfältige Sichtbeziehungen (z.B. von der Aussichtsplattform Stintfang) bestehen, ist eine besonders sorgfältige Bearbeitung erforderlich - Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die U-Bahn-Trasse und die Straße Johannisbollwerk müssen bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung ergriffen werden

NS 04 **Projekt**
Nr. 141 **„Großneumarkt 50“**
 (Neustadt)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

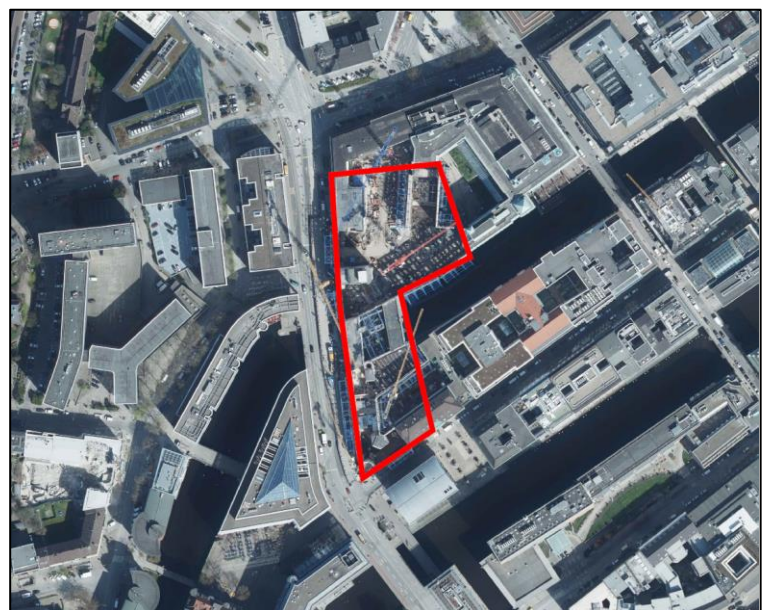
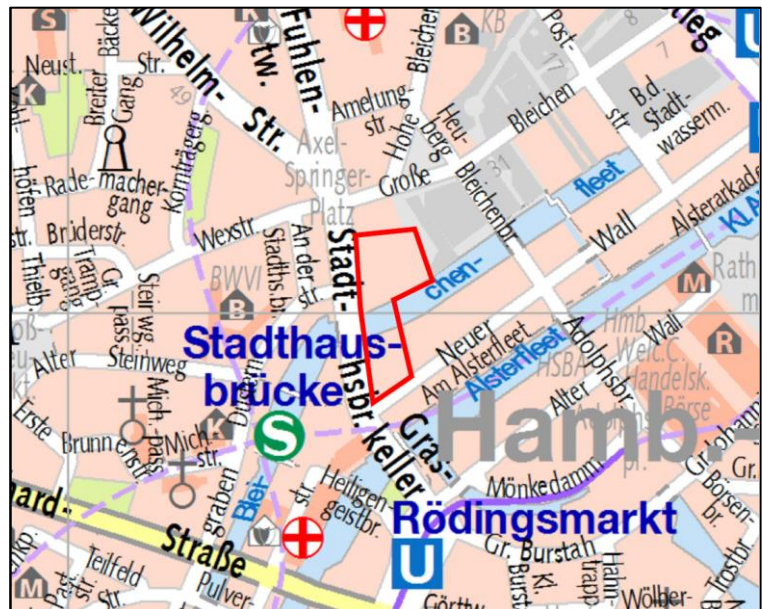


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Gelegen an der südlichen Ecke des Großneumarktes, in unmittelbarer Nähe zur Ludwig-Erhard-Straße und dem Michel, wenige Minuten entfernt von der S-Bahn Stadthausbrücke - Büronutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind vorhanden - Wenige Gehminuten zum Passagenviertel und Neuen Wall - S-Bahn-Station Stadthausbrücke direkt angrenzend, auch U-Bahn-Haltestellen Rödingsmarkt und St. Pauli nur ca. 500 m entfernt - Straßenanbindung: Gute Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Ludwig-Erhard-Straße)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Neustadt 26 von 1982 - Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet zwingend 6-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Umbau der bestehenden Bausubstanz
Art des Wohnens	- Wohnungsmix mit anteilig 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Singles, Paare und junge Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche sind erfolgt - Ein Vorbescheidsantrag war dem Antragsteller empfohlen worden; steht jedoch noch aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück ist mit seiner Lage am Großneumarkt sehr gut erschlossen - Die Nähe zu den Wallanlagen und zur S-Bahn, zu weiteren Grünanlagen sowie zum Quartiersplatz ermöglicht eine optimale Anbindung an das umgebende Stadtquartier und schnelle Erreichbarkeit von Naherholungsflächen - Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar, weshalb das Gebäude sehr gut für „junges“ Wohnen geeignet ist - Das Grundstück ist sehr klein bemessen, weshalb die notwendigen Kinderspielflächen auf diesem nicht nachgewiesen werden können; eine vom Antragsteller vorgeschlagene Patenschaft für eine öffentliche Kinderspielfläche als Ausgleich soll im Vorbescheidsverfahren geklärt werden - PKW- und Fahrradstellplätze könnten auf dem Grundstück nachgewiesen werden

NS 05 **Projekt**
Nr. 6 „**Stadthausbrücke 4-10**
/ **Neuer Wall 88“**
(Neustadt)

Größe in ha	1,04
WE-Zahl insgesamt	83
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	seit 2013
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Ehemaliges Verwaltungsgebäude der BSW und der BWVI - 4 Innenhöfe
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im westlichen Wohnviertel Großneumarkt - Schulen und Kitas sind in der Umgebung vorhanden - ÖPNV: U-, S- und Bushaltestellen Stadthausbrücke und Rödingsmarkt in unmittelbarer Nähe
Interne Erschließung	- Das Konzept sieht eine Vernetzung der Innenhöfe vor - Ggf. Einbindung des Bleichenfleetstegs
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Innenstadt - Festsetzung: Verwaltungsgebäude Stadthaus

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- 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	- Geplant sind 12.800 m² BGF Wohnfläche - Single-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Voraussichtlich alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben wird über Befreiungen vom geltenden Planungsrecht genehmigt (kein B-Plan)
Projektstand / Handlungsschritte	- Derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 - Überbauung des Bleichenfleets - Einbeziehung des Vorhabens in aktuelle Planungen eines zwischen Stadthausbrücke und Poststraße durchgehenden Bleichenfleetstegs an dessen nördlicher Uferkante

NS 06

Nr. 89

Projekt

**„Neustädter Straße /
Rademacher Gang“
(Neustadt)**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



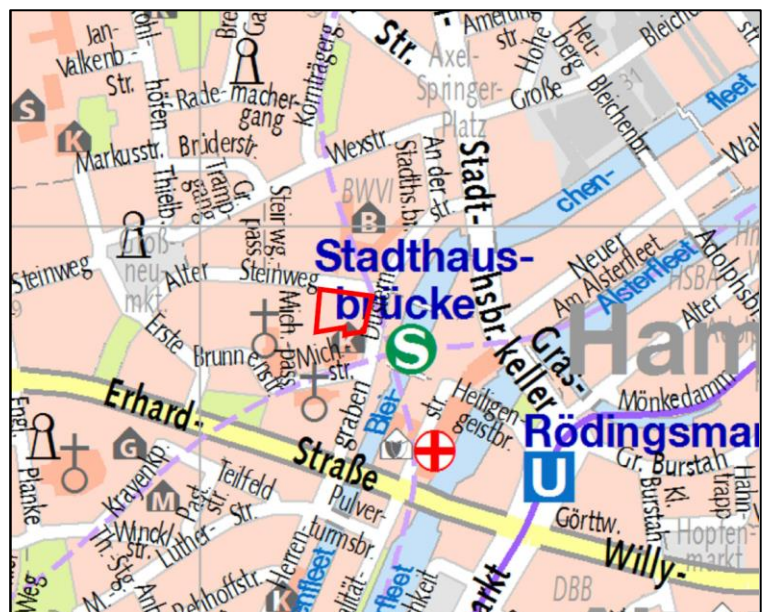
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt mitten in der Neustadt in einem Blockinnenbereich - Derzeit öffentliche Grünfläche, Spielplatz
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind vorhanden - Die U-Bahn-Stationen Gänsemarkt und Messehallen liegen in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen an der Kaiser-Wilhelm-Straße und dem Holstenwall - Schulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe in der Neustadt vorhanden
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Hamburg Altstadt 47 / Hamburg Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK) - Baustufenplan Innenstadt von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig - Teilbebauungsplan TB 157 von 1958 - Festsetzung: Neue öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ergänzende Straßenrandbebauung im Anschluss an östlich angrenzende Brandwand - Erhalt einer großzügigen Zuwegung zum Spielplatz im Innenhofbereich
Art des Wohnens	- Einrichtung und Wohnappartements für Menschen mit Assistenzbedarf - Studierenden-Appartements
Zielgruppen / Haushalte	- Menschen mit Assistenzbedarf - Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche, noch kein förmliches Antragsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Notwendigkeit einer weitgehenden Befreiung vom geltenden Planungsrecht „Grünfläche“ - Bislang grundsätzlich offene stadträumliche Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Zusammenhangs zwischen südlichem Blockinnenbereich und dem nördlich anschließenden Schulgelände

NS 07
Nr. 88

Projekt
„Alter Steinweg /
Düsternstraße“
(Neustadt)

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	49
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja

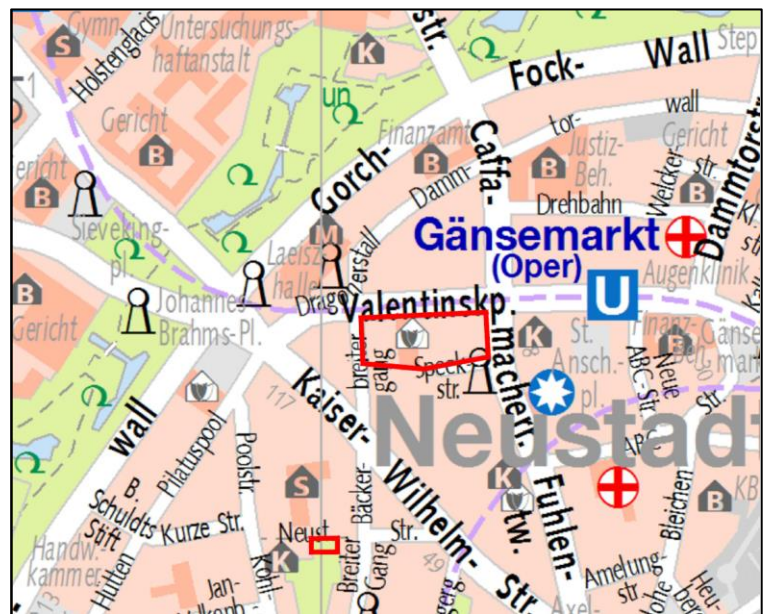


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage im Baublock zwischen der südlich angrenzenden Katholischen Akademie und dem nördlich angrenzenden Verwaltungsgebäudekomplex, westlich des Bleichenfleets - Abriss ist erfolgt
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - U-Bahn-Station Rödingsmarkt und S-Bahn-Station Stadthausbrücke fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die B 4 Willy-Brandt-/Ludwig-Erhard-Straße
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Neustadt 26 von 1982 - Ausweisung: MK, 6-geschossig - Bebauungsplan Hamburg Altstadt 47 / Hamburg Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung - Schaffung einer kleinteiligeren Baustruktur - Ergänzung eines Wohngebäudes im Innenhof
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Im Bau befindlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Großneumarkt und zum stark verdichteten Geschäftsviertel rund um die Bleichenhofpassagen, Neuer Wall und Große Bleichen - Durch die Lage des Wohngebäudes im ruhigen Innenhof bietet es eine hohe Wohnqualität

NS 08 **Projekt**
Nr. 90 **„Gängeviertel“**
 (Neustadt)

Größe in ha	0,49
WE-Zahl insgesamt	79
Eigentümer	Treuhandeigentum
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	seit 2008
Baubeginn frühestens	seit 2013, laufend
Innenentwicklung	ja

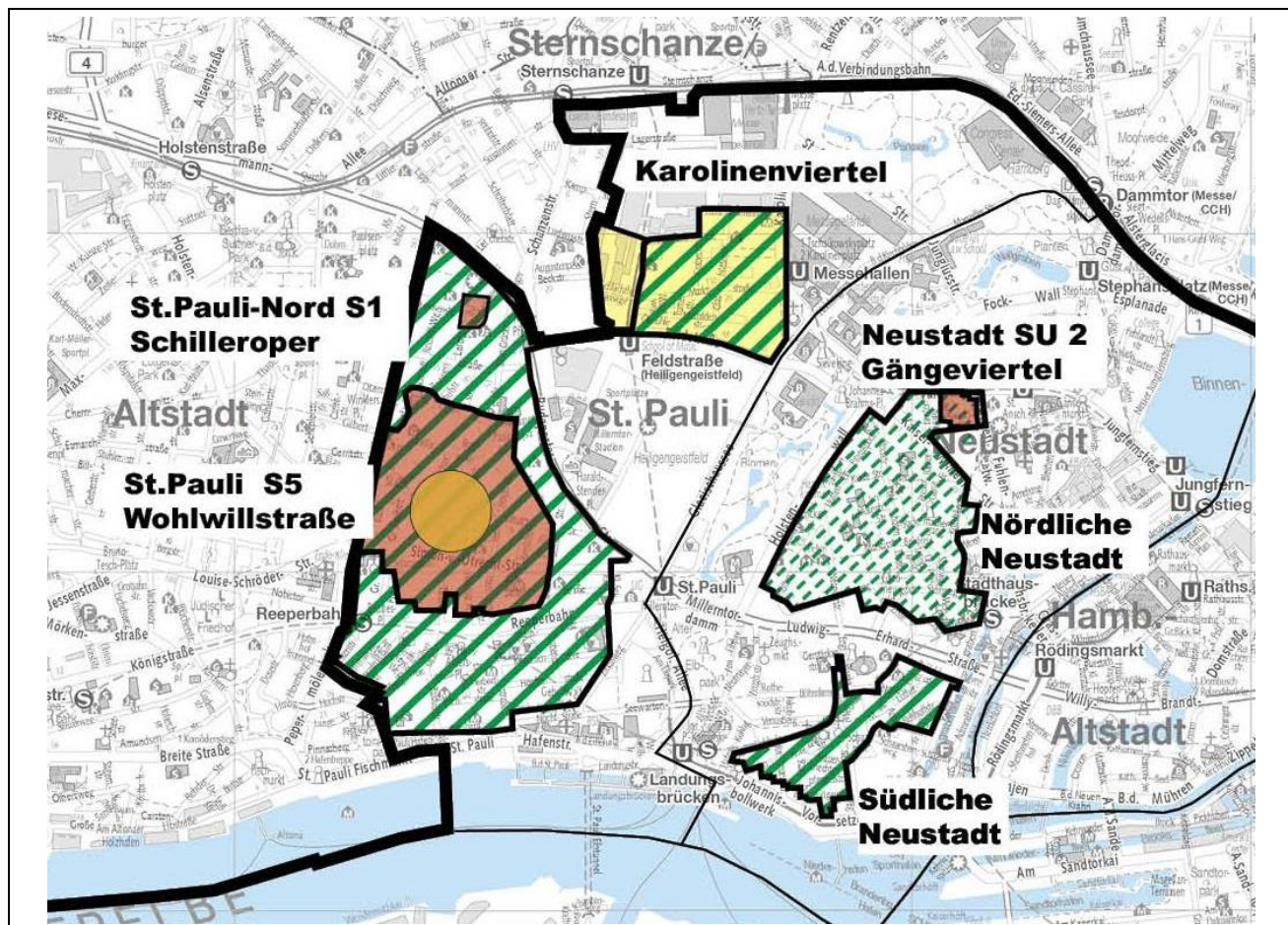


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Bäckerbreitengang im nördlichen Teil der Neustadt - Geringfügiger Anteil Wohnnutzung - Weitgehend Leerstand der vorhandenen Gebäude
Infrastruktur	- Zentrale Lage im Stadtgebiet - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U2 Gänsemarkt und Metrobus) - Anbindung über Holstenwall / Glacischaussee an die B 4 und weiteres übergeordnetes Verkehrsnetz - Unterversorgung mit Nahversorgungsmöglichkeiten
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Neustadt 32 von 1988 - Ausweisung: Besonderes Wohngebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Langfristiger Erhalt der historischen Bausubstanz als Teil eines historischen Gängeviertels in Hamburg: Überwiegend denkmalgeschütztes Ensemble aus dem späten 18. bis Anfang 20 Jh.; Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes - Das Entwicklungskonzept sieht eine kleinteilige Nutzungsmischung von preisgünstigen Mietwohnungen, kunstnahem Gewerbe und Gastronomie vor - 3- bis 5-geschossige Bebauung, teilw. Wiederherrichtung und Erweiterung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau - Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrique“ im Zentrum des Areals zur anschließenden Nutzung als soziokulturelles Zentrum mit zus. Kunstangeboten und Gastronomie
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Menschen mit Zugangsberechtigung für öffentlich geförderten Wohnungsbau - Gewerbe: Gängeviertel e.V. und andere Gewerbetreibende sowie Kunst- und Kulturschaffende, die das Quartier mit Dienstleistungen versorgen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Sanierungsverfahren in der laufenden Umsetzung - Förmliche Festlegung als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU2 (Gängeviertel / Valentinskamp)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Förderung mit Mitteln der integrierten Stadtteilentwicklung - Zentrale Lage, besonders gut geeignet für Wohnnutzungen - Der aktuell weitgehende Leerstand der Gebäude und die kontinuierliche Mitwirkung des Vereins Gängeviertel e.V. und der Genossenschaft eG am Sanierungsverfahren (darunter Teilflächen in Selbstverwaltung) stellen besondere Anforderungen an den Stadtteilentwicklungsprozess dar - Durch die dichte Bebauung nur wenige kleine Freiflächen und keine nahe gelegenen Spielflächen

St. Pauli			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	22.433	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	12,8	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	9,4	14,5	18,8
Haushalte	15.177	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,7	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	12,6	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	32,8	30,2	26,6
Fläche in km ²	2,3	142,3	755,3
Einwohner je km ²	9.762	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	1.259	23.637	246.090
Wohnungen	12.331	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,3	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	63,8	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	35,1	32,0	38,8
Sozialwohnungen	2.176	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	900	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
	Fläche	Einwohner	
Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S1 (Schilleroper), teilaufgehoben	14,8 ha	1.540	
Verstetigungsgebiet St. Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel)	31 ha	6.631	
Sanierungsgebiet St. Pauli S5 (Wohllwillstraße)	26 ha	9.598	

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profil 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



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 Dammtor-Bahnhof. 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 seitens der Stadt – seit 2008 in Verantwortung des bezirklichen Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung – vielfältige Maßnahmenbündel und Projekte im Rahmen der Bund-Länder-Förderung der städtebaulichen Sanierung umgesetzt. Überwiegend unter Einsatz städtischer Modernisierungsprogramme mit sehr günstigen Mieten wurde dabei eine umfassende Sanierung der alten Bausubstanz und damit deren Sicherung 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.

Das Gebiet St. Pauli-Nord S1 Schilleroper, das bereits 1980 förmlich als Sanierungsgebiet nach BauGB (damals StBauFG) festgelegt worden war, wurde bis auf das Grundstück der „Schilleroper“ Anfang 2014 aufgehoben. Auch das Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S3 Karolinenviertel, 1988 festgelegt, wurde Anfang 2014 aufgehoben. Das Sanierungsgebiet St. Pauli S5 Wohlwillstraße ist seit 1997 förmlich festgelegt. Die Förderlaufzeit endet nach derzeitiger Beschlusslage Ende 2016, ist jedoch inzwischen seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung bis 2017 projektiert. Zwei weitere in Hamburg-Mitte durchgeführte und zum Abschluss gebrachte Sanierungsgebiete (Rosenhofstraße und Schulterblatt) und ein Teil des Sanierungsgebiets Karolinenviertel gehören seit März 2008 zum Schanzenviertel im Bezirk Altona.

Damit war bis vor Kurzem der größte Teil des nördlichen St. Pauli als Sanierungsgebiet in Steuerung und Verantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung festgelegt. Über das sanierungsrechtliche Instrumentarium und entsprechende Projektförderungen konnte einer ungesteuerten Aufwertung (Gentrifizierung) wirksam entgegengewirkt werden. Insgesamt sind seit Beginn der Sanierungsaktivitäten in St. Pauli bisher über 1.500 Altbauwohnungen mit öffentlicher Förderung instand gesetzt und modernisiert worden. Zugleich sind über 1.200 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau neu entstanden. Darüber hinaus wurden wichtige soziale und kulturelle Angebote und Einrichtungen geschaffen oder unterstützt, wie das „Haus der Familie“ oder das „Centro Sociale“. Es wurden mehrere Existenzgründerzentren gefördert sowie Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt, zum Teil mit umfangreicher Reduzierung von Verkehrsflächen (bspw. Ölmühlenplatz, Tschalkowskipplatz). Im Handlungsfeld Einzelhandel konnte eine deutliche Verbesserung der lokalen Versorgung durch die Eröffnung der Rindermarkthalle im September 2014 realisiert werden. In allen Verfahren werden Bewohnerinnen und Bewohner, Einrichtungen, Gewerbetreibende, Stadt-

teilinitiativen und die Stadtteilöffentlichkeit im Rahmen von regelmäßig tagenden Sanierungsbeiräten und gesonderten öffentlichen Veranstaltungen an den Entwicklungsprozessen intensiv beteiligt. Im Karolinenviertel wurde nach Aufhebung des Sanierungsgebiets der „Quartiersbeirat“ als neues Beteiligungsgremium eingerichtet, unterstützt durch den „Quartiersfonds“ der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und durch die Gebietskoordination des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat gemeinsam mit der Kommunalpolitik 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 sicherzustellen. Dadurch soll vor allem der Gefahr spekulativer Grundstücksverkäufe und einer Veränderung der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur und Bebauung entgegengewirkt werden, durch die die städtebauliche Eigenart dieses Teilbereichs von St. Pauli geprägt ist.

Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat der Bezirk Hamburg-Mitte ein weiteres wirksames Schutzinstrument installiert. Ziel dieser im Februar 2012 in Kraft getretenen Verordnung ist es, dem festgestellten anhaltenden Aufwertungs- und Veränderungsdruck entgegenzuwirken und die Sanierungsziele vor dem Hintergrund bereits erfolgter bzw. bevorstehender Abschlüsse der Sanierungsverfahren zu sichern. In Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung besteht hier nun eine besondere Genehmigungspflicht für bauliche Vorhaben wie auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, um aufwertende Maßnahmen wie z.B. Wohnungszusammenlegungen oder so genannte Luxusmodernisierungen verhindern zu können. Die fachliche Zuständigkeit einschließlich Vollzug obliegt dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, das seit der Festlegung große Wirkung verzeichnen kann.

Aktuell in der Umsetzung befindliche größere Projekte zur Stärkung der Wohnnutzung in St. Pauli sind vor allem das „Pestalozzi-Quartier“ im Sanierungsgebiet Wohlwillstraße mit rd. 100 Wohneinheiten, darunter 38 öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg (davon eine genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaft). Die bauliche Umsetzung startete in 2012 mit dem sog. „Entertainmenthaus“ entlang der Simon-von-Utrecht-Straße als Lärmschutz für die dahinter vorgesehene Wohnbebauung. Bis Mitte 2016 wurden bereits 40 Wohnungen fertiggestellt und bezogen.

Ein weiteres Wohnungsbauprojekt in Verbindung mit der Sicherung kleinteiliger gewerblicher Nutzung und Musikclubs wurde aktuell auf der Fläche „Große Freiheit 70“ mit einem gemeinsam vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Sprinkenhof GmbH ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb mit Realisierungsteil auf den Weg gebracht. Hier sollen etwa 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg entstehen.

Mit dem Umzug der Gewerbeschule St. Pauli, der nach heutiger Kenntnis für das Jahr 2017 vorgesehen ist, werden auf dieser Konversionsfläche weitere ca. 80 Wohneinheiten realisiert werden können. Auch hier sollen anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen berücksichtigt werden.

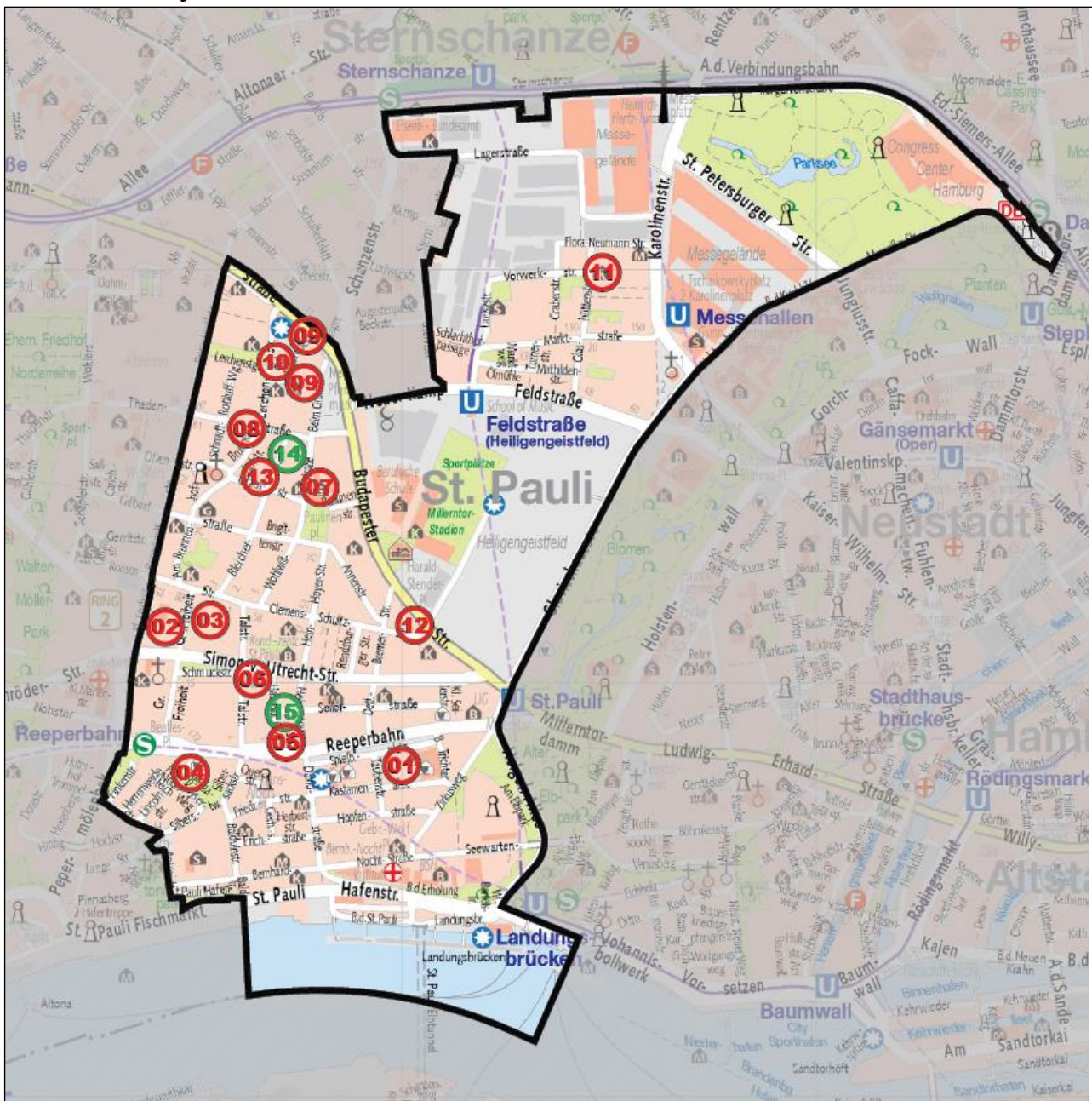
Im Karolinenviertel wird im Zuge der Neukonzeption der nördlichen Glashüttenstraße ein Wohnungsneubau im 2. Förderweg errichtet. Direkt nördlich angrenzend errichtet die Sprinkenhof GmbH einen gewerblichen Neubau. Im Zuge beider Baumaßnahmen wird die ansässige Kita dauerhaft in das frühere Schulgebäude Flora-Neumann-Straße 3 einziehen.

Im Bereich St. Pauli-Süd werden auf dem Areal der im Jahr 2014 abgerissenen sog. ehemaligen „ESSO-Häuser“ (mit seinerzeit rd. 100 Wohnungen im einfachen Standard) im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung neben den geplanten zwei Hotels sowie kulturellen und gewerblichen Nutzungen rd. 200 neue Wohneinheiten auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens mit intensiver Bürgerbeteiligung angestrebt. Ein Anteil von etwa 60 % soll dabei als öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg bzw. als Baugemeinschaftswohnungen realisiert werden. Zur Umsetzung hat das Fachamt

Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis des prämierten Entwurfs im Frühjahr 2016 ein neues Bebauungsplanverfahren (St. Pauli 45) eingeleitet. Derzeit wird in einer zweiten Stufe ein Wettbewerbsverfahren zur hochbaulichen Qualifizierung durchgeführt, das Ende September 2016 abgeschlossen werden soll.

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 Nachfrage- druck in St. Pauli entsprochen. Mit dieser Strategie soll in Kombination mit der Sozialen Erhaltungsverord- nung der Druck auf die bestehenden Wohnlagen reduziert werden. Eine besondere Nachfragesituation für den Stadtteil St. Pauli ist auch bei Baugemeinschaften zu beobachten. Die geplanten Wohnungsbauprojekte sind über den gesamten Stadtteil verteilt. Ziel ist die behutsame Stärkung von St. Pauli als Wohnstandort unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsteilmärkte.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Pauli



Neue Potenzialflächen

- SP 14 Bleicherstraße 77
- SP 15 Hamburger Berg 29

Projektierungen im laufenden Prozess

- | | | | |
|-------|-----------------------------------|-------|--|
| SP 01 | Esso-Häuser | SP 08 | Brunnenhofstraße 5 |
| SP 02 | Pestalozzi-Quartier | SP 09 | Bei der Schilleroper |
| SP 03 | Große Freiheit 70 | SP 10 | Schilleroper |
| SP 04 | Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg | SP 11 | Glashüttenstraße 81 |
| SP 05 | Hamburger Berg 31 | SP 12 | Budapester Straße / Clemens-Schultz-Straße |
| SP 06 | Simon-von-Utrecht-Straße | SP 13 | Bleicherstraße 71 |
| SP 07 | Wohllwillstraße (Gewerbeschule) | | |

SP 01
Nr. 91

Projekt
„Esso-Häuser“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2017
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zwischen dem Spielbudenplatz und der Kastanienallee im Stadtteil St. Pauli - Unbebaute Freifläche (Abriss Bestandsgebäude 2014)
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil St. Pauli vorhanden - U-Bahn-Stationen St. Pauli und Landungsbrücken und die S-Bahn-Station Reeperbahn befinden sich in fußläufiger Entfernung - Anbindung über die Reeperbahn an die Bundesstraße 4
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Ausweisung: Geschäftsgebiet - Teilbebauungsplan 167 von 1956 - Ausweisung: Besondere Zwecke (Stellplatz Hochhaus)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Kleinteilig gegliederte 1- bis 14-geschossige Bebauung mit feinkörnigem Nutzungskonzept - Differenzierter Wohnungsmix und St.-Pauli-affines Gewerbe werden die Hauptnutzungen im Plangebiet - Ergänzung durch Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss am Spielbudenplatz - Quartiersgasse durch den Block zwischen Spielbudenplatz und Kastanienallee - Hotelnutzung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen, darüber hinaus Baugemeinschaften und frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen (unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbewohner)
Neues Planungsrecht	- Laufendes B-Plan-Verfahren (SP 45): Kerngebiet im Norden am Spielbudenplatz, Mischgebiet im Süden an der Kastanienallee
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebauliches Gutachterverfahren im September 2015 abgeschlossen - Einleitungsbeschluss durch den StaPIA für das vorhabenbezogene B-Plan-Verfahren im Februar 2016 - Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für die fünf Teilfelder in 2016 (SP 45) - Fortlaufende Beteiligung der Bewohner/-innen St. Paulis
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Im Zuge der avisierten städtebaulichen Neuordnung sind die Wohnbereiche vor Lärmimmissionen aus Richtung Spielbudenplatz und durch die geplanten gewerblichen und kulturellen Nutzungen besonders zu schützen

SP 02
Nr. 14

Projekt
„Pestalozzi-Quartier“
(St. Pauli)

Größe in ha	1,9
WE-Zahl insgesamt	98 (noch 57)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	seit 2011
Baubeginn	2012
Innenentwicklung	ja



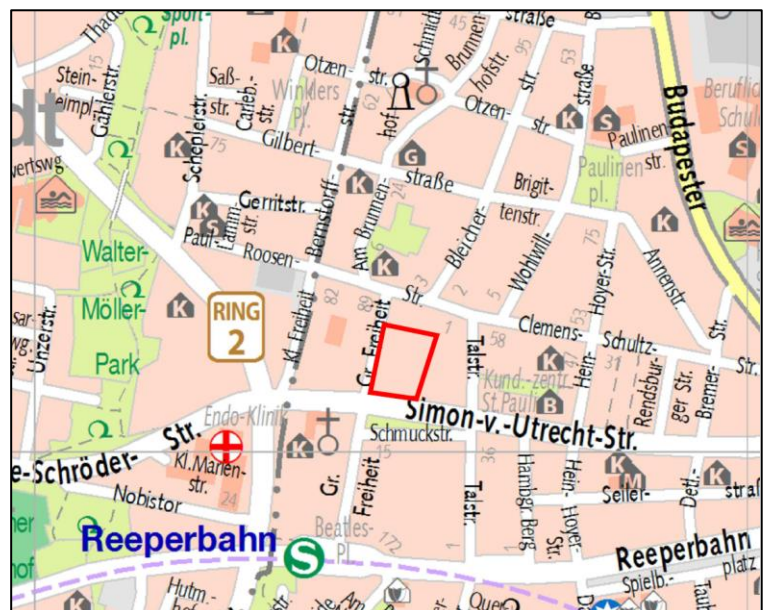
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Gelände der ehem. Pestalozzischule zwischen Kleiner und Großer Freiheit
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: in unmittelbarer Nähe - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn-Station Reeperbahn - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über Bernstorffstraße, Budapester Straße an die Kieler Straße (B 4) gegeben
Interne Erschließung	- Zwei dezentrale Tiefgaragen (Zufahrten von Kleiner und Großer Freiheit) an den Blockrändern - Erschließung Blockinnenbereich ausschließlich über Fußwege
Bisheriges Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 165 von 1955 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Schule), neue Straßenfläche (nördliche Blockrandbebauung) - Teilbebauungsplan 160 von 1960 - Festsetzung: Neue Straßenverkehrsflächen (Südrand) - Durchführungsplan 164 von 1961 - Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandschließungen, kleinteilige Gebäude im Block unter Wahrung des Bestandes
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen, kleiner Anteil Stadt- und Reihenhäuser - Öff. gefördertes Genossenschaftswohnen (Baugemeinschaft) - Sonst. Mietwohnungen - Eigentumswohnungen (Baugemeinschaftsprojekt Oelsner Bau) - Seniorenwohnen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien, Baugemeinschaften - Wohnungen für Auszubildende (AIDA Entertainment) - Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	- Allgemeines und reines Wohngebiet (vorweggenehmigungsreifer B-Plan St. Pauli 26)
Projektstand / Handlungsschritte	- Frei finanzierter Wohnungsbau inkl. Umnutzung eines ehem. Schulgebäudes fertiggestellt - Zzt. Umbau des zentralen Schulgebäudes für Baugemeinschaftsprojekt (Teileigentum) - Bau der Wohngebäude „Kleine Freiheit Wohnkollektiv“ (öffentlich geförderte Mietwohnungen) - Haus G an privaten Bauherren verkauft; Realisierung öffentlich geförderter Seniorenwohnungen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Neuer Gewerberiegel (belegt Sept. 2013) entlang der S.-v.-Utrecht-Straße als Lärmschutz mit Entertainmenthaus St. Pauli (AIDA) u. „Große Freiheit Gründeretagen“ (Gründerzentrum Entertainmentbranche) mit Fördermitteln des Fachamtes SL - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage für Wohnnutzungen geeignet - Die Wohnlage wird als hoch attraktiv eingeschätzt - Tlw. Lärmbelastung durch Clubs, Passanten, Verkehr - Lage im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 „Wohlwillstraße“

SP 03
Nr. 15

Projekt
„Große Freiheit 70“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer	Sprinkenhof GmbH + FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



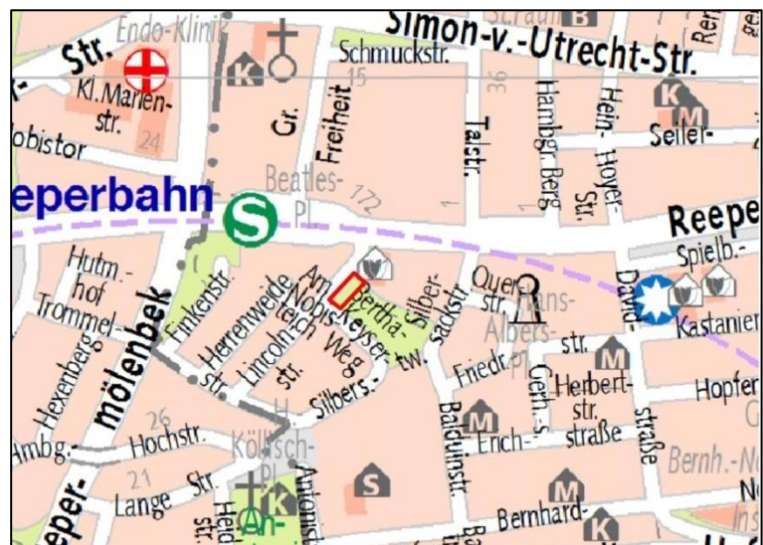
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt mitten in St. Pauli, zwischen den Straßen Große Freiheit und Talstraße
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 Min.) Entfernung - Die S-Bahn Reeperbahn ist nur wenige hundert Meter entfernt - Schulen und Kitas sind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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzungen und Neubauanteil - Wohnen mit Anteil an Gewerbe - Erhalt des Gartendecks mit mindestens 650 qm
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen; 1. Förderweg)
Zielgruppen / Haushalte	- Insbesondere Familien, Senioren
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Das Vorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes zu beurteilen
Projektstand / Handlungsschritte	- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb 2016 durchgeführt (Jury-sitzung Ende Juni 2016); Auslober Spri GmbH und Fachamt SL - Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse entsprechend Hinweisen der Jury
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben sind zu klären - Konflikte durch Freizeit- und Gewerbelärm der umgebenden Gebietsnutzungen - Bestandsgebäude in schlechtem baulichem Zustand - Denkmalschutz - Freiraumversorgung des Quartiers ist zu beachten (LAPRO: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich) - Integration von Flächenanteilen für „urban gardening“ (Gartendeck) ist projektiert - Das vorhandene Gewerbe inkl. der Musikclubs ist abzusichern; Vermeidung von Gemengelagen - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet S 5 St. Pauli „Wohlwillstraße“; das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) muss teilfortgeschrieben werden; die geplante Flächenentwicklung ist in der aktuellen IEK-Fortschreibung bereits projektiert

SP 04
Nr. 92

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

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 12
Eigentümer	privat / FHH
Planungsrecht erforderlich	offen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	offen
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



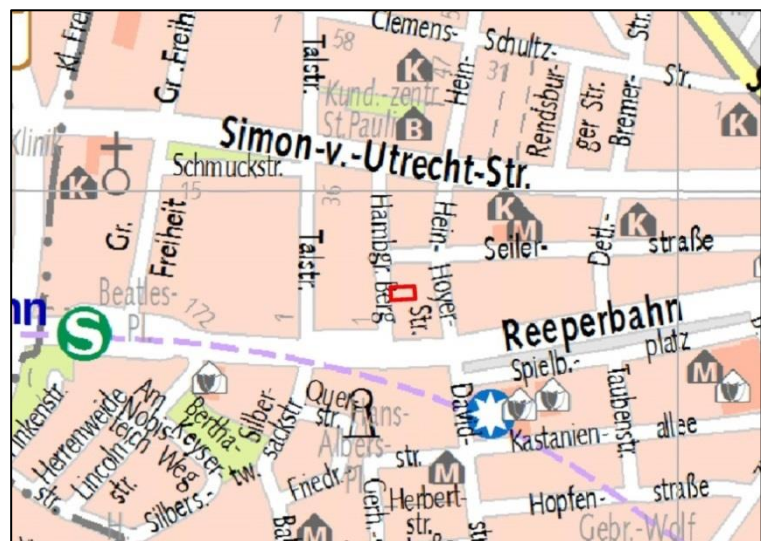
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Zentrale Lage im Stadtteil St. Pauli, unmittelbar südlich der Reeperbahn - Derzeitige Nutzung: private, kommerziell betriebene Stellplatzanlage; Randbereich einer öffentlichen Parkanlage
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter, Supermarkt, kleinere Läden) an der Reeperbahn - Schulen und Kitas in nur wenigen hundert Metern Entfernung - S-Bahn-Station Reeperbahn in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen ebenfalls an der Reeperbahn - Überörtliche Straßenanbindung über die Budapester Straße B 4
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Pauli 25 - Ausweisung: Parkanlage (FHH)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Aufgabe der privat bewirtschafteten Stellplatzanlage - Wohnungsneubau, voraussichtlich als Gebäuderiegel entlang der Lincolnstraße (Bebauungskonzept noch offen)
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mindestens anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Offen
Projektstand / Handlungsschritte	- Die Befreiung von der Festsetzung „Parkanlage“ könnte in diesem Fall sinnvoller für einen Wohnungsneubau als für die vorhandene Stellplatzanlage erteilt werden - Die Prüfung des Umgangs mit dem geltenden Planungsrecht (Möglichkeit einer Befreiung) sowie die davon abhängige Konkretisierung eines hochbaulichen Konzeptes stehen noch aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen, liegt jedoch im Übergangsbereich zwischen der stark frequentierten Reeperbahn (Verkehr, Tourismus) und dem ruhigen Wohnquartier südlich davon - Die Wohnqualität ist mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Reeperbahn, aber auch durch die südöstlich angrenzenden Frei- und Sportanlagen sicherzustellen - Notwendige Prüfung des möglicherweise erhaltenswerten Baumbestands

SP 05
Nr. 19

Projekt
„Hamburger Berg 31“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2016
Innenentwicklung	ja



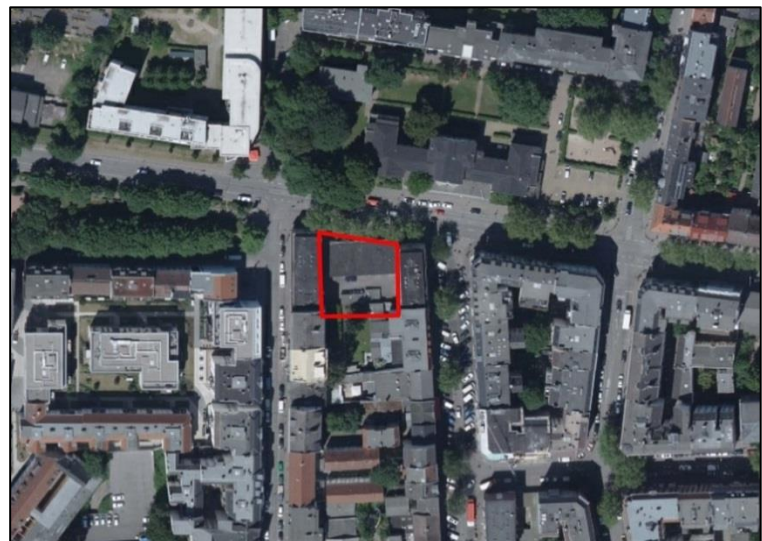
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der Straße Hamburger Berg
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn bzw. U-Bahn-Haltestelle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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung und Neubauanteil - Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Studentisches Wohnen - Musikclub im Erdgeschoss
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung für studentisches Wohnen liegt vor - Förderung ist positiv beschieden - Baubeginn 2. Quartal 2016
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als geeignet für studentisches Wohnen eingestuft - Konflikte durch Lärmbelastung, vor allem Freizeitlärm der umgebenden Gebietsnutzung/Gebietscharakteristik - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 (Wohlwillstraße) und im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 06
Nr. 18

Projekt
„Simon-von-Utrecht-
Straße“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	ca. 12
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



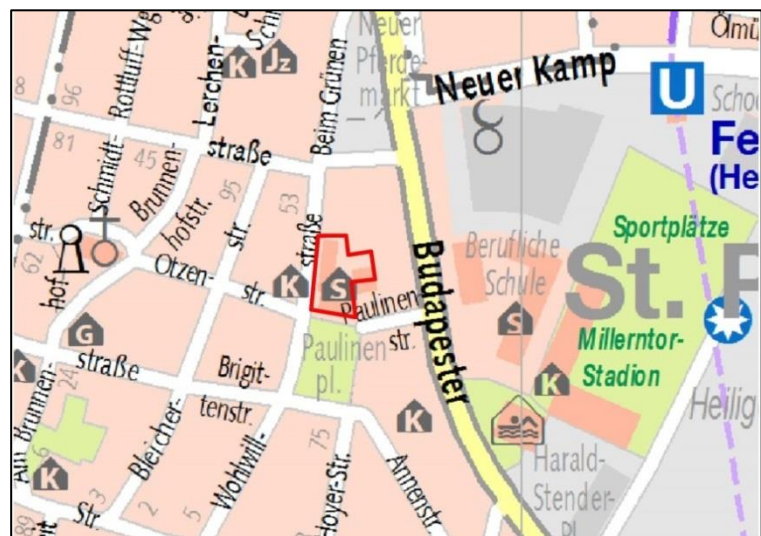
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der stark befahrenen Simon-von-Utrecht-Straße - Gewerbe
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger Entfernung (10 Min.) - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli und im angrenzenden Bezirk Altona vorhanden - Die S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn sowie die U-Bahn-Haltestelle St. Pauli sind nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Studentisches Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Objektplanung notwendig
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 St. Pauli S 5 Wohlwillstraße, das integrierte Entwicklungskonzept weist überwiegend Wohnen aus - Eingriff auf bestehende Mietverhältnisse notwendig

SP 07
Nr. 22

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

Größe in ha	0,42
WE-Zahl insgesamt	ca. 80
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	ist zu prüfen
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



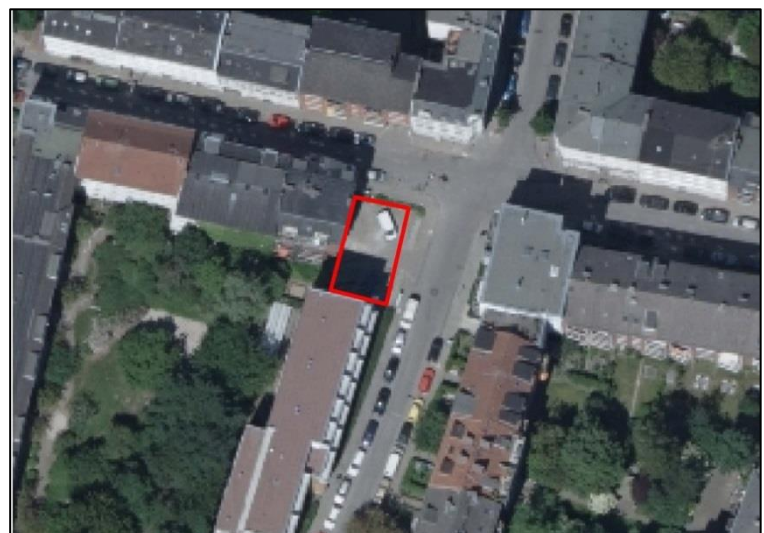
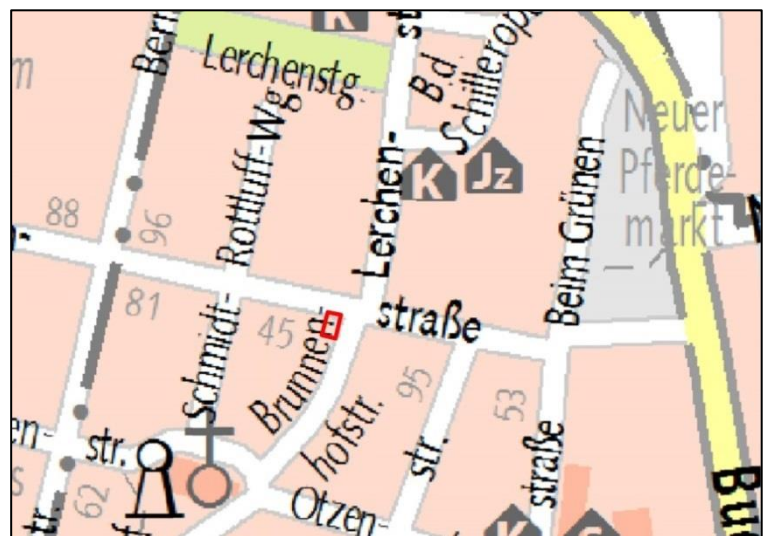
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli am Paulinenplatz - Gewerbeschule
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger (10 Min.) Entfernung - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn Feldstraße ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist über die Budapester Straße gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- St. Pauli 12 - Festsetzung: Schule und Gebäude öffentlicher Art

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit solitärer Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (ausschließlich öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Befreiung vom aktuellen Planungsrecht, alternativ ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Eine Nachnutzung für neues Wohnen kann nur nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen; die Schule selbst soll nach Hammerbrook verlagert werden - Testentwürfe im Fachamt SL wurden erstellt - Ggf. Umnutzung des alten Hauptgebäudes, Rückbau und Neubau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Eingeschränkt ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion zu rechnen - Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet St. Pauli S5 Wohlwillstraße an - Da zwischenzeitlich die Verlagerung der G7 seitens der BSB konkret verfolgt wird, sieht es das Fachamt SL als große Chance an, diese integrierte innerstädtische Fläche für geförderten, mietpreisgünstigen Wohnraum für St. Pauli zu entwickeln und hierüber einen konkreten nennenswerten Beitrag in diesem Wohnungsteilmarkt zu leisten

SP 08
Nr. 23

Projekt
„Brunnenhofstraße 5“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



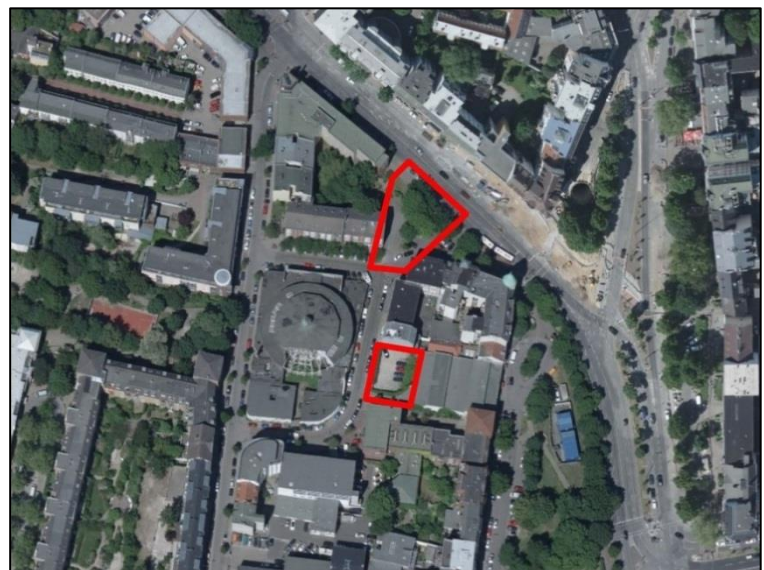
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich nahe der Friedenskirche im nördlichen St. Pauli und nur wenige hundert Meter westlich des Neuen Pferdemarktes - Wohnnutzung auf dem Flurstück vorhanden - Tiefgarageneinfahrt unter dem künftigen Neubau vorhanden
Infrastruktur	- Mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung vorhanden - U-Bahn-Station 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 - Gute überörtliche Straßenanbindung
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- B-Plan St. Pauli 24 - Ausweisung: Wohnen 4- bis 5-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ein 5-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss in der Blockecke ergänzt die bestehende Wohnbebauung und schließt die vorhandene Baulücke gemäß B-Plan
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Geplant sind kleine, z.T. familiengerechte Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen einschl. Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich - Das Vorhaben wird auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid liegt vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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

SP 09
Nr. 24

Projekt
„Bei der Schilleroper“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,03 / 0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 12 / ca. 18
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



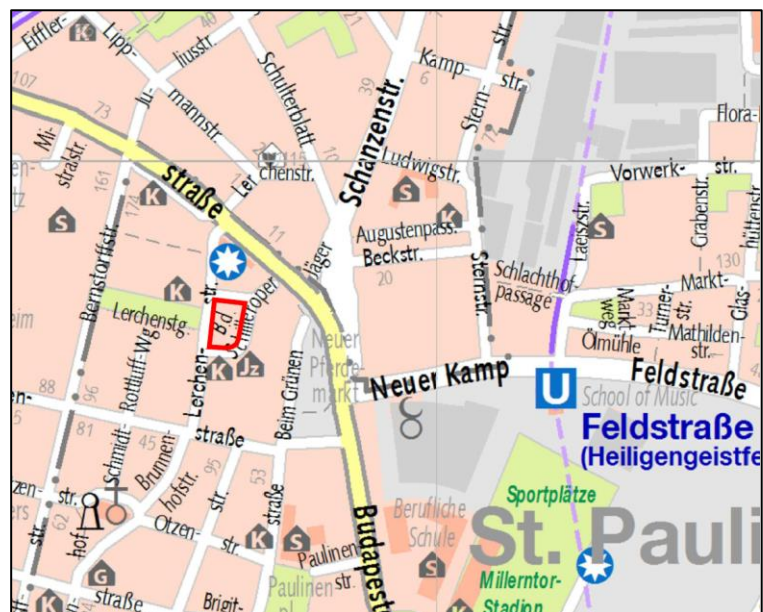
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Stadtteiles St. Pauli, gegenüber der Schilleroper - Ungenutzte Fläche bzw. Stellplatzanlage
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter) in fußläufiger Entfernung (5 Min.) - U-Bahn Feldstraße ist nur wenige hundert Meter entfernt - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Pauli 24 - Ausweisung: Fläche Ecke Bei der Schilleroper / Stresemannstraße: MI, 4-geschossig; Fläche Bei der Schilleroper: WA, 2-4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Neubau
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Bisher keine Planungen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche Bei der Schilleroper / Stresemannstraße wird aufgrund der Schallimmissionen der stark befahrenen Stresemannstraße als bedingt geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Es können Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache entstehen - Die Fläche Bei der Schilleroper ist für eine Wohnnutzung geeignet; bevor die Fläche entwickelt werden kann, muss jedoch die Stellplatzanlage verlagert werden

SP 10
Nr. 142

Projekt
„Schilleroper“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,30
WE-Zahl insgesamt	ca. 35
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt am nördlichen Rand des Stadtteils St. Pauli und umfasst die 1- bis 2-geschossigen Randgebäude mit der historischen Rotunde („Schilleroper“) - Ungenutzte Bestandsgebäude
Infrastruktur	- Nahversorgungszentrum (Discounter / Vollsortimenter) in fußläufiger Entfernung (Alte Rindermarkthalle) - 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	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Pauli 42 - Ausweisung: MK, GH 21,5 m, GRZ 1,0 (Wohnen im südlichen Grundstücksteil allgemein zulässig)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der Randgebäude und Teilerhalt / Rekonstruktion der historischen Rotunde unter Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange - Integration in ein Gesamtkonzept mit Mantelneubebauung im Süden unter Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Vorrangig Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufende Vorgespräche zwischen Eigentümer und Fachamt SL zur Sanierung und Umnutzung der historischen „Schilleroper“ sowie zum Abriss der diese umgebenden Nebengebäude zugunsten einer Neubebauung - In diesem Zuge Überprüfung des Anteils an Wohnnutzungen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Aufgrund der zentralen und vor Verkehrslärm gut geschützten Lage sowie der kurzen Wege im Stadtteil für Wohnen gut geeignet - Die Fläche ist nach wie vor förmliches Sanierungsgebiet (St. Pauli Nord S 1 Schilleroper) - Ausweisung der Nutzung nach dem integrierten Entwicklungskonzept: Gewerbe, anteilig Wohnen zulässig

SP 11 **Projekt**
Nr. 25 „Glashüttenstraße 81“
 (St. Pauli)

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat (Anhandgabe STEG)
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



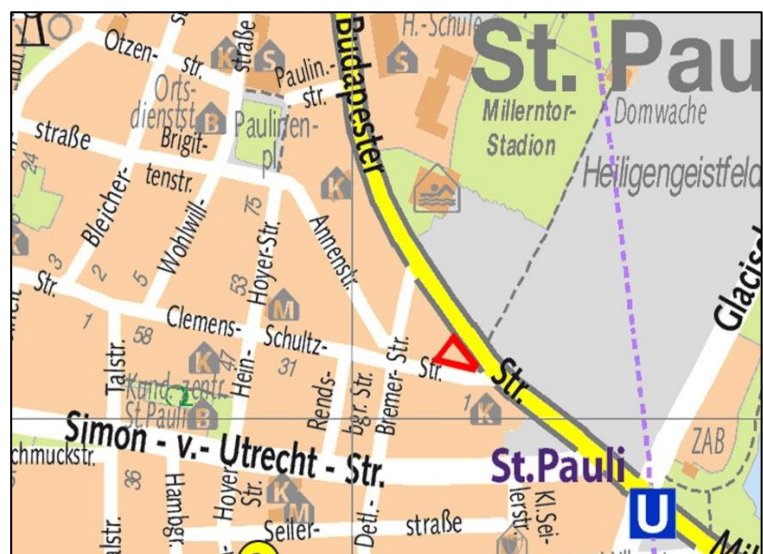
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli-Nord, an der Glashüttenstraße
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit durch zahlreiche kleine Läden im Karolinenviertel und durch diverse Angebote in der alten Rindermarkthalle - Schulen und Kitas sind im nördlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn-Haltestellen Feldstraße (U3) und Messe Süd (U2) bzw. Bushaltestelle Feldstraße (Linie 3) sowie die S-Bahn-Haltestelle Sternschanze (S 2, S 21, zugänglich über Fußgängertunnel) sind nur wenige hundert Meter, ca. 5 Gehminuten, entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Stichstraße südlich Gebäude Nr. 79
Bestehendes Planungsrecht	- B-Plan St. Pauli 37 - Ausweisung: Wohnen, 4- bis 5-geschossig vorne, rückwärtig 1-geschossiger Anbau

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung in Verbindung mit der städtebaulichen Neukonzeption nördliche Glashüttenstraße, mit besonderem/ betreuten Wohnen (Demenzranke) im Erdgeschoss. Die ansässige Kita zieht in die Flora-Neumann-Straße 3 und behält aber ihre Kinderspiel- und Freizeitflächen im Innenhof der Glashüttenstraße 81 - Reine Wohnnutzung / besonderes, betreutes Wohnen im Erdgeschoss
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen; 100 % öffentlich gefördert (2. Förderweg)
Zielgruppen / Haushalte	- Junges Wohnen und Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Abstimmungsgespräche im Fachamt SL laufen - Einstieg in Baugenehmigungsverfahren in 2016 beabsichtigt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde - Das Plangebiet steht im engen Zusammenhang zu beiden nördlich angrenzenden Grundstücken (Glashüttenstraße 79: gewerblicher Neubau und Flora-Neumann-Straße 3: Umzug Kita) - Die Außenflächen der Kita verbleiben im Innenbereich des Grundstückes - Die Erschließung dieser Flächen ist zu sichern und in geeigneter Weise herzustellen. - Fläche liegt im Bereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 12
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 Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



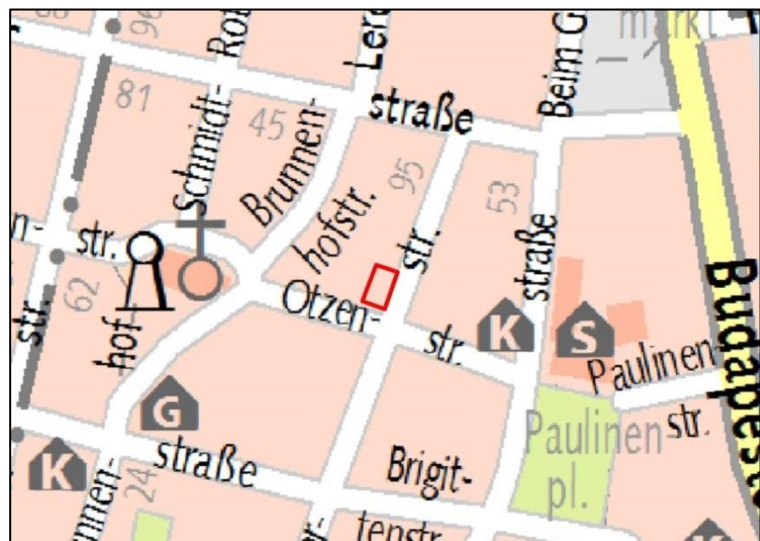
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli, an der stark befahrenen Budapester Str., angrenzend an das Hotel Commodore
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger (10 Min.) Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn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

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

SP 13
Nr. 93

Projekt
„Bleicherstraße 71“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 25
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Zentrale Lage im Norden des Stadtteils St. Pauli - Derzeitige Nutzung: Wohnen / Büro
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter, Supermarkt, kleinere Läden) in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas in nur wenigen hundert Metern Entfernung - U-Bahn-Station Feldstraße in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen an der Budapester Straße - Gute überörtliche Straßenanbindung
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli - Ausweisung: Wohngebiet 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des bestehenden Eckgebäudes (Wohnhaus und Bürogebäude) - Schließung des Blockrandes an der Straßenecke durch Wohnungsneubau
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Umfangreiche Beratungs- und Abstimmungsgespräche seitens der Fachämter BP und SL - Vorbescheidsverfahren abgeschlossen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen; mit gleichzeitig hoher Lagegunst im ruhigen Wohnquartier - Die derzeit enge Bebauung durch zwei niedriggeschossige Baukörper soll abgerissen werden zugunsten einer Neubebauung, die sowohl den Blockrand zur Kreuzung schließt als auch in ihrer Höhe zwischen den Geschosshöhen der benachbarten Bebauung vermittelnd auszubilden ist - Die verbleibenden Freiflächen können eindeutig dem ruhigen Innenhof zugeordnet werden - Die im Straßenraum bestehenden Bäume sind zu erhalten - Das Grundstück liegt im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 14 Projekt
„Bleicherstraße 77“
(St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Zentrale Lage im Norden des Stadtteils St. Pauli - Abbruch Bestandsbebauung (Wohn- und Gewerbegebäude)
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas in nur wenigen hundert Metern Entfernung - U-Bahn-Station Feldstraße in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen an der Budapester Straße - Überörtliche Straßenanbindung über die Budapester Straße B 4
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli - Ausweisung: Wohngebiet 4-geschossig

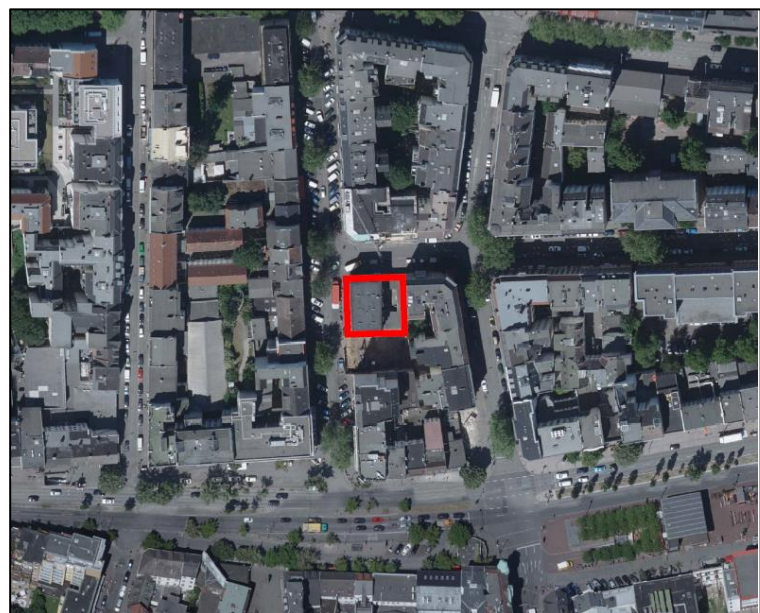
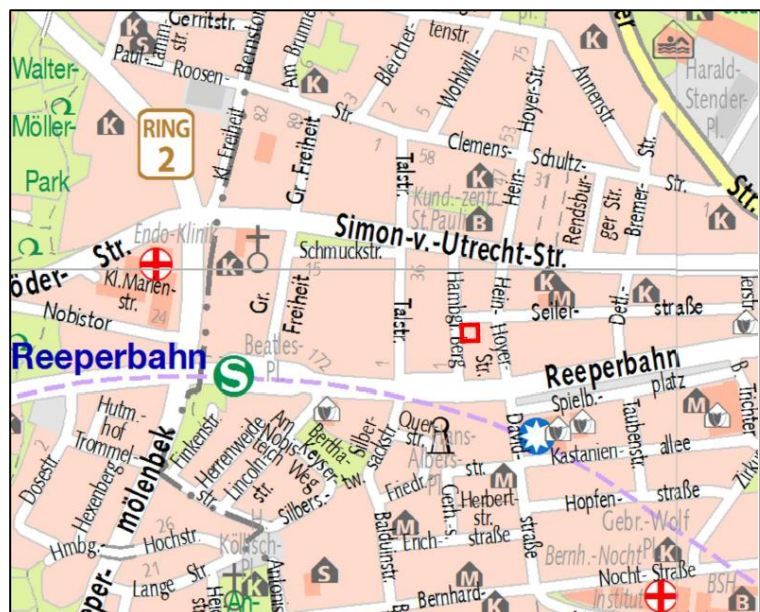
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der bestehenden 2 Baukörper (Wohnhaus und Gewerbegebäude) - Schließung des Blockrandes durch Wohnungsneubau
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Eigentumswohnungen und Mietwohnungen (frei finanziert)
Zielgruppen / Haushalte	- Überwiegend Familienwohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung 2015 erteilt, Abbruch Bestandsgebäude bereits erfolgt - Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens entsprechend der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen mit gleichzeitig hoher Lagegunst im ruhigen Wohnquartier - Die bestehende enge Bebauung durch zwei niedriggeschossige Baukörper wurde zugunsten einer Neubebauung abgerissen - Das Grundstück liegt im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 15

Projekt
„Hamburger Berg 29“
(St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	42
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

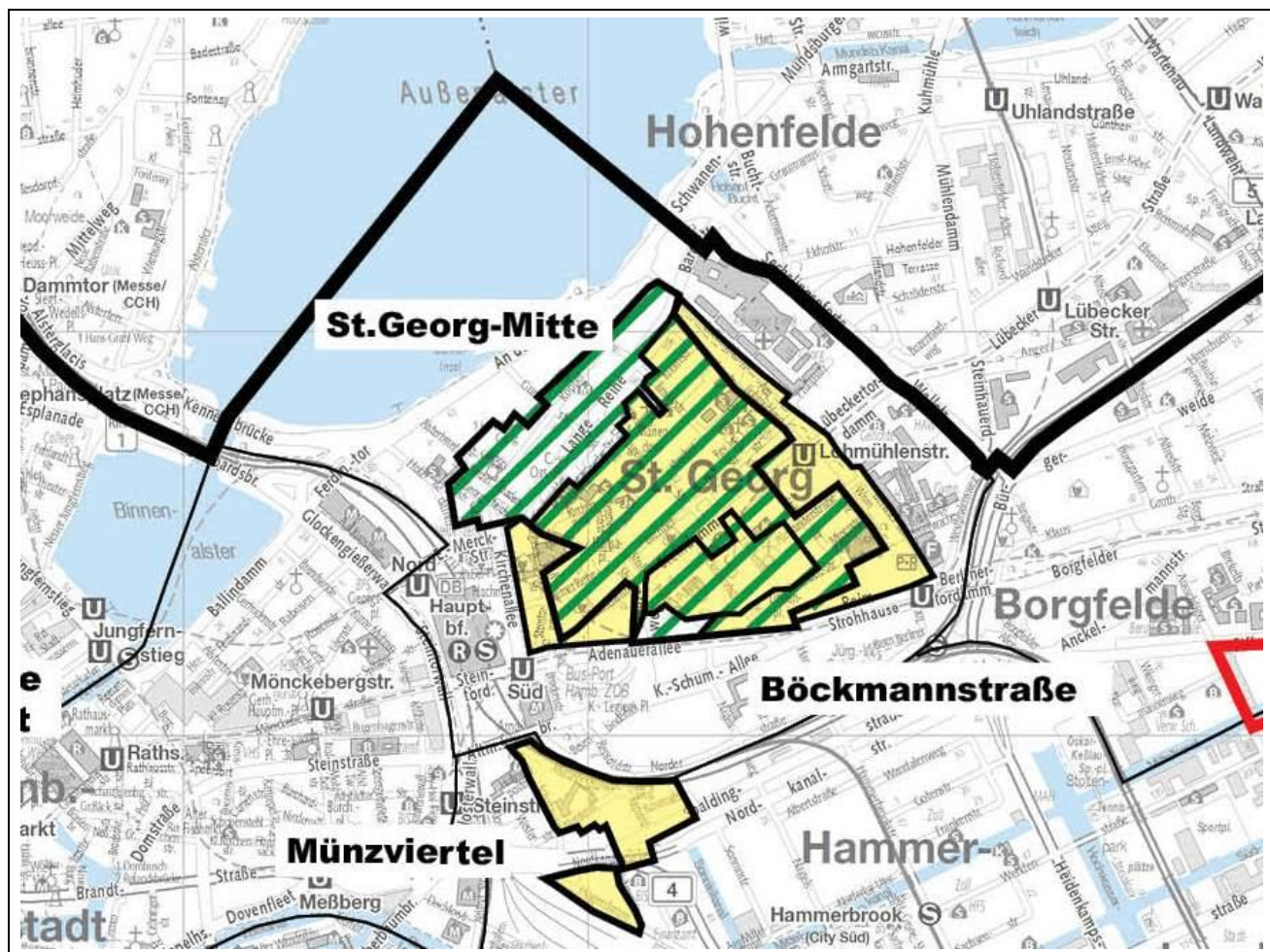


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral in St. Pauli, an der Straßenecke Hamburger Berg / Seilerstraße
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn bzw. U-Bahn-Haltestelle St. Pauli sind fußläufig erreichbar - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Baulückenschließung Seilerstraße 59, Aufstockung und Sanierung des Bestandsgebäudes Hamburger Berg 29 - Mischnutzung aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (öffentlich gefördert; in der laufenden Verhandlung)
Zielgruppen / Haushalte	- Studentisches Wohnen (Neubau) - Erhalt der Bestandsmieter (Bestandsgebäude) - Gewerbe im Erdgeschoss
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Baugenehmigungsverfahren für öffentlich geförderte Studierendenwohnungen und Sanierung des Bestandsgebäudes - Laufende Verhandlungen über Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Bauvorhabens unter Wahrung der Sanierungsziele und der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli als geeignet für studentisches Wohnen eingestuft - Konflikte durch Lärmbelastung, vor allem Freizeitlärm der umgebenden Gebietsnutzung / Gebietscharakteristik - Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 (Wohlwillstraße) und im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

St. Georg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	10.682	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	10,2	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	12,6	14,5	18,8
Haushalte	6.966	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,4	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	10,4	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	24,2	30,2	26,6
Fläche in km ²	1,8	142,3	755,3
Einwohner je km ²	5.818	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	522	23.637	246.090
Wohnungen	5.832	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,0	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	70,8	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	38,7	32,0	38,8
Sozialwohnungen	807	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	156	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Verstetigungsgebiet St. Georg-Mitte		50,5 ha	8.307
Verstetigungsgebiet St. Georg S2 (Böckmannstraße)		6 ha	1.500

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profil 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



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 Einwohnerinnen und 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 Stiftswohnungen im Bereich Alexanderstraße und Brennerstraße dar. In großen Teilbereichen herrscht die in der Gründerzeit entstandene Blockrandbebauung vor.

St. Georg galt 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.

Beiderseits der Straße Lange Reihe wurde 1979 ein erstes Sanierungsgebiet St. Georg S1 nach BauGB (damals StBauFG) förmlich festgelegt. Nachdem es erfolgreich gelungen war, die Wohnverhältnisse in diesem Bereich durch zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Infrastrukturprojekte nachhaltig zu verbessern, konnte das Sanierungsverfahren 2002 abgeschlossen werden. Ein weiteres Gebiet südöstlich vom Steindamm wurde 1995 als Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße festgesetzt. Im Zuge der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verantwortlich gesteuerten Umsetzung des Verfahrens konnte 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. Das Sanierungsverfahren wurde 2015 aufgehoben.

Um die erzielten ersten Erfolge der Stadtteilentwicklung auf größere Bereiche des Stadtteils auszudehnen, hatte der Senat 2006 große Teile von St. Georg in die Bund-Länder-Förderung der Sozialen Stadt nach BauGB aufgenommen (Steuerung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung). In diesem bis Ende 2014 festgelegten Fördergebiet St. Georg-Mitte leben etwa 8.300 Menschen; die Zahl der Beschäftigten liegt bei ca. 45.000. Durch die Gebietsentwicklung wurden insbesondere die Schaffung von Wohnraum auch für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen und Familien, die Neugestaltung des Hansaplatzes und die Sicherung, der Ausbau und die Neugestaltung von öffentlichen Grün-, Spiel-, und Freizeitflächen

realisiert. Weitere Schlüsselprojekte der integrierten Stadtteilentwicklung sind die gerade fertiggestellte Modernisierung der Turnhalle Rostocker Straße, verbunden mit einer Öffnung für den Stadtteil und der in Realisierung befindliche Neubau des Integrations- und Familienzentrums (IFZ) St. Georg.

St. Georg steht als Szene-Stadtteil wegen zahlreicher neuer Wohnungsbauprojekte und der bedeutenden Zunahme von Arbeitsstätten bereits seit geraumer Zeit unter einem Umwandlungs- und Veränderungsdruck. Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk Hamburg-Mitte eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für große Teile von St. Georg zum Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen beschlossen, die im Februar 2012 in Kraft getreten ist. Damit sollen zugleich die erreichten Sanierungsziele nachhaltig gesichert werden. Mit der Festlegung gilt hier nun in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung eine besondere Genehmigungspflicht für bauliche Vorhaben wie auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, um aufwertende Maßnahmen wie z.B. Wohnungszusammenlegungen oder so genannte Luxusmodernisierungen verhindern zu können. Die fachliche Zuständigkeit einschließlich Vollzug obliegt dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, das seit der Festlegung große Wirkung verzeichnen kann. Das Hamburgische Obergericht hat im Sommer 2014 die Anwendung des Instruments im Rahmen einer Normenkontrolle vollumfänglich bestätigt.

Im Stadtteil St. Georg stehen größere städtische Flächen für neues Wohnen – wie bspw. die Konversionsfläche im nahe gelegenen Münzviertel – derzeit nicht zur Verfügung. Gleichwohl können nach wie vor durch die Vielzahl kleinerer Bauvorhaben oder im Zuge von Rückbau Wohnungsneubauten realisiert werden.

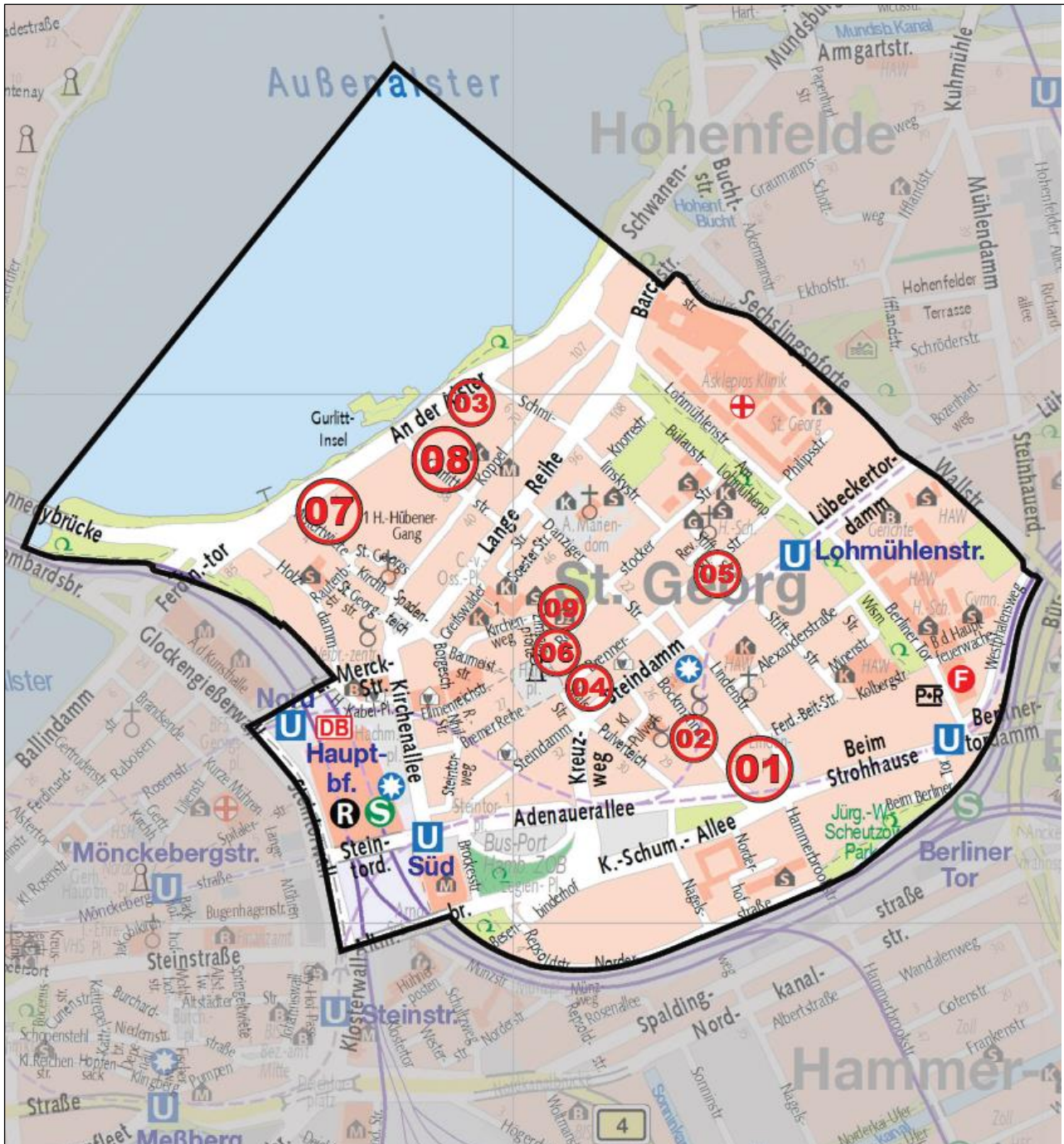
Alle Teilmaßnahmen und Projekte verfolgen insgesamt das Ziel, zeitgemäße Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ohne das unverwechselbare Milieu St. Georgs zu beeinträchtigen. Die vorhandene urbane Mischung von Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen sowie die städtebaulichen und funktionellen Qualitäten gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Wichtige Schlüsselprojekte der Stadtteilentwicklung sind hierbei etwa der kürzlich fertiggestellte Wohnungsneubau an den Straßen Alstertwiete (109 Mietwohnungen) und An der Alster (139 Mietwohnungen), die geplante Neuordnung des Stiftsviertels mit dem derzeitigen Neubauvorhaben Hartwig-Hesse-Quartier (92 Mietwohnungen im 1. Förderweg in unterschiedlichen Wohnformen), der 2015 realisierte Neubau des „SteinKreuz-Quartiers“ (Kreuzweg 4-20) mit 60 Mietwohnungen mit einem Anteil von etwa 30 % im 1. Förderweg und Einzelhandel in der für den Stadtteil St. Georg typischen Nutzungsstruktur, der Neubau des IFZ – Integrations- und Familienzentrum St. Georg, sowie nicht zuletzt die Neugestaltung des Hansaplatzes 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 auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts führt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung diverse Bebauungsplanverfahren durch, mit denen der Wohnungsneubau in St. Georg in den vergangenen Jahren wirkungsvoll unterstützt werden konnte und auch zukünftig gestärkt werden soll. So wird derzeit der Bau von 31 barrierefreien und familienfreundlichen Mietwohnungen in der Koppel 43-45 – davon 80 % öffentlich gefördert (1. Förderweg) – umgesetzt (B-Plan St. Georg 45). Der bestehende Wohnstandort an der Brennerstraße soll durch zusätzliche Angebote im öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau durch Baulückenschließung und zum Teil Umwandlung von gewerblicher Nutzung mit etwa 100 Wohneinheiten arrondiert werden (B-Plan 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 erfor-

derlich, verstärkt solche Flächen zu überplanen und in Anspruch zu nehmen, die derzeit noch mit anderen Nutzern belegt sind. Bei Letzteren handelt es sich zum Teil auch um sogenannte Sekundärnutzer, die kurz- bis mittelfristig eine konkrete Verlagerung verfolgen. Zur Erreichung dieser Fachziele muss zunehmend die Umwandlung von Büro- und gewerblich genutzten Flächen verfolgt werden. Ein Beispiel hierfür ist die Neuentwicklung auf dem Areal des ehemals als reinen Bürostandort vorgesehenen „Hanse-Cube“. So sollen hier künftig neben einem Hotel etwa 120 Wohnungen entstehen. Grundsätzlich ist es das erklärte Ziel des Bezirks, dem hohen Nachfragedruck für Wohnungen in St. Georg gerecht zu werden und gleichzeitig den Druck auf die bestehenden Wohnlagen zu begrenzen.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Georg

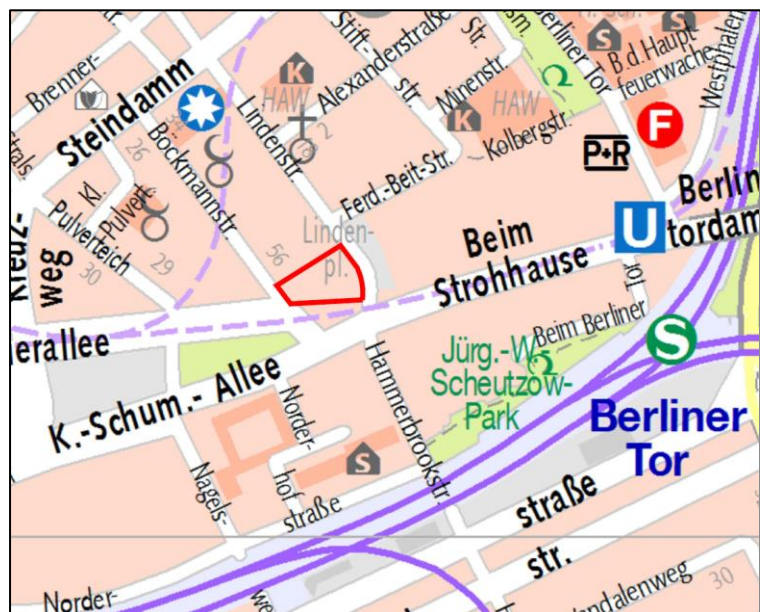


Projektierungen im laufenden Prozess

- | | |
|-------|---|
| SG 01 | Adenauerallee 52-58 |
| SG 02 | Böckmannstraße 10, ehem. Marmor Möller |
| SG 03 | An der Alster 34-38 |
| SG 04 | Brennerstraße 6-10 |
| SG 05 | Brennerstraße 56-60 |
| SG 06 | Rostocker Straße 4 |
| SG 07 | An der Alster / Alstertwiete (Alstercampus) |
| SG 08 | Koppel 43 und 45 |
| SG 09 | Kirchenweg 20 |

SG 01 **Projekt**
Nr. 94 „Adenauerallee 52-58“
 (St. Georg)

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	113
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Grundstück liegt im östlichen Bereich der Adenauerallee, es wird begrenzt durch die Böckmannstraße, die Kurt-Schumacher-Allee sowie die Lindenstraße - Unbebaute Brachfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof (Süd) sowie die U-Bahn-Station Berliner Tor fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt-Schumacher-Allee und die Straße Beim Strohause
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Georg 34 - Ausweisung: MK, bis zu 13 Vollgeschosse

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung des Blockrandes
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanziert und ggf. öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	- In Beratungs- und Abstimmungsgesprächen durch die Fachämter SL und BP und die Politik konnte die Fläche für den Wohnungsbau mobilisiert werden - Baugenehmigung im September 2015 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Geplant ist ein Hotelriegel entlang der Adenauerallee sowie ein Wohnturm im Eckbereich zur Lindenstraße - Das geltende Planrecht wurde als Bebauungsplan für das Vorgängerprojekt „Hansecube“ entwickelt, aufgrund des neuen Entwurfes sind erhebliche Befreiungen erforderlich - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 02 **Projekt**
Nr. 96 **„Böckmannstraße 10,
ehem. Marmor
Möller“
(St. Georg)**

Größe in ha	0,07
WE-Zahl insgesamt	10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Im Zentrum des Stadtteiles St. Georg - Ehemals Gewerbebetrieb (Marmor Möller) ansässig; Verlagerung nach Hamm-Süd ist erfolgt
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld gegeben (Steindamm) - U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof (Süd) sowie U-Bahn-Station Lohmühlenstraße fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die Kurt-Schumacher-Allee und den Steindamm
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Georg 35 von 2004 - Ausweisung: Besonderes Wohngebiet, 5-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung des Blockrandes
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Jahr 2013 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Bauvorhaben wird sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung in den weitgehend geschlossenen Blockrand einfügen - Integrierter Wohnstandort (zentrale Lage, kurze Wege) - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

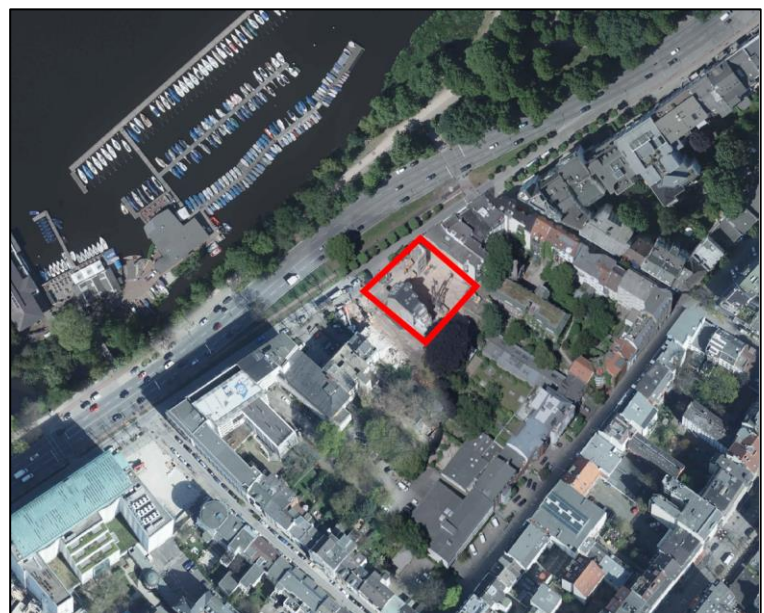
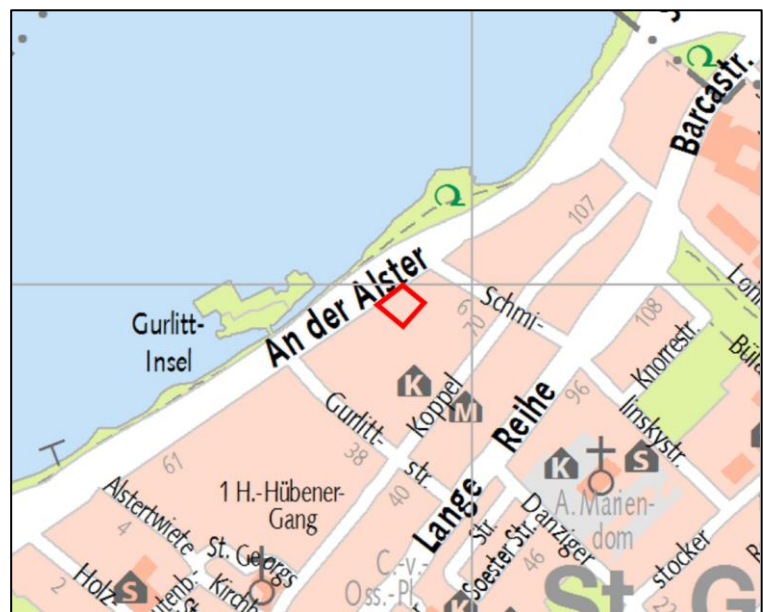
SG 03

Nr. 97

Projekt

„An der Alster 34-38“
(St. Georg)

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	25
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja

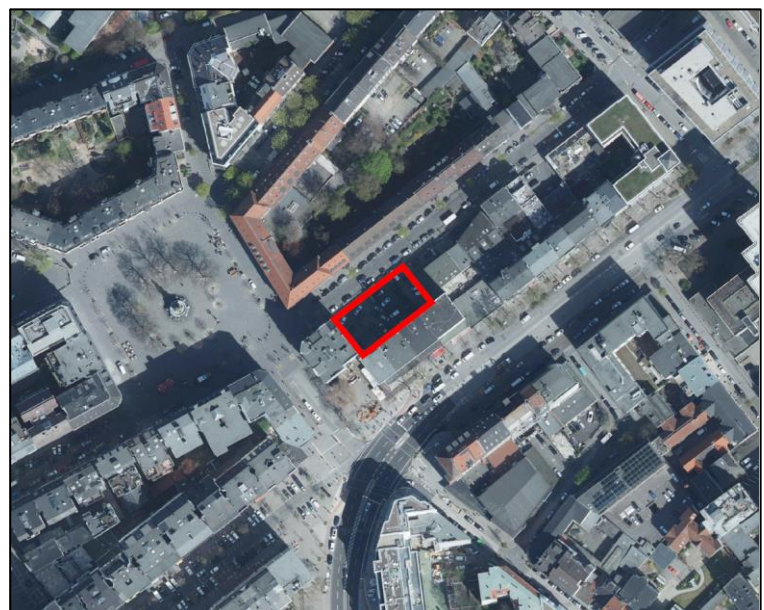


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im nördlichen Teil des Stadtteils St. Georg, unmittelbar an der Außenalster - Derzeit ausschließlich Büronutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Lange Reihe, U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof - Überörtliche Straßenanbindung über Sechslingspforte auf die Lübecker Straße / Wandsbeker Chaussee (B 75) und die B 5
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan / Teilbebauungsplan 412 - Festsetzung: Besonders geschütztes Wohngebiet / von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen (Vorgarten) - Städtebauliche Erhaltungsverordnung „Schmilinskystraße / An der Alster“ - AußenalsterVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss und Neubau unter Teilerhalt und besonderer Berücksichtigung der historischen, das Straßenbild prägenden Straßenfasaden - Verlegung der derzeit im Vorgartenbereich befindlichen PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage - 5-6 Vollgeschosse unter Einhaltung der Firsthöhen der umgebenden Bebauung
Art des Wohnens	- Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Jahr 2014 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Umnutzung von Büro zu Wohnen ist, mit Blick auf das geltende Planungsrecht und die Entwicklung des Quartiers, ausdrücklich zu begrüßen - Besonderes Augenmerk gilt dem Einfügen in den städtebaulichen und historischen Kontext der Straßenrandbebauung (Städtebauliche Erhaltungsverordnung, Denkmalschutz) - Positive Neugestaltung des Vorgartenbereichs unter Verzicht auf oberirdische Stellplatzflächen - Erhalt des prägenden Baumbestands sowohl im Straßenraum als auch im Innenhofbereich

SG 04 **Projekt**
Nr. 100 „Brennerstraße 6-10“
 (St. Georg)

Größe in ha	0,14
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	nicht absehbar
Baubeginn frühestens	nicht absehbar
Innenentwicklung	ja

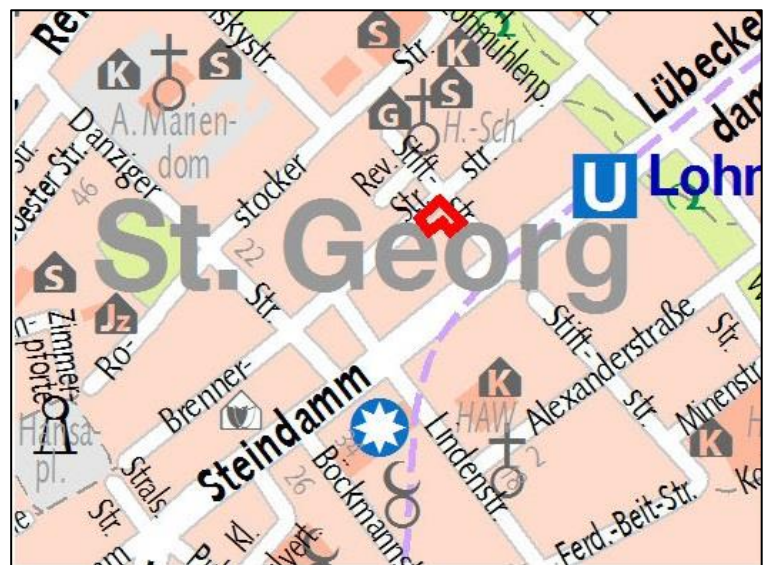


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Flächen liegen zentral im Stadtteil St. Georg und es handelt sich jeweils um Grundstücke, die aufgrund der sehr geringen Tiefe von etwa 40 m heute nur einseitig am Steindamm bebaut sind - Zum Teil gewerbliche Nutzung, Hoffläche, Parkplatz
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden - Die U-Bahn-Station Lohmühlenstraße, der ZOB und der Hauptbahnhof liegen in direkter Nähe - Schulen und Kitas befinden sich im Umfeld - Über die Bundesstraßen 4, 5 und 75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Text Bebauungsplan St. Georg 37 von 2000 - Durchführungsplan D317-1 - Ausweisung: Kerngebiet, nicht bebaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Liegt nicht vor
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (Mietwohnungen; anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nach erster Prüfung erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Bisher liegt keine Projektentwicklung für Wohnen vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet - Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen und Zufahrtsmöglichkeiten notwendig - Vor dem Hintergrund der geringen Grundstückstiefe, fehlender Freiflächen und Lärmbelastungen ist aktuell eine Realisierung mit neuem Wohnen nicht möglich - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 05 **Projekt**
Nr. 27 „Brennerstraße 56-60“
 (St. Georg)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 46
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2016
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



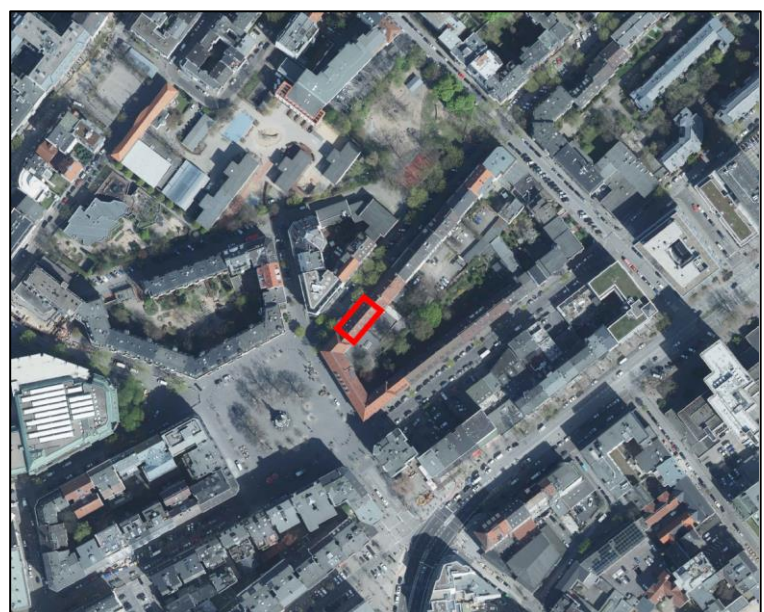
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Flächen liegt zentral im Stadtteil St. Georg, es handelt sich um Baulücken - Zum Teil gewerbliche Nutzung, ungenutzte Fläche, Parkplatz
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden - Die U-Bahn-Station Lohmühlenstraße, 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	- Nicht notwendig, da die Fläche direkt an der Brennerstraße liegt
Bestehendes Planungsrecht	- B-Plan St. Georg 37 (Textplan) von 2000 (Ausschluss von Vergnügungsstätten) - Durchführungsplan D275 von 1955, Ausweisung: ein kleiner Teil MI, 5-geschossig, bedingt bebaubare Flächen, überwiegend nicht bebaubare Flächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Baulückenschließung, Umnutzung von Stellplatzflächen zu Wohnnutzung durch Blockrandbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Seniorenwohnen (auf den FHH-Flächen ausschließlich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau)
Zielgruppen / Haushalte	- Senioren - Sonst alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Laufendes B-Plan-Verfahren seit 2007 (SG 43)
Projektstand / Handlungsschritte	- Diverse Gespräche mit Eigentümern und Bauherren im Fachamt SL unter Einbindung der Kommunalpolitik - Laufendes Bebauungsplanverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen bestens geeignet - Die Eignung wird jedoch durch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen eingeschränkt - Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen notwendig - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 06
Nr. 28

Projekt
„Rostocker Straße 4“
(St. Georg)

Größe in ha	0,10
WE-Zahl insgesamt	14
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, unmittelbar nordöstlich des Hansaplatzes - Wohnen in den OG, Drogenberatungsstelle im EG
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Lange Reihe, Steindamm, U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof - Überörtliche Straßenanbindung über Steindamm auf die Lübecker Straße (B 75)
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Georg - Festsetzung: W, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Aufstockung eines derzeit 4-geschossigen Wohnhauses um ein Voll- und ein Dachgeschoss (Satteldach)
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen - Überwiegend 1-Zimmer-Appartements
Zielgruppen / Haushalte	- Single-Haushalte
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Mai 2015 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 Denkmal mit zum betreffenden Gebäude geneigtem Dach - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

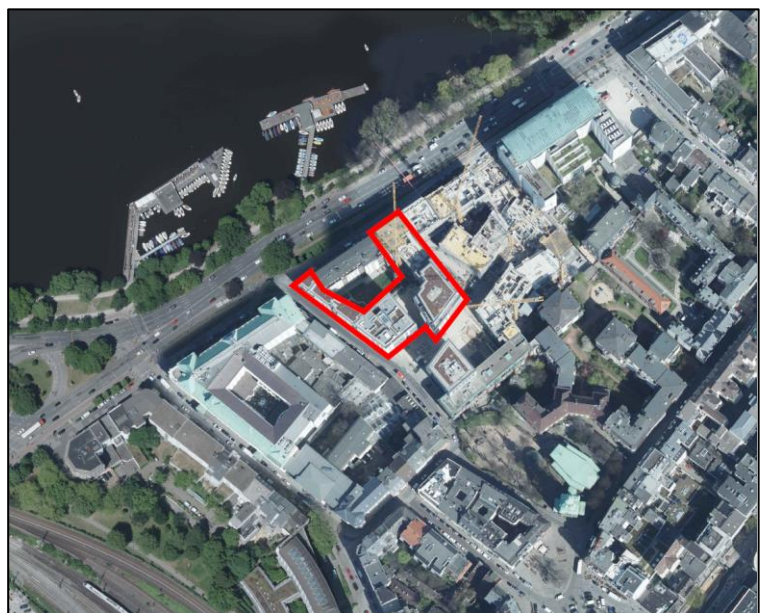
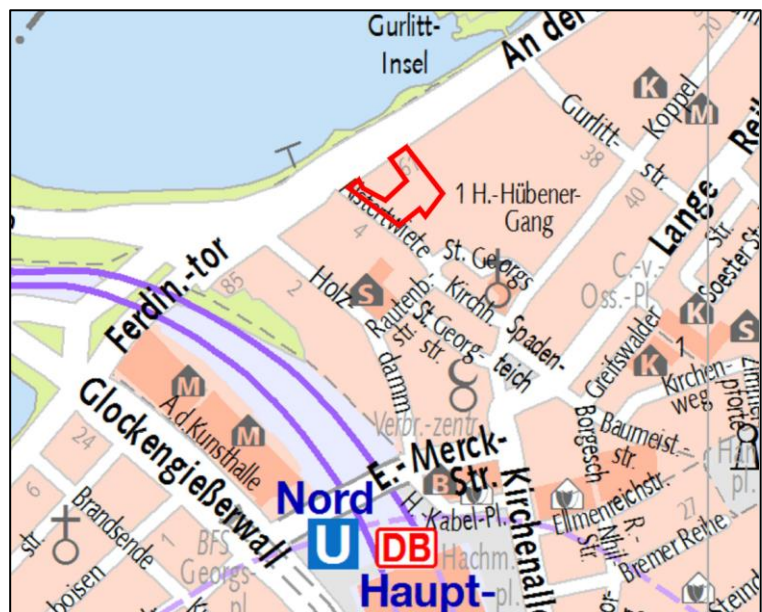
SG 07

Nr. 29

Projekt

„An der Alster /
Alstertwiete
(Alstercampus)“
(St. Georg)

Größe in ha	1,35
WE-Zahl insgesamt	2. BA: 139
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2. BA: 2014
Innenentwicklung	ja



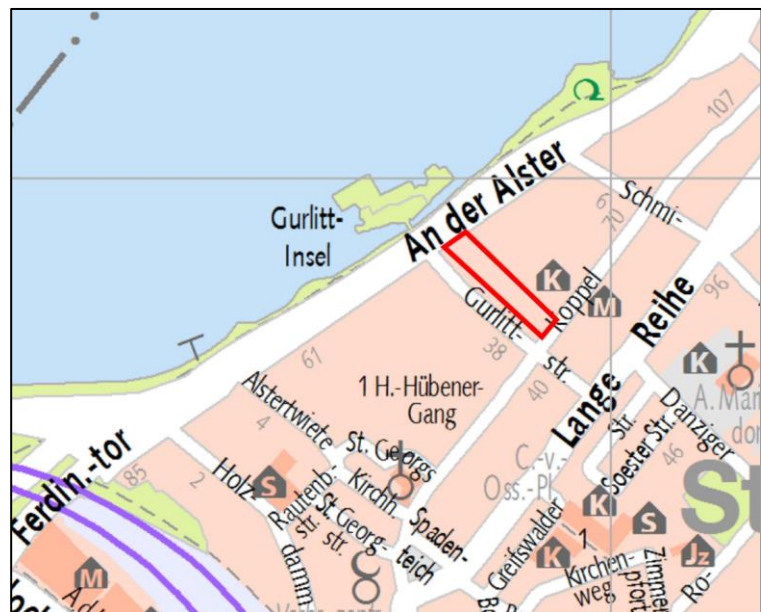
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Nordwesten des Stadtteiles St. Georg an der Straße An der Alster - Ausschließlich Büronutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der Innenstadt und in St. Georg (Steindamm) vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen Lange Reihe, U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof - Überörtliche Straßenanbindung über Sechslingspforte auf die Lübecker Straße / Wandsbeker Chaussee (B 75) und die B 5
Interne Erschließung	- Öffentliche fußläufige Durchwegung von der Koppel zur Alster
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Georg 18 - Ausweisung: MK (östliche Alstertwiete) / WA (An der Alster / westliche Alstertwiete)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb 2007 - Wohn- und Geschäftshaus
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen - Es wird mit Nachbarzustimmungen ein Wohnanteil von 49 % angestrebt
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit Befreiungen beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- 2. BA: Baugenehmigung im Jahr 2014 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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-Verordnung sind zu beachten

SG 08
Nr. 30

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

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	31
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2014 vor
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

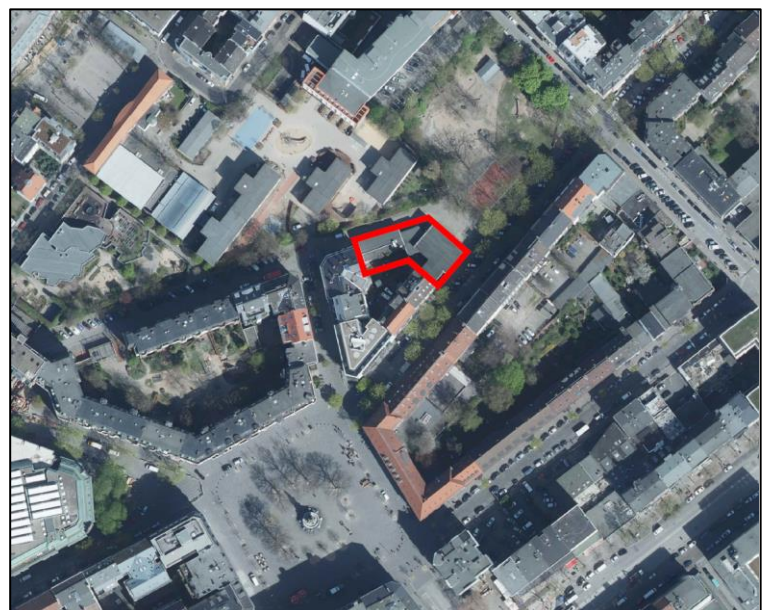


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt an den Straßen An der Alster und Koppel - Derzeit wird die Fläche vollständig als Bürostandort genutzt
Infrastruktur	- Hamburger City, Nahversorgungsmöglichkeiten sind fußläufig in 10 Min. erreichbar - Nähe zur Langen Reihe mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie-Einrichtungen - Hauptbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung (10 Min.) - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über Sechslingspforte auf die Lübecker Straße / Wandsbeker Chaussee (B 75) und die B 5
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Georg von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss eines Bürogebäudes an der Koppel und Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes mit einem weiteren Staffelgeschoss zur Straße Koppel und eines 2-geschossigen Wohngebäudeanbaus im Hofbereich - Die Wohngebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Überwiegend öffentlich geförderter Mietwohnungsbau im 1. Förderweg
Zielgruppen / Haushalte	- Senioren - Familien - Verschiedene Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Wohnen (Vorhabengebiet Wohnen)
Projektstand / Handlungsschritte	- Der B-Plan-Entwurf St. Georg 45 hat seit 08/2014 die Vorweggenehmigungsreife - Für das Bürogebäude An der Alster wurde ein Bauantrag gestellt - Für das Wohngebäude An der Koppel wurde die Baugenehmigung 03/2016 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Fläche ist von Bebauung umgeben und daher gut für eine Innenentwicklung geeignet - Aufgrund der zentralen Lage und der kurzen Wege im Stadtteil für ein aktives Wohnen gut geeignet - Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 09 **Projekt**
Nr. 143 „Kirchenweg 20“
 (St. Georg)

Größe in ha	0,11
WE-Zahl insgesamt	46
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	Herbst 2015
Innenentwicklung	ja

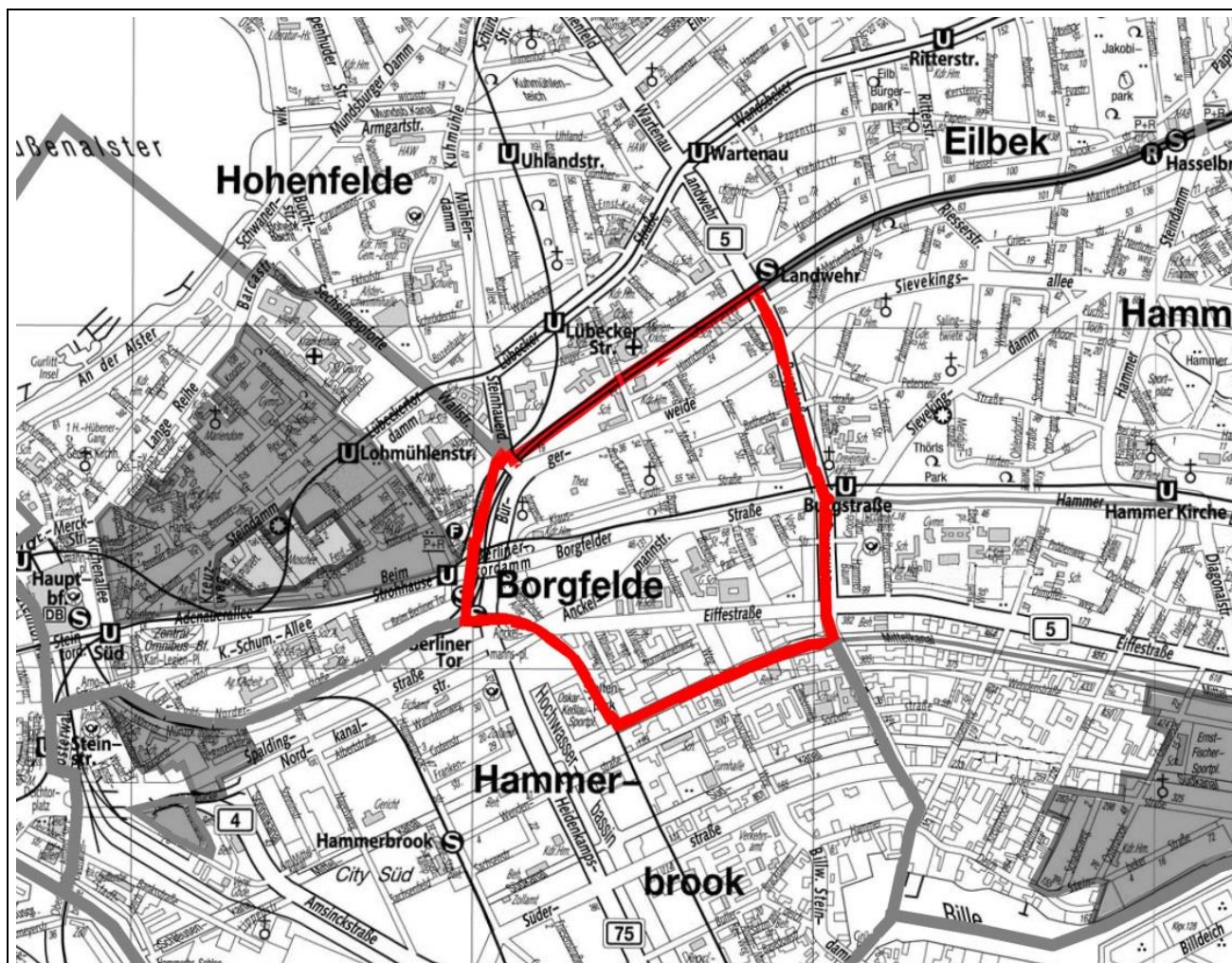


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Zentrum des Stadtteiles St. Georg, unmittelbar nördlich des Hansaplatzes - Haus der Jugend „SCHORSCH“
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind u.a. am Steindamm vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: U- und S-Bahn-Stationen Hauptbahnhof, Bushaltestellen Lange Reihe, Steindamm - Überörtliche Straßenanbindung über den Steindamm und die Lübecker Straße (B 75)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 453 von 1960 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Jugendheim) - Baustufenplan St. Georg von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der 2- und 3-geschossigen Bestandsgebäude zugunsten einer mehrgeschossigen Schließung des Blockrandes unter Aufnahme der Traufen der Nachbargebäude - Neuausrichtung des heutigen „SCHORSCH“ als sog. Integrations- und Familienzentrum St. Georg (IFZ St. Georg) - Schlüsselprojekt der integrierten Stadtteilentwicklung St. Georg mit ergänzenden Räumlichkeiten für die AIDS-Seelsorge und Integration eines Wohnheims für Auszubildende sowie Krisenwohnungen für Jugendliche
Art des Wohnens	- Wohnheim für Auszubildende und Jugendliche - 43 x 1-Zimmer-Appartements, 3 x 2-Zimmer-Appartements und 3 betreute 2-Personen-Haushalte für Jugendliche (nur zeitweilig bewohnt) - Öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Auszubildende und Jugendliche / Nicht-Volljährige
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Komplexe Projektentwicklung durch das Fachamt SL seit 2011, ab 2013 zusammen mit der Lawaetz-Stiftung - Zuwendung RISE durch das Fachamt SL - Senatsdrucksache und Erbbaurechtsvertrag durch BASFI und Bezirksamt (Erbbaurecht zugunsten der Lawaetz-Stiftung zur Errichtung des Integrations- und Familienzentrums St. Georg 2016 bestellt) - Baugenehmigung im Juli 2015 erfolgt; Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das bestehende Haus der Jugend bedarf dringend einer Weiterentwicklung und einer konzeptionellen Neuausrichtung - Die innerstädtische Lage mit guter Infrastruktur eignet sich sehr gut für ein Wohnheim für Auszubildende und zusätzliche Jugendwohnungen - Kernstück des Gesamtkonzeptes ist die Verschränkung von sozialer Infrastruktur und Sonderwohnformen

Borgfelde			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	6.773	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	9,6	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	14,6	14,5	18,8
Haushalte	4.380	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	70,6	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	9,0	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	30,0	30,2	26,6
Fläche in km ²	0,9	142,3	755,3
Einwohner je km ²	7.839	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	373	23.637	246.090
Wohnungen	3.993	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,9	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	57,0	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	33,6	32,0	38,8
Sozialwohnungen	261	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	165	6.609	27.897

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015



Borgfelde

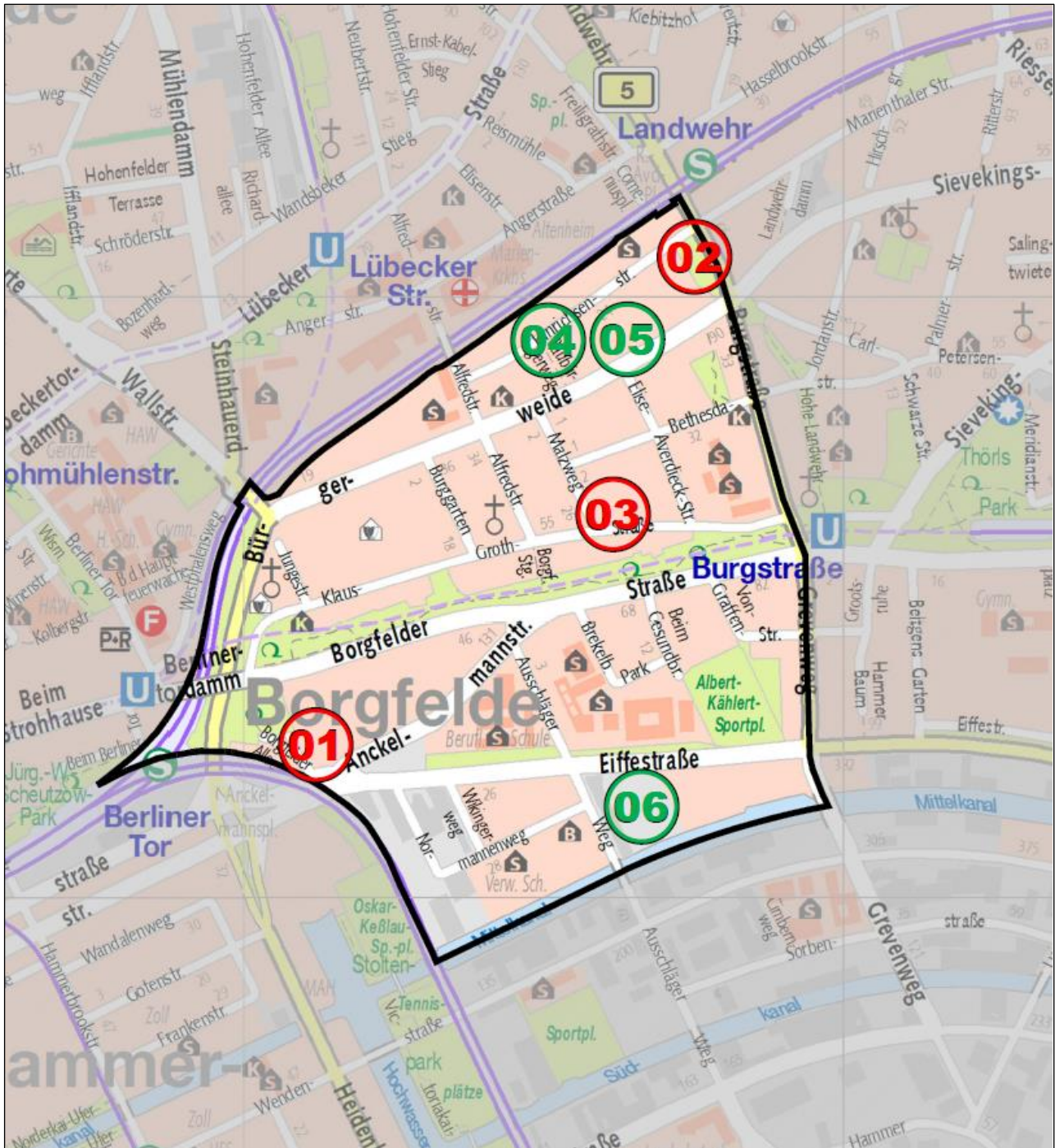
Der Stadtteil Borgfelde zwischen Bürgerweide und Burgstraße, S-Bahn-Trasse im Norden und Mittelkanal im Süden zählt mit seinen rund 6.800 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer Fläche von 0,9 Quadratkilometern zu den kleinsten Stadtteilen Hamburgs. Im 2. Weltkrieg wurde er größtenteils zerstört. Dennoch 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 konzentrierte sich zuletzt mit über 100 Einheiten insbesondere im Bereich der Klaus-Groth-Straße auf frei werdenden, vormals gewerblich genutzten Grundstücken.

Vor dem Hintergrund der dichten Bebauung und den wenigen geeigneten Flächen für zusätzliche Neubauten ist in Borgfelde in den nächsten Jahren eine begrenzte Wohnungsbauentwicklung möglich. Dennoch befindet sich mit dem aktuellen Wohnungsbauvorhaben Anckelmannstraße 9 / Borgfelder Allee ein bedeutendes Projekt mit etwa 210 Wohnplätzen für Studierende in der Baudurchführung. Dadurch wird die Wohnfunktion in dem Bereich zwischen Borgfelder Allee und Anckelmannstraße weiter stabilisiert. In Borgfelde sollen die bestehenden Strukturen mit ihrem heutigen Wohnungsteilmarkt einerseits weiter gestärkt werden. Es soll aber auch der Bau von Eigentumswohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Studierendenwohnungen unterstützt werden.

Aktuell wird im Rahmen der Senatsdrucksache „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ vom Oktober 2015 eine Wohnungsneubebauung südlich Eiffestraße / östlich Ausschläger Weg mit insgesamt knapp 200 Geschosswohnungen verfolgt. Das Bauvorhaben wird durch die SAGA GWG realisiert und soll noch in 2016 begonnen werden, um Flüchtlingen mit Bleibeperspektive (max. 800 bis 1.000 Menschen) mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Auch bei diesem Projekt ist es erforderlich, die soziale Infrastruktur parallel mitzuentwickeln. Diese Planung wird hier nachrichtlich dargestellt. Erst wenn die Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, werden sie in die Bilanzierung aufgenommen.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Borgfelde



Neue Potenzialflächen

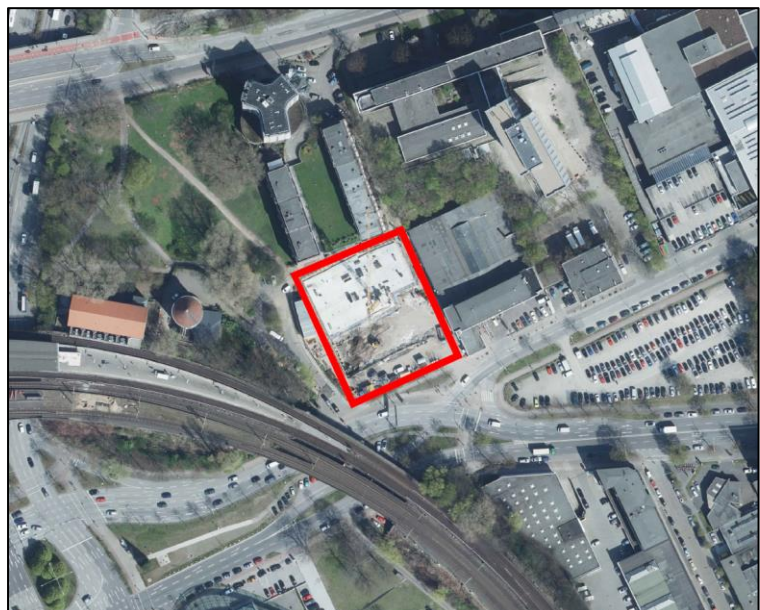
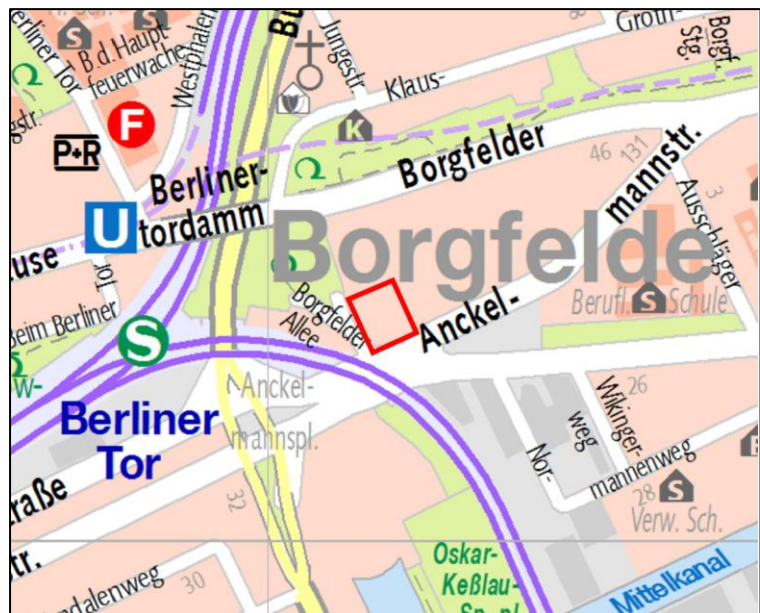
- BO 04 Bürgerweide 57
- BO 05 Bürgerweide 61-73
- BO 06 Eiffestraße 52-56

Projektierungen im laufenden Prozess

- BO 01 Anckelmannstraße 9 / Borgfelder Allee 10
- BO 02 Landwehrplatz
- BO 03 Malzweg 21

BO 01 **Projekt**
Nr. 101 „Ankelmannstraße 9 /
 Borgfelder Allee 10“
 (Borgfelde)

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	213 Wohnplätze für Studierende
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Grundstück liegt im nordöstlichen Eckbereich der Anckelmannstraße und der Borgfelder Allee; es wird im Osten begrenzt durch einen Gewerbebetrieb sowie im Norden durch eine Wohnbebauung aus den 1950er-Jahren - Unbebaute Brachfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - U- und S-Bahn-Station Berliner Tor fußläufig erreichbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung über die Anckelmannstraße sowie die Eiffestraße
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 14 von 1957 - Festsetzung: Garagen im Erdgeschoss, Baulinien

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Arrondierung der Brachfläche - Straßenparalleler Gebäuderiegel (Büro oder Hotelnutzung) entlang der Anckelmannstraße sowie nördlich davon zwei in Zeilen um einen Innenhof angeordnete Wohngebäude
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanziert
Zielgruppen / Haushalte	- Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Februar 2015 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie den Hochschulstandorten in HH ist ein wichtiger Aspekt speziell für das Wohnen von Studierenden - Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen muss gegeben sein - Ein straßenparalleler Gebäuderiegel (Büro oder Hotelnutzung) entlang der Anckelmannstraße schirmt die dahinter in zwei Zeilen um einen Innenhof angeordnete Wohnnutzung gegen Verkehrslärm ab - Die im Bestand vorhandene nördlich angrenzende Wohnbebauung wird durch diese Entwicklung ebenfalls vom Verkehrslärm der Anckelmannstraße abgeschirmt - Im Bestand Handwerksbetriebe und Gewerbe

BO 02 **Projekt**
Nr. 32 **„Landwehrplatz“**
 (Borgfelde)

Größe in ha	0,21
WE-Zahl insgesamt	56
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja

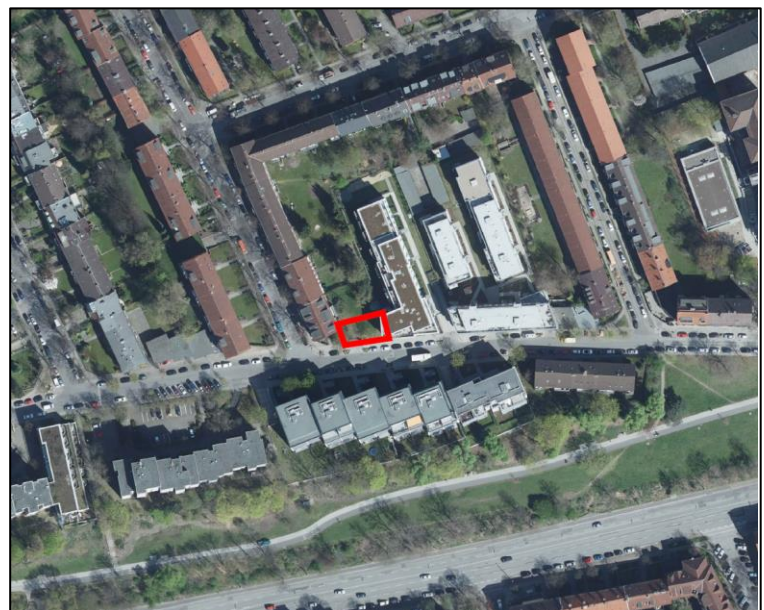
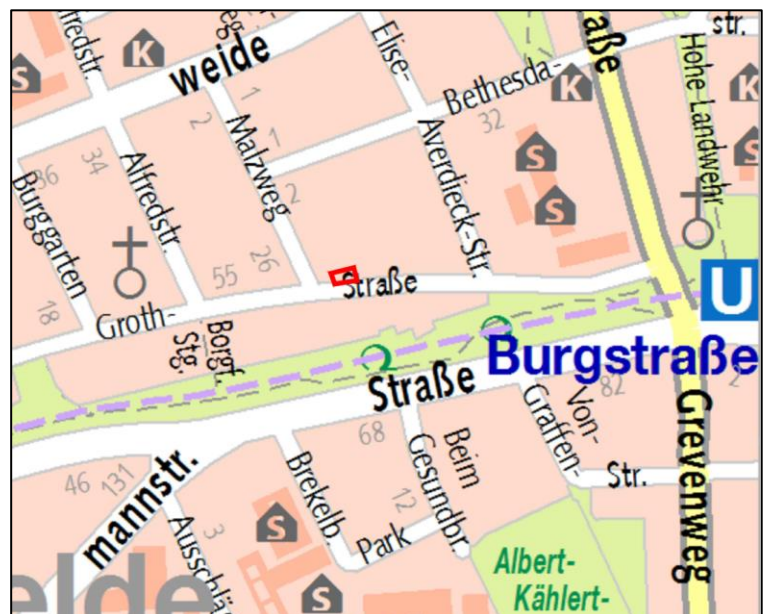


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich am nördlichen Rand von Borgfelde, westlich der Burgstraße - Spielplatzfläche mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand - Bunker - Hohe Lärmbelastung der Freiflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten nördlich der S-Bahn im Bezirk Wandsbek 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 A 24 / A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 171 - Festsetzung: Bleibende Erholungsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- 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	- Mietwohnungen (zu 100 % öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich - Das Vorhaben wird auf Grundlage des geltenden Planungsrechts über Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im März 2015 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 (lärmgeschützter Hof am Landwehrplatz) - Überbauung der öffentlichen Grünfläche - Abriss eines Bunkers war erforderlich (aus dem Zivilschutzprogramm entlassen)

BO 03 **Projekt**
Nr. 144 **„Malzweg 21“**
 (Borgfelde)

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	14
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



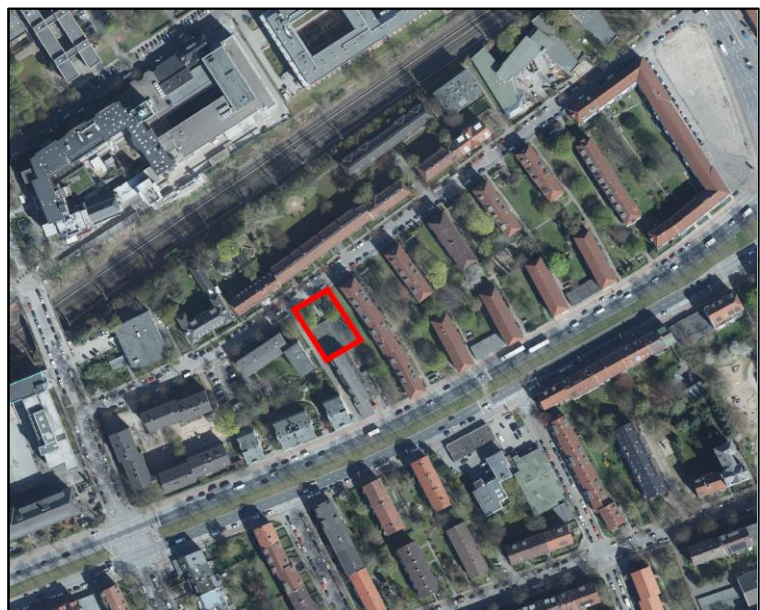
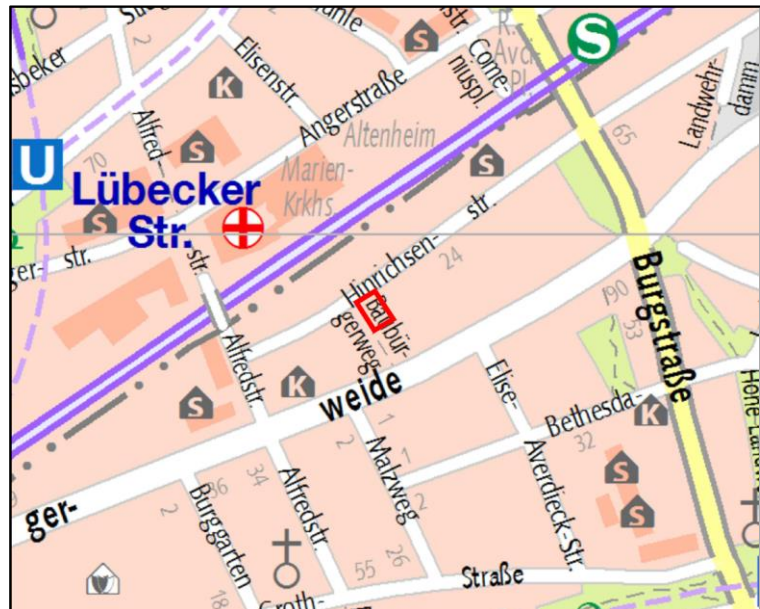
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Osten des Stadtteils Borgfelde, am Rand zum Stadtteil Hamm-Nord im Eckbereich der Straßen Malzweg und Klaus-Groth-Straße - Das Grundstück ist derzeit unbebaut
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter) befinden sich in fußläufiger Entfernung (10 Min.) - Schulen und Kitas sind in der Umgebung vorhanden - ÖPNV: U-Bahn- und Bushaltestellen Burgstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe - Über die Straßen Burgstraße und Sievekingsallee besteht Anschluss an den Horner Kreisel und die A 24
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 54 von 1952 - Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, Fläche für Läden 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung des Blockrandes mit einem Wohngebäude mit vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - 70 % Eigentumswohnungen / 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen (1. Förderungsweg)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen und Haushalte mit einer Berechtigung zum Wohnen in einer öffentlich geförderten Wohnung
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Februar 2016 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die innenstadtnahe Lage mit guter infrastruktureller Anbindung eignet sich sehr gut für eine Wohnnutzung - Die eingeschossige Ladenzeile auf diesem Grundstücksteil war aufgrund der im Quartier bereits vorhandenen guten Versorgungsmöglichkeiten entbehrlich

BO 04 Projekt
„Bürgerweide 57“
(Borgfelde)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,08
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	Hanseatische Baugenossenschaft
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



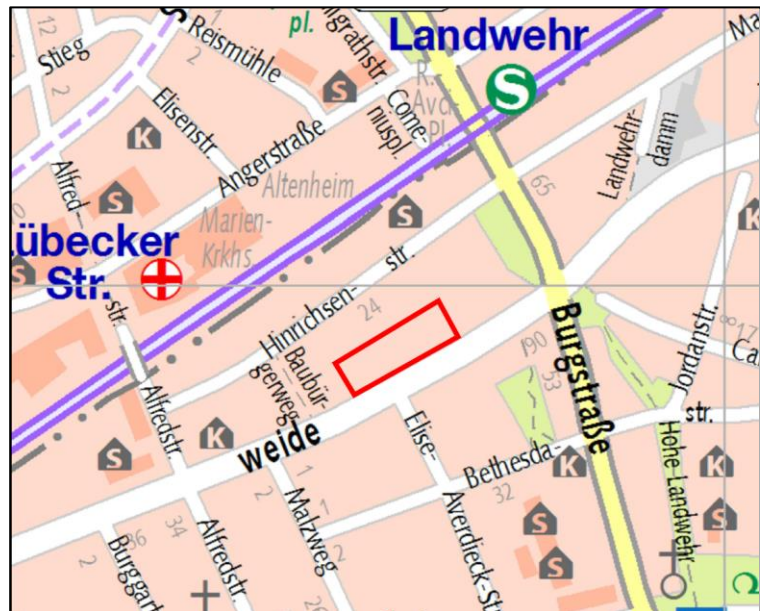
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- In Borgfelde südlich der S- und Fernbahnstrecke Richtung Lübeck, zwischen Bürgerweide und Hinrichsenstraße, östlich Baubürgerweg bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Autobahn 245 - Tiefgarage
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und Kaufland nahe Berliner Tor - U-Bahn-Station Lübecker Straße und S-Bahn-Station Landwehr innerhalb von 5 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B 5) über Bürgerweide zu erreichen
Interne Erschließung	- Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 117 - Ausweisung GaK nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung auf einer durch eine Tiefgarage genutzten Fläche mit einem Wohngebäude
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen - Frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, besonders Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt - Baubeginn nach Abbruch der Tiefgarage erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage an der ruhigen Hinrichsenstraße besonders für Wohnnutzungen geeignet - Gute Lage inmitten eines bestehenden Wohngebiets in Ausrichtung zur ruhigen Hinrichsenstraße - Das Wohngebäude ist der Auftakt einer umfangreichen Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahme im gesamten Wohnblock

BO 05 Projekt
„Bürgerweide 61-73“
(Borgfelde)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	101 (Abriss von 98 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- In Borgfelde südlich der S- und Fernbahnstrecke Richtung Lübeck, zwischen Bürgerweide und Hinrichsenstraße, östlich Baubürgerweg bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Autobahn 245 - Wohnungsbau, eingeschossige Ladenzeilen, Freiflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und Kaufland nahe Berliner Tor - U-Bahn-Station Lübecker Straße (U1) und S-Bahn-Station Landwehr innerhalb von 5 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B 5) über Bürgerweide zu erreichen
Interne Erschließung	- Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 117 - Ausweisung W4g und L nach BPVO

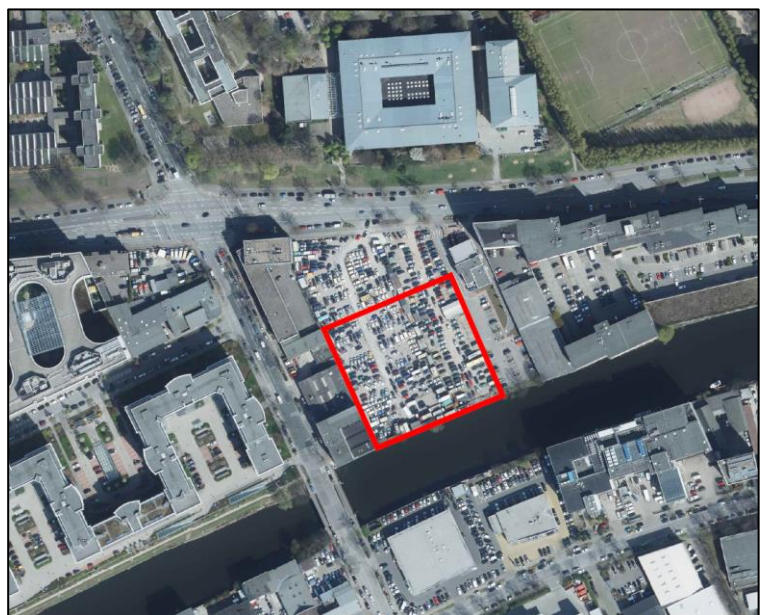
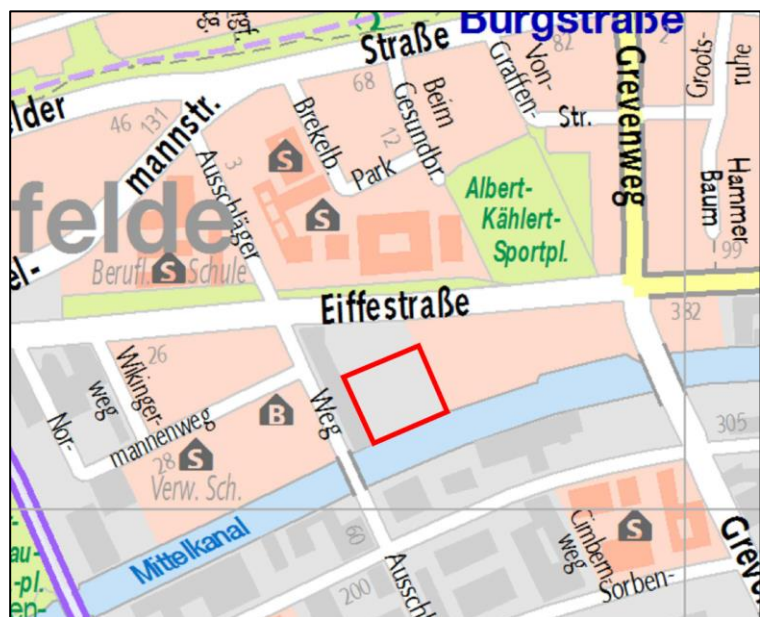
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Unter Abriss der leer stehenden Ladenzeilen und vorhandenen Wohnhäuser soll das Quartier in Richtung Bürgerweide neu geordnet werden - Geplant ist ein Wiederaufbau der abgebrochenen Zeilen in zeitgemäßer Architektur und mit größeren Wohnungen sowie eine Verbindung derselben durch weitere Zeilen entlang der Bürgerweide als Lärmschutzriegel
Art des Wohnens	- Frei finanziert und zum Teil öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau (56 WE) als Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Im Vorfeld umfangreiche Abstimmungsgespräche im Fachamt SL unter Einbeziehung von Vertretern der Politik - Vorbescheid in 2015 erteilt - Bauanträge werden in einzelnen Bauabschnitten erfolgen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und aufgrund der offenen Bauweise der bestehenden Wohnhäuser sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet - Modellprojekt zum Umgang mit intensiv durch Hauptverkehrsstraßen verlärmten Wohngebieten der Nachkriegszeit - Die umfangreiche Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahme im gesamten Wohnblock soll innerhalb eines Jahrzehnts in mehreren Bauabschnitten erfolgen

BO 06 Projekt
„Eiffestraße 52-56“
(Borgfelde)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Nachrichtliche Übernahme
(ohne Berücksichtigung
im Mengengerüst)

Größe in ha	ca. 1,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 196
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

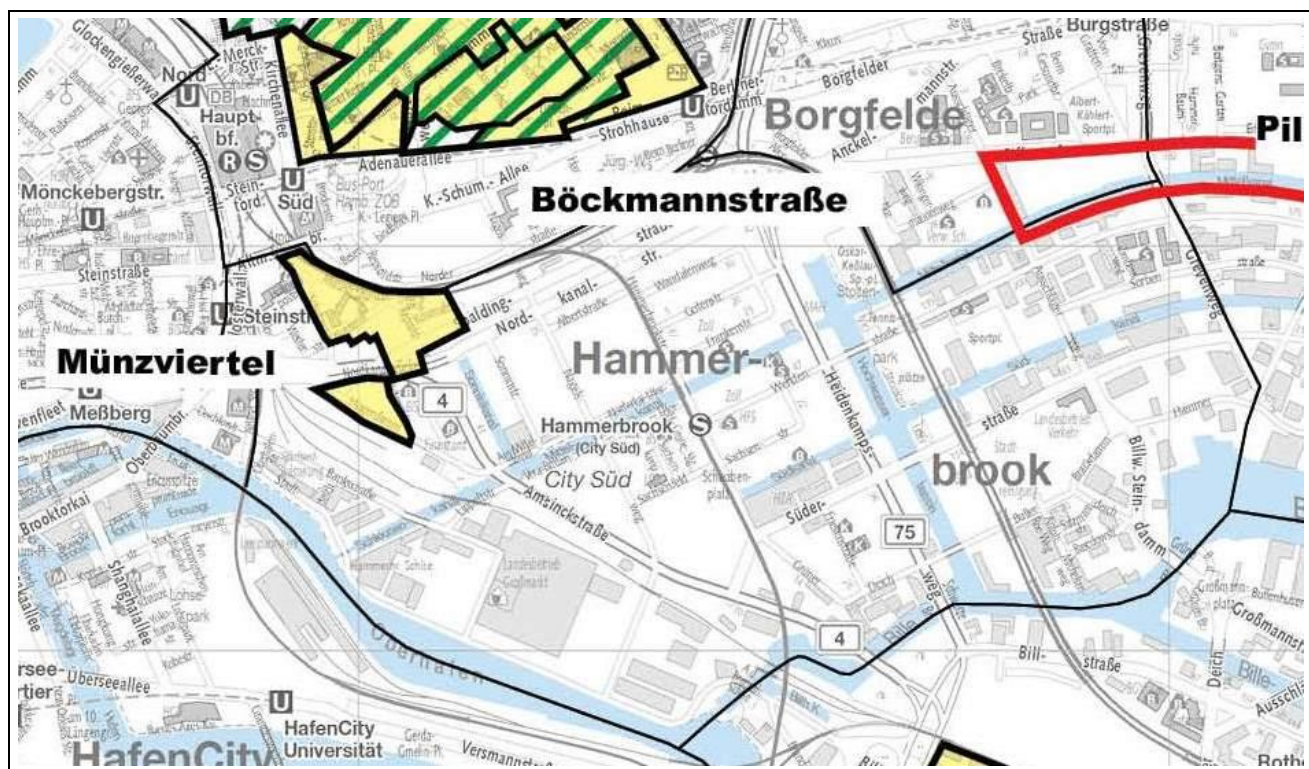


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- In Borgfelde südlich der U2 Richtung Mümmelmannsberg, zwischen Eiffestraße und Mittelkanal, zwischen Ausschläger Weg und Grevenweg - Leerstand, Kfz-Handel
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Vollsortimenter und Discounter an der Eiffestraße und Vollsortimenter Beim Strohhouse nahe Berliner Tor - Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung vorhanden - S- und U-Bahn-Station Berliner Tor, S-Bahn-Station Hammerbrook und U-Bahn Burgstraße sind fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B 5) über Bürgerweide und Heidenkampsweg zur A 1
Interne Erschließung	- Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Borgfelde 8 von 1982 - Ausweisung GE IV

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Gewerberiegel an der Eiffestraße - Wohnen geschützt dahinter in 2. Reihe, nach Süden und zum Mittelkanal geöffnet
Art des Wohnens	- „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen“ (UPW) - 100 % öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau als Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Flüchtlinge
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Genehmigung nach § 246 (10) BauGB - Bei Öffnung für andere Bevölkerungsgruppen neues Planungsrecht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Im Vorfeld umfangreiche Abstimmungsgespräche im Fachamt SL mit SAGA GWG und den Fachämtern BP, SR unter Einbeziehung von Vertretern der Politik - Öffentliche Veranstaltung am 28.06.2016 - Bauantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet liegt zwar in einem Gewerbegebiet, ist aber aufgrund seiner zentralen Lage angrenzend an die Wohngebiete nördlich der Eiffestraße sowie an den Mittelkanal auch für Wohnnutzung geeignet - Modellprojekt Im Rahmen der „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen“ (UPW) - Direkt angrenzend bestehende weitere „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen“ (UPW)

Hammerbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	2.244	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	7,0	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	3,9	14,5	18,8
Haushalte	1.441	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,4	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	74,9	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	7,1	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	31,1	30,2	26,6
Fläche in km ²	2,5	142,3	755,3
Einwohner je km ²	911	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	69	23.637	246.090
Wohnungen	1.052	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,5	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	63,9	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	30,0	32,0	38,8
Sozialwohnungen	114	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	0	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Verstetigungsgebiet Münzviertel		6,5 ha	1.151

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



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.

Im 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 im Hafen Beschäftigte. So lebten 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 lebten bis vor wenigen Jahren nur noch etwa 1.700 Einwohnerinnen und Einwohner in Hammerbrook. Durch bezirkliche Initiative, inzwischen gestützt durch die gesamtstädtische Leitplanung Hamburg Ost, konnte inzwischen eine Trendwende zu einem gemischt genutzten Quartier eingeleitet werden.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die Kommunalpolitik verfolgen bereits seit mehreren Jahren die Strategie, das westliche Hammerbrook zum gemischt genutzten Standort mit Büro- und Wohnnutzungen sowie der notwendigen Wohnfolgeinfrastruktur weiterzuentwickeln. Hierzu wurde 2011 ein städtebauliches Rahmenkonzept, das „Entwicklungskonzept Hammerbrook 2020+“ entwickelt, das derzeit fortgeschrieben wird. Zwischenzeitlich hat sich am Sachsenfeld und entlang der östlichen Hammerbrookstraße ein kleines Zentrum mit Läden und sonstigen Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen etabliert, das noch primär auf die Arbeitsstätten ausgerichtet ist. Daran gilt es anzuknüpfen und im Hinblick auf den zukünftigen Wohnungsbau eine Weiterentwicklung zu verfolgen.

Bedeutende Trittsteine der Wohnungsbauentwicklungen, mit denen der Wohnungsbau im westlichen Hammerbrook in Gang gekommen ist, sind die bereits in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station Hammerbrook fertiggestellten etwa 100 Wohnungen für Studierende sowie die kurz vor der Fertigstellung stehenden etwa 315 Wohnungen mit einem Drittel Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen am Sonninkanal. Aus heutiger Sicht ist von einem weiteren Potenzial von insgesamt bis zu 2.900 Wohnungen auszugehen. Dieses zurzeit größte zusammenhängende Wohnungsbaupotenzial im Bezirk Hamburg-Mitte stellt eine besondere Herausforderung dar, da hier eine Stadtteilentwicklung betrieben wird, bei der auch die dazugehörige Infrastruktur zu berücksichtigen ist. Über die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes 2020+ werden die Wohnungsbauentwicklung an den diversen Standorten gebündelt, die Entwicklung von notwendigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine angemessene Freiraumversorgung sichergestellt und die erforderlichen Vernetzungen mit anderen Stadtteilen (insbesondere zur City und zum Münzviertel) hergestellt. Über die Zielformulierungen für eine Wohnungsbauentwicklung hinaus beinhaltet das Rahmenkonzept generelle Aussagen für die zukünftige Stadtteilentwicklung von Hammerbrook. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass im westlichen Hammerbrook ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und dem hier für Hamburg sehr bedeutenden Bürostandort (City-Süd) sichergestellt wird.

Konkret wird derzeit neben dem im Bau befindlichen Wohnungsbauprojekt am Sonninkanal, für das vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, ein weiteres bedeutendes Wohnungsbauprojekt am Nagelsweg entwickelt, wo bald rund 300 Wohnungen mit einem Anteil von 30 % öffentlich gefördertern Mietwohnungen entstehen werden. Das Fachamt Stadt- und

Landschaftsplanung führt derzeit zur Entwicklung der bisher größten Wohnungsbaupotenzialfläche auf dem ehemals durch die Firma Sharp genutzten Betriebsgrundstück das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 12 durch, für das noch in 2016 die Vorweggenehmigungsreife erreicht werden soll, um zügig mit den Baumaßnahmen beginnen zu können. Mit dem Neubau von insgesamt rund 750 Wohneinheiten mit einem Anteil von etwa 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen wird am Nagelsweg gleichzeitig ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt, Café und einer Kindertagesstätte zur Versorgung dieses und benachbarter Wohngebiete entstehen. Darüber hinaus ist die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage für die Wohnbevölkerung in Hammerbrook in einer Größe von etwa 1,2 ha durch die Vorhabenträger projektiert.

Für den Bereich zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg, der primär durch Büronutzungen geprägt ist, wird durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 13 betrieben. Mit der Umstellung des Planungsrechts von Geschäftsgebiet nach Baupolizeiverordnung in Kerngebiet gemäß Baunutzungsverordnung soll der Bürostandort gesichert und darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, ergänzend untergeordnet auch Wohnnutzungen zu errichten. Für diesen Bereich sind bereits bedeutende Wohnungsbauprojekte in Vorbereitung und Abstimmung, sodass von einer Umsetzung nach der für Ende 2016 terminierten Vorwegenehmigungsreife auszugehen ist. Im Anschluss an den zu entwickelnden Grünzug östlich des Hochwasserbassins im Verlauf des Elbe-Bille-Alstergrünzugs sind bereits im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Industriegebiet Gewerbenutzungen mit anteiliger Berücksichtigung der Kreativwirtschaft entwickelt worden. Das Industriegebiet mit seinen für Hamburg bedeutenden Industriebetrieben soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Eine Sonderwohnform, die insbesondere in Hammerbrook zum Tragen kommt, stellen die Hausbootstandorte im Mittelkanal und im Hochwasserbassin dar. Für den Standort Hochwasserbassin wurde Anfang 2013 die Realisierung durch den ersten Dalbenschlag eingeleitet. Mittlerweile sind 13 Lieger am Viktoriakai-Ufer und zwei Lieger am Norderkai-Ufer vorhanden.

Das Münzviertel war von 2009-2015 landesfinanziertes Fördergebiet der Stadtteilentwicklung. Es ist gekennzeichnet durch seine Insellage zwischen St. Georg, der HafenCity und der östlichen Innenstadt und der City-Süd selbst. Bahnanlagen und große Ausfallstraßen sowie Kanäle trennen das Quartier von seinem städtebaulichen Umfeld. Heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen sowie funktionale und gestalterische Brüche kennzeichnen das Quartier. Es leben ca. 1.000 Menschen im Viertel, in dem sich diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden. Mehrere soziale und öffentliche Einrichtungen, von denen einige gesamtstädtische Bedeutung besitzen, sind ebenfalls im Münzviertel angesiedelt und prägen das Quartier. Eine engagierte Gruppe von Bewohnern, Künstlern, Studierenden und Vertretern der sozialen und öffentlichen Einrichtungen ist die treibende Kraft im Quartier und auch im nach Abschluss des Quartiersentwicklungsverfahrens fortbestehenden Quartiersbeirat, der weiter durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unterstützt wird. Die Wohnnutzung stellt trotz der Insellage den stabilisierenden Faktor für das Münzviertel dar.

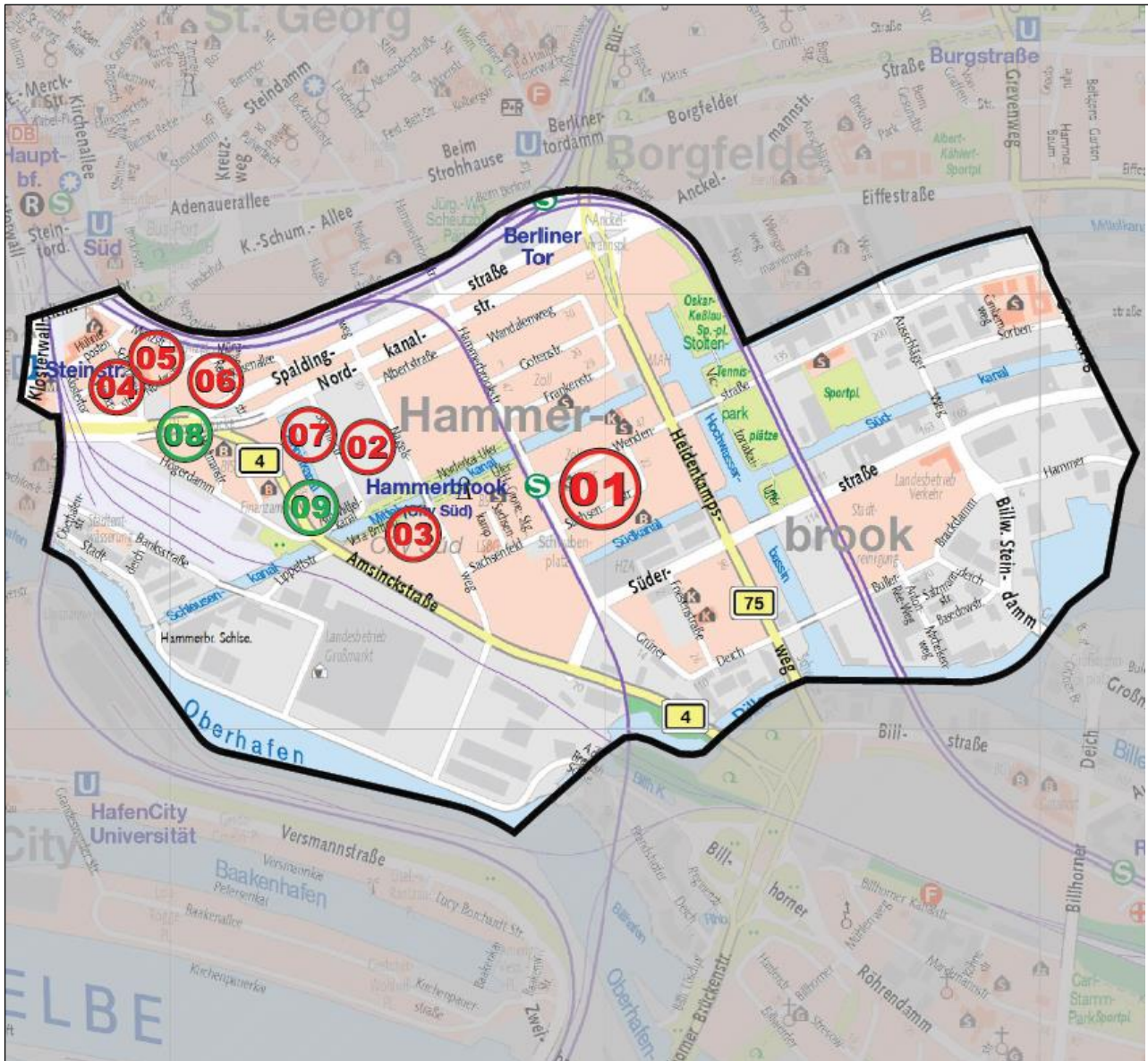
Die Sanierung der Münzburg und der Bau des Wichernhofes im Jahre 2004, in dem neben verschiedenen sozialen Einrichtungen auch 111 Sozialwohnungen geschaffen wurden, haben positive Impulse gesetzt. Ziel ist es, den bestehenden Wohnstandort weiter zu stabilisieren und konkrete Verbesserungen im Wohnumfeld zu erreichen. Hierbei wird das Münzviertel sicherlich auch von der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung südlich der Nordkanalstraße profitieren. Insbesondere mit der Realisierung von Wohnungsneubau (insgesamt 400 WE, davon 60% öffentlich gefördert) auf dem Gelände der ehemaligen „Schule für Gehörlose“ wird sich die Bewohnerzahl im Münzviertel deutlich erhöhen und sich als Standort für innerstädtisches, insbesondere studentisches Wohnen verfestigen.

Eine neue Herausforderung stellt seit 2014/2015 der deutlich verstärkte Zuzug zahlreicher aus Krisenregionen Geflüchteter dar. Im Stadtteil Hammerbrook sind bislang etwa 450 Plätze in Erstaufnahmen eingerichtet worden; an der Eiffestraße (unmittelbar angrenzend in Borgfelde) werden kurzfristig etwa 200 Wohnungen im Kontext der Senatsplanung „Unterbringung mit der Perspektive Wohnen“ entstehen. Darüber

hinaus sind in Hammerbrook weitere Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Projektierung.

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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hammerbrook



Neue Potenzialflächen

- HB 08 Amsinckstraße 20-22
- HB 09 Amsinckstraße 45

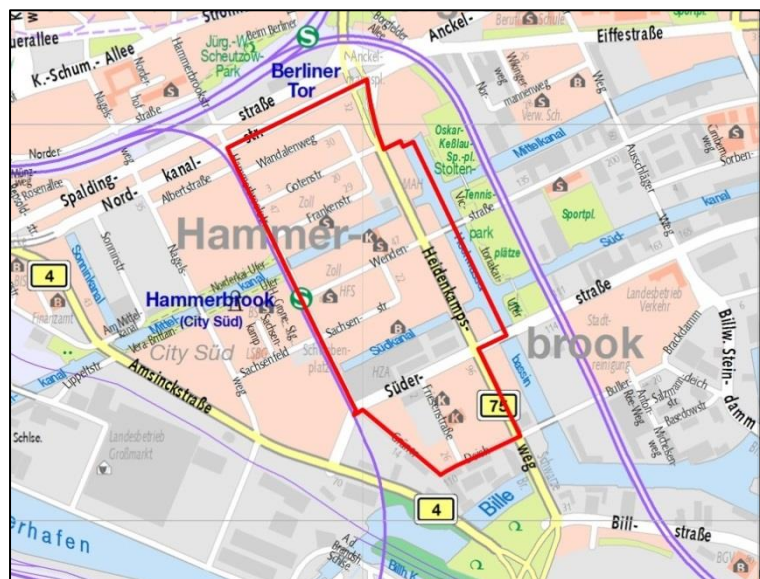
Projektierungen im laufenden Prozess

- HB 01 Textplanänderung Hammerbrook-Ost
- HB 02 Ehem. Sharp-Grundstück
- HB 03 Nagelsweg 24
- HB 04 Schultzweg
- HB 05 Münzviertel (Gehörlosenschule)
- HB 06 Repsoldstraße 48
- HB 07 Sonninkanal

HB 01 **Projekt**
Nr. 108 „Textplanänderung
 Hammerbrook-Ost“
 (Hammerbrook)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 37
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.000
Eigentümer	überwiegend privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife	Ende 2016 / Anfang 2017
Baubeginn frühestens	Ende 2016 / Anfang 2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Teilbereich des Stadtteils zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg / Hochwasserbassin sowie Nordkanalstraße und Grüner Deich - Derzeitige Nutzungen: überwiegend Büro und Gewerbe
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook derzeit begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause), Neuansiedlungen laufen bereits - Gute ÖPNV-Anbindung: S-Bahn-Haltestellen Hammerbrook und Berliner Tor, Bushaltestellen Hammerbrookstraße / Heidenkampsweg - Gute überörtliche Straßenanbindung über Heidenkampsweg B 4 und die B 4 / 75 zur A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 83 von 1953, D 83/3 von 1962 - Ausweisung: überwiegend Geschäftsgebiet, 2-5-geschossig

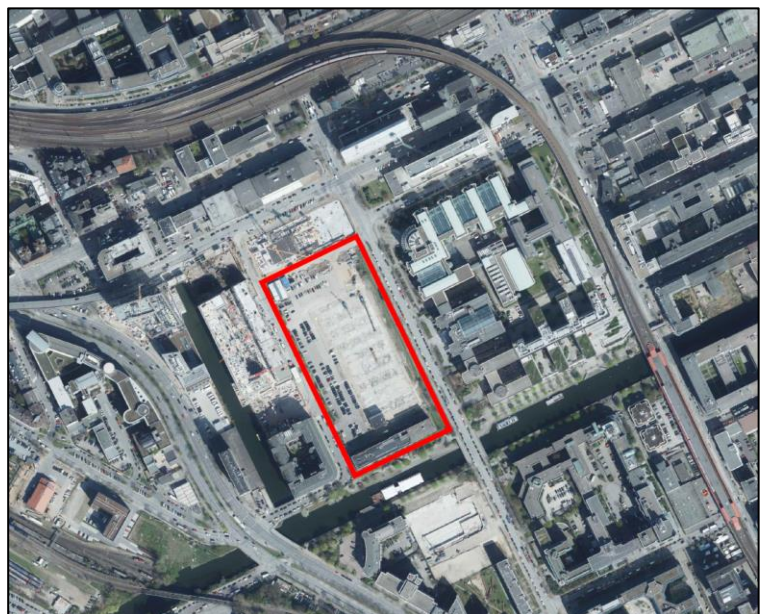
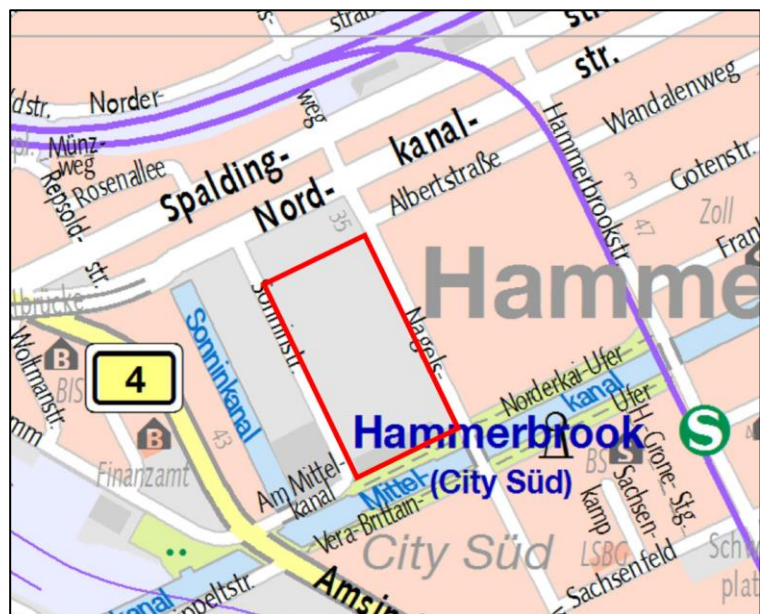
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ergänzung der funktional stark auf Büronutzungen ausgerichteten Flächen um anteilige Wohnnutzungen - Stärkere Belebung des Stadtteils durch Nutzungsmischung - Mobilisierung von Potenzialen für die Wohnnutzung in innenstadtnah und ruhig gelegenen Teilbereichen des Stadtteils
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Primär Singles bzw. Haushalte ohne Kinder
Neues Planungsrecht	- Textplanänderung des geltenden Planungsrechts; Änderung des „Geschäftsgebiets“ nach BPVO in „Kerngebiet“ nach BauNVO - Bebauungsplanverfahren HB 13
Projektstand / Handlungsschritte	- Überarbeitung des Rahmenkonzepts „Hammerbrook 2020+“ mit Aussagen zur mittelfristigen Entwicklung des Stadtteils durch das Fachamt SL - Textplanänderungsverfahren durch das Fachamt SL in Bearbeitung - FNP-Änderung (Berichtigung) im Verfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Hochattraktive innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zwischen Arbeitsstätten und potenziellem Wohnraum - Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden - Stärkung der für die Wohnnutzung wichtigen Infrastruktur (Kita, Schulen, Nahversorgung) erfolgt bereits im Zuge von laufenden Bebauungsplanverfahren und aktuellen Einzelvorhaben im westlichen Hammerbrook

HB 02
Nr. 103

Projekt
„Ehem. Sharp-
Grundstück“
(Hammerbrook)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	2,7
WE-Zahl insgesamt	750
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2016
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zwischen der Sonninstraße und dem Nagelsweg im westlichen Teil von Hammerbrook - Verwaltung, Lager und Produktion der Firma Sharp (bereits größtenteils abgerissen)
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel) - Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden - Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert - S-Bahn-Stationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (10 Min.) - Anbindung über den Nagelsweg an die Bundesstraße 4
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Klostertor 6 von 1978 - Ausweisung: MK, 7-geschossig an der Nordkanalstraße, MK, 5-geschossig im mittleren Grundstücksteil, MK, 4-7-geschossig am Mittelkanal

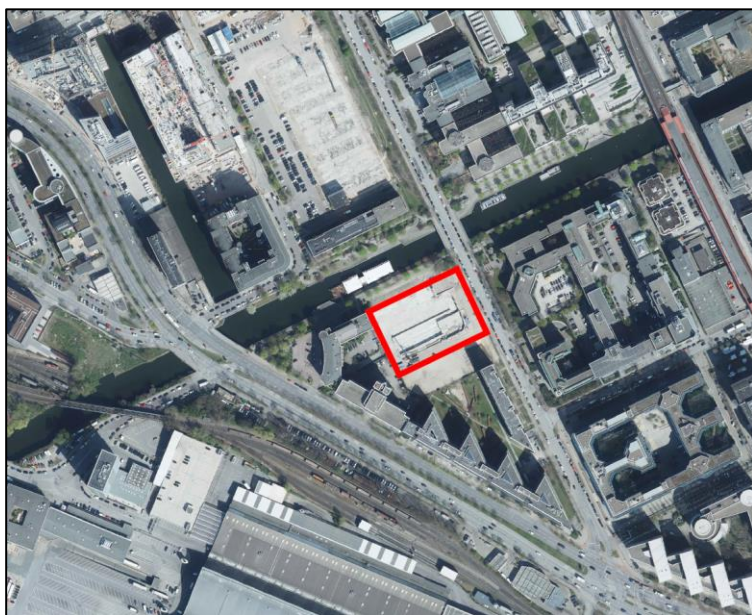
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Entwicklung eines überwiegend durch Wohnen genutzten Gebiets mit eigenständigem Charakter auf Basis eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs und eines freiraumplanerischen Workshops (Auslober Bezirk Fachamt SL und Vorhabenträger) - Einzelhandelsnutzungen im EG der nördlichen Wohnbebauung - Entwicklung einer ca. 12.000 qm großen, öffentlich nutzbaren Grün- und Freifläche auch für die Bewohner des gesamten Stadtteils (Quartierspark) - Kitas für die Wohnungen im Plangebiet und für die Wohnungen am Sonninkanal
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines B-Plans erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Der für die Wohnbebauung notwendige neue B-Plan wird im 3. Quartal 2016 öffentlich ausgelegt - Mehrere städtebauliche Verträge wurden abgeschlossen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage im Anschluss an die Innenstadt besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Der nördliche Bereich des Plangebiets an der Nordkanalstraße ist aufgrund starker Lärmbelastungen mit Büro- und anderen gewerblichen Nutzungen zu entwickeln - Aufgrund der Größe des Plangebiets werden neben Wohnungsneubau auch Infrastrukturmaßnahmen (Lebensmittel, Kita u.a.) sowie öffentlich nutzbare Grünflächen geschaffen

HB 03
Nr. 104

Projekt
„Nagelsweg 24“
(Hammerbrook)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	294
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Südlich des Mittelkanals auf der Westseite des Nagelswegs - Derzeit bebaut mit einem Bürogebäude
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Gute ÖPNV-Anbindung: S-Bahn Hammerbrook sowie ZOB / Hauptbahnhof - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B 4 und B 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 von 1985 - Ausweisung: MK; 3-4-geschossig, MK 4-5-geschossig, GRZ 0,8; GFZ 2,4

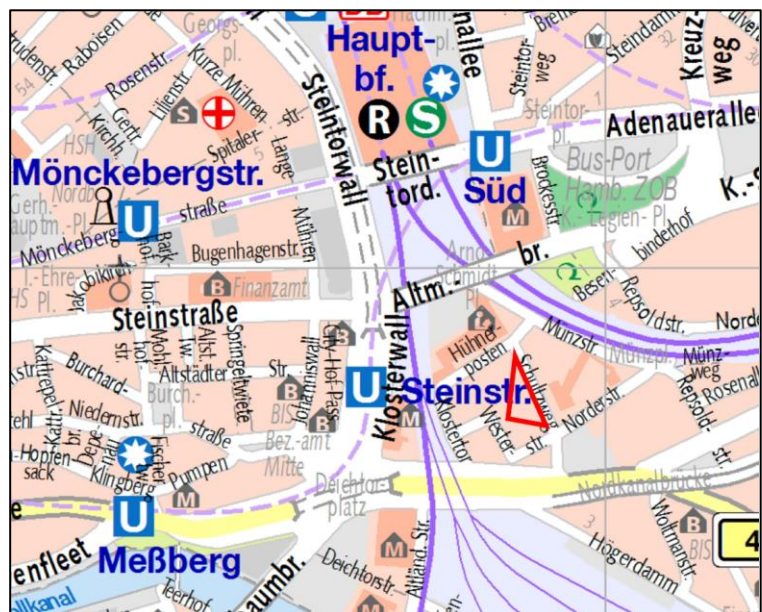
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abbruch des vorhandenen Bürogebäudes - Schließung des Blockrandes sowie Bebauung des Innenhofs mit zwei Zeilen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mix aus öffentl. geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle
Neues Planungsrecht	- Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung für Wohnungsbau im 1. Förderweg (91 WE) erteilt 06/2015, derzeit im Bau - Baugenehmigung für frei finanzierten Wohnungsbau (203 WE) erteilt 04/2016, derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet bietet die Chance, im Anschluss an die großen Wohnungsbauprojekte nördlich des Mittelkanals die Wohnfunktion hier in einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter zu stärken

HB 04

Nr. 35

Projekt
„Schultzweg“
(Hammerbrook)

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	356 (noch 215)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2014
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage südlich Hühnerposten im Anschluss zum Münzviertel
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Sehr gute ÖPNV-Anbindung - Sehr gute Straßenanbindung
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- B-Plan Klostertor 11 / St. Georg 41 von 2006 - Ausweisung: MK, mind. 5.200 m² Wohnanteil, max. Gebäudehöhe 36 m bis 39 m üNN

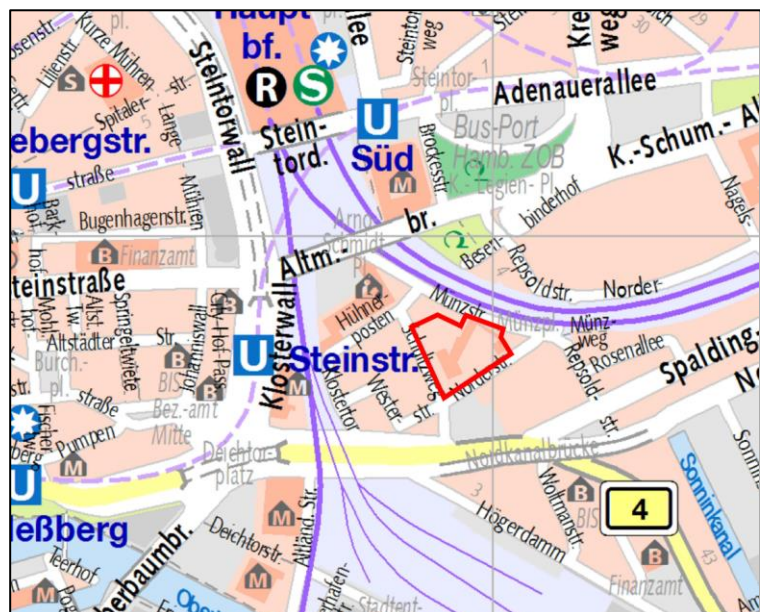
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung
Art des Wohnens	- Einzelappartements und zum kleinen Teil 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Studierende und Einzelpersonen (Standortpioniere)
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorhaben im Bau, Bezug 2. Quartal 2016
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie den Hochschulstandorten in HH ist ein wichtiger Aspekt, speziell für das studentische Wohnen - Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen muss gegeben sein - Lärmbelastung; sowohl durch Bahnverkehr als auch durch die angrenzenden Gewerbeflächen - Altlasten

HB 05
Nr. 36

Projekt
„Münzviertel
(Gehörlosenschule)“
(Hammerbrook)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	400
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	s.o.
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



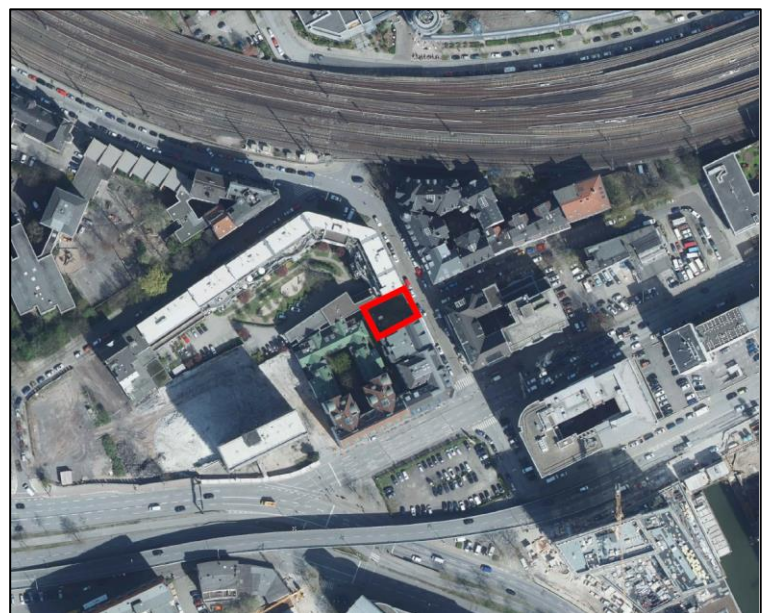
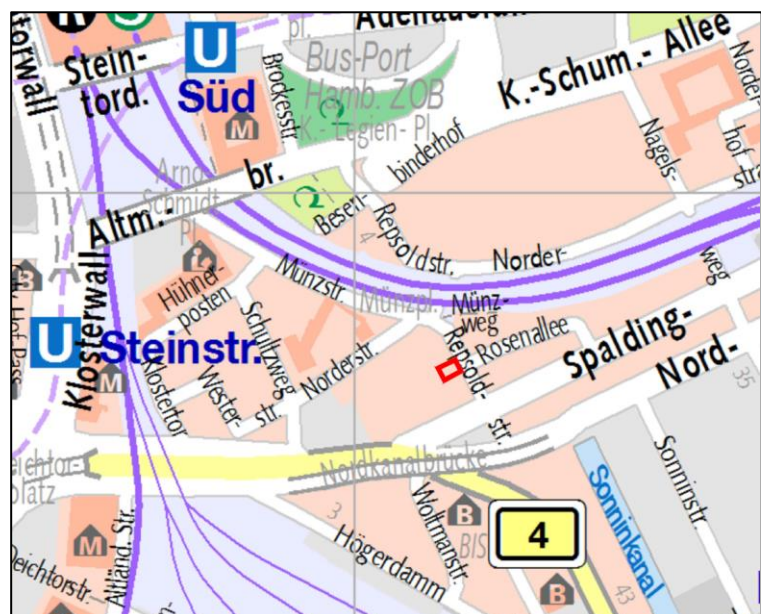
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt im Münzviertel, Nähe Hühnerposten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Stadtteil St. Georg bzw. in der Innenstadt vorhanden - Der Hauptbahnhof ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandschließung sowie Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (60 % öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Gemischte Wohnformen (Wohnen und Arbeiten) - Junges Wohnen, studentisches Wohnen, Wohnen für Senioren
Neues Planungsrecht	- Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb ist abgeschlossen - Integration sozialer Angebote ist vorgesehen, hierzu laufende Verhandlungen mit Eigentümerin - Zzt. Qualifizierung der Ergebnisse durch zusätzlichen Fassadenwettbewerb - Vorbescheidsverfahren begonnen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird aufgrund seiner zentralen Lage als gut geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Im Umfeld starke Lärmbelästigung und belastete Sozialstruktur - Ehemaliges RISE Fördergebiet Münzviertel, Schlüsselprojekt der Quartiersentwicklung

HB 06
Nr. 37

Projekt
„Repsoldstraße 48“
(Hammerbrook)

Größe in ha	0,035
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



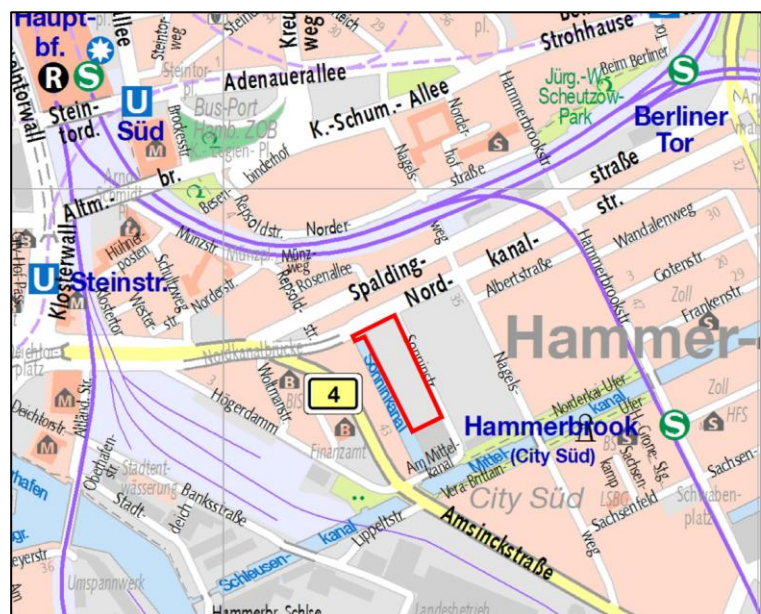
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Baulücke in Straßenrandbebauung - Brachfläche ohne Nutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook nur begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z.B. Am Strohhause) - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: ZOB / Hbf. / Bushaltestellen Amsinckstraße - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B 4 und B 75
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6 von 1983 - Ausweisung: MK, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung der Straßenrandbebauung unter Berücksichtigung der benachbarten Trauf- und Gebäudehöhen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau mit 12 Wohneinheiten - Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Schwerpunkt Künstlerinnen und Künstler sowie Kreative
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid erteilt 2012
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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

HB 07
Nr. 38

Projekt
„Sonninkanal“
(Hammerbrook)

Größe in ha	1,2
WE-Zahl insgesamt	330
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2013
Baubeginn frühestens	2013
Innenentwicklung	ja



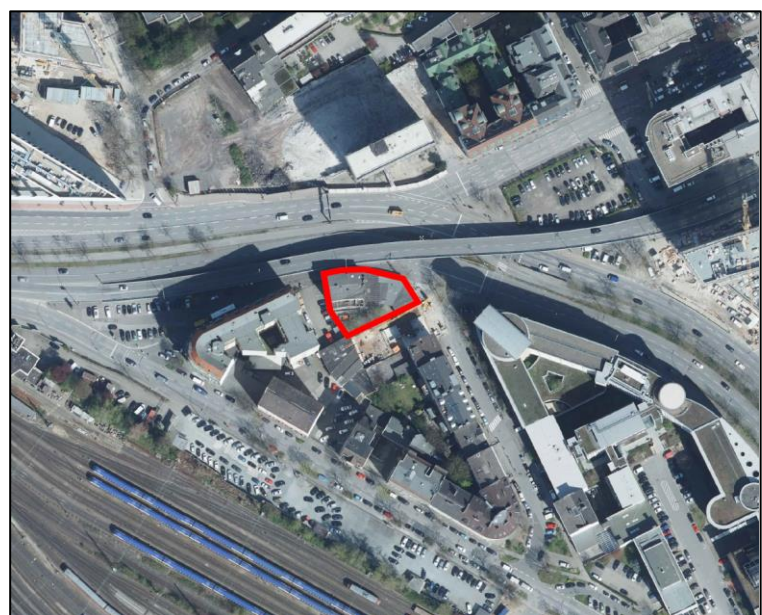
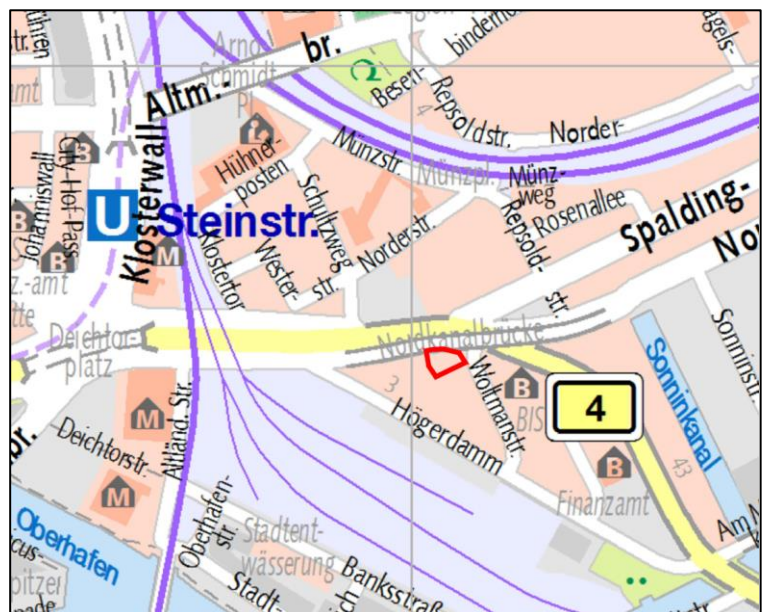
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hammerbrook am Son-ninkanal - Die Fläche ist seit mehreren Jahren unbebaut und wird z.T. als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	- Die Nahversorgungssituation ist an dem Standort nicht beson-ders gut ausgeprägt - Mehrere S- und U-Bahn-Stationen sowie der Hauptbahnhof be-finden sich in fußläufiger Entfernung - Die Hauptverkehrsstraßen Nordkanalstraße und Amsinckstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Klostertor 10 von 1998 - Ausweisung: MK, 9-16-geschossig mit 20 % Wohnanteil

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Hotel- bzw. Kerngebietsnutzung im Kopfbereich an der Nordka-nalstraße - Wohnungsbau in Blockstruktur mit Anschluss an den histori-schen Gebäudebestand - Zwei öffentlich zugängliche Plätze und ein Fußweg entlang des Kanalufers
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Je ca. 1/3 Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Vorhabenbezogener B-Plan (HB 10) - Ausweisung als Vorhabengebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorweggenehmigungsreife liegt vor - Baugenehmigung wurde erteilt - Vorhaben ist im Bau (Baufertigstellung Gesamtvorhaben vrs. Ende 2016)
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet hat aufgrund der zentralen Lage am Rand der In-nenstadt und der Größe der unbebauten Fläche ein großes Po-tenzial für den Wohnungsbau - Bestehende Stellplatzbaulasten, Verkehrslärm, hoher Grund-wasserspiegel und die gering vorhandene Nahversorgungsinfra-struktur stellen hohe Anforderungen an das Vorhaben - Verkehrslärm und Gewerbelärm - Direkte Lage am Kanal ist sehr attraktiv - Stärkung vorhandener Wohnquartiere im Umfeld (z.B. Münz-viertel)

HB 08 Projekt
„Amsinckstraße 20-22“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,08
WE-Zahl insgesamt	10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



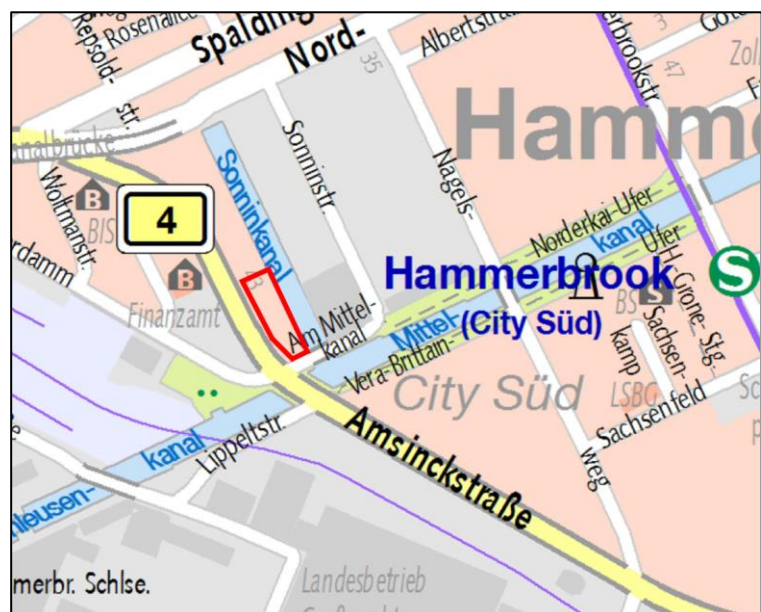
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt südwestlich der Kreuzung Amsinckstraße / Woltmanstraße im westlichen Teil von Hammerbrook - Autohandel, Bäckerei, Wohnen
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet derzeit teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel) - Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden - Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Hammerbrook 12 ist jedoch im Nahbereich ein Lebensmittel-Vollsortimenter, eine Kita und eine öffentliche Grünfläche mit Spielanlage projektiert - Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert - S-Bahn-Stationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (10-15 Min.) - Direkte Lage an der Bundesstraße 4
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungspläne 83/51 und 83/1 von 1953 und 1958 - Ausweisung: MI, 4-geschossig für westlichen Teilbereich, Flächen für Läden, 1-geschossig für östlichen Teilbereich

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung der Straßenrandbebauung im Kreuzungsbereich Amsinckstraße / Woltmanstraße in Anlehnung an die Gebäudekubatur des westlich benachbarten Hotels, im Interesse einer perspektivischen Schließung des gesamten Blockinnenbereichs gegenüber den erheblichen Lärmimmissionen aus dem Umfeld - Ergänzung der im Kerngebiet geplanten Nutzung Hotel durch einen Wohnanteil
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Vertraglich gesicherte, anteilig öffentliche Förderung von Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Vorbescheid erteilt im September 2015 - Städtebaulicher Vertrag über Wohnungsbauanteil unterzeichnet im September 2015 - Fortlaufende Gespräche zu noch ausstehendem Bauantrag
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Zentrale innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zwischen Arbeitsstätten und potenziellem Wohnraum - Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmimmissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden - Stärkung der für die Wohnnutzung wichtigen Infrastruktur (Kita, Schulen, Nahversorgung) erfolgt im Zuge von laufenden Bebauungsplanverfahren und aktuellen Einzelvorhaben im westlichen Hammerbrook

HB 09 Projekt
„Amsinckstraße 45“
(Hammerbrook)

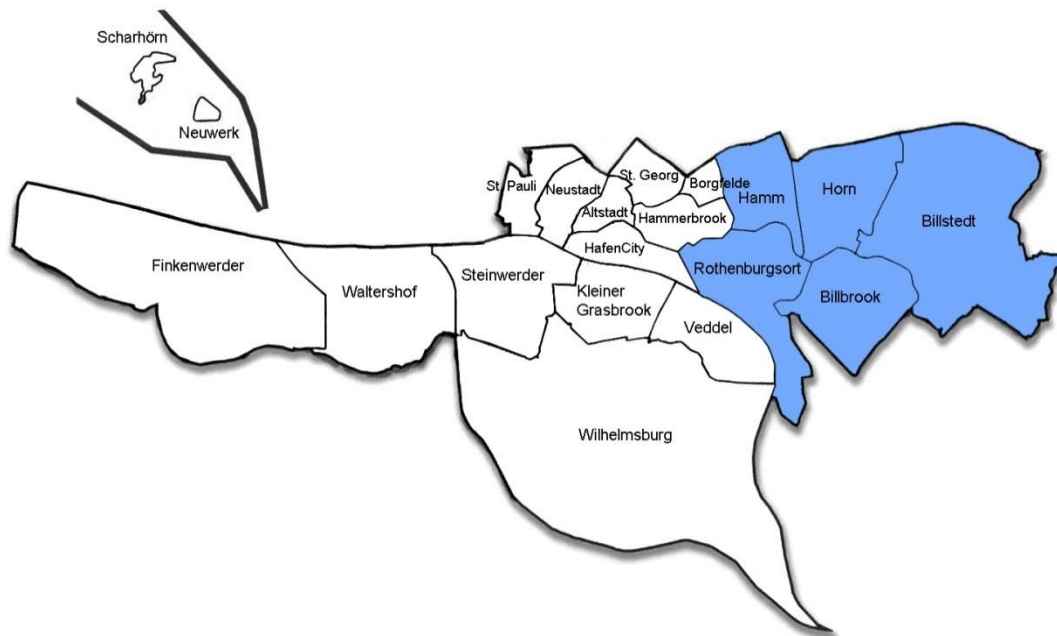
NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,29
WE-Zahl insgesamt	80
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zwischen Amsinckstraße und Sonninkanal, unmittelbar nördlich des Mittelkanals im westlichen Teil von Hammerbrook - EG: Einzelhandel, OG: überwiegend Leerstand, in den obersten Geschossen Hotel
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet derzeit teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel) - Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden - Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Hammerbrook 12 ist jedoch im Nahbereich ein Lebensmittel-Vollsortimenter, eine Kita und eine öffentliche Grünfläche mit Spielanlage projektiert - Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert - S-Bahn-Stationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (15 Min.) - Direkte Lage an der Bundesstraße 4
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Klostertor 10 von 1998 - Ausweisung: MK, 6-, 7- bzw. 14-geschossig, GRZ 0,8, GFZ 6,0

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Sanierung des 14-geschossigen Hochpunktes und Ergänzung durch eine bis zu 8-geschossige Mantelbebauung mit einem 12-geschossigen Kopfbau an der Kreuzung Amsinckstraße / Am Mittelkanal - Optimierung der heute in prägender Stadteingangslage städtebaulich und stadtgestalterisch unbefriedigenden Bebauungssituation; Parkpalette im EG, 14-geschossige Brandwand, kein Gebäudebezug zum Sonninkanal, weitgehender Leerstand trotz attraktiver Lage - Unterstützung der zunehmenden Nutzungsmischung im westlichen Hammerbrook durch Wohnanteil von etwa 35 %
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen, anteilig öffentlich gefördert - Vertragliche Sicherung des Wohnungsbauanteils
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Vorbescheid erteilt im Juni 2015 - Vorbehalt der Sicherung des Wohnungsbauanteils über einen städtebaulichen Vertrag - Vorbehalt der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm - Bauantrag steht aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung - Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden

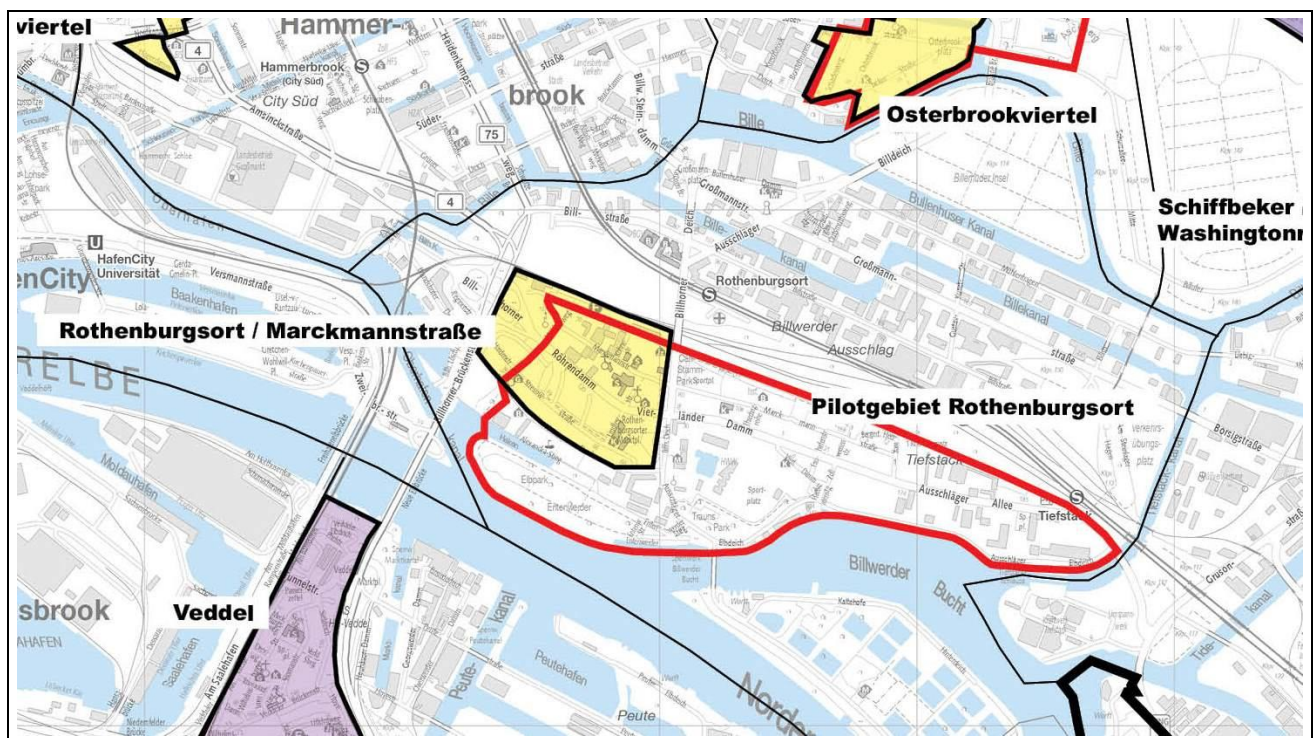


3.3 Der Osten

Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook

Rothenburgsort			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	9.092	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	16,8	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	14,6	14,5	18,8
Haushalte	5.171	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	58,0	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	17,5	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	32,7	30,2	26,6
Fläche in km ²	7,4	142,3	755,3
Einwohner je km ²	1.234	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	516	23.637	246.090
Wohnungen	4.521	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	3,0	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	60,6	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	30,2	32,0	38,8
Sozialwohnungen	822	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	269	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Verstetigungsgebiet Rothenburgsort / Marckmannstraße		38 ha	3.650

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Rothenburgsort

Rothenburgsort liegt zentral am südöstlichen Rand der Innenstadt und 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 Bewohnerinnen und 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 erfolgte für den Autoverkehr damals zeittypisch über ein groß dimensioniertes, kleeblattförmiges Verkehrsbauwerk, das damit den westlichen Teil Rothenburgsorts vom Stadtkern abtrennte und die Wahrnehmbarkeit des Stadtteils insgesamt bis heute erheblich beeinträchtigt. Insbesondere für den nicht motorisierten Individualverkehr war Rothenburgsort lange Zeit von der nahen Innenstadt abgetrennt. Diese Situation hat sich durch die Umsetzung einer Fahrrad- und Fußwegverbindung entlang des Oberhafens vor wenigen Jahren deutlich verbessert, bleibt jedoch weiter optimierungsbedürftig.

Johann Rodenborg erwarb 1614 den heutigen Traunspark und wurde damit zum Namensgeber für den Stadtteil. Die „Neue Wasserkunst“, die nach dem großen Brand von 1842 die alten Standorte der Innenstadt ersetzte, wurde mit dem 65 m hohen Wasserturm zum Wahrzeichen des Ortes. Noch heute haben die Hamburger Wasserwerke ihren Sitz im Stadtteil. Integraler Bestandteil der Wasserkunst ist die ehemalige Filtrationsanlage auf der rd. 60 ha großen Elbinsel Kaltehofe, die im September 2011 als Industriedenkmal „Wasserkunst Kaltehofe“ der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. Eine weitere wichtige Einrichtung mit Sitz in Rothenburgsort ist 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. Ein Teilbereich, das Quartier Rothenburgsort / Marckmannstraße, wurde 1997 als Fördergebiet in die Integrierte Stadtteilentwicklung – Soziale Stadt der Bund-Länder-Förderung – aufgenommen und durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verantwortlich umgesetzt. Das Ziel bestand darin, das Gebiet in seiner Wohn- und Arbeitsstättenfunktion zu stärken und weiterzuentwickeln. Im Rahmen dieses Verfahrens konnten etwa 1.300 Wohnungen umfangreich saniert und das Wohnumfeld aufgewertet werden, rd. 300 Wohnungen wurden neu gebaut. Zu den bedeutenden Infrastrukturprojekten zählen neben dem Spielhaus Traunspark und dem Stadtteilzentrum „Rothenburg“ vor allem die Neuentwicklung des Rothenburgsorter Marktplatzes mit Gestaltung einer neuen Markt- und Grünachse zwischen Zentrum und Wasserturm, die Konkretisierung und Wegbereitung für den heutigen Neubau des „Hauses der Jugend“ und das gemeinsam mit einem privaten Investor realisierte Projekt „Goldener Pavillon“ mit Segelschule für Rothenburgsorter Kinder.

Im Zuge der Gestaltung der neuen Mitte von Rothenburgsort sind hier neben Einzelhandelsflächen und vielfältigen Dienstleistungen 52 Wohneinheiten und ein Altenpflegeheim mit 78 Wohnungen (betreutes und altengerechtes Wohnen) in das Gesamtkonzept integriert worden. Auch der Wochenmarkt hat hier wieder seinen Standort gefunden.

Im Kontext dieser Entwicklungen wurde Rothenburgsort bis heute immer stärker 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. Vor Ende der Förderlaufzeit 2013 hatte das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Nachsorge- und Verstärkungskonzept erarbeitet, das die zukünftige Entwicklungsperspektive für den Stadtteil Rothenburgsort aufzeigt.

Vor diesem Hintergrund wurde 2015 der Bereich südlich der Bahntrasse als Pilotquartier „Rothenburgsort“ des Bündnisses für die Quartiere als ein Projekt der Leitplanung HamburgOst zusammengefasst, der gemeinsam von den Bündnispartnern – Bezirksamt und Wohnungsunternehmen – stabilisiert und weiterentwickelt werden soll. In diesem Zusammenhang wurden für rd. 10-14 Teilflächen neue Wohnungsbaupotenziale, zum Teil in Kombination mit Gewerbe, geprüft. Die kurz- bis mittelfristig zu entwickelnden Flächen wurden in das Wohnungsbauprogramm 2016 aufgenommen, während einige Flächen nach wie vor als langfristige Entwicklungsperspektive zu bewerten waren. Gleichzeitig wird derzeit geprüft, ob in Rothenburgsort ein neuer Schulstandort (weiterführende Schule) entwickelt werden kann, der auch den Bedarf benachbarter Stadtteile (z.B. Hammerbrook) mit abdecken kann.

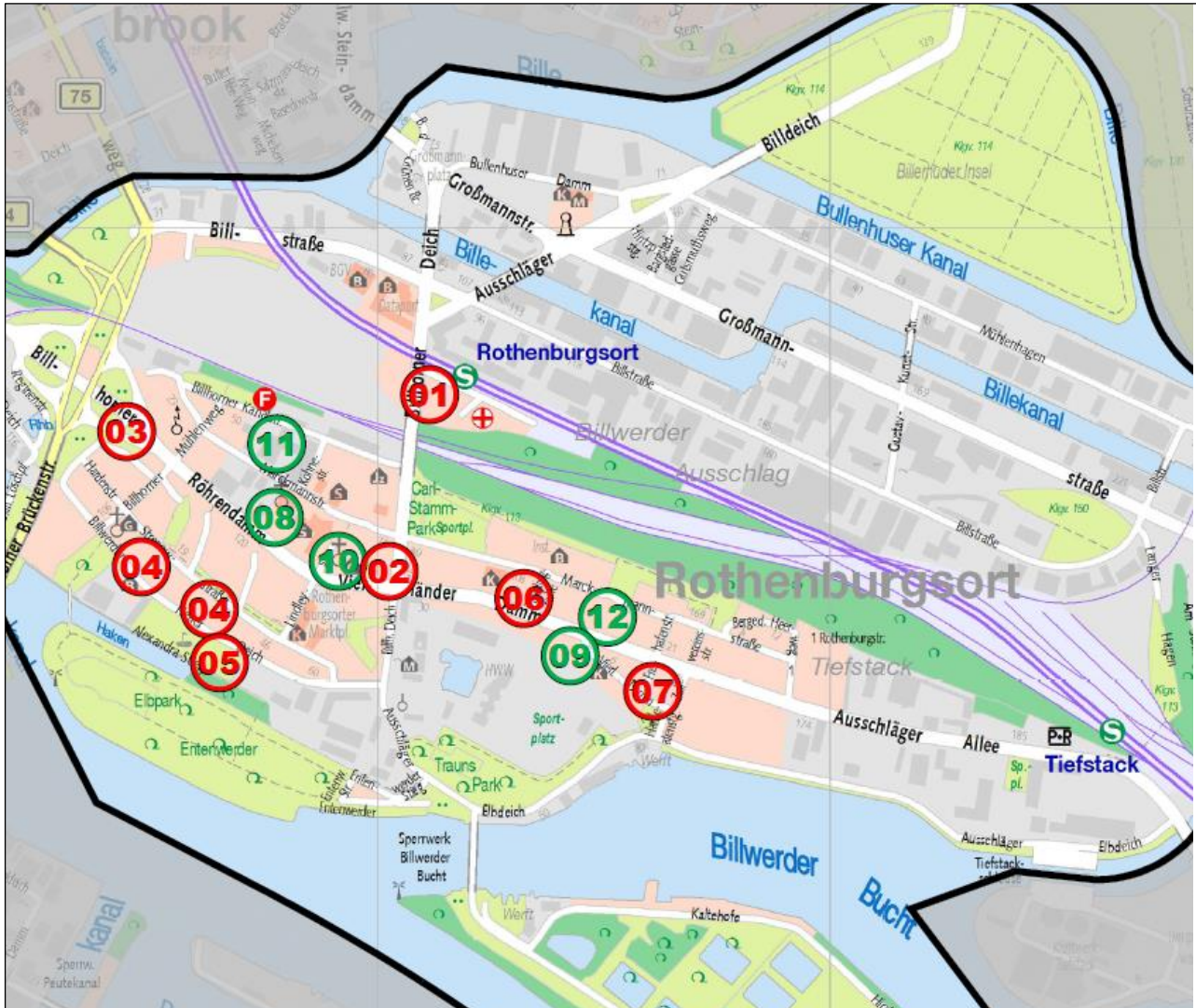
Als Beispiel sind die Flächenareale zwischen Billhorner Kanalstraße und Marckmannstraße zu nennen. Für einen Teilbereich wird zurzeit ein Wettbewerb vorbereitet. Dabei sind die Interessen der Gewerbetreibenden angemessen zu berücksichtigen und es ist ein Umgang mit der lärmemittierenden Güterumgebungsbahn zu finden. Auch für die größeren Potenzialflächen „Am Haken“ wird geprüft, ob hier mittel- bis langfristig eine Wohnungsbauentwicklung verfolgt werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass diese mit den bestehenden industriellen Immissionen vereinbar ist und dass für die aktuellen Nutzungen geeignete Ersatzflächen gefunden werden. Weitere Wohnungsneubaupotenziale können auf mehreren kleineren Flächen erschlossen und projektiert werden.

Neben dem Wohnungsneubau wird durch die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter die auf einen mehrjährigen Zeitraum ausgerichtete Erneuerung der Wohnungsbaubestände aus den 1950er-Jahren zwischen Marckmannstraße und Vierländer Damm projektiert. Ein erster Bauabschnitt in der Thiedingreihe ist bereits in der Baudurchführung. Insgesamt sollen etwa 400 Wohnungen sukzessive abgerissen und durch Neubauten mit zeitgemäßer Ausstattung und Wohnungszuschnitten ersetzt werden. Ziel dabei ist einerseits, die bestehenden Mieter durch neue, zukunftsfähige Wohnungsangebote am Standort zu halten sowie neue Haushalte für Rothenburgsort zu gewinnen.

Ein aktuelles Großprojekt von besonderer Bedeutung für die Weiterentwicklung des Stadtteils ist die Umnutzung des ehemaligen Huckepackbahnhofs zu attraktiven Gewerbeflächen. Ein Schlüsselprojekt dieser Entwicklung ist der projektierte Neubau der Fundi und Werkstätten der Staatsoper Hamburg. Er wird nun auf Basis eines in 2014 durchgeführten architektonischen Realisierungswettbewerbs umgesetzt; der Baubeginn der Hochbaumaßnahmen soll im Herbst 2016 erfolgen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führt zur Umsetzung der Planung für das gesamte zukünftige Gewerbegebiet das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 17 durch. Südlich daran anschließend soll zukünftig auf Basis eines weiteren Bebauungsplanverfahrens das ehrgeizige Ziel angegangen werden, durch Rückbau der heutigen, überdimensionierten Verkehrsflächen den Eingang zum Stadtteil baulich neu auszuformulieren und in diesem Kontext in geschützten Lagen etwa bis zu 150 Wohneinheiten mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen neu zu schaffen sowie eine durchgehende Grünverbindung vom Elbpark Entenwerder über die Bille bis zur Alster zu realisieren.

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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Rothenburgsort



Neue Potenzialflächen

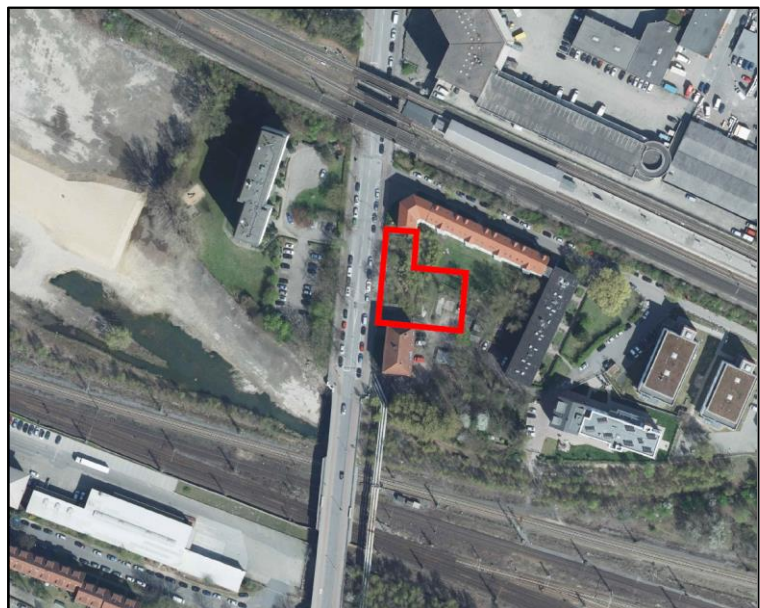
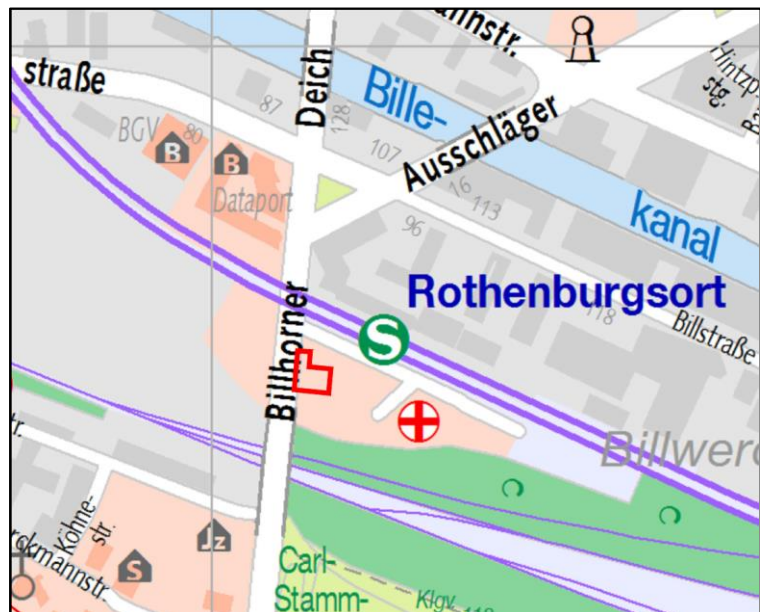
- RO 08 Billhorner Röhrendamm 151
- RO 09 Vierländer Damm 62-92
- RO 10 Vierländer Damm 3
- RO 11 Billhorner Kanalstraße / Marckmannstraße (Wettbewerb)
- RO 12 Marckmannstraße / Thiedingreihe

Projektierungen im laufenden Prozess

- RO 01 Billhorner Deich 78-88
- RO 02 Vierländer Damm 9 / Billhorner Deich 47
- RO 03 Südlich Huckepackbahnhof
- RO 04 Billwerder Neuer Deich
- RO 05 Am Haken (Suchraum)
- RO 06 Vierländer Damm / Thiedingreihe
- RO 07 Vierländer Damm / Freihafenstraße

RO 01
Nr. 109
Projekt
„Billhorner Deich
78-88“
(Rothenburgsort)

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



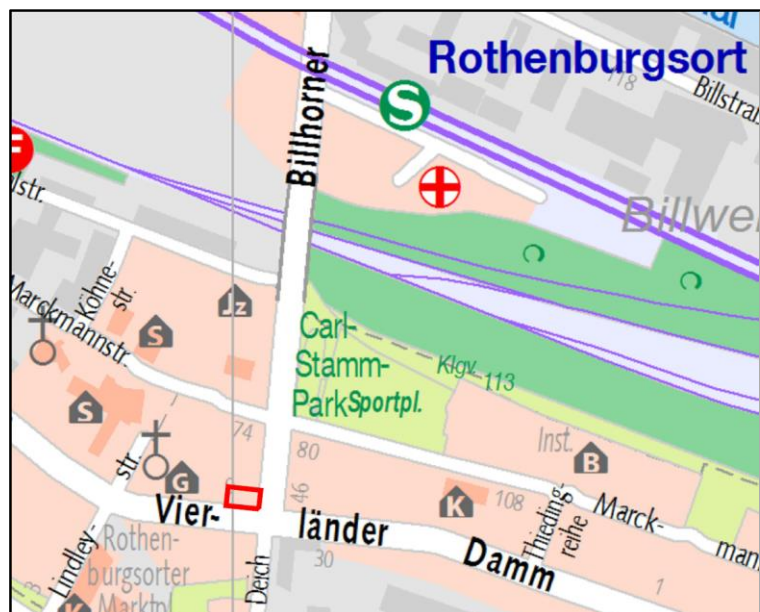
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, im nördlichen Abschnitt des Billhorner Deichs (Ostseite) unmittelbar südlich der S-Bahn-Station Rothenburgsort - Derzeit ist die Fläche unbebaut
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - S-Bahn-Linie 21 - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Kein Bebauungsplan vorhanden - Beurteilung nach § 34 BauGB

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ergänzung der parallel zur S-Bahn-Trasse verlaufenden, gründerzeitlichen Bebauung durch ein weiteres Wohngebäude entlang des Billhorner Deichs - Die Fläche ist im Norden und Osten von einer Wohnbebauung umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentliche Förderung wird angestrebt)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an. - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist bereits ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtem Wohnen etc. entstanden

RO 02
Nr. 110

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

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	17
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, im nordwestlichen Eckbereich des Billhorner Deichs und des Vierländer Damms - Derzeit ist die Fläche mit einer eingeschossigen Ladenzeile bebaut
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 15 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Rothenburgsort 7 von 1977 - Ausweisung: WA, 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung des Blockrandes im Eckbereich Vierländer Damm Billhorner Deich - Die Fläche ist von geschlossener Bebauung (Wohnen) umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungsgesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden - Im Bau befindlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtem Wohnen etc. entstanden

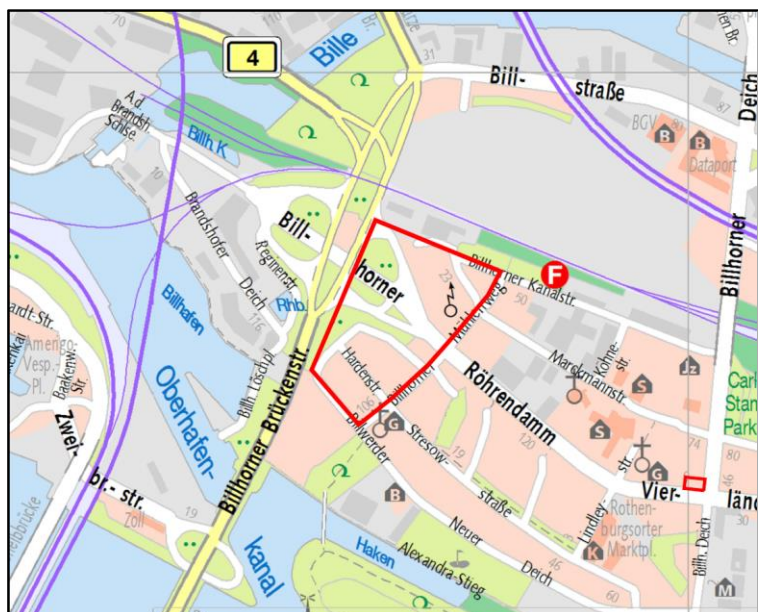
RO 03

Nr. 41

Projekt

„Südlich Huckepack- bahnhof“ (Rothenburgsort)

Größe in ha	7,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 150
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	frühestens 2020
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja

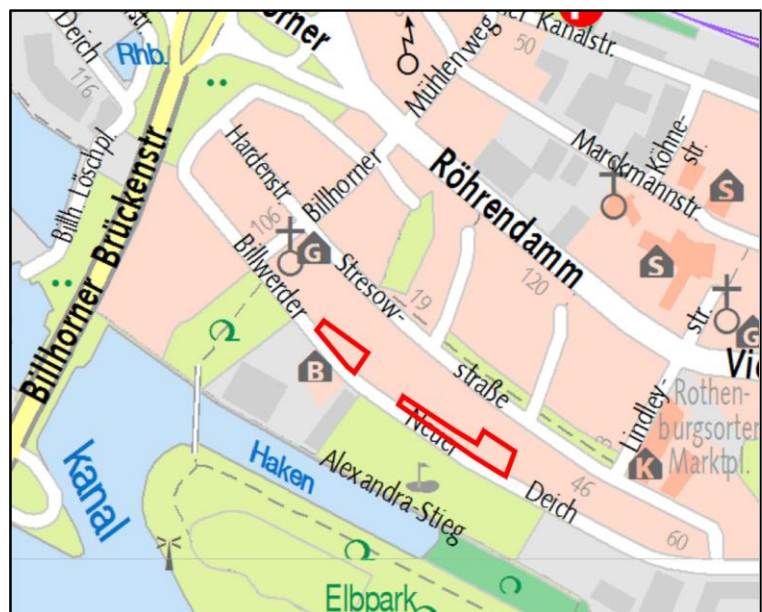


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Östlich Billhorner Brückenstraße, zwischen ehemaligem Huckepackbahnhof und Elbpark Entenwerder - Derzeitige Nutzung: Straßen- und Brachflächen
Infrastruktur	- Nahversorgung: Billhorner Röhrendamm (Discounter), Marktplatz Rothenburgsort - Kitas, Grundschule und das Haus der Jugend befinden sich in direkter Nachbarschaft - ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien (12 Min. zum Hbf.) Metrobus 3 und Buslinien 120, 124, Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - Übergeordnete Straßenanbindung über Billh. Röhrendamm
Interne Erschließung	- Neu anzulegende Hardenstraße (direkt vom Billh. Röhrendamm erreichbar)
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungspläne 105 und 265 von 1957 - Festsetzung: (Neue) Straßenflächen - Bebauungsplan Rothenburgsort 5 von 1972 - Ausweisung: MI, bis zu 4-geschossig (zw. Hardenstraße und Billh. Mühlenweg), MK, 2-9-geschossig (südl. Billh. Röhrendamm/östl. Billh. Brückenstr), MI, bis 3-geschossig, Gemeinbedarf (Polizei)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Komplettierung zweier bestehender Gebäudegruppen durch Umbau zu geschlossenen Blöcken sowie Ausbildung eines neuen Blocks gemäß Masterplan Elbbrücken
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen in lärmabgewandten Lagen (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Kerngebiete mit Ausschluss von Wohnen zu den Hauptverkehrsstraßen; WA und MI in den lärmgeschützten Bereichen
Projektstand / Handlungsschritte	- GrobAbstimmung B-Plan-Entwurf Ro 17 im Sept. 2011 erfolgt - Verkehrsvoruntersuchungen liegen vor - Abtrennung vom B-Plan-Verfahren Rothenburgsort 17 (Huckepackbahnhof) und Weiterführung als eigenständiges Verfahren - Komplexes B-Plan-Verfahren (schrittweiser Umbau von Verkehrsflächen) - Änderung FNP und LAPRO parallel zum Bebauungsplanverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 - Umgang mit vorhandenem Baumbestand zu klären - Lage im Entwicklungsbereich Billebogen (BEBEG)

RO 04 **Projekt**
Nr. 42 **„Billwerder Neuer**
 Deich“
 (Rothenburgsort)

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 34
Eigentümer	vorwiegend privat, tlw. FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil Rothenburgsort, nördlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Derzeitige Nutzung als Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün
Infrastruktur	- Ein Discounter ist fußläufig zu erreichen - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 15 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 345 von 1958 - Ausweisung: Teilweise neue Straßenfläche, W, 4-geschossig - Die Neubaupotenziale liegen außerhalb der festgesetzten Baulinien

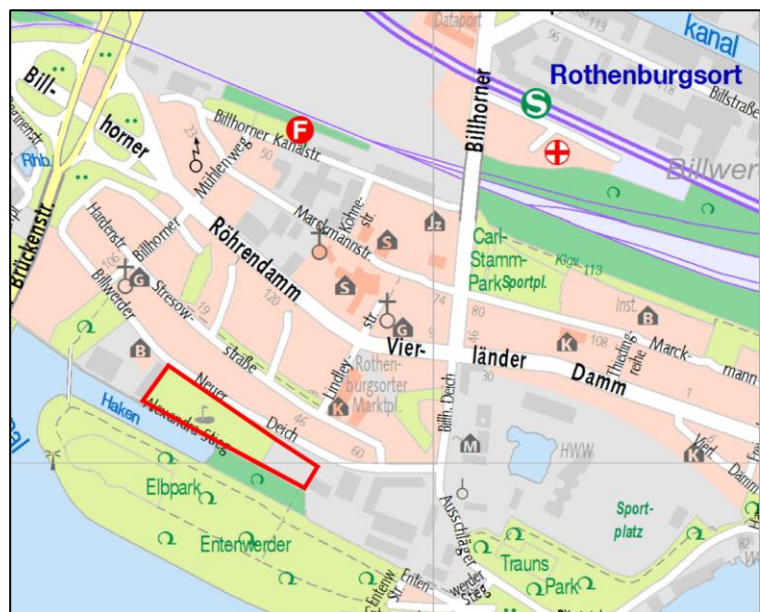
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Nachverdichtung durch Kopfbauten an die vorhandene Zeilenbebauung
Art des Wohnens	- Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen (soziale Durchmischung)
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Ggf. Befreiung gem. § 31 BauGB
Projektstand / Handlungsschritte	- Gespräche mit Eigentümern wurden und werden zu Nachverdichtungsmaßnahmen seitens des Fachamts SL geführt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt und bietet aufgrund der Innenstadt Nähe, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz und der Nähe zum Wasser sowie der Grünfläche Elbpark Entenwerder Potenziale für eine Nachverdichtung - Bebaubarkeit ist aufgrund vorhandener Eigentumsregelungen eingeschränkt - Beeinträchtigungen der Fläche von Luftimmissionen durch industrielle Nutzungen in der Umgebung - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum entstanden, das sich in fußläufiger Entfernung befindet - Überprüfung nach Altlasten - Umfangreicher Baumbestand

RO 05
Nr. 43

**Suchraum
„Am Haken“
(Rothenburgsort)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	3,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 300
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	unklar
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja



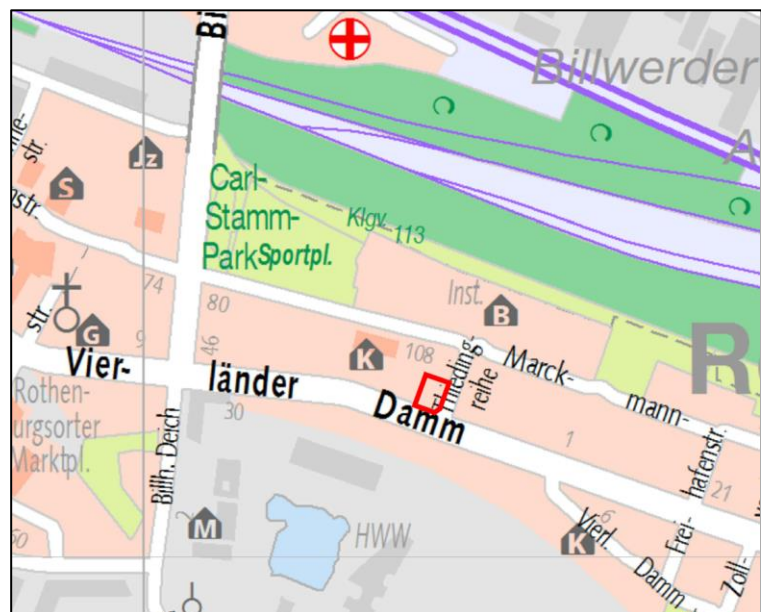
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil von Rothenburgsort, südlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Der östliche Teil der Fläche wird als Golfabschlagsplatz genutzt. - Die ehem. Fläche der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein am Westrand des Hakenufers soll eventuell mit einbezogen werden
Infrastruktur	- Ein Discounter ist fußläufig zu erreichen - Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Voraussichtlich nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 346 von 1958 - Bebauungsplan Rothenburgsort 1 von 1962 - Festsetzung: „Geschäftsgebiet hafengebundene Betriebe“

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor (Ergebnisse der Messreihen sind noch nicht abgeschlossen)
Art des Wohnens	- Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen (soziale Durchmischung)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich; voraussichtlich Festsetzung als WA, bis zu 7-geschossig
Projektstand / Handlungsschritte	- Es wird geprüft, ob eine Wohnbebauung aufgrund der Nähe zu industriellen Nutzungen realisierbar ist und die entsprechenden Richtwerte für Immissionswerte eingehalten werden können - Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Entwurfsbindung ist erforderlich; auf dieser Grundlage Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der Innenstadt Nähe, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz und der direkten Lage am Wasser sowie der Grünfläche Elbpark Entenwerder für eine zukünftige Wohnnutzung und insbesondere für die Zielgruppe (junge) Familien geeignet - Beeinträchtigungen durch Luftimmissionen aufgrund industrieller Nutzungen in der Umgebung - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum entstanden

RO 06
Nr. 44

Projekt
„Vierländer Damm /
Thiedingreihe“
(Rothenburgsort)

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



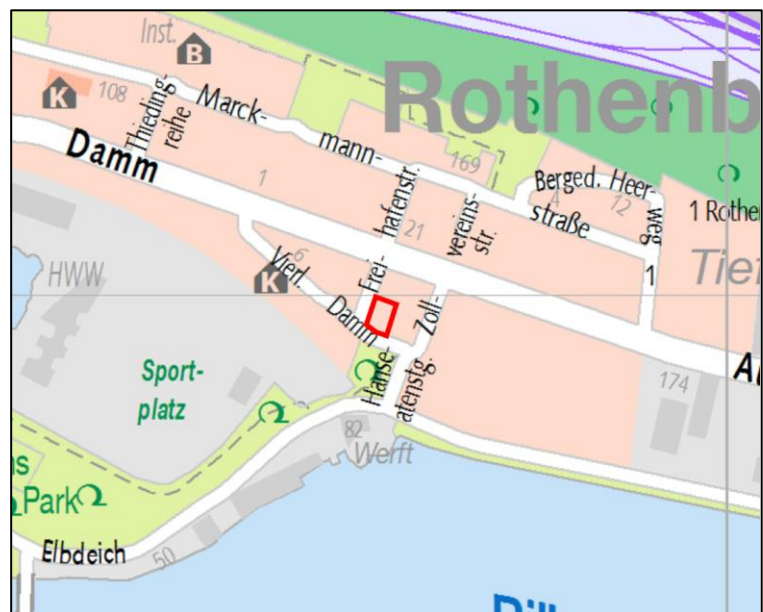
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, direkt an dem Kreuzungsbereich Vierländer Damm / Thiedingreihe - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 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, Fläche für Läden, 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Straßenrandbebauung entlang der Thiedingreihe (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	- Ggf. Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Projektstand / Handlungsschritte	- 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	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorenrechtem Wohnen etc. entstanden - Überprüfung nach Altlasten

RO 07
Nr. 46

Projekt
„Vierländer Damm /
Freihafenstraße“
(Rothenburgsort)

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja



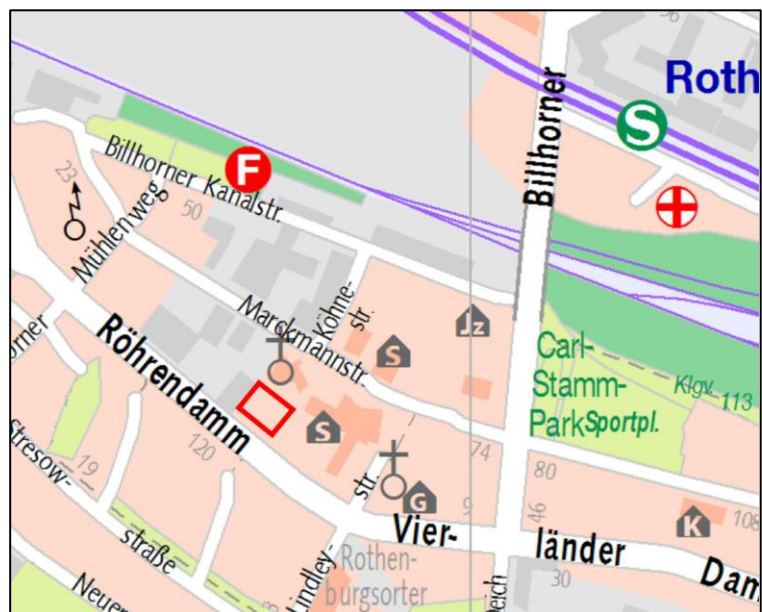
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, zwischen den Straßen Vierländer Damm und Ausschläger Allee - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in der Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 20 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 349 - Festsetzung: Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und teilw. nicht überbaubare Flächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- 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	- Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen, damit eine soziale Durchmischung ermöglicht wird
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Es muss eine Lösung für die vorhandenen Stellplatznachweise gefunden werden (Baulast, TG etc.)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorenrechtem Wohnen etc. entstanden, das sich in fußläufiger Entfernung befindet - Überprüfung nach Altlasten

RO 08 Projekt
„Billhorner Röhren-
damm 151“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,26
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



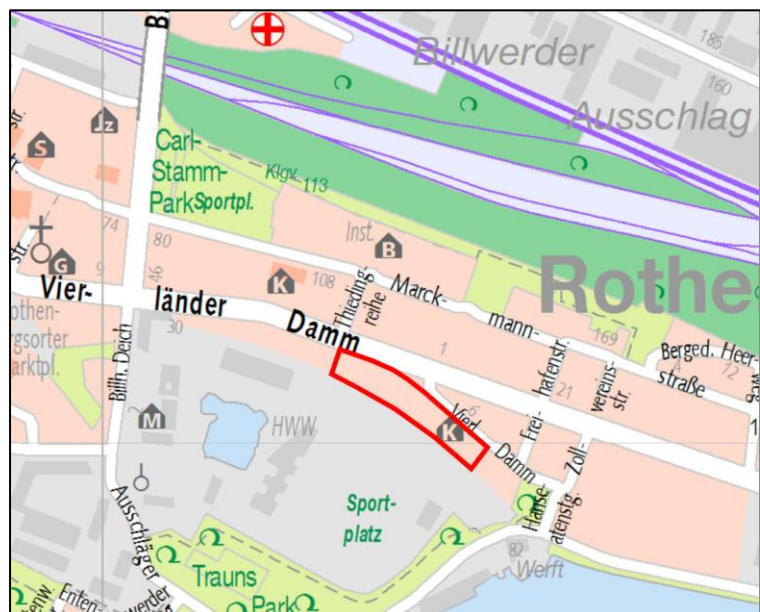
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich nordwestlich des Rothenburgsorter Zentrums, unmittelbar südlich der St.-Erich-Kirche - Brachfläche (altes Gemeindehaus ist bereits abgebrochen)
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden - Kitas, Grundschule, Sonderschule und das Haus der Jugend befinden sich in der Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - Ca. 20 Min. Fußweg bzw. Busverbindung zur S-Bahn-Station Rothenburgsort - Überörtliche Straßenanbindung über Billhorner Röhrendamm und die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 101 von 1961 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Kirche), Straßenfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Anstelle des alten Gemeindehauses plant die Kirche ein Mehrfamilienhaus mit Gemeinderäumen, das sich in seiner Gebäudekubatur an der westlich bestehenden Straßenrandbebauung orientiert - Möglich wäre eine offene Blockrandbebauung (orientiert an dem Wohnungsbestand) oder auch eine Stadtvilla als Punkthaus
Art des Wohnens	- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Abbruch Gemeindehaus ist 2014 erfolgt - Positiver Vorbescheid für Neubauplanung im Juni 2015 erteilt - Vorbehalt eines Anteils öffentlich geförderter Mietwohnungen in Höhe von 30 % - Bauantrag steht aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung gut geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an - Mit dem Rothenburgsorter Marktplatz ist in fußläufiger Entfernung ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita und seniorengerechtem Wohnen vorhanden - Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraße sind zwingend geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen

RO 09 Projekt
„Vierländer Damm
62-92“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,96
WE-Zahl insgesamt	50
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



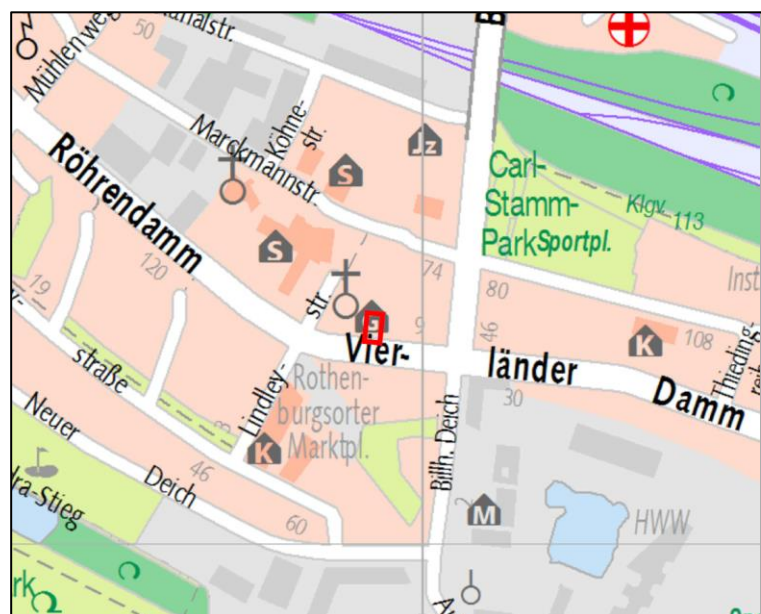
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, direkt am Vierländer Damm gelegen - Wohnnutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in der Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 10 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Kein Bebauungsplan vorhanden - Beurteilung gem. § 34 BauGB

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Sanierung und Aufstockung der vorhandenen Gebäuderiegel - Straßenseitige Anbauten, um L-förmige Gebäude zu erhalten
Art des Wohnens	- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Projekt wurde in einem ersten Erörterungstermin im Fachamt SL vorgestellt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Eine Nachverdichtung ist an diesem Standort positiv zu bewerten - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorengerechtem Wohnen etc. entstanden, das sich in fußläufiger Entfernung befindet

RO 10 Projekt
„Vierländer Damm 3“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	27
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich direkt im Rothenburgsorter Zentrum, am Marktplatz gelegen - Wohnnutzung, Soziale Einrichtung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - Zudem befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in der Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 10 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Rothenburgsort 7 - Fläche für Gemeinbedarf

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau + Gewerbeeinheiten - 5-geschossig mit Staffelgeschoss
Art des Wohnens	- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Bauvorbescheid
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Eine Bebauung in Fortsetzung vom „Vierländer Damm 9“ ist zu begrüßen - Eine straßenbegleitende Baustruktur ist unter Berücksichtigung der Kirche positiv für das Quartier - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita, seniorenrechtlichem Wohnen entstanden, welches durch das Vorhaben weiter qualifiziert wird - Kleinteiliges Gewerbe und soziale Einrichtungen können innerhalb des Gebäudes umgesetzt werden

RO 11 Projekt
**„Billhorner Kanalstra-
ße / Marckmannstra-
ße“ (Wettbewerb)**
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	2,7
WE-Zahl insgesamt	500 (+250 Studierenden-WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	unklar
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja



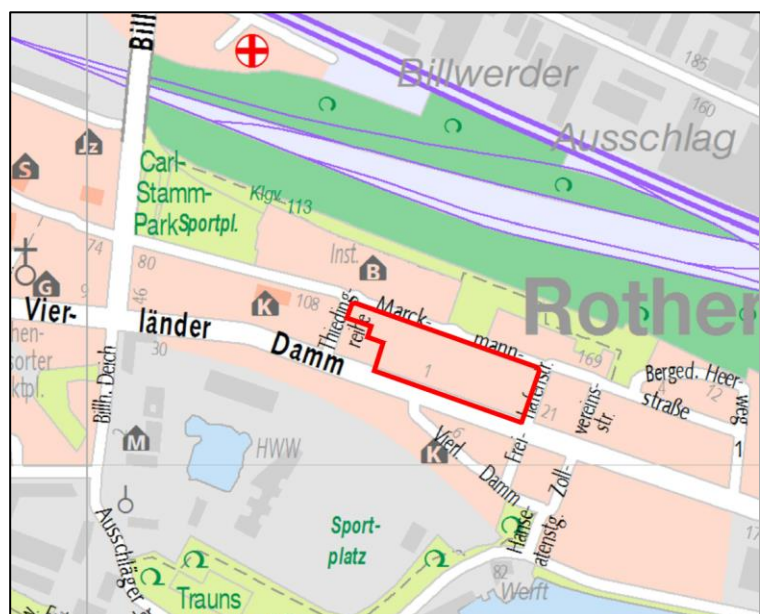
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Rothenburgsort, südlich des Huckepackbahnhofs und an der Güterbahntrasse - Gewerbliche Nutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm - Kitas und Schulen in der Nähe - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 10 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Wird im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren überprüft
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 343 - Festsetzung: Geschäftsgebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ziel des Wettbewerbes ist die Umsetzung von Wohnnutzungen in einer ehemals gewerblich geprägten Umgebung - Es gilt Wohnen und Gewerbe in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren
Art des Wohnens	- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Klärung von Zielkonflikten bzgl. der Lärmsituation und des vorhandenen Gewerbebesatzes - Wettbewerb soll noch 2016 durchgeführt werden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Wettbewerbsgebiet liegt in einer gewerblich geprägten Umgebung, direkt im Einflussbereich der Güterbahntrasse - Es ist eine Klärung im Umgang mit Gewerbe- und Gleisanlagenlärm erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen - Absicherung vorhandener Gewerbebetriebe am Standort im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung - Verlagerung von Gewerbebetrieben notwendig (Flächenbedarf)

RO 12 Projekt
„Marckmannstraße /
Thiedingreihe“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	1,9
WE-Zahl insgesamt	346 (Abriss von 367)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

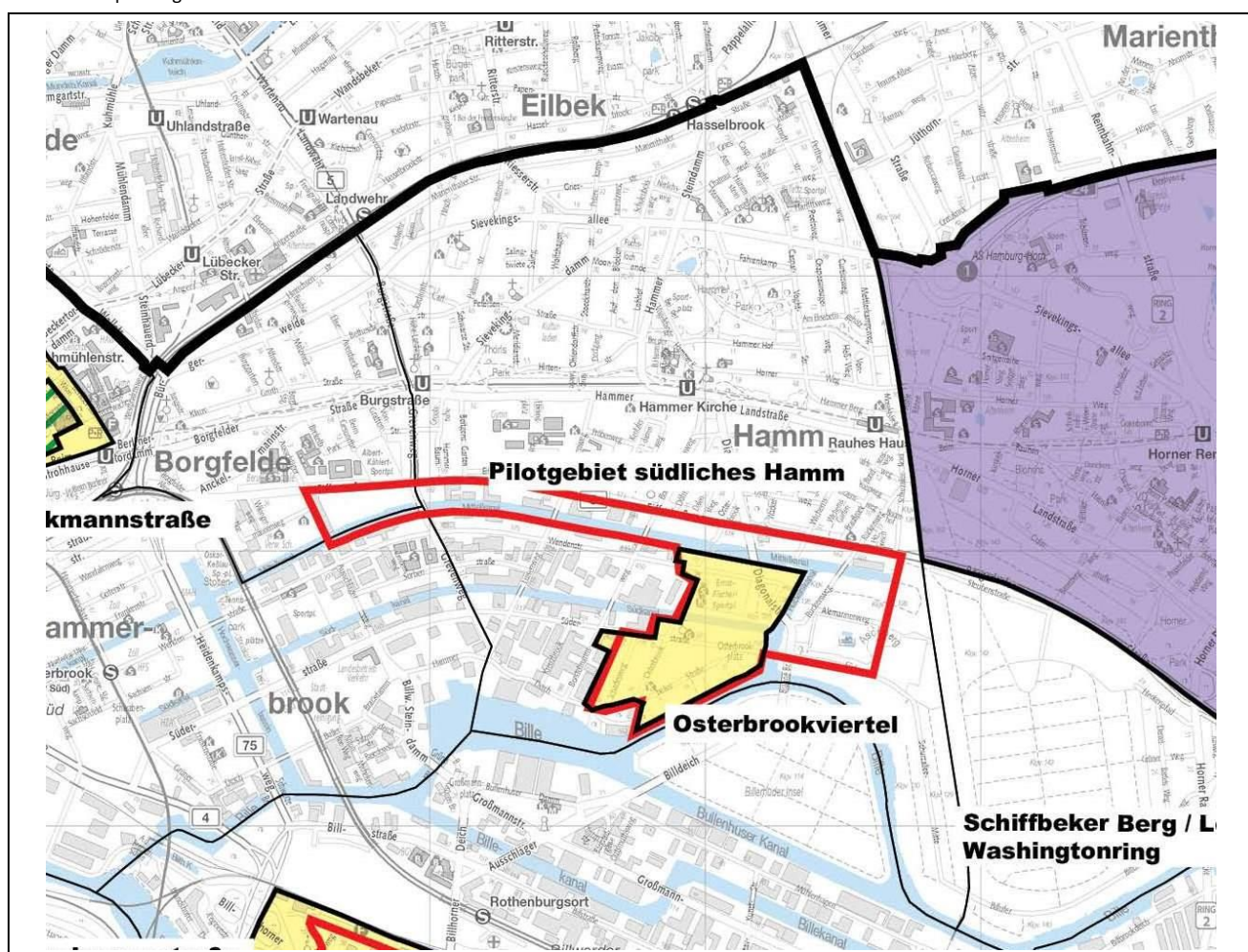


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich nordöstlich des Rothenburgsorter Zentrums, nördlich des Vierländer Damms - Wohnnutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee - In der Nähe befinden sich Kitas, die Ganztagschule Fritz-Köhne (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hbf. in max. 10 Min.), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 10 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B 4 / 75
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Abgesehen von Teilen der umgebenden Straßenräume kein qualifiziertes Planungsrecht vorhanden - Beurteilung gemäß § 34 BauGB

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Sukzessiver Abriss der bestehenden Wohnungsbauten aus den 1950er-Jahren und Neuerrichtung von zeitgemäßen Geschosswohnungsbauten mit differenziertem Wohnungsmix sowohl für Bestands- als auch insbesondere neue Mieterhaushalte - Moderate Nachverdichtung in Anlehnung an die Gebäudehöhen und -dichten in der direkten Umgebung - Stärkung des südlichen Blockrandes zum Vierländer Damm bzw. der Ausschläger Allee, Schaffung von geschützten Innenhöfen
Art des Wohnens	- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Als erster Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme im Baublock wird derzeit der Wohnungsbauriegel an der Thiedingreihe errichtet (nach erfolgtem Abbruch des Bestandsgebäudes) - Vorgespräche zu Gesamtmaßnahme haben im Fachamt SL stattgefunden - Vorbereitung eines Gutachterverfahrens zwecks hochbaulicher Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts - Nachfolgend Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Eine moderate Nachverdichtung wird an diesem Standort auch angesichts der nicht mehr zeitgemäßen Wohngrundrisse begrüßt - Die Nachverdichtung erfolgt im Stadtteil in zentraler, gut erschlossener Lage

Hamm (-Nord/-Mitte/-Süd)			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	37.948	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	11,2	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	14,8	14,5	18,8
Haushalte	25.865	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,3	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	10,8	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	32,7	30,2	26,6
Fläche in km ²	3,8	142,3	755,3
Einwohner je km ²	10.085	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.303	23.637	246.090
Wohnungen	23.155	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,1	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	58,6	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	35,8	32,0	38,8
Sozialwohnungen	1.182	24.546	88.671
darunter mit Bindungsablauf bis 2020	263	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Verstetigungsgebiet Osterbrookviertel		27 ha	3.876

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Hamm (-Nord, -Mitte, -Süd)

Bis 1951 bildeten die drei Teile von Hamm einen gemeinsamen Stadtteil. Seitdem wurden sie unabhängig voneinander verwaltet, bis sie auf Initiative des Quartiersbeirats im südlichen Hamm (Osterbrookviertel) zum 01.01.2011 wieder zu einem Stadtteil zusammengeführt wurden.

Aktuell wird Hamm mit seinen über 36.000 Einwohnerinnen und Einwohnern als Stadtteil mit Entwicklungspotenzial eingeordnet. Seine zentrale Lage zur City und die Nähe zu Grünflächen und Gewässern ziehen vermehrt junge Familien und Studierende an. Die dennoch moderate Entwicklung der Mieten ist u.a. auf den großen Bestand an öffentlich geförderten und genossenschaftlichen Wohnungen zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund wurden 2015 Teile von Hamm, insb. das südliche Hamm sowie die Flächenareale zwischen Eiffestraße und Mittelkanal, im Pilotquartier „südliches Hamm“ des Bündnisses für die Quartiere als ein Projekt der Leitplanung HamburgOst zusammengefasst und sollen gemeinsam von den Bündnispartnern – Bezirksamt und Wohnungsunternehmen – entwickelt werden.

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 1920 eröffneten Hammer Park einen der vier großen Hamburger Volksparks. 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.

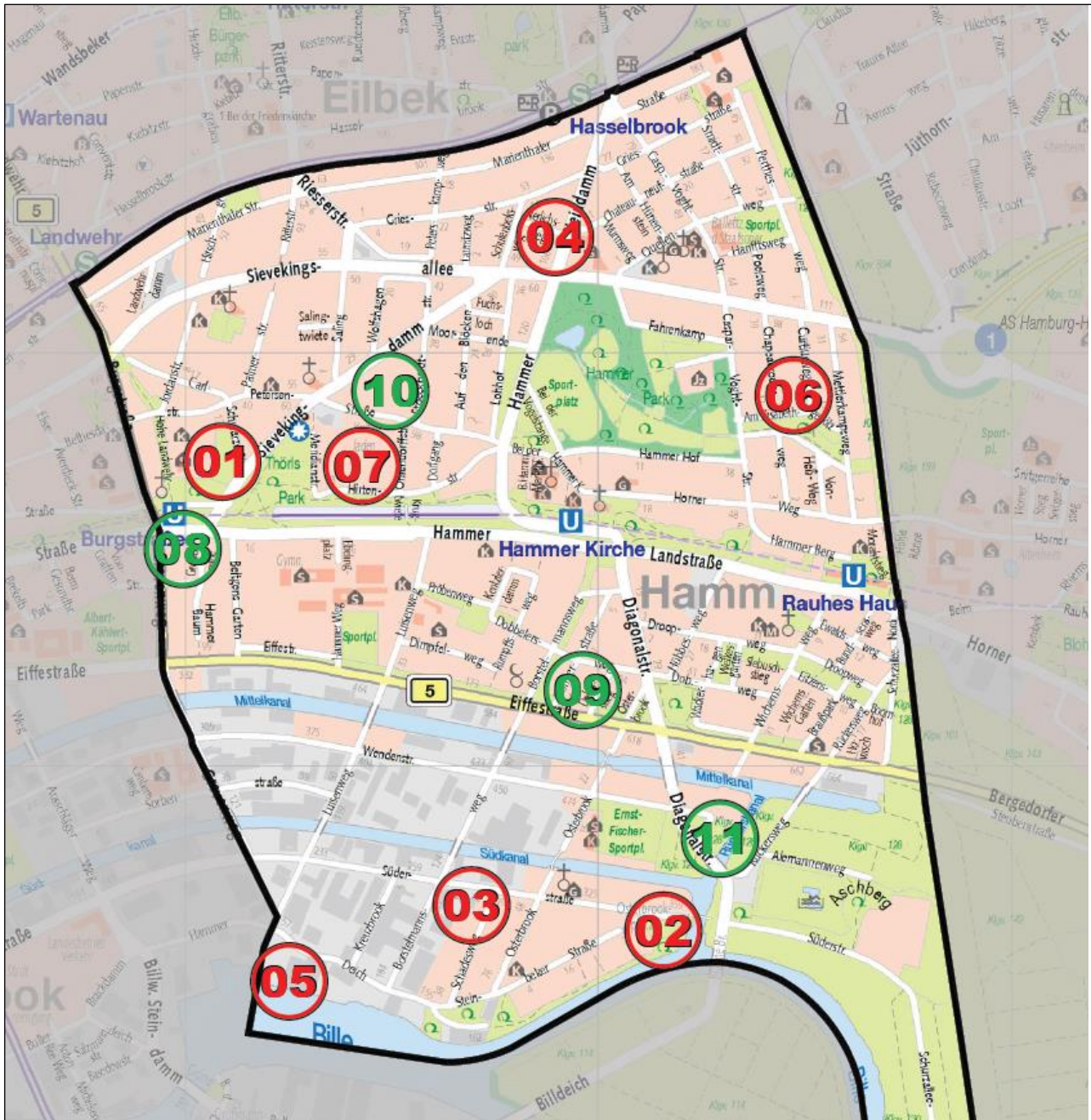
Ein bedeutendes Wohnquartier im südlichen Teil von Hamm ist das sogenannte Osterbrookviertel. Durch Aufnahme des etwa 27 ha großen Gebiets in das hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm als landesfinanziertes Fördergebiet im Jahre 2008 sollte die Wohnnutzung (ca. 1.750 Wohnungen für 3.800 Einwohnerinnen und Einwohner) stabilisiert und das Familienwohnen mit den nötigen begleitenden Infrastrukturen gefördert werden. Viele kleine Projekte und Forderungen der Bewohnerinnen und Bewohner (z.B. Marktstand, Initiative „Hamm – ein Stadtteil“, Verlegung und Verbesserung HVV-Buslinie) oder auch größere Projekte (Umbau des Elbschlösses an der Bille zu einem Nachbarschaftshaus, Neubau des Quartiersplatzes, Kunstprojekt mit Jugendlichen etc.) konnten im Rahmen der Förderlaufzeit in der Umsetzungsverantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung realisiert werden. Darüber hinaus wurde und wird im Bereich der Bille, soweit mit den angrenzenden Gewerbebetrieben vereinbart, seit Ende der 1990er-Jahre gezielt neues Wohnen durch Bebauungsplanverfahren des Bezirks und durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorbereitet (Steinbeker Straße; aktuell Osterbrookplatz 18 / B-Plan Hamm-Süd 9). Das Gebiet wurde zum 31.12.2014 aus der öffentlichen Förderung entlassen. Der Quartiersbeirat tagt in der Verstetigungsphase mit 4 Sitzungen im Jahr weiter. Er wird auch die Planungen des Bündnisses für die Quartiere im Pilotgebiet Südliches Hamm begleiten, die im Sommer 2016 – nach Rothenburgsort – konkret starten werden. Der Schwerpunkt der konkreten Projektplanungen des Bündnisses im Pilotbereich südliches Hamm / Teile von Hamm-Mitte liegt auf der Entwicklung weiteren Wohnungsbaus im südlichen Hamm.

Ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus im gesamten Stadtteil Hamm liegt derzeit vor allem im Bereich des Sievekingdamms, wo im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen rd. 130 Wohnungen mit einem Anteil von etwa 30 % öffentlich gefördertern Mietwohnungen neu geschaffen werden sollen. Hier führt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Bebauungsplanverfahren Hamm 1 / Borgfelde 11 durch, mit dem neben dem Wohnungsneubau sowohl ein neuer, zukunftsfähiger Standort für das hier bereits existierende Sportzentrum des HT16 als auch neue Räumlichkeiten für stadtteilbezogene Nutzungen wie das Theater Sprechwerk oder das Stadtteilarchiv Hamm u.a. gesichert werden. Weiterhin wurde bereits in attraktiver

Wasserlage am Rückerskanal im Osterbrookviertel eine Wohnanlage mit rund 130 Einheiten für sogenannte Stadtpioniere errichtet – die Hansaterrassen (Bezugsfertig seit Januar 2015). Darüber hinaus werden derzeit über den ganzen Stadtteil verteilt zahlreiche kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen – etwa Dachgeschossausbauten – verfolgt, um die Wohnfunktion zu stärken.

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 weiterhin Angebote für unterschiedliche Haushalte (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) zu entwickeln. Darüber hinaus soll ein Zuzug auch aus anderen Stadtteilen unterstützt werden.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Hamm



Neue Potenzialflächen

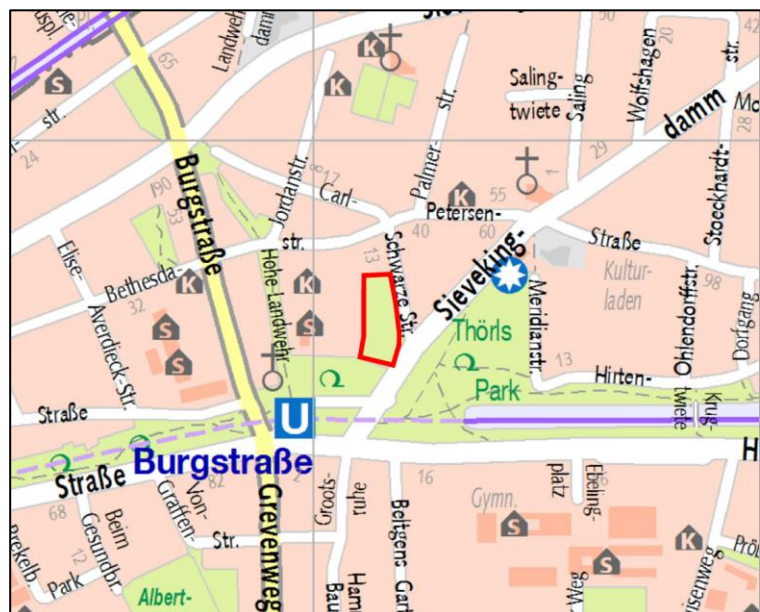
- HM 08 Hammer Baum 2-16
- HM 09 Dalenstieg 2-8, Dobbelaersweg
- HM 10 Carl-Petersen-Straße 75-87
- HM 11 Wendenstraße / Diagonalstraße

Projektierungen im laufenden Prozess

- | | |
|---|------------------------------|
| HM 01 Sievekingdamm 7 | HM 05 Billebecken (Suchraum) |
| HM 02 Osterbrookplatz 18 | HM 06 Am Elisabethgehölz 3-7 |
| HM 03 Süderstraße 294, ehem. „Haus der Italiener“ | HM 07 Hirtenstraße 17 |
| HM 04 Hammer Steindamm / Nerlichsweg | |

HM 01 **Projekt**
Nr. 146 „Sievekingdamm 7“
 (Hamm)

Größe in ha	0,56
WE-Zahl insgesamt	ca. 130
Eigentümer	FHH (Verkauf an privat)
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	Herbst 2016
Baubeginn frühestens	2017 (Wohnungsneubau)
Innenentwicklung	ja

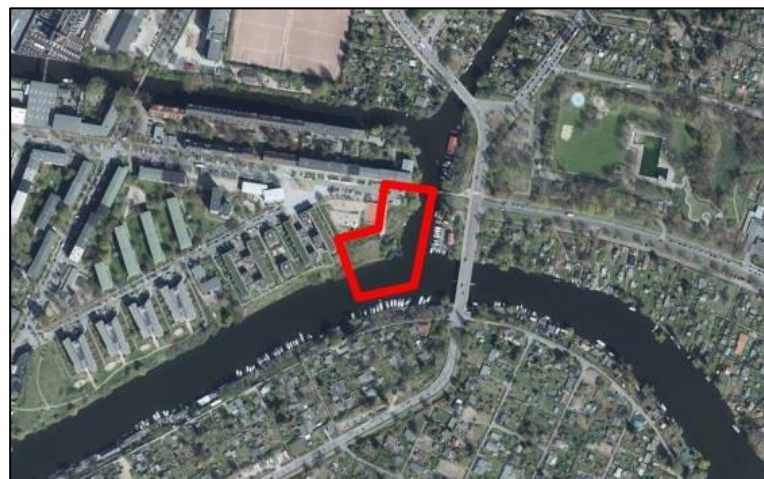
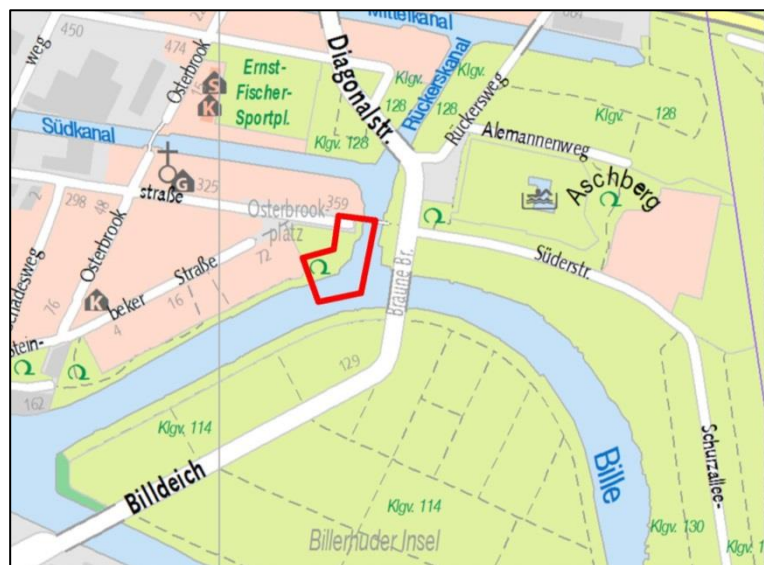


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Zentrum von Hamm-Nord, unmittelbar nördlich der U-Bahn-Station Burgstraße - Sporthalle des HT 16 mit Kita und Stellplatzfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Nähe (Lebensmittelhandel in fußläufiger Entfernung an der Carl-Petersen-Straße) - Schulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - ÖPNV: U- und S-Bahn-Stationen in unmittelbarer Nähe (U-Bahn Burgstraße, S-Bahn Landwehr), Bushaltestellen: U Burgstraße und Sievekingdamm - Überörtliche Straßenanbindung an die A 24 über die Sievekingallee und die Anschlussstelle Horner Kreisel
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan 116A - Ausweisung: Fläche für besondere Zwecke (Schule / Turnhalle / Stellplatzanlage)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der bestehenden Turnhalle mit Nebengebäuden zugunsten einer 5-geschossigen Ergänzung der nördlich angrenzenden Blockrandbebauung (Wohnen) - Neubau eines zeitgemäßen und funktional optimierten Sportzentrums des HT16 auf der südwestlich angrenzenden Grünfläche unter besonderer Berücksichtigung einer Kooperation mit der benachbarten Grundschule Hohe Landwehr und der gestalterischen Einbindung in den vorhandenen Grünzug - Einbeziehung stadtteilbezogener Nutzungen (Theater Sprechwerk, Stadtteilarchiv Hamm u.a.) sowie Räume für medizinische Dienstleistungen im südlich anschließenden Kopfbau
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Ausschließlich Mietwohnungsbau, davon 30 % öffentlich gefördert - Gemeinschaftliches Wohnen (Auszubildenden-, Studierenden- oder Seniorenwohnen werden als mögliche Nutzungsbausteine geprüft)
Zielgruppen / Haushalte	- Familien - Auszubildende / Studierende / Senioren (noch offen)
Neues Planungsrecht	- B-Plan-Verfahren Hamm 1 / Borgfelde 11 - Mischgebiet für den Bereich des Wohnungsneubaus entlang der Schwarzen Straße und den südlich davon geplanten Kopfbau (u.a. mit kulturellen Nutzungen)
Projektstand / Handlungsschritte	- Erstellung des B-Plans durch das Fachamt SL - Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife Herbst 2016 - Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist im Frühjahr 2016 erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Sehr stark stadtteilbezogener Nutzungsmix - Sicherung und Stärkung des im Stadtteil etablierten Vereinsports und wichtiger kultureller Einrichtungen - Einbindung des Sporthallenneubaus in den vorhandenen Grünzug und den hier relevanten Baumbestand

HM 02 **Projekt**
Nr. 54 **„Osterbrookplatz 18“**
 (Hamm)

Größe in ha	0,33
WE-Zahl insgesamt	15
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2016
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

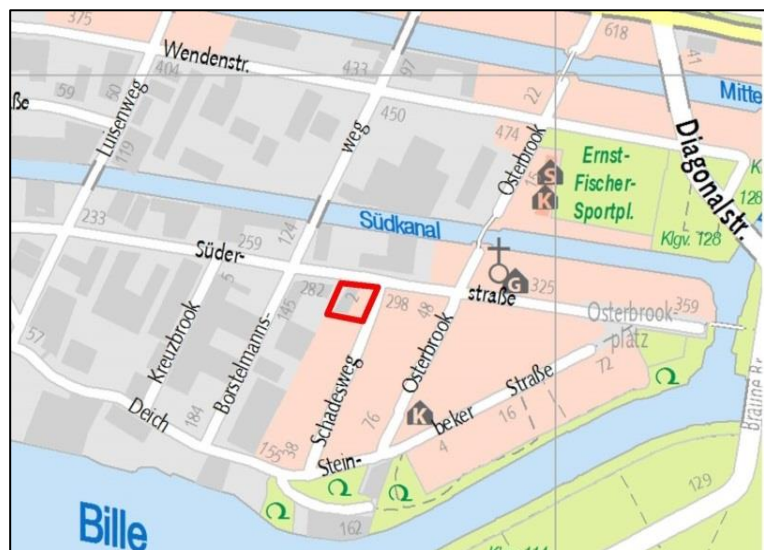


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich am Osterbrookplatz, am Billeknie - Bis 2005 nutzte eine Bootswerft das Plangebiet, durch Brand zerstört und nicht wieder aufgebaut
Infrastruktur	- Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Osterbrookviertel sind bisher nicht sehr gut. Ein kleiner, 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 vorhanden - Die direkte ÖPNV-Anbindung verläuft über die Buslinie 112 (entlang der Süderstraße), die nächsten U-Bahn-Stationen sind Burgstraße und Hammer Kirche (U2) und in ca. 15 Min. fußläufig erreichbar - Quartier liegt südlich der östlichen Ausfallstraße Eiffestraße (B 5)
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Hamm-Süd 5 von 1997 - Ausweisung: Sondergebiet (Wassersportanlage)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau, 5-geschossiges Wohngebäude und Bootshaus mit Fitness- und Umkleieräumen, eine gastronomische Einrichtung (Café) mit Außenterrasse
Art des Wohnens	- Geplant sind 15 zum Großteil familiengerechte und barrierefreie Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern - Frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Junge Familien
Neues Planungsrecht	- Laufendendes B-Plan-Verfahren (HS 9): Vorhabengebiet „Wohnen, Gastronomie, Sport“
Projektstand / Handlungsschritte	- Komplexes B-Plan-Verfahren (Hamm-Süd 9) - B-Plan-Entwurf lag 2011 öffentlich aus - Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen benachbartem Störfallbetrieb und dem Bezirksamt zur Reduzierung des Achtungsabstands ist 2015 erfolgt - Kommission für Bodenordnung hat Grundstücksverkauf an Vorhabenträger zugestimmt - Verkauf ist noch nicht abgewickelt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der (zentralen) Lage im Bezirk Hamburg-Mitte besonders für Wohnnutzungen geeignet - Der Bezirk unterstützt Aktivitäten, die zu einer Bebauung führen - Leitthema: Familienwohnen fördern - Besonderheit des Quartiers ist die zum Teil idyllische Lage an der Bille - Es ist mit Sport- und Freizeitlärm durch den angrenzenden Bolzplatz, das Freibad und den Schiffsanleger zu rechnen

HM 03 **Projekt**
Nr. 55 „Süderstraße 294,
 ehem. Haus der
 Italiener“
 (Hamm)

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

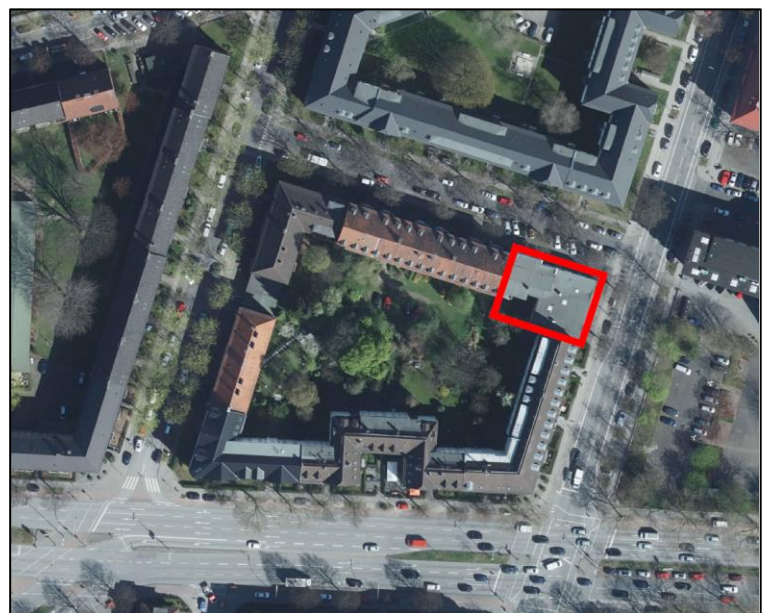
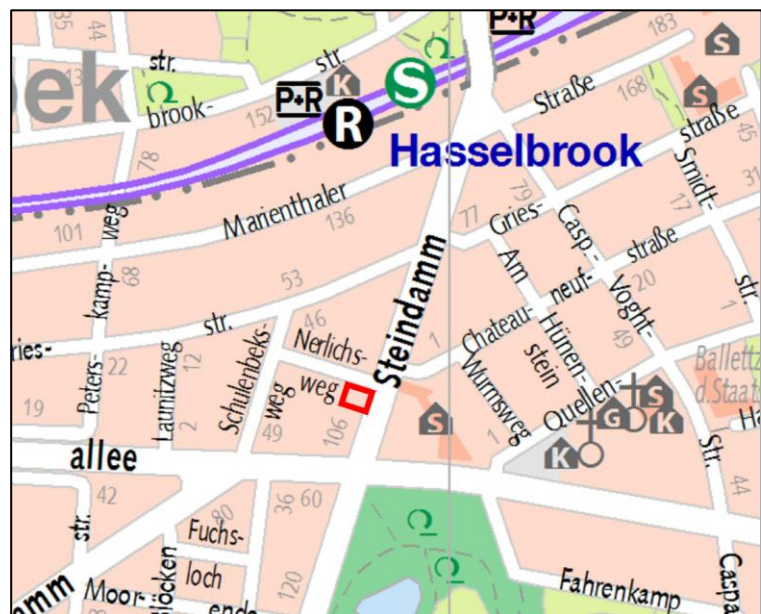


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Hamm – im Osterbrookviertel – in der Nähe der Bille, an der Süderstraße neben dem im Jahr 2005 eröffneten Störtebeker-Haus an der Kreuzung zum Borstelmannsweg (Flurstück 96, Gemarkung Hamm-Marsch) - Derzeit wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude durch einen Weißwaren-Händler genutzt, der Mieter bei dem zukünftigen Investor ist
Infrastruktur	- 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 Buslinie 112 (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 (B 5)
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Süd von 1955 - Ausweisung: W, 4-geschossig - bis Ende 2014 RISE-Fördergebiet, jetzt Verstetigung

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Das geplante Wohnhaus schließt den vorhandenen Blockrand - Es sollen ca. 6 Geschosse projektiert werden
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanziert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Befreiung vom vorh. Baustufenplan für die geplante Geschossigkeit notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Verlängerte Baugenehmigung (von 2006) liegt vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Lage des Wohnhauses ist leider nur bedingt attraktiv (in der Nähe des Verkehrskreisels und mit Blick nach Norden auf ein sanierungsbedürftiges Hotel), jedoch werden durch das Konzept der Blockrand geschlossen und die Flächen geordnet - Eine Attraktivitätssteigerung des Hofes und der Ausblick nach Süden (in den oberen Geschossen bis zur Bille) bilden einen Ausgleich - Ggf. Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet durch Geruchsbeeinträchtigungen und Gewerbelärm - Das Handlungskonzept für das Osterbrookviertel unterstützt den Bau weiterer Wohnungen, besonders für Familien

HM 04 **Projekt**
Nr. 145 „**Hammer Steindamm**
/ **Nerlichsweg**“
(Hamm)

Größe in ha	0,08
WE-Zahl insgesamt	35 (Abriss von 6 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	nein
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Westlich des historisch bedeutsamen Gebäudes der Hochschule für Finanzen, nördlich des Hammer Parks gelegen, direkt am Hammer Steindamm und nahe der Sievekingsallee - Wenige Gehminuten entfernt von der S-Bahn - Geschlossene Blockrandbebauung, 2-geschossig bebaut auf ausgewiesener Fläche W4g - Wohngebäude aus den 1930er-Jahren, wie Umgebung, jedoch im Krieg zerstört und vereinfacht, mit Notdach, 2-geschossig wiederaufgebaut, in der Nachkriegszeit um 3-geschossigen Baukörper ergänzt - Wohnen
Infrastruktur	- Vereinzelte kleine Läden sowie in wenigen Minuten entfernt Discounter und ein Lebensmitteleinzelhandel - ÖPNV: S-Bahn-Station Hasselbrook in wenigen Gehminuten Entfernung, auch Busse - Straßenanbindung: Über die nahe Sievekingsallee direkter Anschluss an die Autobahn A 24 sowie die B 5
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig

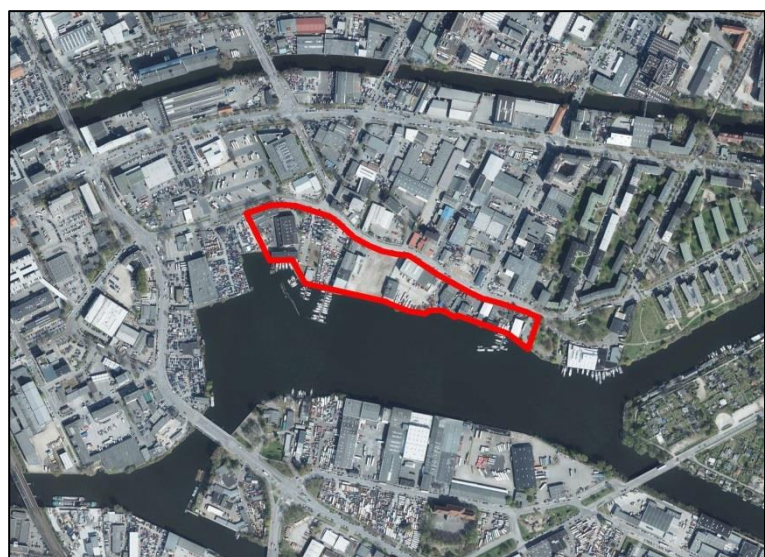
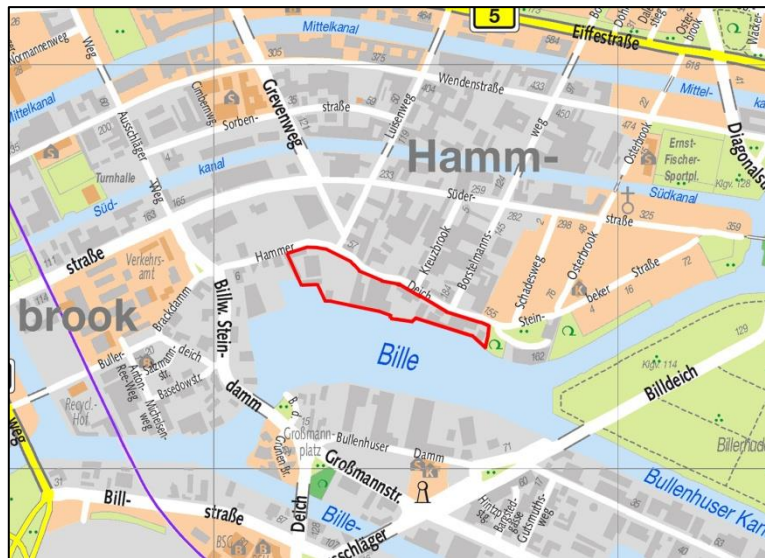
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der beiden kleinen Gebäude und Neubau mit einem 4-geschossigen Wohnhaus - Nachverdichtung bzw. Blockrandschließung durch umgebungsangepasste Bebauung
Art des Wohnens	- Frei finanzierte Mietwohnungen mit Mieten auf ortstypischem Niveau
Zielgruppen / Haushalte	- Familienfreundliches Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid erteilt - Bauantrag wurde gestellt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück ist mit seiner Lage am Hammer Steindamm sehr gut erschlossen - Nähe zum Hammer Park und zur S-Bahn, zu weiteren Grünanlagen und dem übergeordneten Straßennetz ermöglichen schnelle Erreichbarkeit von Naherholungsflächen und Nahversorgungszentren. Bildungseinrichtungen und Spielplätze sind fußläufig gut erreichbar, weshalb das Gebäude sehr gut für Familien geeignet ist. - Beide Bestandsgebäude sind nicht denkmalgeschützt und nur notdürftig instand gehalten worden, sodass sie inzwischen in sehr schlechtem Zustand sind - Die Fassaden zeigen noch Reste der Ursprungsbebauung, sind jedoch in der Nachkriegszeit stark überprägt worden und daher stadtgestalterisch ohne Wert - Ein 4-geschossiger Neubau würde die Blockecke städtebaulich aufwerten

HM 05
Nr. 40

Suchraum „Billebecken“ (Hamm)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 4,0
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	langfristige Wohnungsbaureserve
Baubeginn frühestens	langfristige Wohnungsbaureserve
Innenentwicklung	ja

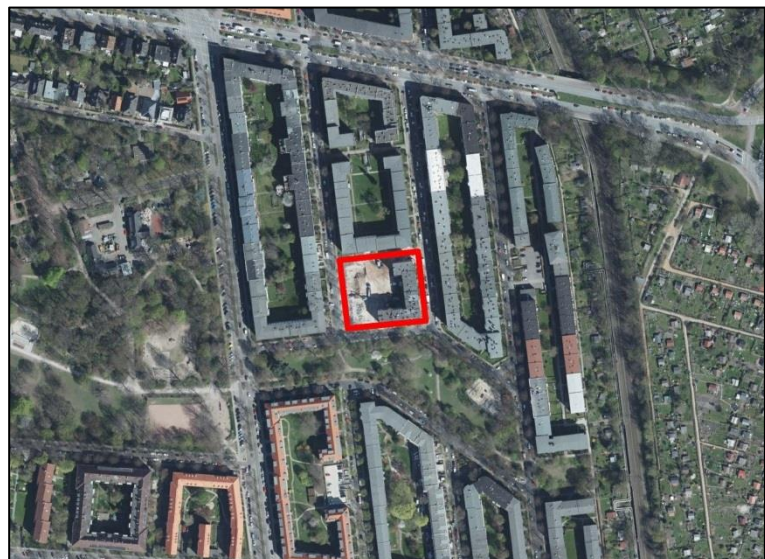
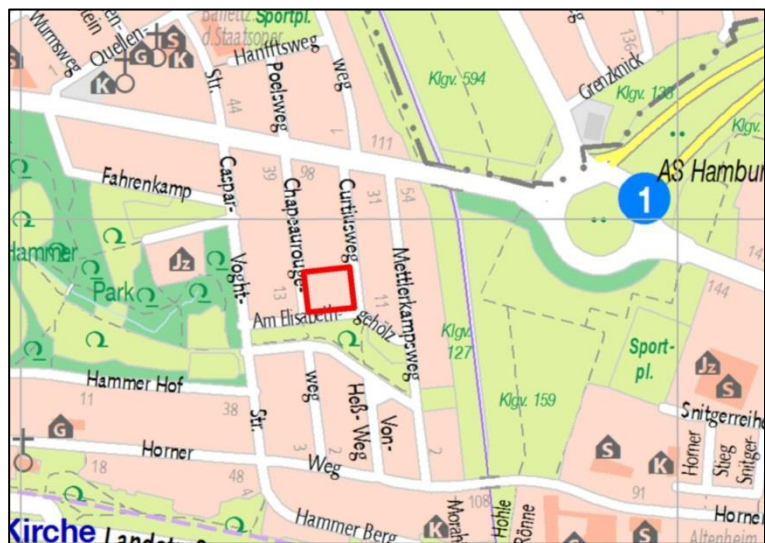


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Stadtteil Hamm-Süd und im westlich angrenzenden Stadtteil Hammerbrook und erstreckt sich südlich des Hammer Deiches bis zum Billebecken - Gewerbebetriebe (unterschiedlicher Art)
Infrastruktur	- Die Nahversorgungsmöglichkeiten im benachbarten Osterbrookviertel sind bisher nicht gut entwickelt - Schulen und Kitas in Hamm-Mitte vorhanden - In fußläufiger Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Bushaltestellen (Süderstraße, Billwerder Steindamm) - Durch den Hammer Deich ist die Fläche an die westlich gelegene Bundesstraße „Heidenskampweg“ (B 75) und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Hamburg angeschlossen
Interne Erschließung	- Evtl. Stichstraßen vom Hammer Deich erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 - Durchführungsplan D 93 von 1954 - Festsetzung: Industriegebiet nach Baupolizeiverordnung

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geplante Mischnutzung aus Handwerk, Gewerbe und Wohnen - Ein vorliegendes Bauungskonzept 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	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Mischgebietsausweisung entlang des Hammer Deiches erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Konkretisieren des städtebaulichen Konzeptes - Gespräche mit Grundstückseigentümern sind zu führen - Klärung schwieriger Rahmenbedingungen hinsichtlich des geplanten Nebeneinanders von Gewerbe- und Industrienutzungen und Wohnen als Voraussetzung für eine Entwicklung erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Durch die erhebliche Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen- und Schienenwege sowie Lärmbelastungen von den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen aus der Nachbarschaft, insbesondere vom 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 Achtsabstand benachbarter Betriebe betroffen)

HM 06 Projekt
Nr. 116 „Am Elisabethgehölz
3-7“
(Hamm)

Größe in ha	0,45
WE-Zahl insgesamt	101 (bei Abriss vorh. WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	seit 2015
Innenentwicklung	ja

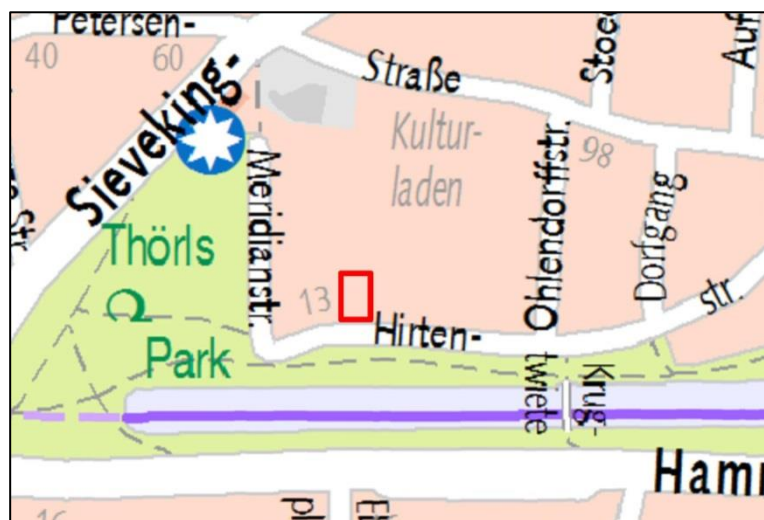


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt östlich des Hammer Parks bzw. nördlich des davon abgehenden Grünzugs „Am Elisabethgehölz“ - Bestehendes Wohngebäude
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind an der Carl-Petersen-Straße und der Hammer Landstraße vorhanden - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - ÖPNV: Bushaltestellen an der Sievekingsallee und der Caspar-Voght-Straße, U-Bahn Rauhes Haus - Überörtliche Straßenanbindung über Sievekingsallee, Horner Kreisel und A 24
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord - Festsetzung: W, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Prüfung der Modernisierung, ggf. Teilabriss der bestehenden Wohngebäude mit Wohnungsneubau - Auch Ziel: Erhalt historischer, das Straßenbild prägender Teile der Fassaden
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (bei Neubebauung ausschließlich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Juni 2014 erteilt - Vorhaben derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Bausubstanz und technische Ausstattung des Bestandsgebäudes sind teilweise in stark sanierungsbedürftigem Zustand - Die bisherigen Gespräche dien(t)en einer konsensualen Lösungsfindung unter Berücksichtigung von Mieter-, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Interessen

HM 07 **Projekt**
Nr. 114 **„Hirtenstraße 17“**
 (Hamm)

Größe in ha	0,075
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



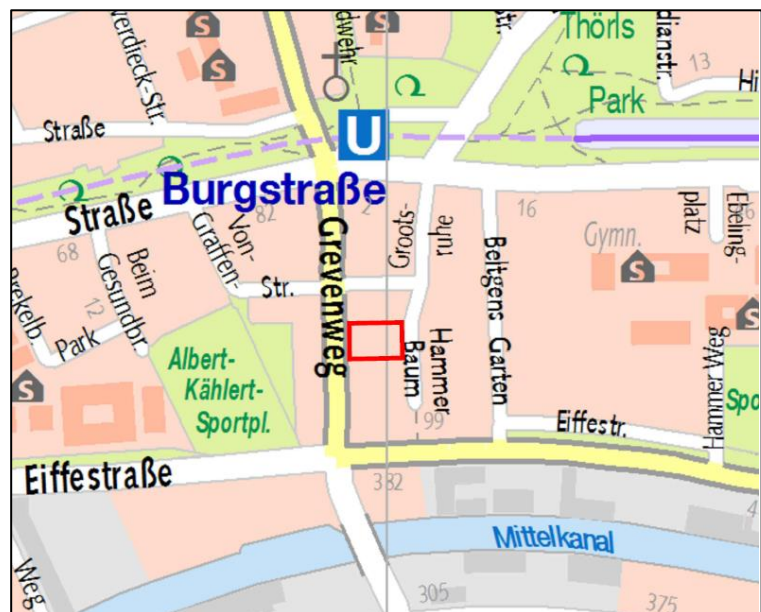
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage im Baublock östlich von Sievekingdamm und Thörls Park, nördlich der Hirtenstraße, auf Höhe der U-Bahn - Derzeitige Nutzung: Wohnen (leer stehend)
Infrastruktur	- Vollsortimenter im selben Baublock, weiter nordwestlich ein Discounter - Mehrere Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden - Fußläufig nur wenige Minuten entfernt liegen die U-Bahn-Haltestellen Burgstraße und Hammer Kirche - Straßenanbindung: Über den Sievekingdamm besteht eine Anbindung an die B 5, A 24 Ring 2 und über die Hammer Landstraße eine gute Anbindung zur Innenstadt
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 138 von 1954 - Festsetzung: W, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des vorhandenen abgängigen Wohngebäudes und Neubau an selber Stelle mit etwas größerer Baumasse
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufende Überarbeitung der Planung - Baugenehmigung im Dezember 2015 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktive Lage an einer ruhigen Wohnstraße, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen öffentlichen Parkanlagen - Gute Infrastruktur durch öffentliche und Nahversorgungseinrichtungen - Erhalt des Baumbestandes östlich des geplanten Gebäudes

HM 08 Projekt
„Hammer Baum 2-16“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 69 (Abriss 75 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im südlichen Teil des Stadtteils Hamm, zwischen der Hammer Landstraße und Eiffestraße, südlich der U-Bahn-Haltestelle Burgstraße - Wohnungsbau und Freiflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch nahe gelegenen Discounter und Real nahe der U-Bahn-Station Berliner Tor - Kitas, Schulen und Sportanlagen befinden sich fußläufig in nächster Nähe - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Burgstraße in 5 Min. fußläufig erreichbar) - Überörtliche Straßenanbindung mit Grevenweg und Eiffestraße (B 5) direkt angrenzend
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 33 - Ausweisung W4g nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss bestehender Wohngebäude und Neubau mit höherer Geschosszahl und größeren Wohnungen, einhergehend mit einer Blockrandschließung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau, ausschließlich geförderter Mietwohnungsbau - Große, familiengerechte Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Unterschiedliche Haushaltsgrößen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche sind im Fachamt SL erfolgt - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktiver Wohnstandort in zentraler und attraktiver weil ruhiger Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Wohnquartiers unweit der U-Bahn - Möglicherweise Lärmbelastungen durch die nahe Hauptverkehrsstraße Grevenweg gegeben - Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden

HM 09 Projekt
„Dalenstiege 2-8,
Dobbelersweg“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	35
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



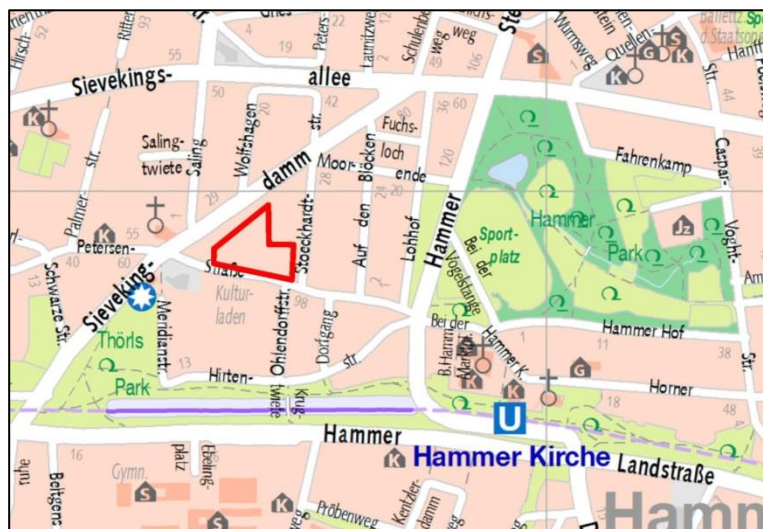
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Im Block zwischen Diagonalstraße, Eiffestraße und Borstelmannsweg gelegen, südlich direkt angrenzend Eiffestraße - Wohnnutzung, Ladenlokal und überdachte Großgarage
Infrastruktur	- Nahversorgung vor Ort eher mangelhaft - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Hammer Kirche, fußläufig in 5-10 Min. erreichbar) - In der näheren Umgebung sind Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden - Übergeordnet angebunden an die B 5 (Eiffestraße)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord - Ausweisung: M3g, W4g nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtungsmaßnahmen zwischen den bestehenden Wohngebäuden - Schließen der Blockecke Dobbelerweg / Dalenstieg mit fünfgeschossigem Wohngebäude, Aufstockung des Wohnhauses am Dalenstieg um ein Vollgeschoss sowie der bestehenden Ladenzeile an der Eiffestraße um drei Geschosse mit Wohnungen - Aufwertung des Großgaragendaches als begrünter Innenhof
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche sind im Fachamt SL erfolgt - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Im Plangebiet bietet sich eine Nachverdichtung zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden hervorragend an, um die Wohnqualität des Quartiers zu stärken - Möglicherweise Lärmbelastungen durch die nahe Hauptverkehrsstraße Eiffestraße gegeben - Für die geplanten südwärts ausgerichteten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden

HM 10 Projekt
„Carl-Petersen-Straße
75-87“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



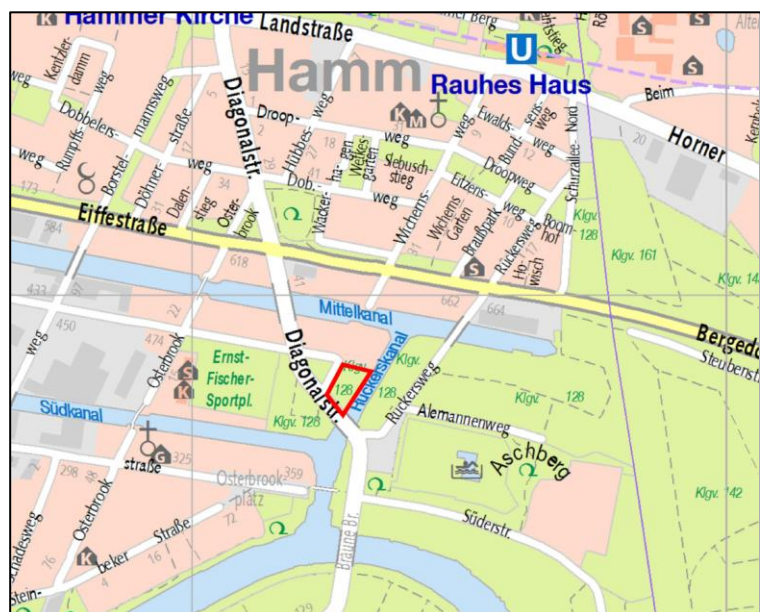
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Vorhaben liegt in innerstädtischer Lage zwischen Sievekingdamm und Carl-Petersen-Straße, westlich des Hammer Parks - Wohnen und Freiflächen
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet - Zahlreiche Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Hammer Kirche und Burgstraße innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar, innerhalb von 10 Min. die S-Bahn-Station Hasselbrook, Busse halten im Sievekingdamm) - Überörtliche Straßenanbindung (B 5, A 24) über Sievekingdamm und Sievekingsallee
Interne Erschließung	- nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 61A - Ausweisung: W4g und nicht überbaubare Fläche nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung über Anbauten an die vorhandenen Wohnzeilen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid erteilt, Bauantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Bestehender gepflegter Wohnstandort mit optimaler Nahversorgung und guter Versorgung an Bildungseinrichtungen - Wohnquartier in ruhiger Lage

HM 11 Projekt
„Wendenstraße /
Diagonalstraße“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	60-70
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	unklar
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	ja

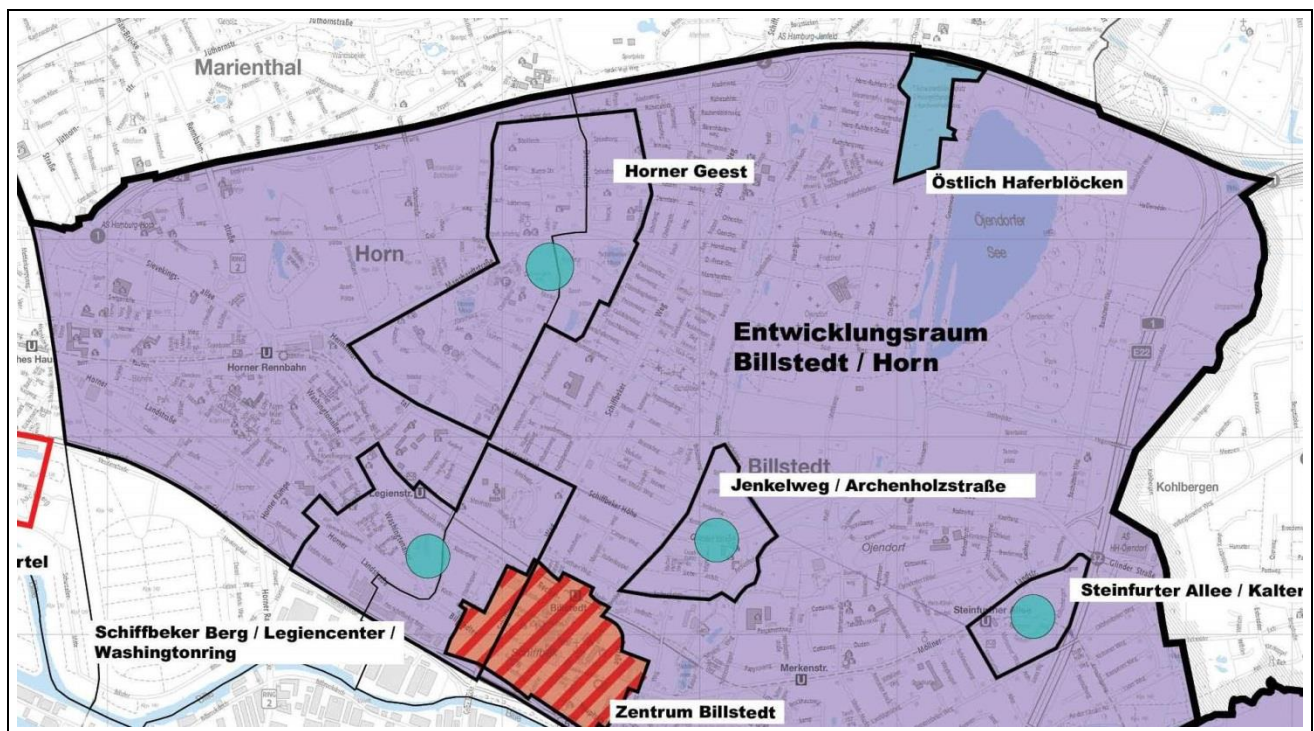


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich am Rückerskanal, südl. der neu errichteten sog. Hansaterrassen
Infrastruktur	- Nahversorgung vor Ort eher unzureichend (einzig LIDL in 500 m Entfernung) - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung (Buslinie 112 entlang der Süderstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus innerhalb von 10-15 Min. fußläufig erreichbar) - Quartier liegt südlich der östlichen Ausfallstraße Eiffestraße (B 5)
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 - Ausweisung: Grünfläche (Außenbereich) nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau, 5-geschossige Wohngebäude in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der nördlich angrenzenden Hansaterrassen - Uferbereich für die Öffentlichkeit zugänglich machen und naturnah gestalten
Art des Wohnens	- Möglich sind bis zu 70 WE, teilweise öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Klärung im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens, ob mit bestehendem Planungsrecht eine Realisierung möglich oder ein neuer Bebauungsplan aufzustellen ist
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Im Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ ist die Fläche für Wohnungsbau vorgesehen - Das Plangebiet ist aufgrund der Lage am Rückerskanal und des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet - Die derzeitige Nutzung durch eine private Kleingartenanlage muss verlagert werden (Bereitstellung von Ersatzflächen erforderlich) - Besonderheit des Quartiers ist die zum Teil idyllische Lage am Wasser

Horn			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	38.296	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	14,8	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	16,1	14,5	18,8
Haushalte	22.734	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,7	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	58,7	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	15,4	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	34,2	30,2	26,6
Fläche in km ²	5,8	142,3	755,3
Einwohner je km ²	6.578	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.751	23.637	246.090
Wohnungen	19.473	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	5,0	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	60,9	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	31,0	32,0	38,8
Sozialwohnungen	1.751	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	695	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
	Fläche	Einwohner	
Entwicklungsraum Billstedt-Horn	2.000 ha	108.000	
Quartier IV – Horner Geest (tlw. auch zu Billstedt), in Verstetigung	127 ha	13.400	

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Horn

Der zwischen Autobahn (A 24) und Bille gelegene Stadtteil Horn mit heute rd. 38.300 Einwohnerinnen und 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.

Horn wurde im 2. Weltkrieg größtenteils 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 auch ein größerer Anteil von Menschen noch immer in Behelfsheimen und noch heute wohnen Hunderte Menschen auf ihren Kleingartenparzellen.

Die geschlossenen Backstein-Ensembles der 1920er-/30er-Jahre und die Siedlungen der Wiederaufbauphase aus den 1950er- und 1960er-Jahren (z.B. Horner Geest 1959-68) prägen heute noch das Erscheinungsbild. Der Stadtteil verfügt über gute Bestände mit noch relativ erschwinglichen Mieten und einer guten Verkehrsanbindung. Dies macht den Stadtteil attraktiv für junge Familien. Es leben mittlerweile auch viele Studierende in Horn. Ebenso prägen eine Vielzahl an Kleingärten, darunter der größte deutsche Kleingartenverein „Horner Marsch“ mit seinen etwa 1.000 Parzellen, wie auch die Grünanlagen Blohms Park, Horner Park sowie Horner und Schiffbeker Moor das Bild des Stadtteils. Auch der Freizeitpark im Innern der Galopprennbahn ist für die Öffentlichkeit nutzbar, jedoch immer noch wenig bekannt. Die gute Erschließung von Horn ist jedoch gleichzeitig auch ein Nachteil: Der Stadtteil wird durch mehrere Hauptverkehrsstraßen wie die Bergedorfer Straße (B 5), die Horner Landstraße und den Ring 2 (Rennbahnstraße/Horner Rampe) durchtrennt.

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 Fachamtes 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 Wohnfolgeeinrichtungen (Bildung, Freizeit). Zwei von zunächst fünf lokalen Schwerpunktquartieren des Entwicklungsraumes liegen in Horn bzw. umfassen Bereiche Horns: das Quartier Schiffbeker Berg - Washingtonring - Legienstraße (85 ha groß, ca. 9.500 Einwohnerinnen und Einwohner, ca. 500 Wohnungen), das sich seit Mai 2016 in der Verstetigungsphase der Stadtteilentwicklung befindet sowie die etwa 127 ha große, im Nordosten gelegene „Horner Geest“ mit über 13.000 Bewohnerinnen und Bewohnern. Dieses Gebiet ist bereits seit 2013 in der Verstetigungsphase, gewinnt aber vor dem Hintergrund der aktuellen U-Bahn-Planungen und der Leitplanung HamburgOst „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ wieder mehr an Bedeutung. In den zuständigen Quartiersbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürgerinnen und Bürger und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten.

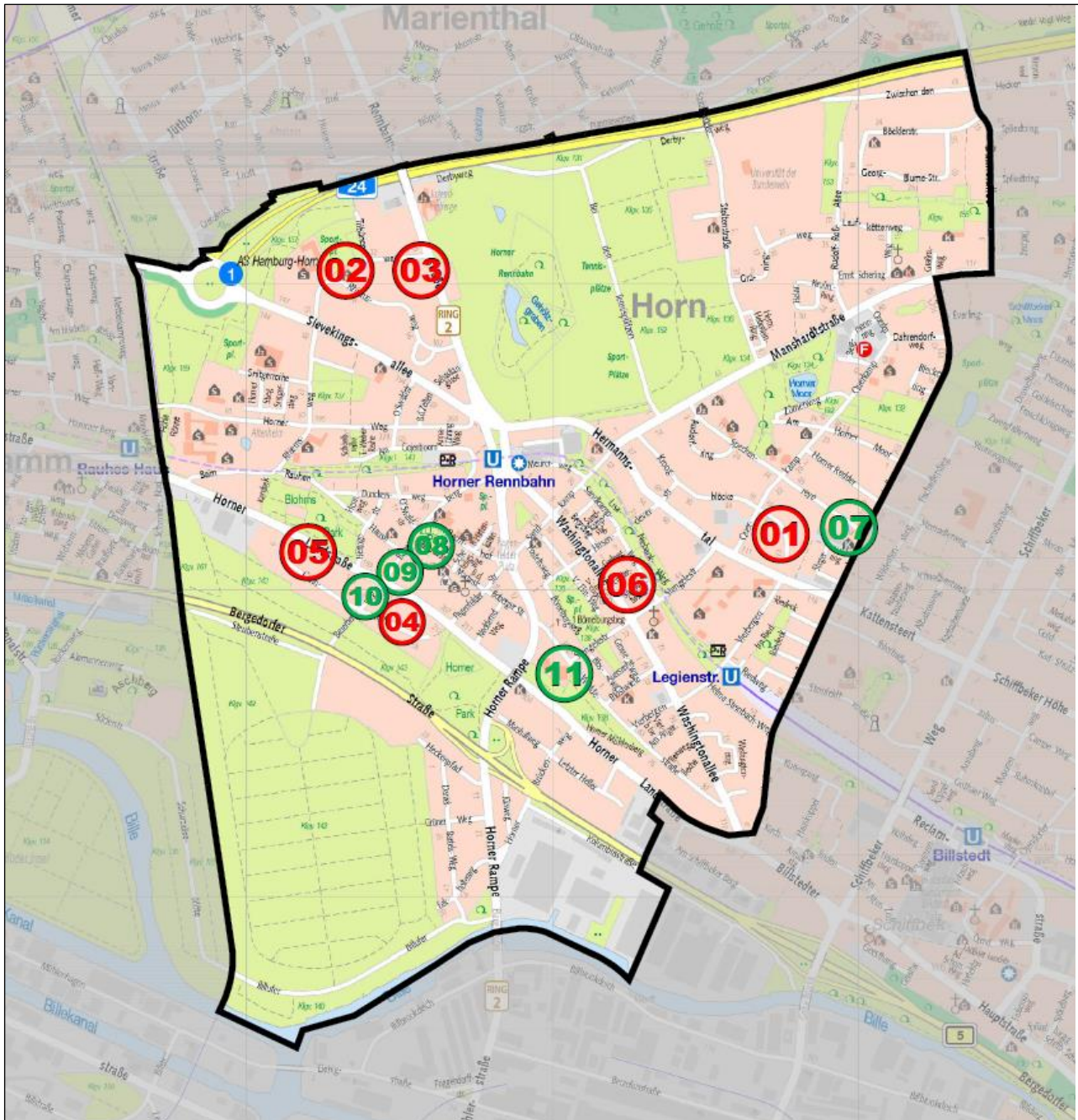
Als ein Schlüsselprojekt in Horn hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung über mehrere Jahre gemeinsam mit den heutigen Nutzerinnen und Nutzern das Stadtteilhaus „Horner Freiheit“ geplant und entwickelt, das 2015 mit großer öffentlicher Förderung gebaut und im April 2016 eingeweiht wurde und sich extrem großen Zuspruchs erfreut.

Aufmerksamkeit erregte in den letzten Jahren der Verkauf der ehemaligen Kapernaumkirche in der Sievekingallee an den Moscheeverein Al Nour. Die Kirche war schon Jahre vorher entweiht worden und stand längere Zeit leer. Mittlerweile hat Al Nour das Gebäude weitgehend saniert; für alle sichtbar wurde das Kreuz auf dem Turm gegen ein Allah-Zeichen ausgetauscht. Die Moscheegemeinde handelt offen und

transparent und bietet so einen Beitrag zur Integration in den Stadtquartieren, in denen viele Muslime ihr Zuhause gefunden haben.

Derzeit konzentriert sich der Neubau von Wohnungen im Stadtteil Horn auf drei Projekte im Bereich südlich der U-Bahn-Station Legienstraße mit insgesamt 162 Einheiten und teilweise öffentlich gefördertem Anteil. Das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA GWG hat darüber hinaus nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung ihres Bestandes an der Washingtonallee begonnen (insg. rd. 300 WE, davon 70 neue WE). Weiterhin bestehen Potenziale in der Entwicklung von kleineren Einzelbauvorhaben im Rahmen von Nachverdichtung und Neubauprojekten. Mittel- bis langfristig sind insbesondere im Kontext der Leitplanung HamburgOst zusätzliche Nachverdichtungspotenziale in der Horner Geest und in der Weddestraße am Geesthang im Gespräch.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Horn



Neue Potenzialflächen

- HO 07 Speckenreye 66
- HO 08 Bauerberg 20
- HO 09 Horner Landstraße 171

- HO 10 Horner Landstraße 150
- HO 11 Weddestraße 28

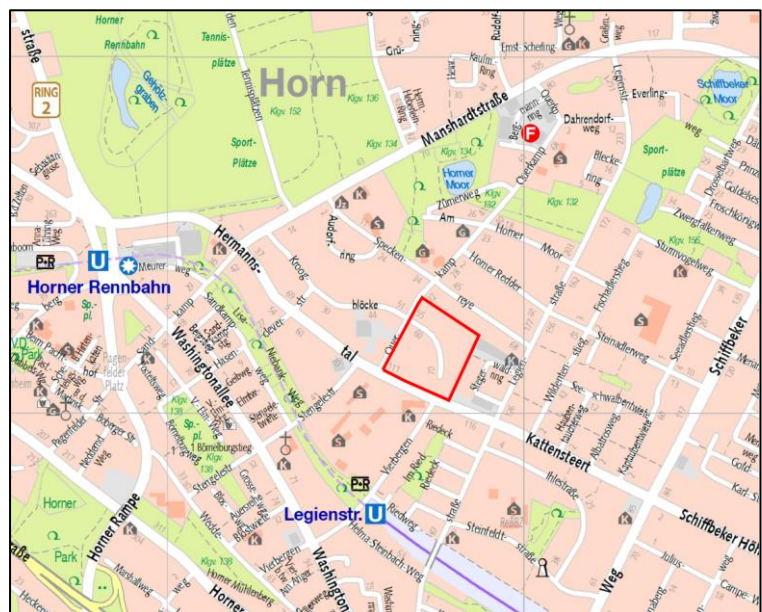
Projektierungen im laufenden Prozess

- HO 01 Kroogblöcke 58, 64, 73 / Querkamp 8, 72
- HO 02 Rhiemsweg 65
- HO 03 Südlich Rennbahnstraße 91

- HO 04 Culinstraße 37
- HO 05 Horner Landstraße 110
- HO 06 Washingtonallee 29-33

HO 01 **Projekt**
Nr. 117 „Kroogblöcke
58, 64, 73 /
Querkamp 8, 72“
(Horn)

Größe in ha	4
WE-Zahl insgesamt	76
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja

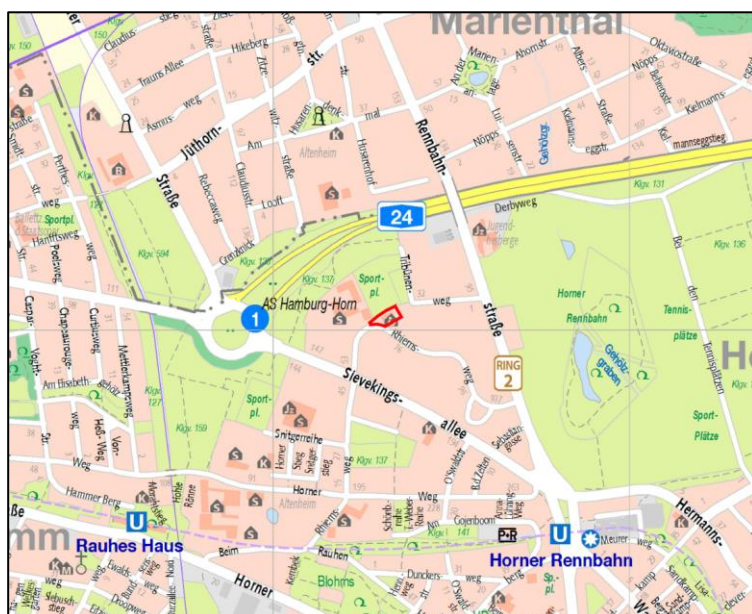


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage östlich der Straße Querkamp, rund um die Straße Kroogblöcke, südlich begrenzt von der Straße Hermannstal - Derzeitige Nutzung: Wohnen, Grünfläche und Stellplätze
Infrastruktur	- In fußläufiger Entfernung Bildungs- und soziale Einrichtungen sowie westlich Querkamp ein kleines EKZ vorhanden, fußläufig in 10 Min. erreichbar das EKZ nahe der Horner Rennbahn - In wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind die U-Bahn-Stationen Horner Rennbahn und Legienstraße - Über die Straße Hermannstal besteht eine direkte Anbindung an die Straßenkreuzung bei der Horner Rennbahn, über welche man in wenigen Minuten zur A 24 und B 5 gelangen kann
Interne Erschließung	- Die Blöcke müssen über Stichwege an die Straße Kroogblöcke bzw. Querkamp angebunden werden
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 8 - Ausweisung: Stellplätze, nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung des Quartiers mit ortstypischen Zeilenbauten
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Dezember 2015 erteilt - Vorhaben im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Vorbescheid lässt einzelne Belange (z.B. Baumschutz und Stellplatzanlagen) offen, die im Baugenehmigungsverfahren zu bearbeiten sind und ggf. zu einer Anpassung der WE führen können - Die Gebäude werden in einem ruhigen und stark durchgrüntem Wohngebiet errichtet - Vor dem Hintergrund, dass auf kurzem Wege Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden sind und reichlich Kinderspiel- und Freizeitflächen existieren, ist das Quartier für eine Nachverdichtung mit familienfreundlichem Wohnen hervorragend geeignet - RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

HO 02 **Projekt**
Nr. 118 „Rhiemsweg 65“
 (Horn)

Größe in ha	0,25
WE-Zahl insgesamt	34
Eigentümer	SAGA GWG + FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

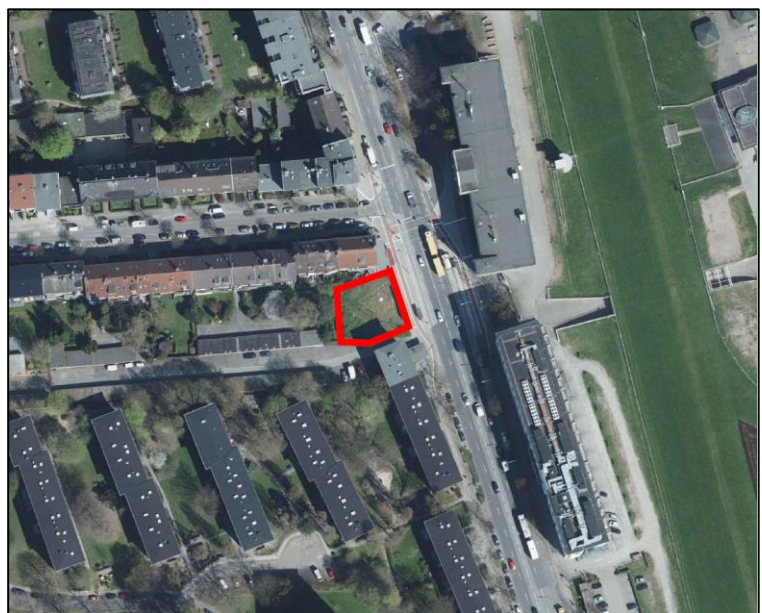


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Zwischen den Haltestellen Horner Rennbahn und Rauhes Haus (U2), östlich des Horner Kreisels - Bestandsnutzung westliches Gebäude: ehemals Bücherhalle, östliches Gebäude: Leerstand, ehem. Mütterberatung
Infrastruktur	- Discounter und Nahversorgungsmöglichkeiten im Horner Zentrum in 10 Min. fußläufig zu erreichen - U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2) in 5 Min. zu Fuß erreichbar, Bushaltestelle Rhiemsweg (Linie 161) in 5 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen in Umgebung vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung direkt über Horner Kreisel an A 24 und in wenigen Minuten über B 5 an A 1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 15 - Ausweisung: Zweckbestimmung Bücherhalle, Mütterberatung (FHH)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Straßenbegleitender Baukörper, Geschosswohnungsbau
Art des Wohnens	- Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben wurde auf Grundlage des geltenden Planungsrechts auf dem Befreiungsweg genehmigt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Februar 2016 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Planungsrechtliche Befreiung für die Überbauung von Flächen für Gemeinbedarf durch Wohnungsbau erteilt - Entwicklung beider Grundstücke für Wohnungsbau, insbesondere für Familien, denn Flächen befinden sich in einer verkehrsberuhigten Straße, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Umgebung - Umzug der Bücherhalle Horn ins neue Stadtteilhaus Horn ist im Januar 2016 erfolgt, somit steht das Gebäude / Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung - RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

HO 03 **Projekt**
Nr. 119 „Südlich Rennbahn-
straße 91“
(Horn)

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

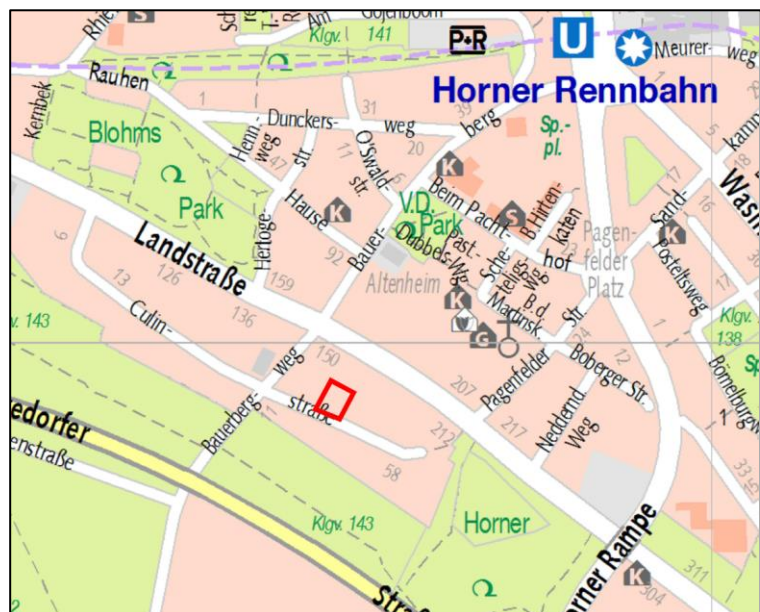


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage direkt gegenüber der Galopprennbahn Horn - Derzeitige Nutzung: Grünfläche (Baulücke)
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück - Straßenanbindung: Lage am Ring 2
Interne Erschließung	- Nicht notwendig - Schaffung TG-Zufahrt ggf. über privates Flurstück
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 15 von 1965 - Ausweisung: Sondergebiet Läden, 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Lückenschließung (möglichst mit Anschluss an südlich anschließende Bebauung)
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Ziel: Überwiegend öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Ausschreibung der Fläche durch LIG ist erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück liegt zwar am Ring 2 (Lärmproblematik), ist jedoch bei einer Orientierung der Wohnungen zur ruhigen Westseite aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Erschließung zum Wohnen gut geeignet - Erhöhung der Wohnqualität der umgebenden Wohnnutzungen durch Schaffung eines ruhigen Innenbereichs - Bebaubarkeit ist aufgrund von (ggf.) zu berücksichtigenden Gebäudeöffnungen in den angrenzenden Wohnbauten und der vorhandenen Zufahrt zum Garagenhof eingeschränkt - Im EG sollten Geschäfts- bzw. Gewerbenutzungen untergebracht werden - RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

HO 04 **Projekt**
Nr. 120 **„Culinstraße 37“**
 (Horn)

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2015
Innenentwicklung	ja

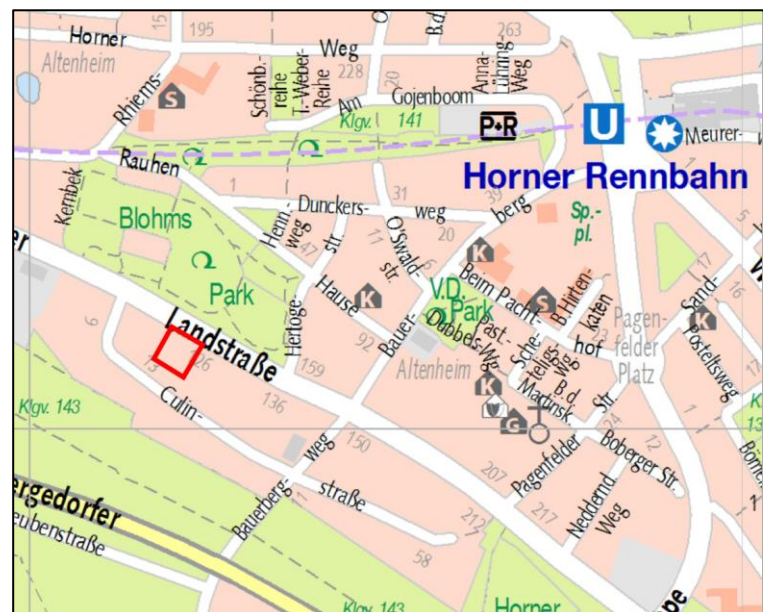


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage südöstlich der Kreuzung Bauerbergweg / Horner Landstraße im Baublock nördlich der Culinstraße - Derzeitige Nutzung: Stellplätze und Garagen
Infrastruktur	- In fußläufiger Entfernung Bildungs- und soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe nicht vorhanden - U-Bahn-Station Horner Rennbahn in 10 Min. fußläufig erreichbar, nahe Bushaltestelle verfügbar - Straßenanbindung: Gute Anbindung an die B 5 „Bergedorfer Straße“ sowie über den Bauerbergweg an die A 24
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 26 - Ausweisung: Stellplätze bzw. nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ergänzung der im angrenzenden Wohngebiet vorherrschenden Zeilenstruktur um eine straßenbegleitende, nordsüdorientierte Zeile
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	- Ist im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet und verfügt mit der Horner Landstraße über eine gute Anbindung an das Stadtzentrum - Auf kurzem Wege erreichbar sind Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie öffentliche Grünanlagen - Das große und begrünte Grundstück bietet optimale Voraussetzungen zur Anlage von Kinderspiel- und Freizeitflächen, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind, weshalb das Haus sehr gut für familienfreundliches Wohnen geeignet ist - Nachteilig sind fehlende, nah erreichbare Nahversorgungseinrichtungen (Fußweg von 10 Min. zum Zentrum Horn) - RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

HO 05 **Projekt**
Nr. 121 „**Horner Landstraße**
 110“
 (Horn)

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 50
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage im durch Wohnnutzung geprägten Baublock zwischen Horner Landstraße und Culinstraße, unweit des Blohms Parks in Horn - Derzeitige Nutzung: Lebensmitteldiscounter
Infrastruktur	- Voraussetzung für Wohnungsneubau ist die Verlagerung des bestehenden Discounters ins direkte räumliche Umfeld - U-Bahn-Station Rauhes Haus in 750 m Entfernung, Bushaltestelle Hafenbahn - Horner Landstraße - Kitas und Schulen in Hamm und Horn vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über die Horner Rampe und die Bergedorfer Straße B 5
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 25 - Ausweisung: GE, max. 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des vorhandenen Discounters, zwingend notwendiger Ersatz an nahe gelegener, aber noch nicht abschließend definierter Stelle - Ergänzung der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung mit einem straßenseitigen Gebäuderiegel, ggf. nach Westen L-förmig
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (Ziel: Anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Ist noch zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche im Fachamt SL, noch kein förmliches Verfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Umgang mit dem geltenden Planungsrecht „Gewerbegebiet“ ist offen, der Baublock ist, von dem hierdurch betroffenen Flurstück abgesehen, ausschließlich durch Wohnen geprägt - Der vorhandene Discounter ist für die Nahversorgung der näheren Umgebung unverzichtbar, eine Verlagerungsmöglichkeit ist für die Mobilisierung dieser Wohnungsbaupotenzialfläche daher zwingende Voraussetzung - Die Wohnqualität ist mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Horner Landstraße sicherzustellen - RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

HO 06

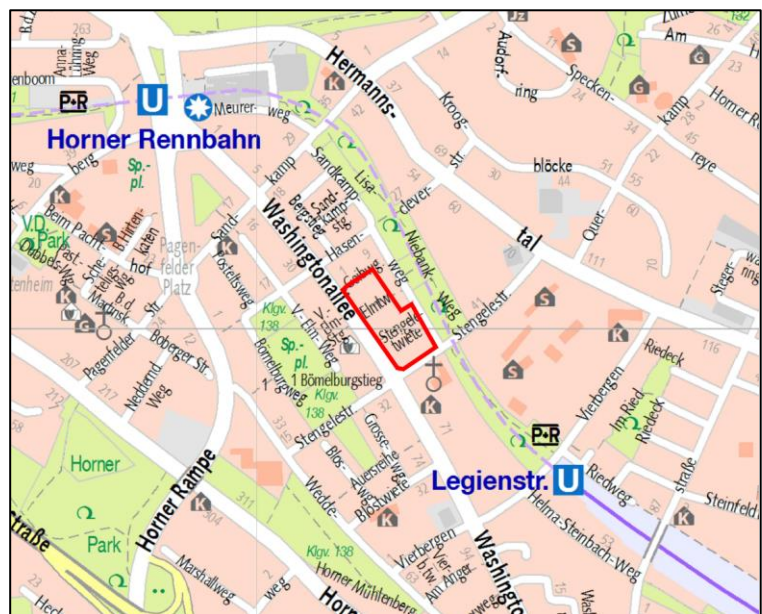
Nr. 57

Projekt

**„Washingtonallee
29-33“
(Horn)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	1,4
WE-Zahl insgesamt	290
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



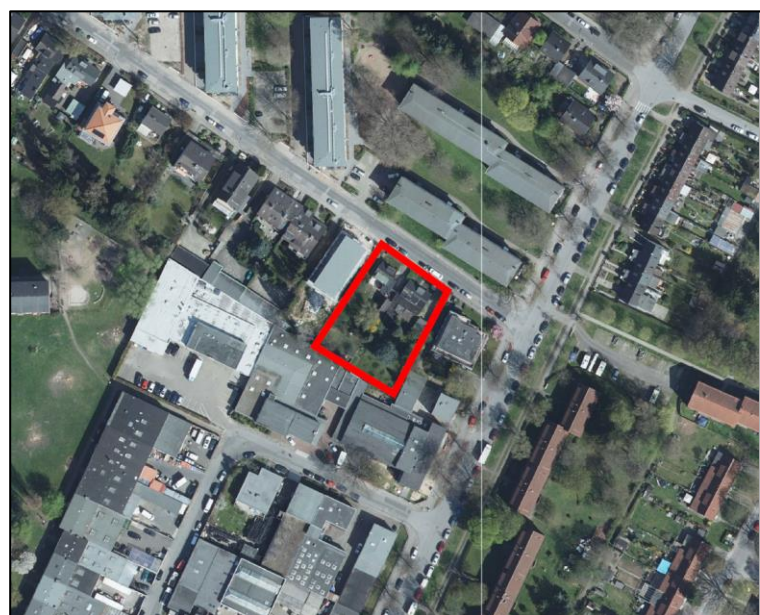
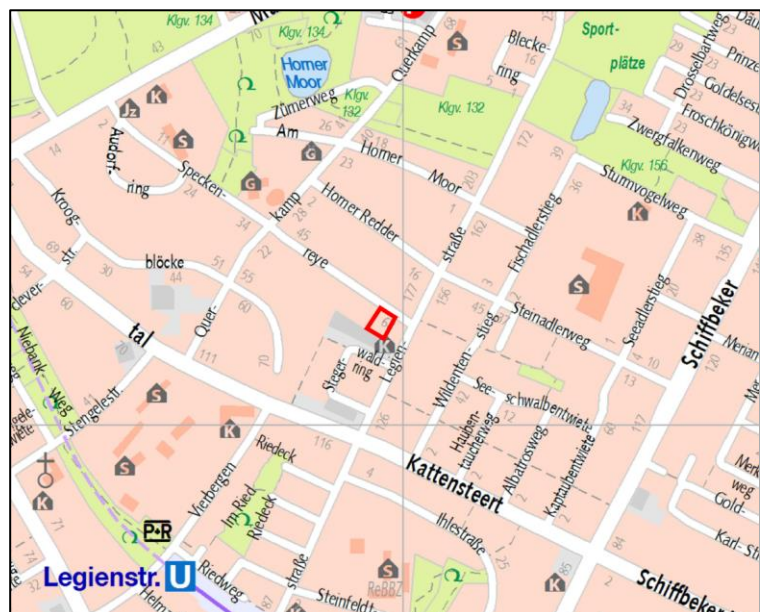
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Washingtonallee / Ecke Stengelestraße und Hasencleverstraße - Private Grünfläche und Wohnungsbau
Infrastruktur	- U2 Horner Rennbahn und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig (ca. 7 Min.) erreichbar - Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) - Nahversorgung durch Einkaufszentrum (Haltestelle U2) und Discounter bzw. Getränkemarkt im Südosten gewährleistet - Übergeordnete Verkehrsanbindung über die B 5 an die A 1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel an die A 24
Interne Erschließung	- Fußläufig über Durchgangswege, zugänglich von Washingtonallee und Sandkampweg
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Horn 2 - Festsetzung: WR, 3-geschossig, Baukörperfestsetzung, private Grünfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- In den 1930er-Jahren errichteter Zeilenwohnungsbau; nach Kriegszerstörungen vereinfacht wiederaufgebaut - Da an diesem Standort aus heutiger Sicht die geschlossene Blockrandbebauung bevorzugt wird, u. a. um gegenüber verkehrlich inzwischen stark belasteter Hauptverkehrsstraßen ruhige Innenhoflagen zu erzeugen, eignet sich eine derart offene Bebauung gut für eine Nachverdichtung - Die Nachverdichtung erfolgt durch Abriss bestehender Wohngebäude und Neubau in Form dreier zur Straße ausgerichteter U-förmiger Wohnblöcke sowie einer quer zum Sandkampweg liegenden Wohnzeile
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Gemischte Mieterstrukturen, wie vorhanden - Zusätzlich Senioren
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebauliche Verträge zwischen Fachamt SL und Eigentümer wurden geschlossen - Baugenehmigung erteilt - Derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Entwicklung wird befürwortet, zu klären ist aber der Umgang mit der Problematik des bestehenden Planrechts mit der Ausweisung „Private Grünfläche“ - Baumbestand betroffen - RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

HO 07 Projekt
„Speckenreye 66“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	15
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



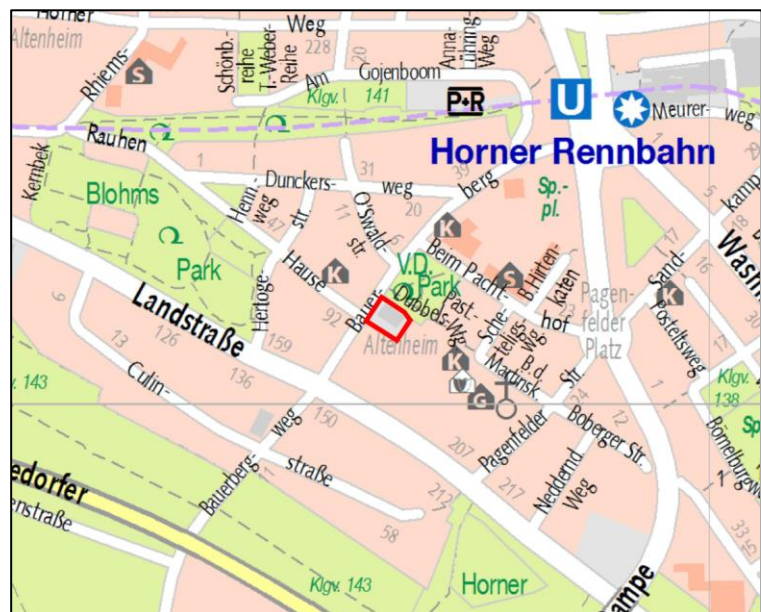
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Vorhaben liegt nahe der Kreuzung Legienstraße, Speckenreye, südlich der Anwohnerstraße - Wohnen
Infrastruktur	- Fußläufig schnell erreichbare Nahversorgungsmöglichkeiten nicht vorhanden, am nächsten gelegen sind das EKZ Horner Rennbahn, Manshardtstr. sowie das Billstedt-Center - Zahlreiche Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden - ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Legienstraße (U2) innerhalb von 10 Min. zu erreichen) - Überörtliche Straßenanbindung (B 5) über Legienstraße und Billstedter Hauptstraße
Interne Erschließung	- nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 8 - Ausweisung: WR max. zwei Vollgeschosse und nicht überbaubare Fläche nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der bestehenden zwei Einfamilienhäuser und Neubau eines der örtlichen Bebauung gestalterisch angepassten Mehrfamilienhauses
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Bestehender gepflegter Wohnstandort mit einer Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern - Planungsrecht lässt Nachverdichtungen zu - Sehr ruhige Wohnlage, welche etwas abgehängt ist vom öffentlichen Nahverkehr und Versorgungseinrichtungen

HO 08 Projekt
„Bauerberg 20“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



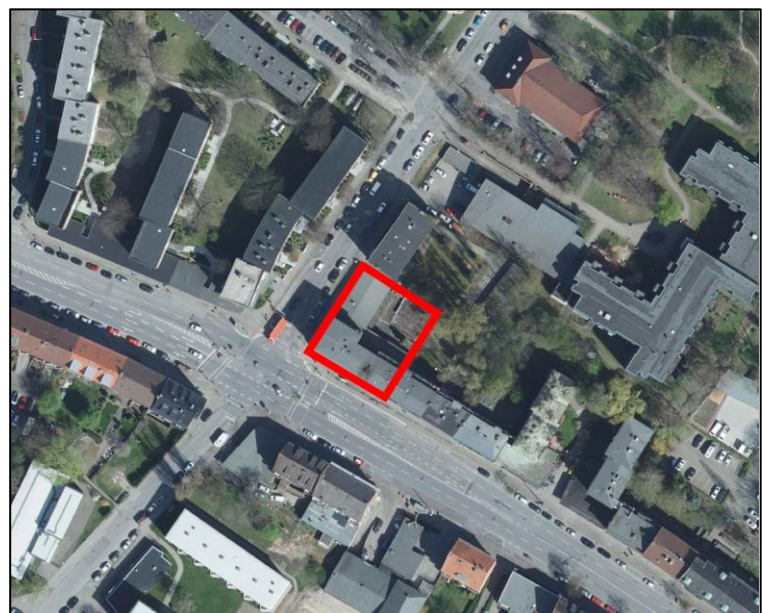
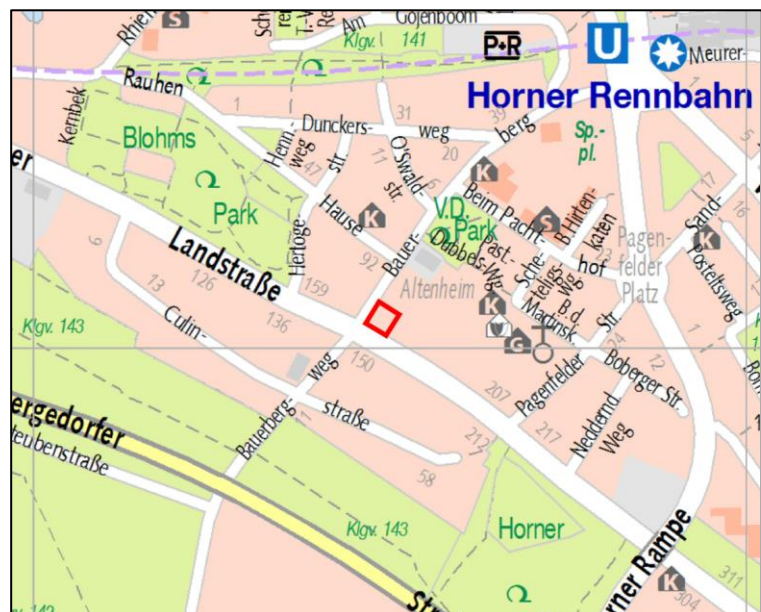
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Im Block nördlich Horner Landstraße, zwischen Bauerberg, Pagenfelder Straße und Beim Pachthof gelegen, wenige Gehminuten entfernt zur nordöstlich liegenden Horner Rennbahn - Lebensmitteleinzelhandel und Parkplatz
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in nächster Nähe zum Grundstück gelegen, insbesondere zu fußläufig gut erreichbaren Discountern und dem nahen EKZ Horner Rennbahn - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2) sowie Bushaltestellen in der Horner Landstraße innerhalb von 5 Min. fußläufig zu erreichen) - In der näheren Umgebung Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden - Übergeordnete Anbindung über Bauerberg sowie die anschließende Sievekingsallee und Horner Landstraße an die B 5 (Bergedorfer Straße) und die Bundesautobahn A 24
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 38 - Ausweisung: WA 2g nach BauNVO v. 1977

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des bestehenden Discounters und Neubau mit Discounter im EG, über dem EG Wohnen auf drei Geschossen und Tiefgarage im UG vorgesehen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Befreiungen vom geltenden Planrecht sind beantragt
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und hat mit seiner Nähe zu einer kleinen Parkanlage sowie Anbindung an eine ruhige Anwohnerstraße im Quartier eine gute Lage - Mit dem Neubau soll die Nahversorgung des Quartiers gesichert und zugleich ein Modellprojekt für kompakte, gemischt genutzte Bebauung im verdichteten Stadtraum geschaffen werden - Zu lösen ist die Frage des Erreichens einer guten Wohnqualität trotz der für Nahversorger erforderlichen Erschließungsflächen

HO 09 Projekt
„Horner Landstraße
171“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



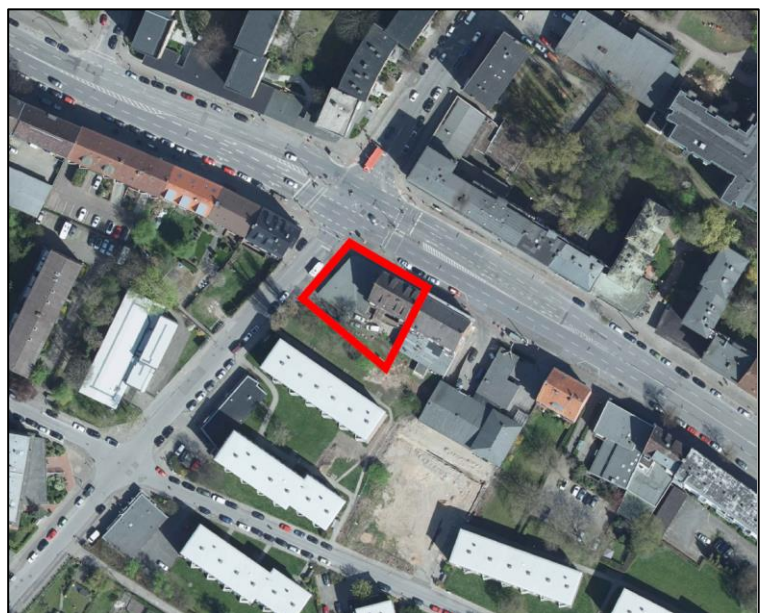
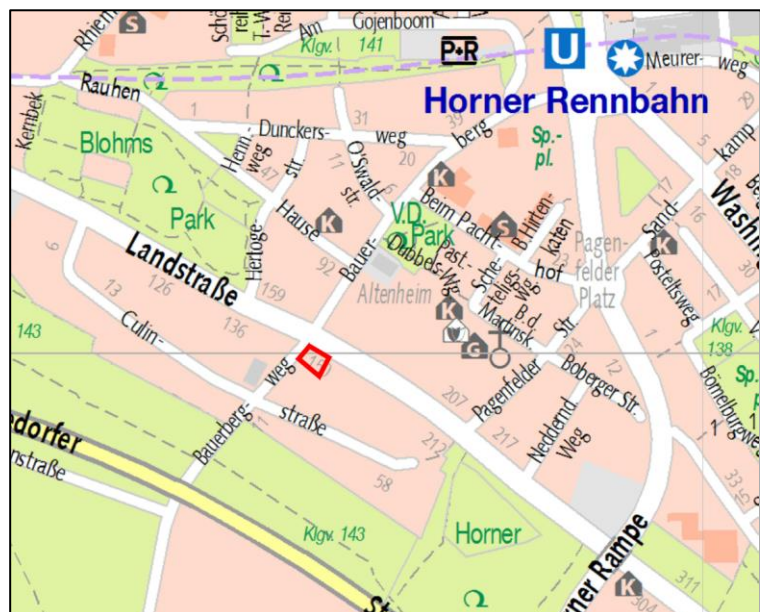
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- In zweiter Reihe hinter der Kreuzung Horner Landstraße / Bauerberg in nordöstlicher Richtung gelegen, wenige Gehminuten entfernt zum nordöstlich liegenden Ladenzentrum Horner Rennbahn - Wohngebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in nächster Nähe zum Grundstück gelegen, insbesondere durch die Nähe zu fußläufig gut erreichbaren Discountern und dem nahen EKZ Horner Rennbahn - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2) sowie Bushaltestellen in der Horner Landstraße innerhalb von 10 Min. fußläufig zu erreichen) - In der näheren Umgebung Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden - Übergeordnete Anbindung über die angrenzende Horner Landstraße an die B 5 (Bergedorfer Straße) und die BAB A 24
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 38 - Ausweisung: WA 4g nach BauNVO v. 1977

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Aufstockung auf eingeschossigem Gebäudeteil des Hauses Horner Landstraße 171 und Angleichung an die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Ein- und Zweipersonenhaushalte
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Bauantragsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden - Mit dem Neubau wird in der vorhandenen Blockrandbebauung eine Lücke geschlossen und der Lärmschutz im Blockinnenbereich verbessert

HO 10 Projekt
„Horner Landstraße
150“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	18
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



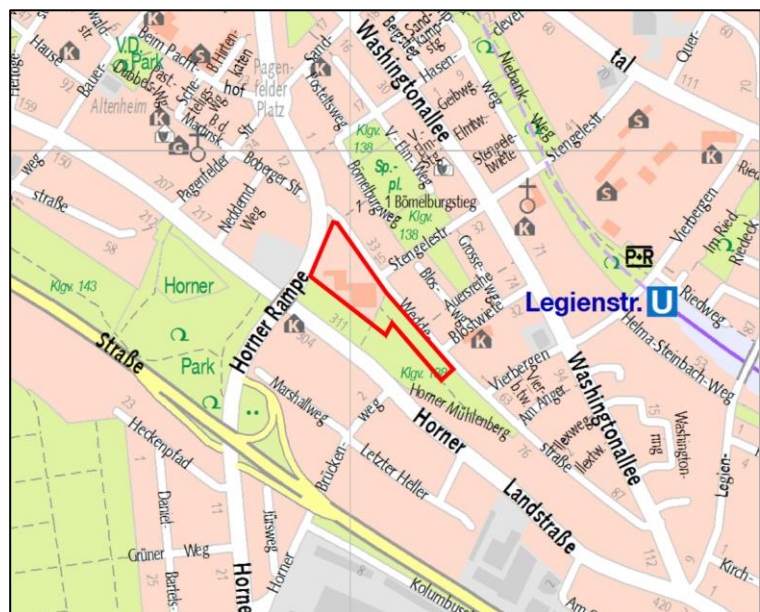
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- In zweiter Reihe hinter der Kreuzung Horner Landstraße / Bauerberg in nordöstlicher Richtung gelegen, wenige Gehminuten entfernt zum nordöstlich liegenden Ladenzentrum Horner Rennbahn - Wohngebäude, angrenzend 1-geschossiges Ladenlokal
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Nähe zum Grundstück gelegen, gut versorgt durch die Nähe zu fußläufig gut erreichbaren Discountern und dem nahen EKZ Horner Rennbahn - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Horner Rennbahn sowie Rauhes Haus (U2) und Bushaltestellen in der Horner Landstraße innerhalb von 10 Min. fußläufig zu erreichen) - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnet über die angrenzende Horner Landstraße an die B 5 (Bergedorfer Straße) angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 26 - Ausweisung: WA 4g und SOL 1g nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss eines eingeschossigen Ladenlokals und Wohnhausneubau als Eckbebauung südlich der Kreuzung Bauerbergweg / Horner Landstraße mit Ladenlokal im Erdgeschoss - Sanierung und Aufstockung des östlich angrenzenden Gebäudes um ein Vollgeschoss und Ausführung des Neubaus mit fünf Vollgeschossen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und ergänzt die Reihe mehrgeschossiger Wohngebäude mitsamt Ladennutzung im EG entlang der Horner Landstraße - Wird Teil eines Ensembles aus Mehrfamilienhäusern, eingebunden in einen geschützten durchgrünten Freiraum - Für die Richtung Horner Landstraße ausgerichteten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden

HO 11 Projekt
„Weddestraße 28“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	1,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 300
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	noch offen
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	s.o.
Baubeginn frühestens	derzeit nicht abschätzbar
Innenentwicklung	ja

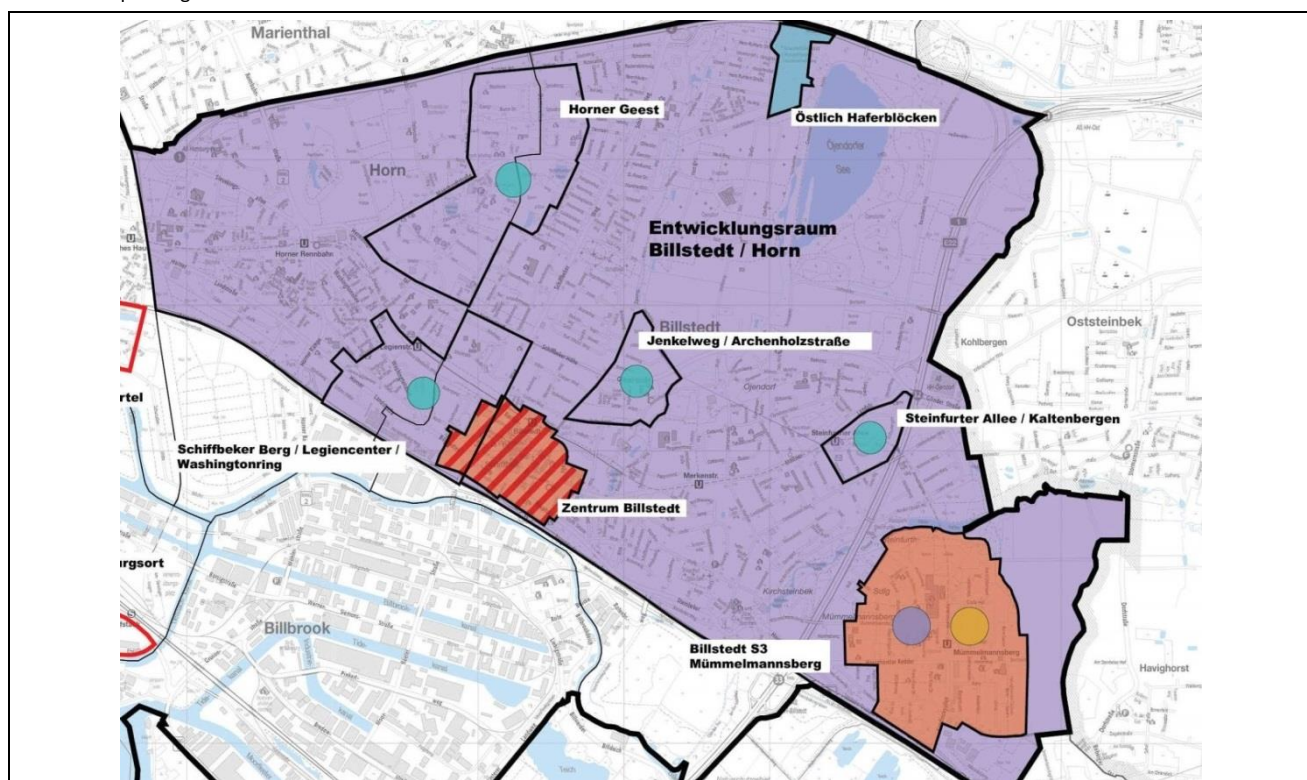


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Östlich Horner Rampe, südwestlich Weddestraße - Ehem. Schulgelände, Kleingartenanlage
Infrastruktur	- U2 Legienstraße / Horner Rennbahn und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter / Getränkemarkt Ecke Washingtonallee / Vierbergen gewährleistet - Übergeordnete Verkehrsanbindung über die B 5 an die A 1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel an die A 24
Interne Erschließung	- Erhalt bzw. Anknüpfung an bestehende Fußwege des KGV und zur Hammer Landstraße
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 19 von 1966 - Ausweisung: Baugrundstück für den Gemeinbedarf („Schule“) - Baustufenplan Horn; Ausweisung: Fläche für besondere Zwecke („Hilfsschule“), Grünfläche (Außengebiet)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau in 2 geschlossenen Baublöcken anstelle der ehemaligen Schule Weddestraße, Bezug nehmend auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Baublöcke aus den 1930er- und 1940er-Jahren - Straßenrandbebauung als Stärkung des durch eine Baumallee geprägten Straßenraums der Weddestraße - Besondere Berücksichtigung möglicher Synergieeffekte mit der angrenzenden Kleingartenanlage (Nachverdichtung, Optimierung Infrastruktur) sowie der Lärmimmissionen durch die Horner Rampe und die Hammer Landstraße
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Vergeben im Rahmen des Projektes „Hier wohnt Hamburgs Jugend“
Neues Planungsrecht	- Noch offen
Projektstand / Handlungsschritte	- Andauernde Qualifizierung einer durch das Fachamt SL und die BSW in Auftrag gegebenen Vorstudie - Daran anschließend Abstimmung des weiteren Verfahrens unter Einbeziehung u.a. der Kommunalpolitik - Zurzeit Interimsnutzung der Schulgebäude sowie zwischenzeitlich errichteter Erweiterungsbauten (Container) für öffentlich-rechtliche Unterbringung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Lärmimmissionen durch die Horner Rampe und die Hammer Landstraße - Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands - Abstimmung mit den Interessen der Kleingärtner - Notwendige Verlagerung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung - Einbindung in Kommunikationsstruktur im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

Billstedt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	69.806	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	19,3	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	17,8	14,5	18,8
Haushalte	34.486	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	45,5	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	22,7	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	31,1	30,2	26,6
Fläche in km ²	16,8	142,3	755,3
Einwohner je km ²	4.145	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	7.806	23.637	246.090
Wohnungen	31.324	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	19,5	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	72,0	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	32,3	32,0	38,8
Sozialwohnungen	8.648	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	1.830	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
	Fläche	Einwohner	
Entwicklungsraum Billstedt-Horn	2.000 ha	108.000	
Quartier I – Schiffbeker Berg / Legiencenter / Washingtonring (tlw. auch zu Horn), in Verstetigung	85 ha	9.500	
Quartier II – Jenkelweg / Archenholzstraße, in Verstetigung	26 ha	3.600	
Quartier III – Steinfurter Allee / Kaltenbergen, in Verstetigung	19,8 ha	2.700	
Quartier IV – Östlich Haferblöcken (Neuaufnahme 2016)	12 ha	in Planung	
Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmansberg)	103 ha	18.500	
Gebiet Vorbereitender Untersuchungen Zentrum-Billstedt (Neuaufnahme 2016)	47 ha	3.583	

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Billstedt

Der Stadtteil Billstedt liegt im Osten von Hamburg-Mitte. Auf einer Fläche von 16,8 Quadratkilometern leben hier seit den späten 1970er-Jahren rd. 70.000 Menschen. Billstedt ist damit einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Hamburgs. In den 1970er-Jahren wurden in Billstedt gleich mehrere großdimensionierte Wohnungsbauprojekte realisiert (z.B. Mümmelmannsberg, Kaltenbergen, Dringsheide), sodass sich die Zahl der Bewohner Billstedts in wenigen Jahren nahezu verdoppelte.

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 dem Siedlungsbau aus den 1960er- und 1970er-Jahren, wie der Siedlung „Sonnenland“, der Siedlung an der Möllner Landstraße (1959-61) und der Siedlung Mümmelmannsberg (1970er-Jahre) mit großen Beständen an geförderten Wohnungen, gibt es weite Bereiche, in denen frei stehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser dominieren. Reste alter Bebauung mit dörflicher Prägung sind noch in Kirchsteinbek und Öjendorf vorhanden.

Mehr als ein Viertel der Einwohner Billstedts lebt heute in der Großsiedlung Mümmelmannsberg. 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 liegt südlich des Billstedter U-Bahnhofs. Neben dem Kundenzentrum des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und dem Bus- und U-Bahnhof befindet sich hier auch das Billstedt-Center als größtes Einkaufszentrum des Stadtteils mit überregionaler Bedeutung.

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 Wohnfollgeeinrichtungen (Bildung, Freizeit). Vier von zunächst fünf der zu Beginn des Prozesses definierten lokalen Schwerpunktgebiete im Entwicklungsraum liegen in Billstedt bzw. umfassen Bereiche Billstedts. Neben dem Sanierungsgebiet Mümmelmannsberg (Förderlaufzeit bis Ende 2018) sind dies die drei Quartiere Schiffbecker Berg - Washingtonring - Legienstraße (85 ha groß, ca. 9.500 Einwohner, ca. 500 Wohnungen; erfasst auch Bereiche des Stadtteils Horn, siehe dort), Jenkelweg-Archenholzstraße (26 ha, 3.600 Einwohner, ca. 1.300 Wohnungen, in der Verstetigung seit Mai 2015) und Steinfurther Allee - Kaltenbergen (19,8 ha, 2.700 Einwohner, ca. 1.100 Wohnungen, als Schwerpunktquartier seit Mai 2014 beendet). In den zuständigen Quartiersbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürgerinnen und Bürger und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten.

Eine Sonderstellung im Entwicklungsraum Billstedt-Horn nimmt Mümmelmannsberg ein: Etwa 7.300 Wohnungen wurden im Zeitraum 1972 bis 1979 überwiegend mit öffentlicher Förderung erstellt; mehr als 2/3 davon sind auch heute noch geförderte Wohnungen. 1991 erfolgte die Anbindung an das U-Bahn-Netz (U2 Endhaltestelle Mümmelmannsberg). Die Großwohnsiedlung ist durch die Autobahn A 1 stadträumlich vom übrigen Billstedt getrennt und bildet mit rd. 18.300 Menschen auf ca. 240 ha Fläche aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte ein für sich stehendes Quartier mit eigenem 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. Aktuelle Schwerpunkte der Stadtteilentwicklung sind insbesondere die energetische und stadtgestalterisch ansprechende Sanierung des

Gebäudebestandes sowie die Entwicklung und In-Wert-Setzung des ehemaligen „Alten Zentrums“ mit altengerechtem Wohnen und Dienstleistungen, sozialen Angeboten und einer neuen Projektentwicklung für das ehemalige Kaufhaus. Eine Verlängerung der Förderlaufzeit des Sanierungs- und Stadtumbaugebietes bis Ende 2018 wurde aktuell beschlossen.

Eine neue Herausforderung besonders für den Stadtteil Billstedt stellt seit 2015 der deutlich verstärkte Zuzug zahlreicher Flüchtlinge aus Krisenregionen dar. In Billstedt (Spliedtring, Mattkamp) und den direkt angrenzenden Stadtteilen Billbrook (Berzeliusstraße, Billstieg, Billbrookdeich) und Horn (Weddestraße) sowie im Holstenhofweg (Bezirk Wandsbek) gibt es bereits einige – auch sehr große – Wohnunterkünfte. Mit dem Quartier „Östlich Haferblöcken“ kommt perspektivisch der Wohnungsbau für 1.000 – maximal 1.250 geflüchtete Menschen dazu. Auch im Bezirk Wandsbek werden nördlich der A 24 Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen entwickelt (Elfsaal).

Der Stadtteilentwicklungsprozess von 2006 bis 2015 wurde für die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) Billstedt-Horn durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren in den Stadtteilen evaluiert. Im Rahmen der Stadtteilentwicklung wurden bereits zahlreiche Maßnahmen insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnumfeldverbesserung, Zusammenleben und Image umgesetzt. Aktuell hat das Handlungsfeld „Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“ eine besondere Bedeutung erhalten, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Leitplanung Hamburg Ost „Stromaufwärts an Elbe und Bille“, die den Wohnungsbau in Billstedt in den gesamtstädtischen Fokus stellt. Dabei geht es darum, mögliche Flächen und Nachverdichtungspotenziale für das Wohnen insbesondere für Familien in verschiedenen Wohnungsteilmärkten zu identifizieren. Mit dem Beschluss zur Fortschreibung des IEK im März 2016 wurden zugleich das Zentrum Billstedt (Sanierung und Stadtumbau) sowie das Quartier „Östlich Haferblöcken“ (RISE) als neue Schwerpunktquartiere festgelegt (siehe weiter unten).

Da Billstedt eine heterogene städtebauliche Struktur aufweist, muss die Planung der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung den jeweiligen Teilräumen und deren Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Insbesondere sollen in Billstedt Vorhaben zur Bildung von Wohneigentum unterstützt werden. Grundsätzlich besteht die Zielsetzung der Stabilisierung und Durchmischung der Bewohnerstruktur sowie in einer auf verträglichem Wachstum angelegten Bevölkerungszunahme.

In Bereichen, die durch Geschosswohnungsbauten mit öffentlich gefördertem Wohnraum dominiert werden, wird z.B. eine Durchmischung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt (Beispiel Haferblöcken in direkter Nachbarschaft zur Dringsheide). Eine weitere Strategie besteht darin, Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) zu schaffen. Darüber hinaus soll durch entsprechend attraktive Angebote ein Zuzug insbesondere von Familien aus anderen Stadtteilen erreicht werden.

So wird aktuell am Oststeinbeker Weg auf ehemaligen Schulflächen die Schaffung von etwa 70 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau als Eigentumsmaßnahme projektiert (B-Plan Billstedt 105). Auch die Umnutzung vormals gewerblich genutzter Flächen für neuen Wohnungsbau hat im Entwicklungsraum Billstedt-Horn nun große Priorität: Nördlich der Möllner Landstraße am Schleemer Park werden ca. 68 Wohneinheiten auf ehemals durch ein Versorgungsunternehmen genutzten Flächen verfolgt (davon 2/3 als frei finanzierte und 1/3 als öffentlich geförderte Mietwohnungen / B-Plan Billstedt 107). Am Schleemer Weg (B-Plan Billstedt 110) wurden kürzlich etwa 100 neue Wohnungen für Familien, Senioren und junge Haushalte auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück errichtet. Weitere ca. 52 Wohnungen in Reihenhäusern und Stadtvillen mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen sollen im Bereich Kirchsteinbek (B-Plan Billstedt 111) auf einem ehemaligen Schulgelände entstehen.

Eines der größten zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte in Billstedt wird seit einigen Jahren im Bereich „Haferblöcken“ unweit des Öjendorfer Sees realisiert. Bisher wurden über 130 Wohneinheiten des ersten Bauabschnitts und etwa 100 Einheiten des zweiten Bauabschnitts als Einfamilienhausbebauung errichtet. Weitere Wohngebäude befinden sich in der Umsetzung. Das neue Quartier Haferblöcken bietet

insbesondere jungen Familien eine neue Heimat. Insgesamt sind hier 270 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern vorgesehen.

Ergänzt werden soll diese Bebauung nun durch das neue Quartier „Östlich Haferblöcken“, das derzeit vor dem Hintergrund der Senatsdrucksache „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW)“ vom Oktober 2015 entwickelt wird. Es sollen etwa zur Hälfte Wohnungen für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive (max. 250 WE für 1.000 – 1250 Menschen) und Wohnungen für Hamburgerinnen und Hamburger (rd. 300 WE) entstehen. Das Bezirksamt konnte bereits 2015 die SAGA GWG sowie zwei Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften als zukünftige Bauherren für dieses Quartier gewinnen. In einem durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung organisierten komplexen Werkstattverfahren mit 10 öffentlichen Veranstaltungen (Workshops, Planungswerkstatt, mobile Infostände) haben 4 Planerteams im Januar 2016 städtebaulich-freiraumplanerische Entwürfe erarbeitet. In Anlehnung an die Bebauungsstruktur westlich Haferblöcken sollen hauptsächlich Reihen- und Duplexhäuser gebaut werden. Zur Ausführung kommen gemäß Jury-Entscheidung der bezirkliche Entwurf für das mittlere und südliche sowie der Entwurf des Büros Spengler-Wiescholek für das nördliche Bau Feld, die vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung entsprechend im Funktionsplanentwurf zusammengeführt und weiterentwickelt wurden.

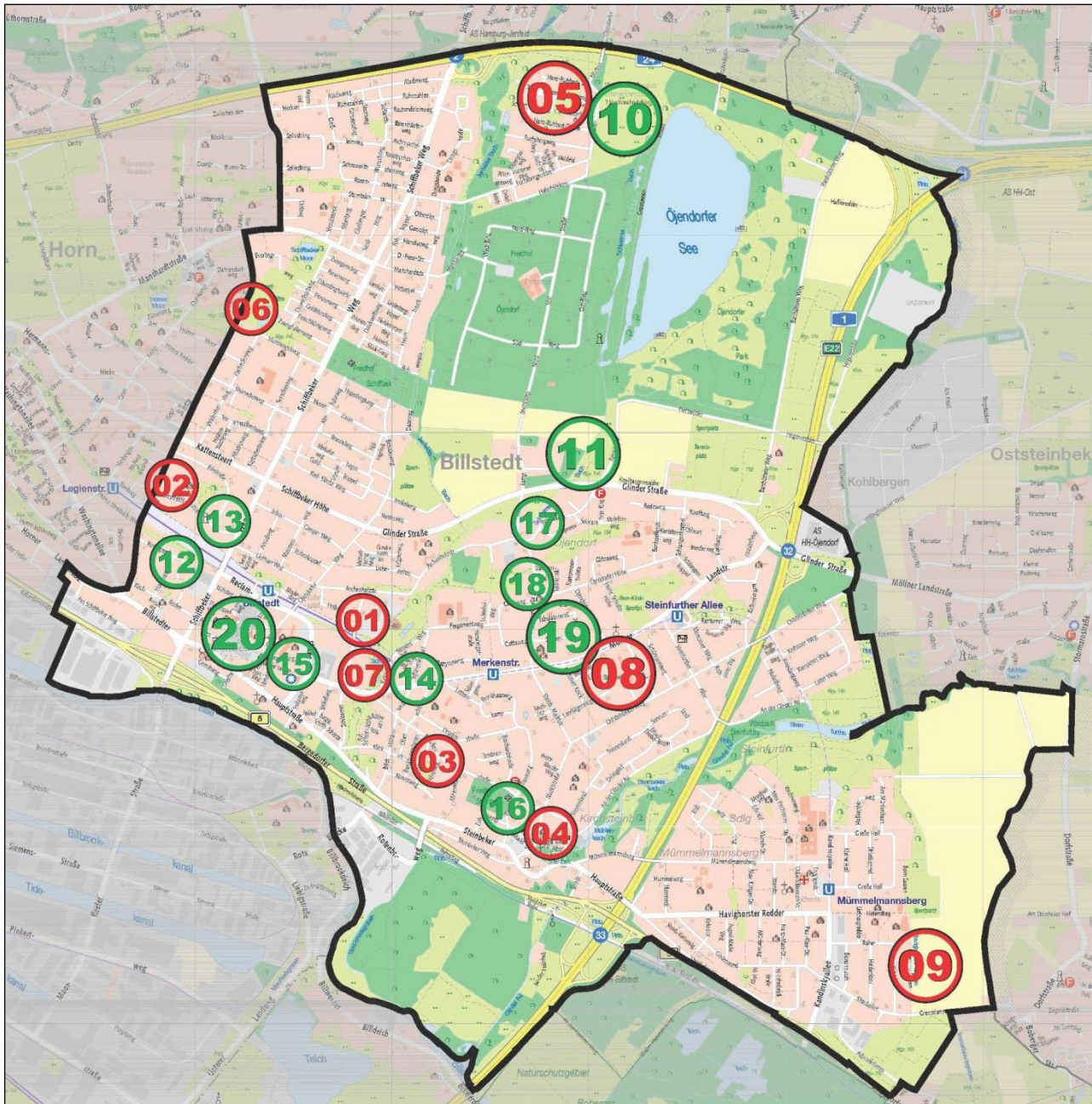
Die Wohnungen für Flüchtlinge sollen nach § 246 Abs. 14 BauGB vorab genehmigt und kurzfristig gebaut werden. Parallel wird das Bebauungsplanverfahren Billstedt 113 für die Gesamtflächen im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bearbeitet. Der Einleitungsbeschluss ist durch den Stadtplanungsausschuss im März 2016 erfolgt. Das gesamte Quartier wurde ebenfalls im März 2016 als neues RISE-Schwerpunktquartier definiert mit dem Ziel, wichtige Themen und Fragen wie die Ausstattung mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen und die Gewährleistung unterstützender Integrationsmaßnahmen von Beginn an mitzubewegen und parallel zu realisieren.

Mit der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ wurden in Billstedt für die nächsten rd. 20 Jahre weitere größere Wohnungsbaupotenziale benannt, die in den laufenden und kommenden Jahren hinsichtlich ihrer Realisierung überprüft werden.

Neben der Quartiersentwicklung „Östlich Haferblöcken“ werden derzeit zwei große Wohnungsbauprojekte in Billstedt intensiv diskutiert: die Gartenstadt Öjendorf nördlich der Glinder Straße und die Erweiterung des östlichen Siedlungsrandes in Mümmelmannsberg. Für die Gartenstadt wird eine integrierte grüne Quartiersentwicklung mit verdichteter Einfamilienhausbebauung (Townhouses, gestapelte Reihenhäuser) angestrebt. Das Bezirksamt wird in der zweiten Jahreshälfte 2016 ein öffentliches Fachsymposium (Halbtagsveranstaltung) durchführen als Auftakt für die zukünftige Flächenentwicklung und Standortqualifizierung mit dem Ziel, ein konkretes Leitbild für den Standort „Gartenstadt“ zu entwickeln. Ebenfalls 2016 soll, basierend auf ersten Testentwürfen des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung, in die Flächenentwicklung des östlichen Siedlungsrandes eingetreten werden. Hier werden im Bezirksamt mit den Bündnispartnern des Bündnisses für die Quartiere als potenzielle Bauherren Auftaktgespräche geführt.

Sowohl hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion als B2-Zentrum als auch hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung – im Zentrumsbereich selbst als auch in mittelbarer Nachbarschaft – steht die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Zentrums Billstedt als zentrale Aufgabe an, die 2016 mit Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen nun konkret durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bearbeitet wird. Aus derzeitiger Sicht können im Zentrumsbereich in den nächsten Jahren auf rd. 10 Teilflächen insgesamt rd. 500 neue Wohnungen für unterschiedliche Haushalte geschaffen werden, die zugleich eine Belebung und positive Kaufkraftentwicklung bedeuten.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Billstedt



Neue Potenzialflächen

- BI 10 Haferblöcken-Ost
- BI 11 Gartenstadt Öjendorf (Suchraum)
- BI 12 Hauskoppel 20
- BI 13 Ihlestraße 41
- BI 14 Möllner Landstraße 105
- BI 15 Möllner Landstraße 45-47
- BI 16 Brockhausweg, bei Kapellenstraße 90
- BI 17 Reinskamp 1
- BI 18 Merkenstraße 27-37
- BI 19 Dudenweg
- BI 20 Billstedt-Zentrum (vorbereitende Untersuchungen)

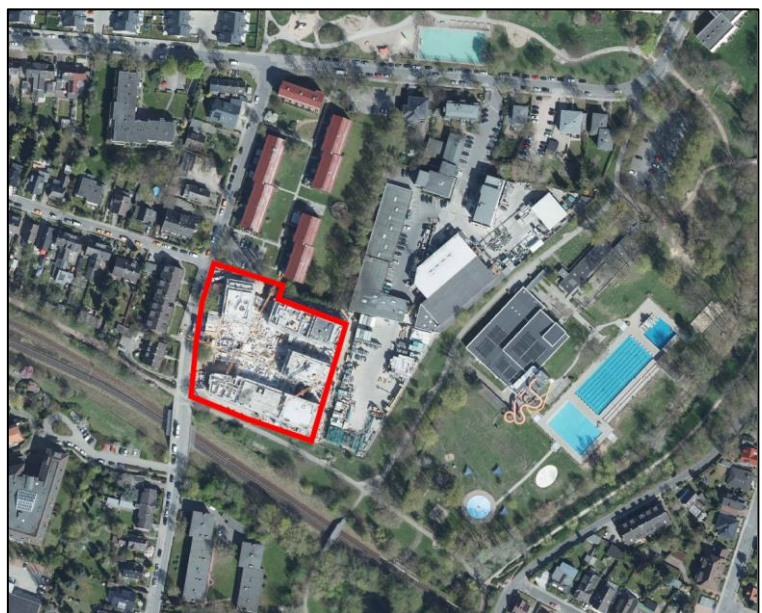
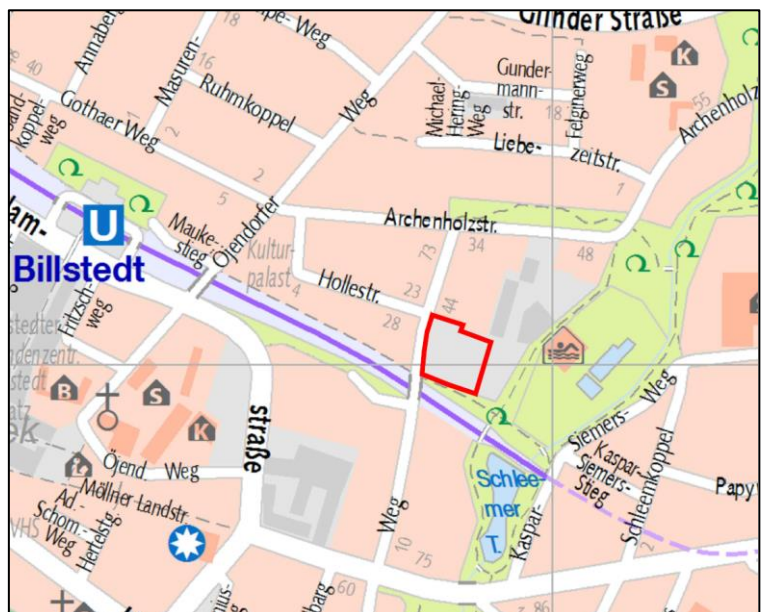
Projektierungen im laufenden Prozess

- BI 01 Wohnen am Schleemer Weg
- BI 02 Steinfeldtstraße 1
(Schulhof / Sportplatzfläche ReBBZ)
- BI 03 Andersstieg
- BI 04 Steinbeker Marktstraße
- BI 05 Haferblöcken
- BI 06 Legienstraße 174 (Suchraum)
- BI 07 Schleemer Park
- BI 08 Oststeinbeker Weg
- BI 09 Östl. Siedlungsrand Mümmelmannsberg (Suchraum)

BI 01
Nr. 122

Projekt
„Wohnen
am Schleemer Weg“
(Billstedt)

Größe in ha	0,75
WE-Zahl insgesamt	109
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2013
Baubeginn frühestens	seit 2014
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück, das im Westen von der Straße Schleemer Weg, nördlich durch eine Wohnbebauung und einen vorhandenen Gewerbebetrieb, östlich durch die Parkanlage am Schleemer Bach und im Süden durch die Bahntrasse der U2 begrenzt wird - Brachliegende Gewerbefläche
Infrastruktur	- Das Gebiet liegt zentrumsnah (Zentrum Billstedt) - U-Bahn-Station Billstedt befindet sich in fußläufiger Entfernung (10 Min.), drei Bushaltestellen in einer Entfernung von 200-500 m
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 2 von 1965, Ausweisung: GE

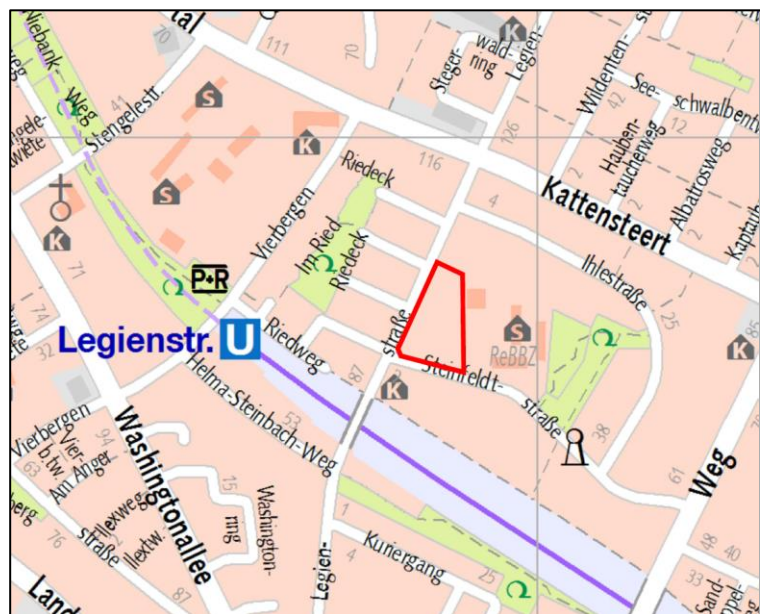
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Das Baukonzept besteht aus drei 3-geschossigen Elementen (L-förmige lärmabschirmende Bebauung und zwei innen liegende Gebäudezeilen) - Durch diese Struktur kann eine angemessene bauliche Verdichtung mit einem ausreichend großem, gut vor Lärmimmission geschütztem Innenbereich geschaffen werden
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen; anteilig Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	- Vorhabengebiet Wohnen
Projektstand / Handlungsschritte	- Intensive Vorgespräche und Verhandlungen zwischen dem Fachamt SL und Vorhabenträger - Die öffentliche Plandiskussion erfolgte im November 2012 - Vorweggenehmigungsreife wurde 2013 erreicht - Der Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude ist 2014 erfolgt - Projekt ist weitgehend realisiert (1. HJ 2016)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Teilweise aufwendige Lärmschutzmaßnahmen - Bauungs- und Nutzungskonzept speziell auf die Lärmbelastungen ausgerichtet - Umsetzung des gesamten Projekts durch ein privates Unternehmen, das die Wohnungen im eigenen Bestand halten und bewirtschaften wird - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 02
Nr. 123

Projekt
„Steinfeldtstraße 1
(Schulhof / Sport-
platzfläche ReBBZ)“
(Billstedt)

**aktuell keine
Realisierungschancen!**

Größe in ha	0,95
WE-Zahl insgesamt	55
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	ist zu prüfen
Baubeginn frühestens	offen
Innenentwicklung	ja

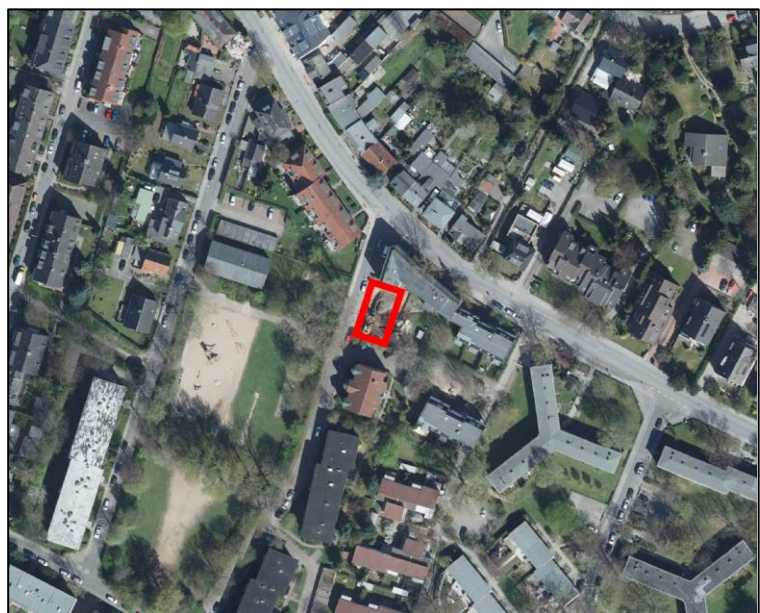


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Östlich der U-Bahn-Station Legienstraße (U2), Ecke Steinfeldtstraße / Legienstraße; westlich von ReBBZ und verschiedener sozialer Einrichtungen in ehemaligen Schulgebäuden - Sport- und Rasenbolzplatz, Schulhoffläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Zentrum Billstedt und Legiencenter in 10 Min. fußläufig alternativ per Bus zu erreichen - U-Bahn-Station Legienstraße (U2) in 5 Min. erreichbar, Bushaltestellen Kattensteet und Schiffbeker Höhe (Linien 27, 32, 223) in 5-10 Min. fußläufig erreichbar - Mehrere Kitas und Schulen in näherer Umgebung - Übergeordnete Straßenanbindung über B 5 und Horner Kreisel an A 24 und in wenigen Min. über B 5 an A 1
Interne Erschließung	- Über kurze Stichstraße von Steinfeldtstraße; abhängig vom Bebauungskonzept kann möglicherweise auf eine interne Erschließung verzichtet werden
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 43, Ausweisung: Gemeinbedarfsfläche (Schule)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ausbildung eines Blockrandes durch Gebäuderiegel entlang der Legienstraße (ggf. in L-Form zur Steinfeldtstraße) - Ggf. Integration eines Kinderbetreuungsangebotes in einem Einzelgebäude oder integriert in ein Wohngebäude - Zuwegung bei Einzelgebäude ggf. über den ehemaligen Schulhof - Einbindung einer mögl. Schulerweiterungsplanung ist offen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau; anteilig verdichtete Einfamilienhäuser (bspw. Gestapelte Reihenhäuser) - Frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen (anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen)
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien - Senioren
Neues Planungsrecht	- Umgang mit dem abweichenden Planungsrecht ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Gespräche zwischen der BSB und dem Bezirksamt haben stattgefunden → im Kontext der Schulentwicklungsplanung stehen die Flächen seitens BSB aus heutiger Sicht für Wohnungsbau nicht zur Verfügung - Seitens Fachamt SL ist ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Fläche eignet sich für die Nachverdichtung für Wohnungsbau und die Anziehung neuer Bewohnergruppen zur Stabilisierung des Stadtteils - Aktuell keine Realisierungsperspektive - Integration eines Kinderbetreuungsangebotes ist geplant - Die östlich der ehemaligen Schulgebäude angrenzende Parkanlage und der Spielplatz wurden 2012 erneuert - Lärmbelastung durch Straßenverkehr von Legienstraße - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn / Quartier I: Schiffbeker Berg – Legiencenter – Washingtonring

BI 03
Nr. 124
Projekt
„Arndesstieg“
(Billstedt)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



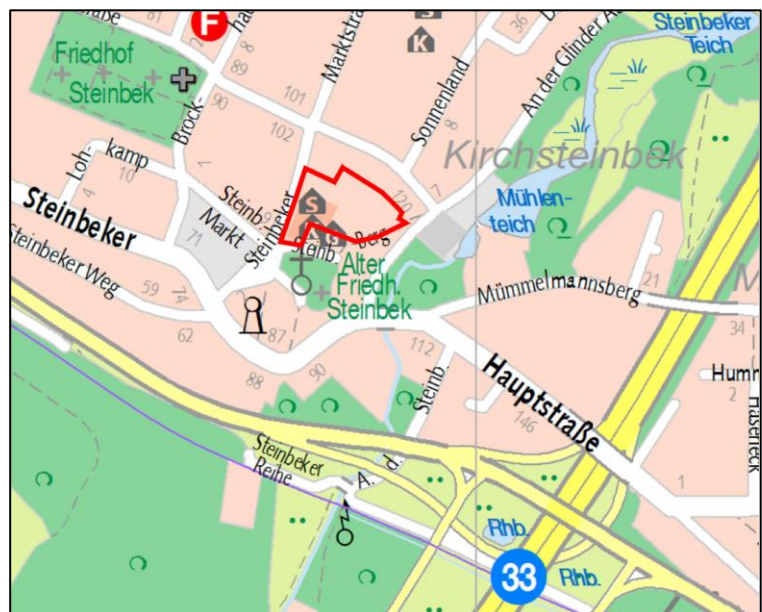
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Südlich der U-Bahn-Station Merkenstraße (U2), nördlich B 5 Bergedorfer Straße - Grünfläche und Stellfläche für Müllcontainer
Infrastruktur	- Fußläufig in 5 Min. sind Discounter und Geschäfte im Einkaufszentrum Merkenstraße erreichbar, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Billstedter Zentrum 10 bis 15 Min. zu Fuß oder mit dem Bus - U-Bahn-Station Merkenstraße (U2) in 10 Min. erreichbar, Bus: Haltestellen Mehrenskamp (Linie 12) in 5 Min., Haltestelle Billstedter Mühlenweg (Linie 232) in 10 Min. erreichbar - Kitas und Schulen in der Umgebung vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über B 5 und Horner Kreisel an A 24 und in wenigen Min. über B 5 an A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 32 - Ausweisung: WR, maximal 3-geschossig, Baugrenzen, Garagenanlagen unter Erdgleiche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ergänzung der Blockrandbebauung durch Anbau an nördliches Bestandsgebäude / Brandwand auf gleichem Grundstück - Orientierung der Baukubaturen an angrenzendem Bestandsgebäude und dessen Dachform; voraussichtlich 4 Vollgeschosse mit Flachdach
Art des Wohnens	- Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen - Insbesondere (junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich - Baugenehmigung kann voraussichtlich auf Basis des bestehenden Planrechts und Befreiungen erteilt werden.
Projektstand / Handlungsschritte	- Eigentümergespräch hat stattgefunden (2012) - Projektentwicklung und Abstimmung mit den SL und BP sind erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Aufgrund der ruhigen Lage besonders für Wohnnutzung geeignet; Eignung insbesondere für Familien, da Lage gegenüber einer großen Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz - Ergänzung des Blockrandes ist städtebaulich zu begrüßen - Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück oder dem Nachbargrundstück (gleicher Eigentümer) zu erbringen - Freiflächennachweis für wohnungsnahe Spielflächen muss erbracht werden - Umgang mit Baumbestand ist zu prüfen - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 04
Nr. 125

Projekt
„Steinbeker Markt-
straße“
(Billstedt)

Größe in ha	1,14
WE-Zahl insgesamt	52
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2017
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



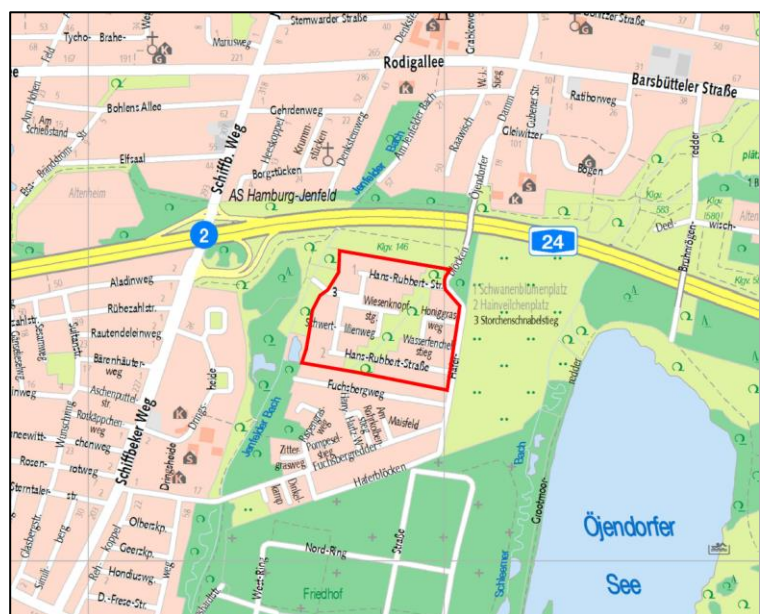
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet befindet sich an der Steinbeker Marktstraße - Städtebauliche Dominante ist die Trinitatiskirche (Kirche zu Steinbek); ebenfalls bedeutsam ist der westlich befindliche Marktplatz mit der historischen Bebauung - Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Schule (Schulbetrieb der FHH 2012 eingestellt, bis Ende 2016 Nutzung durch eine Privatschule) - Die Umgebung ist geprägt von Wohnungen mit vereinzelt nicht störendem Gewerbe und dem Marktplatz - Hanglage zur Kirche und besonders im Osten und Südosten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Anbindung an den ÖPNV (Buslinie 12 an der Haltestelle Steinbeker Marktstraße)
Interne Erschließung	- Zugang kann nur über die Steinbeker Marktstraße erfolgen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 88 von 1991 - Ausweisung: Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Mix aus Reihenhäusern, Stadthäusern und Geschosswohnungsbau in kleinteiliger Bauweise (Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
Art des Wohnens	- Verdichteter Einfamilienhausbau und kleinteiliger Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen - Junge Familien
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines Bebauungsplans mit WA-/WR-Ausweisung erfolgt (BI 111)
Projektstand / Handlungsschritte	- Ein Funktionsplan wurde durch das Fachamt SL erstellt - Eine Konzeptausschreibung durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist im Juli 2015 erfolgt - Die Kommission für Bodenordnung (KFB) hat der Anhandgabe des Grundstücks an den Bauträger Anfang 2016 zugestimmt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Topografie und großer Baumbestand - Nähe zum historischen Ortskern - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 05
Nr. 62

Projekt „Haferblöcken“ (Billstedt)

Größe in ha	14,5 (Plangebiet)
WE-Zahl insgesamt	270 (noch ca. 40)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	Umsetzung seit 2011
Innenentwicklung	nein



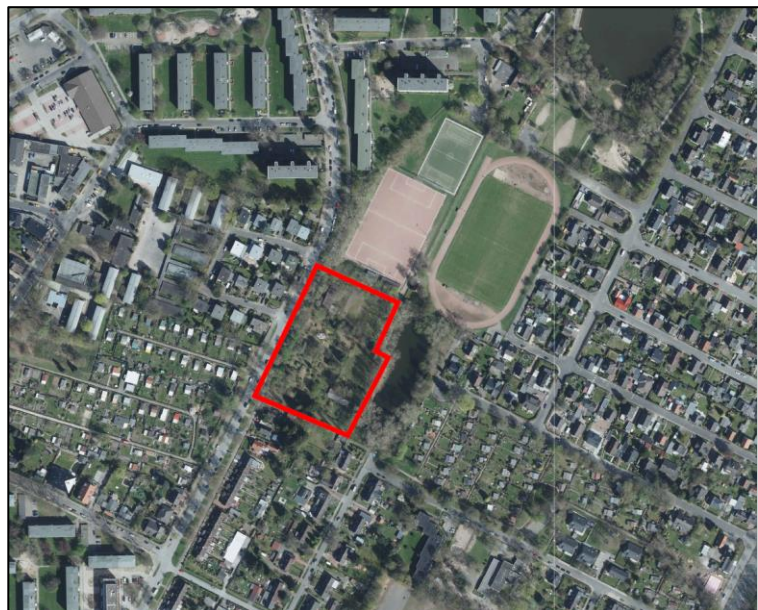
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage südlich A 24, nahe des Öjendorfer Sees - 2012 waren über 50 WE im Bau bzw. bereits bezogen, tlw. vorbereitende Erschließungsarbeiten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Jenfeld - Schulen und Kitas unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes angrenzend - ÖPNV-Anbindung über Buslinie mit Endhaltestelle an Wendekehre Haferblöcken - Straßenanbindung über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm - Anschluss an die A 24 westlich des Plangebiets über Schiffbeker Weg vorhanden - Neues Heizwerk an der Straße Haferblöcken
Interne Erschließung	- Ringartige Anliegerstraße von der Straße Haferblöcken mit Stichstraßen als Wohnhöfe und Wohnwege
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 103 in Verbindung mit Billstedt 103-Änderung von 2011 - Ausweisung: WR

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Überwiegend südorientierte, verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Erhaltung Bereich Raawischgraben
Art des Wohnens	- 175 Reihenhäuser, davon 120 im 1. BA - 74 Doppelhaus-Hälften, davon 20 im 1. BA - 20 Einfamilienhäuser, davon 4 im 1. BA - Förderung individuell durch die Wohnungsbaukreditanstalt zur Förderung von Wohneigentum
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- 1. Bauabschnitt Nord: Viele Gebäude bereits umgesetzt; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn - 2. Bauabschnitt Süd: Viele Gebäude bereits realisiert; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Naturnahe Lage zum Öjendorfer See ist für Familien besonders geeignet - Umsetzung Nordteil (1. BA) gem. Ergebnis kombinierter Bauträger- und Architekten-Wettbewerb - Am Nordrand des Plangebietes teilweise Lärmbelastung von der Autobahn A 24 - Verpflichtender Anschluss an das Nahwärmenetz (gemäß Änderung Billstedt 103 nicht erforderlich bei Passivhaus-Standard oder bei sonstigen besonderen Umständen) - Nachbarlage zum neuen Quartier Haferblöcken-Ost - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 06
Nr. 63

Suchraum „Legienstraße 174“ (Billstedt)

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	langfristige Wohnungsbaureserve
Baubeginn frühestens	langfristige Wohnungsbaureserve
Innenentwicklung	ja



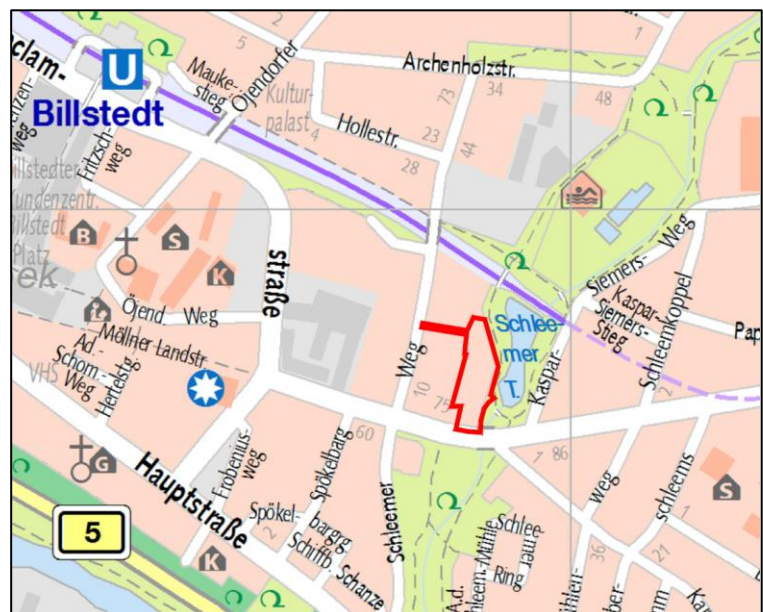
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt an der westlichen Grenze des Stadtteils Billstedt, im Norden grenzen die Sportanlagen des Vereins HT16 an, im Osten befindet sich eine Kleingartenanlage und im Süden erstreckt sich eine Einzelhausbebauung - Von Sportverein HAT16 als Freizeitgelände genutzt - Einige Kleingärten von Vereinsmitgliedern bewirtschaftet - Im östlichen Teil der benannten Fläche liegt ein kleiner Weiher
Infrastruktur	- Einkaufsmöglichkeiten: EKZ Manshardtstraße (ca. 500 m), Legien- und Billstedt-Center (ca. 1,5 km bzw. 2 km) - ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Stationen Legienstraße (ca. 1,5 km), Billstedt (ca. 2 km); Busse fahren auf der Manshardtstraße nach Billstedt, Wandsbek und zur Horner Rennbahn - Große Anzahl sozialer Einrichtungen, Kitas und Schulen vorhanden - Horner Kreisel / A 24 über die Legienstraße gut zu erreichen
Interne Erschließung	- Könnte über einen Ring oder Stichstraßen erfolgen
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Billstedt - Festsetzung: Grünfläche (Außengebiet) - Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünfläche dargestellt - Das Landschaftsprogramm stellt hier eine freiraumverbindende Grünachse dar

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Bisher noch kein städtebauliches Konzept vorhanden - Angrenzend befindet sich jedoch hauptsächlich Geschosswohnungsbau
Art des Wohnens	- Stadthäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser - Mischung aus frei finanzierten und gefördertem Wohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Allgemeines und / oder reines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Planungsrechtliche Grundsatzklärung erforderlich - Diverse Zielkonflikte vorhanden - Änderungen des Flächennutzungsplans bzw. Aufstellung B-Plan wären bei Konkretisierung erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Grundsätzlich ist die Fläche gut für Wohnungsbau geeignet; Lage und Einbindung in die Umgebung stimmen - Der kleine Weiher ist ein zusätzliches Plus für die Freiraumnutzung der neuen Bewohner - Entwicklungsmöglichkeit wird ggf. langfristig zu prüfen sein; die Flächen liegen jedoch innerhalb eines Grünverbundes - Gebiet ökologisch hochwertig - Die nördlich angrenzenden Sportplätze (Fußball) können zu Lärmbelästigungen führen - Landschaftsachse Horner Geest - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 07
Nr. 65

Projekt
„Schleemer Park“
(Billstedt)

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	68
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2013 vor
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



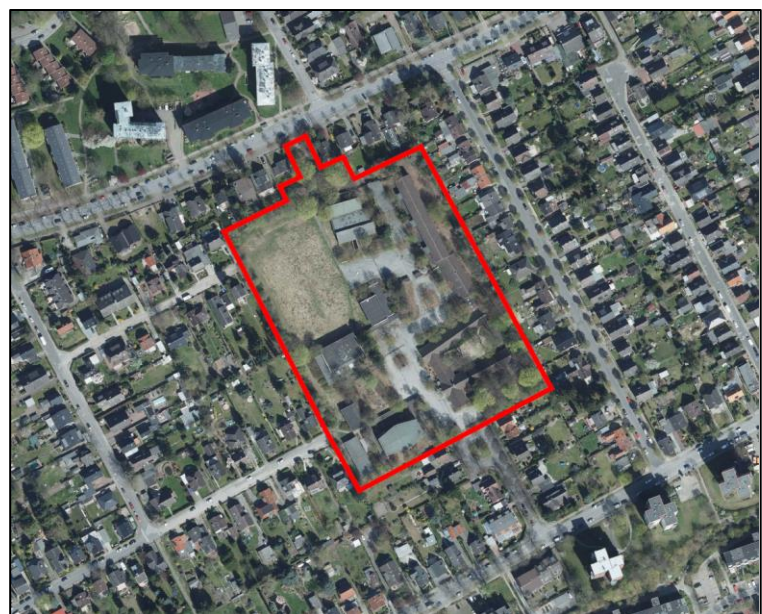
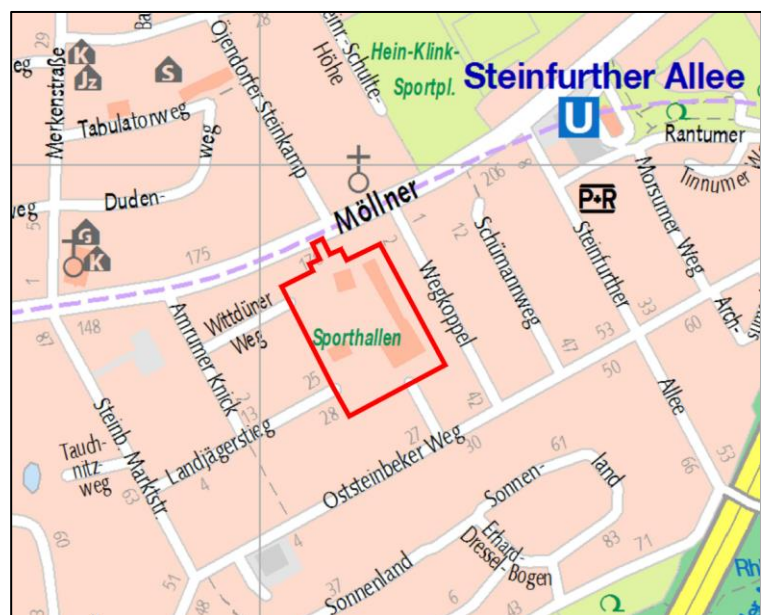
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Billstedt in fußläufiger Entfernung zum Billstedt-Center und direkt am Grünzug Schleemer Park - Ehemaliges Vattenfall Betriebsgelände mit denkmalgeschützter Villa (Wohnen)
Infrastruktur	- Die Nahversorgung wird über das nahe gelegene Billstedt-Center und mehrere Geschäfte und Discounter in unmittelbarer Umgebung sichergestellt - Schulen und Kitas sind nur wenige hundert Meter entfernt - Zwei U-Bahn-Stationen und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung - Das Grundstück wird über zwei Straßen erschlossen. Die Bundesstraße B 5 befindet sich ebenfalls in der Nähe
Interne Erschließung	- Erschließung wird über den Schleemer Weg und die Möllner Landstraße geplant
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 2 von 1965 - Ausweisung: Versorgungsfläche HEW und Gaswerke

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Erhalt der Villa an der Möllner Landstraße - Auf dem nördlichen Kerngrundstück Neubau von drei Solitäre Gebäuden mit 68 Wohnungen
Art des Wohnens	- Frei finanzierter und öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Allgemeines und reines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebaulicher Wettbewerb im April 2012 durchgeführt - Der B-Plan-Entwurf Billstedt 107 wurde 2013 von der Bezirksversammlung beschlossen und hat die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB erreicht - Vorhabenträgerwechsel 2015 / 2016 hatte zeitliche Verzögerungen zur Folge - Laufendendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche eignet sich aufgrund der ruhigen Lage hinter der Villa, der Lage am Grünzug, der guten ÖPNV-Anbindung und der Nähe zum Billstedt-Center sehr gut für neues Wohnen - Einbeziehung einer wichtigen Baumkulisse im Übergang zur Parkanlage als Teil des 2. Grünen Rings - Sanierung der denkmalgeschützten Villa an der Möllner Landstraße - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 08
Nr. 66

Projekt
„Oststeinbeker Weg“
(Billstedt)

Größe in ha	3,1
WE-Zahl insgesamt	67
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	2014
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zwischen den Straßen Oststeinbeker Weg und Möllner Landstraße - Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Schule (Schulbetrieb 2005 eingestellt) - Auf der Fläche sind im Bestand die Schulgebäude, zwei Turnhallen und eine Aula vorhanden - Die große Sporthalle wird derzeit von Vereinen und temporär von der Grundschule Bonhoefferstraße genutzt
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter) sind fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Die U-Bahn-Haltestellen Merkenstraße und Steinfurther Allee sind in 10 Min. fußläufig erreichbar - Sehr gute Anbindung an die A 1 (Auffahrt HH-Billstedt)
Interne Erschließung	- Planstraße von der Möllner Landstraße (Teilanbindung über Oststeinbeker Weg)
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 14 von 1966 - Ausweisung: Gemeinbedarfsfläche (Schule)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Die Fläche soll in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern bebaut werden - In Anlehnung an die Umgebung bis zu zweigeschossige Bebauung; das Projekt stellt eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauungsstruktur dar
Art des Wohnens	- Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser (Eigentumsmaßnahmen)
Zielgruppen / Haushalte	- Familiengerechtes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Allgemeines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- B-Plan-Verfahren Billstedt 105 wurde 2005 begonnen - Vor dem Hintergrund der Schulentwicklungsplanung Stopp bis Sommer 2012 - Konkretisierung des Bebauungskonzeptes und Funktionsplanung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung - Vorstellung im Stadtplanungs- und Regionalausschuss Februar 2013; Vorweggenehmigungsreife seit 2014 - Konzeptausschreibungsverfahren durch LIG in 2015 - Abschluss städtebaulichen Vertrags zwischen FA SL und Vorhabenträger Frühjahr 2016
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur (Nahversorgung, ÖPNV, Kita, Schulen) und der Umgebung (Einfamilienhausbebauung) besonders für familiengerechtes Wohnen geeignet - Integration des Baumbestandes im Funktionsplan - Ziel: Erhalt und Nachnutzung von Aula und Schulpavillon für Gemeinbedarf - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

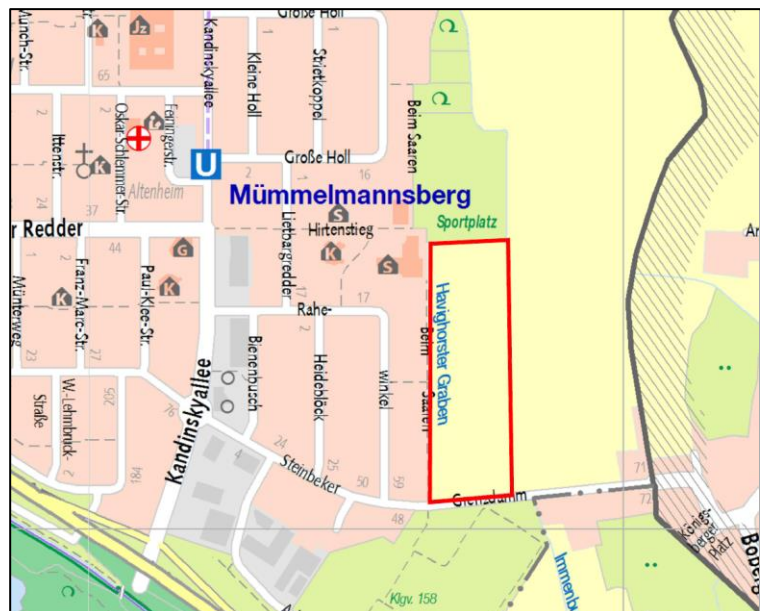
BI 09

Nr. 67

**Suchraum
„Östl. Siedlungsrand
Mümmelmannsberg“
(Billstedt)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	6,9
WE-Zahl insgesamt	500
Eigentümer	FHH + 5 Privateigentümer
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	mittelfristige Wohnungs- baureserve
Baubeginn frühestens	mittelfristige Wohnungs- baureserve
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Östlicher Siedlungsrand, Stadtteil Billstedt - Ackerland
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Knapp 50 Ladengeschäfte, Haupteinkaufsmöglichkeiten entlang der Kandinskyallee (Discounter) und im Einkaufszentrum - ÖPNV-Anbindung über U2 (U-Bahn-Station Mümmelmannsberg) - Schulen und Kitas vor Ort - Straßenanbindung über A 1 (Abf. Billstedt) oder B 5 (Bergedorfer Str.)
Interne Erschließung	- Planstraße von Steinbeker Grenzdamm erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 69 von 1981 - Ausweisung: Grünfläche (Dauerkleingärten u. Spielplatz)

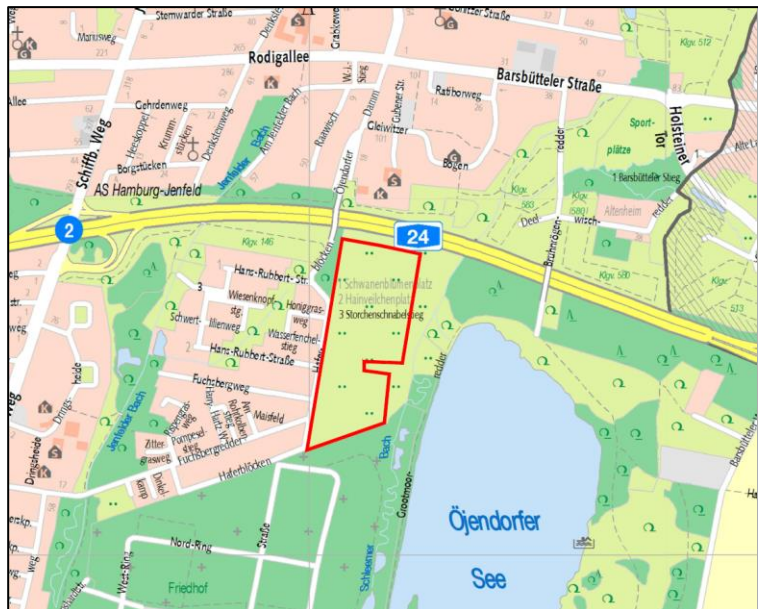
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsbau max. viergeschossig, zum Siedlungsrand hin niedriger (2- bis 3-geschossig)
Art des Wohnens	- Stadthaus-/Reihenhausbebauung; Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- WR / WA
Projektstand / Handlungsschritte	- Testentwürfe im Fachamt SL erstellt - Qualifizierung des Standortes ab 2017 gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft über ein städtebauliches Wettbewerbs- resp. städtebauliches Gutachterverfahren vorgesehen - Gespräche mit Grundstückseigentümern sind fortzuführen - Änderungen von FNP und B-Plan werden bei Konkretisierung notwendig - Berücksichtigung des Um- und Neubaus der Grundschule Rahewinkel
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Entwicklung wird befürwortet, ist derzeit aber nicht absehbar, da Eigentümer sich 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 das Sanierungsgebiet Billstedt S3 - Eventuelle Kombination von Wohnungsbau und Kleingärten - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 10 Projekt
„Haferblöcken-Ost“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

**Flüchtlingswohnen
im Mengengerüst nicht
berücksichtigt**

Größe in ha	ca. 8
WE-Zahl insgesamt	550
Eigentümer	derzeit FHH
Planungsrecht erforderlich	ja (Realisierung für Flüchtlinge vorab gem. § 246 Abs. 14 BauGB)
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2017
Baubeginn frühestens	2. HJ 2016 Flüchtlingswohnungen
Innenentwicklung	nein



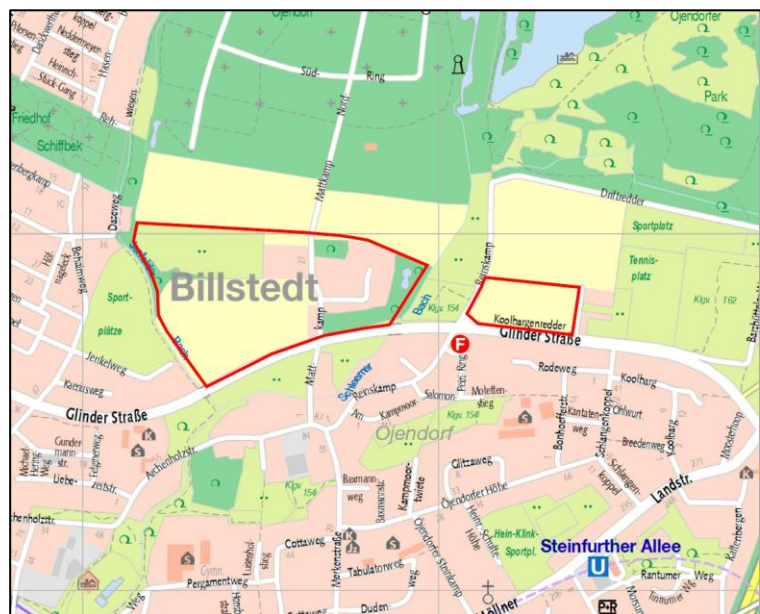
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage südlich A 24 nahe des Öjendorfer Sees - Stilllegungsfläche Acker
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: Dringsheide, EKZ Jenfeld - Schulen: Fuchsbergredder, Öjendorfer Damm - Kita-Flächen im B-Plan-Gebiet Billstedt 90 westl. angrenzend: Rispengrasweg, ggf. Fuchsbergredder, bei Bedarf weitere Kita im Plangebiet - Haus d. Begegnung: im Plangebiet vorgesehen - Platzhalter für lokale Ökonomie - ÖPNV-Anbindung über Buslinie Straße Haferblöcken - Straßenanbind. über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm - Anschluss an die A 24 über Schiffbeker Weg vorhanden - Bestehendes Heizwerk an der Straße Haferblöcken
Interne Erschließung	- Stich von Süden, Erschl. von Norden mit „Überlauf“ zum Haferblöcken, dadurch Bereich Wanderweg von Straßenquerungen frei gehalten; Feinerschließung mit Wohnwegen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 90 (1997) - Ausweisung: Parkanlage (FHH)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Überwiegend südorientierte, verdichtete Duplex-Häuser / Reihenhäuser (i.d.R. 2-geschossig + Staffel) mit Erhalt der Knicks
Art des Wohnens	- 250 WE im Rahmen der „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen“ (UPW): im 1. BA reihenhausartiges Flüchtlingswohnen (2 WE je Haus für max. 15 Jahre), ggf. Umbau in Reihenhäuser (1 WE); 300 WE im 2. BA für den allgemeinen Wohnungsmarkt - Davon ca. 20 WE barrierefreie Wohnungen (Senioren etc.) - Derzeit keine Förderung im 1. Förderungsweg vorgesehen - Förderung individuell durch die Investitions- und Förderbank zur Förderung von Wohneigentum
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien (1. BA migrantisch)
Neues Planungsrecht	- Notwendig (1. BA vorab gem. § 246 Abs. 14 BauGB), BI 113
Projektstand / Handlungsschritte	- Komplexes Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung im Januar 2016 durch Bezirk / Fachamt SL durchgeführt - Ab März 2016 Umsetzung in Funktionsplan - B-Plan-Verfahren Billstedt 113 eingeleitet - Ab Sommer 2016 Bauantragsverfahren für 1. BA - Im Juni 2016 Baubegleitgremium durch Fachamt SL eingerichtet - 2. BA: Vermarktung nach Vorweggenehmigungsreife des B-Plan-Entwurfs Billstedt 113 gem. § 33 Abs. 1 BauGB - Änderung von FNP und LAPRO notwendig
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Naturnahe Lage zum Öjendorfer See ist für Familien besonders geeignet - Autofreie Quartiersmitte am Wanderweg mit großem Spielplatz - Optimierung Lärmschutz BAB A 24 wird als erforderlich erachtet - Anschluss an bestehendes Nahwärmenetz möglich - Quartiersentwicklung inkl. Infrastruktur mit Bürgerbeteiligung im Rahmen UPW erfolgt parallel durch Fachamt SL - Entwicklungsraum Billstedt-Horn, Schwerpunktgebiet RISE

BI 11 **Suchraum**
„Gartenstadt Öjendorf“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 27
WE-Zahl insgesamt	ca. 700
Eigentümer	FHH + Privateigentümer
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	unklar
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Nördlich des alten Ortskerns Öjendorf und der Glinder Straße, südlich des Öjendorfer Friedhofs und Öjendorfer Parks - Landwirtschaft, Flüchtlingsunterbringung Mattkamp, einzelne Wohngebäude
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in größerer Entfernung (Dringsheide, Merkenstraße, Billstedt-Center) - ÖPNV-Anbindung über Buslinie 432 an Glinder Straße, weiter entfernt U2 Merkenstraße - Schulen und Kitas vor Ort - Straßenanbindung über Glinder Straße zur A 1 (Abf. Billstedt)
Interne Erschließung	- Erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 204 (1961); Fläche für besondere Zwecke (Friedhofserweiterung) - Teilbebauungsplan 202 (1961); öffentl. Park- und Grünanlagen - Baustufenplan Billstedt (1955); unter Landschaftsschutz stehendes Außengebiet

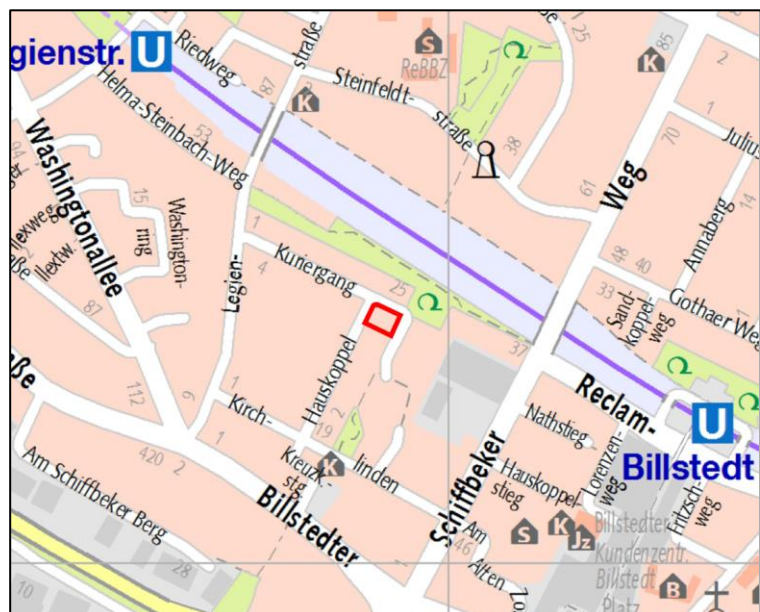
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsbau in einer noch zu definierenden Bebauungsdichte, zum Siedlungsrand hin niedriger - Gartenstadtkonzept mit 3-/4-geschossigen Stadthäusern; Unterschiedliche Bau- und Wohntypologien
Art des Wohnens	- Stadthaus-/Reihenhausbebauung; Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung WR / WA erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Fachsymposium „Gartenstadt Öjendorf“ wird am 27.09.2016 durch das Bezirksamt durchgeführt - Im IV. Quartal 2016 werden gemeinsam mit den Kooperationspartnern die anstehenden Verfahrensschritte erörtert; folgend Verabredungen zum Planungsprozess - Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs erforderlich - Gespräche mit Grundstückseigentümern sind zu führen - Frühzeitiges Bürgerbeteiligungsverfahren erforderlich - Schaffung neuen Planungsrechts und Änderungen von FNP und LAPRO werden bei Konkretisierung notwendig
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der guten Anbindung über die Glinder Straße und der Nähe zum Öjendorfer Park gut für Wohnnutzungen geeignet - Anspruchsvolle Siedlungsplanung im Übergang zu sensiblem Landschaftsraum (Landschaftsachse Horner Geest, Auenentwicklungsbereiche / Biotop entlang des Jenfelder und Schlee-mer Bachs), dem Öjendorfer Friedhof und Park - Der Betrachtungsraum steht unter Landschaftsschutz - Einbindung des derzeit in der Bearbeitung befindlichen Konzepts zur Entwicklung der Landschaftsachse Horner Geest - Berücksichtigung der durch die Glinder Straße verursachten

	Lärmimmissionen - Optimierung der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgung notwendig - Einbindung der Flüchtlingsunterbringung Mattkamp und der am Reinkamp bestehenden KGV-Anlage - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)
--	--

BI 12 **Projekt**
„Hauskoppel 20“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,13
WE-Zahl insgesamt	23
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



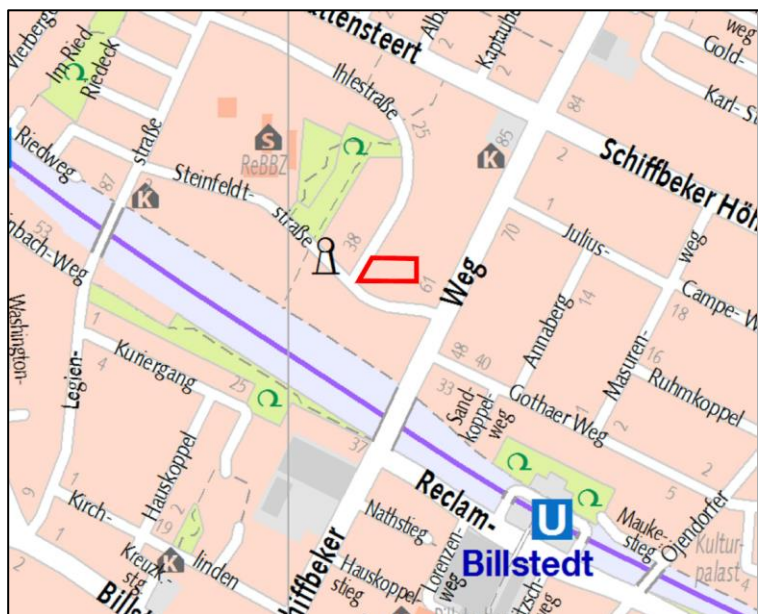
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Im Block südlich der U-Bahn-Strecke nach Mümmelmannsberg zwischen Legienstraße und Schiffbeker Weg gelegen, im Süden an die Billstedter Hauptstraße sowie als Blockerschließung an die Straße Kirch Linden grenzend - Kirche und Gemeindehaus
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet, insbesondere durch die Nähe zum Billstedter Zentrum sowie dem EKZ Billstedt - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestellen Legienstraße und Billstedt (U2) sowie der Busbahnhof Billstedt Zentrum innerhalb von 5 Min. fußläufig zu erreichen) - In der näheren Umgebung Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden - Übergeordnete Anbindung über Legien- und Billstedter Hauptstraße an die B 5
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 73 - Ausweisung: Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche nach BauNVO v. 1977

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der Kirchengebäude und Neubau mit einem der Baufeldgröße entsprechenden und der Umgebung städtebaulich angepassten Mehrfamilienhaus
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Befreiungen vom geltenden Planrecht
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Gebäude wird in den Kontext einer bestehenden mehrgeschossigen Mehrfamilienhausbebauung optimal eingebunden - Abseits von Bahnanlagen und Hauptverkehrsstraßen in einer ruhigen Wohnlage gelegen, jedoch in nächster Nähe zum Billstedter Einkaufszentrum - Gute Ausstattung mit öffentlichen und Bildungseinrichtungen - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 13 **Projekt**
„Ihlestraße 41“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,24
WE-Zahl insgesamt	34
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



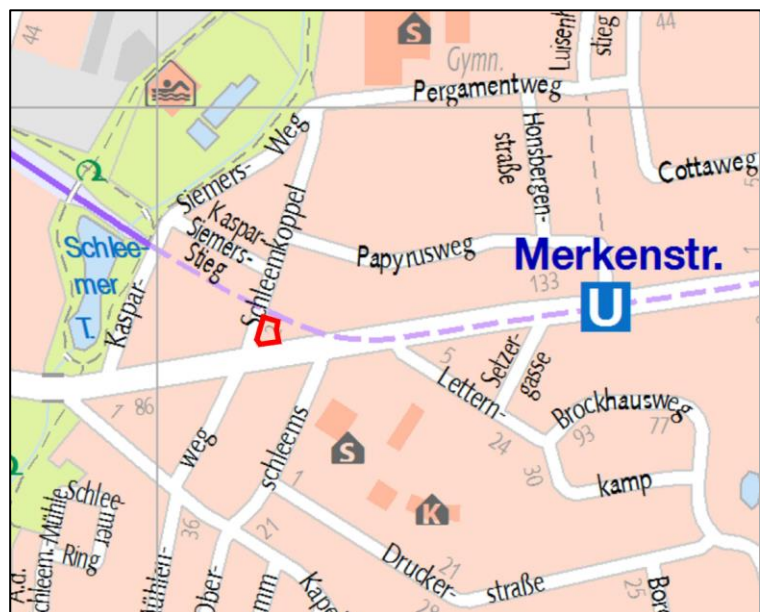
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Nördlich der U-Bahnstrecke nach Mümmelmannsberg, zwischen Schiffbeker Weg, Kattensteert und Legienstraße gelegen, über die südlich quer verlaufende Steinfeldstraße direkt an Schiffbeker Weg und Legienstraße angebunden, südöstlich liegt das EKZ Billstedt - Brachfläche
Infrastruktur	- Hervorragende Nahversorgungsmöglichkeiten über das fußläufig gut erreichbare Zentrum Billstedt sowie das EKZ sichergestellt - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Billstedt und Legienstraße (U2) sowie Bushaltestellen am Schiffbeker Weg und Busbahnhof Billstedt Zentrum innerhalb von 10 Min. fußläufig zu erreichen) - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnet über den Schiffbeker Weg an die B 5 (Bergedorfer Straße) angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 43 - Ausweisung: WR 4g (zwingend) nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Neubau eines Wohngebäudes auf ausgewiesenem Baufeld nach erfolgtem Abriss eines Behelfsheimes - Mit dem Neubau wird die am Ort vorhandene Baustruktur städtebaulich vervollständigt
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Im 1. Förderweg geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Flüchtlingsfamilien - BASFI-Bedarfsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Verkauf seitens LIG noch nicht abgeschlossen - Vorgespräche zum Bauantrag im Fachamt SL vorgesehen.
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und ergänzt die Reihe mehrgeschossiger Wohngebäude - Es wird eine bereits lange bestehende Brachfläche wiederbebaut und der letzte fehlende Neubau im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgeführt - Gute Lage des Neubaus aufgrund seiner Einbindung in ein ruhiges, intaktes Wohnumfeld und die optimale Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen

BI 14 Projekt
„Möllner Landstraße
105“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,07
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



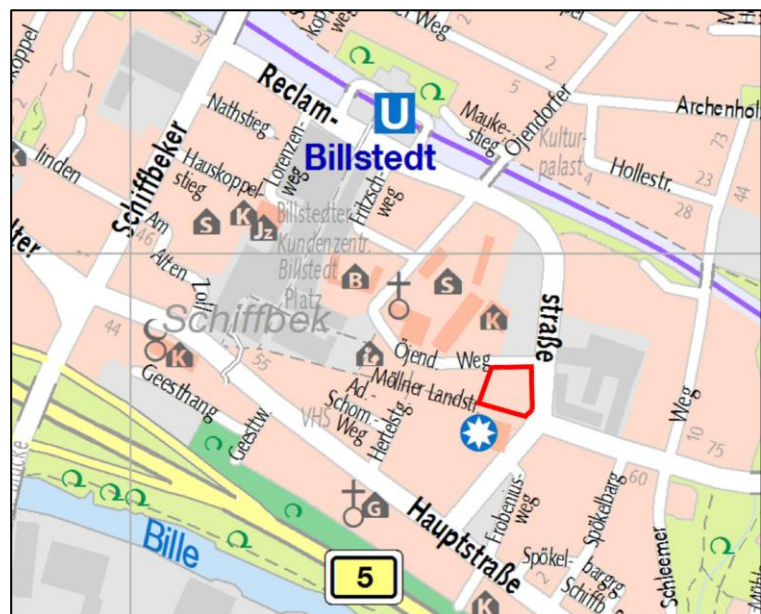
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Nördlich der Möllner Landstraße, am Beginn der Straße Schleemkoppel gelegen, östlich befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße, westlich der Schleemer Bach - Wohngebäude mit leer stehender Schankwirtschaft im Erdgeschoss
Infrastruktur	- Hervorragende Nahversorgungsmöglichkeiten über das fußläufig gut erreichbare Zentrum Billstedt sowie das EKZ sichergestellt - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Billstedt (U2) innerhalb von 5-10 Min. fußläufig zu erreichen, innerhalb von 5 Min. die U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße (U2) sowie Bushaltestellen an der Möllner Landstraße) - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnet über die Möllner Landstraße an die Bundesautobahn A 1 angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 6 - Ausweisung: SO-L 2g sowie nachrichtlich U-Bahn-Trasse nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des vorhandenen Altbaus und Neubau einer mit der Schmalseite zur Möllner Landstraße ausgerichteten, 4-geschossigen Wohnzeile in Anknüpfung an das östlich liegende Bestandsgebäude
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Kleinwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt SL sind erfolgt - Vorbescheidsantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und ergänzt die Reihe mehrgeschossiger Wohngebäude entlang der Möllner Landstraße - Für die im Kreuzungsbereich Möllner Landstraße, Schleemkoppel liegenden Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden - Beim Neubau ist das unter dem Grundstück vorhandene Tunnelbauwerk zu berücksichtigen - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

**BI 15 Projekt
„Möllner Landstraße
45-47“
(Billstedt)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,36
WE-Zahl insgesamt	105
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



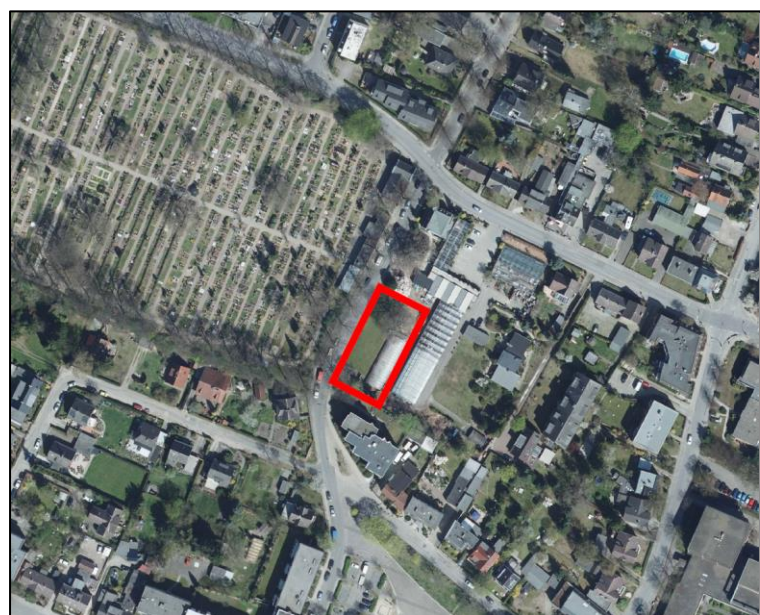
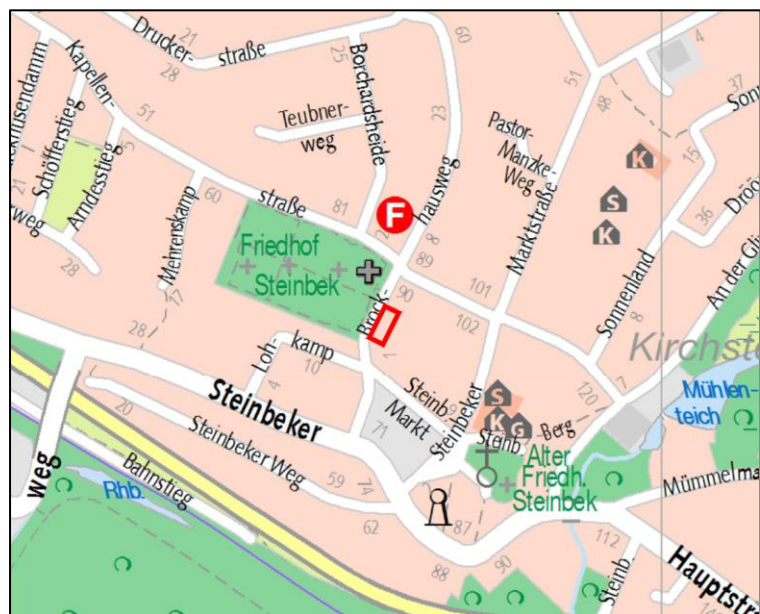
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Grundstück liegt direkt im Zentrum von Billstedt, nördlich des Fußgängerwegabschnittes der Möllner Landstraße, Ecke Reclamstraße; in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Billstedt - Postfiliale und Postpaketzentrum
Infrastruktur	- Hervorragende Nahversorgungsmöglichkeiten, gesichert durch das Billstedt-Center und zahlreiche Läden im Umfeld des Stadtteilzentrums - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Busbahnhof Billstedt sowie U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar) - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnet über Reclamstraße und Schiffbeker Weg an die B 5 angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 21 und Billstedt 91 (Textplan) - Ausweisung: Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen, Gemeinbedarfsfläche, Deutsche Post nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Verlagerung und Abriss des alten Postgebäudes und Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses als straßenbegleitende Blockrandbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Im 1. Förderweg geförderter sowie frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Familienorientiertes und Studierenden-Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche mit neuem Grundstückseigentümer über eine Neuordnung des Grundstücks - Städte- und hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen - Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses entsprechend den Hinweisen der Jury
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Nach Abriss des alten Postgebäudes bietet sich auf dem großen Grundstück die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung mit einer geschlossenen Blockrandbebauung an - Aufgrund der Größe des Grundstücks kann auf dem Grundstück eine mehrgeschossige Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Wohnformen, Ladenlokalen und Postfiliale im Erdgeschoss untergebracht werden - Lärmbelastung von Billstedter Haupt- und Reclamstraße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - Fläche befindet sich im Gebiet Vorbereitender Untersuchungen Zentrum-Billstedt (im WBP 2016 zugleich Suchraum BI 20) sowie im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 16 **Projekt**
„Brockhausweg, bei
Kapellenstraße 90“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	18
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



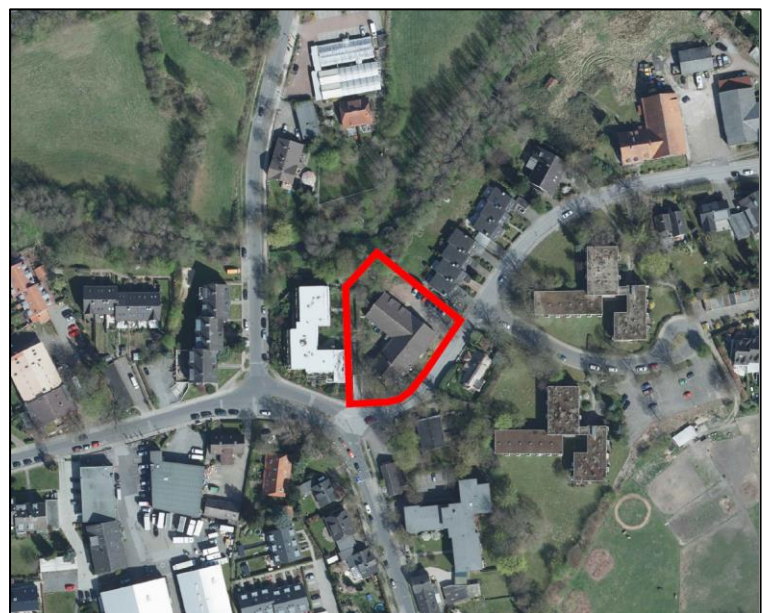
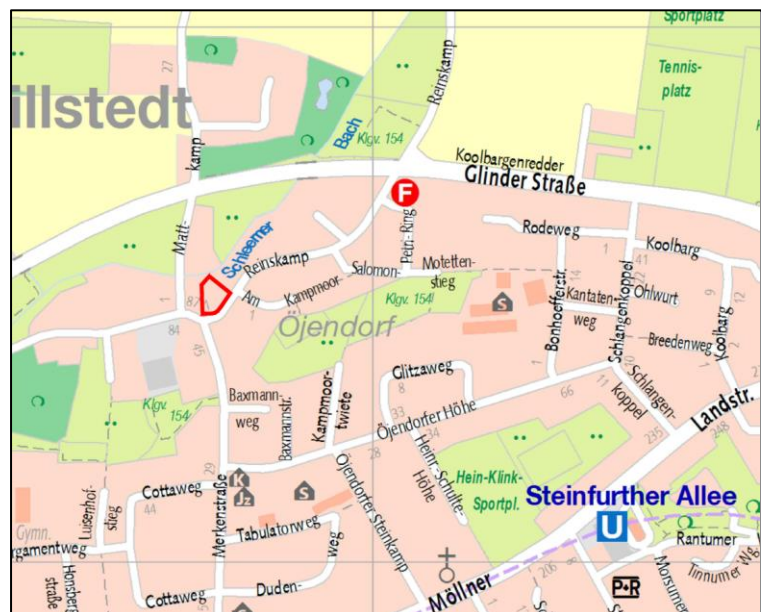
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage auf einem vom Gärtneriegelände Kapellenstraße 90 abgetrennten Grundstück am Brockhausweg, westlich grenzt der Steinbeker Friedhof an, weiter südlich befindet sich der Steinbeker Marktplatz - Freifläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung eher unterrepräsentiert, lediglich weiter östlich am Oststeinbeker Weg ist ein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden - ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen gegeben an der Kapellen- und Steinbeker Hauptstraße - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnet über die nahe Steinbeker Hauptstraße an die B 5 (Bergedorfer Straße) und Bundesautobahn A 1 angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 88 - Ausweisung: WA 2o nach BauNVO v. 1990

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Neubau eines Mehrfamilienhauses auf ausgewiesenem, von Bebauung freiem Baufeld
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche zu dem Vorhaben im Fachamt SL erfolgt - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der beabsichtigte Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und soll städtebaulich zwischen der kleinteiligeren Bebauung am Brockhausweg und größeren Gebäuden südlich im Umfeld des Steinbeker Marktes vermitteln - Mit dem Vorhaben wird ein Auftakt der vom Bebauungsplan auf dem Gärtneriegrundstück beabsichtigten Wohnbebauung gegeben - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 17 **Projekt**
„Reinskamp 1“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,21
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Grundstück liegt am nördlichen Ende der Merkenstraße im Übergang zur Straße Reinskamp, nördlich grenzen der Schlee-mer Bach bzw. die Glinder Straße an - Bauernhaus und Freifläche
Infrastruktur	- In der näheren Umgebung sind Nahversorgungsmöglichkeiten nicht vorhanden, kleinere Läden befinden sich entlang der Merkenstraße bzw. an der U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße - Gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen an der Merkenstraße sowie innerhalb von 10 Min. fußläufige Erreichbarkeit der U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße (U2)) - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnet über die nahe Glinder Straße an die Bundesauto-bahn A 1 angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 92 - Ausweisung: WA 1o, Erhaltungsbereich nach BauNVO v. 1990

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des Bauernhauses und Neubau im ausgewiesenen Bau-feld, in Anlehnung an das historische Vorbild
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid erteilt - Im Fachamt SL erfolgten Gespräche mit Antragstellerinnen und Antragstellern zur Vorbereitung des Bauantrages
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	- Aufgrund der Größe des Grundstücks können auf dem Grund-stück alle dem Mehrfamilienhaus zugehörigen Nebenanlagen problemlos untergebracht werden - Das im Krieg beschädigte und wiederaufgebaute Gebäude wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, welcher Bezug zum historischen Vorbild nimmt (städtebaulicher Erhaltungsgebiets-bereich) - Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und mit dem Reinskamp an einer ruhigen Wohnstraße errichtet - Zu dem bachbegleitenden Wald im Norden ist ein Waldabstand von 25 Metern zu berücksichtigen - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 18 **Projekt**
„Merkenstraße 27-37“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	1,01
WE-Zahl insgesamt	ca. 70
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2020
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



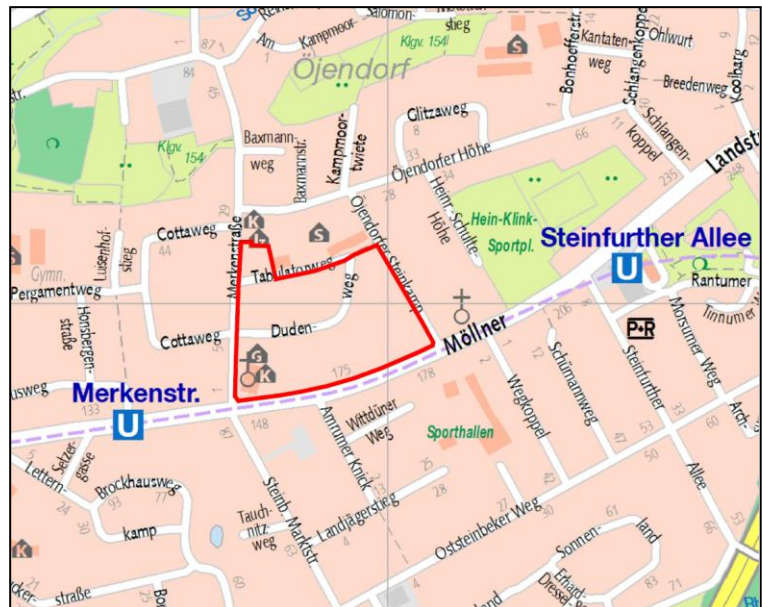
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Gebiet befindet sich an der Merkenstraße im Ortszentrum Öjendorf - Kleinteilige Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur sowie Wohnanteile - Zum Teil Leerstand, untergenutzte Grundstücksanteile - Großer geschützter Baumbestand - Ortsrandlage zu Parkanlage und Kleingärten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe nur teilweise zur Verfügung - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Anbindung an den ÖPNV (Buslinie 432 an der Haltestelle Öjendorfer Höhe, U-Bahn Merkenstraße)
Interne Erschließung	- Zugang kann nur über die Merkenstraße erfolgen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 92 und GOP von 1995 - Ausweisung: Gewerbegebiet nach BauNVO 1990 - Städtebaulicher Erhaltungsbereich

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Mix aus Stadthäusern und Geschosswohnungsbau in kleinteiliger Bauweise
Art des Wohnens	- Kleinteiliger Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen; Schwerpunkt: Junge Familien
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines Bebauungsplans mit WA- / WR-Ausweisung notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	- Der Stadtplanungsausschuss hat am 14.10.2015 einen Prüfauftrag an das Bezirksamt / Fachamt SL beschlossen - Fachamt SL hat ein erstes Gespräch mit Grundeigentümern geführt - Es liegt ein erstes Massenmodell eines Architekten vor - Die 5 Grundeigentümer müssen sich einigen - Inanspruchnahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen fürs Wohnen wird geprüft
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Städtebaulicher Erhaltungsbereich und großer Baumbestand - Dörfliches Umfeld - Inanspruchnahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen für das Wohnen wird geprüft - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 19 **Projekt**
„Dudenweg“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 8
WE-Zahl insgesamt	175 (Abriss 44 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	1. BA: nein, ansonsten: ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2018
Baubeginn frühestens	1. BA: 2017 (Genehm. nach best. Planungsrecht), restliches Plangebiet: 2018
Innenentwicklung	ja



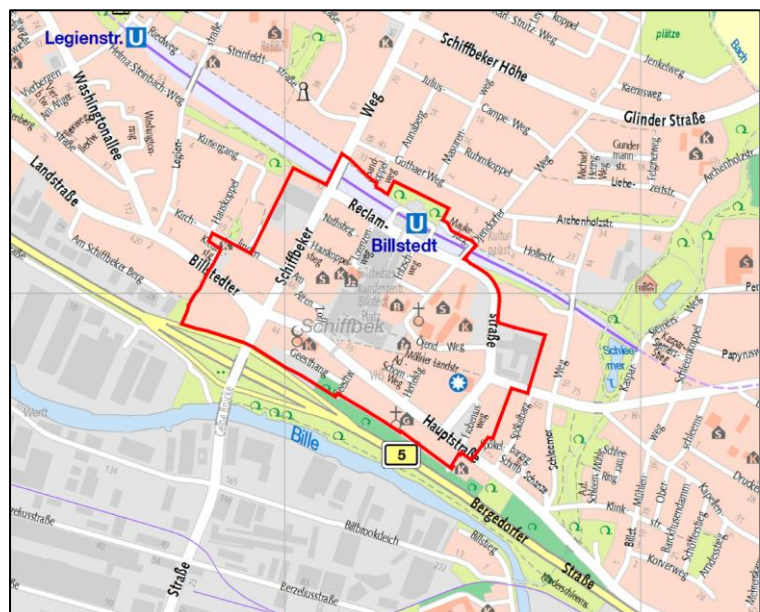
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral in Billstedt, nördlich der Möllner Landstraße, zwischen Merkenstraße und Öjendorfer Steinkamp - 484 WE, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau - Kirche, Gemeindehaus, Pastorat - Grünfläche
Infrastruktur	- Einkaufszentrum Billstedt-Center etwa 1 km westlich des Plangebiets, ist fußläufig oder mit dem ÖPNV zu erreichen - Nahversorgungsmöglichkeiten in der Merkenstraße - U-Bahn-Station Merkenstraße (U2) in ca. 400 m Entfernung, Buslinien in Möllner Landstraße (Linie 133) und Merkenstraße (Linie 432) sind in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar - Stadtteilschule Öjendorf, Haus der Jugend und zwei Kitas im Umkreis von 500 m - Übergeordnete Straßenanbindung über die Möllner Landstraße zur Anschlussstelle HH-Öjendorf zur A 1
Interne Erschließung	- Bestehende Straßen Duden- und Tabulatorweg sollen tlw. umgestaltet, der Dudenweg verkehrsberuhigt umgebaut werden
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 9 - Ausweisung: Reines Wohngebiet, private Grünfläche, Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche, Pastorat, Gemeindehaus), Sondergebiet Läden

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Moderate Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung auf Basis des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs durch tlw. Abriss und Neubau - Beibehaltung des prägenden, zentralen Angers und verdichtete Neubebauung in diesem Bereich - Ergänzung von 3- bis 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten am Öjendorfer Steinkamp
Art des Wohnens	- Reihenhäuser / Geschosswohnungen, teilw. öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien)
Neues Planungsrecht	- Neuaufstellung des Bebauungsplans Billstedt 112 (Dudenweg)
Projektstand / Handlungsschritte	- Realisierung in zwei Bauabschnitten - Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird derzeit vom Fachamt SL ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet - Einleitung des B-Plan-Verfahrens im Sommer 2016
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Fläche gut geeignet für die Nachverdichtung im Wohnungsbau - Ausbildung des Angers ohne Stellplätze als hochwertiger Aufenthaltsort und Identifikationspunkt in der Mitte des Quartiers - Umgestaltung des Dudenwegs zu einem tlw. verkehrsberuhigten Bereich, Sackgasse mit Wendehammer und fußläufiger Durchwegung - Zentraler Treffpunkt (Quartiersplatz) beim vorhandenen Waschhaus geplant - Fläche liegt im RISE-Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)

BI 20 **Vorbereitende
Untersuchungen
„Billstedt-Zentrum“
(Billstedt)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	47
WE-Zahl insgesamt	ca. 400 (zzgl. BI 15)
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017 (Teilflächen)
Innenentwicklung	ja

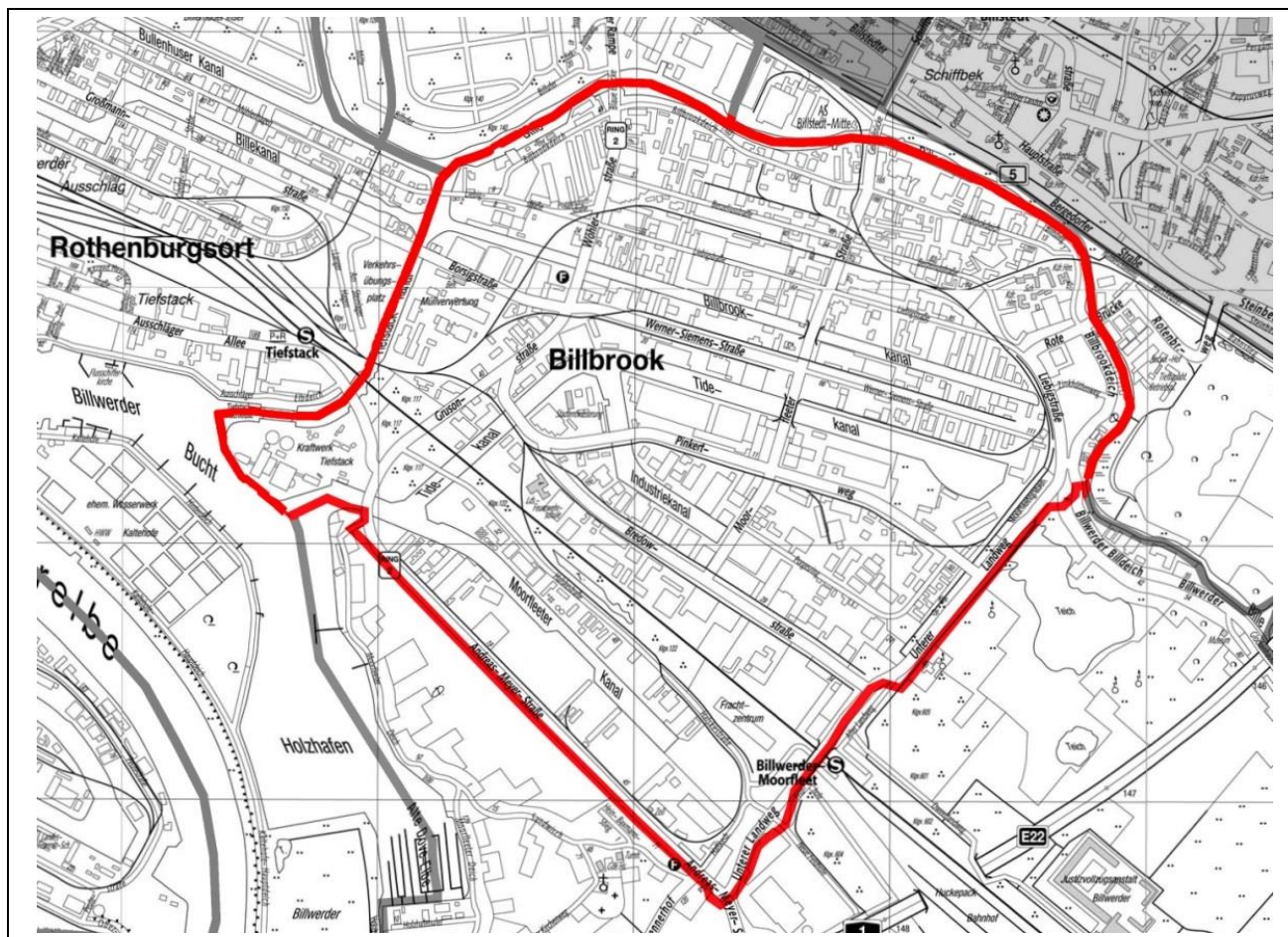


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Zentrum Billstedt (B2-Zentrum / Bezirksentlastungszentrum) - Zentrale Nutzungen wie Billstedt-Center, Fußgängerzone Möllner Landstraße, Billstedter Marktplatz sowie Gemeinbedarfs-, Wohn-, Gewerbe- und Straßenflächen, z.T. untergenutzt - Strukturelle Defizite (Bebauung, öffentlicher Raum, Wegebeziehungen) und Funktionsschwächen (Nutzungsbesatz)
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten und Einzelhandel im Billstedt-Center; zahlreiche Läden im Umfeld - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße B 5 und Bundesautobahn A 24) über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße
Interne Erschließung	- Neue Erschließung in Abhängigkeit der betrachteten Teilräume und des städtebaulichen Konzeptes ist zu schaffen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungspläne Billstedt 1, 20, 21, 23, 28, 42, 52, 54, 56, 60, 73, 77, 86, 91, 93 und Billstedt 108 / Horn 48, Baustufenplan Billstedt, Teilbebauungsplan TB 98

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung auf Streuflächen im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB - Mischnutzung aus Wohnen und Einzelhandel - Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen, Studierende, Senioren und Familien
Neues Planungsrecht	- Voraussichtlich verschiedene B-Pläne erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen u.a. mit Testentwürfen / Konkretisierungen von städtebaulichen Konzepten auf rd. 12 Teilflächen durch Fachamt SL - Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans unter Einbezug verschiedener Fachbelange und der Öffentlichkeit (FA SL) - Vorabstimmung und Beginn mit sog. „vorgezogenen Maßnahmen“ auf Teilflächen ab 2016 (verschiedene Eigentümer)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Flächenpotenziale für Wohnungsneubau bieten Anknüpfungspunkte für eine Belebung des Zentrums durch neue Haushalte - Fortführen der Zielsetzungen und Entwicklungsansätze aus dem Rahmenplan Zentrum-Billstedt 2010, dem IEK Billstedt-Horn 2016, der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ 2014 → Ziel: Festlegung als Sanierungsgebiet nach BauGB - Lärmbelastung von Billstedter Hauptstraße, Schiffbeker Weg und Reclamstraße sind im Zuge der Konkretisierung von Planungen zu berücksichtigen - Verlagerung von Gewerbebetrieben und Gebäudeabbrüche für Umstrukturierungen notwendig (Flächenbedarfe)

Billbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.428	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	26,3	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	7,9	14,5	18,8
Haushalte	619	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	60,3	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	20,0	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	24,2	30,2	26,6
Fläche in km ²	6,1	142,3	755,3
Einwohner je km ²	233	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	83	23.637	246.090
Wohnungen	284	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	25,4	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	65,8	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	13,1	32,0	38,8
Sozialwohnungen	0	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	0	6.609	27.897

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015



Billbrook

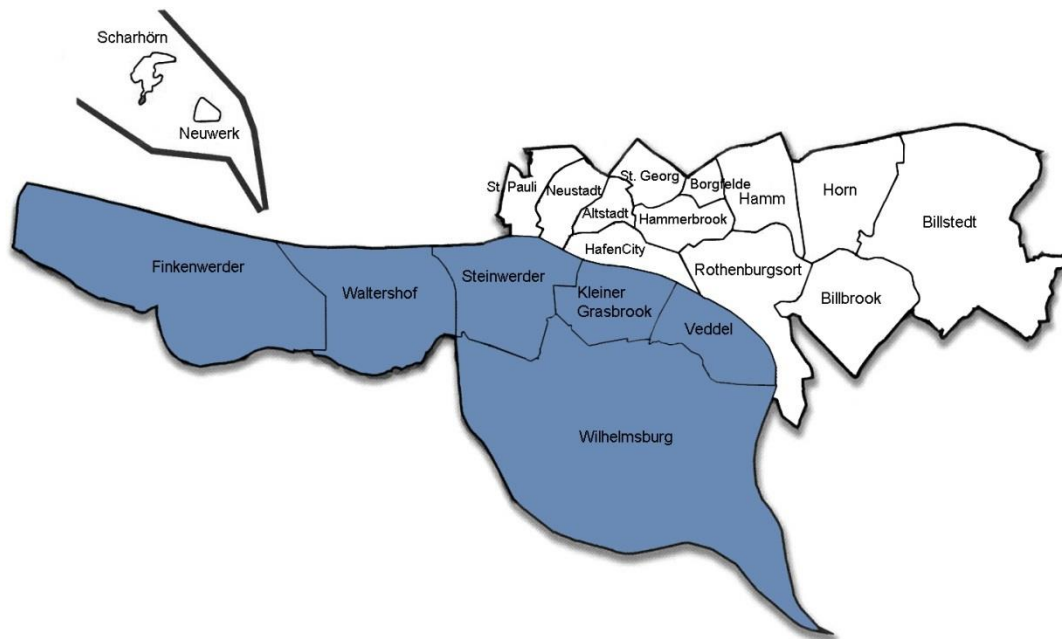
Der Stadtteil Billbrook liegt zwischen Elbe und Bille und wird im Osten durch den Bezirk Bergedorf begrenzt. Prägend für den Stadtteil sind die fünf Kanäle Tiefstackkanal, Billbrookkanal, Tidekanal, Moorfleetkanal und Industriekanal. Diese dienten ursprünglich der Entwässerung, da sich der Stadtteil Billbrook in einem der ehemaligen Sumpfgebiete Hamburgs befindet. Heute ist Billbrook durch zahlreiche und für die Stadt Hamburg bedeutende gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt und unter anderem ein wichtiges Logistikzentrum für namhafte Firmen. So haben sich wegen der günstigen Verkehrsanschlüsse an die Autobahn A 1 und die Bundesstraße B 5 zahlreiche Expeditionen angesiedelt. Darüber hinaus ist Billbrook Standort für bedeutende Infrastruktur-Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung (u.a. Großkraftwerk Tiefstack, Müllheizkraftwerk Borsigstraße oder Landesfeuerwehrschule).

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

Eine Wohnunterkunft am Billbrookdeich mit 124 Plätzen wird seit vielen Jahren zur Unterbringung von Obdachlosen und alleinstehenden Männern genutzt. In den Gebäuden der Wohnunterkunft am Billstieg leben derzeit rund 650 Menschen (überwiegend Zuwanderer aus mehr als 25 Ländern). Trotz sozialer Angebote ist hier die Wohnsituation wegen der Enge, der Größe und der Randlage als problematisch einzuschätzen. Weitere Unterbringungen für geflüchtete Menschen, v.a. aus dem Irak, Iran, Afghanistan und Syrien, aber auch aus den afrikanischen Staaten, sind im Jahr 2015 in der Berzeliusstraße (aktuell 600, demnächst 860 Plätze) und in der Bredowstraße (Erstaufnahme mit 300 Plätzen) zumeist in Containerbauten errichtet worden.

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.

Im Rahmen der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ soll das Projektgebiet Billbrook / Rothenburgsort in einem kontinuierlichen Prozess in den nächsten Jahrzehnten zu einem innovativen, zukunftsfähigen und gestalterisch aufgewerteten Industriestandort entwickelt werden. Als planerische Grundlage für diese Zielsetzung wird derzeit ein Handlungskonzept für die Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebiets Billbrook / Rothenburgsort erstellt. Eine Bündelung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen soll die Qualifizierung des bestehenden Industriestandortes herbeiführen und Grundstücke mit besonderer städtebaulicher Bedeutung akzentuieren.

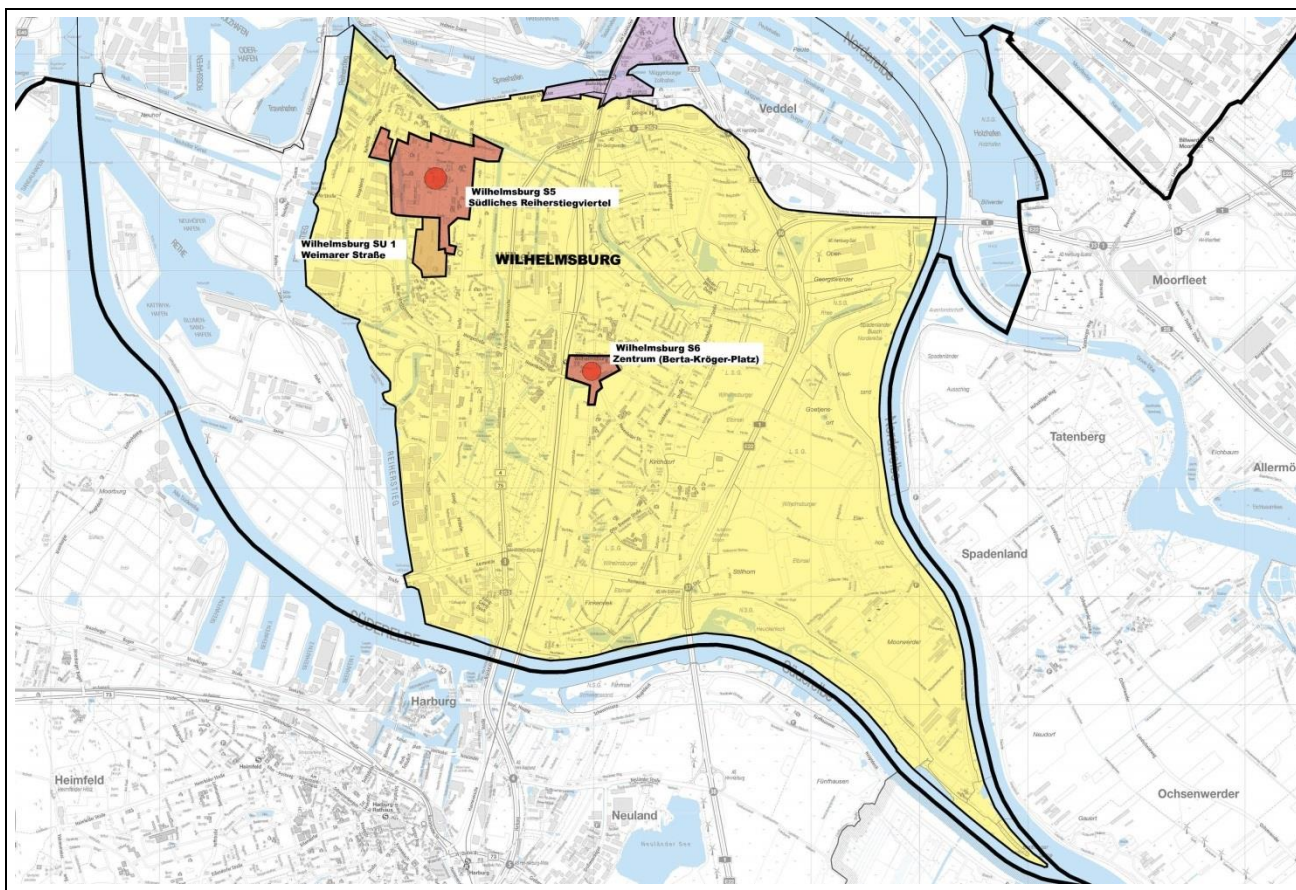


3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

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

Wilhelmsburg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	52.892	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	20,9	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	13,9	14,5	18,8
Haushalte	25.790	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	48,5	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	23,5	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	26,2	30,2	26,6
Fläche in km ²	35,3	142,3	755,3
Einwohner je km ²	1.500	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	4.596	23.637	246.090
Wohnungen	22.291	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	14,1	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	69,5	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	29,8	32,0	38,8
Sozialwohnungen	5.843	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	1.740	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
	Fläche	Einwohner	
Wilhelmsburg, in Verstetigung	3.530 ha	49.000	
Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 – Südl. Reiherstiegviertel	61 ha	7.400	
Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 – Zentrum (Berta-Kröger-Platz)	11,8 ha	910	
Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 – Weimarer Straße, Weltquartier	10,8 ha	1.700	

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Wilhelmsburg

In Luftlinie rund drei Kilometer von der Innenstadt entfernt, erstreckt sich die Elbinsel Wilhelmsburg auf einer Gesamtfläche von rund 35 km².

Wilhelmsburg setzt sich landschaftsgeschichtlich aus mehreren Elbinseln im Stromspaltungsgebiet 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 Kreuzkirche seit 1724 auch heute noch das Wilhelmsburger Amtshaus befindet. 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 mit der Einrichtung des Freihafens im Jahr 1888 und der Industrialisierung entwickelte sich Wilhelmsburg zunehmend als Wohnstandort für Arbeiterfamilien. 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. Exemplarisch für die Bandbreite unterschiedlicher Wohnmilieus stehen der gründerzeitliche Geschosswohnungsbau des Reiherstiegviertels, welches 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 im Osten der Elbinsel, wie z.B. Moorwerder. Die heterogene Wohngebietsstruktur spiegelt sich in einem differenzierten Bild der derzeit rund 50.000 Bewohner Wilhelmsburgs in rund 15 sehr unterschiedlichen Quartieren.

Wesentliche Handlungsfelder der Stadtplanung auf der Elbinsel sind die Modernisierung von Wohnungen möglichst unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten, die Gestaltung und Aufwertung zentraler öffentlicher Räume und die Wohnumfeldverbesserung. Aktuell stellen die Planungen auf den frei werdenden Flächen im Kontext der Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße parallel zu der bestehenden Bahntrasse im Osten den Schwerpunkt der Aktivitäten des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung dar. Hier wird in den Projektgebieten „Dratelnstraße“ und der sog. „Nord-Süd-Achse“ die Herausbildung von neuen gemischt genutzten und lebendigen Quartieren mit hohen Wohnanteilen und der zugehörigen Wohnfolgeinfrastruktur (Nahversorgung, Schulversorgung, soziale Einrichtungen, Freiraumversorgung u.a.) verfolgt. Dabei ist insbesondere ein Ausgleich unterschiedlicher Interessen zwischen gewerblich/industriellen Nutzungen, Wohnnutzungen und Kleingärten sowie eine Verknüpfung mit und eine Anbindung an benachbarte Stadtteile zu beachten. Der Wohnungsneubau soll in unterschiedlichen Preissegmenten entwickelt werden, um neben Angeboten für Wilhelmsburger auch neue Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen von Planungsprozessen und konkreten Projekten in unterschiedlichen Formaten hat dabei in Wilhelmsburg spätestens seit den 1990er-Jahren Tradition und ist ein fester Bestandteil der Planungen.

So steuert und koordiniert das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf der Elbinsel mehrere Verfahren im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung: Ganz Wilhelmsburg stellt ein „Verstetigungsgebiet“ dar, in dessen Kontext zur Begleitung der umfassenden Entwicklungsfragen in Wilhelmsburg im Jahr 2009 der heutige „Beirat für Stadtteilentwicklung“ eingesetzt wurde. Bereits im Jahr 2005 wurden die Sanierungsgebiete Wilhelmsburg S5 (Südliches Reiherstiegviertel) und Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz) festgelegt. Beide Verfahren stehen inzwischen kurz vor der förmlichen Aufhebung und der Überleitung in die Verstetigungsphase. Während das Reiherstiegviertel schwerpunktmäßig zu einem lebendigen Stadtteil mit einer Stabilisierung und Ergänzung des Wohnens und auch der Nahversorgung entwickelt wurde, stand die Stärkung der Zentrumsfunktion für ganz Wilhelmsburg mit einer Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im Fokus des Sanierungsverfahrens Berta-Kröger-Platz. Hier ist mit dem Ende 2014 neu eröffneten „LUNA-Center“, dem neu gestalteten Stadtplatz, dem Neubau des S-Bahnhofs Wilhelmsburg, der Behörde

für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Behörde für Umwelt und Energie mit ihren insgesamt ca. 1.500 Mitarbeitern und den im Rahmen der IBA erbauten ca. 300 Wohnungen südlich der Neuenfelder Straße eine neue Mitte in Wilhelmsburg entstanden. Im Zuge des im Jahr 2009 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, konnten zwischenzeitlich der Wohnungsbestand und das Umfeld im Rahmen eines Modellprojekts für interkulturelles Wohnen umgestaltet und 274 neue Wohnungen gebaut werden. Zusätzlich wurden in den beiden Sanierungsgebieten ca. 200 Wohnungen neu gebaut und bereits über 800 Wohnungen saniert. Um beteiligungsferne Milieus noch stärker in die vielfältigen Stadtentwicklungsprozesse einzubinden, unterstützt das Bezirksamt Hamburg-Mitte seit 2012 das Beteiligungsverfahren „Perspektiven! Miteinander planen für die Elbinseln“, mittels dessen besonders für die großen Entwicklungsvorhaben in der Mitte Wilhelmsburg besonders breit angelegte Beteiligungsschritte durchgeführt werden.

Wilhelmsburg bietet mit seiner zentralen, innenstadtnahen Lage, dem Bezug zum Wasser und der Nähe zu den Landschaftsräumen im Wilhelmsburger Osten und zur Dove-Elbe außerordentlich gute Bedingungen für eine Entwicklung vielfältiger Quartiere mit hoher Lagegunst. Der Stadtteil hat als Ort der Internationalen Bauausstellung (IBA) und Schauplatz der Internationalen Gartenschau Hamburg (igs) im Jahr 2013 im Rahmen der Senatsstrategie „Sprung über die Elbe“ zudem große Aufmerksamkeit erlangt. Mit Schubkraft von IBA und igs wurden zahlreiche bauliche, soziale und kulturelle Projekte planerisch vorbereitet und beispielhaft umgesetzt. Daran anknüpfend werden mit den Planungen zum Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ entscheidende und nachhaltige Entwicklungen vorbereitet. Dabei eröffnet die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße, die sich bereits im Bau befindet und voraussichtlich in 2019 dem Verkehr übergeben werden soll, bedeutende Entwicklungspotenziale insbesondere zur Stärkung der Wohnfunktion.

Anknüpfend an die im Rahmen der IBA/IGS entwickelte „Neue Mitte Wilhelmsburg“ sollen in den beiden Projektgebieten „Dratelnstraße“ und „Nord-Süd-Achse“ neue gemischt genutzte Quartiere mit einem hohen Wohnanteil in einem Umfang von insgesamt etwa 4.000 Wohnungen mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen) als auch innovative Arbeitsstätten entstehen. Auf der Grundlage von städtebaulichen Wettbewerben (2015/2016) werden zur Umsetzung der Projektgebiete vom Fachamt SL die planerischen Grundlagen für die anstehenden großflächigen Bebauungsplanverfahren in einem sehr intensiven Bürgerbeteiligungsverfahren geschaffen. Das Bebauungsplanverfahren Wilhelmsburg 91 (Dratelnstraße) wurde bereits in 2016 gestartet, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass zum Zeitpunkt der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen für diesen Bereich begonnen werden kann. Für das räumlich noch größere nördlich anschließende Stadtentwicklungsvorhaben „Nord-Süd-Achse“ wird im Juli 2016 die Entscheidung durch das Preisgericht getroffen, sodass auf dieser Grundlage die weitere Überarbeitung und nachfolgende Einleitung der erforderlichen Bebauungsplanverfahren durch das Fachamt SL erfolgen kann. Die hohe Betroffenheit in diesem Gebiet, insbesondere bei Kleingärtnern und Gewerbebetrieben, erfordert hierbei eine sehr sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Interessen.

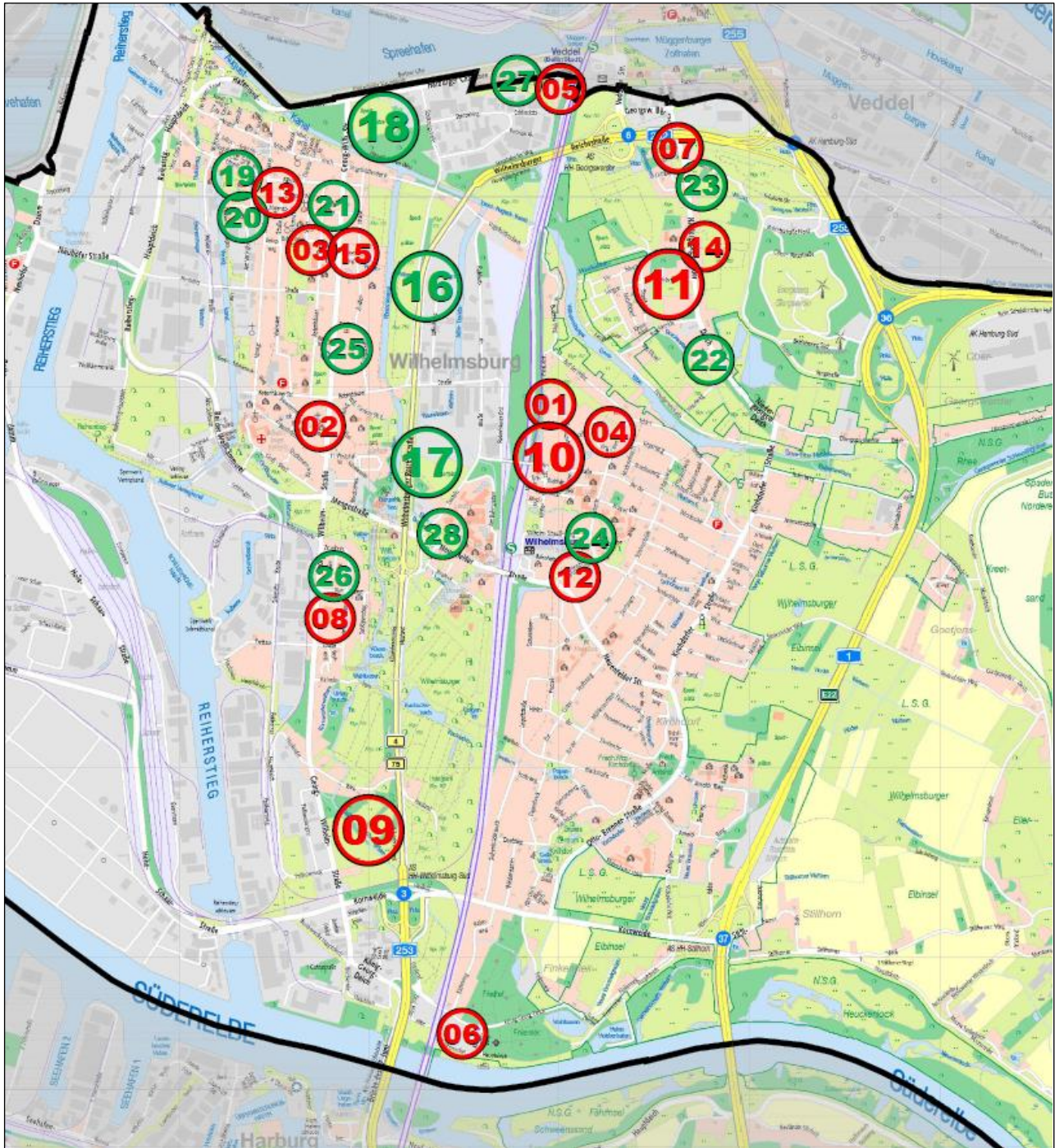
Darüber hinaus bearbeitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung weitere Planverfahren in den Stadtteilen Georgswerder und dem Korallusviertel. Mit zwei Bebauungsplanverfahren in Georgswerder wird auf Basis des in 2014 durchgeführten städtebaulichen Workshopverfahrens eine nachhaltige Stadtentwicklung verfolgt, um die Wohnfunktion zu stärken, zeitgemäße Arbeitsplatzangebote zu schaffen, bestehende soziale Einrichtungen langfristig abzusichern und zudem eine Grundinfrastrukturversorgung abzusichern und zu ermöglichen. Zwischen Rahmwerder Straße und Buschweide sollen dafür etwa 180 Wohnungen mit einem größeren Anteil in Einfamilienhausbauweise als Eigentumsmaßnahme entwickelt werden. Südlich der Fiskalischen Straße soll schließlich auf ehemaligen Kleingartenflächen ein Gewerbegebiet insbesondere für kleingewerbliche Nutzungen entstehen.

Auch für das seit längerem verfolgte Wohnungsbauvorhaben „Neues Korallusviertel“ mit etwa 350 Geschosswohnungen mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (öffentlich geförderte und frei finanzierte

Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen) zeichnet sich eine Perspektive zur Umsetzung ab. Mit diesem Vorhaben soll die Wohnfunktion im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg weiter gestärkt werden. Dabei sollen neben den Geschosswohnungen in unterschiedlichen Größen anteilig auch Studierendenwohnungen und Seniorenwohnungen umgesetzt werden.

Die Zielsetzungen für den künftigen Wohnungsbau liegen grundsätzlich in einer Stabilisierung und Durchmischung der heutigen Bewohnerstruktur auch durch Zuzüge aus anderen Stadtteilen. In Bereichen mit bestehenden größeren Anteilen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind zusätzliche Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten von Bedeutung. Durch Angebote für unterschiedliche Altersgruppen und Segmente (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen, Baugemeinschaften) 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 und Suchräume im Stadtteil Wilhelmsburg



Neue Potenzialflächen 2016

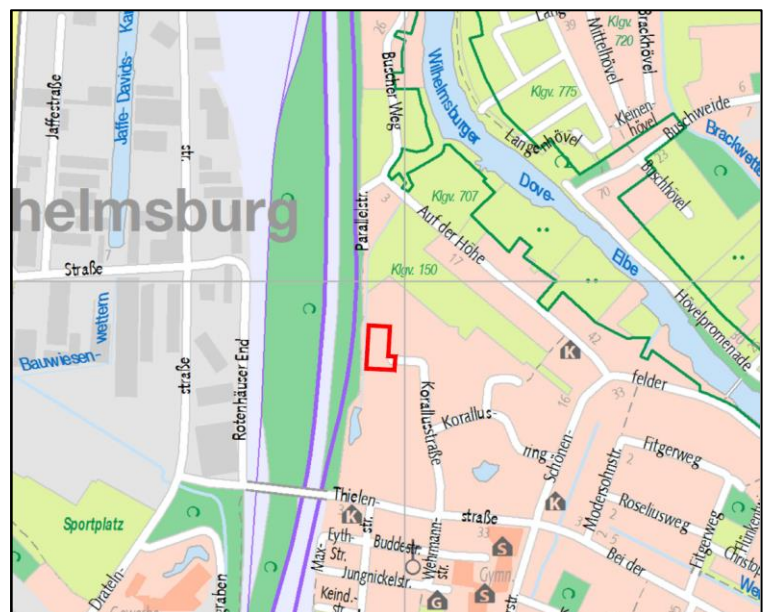
WB 16	Nord-Süd-Achse	WB 24	Krieterstraße 22
WB 17	Dratelnstraße	WB 25	Georg-Wilhelm-Str. 92
WB 18	Wohnungsbau Spreeterrassen (Suchraum)	WB 26	Kurdamm 11 a
WB 19	Sanitasstraße o. Nr. (Fl. 714, 7883)	WB 27	Harburger Chaussee
WB 20	Sanitasstraße o. Nr. (Fl. 715)	WB 28	Neuenfelder Straße o. Nr.
WB 21	Mannesallee 15 / Rotenhäuser Damm 11		
WB 22	Niedergeorgswerder Deich / Havelbrook		
WB 23	Südlich Fiskalische Straße / Niedergeorgs- werder Deich		

Projektierungen im laufenden Prozess

WB 01	Korallusstieg	WB 09	Haulander Weg (Suchraum)
WB 02	Georg-Wilhelm-Straße 121	WB 10	Neues Korallusviertel
WB 03	Rotenhäuser Damm 30	WB 11	Wilhelmsburg 97, Langenhövel
WB 04	Schönenfelder Straße	WB 12	Krieterstraße / Algermissenstraße
WB 05	An der Hafenbahn	WB 13	Veringstraße 35
WB 06	Finkenriek	WB 14	Niedergeorgswerder Deich 62-64
WB 07	Nördlich Fiskalische Straße / Niedergeorgs- werder Deich	WB 15	Georg-Wilhelm-Straße 52
WB 08	Georg-Wilhelm-Höfe		

WB 01 **Projekt**
Nr. 126 „Korallusstieg“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	80
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

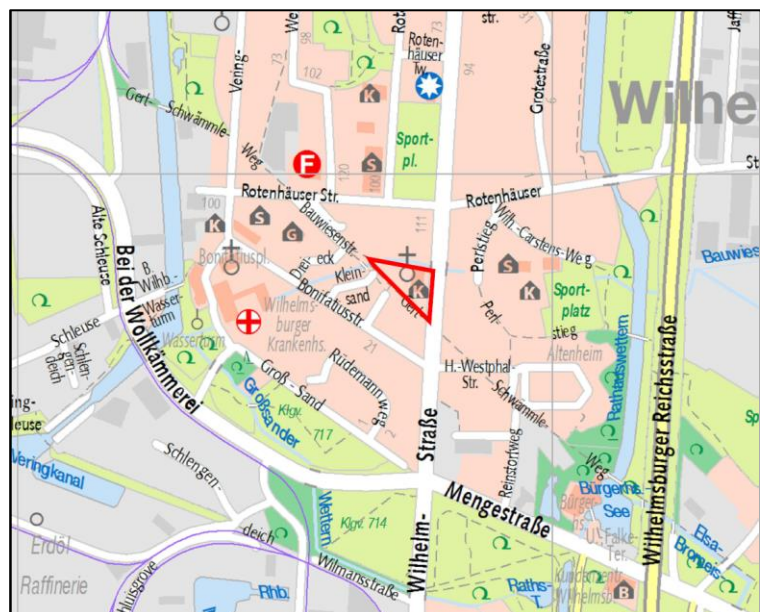


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich des in Planung befindlichen „Neuen Korallusviertels“, zwischen der Wendeanlage der Korallusstraße im Süden und der Parallelstraße im Westen, nördlich des alten Eisenbahner-Viertels in Wilhelmsburg - Die Flurstücke waren bis 2010 mit einer Parkpalette bebaut - Derzeit Brachfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Min. fußläufig zu erreichen - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Anbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 - Ausweisung: WR, Flächen für Stellplätze oder Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garage unter Erdgleiche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Fortsetzung der Gebäudestrukturen aus dem südlichen Korallusviertel mit einer kammartigen Bebauung - 7-geschossiger Riegel zur Bahn mit lärmschützender Funktion - Stellplatzgeschosse (Ga / TG)
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Studierendenwohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien, Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche mit Projektentwickler im Fachamt SL - Prüfung der Bebaubarkeit in einem Bauvorbescheidsverfahren erforderlich - Projektstudien, Variantenuntersuchungen liegen dem Fachamt SL vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg - Lärmschutz zur Bahn erforderlich - Schließung Lärmfenster zum alten Korallusviertel - Defizite in der Freiraumversorgung - Teilweise Lösung der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier - Bodengasuntersuchungen - Gestaltung des Übergangs zum nördlichen Freiraum (u.a. Biotop)

WB 02 **Projekt**
Nr. 130 „Georg-Wilhelm-
 Straße 121“
 (Wilhelmsburg)

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

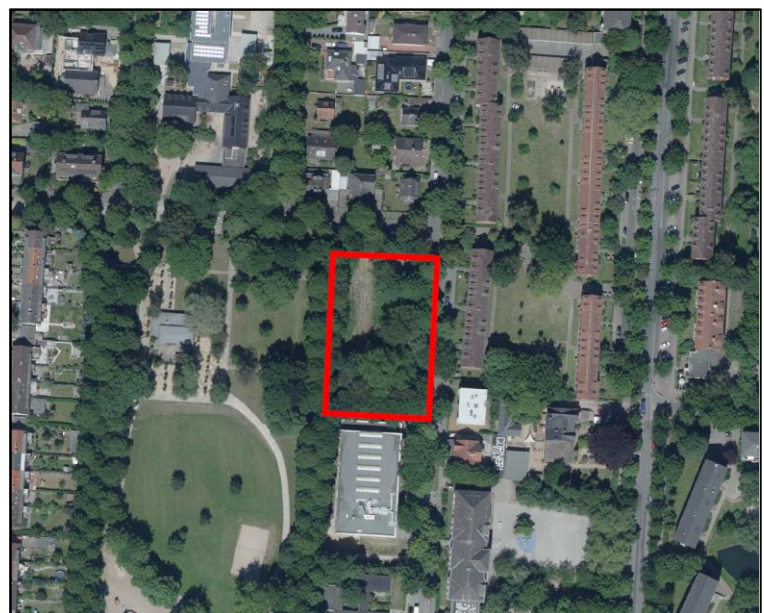
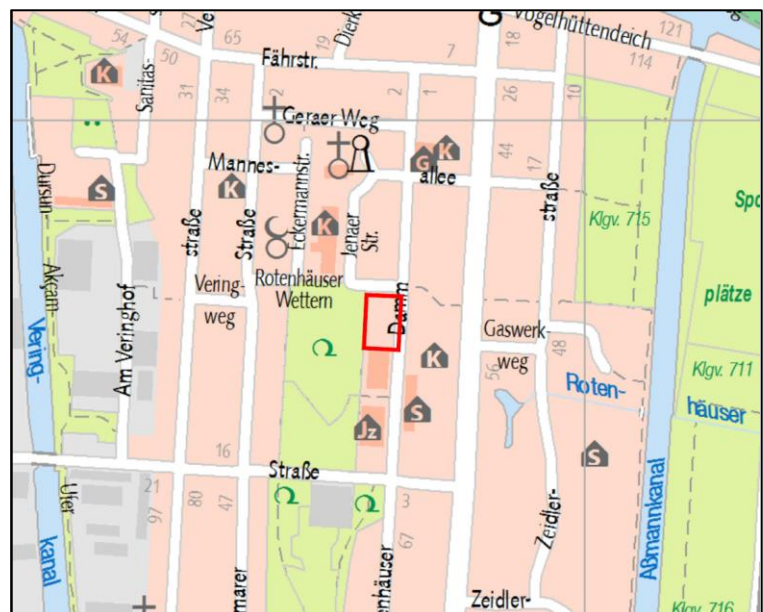


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg, direkt am Gert-Schwämmle-Weg - Derzeitige Nutzung: Kirche / Pfarrheim
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Adolf-Menge-Platz (Discounter), im weiteren Umfeld auch Vollsortimenter am Veringhof und im EKZ am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV: Über Bushaltestelle Georg-Wilhelm-Straße zu S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 7 - Ausweisung: Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche / Pastorat)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des Pfarrheims, des Sakralbaus, des Glockenturms - Ergänzender Wohnungsbau mit Tiefgarage
Art des Wohnens	- Familienorientiertes Wohnen (größerer Anteil öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien)
Neues Planungsrecht	- Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Diverse Vorgespräche im Fachamt SL mit Eigentümer und Kommunalpolitik - Bisläng Vorgespräche zu Nutzung „Pflegeheim“; diese Planung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden - Abrissgenehmigung für den Sakralbau und den Glockenturm liegt vor (Juli 2015) - Lfd. Verhandlung zum Nachnutzungskonzept zwischen Bezirk (FA SL, BP) und Eigentümerin
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Hochattraktive zentrale, trotzdem ruhige Wohnlage - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs - Schwieriger Grundstückszuschnitt - Randbereich Gert-Schwämmle-Weg (Teil des igs-Freizeit-rundkurses) ist von baulichen Anlagen frei zu halten - Hohe Mehrkosten für Tiefgarage durch hohen Grundwasserstand

WB 03 **Projekt**
Nr. 132 „**Rotenhäuser Damm**
 30“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,33
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

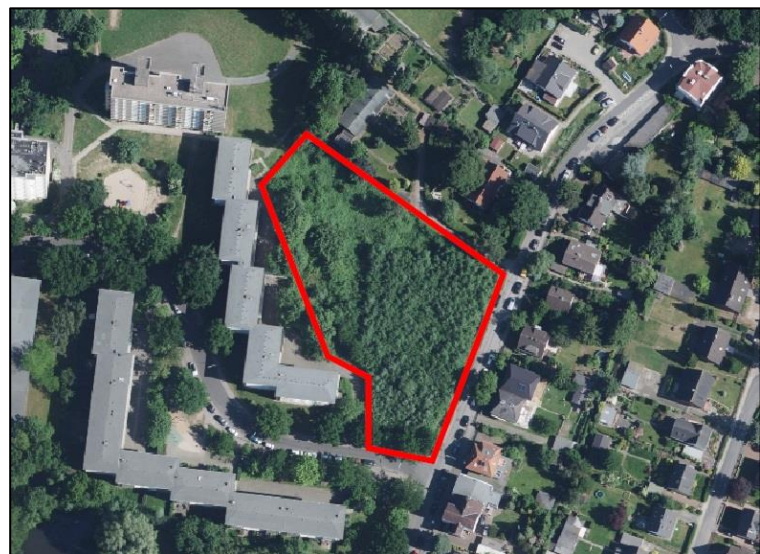
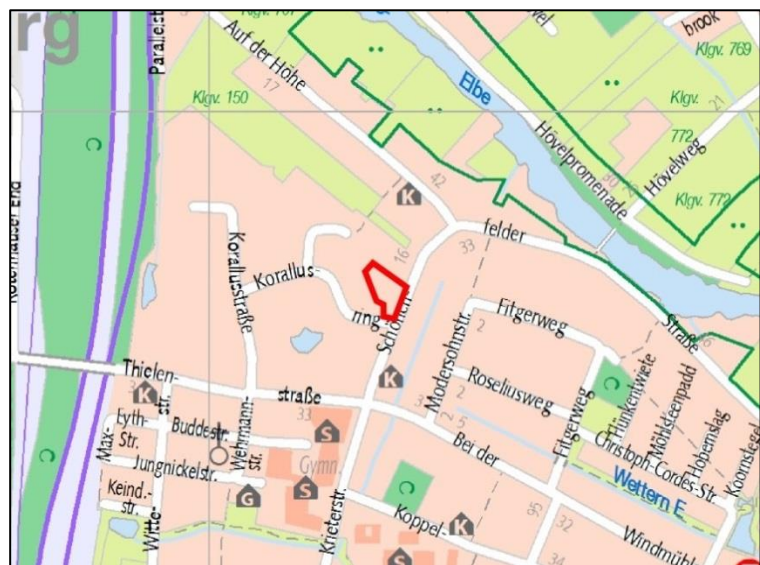


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt mitten im Stadtteil Wilhelmsburg, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parkanlage Rotenhäuser Feld im Reiherstiegviertel - Derzeitige Nutzung: „Brachfläche“, ehemaliges Gesundheitsamt wurde abgebrochen
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Zeidlerstraße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Neuhöfer Straße / Georg-Wilhelm-Straße Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Fläche mit besonderer Nutzung, W, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau / Baukörperstellung insbesondere in Abhängigkeit des Baumbestandes zu entwickeln
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig; Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Abriss des Bestandsgebäudes ist im Jahr 2014 erfolgt - Positiver Vorbescheid mit Auflagen liegt vor (Juni 2015) - Laufendes Bauantragsverfahren (Juli 2016)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktive zentrale, trotzdem ruhige Wohnlage - Direkte Nähe zur Parkanlage und zu dem 2012 fertiggestellten „Sprach- und Bewegungszentrum“ als auch der Schule Rotenhäuser Damm, dem Haus der Jugend Wilhelmsburg und der Kita Eckermannstraße - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Im Integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich Wohnungsneubau“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet

WB 04 **Projekt**
Nr. 133 **„Schönenfelder**
Straße“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,64
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	offen
Baubeginn frühestens	offen
Innenentwicklung	ja

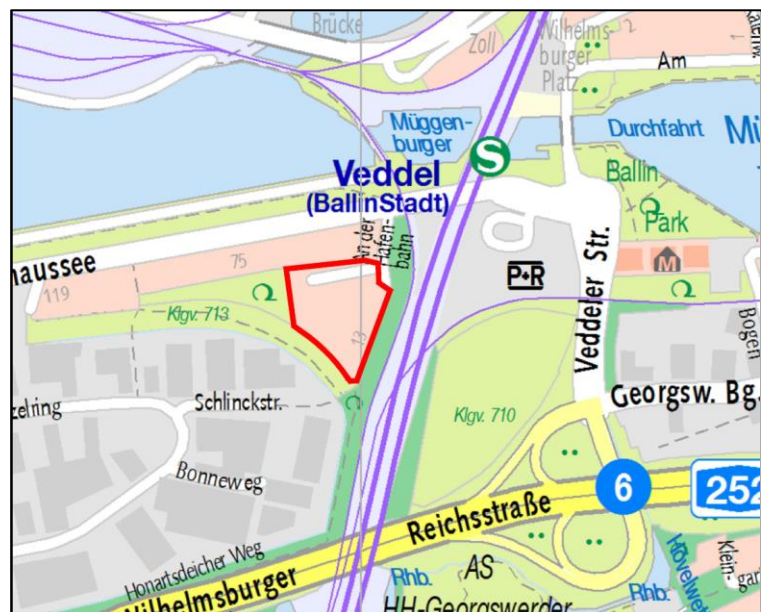


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt an der Ecke Korallusring und Schönenfelder Straße im östlichen Teil von Wilhelmsburg - Brachliegende Fläche
Infrastruktur	- Gute Ausstattung mit Nahversorgungsmöglichkeiten - Der Berta-Kröger-Platz ist fußläufig (10 Min.) erreichbar - Schulen und Kitas sind im Umfeld vorhanden - S-Bahn-Station Wilhelmsburg befindet sich in fußläufiger Entfernung - Anbindung über den Niedergeorgswerder Deich an die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) und die Autobahn A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 72 von 1994 - Ausweisung: Fläche für Gemeinbedarf (Kita) und WR (nicht bebaubare Fläche)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Verdichtete Einfamilienhausbebauung
Art des Wohnens	- Reihenhausbauung
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit WA oder WR Ausweisung erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Erste Entwurfsüberlegungen liegen vor - Laufendes Bauvorbescheidsverfahren - Gespräche zwischen Fachamt SL, Eigentümer, Fachressorts und Kommunalpolitik erforderlich - Qualifizierung z.B. über Workshopverfahren oder eingeschränktes Gutachterverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und Nähe zum Stadtteilzentrum und der guten ÖPNV-Anbindung besonders gut für Wohnnutzungen geeignet

WB 05 **Projekt**
Nr. 134 „An der Hafenbahn“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	1,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 150
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

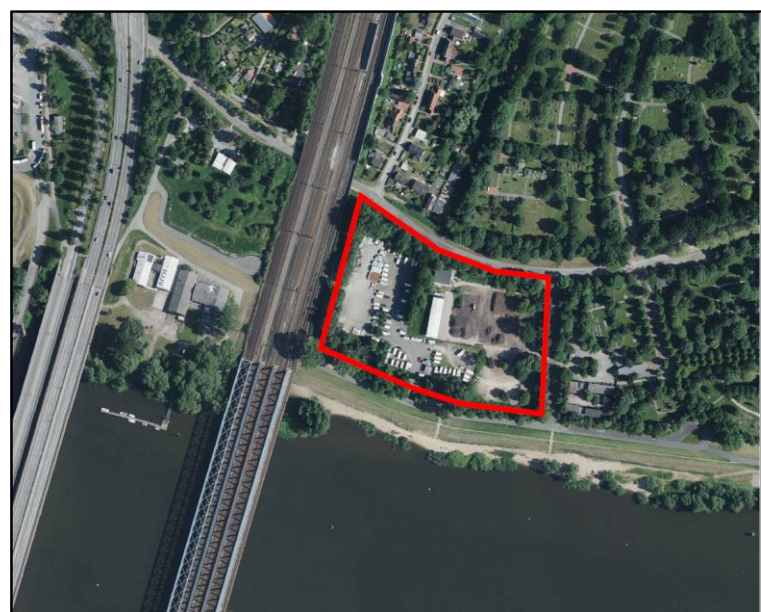
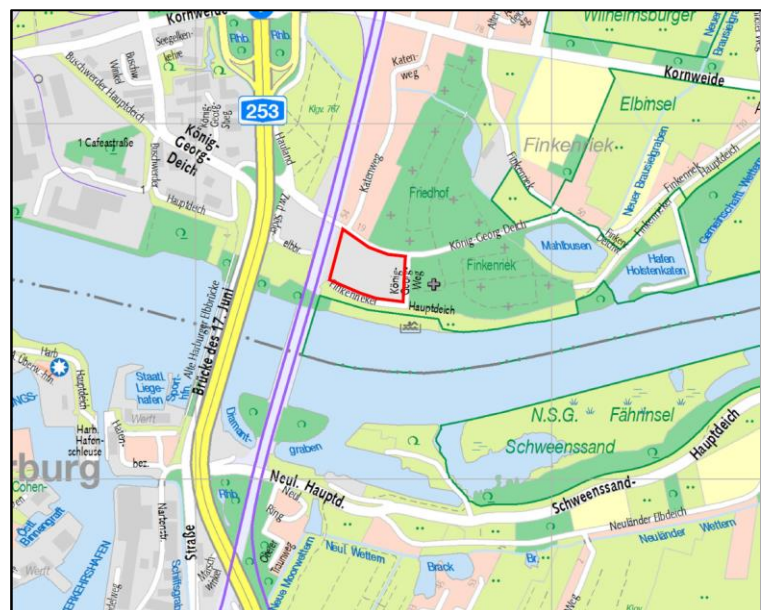


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Norden von Wilhelmsburg an der Harburger Chaussee als Belegenheit in 2. Reihe - Im Süden grenzen Kleingärten und im Südwesten Industriegebiet
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel) - Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel - Keine Schulen oder Kitas im näheren Umfeld
Interne Erschließung	- Offen
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Liegt nicht vor
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Studierende und Auszubildende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Abriss bestehender Gebäude erforderlich - Lärmbelastung von der S-Bahn-Trasse und dem im Süden befindlichen Industriegebiet sind im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - BASFI verfolgt aktuell Ausbau der bestehenden Wohnunterkünfte auf bis zu 500 Plätze sowie zusätzlich Bau von 50 Auszubildendenwohnplätzen - Die Fläche grenzt unmittelbar an das Fördergebiet Veddel (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge) - Das „Integrierte Handlungskonzept“ wird derzeit fortgeschrieben mit dem Ziel, das Fördergebiet im Programm „Stadtumbau West“ neu anzumelden

WB 06 **Projekt**
Nr. 135 **„Finkenriek“**
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	2,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 60
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2018
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	nein



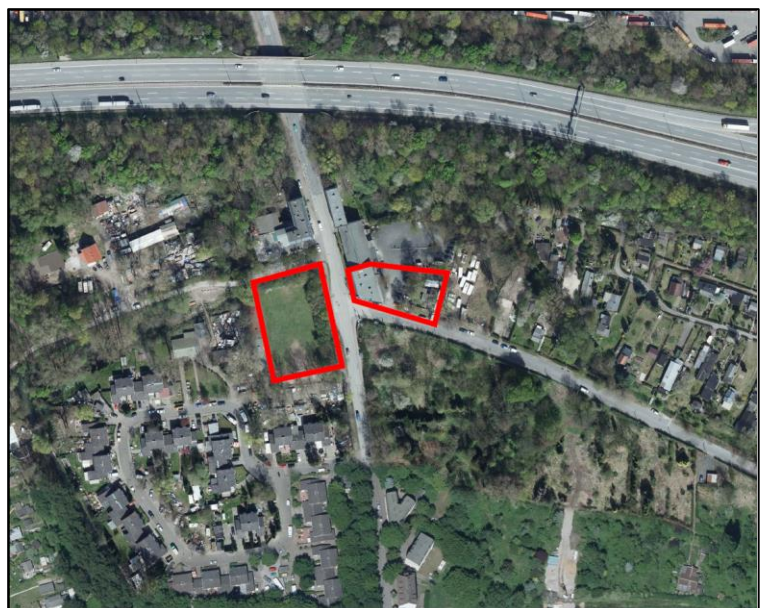
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich am nördlichen Ufer der Süderelbe, an den Straßen Finkenrieker Hauptdeich, König-Georg-Weg und König-Georg-Deich - Im Westen grenzt die Fläche an die Gleistrasse der S- und Fernbahn - Derzeitige Nutzung als Campingplatz und Betriebsfläche für Entsorgungsanlage (Abfallbeseitigung)
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (insbesondere Lebensmittel); EKZ Wilhelmsburg in 3 km Entfernung, EZH Otto-Brenner-Straße in 2 km Entfernung - ÖPNV-Anbindungen (S-Bahn-Station Harburg) in 2,8 km Entfernung - Schulen und Kitas sind im fußläufigen Umfeld nicht vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung (A 1 und A 253) über Finkenrieker Hauptdeich und Kornweide
Interne Erschließung	- Ist zu prüfen
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Fläche mit besonderer Nutzung (Campingplatz)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ein städtebauliches Konzept liegt nicht vor
Art des Wohnens	- Verdichteter Einfamilienhausbau (Eigentumsmaßnahme)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen; primär familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Die Aufstellung eines B-Plans für Wohnungsbau ist erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche wird durch Lärmimmissionen der angrenzenden Bahntrassen stark beeinträchtigt - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs - Die direkte Lage am Strand der Süderelbe und die Nachbarschaft zum Friedhof machen den Standort für Wohnungsbau attraktiv - Verlagerung des Campingplatzes und der Betriebsfläche erforderlich

WB 07 **Projekt**
Nr. 136 „Nördlich Fiskalische
Straße / Niedergeorgs-
werder Deich“
(Wilhelmsburg)

**aktuell keine
Realisierungschancen!**

Größe in ha	ca. 0,4 (0,28/0,1)
WE-Zahl insgesamt	ca. 55 (40/15)
Eigentümer	FHH + privat (nördlicher Teil Fiskalische Str.)
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



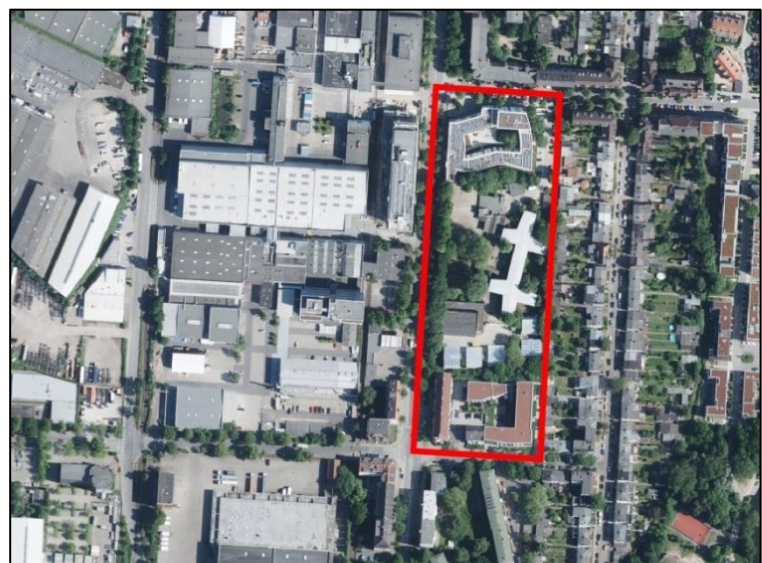
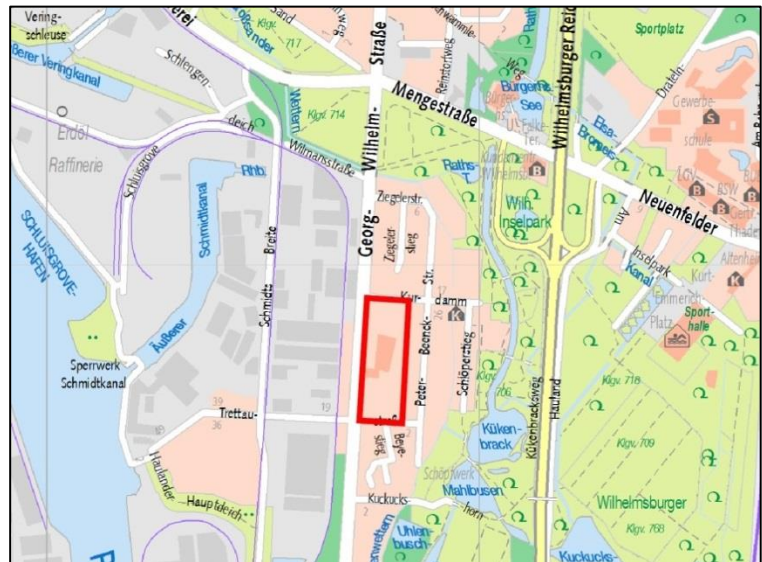
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Vorhaben liegen im Nordosten von Wilhelmsburg am Niedergeorgswerder Deich und an der Fiskalischen Straße - Derzeitige Nutzung: Unbebaute Freiflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV: Bus mit Anbindung an die S-Bahn-Station Veddel (5 Min.) - Überörtliche Verkehrsanbindung über den Niedergeorgswerder Deich zur A 252
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Fortführung der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Für die beiden Flächen liegen keine aktuellen Planungen zur Bebauung vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 2 Teilflächen im Kreuzungsbereich Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße - Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs - Sensibler Umgang mit direkter Nachbarschaft erforderlich - Direkte Nähe zu geplantem wohnverträglichem Gewerbe in der Fiskalischen Straße - Eingangsbereich mit Zufahrt zum „Energieberg“ - Städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße durch Nachverdichtung im Wohnungsbau ist im Zukunftsbild Georgswerder dargestellt

WB 08 Projekt
Nr. 70 „Georg-Wilhelm-
Höfe“
(Wilhelmsburg)

**aktuell keine
Realisierungschancen!**

Größe in ha	2,9
WE-Zahl insgesamt	168 (48 im 1. BA bereits umgesetzt)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsreife	2017
Baubeginn frühestens	zzt. offen
Innenentwicklung	ja

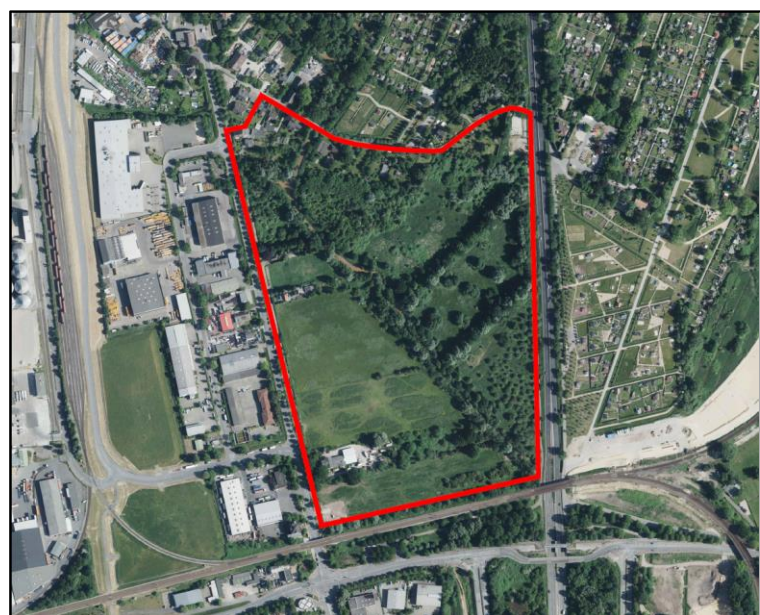
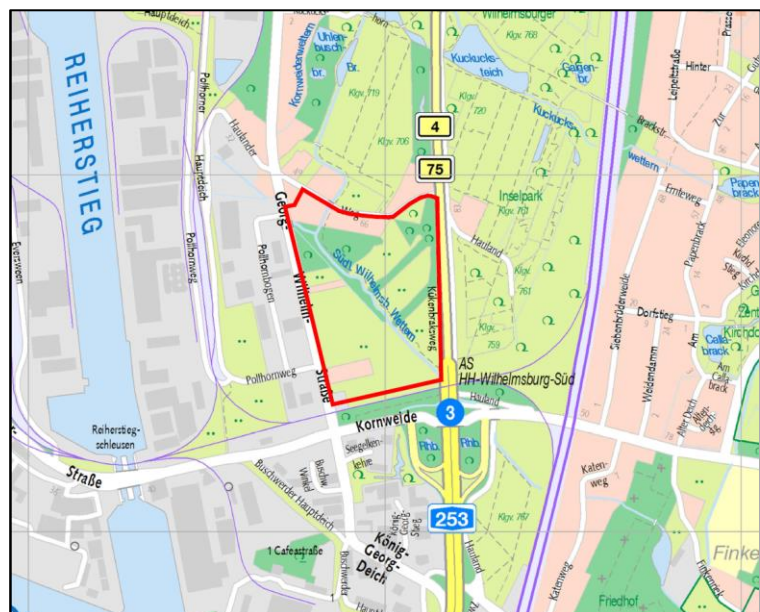


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg, östlich der Georg-Wilhelm-Straße - Sprachheilschule Wilhelmsburg und öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz - Nachbarschaft zur Lackfabrik
Infrastruktur	- Vollsortimenter an der S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg vorhanden, Discounter an der 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 durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 von 1965 - Ausweisung: Gemeinbedarf (öffentliche Grün- und Parkfläche)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Parallel zur Georg-Wilhelm-Straße soll ein differenzierter, dreigeschossiger, geschlossener Baukörper entwickelt werden, der eine lärmschützende Funktion für die östlich davon liegende Bebauung erfüllt - Im Übergangsbereich zwischen der geschlossenen Bebauung entlang Georg-Wilhelm-Straße und der kleinteiligen Einfamilienhaus-Bebauung an der Peter-Beenck-Straße sollen Einzelbaukörper zwischen dem kleinteiligen Maßstab und der Geschlossenheit der Bebauung „vermitteln“ - Umsetzung in 2 Bauabschnitten
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert) - Miet- und Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (WB 95) mit WA und WR Ausweisung im Verfahren
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes komplexes Bebauungsplanverfahren (Störfallproblematik); seit 2016 ausgesetzt - Öffentliche Plandiskussion fand am 21.06.2011 statt - Fertigstellung des 1. BA mit 48 WE Anfang 2015 - Intensive Fachgespräche und Verhandlungen mit benachbarten Störfallbetrieben - Kosten- und Finanzierungsanalyse
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, aber vorbelastet durch Lärm - Gebiet ist im Einflussbereich von benachbarten Störfallbetrieben - Es besteht die Problematik einer direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Industrie (Gemengelage, Nähe zu Störfallbetrieben und Geruchsimmissionen)

WB 09 **Suchraum**
Nr. 72 „Haulander Weg“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	20
WE-Zahl insgesamt	680
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2020
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- 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	- Im südlichen Bereich der Elbinsel gibt es zurzeit kaum Nahversorgungseinrichtungen - Bushaltestellen finden sich zurzeit am Haulander Weg und an der Kornweide, die S-Bahn-Station Wilhelmsburg ist vom Wettbewerbsgebiet etwa 2,5 km entfernt
Interne Erschließung	- Planstraßen von der Georg -Wilhelm-Straße und dem Haulander Weg zur Erschließung erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Landschaftsschutzgebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Städtebauliches Gutachterverfahren wurde durchgeführt - Aktuell 4 Grundeigentümer in der Diskussion - Favorisiert wird die Standortentwicklung im Westen mit Gewerbe und östlich der Wettern mit Wohnen - Im Juni 2016 Überarbeitung der städtebaulichen Entwicklung der IBA - Das zugrunde liegende Mengengerüst ist angepasst worden - Bauabschnittweise Entwicklung erforderlich
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Mischgebiet, allgemeines und reines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Verfahrensfortgang zzt. ungeklärt - Klärung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, Lärmbelastungen, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und wegen der Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Entwicklung ist derzeit nicht absehbar, da schwierige Rahmenbedingungen zu klären sind - Gebiet ist im Einflussbereich von benachbarten Störfallbetrieben - Lärmbelastung durch die Hafenbahntrasse und benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete - Ökologisch hochwertige Flächen, bei Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleich extern nötig

WB 10 **Projekt**
Nr. 74 **„Neues Korallus-**
 viertel“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	3,2
WE-Zahl insgesamt	350
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2017/2018
Baubeginn frühestens	2017/2018
Innenentwicklung	ja

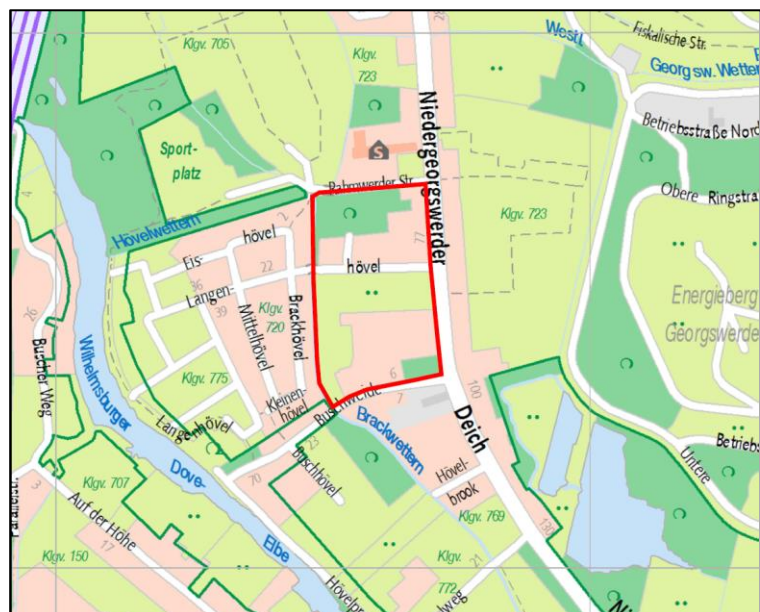


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich des Zentrums von Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz) und wird im Süden begrenzt von der Thielenstraße und östlich von der Korallusstraße - Derzeitige Nutzung: Brachfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Min. fußläufig zu erreichen - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Innere Erschließung KFZ-frei - Ausbau Parallelstraße erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 - Ausweisung: WR, WA (nicht überbaubare Fläche)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Lärmschutz an der Westseite zwingend notwendig - 3- bis 7-geschossige Zeilen und Einzelbauten
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau, max. 30 % öffentlich gefördert - Anteilig Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien, Studierende, Senioren
Neues Planungsrecht	- Geplante B-Plan-Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Kooperatives, städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren Ende 2009 - Komplexes B-Plan-Verfahren Wilhelmsburg 96 - Öffentliche Auslegung Januar / Februar 2013 - Das Grundstück ist im Frühjahr 2016 verkauft worden - Lfd. Abstimmungsgespräche zwischen FA SL und neuem Eigentümer - Ziel: Fortsetzung und zeitnahe Abschluss des B-Plan-Verfahrens
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, aber stark vorbelastet durch Lärm - Bodengasuntersuchungen - Städtebauliche Arrondierung der 70er-Jahre-Großsiedlung Korallusviertel - Defizite in der Freiraumversorgung und der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier - Lärmschutz zur Bahn - Kindertagesstätte im Plangebiet

WB 11 **Projekt**
Nr. 75 „Wilhelmsburg 97,
Langenhövel“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	ca. 8,6
WE-Zahl insgesamt	180
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2017
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg, westlich des Niedergeorgswerder Deichs - Derzeitige Nutzung: Grünland, Kleingartenanlagen, Brachen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV-Anbindung mit dem Bus - Überörtliche Anbindung durch Niedergeorgswerder Deich zur A252 - Grundschule Rahmwerder Straße - Kita nördlich Langenhövel / Ecke Niedergeorgswerder Deich
Interne Erschließung	- Anwohnerstraßen von der Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 von 2005 - Ausweisung: WR, 1-/3-geschossig, teilweise MI, 1-/2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Bisheriges Konzept gem. WB 81 nicht umsetzbar (zu hoher Kosten- u. Erschließungsaufwand) - 2014 erfolgte ein Gutachterverfahren mit dem Ziel einer vertraglichen Nachverdichtung mit ca. 180 WE - Vorwiegend verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern und punktuellen Geschosswohnungsbauten - 2- bis 3-geschossige Bebauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich punktuell 4-geschossig)
Art des Wohnens	- Überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Erforderlich - Bebauungsplan Wilhelmsburg 97
Projektstand / Handlungsschritte	- Seitens der BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung wird bislang ein Umlegungsverfahren betrieben - Wegen vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Altlastensanierung sowie Kampfmittelsondierung und ggf. -räumung durchzuführen - Einleitung Bebauungsplanverfahren durch das Fachamt SL (März 2015) - Öffentliche Plandiskussion im Juli 2016
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der Lage „im Grünen“ als Standort für Einfamilienhausbebauung gut geeignet - Integration vorhand. Bebauung erforderlich mit besonderen Herausforderungen für Bodenaufhöhung und Entwässerung - Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen (Schienen- und Straßenlärm BAB)

WB 12 **Projekt**
Nr. 76 „Krieterstraße /
Algermissenstraße“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	200
Eigentümer	FHH + SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

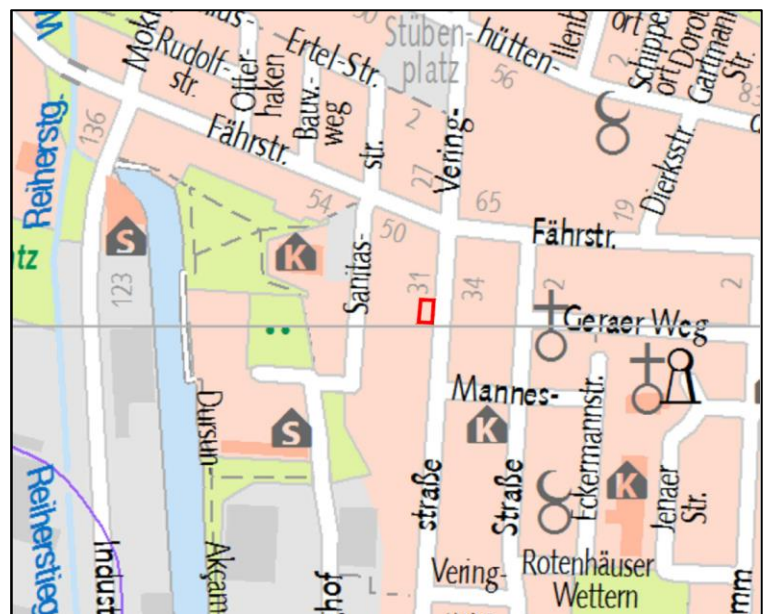


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich in der Nähe des Wilhelmsburger Einkaufszentrums (LUNA-Center) bzw. des zentralen Berta-Kröger-Platzes an der Krieterstraße / Algermissenstraße - Straßenverkehrsfläche, Parkplätze, öffentliches Grün
Infrastruktur	- Wilhelmsburger Stadtteilzentrum (C-Zentrum) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Bücherhalle - Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe vorhanden - S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar - Überörtliche Straßenverbindung über die Neuenfelder Straße zur Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Noch offen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 - Ausweisung: Straßenverkehrsfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Mehrfamilienhausbebauung - max. 3-geschossig
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen - besondere Eignung für Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	- Allgemeines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebaulicher Ideenwettbewerb ist abgeschlossen - Gespräche mit Grundstückseigentümern sind zu führen - Aufstellung eines B-Plans und Bodenordnung werden bei Konkretisierung notwendig
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Verlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen kann weitere Kosten verursachen

WB 13 **Projekt**
Nr. 78 „Veringstraße 35“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,07
WE-Zahl insgesamt	ca. 10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja

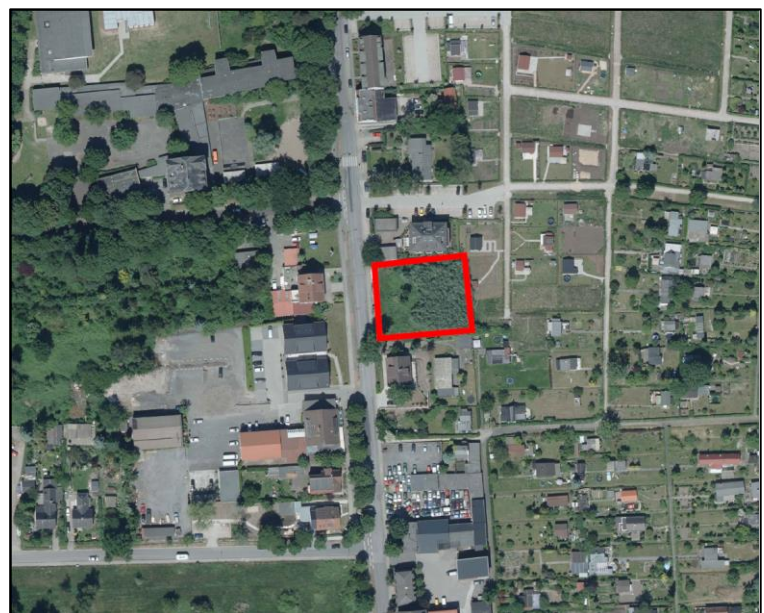
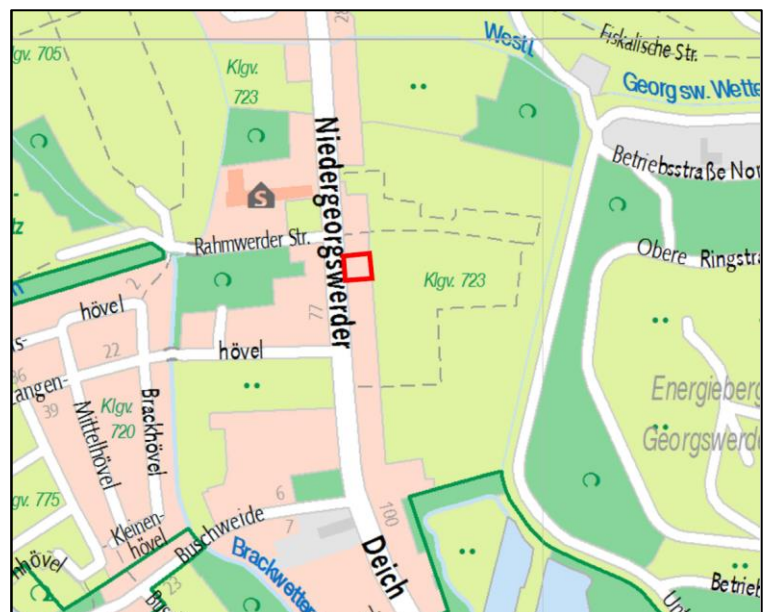


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Reiherstiegviertel an der Geschäftsstraße Veringstraße im Westen Wilhelmsburgs - 1-geschossige Ladennutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Veringstraße und Am Veringhof - Schulen und Kita im Umfeld (Kita Sanitasstraße, Schulen Fährstraße und Rotenhäuser Damm, weiterführende Schule an der Rotenhäuser Straße) - ÖPNV: über Bushaltestellen Veringstraße / Mannesallee Anbindung an S-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Überörtliche Anbindung durch die Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Ausweisung: MI, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung der Baulücke oberhalb der 1-geschossigen Ladenbebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Straßenrandbebauung in Höhe und Fassadengliederung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau mit Läden im Erdgeschoss
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Eigentümer klärt Rahmenbedingungen für eine Wohnungsbauentwicklung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Lückenschließung würde städtebaulich begrüßt: - Schließung der Straßenrandbebauung - Vergrößerung / Optimierung der Ladenmietung - Lärmschützende Wirkung für den Innenhof - Attraktive Ausrichtung der Wohnungen - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Im Integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Fläche für Wohnungsneubau“ dargestellt

WB 14 **Projekt**
Nr. 147 „Niedergeorgswerder
Deich 62-64“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,15
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

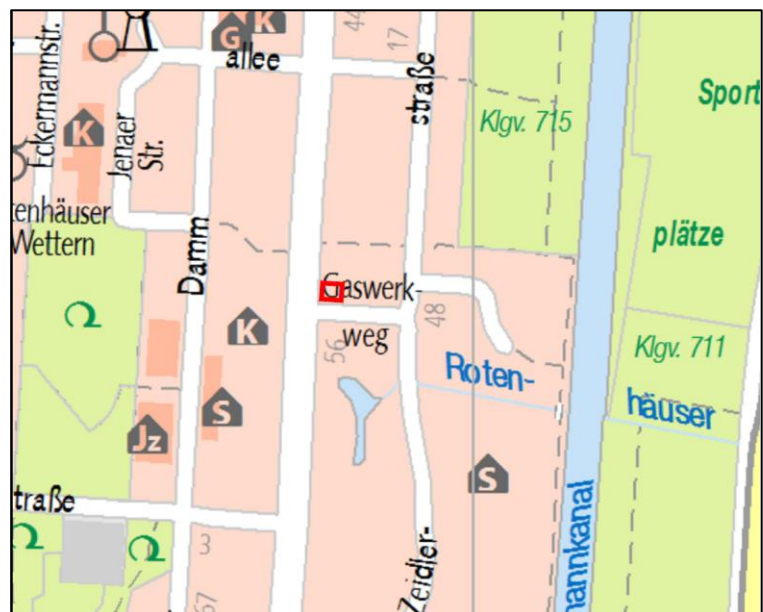


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im nordöstlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg, östlich des Niedergeorgswerder Deichs - Derzeitige Nutzung: Brachfläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - Schule und Kita sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - ÖPNV: Bushaltestelle Niedergeorgswerder Deich - Überörtliche Straßenanbindung über den Niedergeorgswerder Deich zur A 252
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig, offene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Solitärbauwerk in aufgelockerter Straßenrandbebauung mit 16 Geschosswohnungen
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (frei finanzierter Mietwohnungsbau)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben konnte auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes genehmigt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt (Januar 2014)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Stärkung der Wohnnutzung durch verträgliche Nachverdichtung entlang des Niedergeorgswerder Deichs

WB 15 **Projekt**
Nr. 148 „Georg-Wilhelm-
 Straße 52“
 (Wilhelmsburg)

Größe in ha	ca. 0,04
WE-Zahl insgesamt	10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



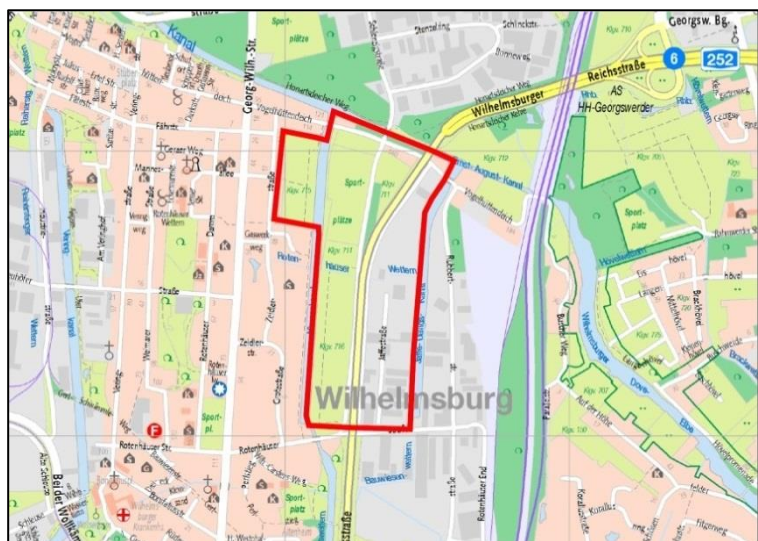
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Kreuzungsecke Georg-Wilhelm-Straße / Gaswerkstraße im Zentrum des Stadtteils Wilhelmsburg - 1-geschossige Gastronomie-Nutzung
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Discounter / Vollsor-timenter Am Veringhof, Discounter an der Zeidlerstraße und dem Adolf-Menge-Platz - Kita in 50 m Entfernung vorhanden, Grundschule am Rotenhäuser Damm, weiterführende Schulen an der Rotenhäuser Straße - ÖPNV: über Bushaltestellen Georg-Wilhelm-Straße Anbindung an S-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg - Überörtliche Anbindung über die Georg-Wilhelm-Straße und Mengestraße an die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig - Teilbebauungsplan 108 von 1954 - Festsetzung: Vorgartenfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Arrondierung des nördlich angrenzenden Wohnungsbau-Riegels
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (Januar 2014) - Abrissgenehmigung liegt vor (Juni 2015) - Baugenehmigungsverfahren steht bevor
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	- Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Vo-raussetzungen für eine sinnvolle Nachverdichtung - Auflagen bzgl. der hochbaulichen Anknüpfung an den nördlich angrenzenden Wohnungsbauriegel sowie den Freiflächennach-weis

WB 16 Projekt
„Nord-Süd-Achse“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 49
WE-Zahl insgesamt	ca. 2.500
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Wettbewerbsgebiet liegt zwischen Ernst-August-Kanal, Aßmannkanal, Jaffe-Davids-Kanal sowie der Rotenhäuser Straße - Überwiegend Gewerbe- und Kleingartennutzungen sowie Straßenverkehrsflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Die Planung löst einen Bedarf an Schulplätzen aus; neuer Schulstandort im Wettbewerbsgebiet vorgesehen (Grund- und weiterführende Schule) - Überörtliche Anbindung über die (verlegte) Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) zur A 1
Interne Erschließung	- Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungspläne Wilhelmsburg 2, 16 - Teilbebauungsplan 108 - Festsetzung: Neue öffentliche Park- und Grünanlagen - Teilbebauungsplan 975 - Festsetzung: Straßenverkehrsfläche - Baustufenplan Wilhelmsburg 1956 - Festsetzungen: Industriegebiet, Dauerkleingärten, Wohngebiet

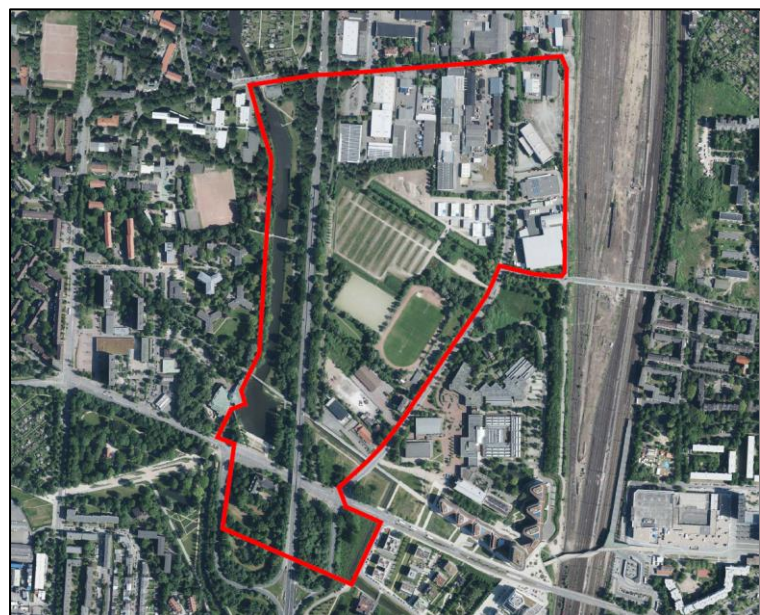
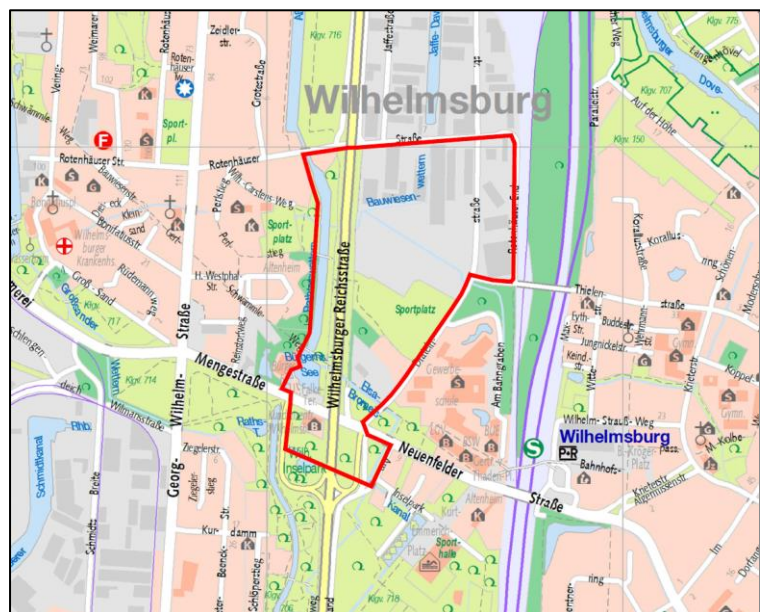
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Ziel für dieses Gebiet ist die Entstehung eines sozial und funktional gemischt genutzten Quartiers - integrierte, kooperative Quartiersentwicklung - Schaffung verträglicher Nachbarschaften von Wohnen, Gewerbe, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen
Art des Wohnens	- Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- (Eingeschränktes) Gewerbegebiet, Mischgebiet, allgemeines und reines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020 - Voruntersuchungen und Kosten- und Finanzierungsanalyse im Rahmen der Projektentwicklung 2015/2016 - Städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren 2016 - Abschluss des Verfahrens mit öffentlicher Präsentation im Juli 2016 - Anschließendes Bebauungsplanverfahren durch das Fachamt SL
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Besonders geeignet zur Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahn) - Neuer, größerer, zusammenhängender Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg - Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“

	- Umgang mit Bestandsnutzung (Gewerbe / Industrie und Kleingärten) - Es ist mit Geruchsbeeinträchtigungen sowie mit Gewerbelärm durch angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete, dem Hafen sowie mit Verkehrslärm der verlegten Wilhelmsburger Reichstraße und der Bahntrasse zu rechnen - Mit der Projektentwicklung ist die IBA Hamburg GmbH beauftragt
--	---

WB 17 Projekt
„Dratelnstraße“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 32
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.200 (+ ca. 250 Studierenden-WE)
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2018
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	nein



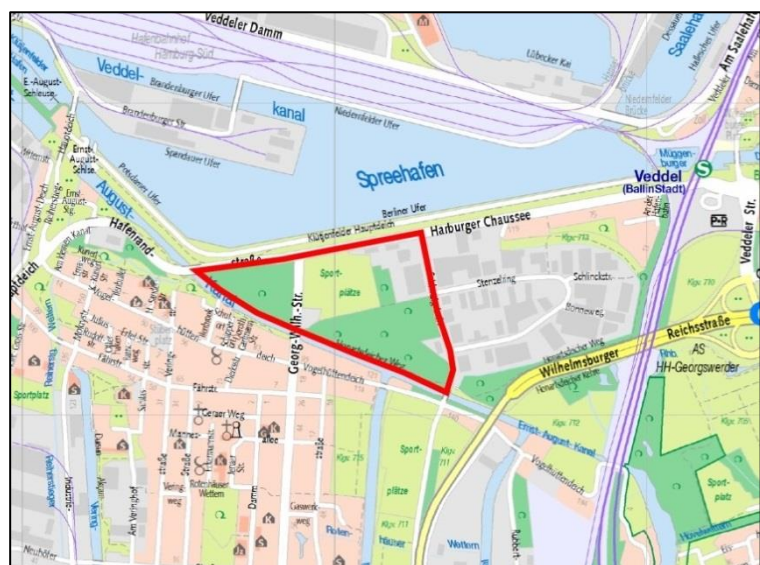
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Wettbewerbsgebiet liegt zwischen der Neuenfelder Straße, Dratelnstraße, Rotenhäuser Straße und Rathauswettern - Überwiegend Gewerbe- und Sportnutzungen sowie Straßenverkehrsflächen - Containerdorf für Flüchtlinge (ehemaliger IGS-Parkplatz)
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Bertha-Kröger-Platz - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Kitas sind im Stadtteil vorhanden; Schulplätze sind nicht vorhanden (neuer Schulstandort für weiterführende Schule ist im WBW-Gebiet WB 16 / Nord-Süd-Achse vorgesehen) - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) zur A 1
Interne Erschließung	- Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungspläne Wilhelmsburg 2, 16, 38 und 90 - Festsetzungen: GE, GI, öffentliche Grünflächen, Parkanlage, Sportanlagen, Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Planung von ca. 1.450 Wohneinheiten auf über 35.000 m² BGF - Prüfung eines neuen 4-/5-zügigen Grundschulstandorts - Damm der Wilhelmsburger Reichsstraße wird fast komplett abgetragen - Der Grünzug entlang der Rathauswettern wird ergänzt, kleinere Wettern sollen als Grünzüge von der Parklandschaft in das Quartier hineingezogen werden
Art des Wohnens	- Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Wohnungsmix mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (Familien, Baugemeinschaften, Studierende, Senioren u.a.)
Neues Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 91: Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines und reines Wohngebiet, Grünfläche Sportplatz
Projektstand / Handlungsschritte	- Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020 - Städtebauliches Workshopverfahren mit intensiver Bürgerbeteiligung im Herbst 2015 (1. Preis: De Zwarte Hond), auf dieser Basis Erarbeitung des Funktionsplans zum Bebauungsplan durch die IBA in enger Abstimmung mit dem Fachamt SL - Bebauungsplanverfahren 2016 durch das Fachamt SL - FNP-Änderung im Verfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahn) - Neuer, größerer, zusammenhängender Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg mit gemischten Nutzungen - Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“ - Klärung des Umgangs mit Geruchs- und Lärmimmissionen, wenn erforderlich - Mit der Projektentwicklung ist die IBA Hamburg GmbH beauftragt

WB 18 **Suchraum**
„Wohnungsbau Spree-
terrassen“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 19
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.000 (noch zu prüfen)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	noch unklar
Baubeginn frühestens	noch unklar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Der Suchraum liegt zwischen der Harburger Chaussee, dem Ernst-August-Kanal und der Schlenzigstraße - Überwiegend Gewerbe- und Sportnutzungen, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel - ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle Werkcentrum Elbinseln - Kitas sind im Stadtteil vorhanden; Schulplätze sind nicht vorhanden; die Planung löst einen Bedarf an Schulplätzen aus, der voraussichtlich den Ausbau der Grundschule Fährstraße notwendig macht (neuer Schulstandort für Grund- und weiterführende Schule ist im WBW-Gebiet WB 16 / Nord-Süd-Achse vorgesehen)
Interne Erschließung	- Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 28, Festsetzungen: Grünflächen Sportanlage (Freie und Hansestadt Hamburg), Industriegebiet - Bebauungsplan Wilhelmsburg 67, Festsetzungen: Gewerbegebiet, Grünfläche Sportanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) - Baustufenplan Wilhelmsburg 1956, Festsetzung: Hafengebiet

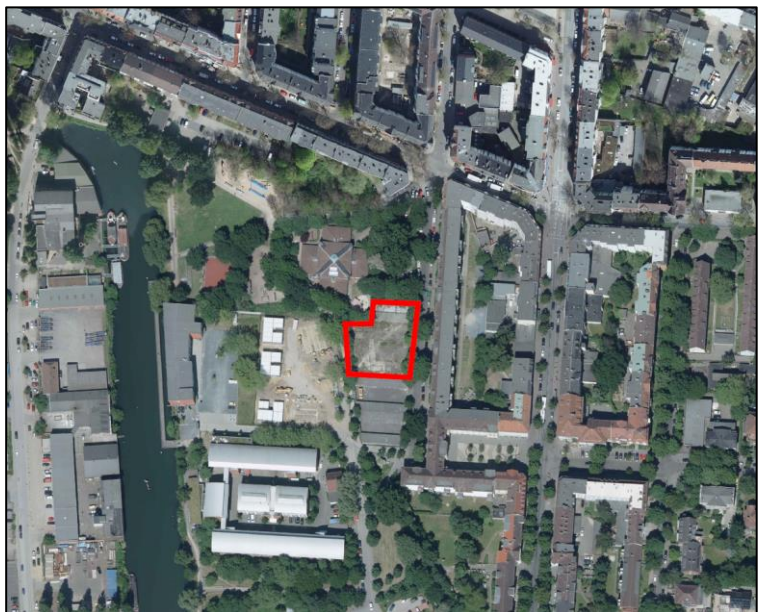
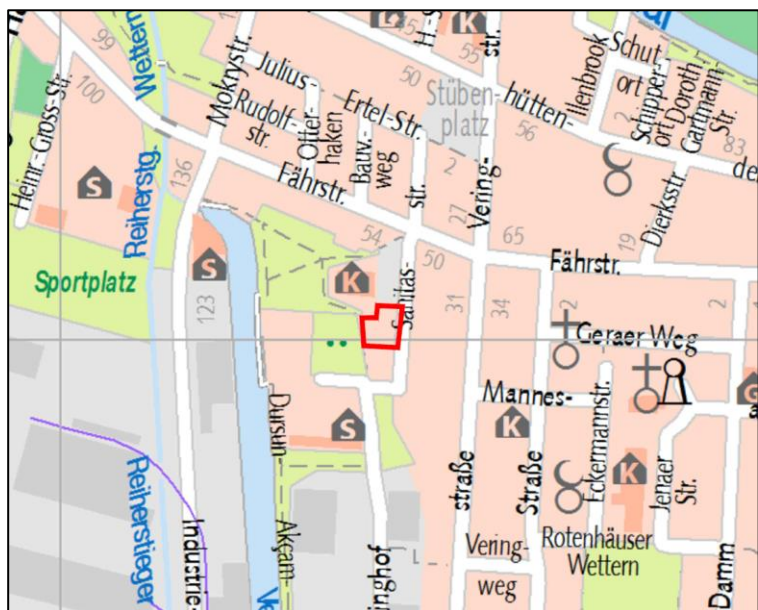
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Städtebauliche Entwicklung des dreieckigen Projektgebiets als Arrondierung des Reiherstiegviertels - Stadträumliches und funktionales Verbindungsglied zusammen mit der bestehenden Wohnbebauung an der östlichen Harburger Chaussee zur Veddel - Misch- und Wohnnutzungen, verbunden mit einer Neuordnung und Erweiterung der Sportanlagen und einer Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Stenzelring
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) und Stadthäuser
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Gewerbegebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Grünfläche Sportanlage
Projektstand / Handlungsschritte	- Machbarkeitsprüfung - In einer ersten Phase Auswertung der vorhandenen Untersuchungen und Ergänzung der Fachbeiträge zur Herausarbeitung der Restriktionen und Chancen des Gebietes, insbesondere in Bezug auf die Verkehrs- und Schadstoffbelastung - Laufende Abstimmung der IBA-Kosten-/Finanzierungsplanungsentwürfe (auf Basis Testentwurf); diverse Zielkonflikte werden in diesem Kontext geprüft; Prüfung Mengengerüst Wohnungsbau - Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs erforderlich - Einleitung eines B-Plan-Verfahrens auf Basis des Wettbewerbs
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Mit der Aufhebung der Freihafenzone im Jahr 2013 Möglichkeit, am Südufer des Spreehafens eine neue Stadtkante für Wilhelmsburg auszubilden - Neue Quartiersentwicklung im Kontext der Nord-Süd-Achse und des gründerzeitlichen Reiherstiegviertels - Umgang mit Geruchsbeeinträchtigungen, Gewerbelärm, Hafen-

	lärm sowie mit Verkehrslärm ist zu prüfen - Projektentwicklung durch die IBA Hamburg GmbH
--	--

WB 19 Projekt
„Sanitasstraße o.Nr.
(Fl. 714 / 7883)“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,17
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



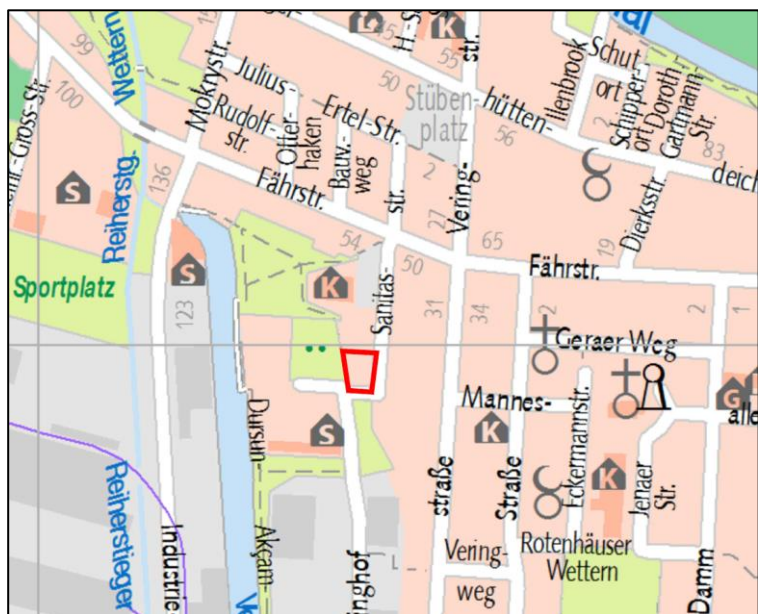
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanitaspark und zum Veringkanal - Derzeitige Nutzung: „Brachfläche, Stellplatzanlage“
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Am Veringhof, Geschäftsstraße Veringstraße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Veringstraße / Mannesallee Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1988 - Festsetzung: WA St + Ga (Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze und Garagen)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau - Straßenrandbebauung mit Orientierung an denkmalgeschützter Nachbarbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Baugemeinschaftsprojekt
Zielgruppen / Haushalte	- Baugemeinschaften
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (November 2015)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktive zentrale Wohnlage - Direkte Nähe zum Sanitaspark und zum Veringkanal - Kita Sanitasstraße und Schule Fährstraße in der Nachbarschaft - Entwicklung in Abhängigkeit zum südlich gelegenen Flurstück 715 (Sanitasstraße gegenüber Nr. 20-22) - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich Wohnungsneubau“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet

WB 20 Projekt
„Sanitasstraße o.Nr.
(Fl. 715)“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,13
WE-Zahl insgesamt	ca. 15
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



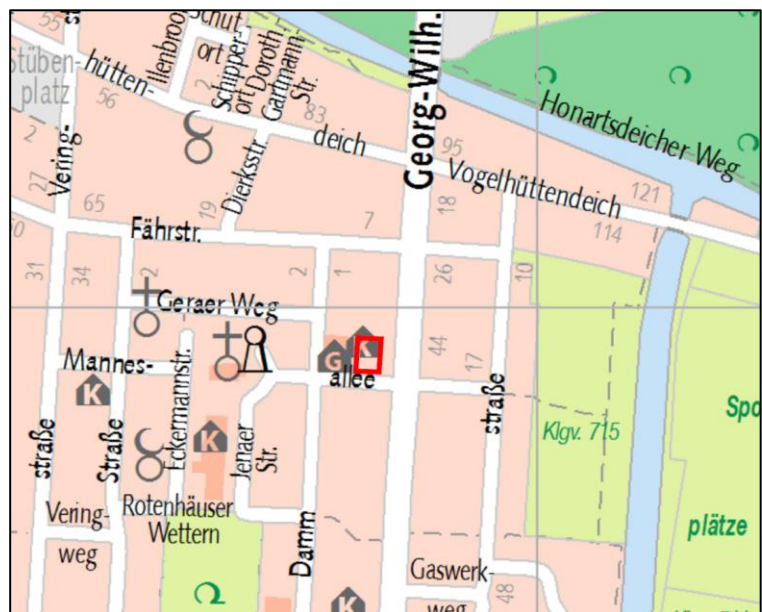
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanitaspark und zum Veringkanal - Derzeitige Nutzung: „Garagen“
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Am Veringhof, Geschäftsstraße Veringstraße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Veringstraße / Mannesallee Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1988 - Festsetzung: WA St + Ga (Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze und Garagen)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau - Straßenrandbebauung mit Orientierung an denkmalgeschützter Nachbarbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Baugemeinschaftsprojekt
Zielgruppen / Haushalte	- Baugemeinschaften
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig; Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen für die nördlich angrenzenden Flurstücke 714 + 7883 liegt vor (November 2015) - Projektentwicklung in Abstimmung mit den Fachämtern BP und SL
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktive zentrale Wohnlage im Quartier - Direkte Nähe zum Sanitaspark und zum Veringkanal - Kita Sanitasstraße und Schule Fährstraße in der Nachbarschaft - Entwicklung in Abhängigkeit zum nördlich gelegenen Flurstück 714 (Sanitasstraße gegenüber Nr. 14-18) - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich Wohnungsneubau“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet

WB 21 Projekt
„Mannesallee 15 /
Rotenhäuser Damm
11“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,13
WE-Zahl insgesamt	ca. 28
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in der Nachbarschaft zum Rotenhäuser Feld - Derzeitige Nutzung: „Gemeindehaus / Kindertagesstätte“
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Am Veringhof, Zeidlerstraße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Georg-Wilhelm-Straße und Veringstraße / Mannesallee Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, dreigeschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau - max. drei- bis viergeschossig
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen - Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig; Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (November 2015)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Attraktive zentrale Wohnlage im Quartier - Nähe zum Rotenhäuser Feld - Kita Eckermannstraße, Kita Reiherstieg Kirchengemeinde und Schule Rotenhäuser Damm in der Nachbarschaft - Teilung des noch in Kirchenbesitz befindlichen Grundstücks unter Erhalt des denkmalgeschützten Gemeindehauses notwendig - Entwicklung Wohnungsneubau abhängig vom Baumbestand - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel - Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich gemischte Nutzung“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet

WB 22 Projekt
„Niedergeorgswerder
Deich / Hövelbrook“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,4
WE-Zahl insgesamt	ca. 30
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt an der Ecke Langenhövel und Niedergeorgswerder Deich im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg - Wohnbaufläche, Außenbereich
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (2,5 km) - ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Hövelbrook - Überörtliche Anbindung über Niedergeorgswerder Deich zur A252 - Grundschule Rahmwerder Straße - Kita nördlich Langenhövel / Ecke Niedergeorgswerder Deich
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Ausweisung: W, II, o, Außenbereich

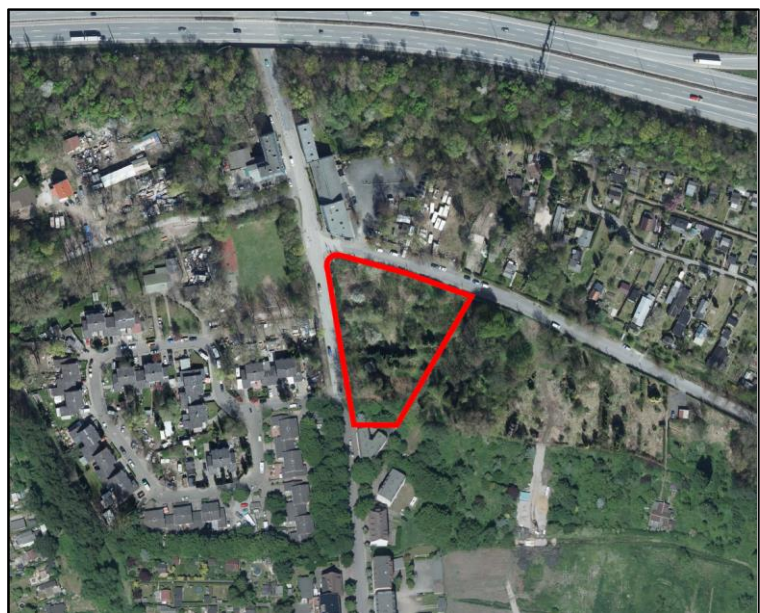
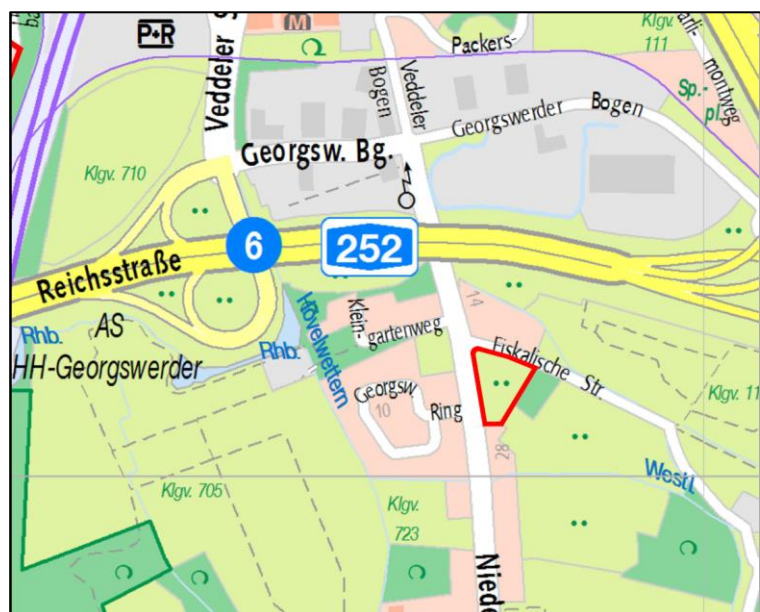
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Auf der Fläche soll mit einer straßenseitigen Bebauung baulich nachverdichtet werden - 3-4-geschossige Bebauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich 4-geschossig)
Art des Wohnens	- Duplex-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Erster Gesprächstermin mit dem Vorhabenträger im Fachamt SL erfolgt - Bauvorbescheid soll gestellt werden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund seiner direkten Straßenlage für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet - Integration in die vorhandene Bebauung erforderlich

WB 23 Projekt
„Südlich Fiskalische
Straße / Niedergeorgs-
werder Deich“
(Wilhelmsburg)

**aktuell keine
Realisierungschancen!**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 50
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	offen
Baubeginn frühestens	offen
Innenentwicklung	nein



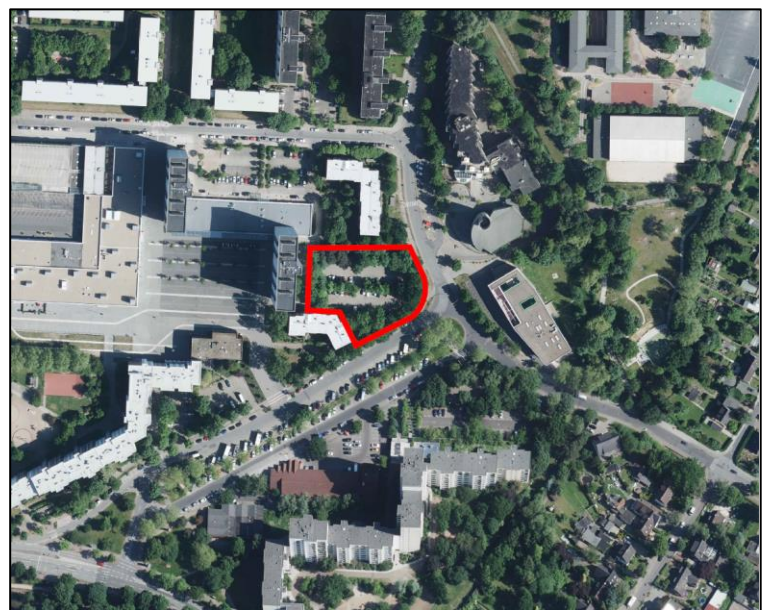
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Nordosten von Wilhelmsburg, am Nieder-georgswerder Deich und an der Fiskalischen Straße - Unbebaute Freifläche
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: C-Zentrum Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV: Bus mit Anbindung an die S-Bahn-Station Veddel (5 Min.) - Überörtliche Verkehrsanbindung über den Niedergeorgswerder Deich zur A252
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig, Außengebiet (obsolet)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Fortführung der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung - Bildung eines Baublocks mit gemischten Nutzungen (Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel)
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 98 - Vorgesehene Ausweisung ist Mischgebiet
Projektstand / Handlungsschritte	- Teilfläche südl. Fiskalische Straße (ehem. Kleingartenfläche) ist bereits geräumt; gemäß Ergebnis städtebaulichen Werkstattverfahrens zum Zukunftsbild Georgswerder 2025 sollen die angrenzenden Flächen für wohnverträgliches Gewerbe entwickelt werden - Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch das Fachamt SL im Oktober 2015 (WB 98)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Teilfläche im Kreuzungsbereich Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße im Anschluss an bestehende Wohnbebauung - Direkte Nähe zu geplantem wohnverträglichem Gewerbe in der Fiskalischen Straße - Eingangsbereich Georgswerder mit Zufahrt zum „Energieberg“ - Klärung des Umgangs mit Lärmimmissionen erforderlich - Erhöhte Depositionswerte für Arsen (Hinweis BUE); hiernach kein Wohnungsbau derzeit möglich

WB 24 Projekt
„Krieterstraße 22“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,16
WE-Zahl insgesamt	ca. 18
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



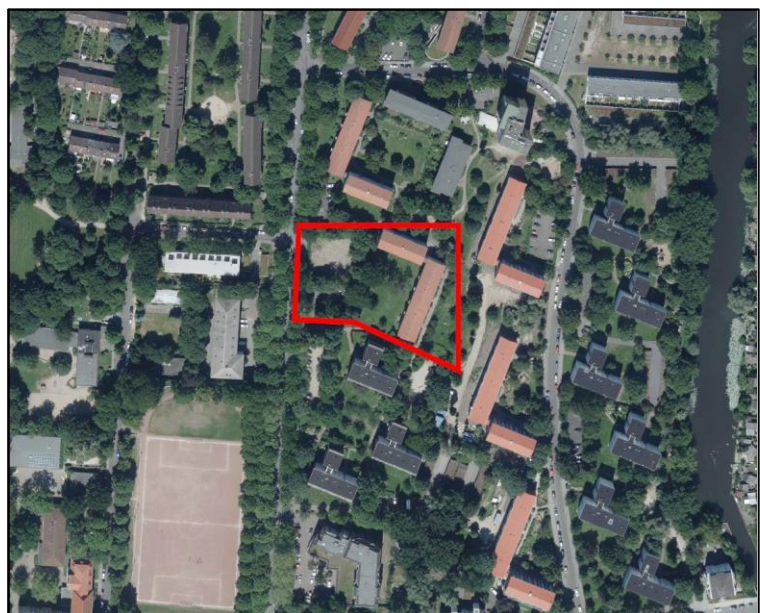
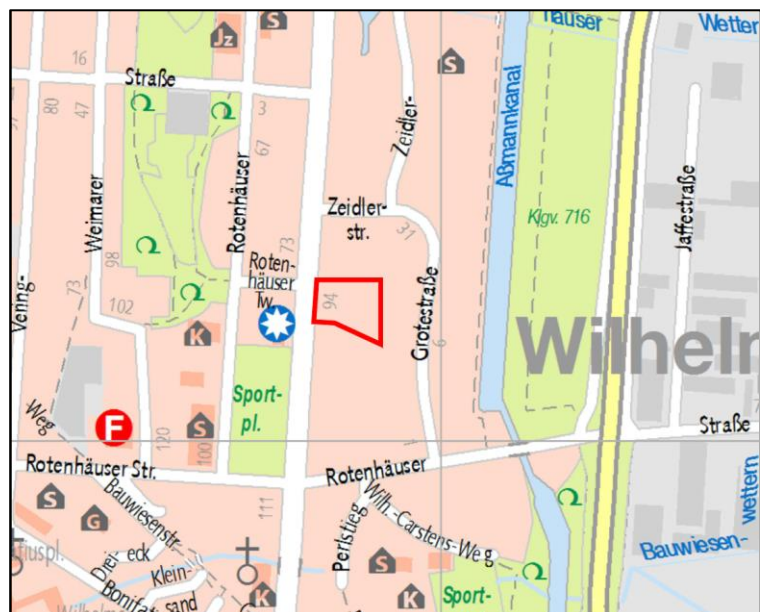
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich in der Nähe des Wilhelmsburger Einkaufszentrums (LUNA-Center) bzw. des zentralen Berta-Kröger-Platzes an der Krieterstraße / Algermissenstraße - Straßenverkehrsfläche, Parkplätze, öffentliches Grün
Infrastruktur	- Wilhelmsburger Stadtteilzentrum (C-Zentrum) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Bücherhalle - Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe vorhanden - S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar - Überörtliche Anbindung über die Neuenfelder Straße zur Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75)
Interne Erschließung	- Noch offen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 - Ausweisung: WA g (außerhalb der Baugrenzen) - Derzeitige Nutzung: Parkplatz

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsbau - 3- bis 4-geschossig
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen - Besondere Eignung für Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Projektierungsphase bei dem Eigentümer - Gespräche mit Grundstückseigentümer führen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Entwicklung in Abhängigkeit der Bestandssituation - Umgang mit dem bestehenden Parkplatz finden (Baulasten) - Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S6 / Berta-Kröger-Platz - Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Neubau Wohnen“ gekennzeichnet

WB 25 Projekt
„Georg-Wilhelm-
Straße 92“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,65
WE-Zahl insgesamt	34
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



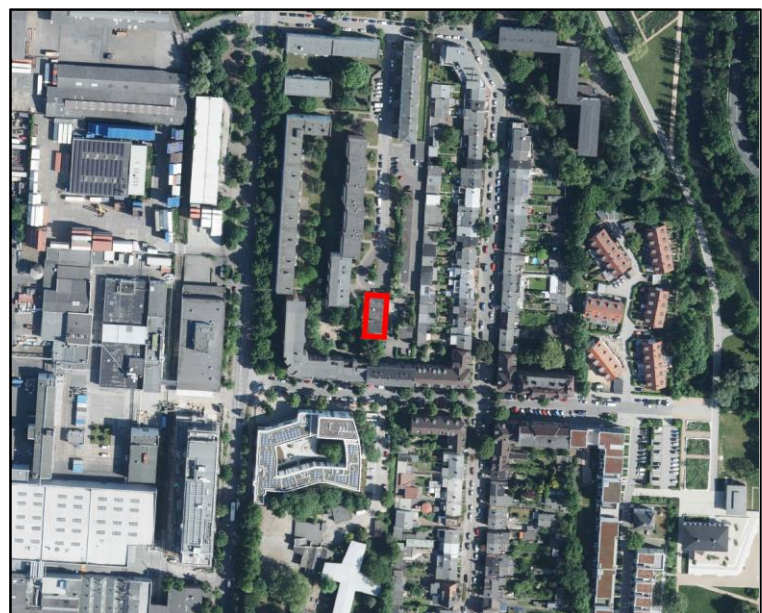
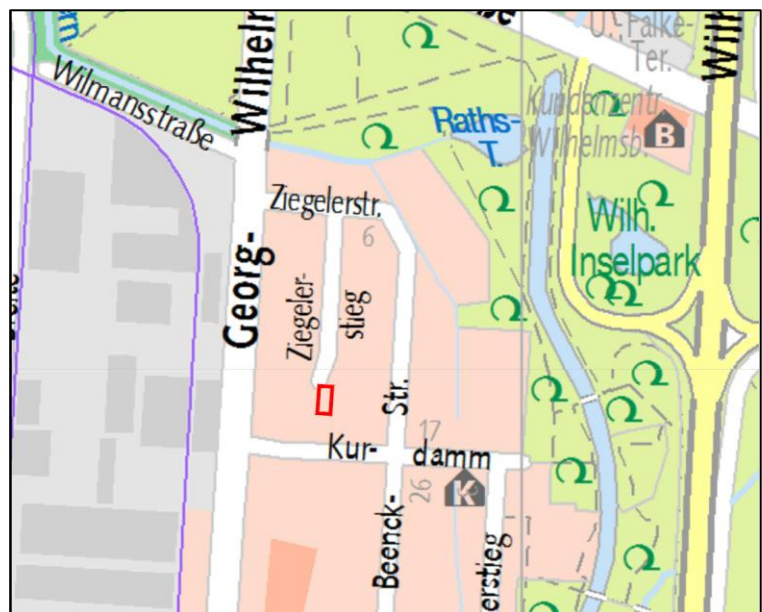
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in direkter Nachbarschaft zum Rotenhäuser Feld - Derzeitige Nutzung: Wohnen, Freifläche
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Am Veringhof, Zeidlerstraße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Rotenhäuser Straße und Neuhöfer Straße (Ost) Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, dreigeschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsbau - 4- und 5-geschossig
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Baubescheid (Mai 2016)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Nachverdichtung im zentralen Bereich mit bereits vorhandener Erschließung - Sportlärmmthematik muss berücksichtigt werden

WB 26 Projekt
„Kurdamm 11 a“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 14
Eigentümer	SAGA GWG
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja



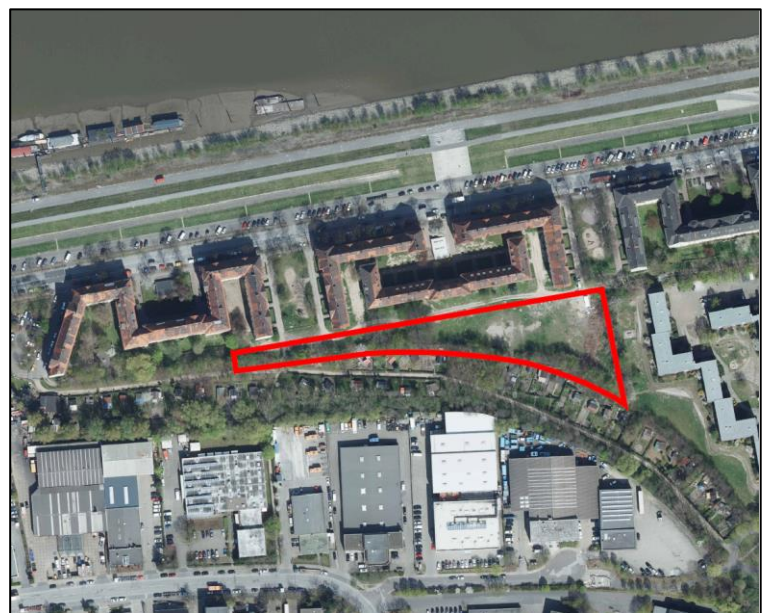
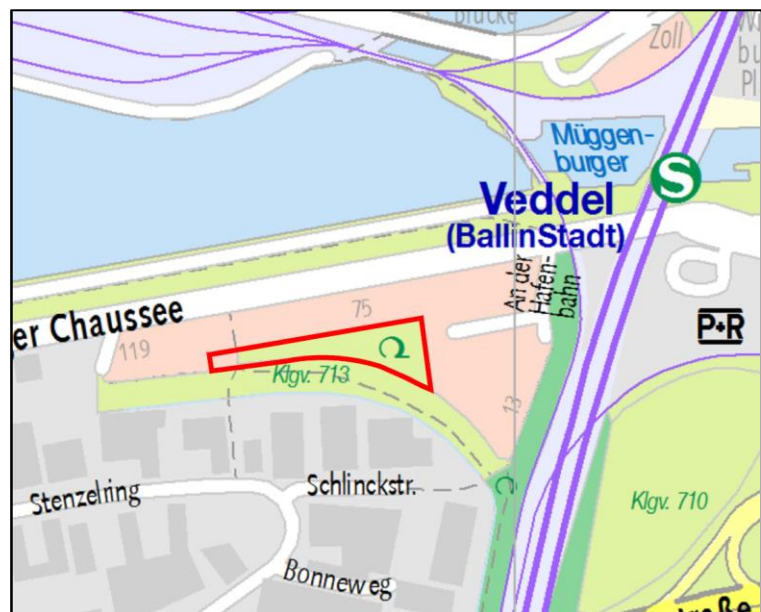
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im südwestlichen Teil von Wilhelmsburg, im Inneren einer Blockrandbebauung - Derzeitige Nutzung: Gewerbe, Wohnen
Infrastruktur	- Vollsortimenter an der S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg vorhanden, Discounter an der Straße Mengestraße (15 Min. zu Fuß) - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Bushaltstelle der Linie 154 an der Georg-Wilhelm-Straße - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 - Festsetzung: Kerngebiet, eingeschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsbau - 3-geschossig
Art des Wohnens	- Mehrfamilienwohnhaus
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Bauvorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Gebäude fügt sich in die umliegende Bebauung ein, sollte der Blockrandstruktur bzgl. der Höhe jedoch untergeordnet sein - Das Bauvorhaben stellt eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung dar

WB 27 Projekt
„Harburger Chaussee“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 140
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



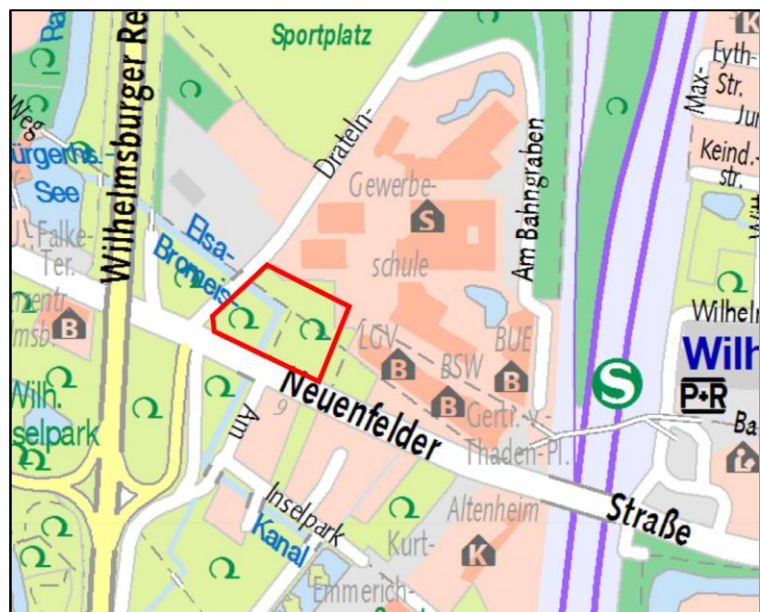
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Norden von Wilhelmsburg an der Harburger Chaussee, südlich der dortigen Bestandsgebäude (Wohnen) - Im Süden grenzen Kleingärten und das Industriegebiet Stenzelring an, östlich die Wohnsiedlung An der Hafenbahn (Betreiber Fördern & Wohnen)
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel) - Überörtliche Anbindung über die A252 (Abfahrt Veddel) - Keine Schulen oder Kitas im näheren Umfeld
Interne Erschließung	- Offen
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau in städtebaulich und stadtgestalterisch enger Anlehnung an den unter Denkmalschutz stehenden Wohnungsbaubestand an der Harburger Chaussee - Sensible Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots insbesondere vor dem Hintergrund von dessen besonderer stadträumlicher Lage
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Stattgefundene Vorgespräche u.a. mit Oberbaudirektor und Fachämtern SL und BP - Laufendes Bauvorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die bestehende Wohnbebauung entlang der Harburger Chaussee steht unter Denkmalschutz - Zwingend erforderliche Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse angesichts der Lärmimmissionen durch Hauptverkehrsstraße im Norden, Bahnanlagen im Osten und das Industriegebiet im Süden - Berücksichtigung des umfangreichen, die Wohnbebauung nach Süden abschirmenden Baumbestands - Die Fläche liegt im Fördergebiet Veddel (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge) - Das „Integrierte Handlungskonzept“ wird derzeit fortgeschrieben mit dem Ziel, das Fördergebiet im Programm „Stadtumbau West“ neu anzumelden

WB 28 Projekt
„Neuenfelder Straße
o. Nr.“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	ca. 0,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 500
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2016
Innenentwicklung	ja

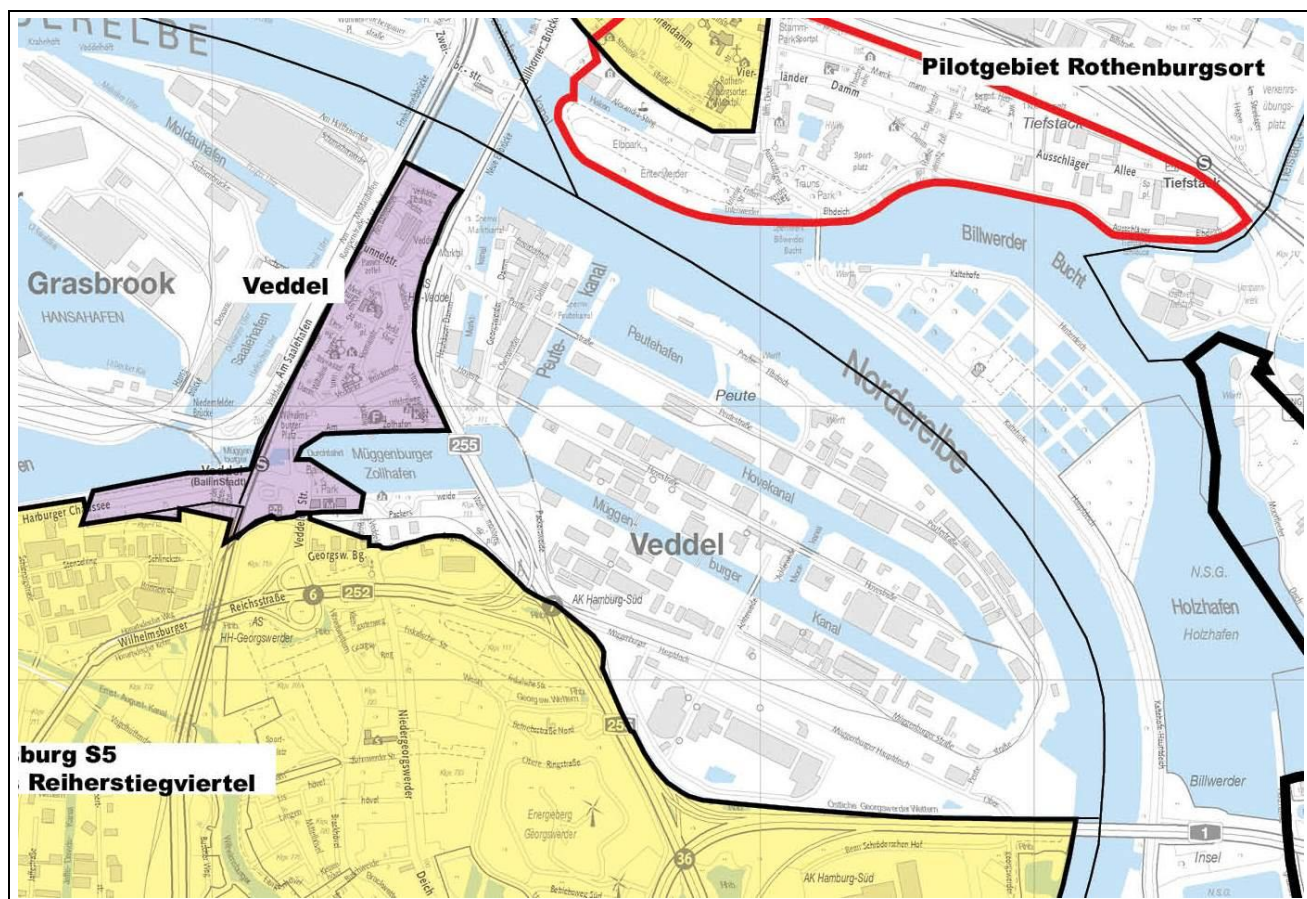


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Flächen liegen westlich der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, zentral in Wilhelmsburg, in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Wilhelmsburg - Derzeitige Nutzung: unbebaute Freiflächen
Infrastruktur	- Nahversorgungseinrichtungen am Berta-Kröger-Platz und an der Dratelnstraße in direkter Nähe - ÖPNV: Bushaltestellen Dratelnstraße / Inseipark direkt angrenzend und S-Bahn Wilhelmsburg fußläufig erreichbar (8 Min.) - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in direkter Umgebung vorhanden - Überörtliche Anbindung direkt über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) an die A 1
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Wilhelmsburg 16 von 1976 - Festsetzung: Öffentliche Parkfläche, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, Schwimmhalle, Berufsschule

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsneubau - Studierenden- und Seniorenwohnungen - Mikroappartements - Gewerbe, Dienstleistung, Kita
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen
Zielgruppen/Haushalte	- Studierende und Senioren
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens gemäß § 34 BauGB möglich
Projektstand/Handlungsschritte	- Laufendes Bauantragsverfahren - Parallel dazu sind weitere Abstimmungsgespräche zu führen - Die Gebäudekubaturen werden teilweise aufgrund von städtebaulichen und architektonischen Mängeln angepasst - Lärmproblematik bzgl. der geplanten Wohnnutzung in der fachlichen Klärung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Lärmbelastete Wohnlage im Zentrum von Wilhelmsburg - Direkte Lage am Elsa-Bromeis-Kanal - Gemischte bauliche Strukturen in der direkten Umgebung - Lage an drei viel befahrenen Verkehrsachsen (B 4 / 75 (zukünftig entfallend) / Neuenfelder Straße / Dratelnstraße)

Veddel			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	4.707	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	21,1	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	7,9	14,5	18,8
Haushalte	2.508	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	57,8	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	21,2	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	26,1	30,2	26,6
Fläche in km ²	4,4	142,3	755,3
Einwohner je km ²	1.078	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	210	23.637	246.090
Wohnungen	2.040	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,7	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	61,0	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	26,4	32,0	38,8
Sozialwohnungen	414	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	0	6.609	27.897
Fördergebiete Stadtteilentwicklung			
		Fläche	Einwohner
Nachsorgegebiet Veddel		37 ha	5.000

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profil 2015; Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Veddel (zu Wilhelmsburg)

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

Seit den 1980er-Jahren steht der Stadtteil im Fokus der Stadtteilentwicklung. Er ist darüber hinaus Bestandteil des Projekts „Sprung über die Elbe“ und war 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 Hafenarbeiter unter Leitung des Oberbaudirektors Fritz Schumacher, der die einheitliche Gestaltung der Häuser mit roten Ziegelfassaden und flachen Dächern vorgab. Im Zweiten Weltkrieg wurden viele Häuser zerstört. Auf der Peute entstand ab 1909 das Werk der Kupferhütte Norddeutsche Affinerie, mit dem heutigen Namen „Aurubis“, das einer der größten Arbeitgeber Hamburgs ist.

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

1950 lebten auf der Veddel rd. 10.000 Menschen, heute sind es nur noch etwa 4.700. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt aktuell etwa 70 %, der Anteil jüngerer Menschen ist im Vergleich zum Bezirk überproportional hoch. Seit 2004 fördert der Senat studentisches Wohnen auf der Veddel, um eine stärkere soziale Durchmischung zu unterstützen und dem Stadtteil neue Impulse zu geben.

Das Wohngebiet auf der Elbinsel Veddel wurde bereits 1997 als Fördergebiet in das Hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm aufgenommen und 2004 als Fördergebiet der Sozialen Stadt nach §171e BauGB festgelegt. Im Laufe der Gebietsentwicklung erfolgte eine räumliche Erweiterung um das Wohnquartier an der Harburger Chaussee. Ab 1999 nahm ein vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung betreuter Beirat die Arbeit auf. Seit einigen Jahren befindet sich die Veddel in der sogenannten „Nachsorgephase“.

Während des erfolgten Gebietsentwicklungsprozesses wurden in Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung viele Entwicklungen angestoßen und zahlreiche Projekte realisiert. Dadurch konnten viele Verbesserungen im Angebot der sozialen Infrastruktur erreicht werden, wie der Um- und Ausbau des Spielhauses Katenweide in Verbindung mit dem angegliederten Seniorentreff, der Neubau des Hauses der Projekte oder die Entwicklung der ehemaligen Polizeisporthalle zu einem Sport- und Kulturveranstaltungs-zentrum und ein neuer Bootsanleger am Müggenburger Zollhafen. Darüber hinaus wurde ein Teil der Wohnungsbestände umfangreich saniert und modernisiert, Blockinnenbereiche neu gestaltet, die Promenade am nördlichen Zollhafen gebaut und das studentische Wohnen gefördert. Das ebenfalls im Rahmen der Stadtteilentwicklung geförderte Auswanderermuseum mit dem Ballinpark, die am nördlichen Müggenburger Zollhafen entlangführende neue Promenade und das IBA-Dock als zentrales, schwimmendes Ausstellungsgebäude der IBA 2013 konnten diese positive Entwicklung weiter unterstützen.

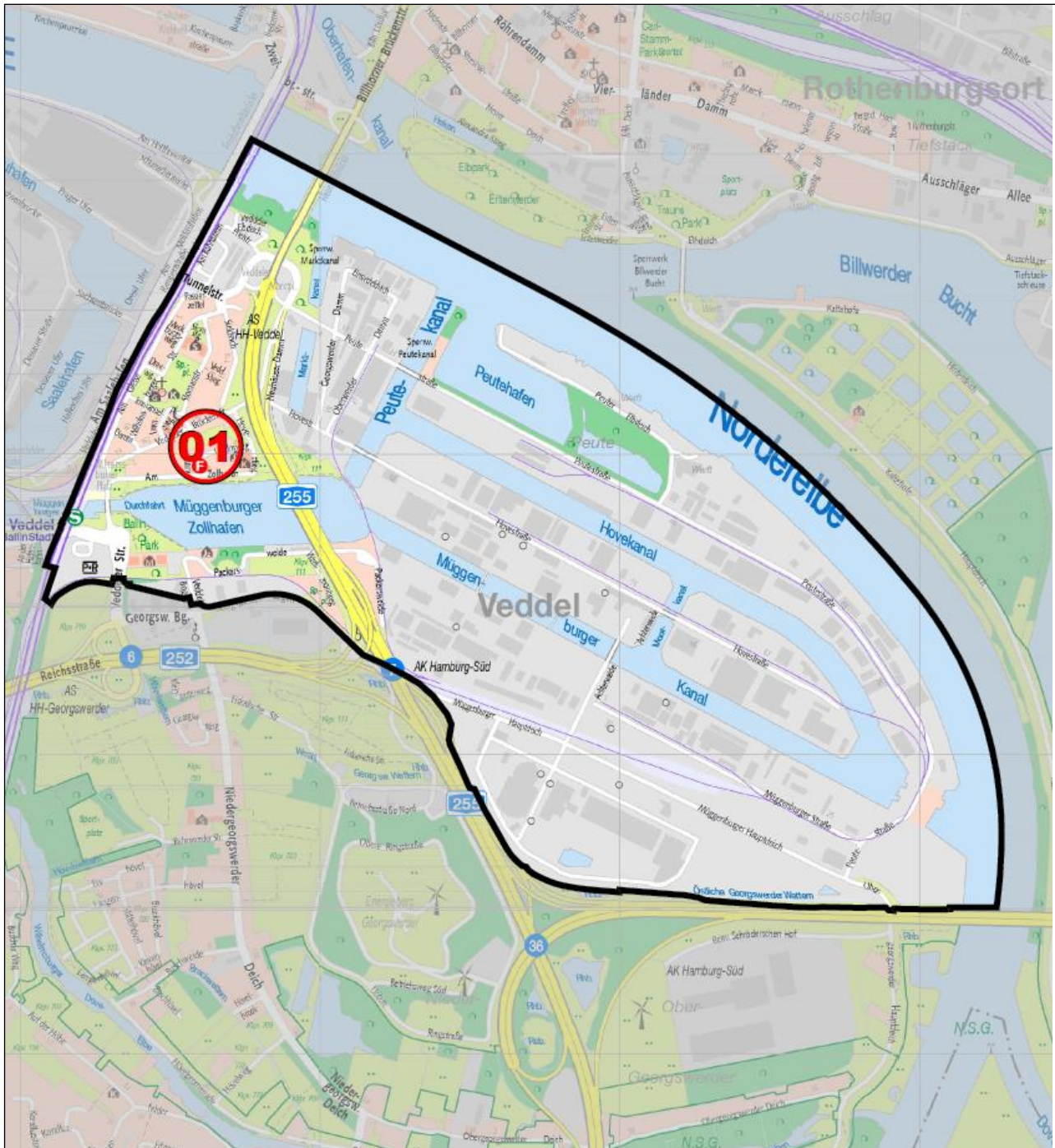
Gleichwohl stellt die stadträumlich isolierte Lage die Stadtteilentwicklung vor schwierige Herausforderungen, sodass es trotz dieser vielen positiven Entwicklungen offene Handlungsbedarfe wie weitere Sanierungsrückstände in den Wohnungsbeständen (insbesondere an der Harburger Chaussee) und insbesondere Defizite in der Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel und Ärzte) gibt, die u.a. aufgrund fehlender Potenzialflächen im Quartier selbst nicht gelöst werden konnten.

Das Jahr 2015 war in besonderer Weise geprägt durch die bis zum Olympia-Referendum im November 2015 durch den Senat verfolgte Olympia-Bewerbung Hamburgs für 2024 mit dem geplanten sportlichen und städtebaulichen Zentrum auf dem westlich benachbarten „Kleinen Grasbrook“ und den damit verbundenen unmittelbaren Auswirkungen auf die Veddel. Teil der Planung war u.a. eine Stärkung der Wohnfunktion und

eine städtebauliche Verknüpfung des „Kleinen Grasbrook“ mit der nördlich gelegenen HafenCity und dem östlich angrenzenden Stadtteil Veddel. Diese Planung wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Derzeit erarbeitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) mit dem Ziel, wieder in eine aktive Phase im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung einzutreten. Dabei kommt der städtebaulichen Entwicklung des Veddeler Nordens eine zentrale Rolle zu. Das strategische Gesamtziel ist es, den Stadtteil über die städtebauliche Entwicklung des Veddeler Nordens nachhaltig aufzuwerten und zu stabilisieren und vorhandene Defizite abzubauen. Das Nutzungskonzept wird sich dabei eng an den Bedürfnissen des Stadtteils orientieren und daraus ableiten. Primär wird es darum gehen, die Versorgung mit Einzelhandel, ärztlichen und sozialen Dienstleistungen zu verbessern und die Anbindung an die neue U- und S-Bahn-Station der HafenCity „Elbbrücken“ zu schaffen. Außerdem wird geprüft, inwiefern in geschützten Lagen nachgeordnet die Wohnfunktion gestärkt werden kann. Im Zusammenhang mit einer entsprechenden Flächenentwicklung im Veddeler Norden wird die Verlagerung gewerblicher Nutzungen vom Uffelnsweg in diesen Bereich geprüft, um mittel- bis langfristig neue Wohnnutzungen an diesem Standort zu ermöglichen. Das fortgeschriebene IEK soll in der 2. Jahreshälfte 2016 in die Abstimmung gegeben und Ende 2016 beschlossen werden.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Veddel

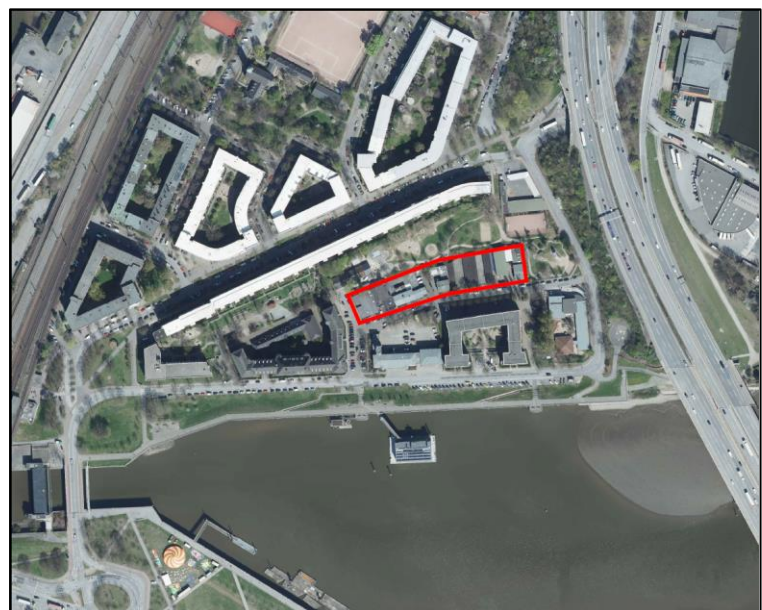


Projektierungen im laufenden Prozess

VE 01 Uffelsweg

VE 01 **Projekt**
Nr. 138 **„Uffelnsweg“**
 (Veddel)

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 80
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

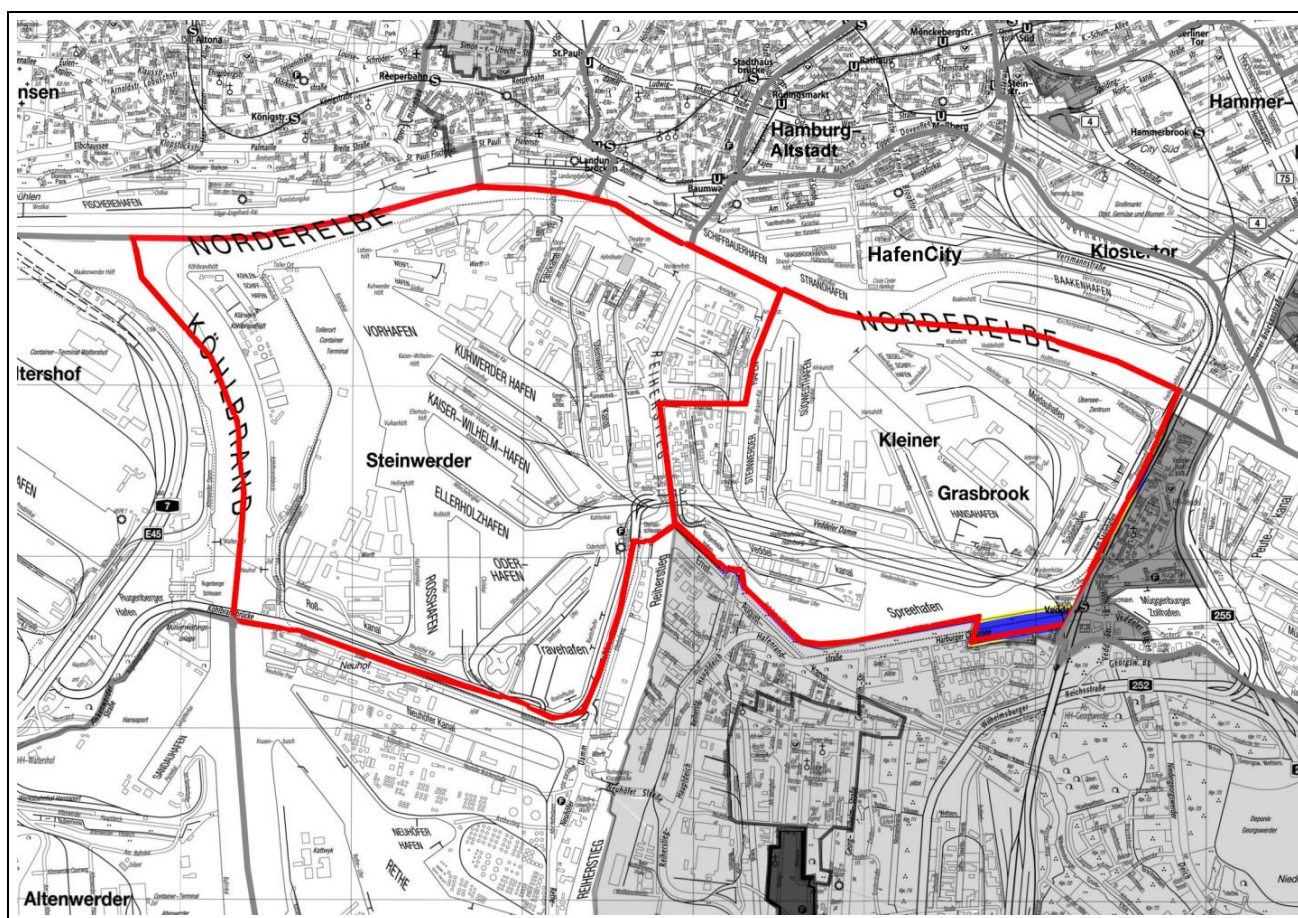


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Südteil der Veddel, in 2. Reihe zum Müggenburger Zollhafen - Lage am nördlich angrenzenden Grünbereich entlang des Wohnblocks Veddeler Brückenstraße
Infrastruktur	- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet derzeit teilweise unterversorgt - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel) - Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel - Kita in direkter Nachbarschaft, Schule in unmittelbarer Umgebung
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Veddel von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Wohnungsbau erst nach Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe und mit Ankauf dieser Grundstücke möglich - Ein städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen; insbesondere familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts und Suche sowie Bereitstellung von geeigneten Ersatzstandorten für die Gewerbebetriebe erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Grundstück weist eine gute Wohnlage, angrenzend an eine öffentliche Grünanlage auf - Lärmbelastung von der Feuerwehrrache ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - Die Fläche liegt im Fördergebiet Veddel (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge) - Das „Integrierte Handlungskonzept“ wird derzeit fortgeschrieben mit dem Ziel, das Fördergebiet im Programm „Stadtumbau West“ neu anzumelden - Im Rahmen der Zieldefinition für das IEK setzt sich das Fachamt SL dafür ein, dass die Flächen im Veddeler Norden für Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils (Gewerbe, Nahversorgung) mobilisiert werden können. Ein entsprechender städtebaulicher Rahmenplan wird im Rahmen des IEK erarbeitet - Eine Nachnutzung für neues Wohnen könnte dann in Verbindung mit einer entsprechenden Flächenentwicklung im Veddeler Norden verfolgt werden; diese Option wird im Rahmen des Konzepts im Grundsatz geprüft

Steinwerder / Kleiner Grasbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	1.326	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	6,3	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	4,6	14,5	18,8
Haushalte	1.054	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,3	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	80,1	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	4,6	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	41,7	30,2	26,6
Fläche in km ²	12,3	142,3	755,3
Einwohner je km ²	108	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	70	23.637	246.090
Wohnungen	735	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,3	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	50,6	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	28,0	32,0	38,8
Sozialwohnungen	0	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	0	6.609	27.897

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015



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.

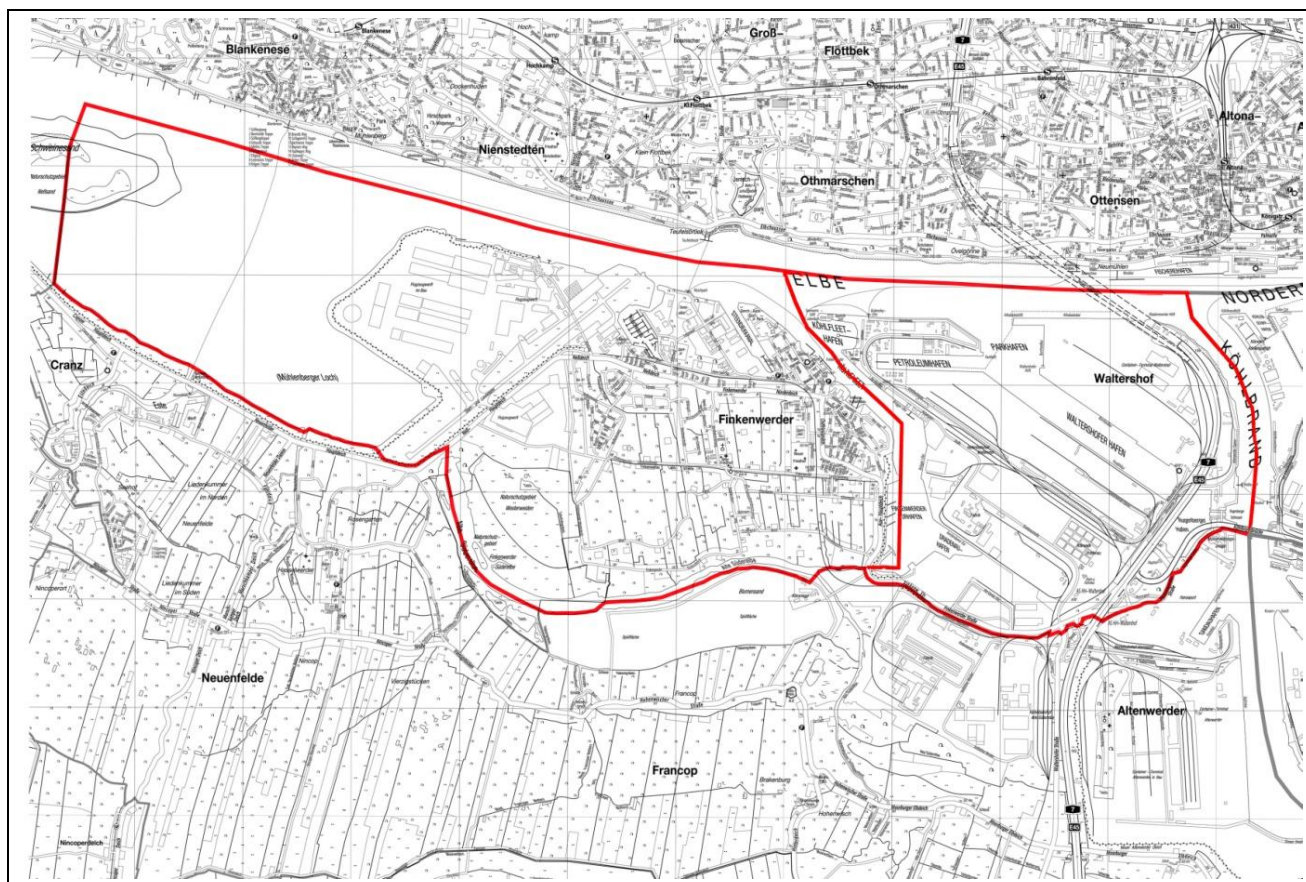
Nahezu die gesamte Fläche des Stadtteils befindet sich im sog. Hafengebiet und unterliegt damit der Planungshoheit der Hamburg Port Authority (HPA). Dennoch stand der Kleine Grasbrook, insbesondere der Bereich des heutigen Überseezentrums, in den letzten Jahren mehrfach im Mittelpunkt planerischer Betrachtungen. Im Rahmen der 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.

Das Jahr 2015 war in besonderer Weise geprägt durch die bis zum Olympia-Referendum im November 2015 durch den Senat verfolgte Olympia-Bewerbung Hamburgs für 2024 mit dem geplanten sportlichen und städtebaulichen Zentrum auf dem „Kleinen Grasbrook“. Teil der Planung war u.a. eine Stärkung der Wohnfunktion und eine städtebauliche Verknüpfung des „Kleinen Grasbrook“ mit der nördlich gelegenen Hafen-City und dem östlich angrenzenden Stadtteil Veddel. Diese Planung wird derzeit nicht weiter verfolgt.

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

Waltershof / Finkenwerder			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Einwohner	11.721	292.659	1.803.752
Unter 18-Jährige in %	16,3	15,7	15,7
65-Jährige und Ältere in %	19,3	14,5	18,8
Haushalte	6.219	163.416	1.005.412
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	49,9	58,1	54,3
Haushalte mit Kindern in %	18,9	16,7	17,5
darunter Alleinerziehende in %	27,8	30,2	26,6
Fläche in km ²	28,6	142,3	755,3
Einwohner je km ²	410	2.057	2.388
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.286	23.637	246.090
Wohnungen	5.752	142.330	923.840
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	33,1	9,1	20,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	75,4	65,9	75,8
Wohnfläche je Einwohner in m ²	37,0	32,0	38,8
Sozialwohnungen	755	24.546	88.671
darunter mit Bindungsauslauf bis 2020	198	6.609	27.897

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile 2015



Finkenwerder

Die frühere Elbinsel Finkenwerder, auf der heute knapp 12.000 Menschen leben, ist insbesondere als Obst- und Gemüseanbaugesbiet 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 geordnete 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 von Airbus ausgebaut. Im Zuge dieser Entwicklung ist Finkenwerder auch zum Wohngebiet von vielen Beschäftigten der Flugzeugindustrie, deren Zulieferbetrieben 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 Rüsche-Halbinsel. Das Bild von Finkenwerder wird auch geprägt durch Wohnbauten für Aussiedlerinnen und Aussiedler, die nach dem 2. Weltkrieg hier eine neue Heimat gefunden haben.

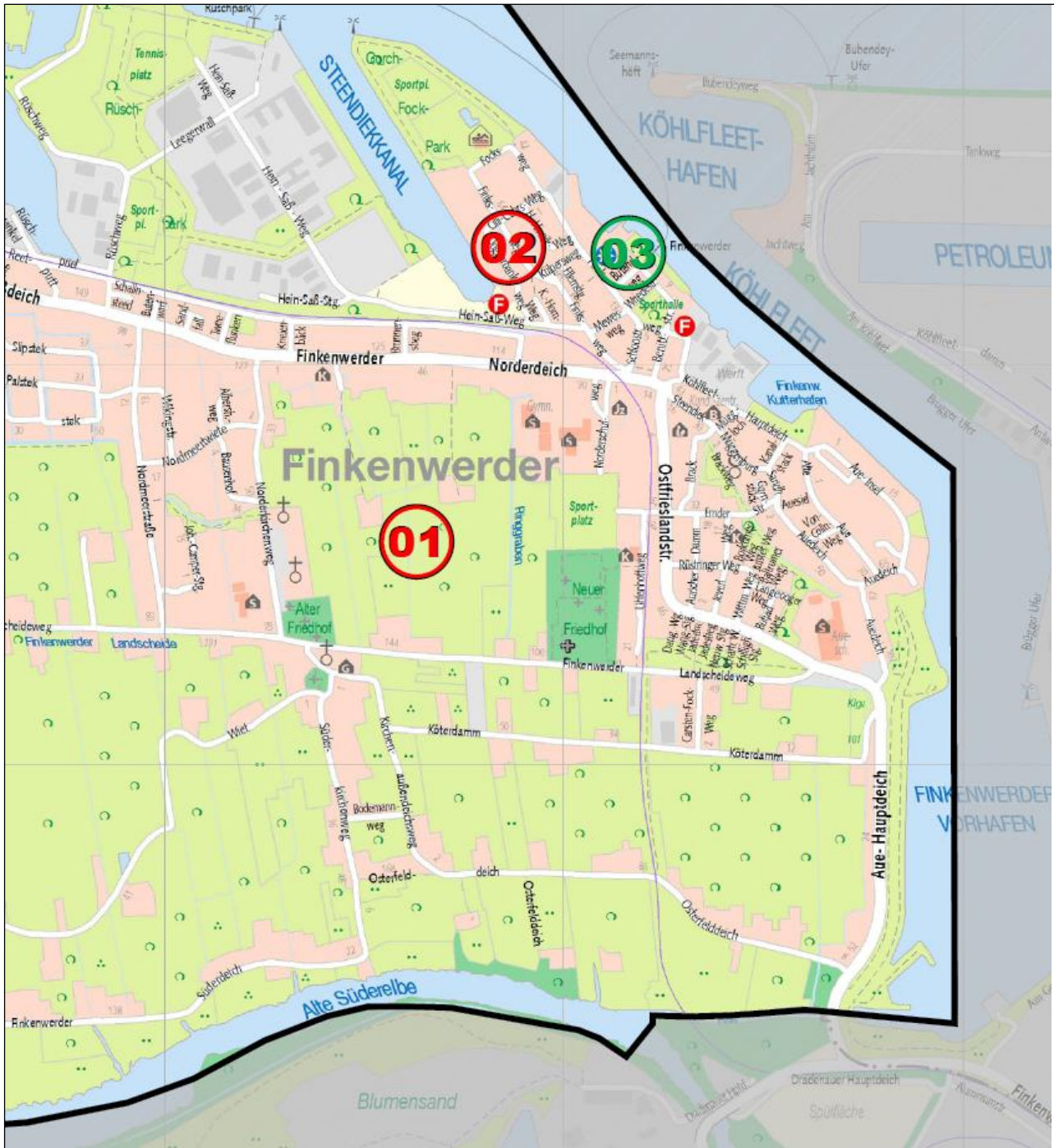
Ein erhebliches Problem für die weitere städtebauliche Entwicklung von Finkenwerder war jahrzehntelang der stetig steigende Durchgangsverkehr auf den Straßen Finkenwerder Norderdeich und Neßdeich. Am 12.12.2012 konnte die von den Bürgerinnen und Bürgern lang ersehnte Ortsumgehung endlich für den Verkehr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

Zwischen Finkenwerder Norderdeich und Finkenwerder Landscheideweg soll das Wohnen in Nachbarschaft zum Airbus-Betriebsgelände gefördert werden. Es sind hier etwa 430 Wohneinheiten für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die in diesem Bereich bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Schule, Friedhof, Kirchen) und ortstypischen Wurzeln werden gesichert und in die Gestaltung des neuen Quartiers einbezogen. Derzeit wird die Umsetzung der Neubebauung vorbereitet, nachdem ein anhängiges Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Finkenwerder 32 durch einen in Mai 2015 geschlossenen Vergleich beendet werden konnte. Der Bebauungsplan ist somit bestandskräftig. Vor der Realisierung muss noch ein laufendes Bodenordnungsverfahren abgeschlossen und es müssen umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Kampfmittelsondierung, Geländeaufhöhungen, Herstellung der Oberflächenentwässerung, Bau von Straßen u.a.) durchgeführt werden. Die hochbauliche Umsetzung soll dann sukzessive in voraussichtlich vier Bauabschnitten mit Beginn frühestens in 2017 erfolgen.

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 eigentumsbildender Maßnahmen sollen aber auch konkrete Angebote im Bereich des Geschosswohnungsbaus (z.B. Baugemeinschaften) geschaffen werden. Aktuell werden hier Flächen am Steendiekkanal überprüft. Eine Entscheidung zur Verlagerung des dort ansässigen Betriebshofs des Bezirksamts Hamburg-Mitte ist getroffen worden, sodass diese Flächen zusammen mit angrenzenden privaten, ehemals gewerblich genutzten Flächen zukünftig für den Wohnungsbau projektiert werden können. Derzeit wird in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern und einer Baugemeinschaft die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens vorbereitet, das noch in 2016 abgeschlossen werden soll. Auf dieser Basis wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung anschließend ein Bebauungsplanverfahren durchführen, um das notwendige Planungsrecht für eine Realisierung der Wohnnutzungen herzustellen. Ein Baubeginn für dieses Projekt wäre nach derzeitigem Stand frühestens in 2018 gegeben. Mit diesem Wohnprojekt wird eine bedarfsgerechte Wohnungsbauentwicklung in Finkenwerder verfolgt, die sich auch an den Anforderungen des Gewerbe- und Industriestandorts orientiert.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Finkenwerder



Neue Potenzialflächen

FI 03 Butendeichsweg 2

Projektierungen im laufenden Prozess

FI 01 Finkenwerder 32 / Landscheideweg

FI 02 Steendiekkanal / Doggerbankweg

FI 01
Nr. 84

Projekt „Finkenwerder 32 / Landscheideweg“ (Finkenwerder)

Größe in ha	56
WE-Zahl insgesamt	430
Eigentümer	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2017
Innenentwicklung	nein



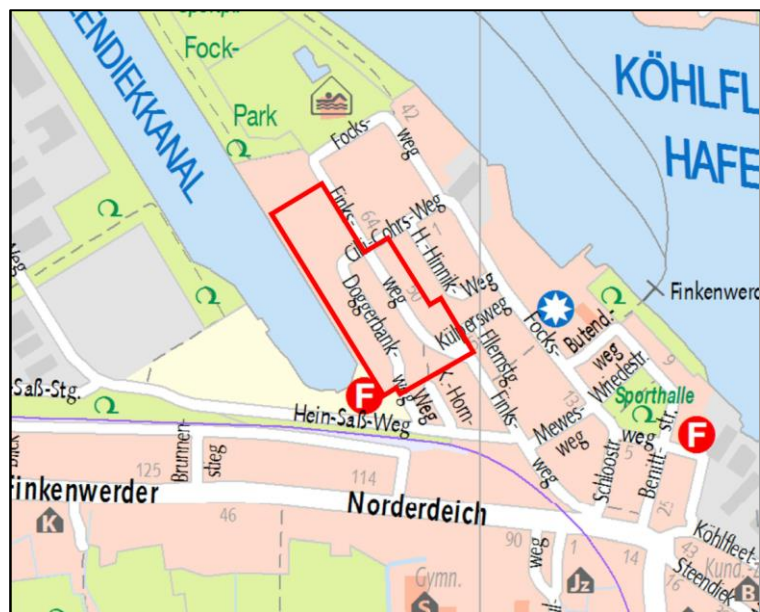
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage im landwirtschaftlich geprägten Teil Finkenwerders - Landwirtschaftliche Fläche, Brachland
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder und im Nahversorgungszentrum Finkenwerder Kutterhafen zur Verfügung - Buslinien sind vorhanden bzw. sind nach Fertigstellung in Planung - Schulen und Kitas vor Ort vorhanden - Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die kürzlich fertiggestellte Umgehungsstraße Finkenwerder - Gute Anbindung an die Hamburger City über regelmäßig verkehrende Fährlinien
Interne Erschließung	- Planstraßen vom Finkenwerder Landscheideweg und Finkenwerder Norderdeich erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Finkenwerder 32 von 2009 - Ausweisung: WA und WR, 1- bis 2-geschossig, Parkanlagen, Kita

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Verdichteter familiengerechter Einfamilienhausbau (Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser) mit einem hohen Anteil an Grünflächen, die auch der Oberflächenentwässerung dienen
Art des Wohnens	- Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen mit Schwerpunkt auf junge Familien
Neues Planungsrecht	- Liegt vor (Bebauungsplan Finkenwerder 32)
Projektstand / Handlungsschritte	- Vor Realisierung muss ein Bodenordnungsverfahren abgeschlossen werden - Für die Erschließung selbst sind umfangreiche Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung, zur Geländeaufhöhung, zur Oberflächenentwässerung, für den Bau von Straßen und sonstige Erschließungsarbeiten durchzuführen - Die hochbauliche Realisierung des Baugebietes erfolgt sukzessive in vier Bauabschnitten - Die Vergabe der Grundstücke erfolgt z.T. über Bauträger, z.T. als Direktvergabe an Endkunden im Rahmen des Eigenheimprogramms des hamburgischen Senats - Die Bauträger werden über ein städtebauliches und hochbauliches Wettbewerbsverfahren ausgewählt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 aufwendige Planungsschritte und Vorarbeiten zu absolvieren

FI 02
Nr. 85

Projekt „Steendiekkanal / Doggerbankweg“ (Finkenwerder)

Größe in ha	3,3
WE-Zahl insgesamt	135
Eigentümer	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2018 / 2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet befindet sich südlich der Elbe in Finkenwerder, direkt am Steendiekkanal, umgeben von Wohnbebauung - Gewerbe, Bauhof FHH, EFH und Geschosswohnungsbau
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder zur Verfügung, zzt. 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	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Finkenwerder 22 von 1982 - Ausweisung: GE 2-geschossig, Fläche für Gemeinbedarf (Betriebshof FHH), WA/WR 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Westlich des Doggerbankwegs Mix aus Reihen- und Stadthäusern sowie kleinen Geschosswohnungseinheiten, östlich Geschosswohnungen
Art des Wohnens	- Einfamilienhäuser - Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien; Baugemeinschaften - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Für das gesamte Areal ist ein neuer B-Plan erforderlich (vornehmlich WA); vor Einleitung soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Interne Testentwürfe wurden im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung angefertigt - Gespräche mit Grundstückseigentümern werden geführt - Entscheidung zur Verlagerung des Betriebshofs ist gefällt - Zzt. Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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 sowie auf der anderen Seite des Kanals - Lärmbelastung von der gegenüberliegenden Kanalseite

**FI 03 Projekt
„Butendeichsweg 2“
(Finkenwerder)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2016

Größe in ha	0,23
WE-Zahl insgesamt	ca. 10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	Ende 2016
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Lage im nordöstlichen Bereich von Finkenwerder, direkt am Fähranleger - Gewerbe- und Wohnnutzungen direkt angrenzend - Gewerbe, Außenstelle Polizei, Kindergarten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder zur Verfügung, zzt. entsteht am Finkenwerder Kutterhafen ein neues Nahversorgungszentrum - Der Fähranleger für 2 Linien der HADAG und mehrere Bushaltestellen befinden sich direkt vor dem Gebäude - Schulen und Kitas vor Ort vorhanden - Eine Auffahrt zur A7 stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Finkenwerder - Ausweisung: Seemannsschule, öffentliches Grün

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Gebäudeumnutzung zu Wohnen und Ausbau des Dachgeschosses
Art des Wohnens	- Mehrfamilienhaus
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Bauvorbescheid liegt vor - Vorhaben liegt in einer Gemengelage von Wohnen und Gewerbe - Im Baugenehmigungsverfahren muss ein Lärmgutachten erstellt werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse vor Ort gewährleistet - Gebäude besitzt wichtige städtebauliche Funktion direkt am Fähranleger, diese muss erhalten bleiben
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Umfeld ist bereits durch Wohnnutzungen mitgeprägt - Eine Realisierung scheint kurzfristig möglich

4. Ausblick

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2016 erfasst ein **mögliches Baupotenzial** von insgesamt rd. **20.000 Wohneinheiten für den Bezirk Hamburg-Mitte** für den Zeitraum 2016 bis etwa 2030 (siehe „Tabellarische Zusammenfassung“ im Anhang). Diese verteilen sich nach heutigem Stand mit einem auskömmlichen Mengengerüst auf die einzelnen Folgejahre, sodass trotz absehbarer Änderungen in den jeweiligen Projektentwicklungen, den einzelnen Planrechts- und Genehmigungsverfahren die Zielzahl gemäß des heutigen „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ gesichert sein sollte.

Davon befinden sich ca. 3.800 Wohneinheiten in sogenannten „Suchräumen“ (farbig hervorgehoben), die wegen den zum Teil erheblichen Untersuchungs- und Klärungsbedarfen als langfristig zu entwickelnde Potenziale einzuordnen sind. Hierunter sind ca. 2.100 Wohneinheiten in solchen Suchräumen verortet, die 2016 neu aufgenommen wurden. Gegenüber 2013 konnten die damaligen Suchräume deutlich reduziert und in konkrete Standorte respektive Flächendispositionen aufgelöst werden.

Solche Flächen und Standorte, bei denen eine Projektentwicklung und Mobilisierbarkeit noch nicht näher terminiert werden kann, sind in der Spalte „2020 ff“ mit einem Baupotenzial von rd. 9.500 Wohneinheiten eingestellt worden. Hierüber gibt es belastbare Perspektiven für eine Absicherung des Wohnungsneubaus über die gesamte Dekade.

Die jeweiligen Baupotenziale für den **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau** mit einem Anteil von insgesamt rd. **6.200 Wohneinheiten** liegen hiernach bei ca. **31 %** (gemessen am gesamten Wohnungsbaupotenzial).

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte konnten nun **47 neue Potenzialflächen** mit insgesamt rd. **9.800 Wohneinheiten** in das **Wohnungsbauprogramm 2016** aufgenommen werden.

Aus dem alten Wohnungsbauprogramm 2013 wurden von den seinerzeit 128 Flächen aktuell insgesamt 92 Flächen fortgeschrieben, während die restlichen Flächen aufgrund ihres erfolgreichen Entwicklungsverlaufs (Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben) im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2016 nun nicht mehr enthalten sind.

Mit den neuen Potenzialflächen liegen die räumlichen **Schwerpunkte** im innerstädtischen Stadtteil **Hammerbrook (ca. 16 %)**, in den östlichen Stadtteilen **Billstedt (ca. 14 %)** und **Rothenburgsort (ca. 9 %)** sowie auf den **Elbinseln**. Das größte Wohnungsbaupotenzial konzentriert sich dabei in **Wilhelmsburg (ca. 38 %)**.

Es wird weiterhin eine große gemeinsame Herausforderung für alle Beteiligten bleiben, den dringend benötigten Wohnungsneubau in einer „guten Mischung“ im Rahmen eines quartiersverträglichen Städtebaus und architektonischer Nachhaltigkeit in Akzeptanz der Nachbarn und zugleich im Kontext der wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg-Mitte unter Würdigung der Senatsziele zu erreichen.

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
			Hamburg-Altstadt																								
	HA 01	86	Katharinenstraße 31, Hamburg-Altstadt	16	16		16		0			x			Vorbescheid erteilt.	Lärm / Willy-Brandt-Straße.			16				x			x	
	HA 02	2	Alsterfleet, Hamburg-Altstadt	90	90		90		35				x		Entscheidung LIG: Parkhaus soll bis auf Weiteres als solches genutzt werden. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes wäre in jedem Fall erforderlich.	Lärm / Willy-Brandt- Straße / Rödingsmarkt; Entscheidung des LIG zum Weiterbetrieb des Parkhauses liegt vor.	HK (2013): Parkhaus darf nur dann abgerissen werden, wenn ausreichend neue Parkplätze an diesem zentralen Innenstadtstandort geschaffen werden.				90	xx		x	xx	x	
	HA 03	4	Neue Burg, Hamburg-Altstadt	62	62		62		0				x		Hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Überarbeitung der Ergebnisse für Wohnungsbauvorhaben wurde 2015 abgeschlossen. Seit 2015 laufendes Bebauungsplanverfahren (HA46). Öffentliche Plandiskussion wurde durch das Fachamt SL am 30.05.2016 durchgeführt.	Lärmbelastung durch die Willy-Brandt-Straße, für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden.			62		xx		x	xx			
	HA 04	139	Klosterwall 2-8, Hamburg-Altstadt	200	200		200		60				x		Ausschreibung wurde 2015 abgeschlossen. Anschließend an das Ausschreibungsverfahren ist ein hochkarätig besetzter Architektenwettbewerb mit mindestens 15 Teilnehmern durchzuführen. Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens ist erforderlich.	Bestehende City-Höfe stehen unter Denkmalschutz. Neuorganisation der Zu- und Abfahrtsituation des Kontorhausviertels zum Deichtorplatz notwendig. Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage. Stärkung der Wohnnutzung im Kontorhausviertel. Aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung müssen insbesondere die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden. Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld.			100	100	xx		x	x			
	HA 05	140	Spiegelinsel, Hamburg-Altstadt	49	49		49		0			x			Baugenehmigung im Januar 2016 erteilt.	Bestehende Hochhäuser (ehem. „Spiegel“ und „IBM“) stehen unter Denkmalschutz. Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage. Stärkung der Wohnnutzung südlich des Kontorhausviertels. Aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung müssen insbesondere die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden. Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld vorhanden.		49			xx		x	x			
NEU	HA 06		Commerzbank Areal / Bei der Alten Börse, Hamburg-Altstadt	100	100		100		anteilig			x			Laufendes Vorbescheidsverfahren.	Lärmbelastung durch Willy-Brandt-Straße.	VS: Verkehrslärm ist zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.		100			xx			x		
1	6	5	Summe Stadtteil (HA)	517																							
			Neustadt																								
	NS 01	7	Am Elbpavillon / Neumayerstraße, Neustadt	38	38		38		11			x			Vorhaben ist im Ideenträgerwettbewerb der FB Imm positiv beurteilt worden. Vorbescheid wurde bereits im April 2014 erteilt. Vorhaben ruht derzeit aufgrund zahlreicher ungeklärter Sachverhalte betreffend den Alten Elbpark.	Freizeitlärm - angrenzender Bolzplatz, dessen Nutzung mit einer Flutlichtanlage intensiviert werden soll. Die Fläche ist gestalterischer Bestandteil des Alten Parks. Beim Bebauungskonzept sollte die Parköffnung und eine Gestaltung im Zusammenhang mit dem Zeughausmarkt beachtet werden.		20	18			x		xx	x		

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
	NS 02	9	Schaarsteinweg, Neustadt	50	50		50		20		x			Zwischenzeitlich sind mehrere Anläufe zu Vorbescheidenanträgen mit unterschiedlichen Nutzungen erfolgt, mussten aufgrund diverser Konflikte aber abgelehnt werden. Derzeit laufen Gespräche für einen neuen Ansatz, dort eine kerngebietsgerechte Nutzung unterbringen zu können.				50				x		x	x		
	NS 03	11	Hafentor, Neustadt	49	49		49		24			x		Laufendes B-Plan-Verfahren mit Vorwegenehmigungsreife. Die öffentliche Plandiskussion wurde 2012 durchgeführt. Vorwegenehmigungsreife seit 8/2014.	Die Fläche ist Bestandteil des Wallrings. Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die U-Bahn-Trasse und die Straße Johannisbollwerk müssen bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung ergriffen werden.		49				x		xx	x			
	NS 04	141	Großneumarkt 50, Neustadt	20	20		20		6		x			Vorgespräche sind erfolgt. Ein Vorbescheidsantrag war dem Antragsteller empfohlen worden - steht noch aus.	Das Grundstück ist sehr klein bemessen, weshalb die notwendigen Kinderspielflächen auf diesem nicht nachgewiesen werden können. Eine vom Antragsteller vorgeschlagene Patenschaft für eine öffentliche Kinderspielfläche als Ausgleich soll im Vorbescheidsverfahren geklärt werden.			20									
	NS 05	6	Stadthausbrücke 4-10 / Neuer Wall 88, Neustadt	83	83		83		0		x			Derzeit im Bau.			40	43				x		x	x		
	NS 06	89	Neustädter Straße / Rademacher Gang, Neustadt	12	12		12		0		x			Vorgespräche, noch kein förmliches Antragsverfahren.	Notwendigkeit einer weitgehenden Befreiung vom geltenden Planungsrecht „Grünfläche“. Bislang grundsätzlich offene stadträumliche Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Zusammenhangs zwischen südlichem Blockinnenbereich und dem nördlich anschließenden Schulgelände.	BSU (2013) sieht Konflikt / Klärungsbedarf wegen Inanspruchnahme eines Spielplatzes bzw. einer Grünfläche in einem hochverdichteten Stadtraum.			12					xx			
	NS 07	88	Alter Steinweg / Düstemstraße, Neustadt	49	49		49		0		x			Derzeit im Bau.			49										
	NS 08	90	Gängeviertel, Neustadt	79	79		79		79		x			Sanierungsverfahren in der laufenden Umsetzung. Förmliche Festlegung als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU2 (Gängerviertel / Valentinskamp).	Durch die dichte Bebauung nur wenige, kleine Freiflächen und keine nahe gelegenen Spielflächen.		18	20	11	30				x	x		
0	8	8	Summe Stadtteil (NS)	380																							
			St. Pauli																								
	SP 01	91	Esso-Häuser, St. Pauli	200	200		200		60			x		Städtebauliches Gutachterverfahren im September 2015 abgeschlossen. Einleitungsbeschluss durch den StaPIA für das vorhabenbezogene B-Plan-Verfahren im Februar 2016. Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für die fünf Teilfelder in 2016 (SP 45). Fortlaufende Beteiligung der Bewohner/-innen St. Paulis.	Die Wohnbereiche müssen vor Lärm aus Richtung Spielbudenplatz abgeschirmt werden.				200			xx		x	x		
	SP 02	14	Pestalozzi-Quartier, St. Pauli	57	57		57		38			x		Frei finanzierter Wohnungsbau inkl. Umnutzung eines ehem. Schulgebäudes fertiggestellt. Zzt. Umbau des zentralen Schulgebäudes für Baugemeinschaftsprojekt (Teileigentum). Bau der Wohngebäude „Kleine Freiheit Wohnkollektiv“ (öffentlich geförderte Mietwohnungen). Haus G an privaten Bauherren verkauft; Realisierung öffentlich geförderter Seniorenwohnungen.	Tlw. Lärmbelastung durch Clubs, Passanten, Verkehr. AIDA muss auch nach Anhandgabe des Oelsner-Schulbaus bis Ende 2013 (Umzug in neuen MK-Riegel) temporär dort verbleiben. Lage im Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 „Wohlwillstraße“ Lärmbelastung durch Clubs, Passanten, Verkehr.		47	10				xx		x	x		

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
	SP 03	15	Große Freiheit 70, St. Pauli	40	40		40		40		x			Hochbaulicher Realisierungswettbewerb 2016 durchgeführt (Jurysitzung Ende Juni 2016); Auslober Sprinkenhof GmbH und Fachamt SL. Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse entsprechend Hinweisen der Jury.	Konflikte durch Freizeit- und Gewerbelärm der umgebenden Gebietsnutzung; Freiraumversorgung des Quartiers beachten.	Denkmalschutzamt (2013): Die Klärung der denkmalpflegerischen Belange ist vor einer Weiterentwicklung erforderlich.			40			x	x	x	x		
	SP 04	92	Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg, St. Pauli	12	12		12		4					Die Befreiung von der Festsetzung „Parkanlage“ könnte in diesem Fall sinnvoller für einen Wohnungsneubau als für die vorhandene Stellplatzanlage erteilt werden. Die Prüfung des Umgangs mit dem geltenden Planungsrecht (Möglichkeit einer Befreiung) sowie die davon abhängige Konkretisierung eines hochbaulichen Konzeptes stehen noch aus.	Prüfung des Umgangs mit dem geltenden Planungsrecht sowie davon abhängige notwendige Prüfung des möglicherweise erhaltenswerten Baumbestands.			12			x	x					
	SP 05	19	Hamburger Berg 31, St. Pauli	20	20		20		20		x			Baugenehmigung für studentisches Wohnen liegt vor. Förderung ist positiv beschieden. Baubeginn 2. Quartal 2016.	Konflikte durch Lärmbelastung, vor allem Freizeitlärm der umgebenden Gebietsnutzung / Gebietscharakteristik. Die Fläche liegt im Sanierungsgebiet S3 (Wohllwillstraße).	VS: Erhebliche Vorbelastung durch Gewerbelärm ist zu untersuchen.	20					x			x		
	SP 06	18	Simon-von-Utrecht-Straße, St. Pauli	12	12		12		0		x			Objektplanung notwendig.	Konflikte durch Freizeitlärm der umgebenden Gebietsnutzung.			12			x			x			
	SP 07	22	Wohllwillstraße (Gewerbeschule), St. Pauli	80	80		80		80					Eine Nachnutzung für neues Wohnen kann nur nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen; die Schule selbst soll nach Hammerbrook verlagert werden. Testentwürfe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wurden erstellt. Ggf. Umnutzung des alten Hauptgebäudes, Rückbau und Neubau.	Freigabe als Konversionsfläche auf Basis des Schulentwicklungsplanes durch die Behörde für Schule und Berufsbildung erforderlich.			80			x		x	x			
	SP 08	23	Brunnenhofstraße 5, St. Pauli	16	16		16				x			Vorbescheid liegt vor.	Konflikte könnten sich durch die Tiefgarageneinfahrt unter dem Gebäude sowie durch Freizeitlärm der umgebenen Gebietsnutzung (Neuer Pferdemarkt, Schanzenviertel) ergeben.			16			x						
	SP 09	24	Bei der Schilleroper, St. Pauli	30	30		12	18		15		x		Bislang keine Planungen.	Die Fläche Bei der Schilleroper / Stresemannstraße wird aufgrund der Schallimmissionen der stark befahrenen Stresemannstraße als bedingt geeignet für Wohnnutzungen eingestuft. Es können Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache entstehen. Die Fläche Bei der Schilleroper ist für eine Wohnnutzung geeignet; bevor die Fläche entwickelt werden kann, muss jedoch die Stellplatzanlage verlagert werden. Beide Flächen liegen im Sanierungsgebiet Schilleroper. Ausweisung der Nutzungen nach Erneuerungskonzept: Ecke Bei der Schilleroper / Stresemannstraße überwiegend Gewerbe; Bei der Schilleroper überwiegend Wohnen.			30			xxx	xx	xx	x			

2	15	13	Summe Stadtteil (SP)	621
---	----	----	----------------------	-----

[illegible]

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)										
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)						
			Borgfelde																														
	BO 01	101	Anckelmannstraße 9 / Borgfelder Allee 10, Borgfelde	213	213		213		0	213	x			Baugenehmigung im Februar 2015 erteilt. Vorhaben derzeit im Bau.	Gewährleistung einer guten Wohnqualität angesichts der Lärmemissionen muss gegeben sein.		60	100	53			xx		x		x							
	BO 02	32	Landwehrplatz, Borgfelde	56	56		56		56		x			Baugenehmigung im März 2015 erteilt. Vorhaben derzeit im Bau.	Grundstück Ideenträgerwettbewerb; Überbauung der öffentlichen Grünfläche sowie des darauf befindlichen Baumbestands ist kritisch befasst worden. Hohe Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen.		22		34			xx		xx									
	BO 03	144	Malzweg 21, Borgfelde	14	14			14		5		x		Baugenehmigung im Februar 2016 erteilt.	Die plangemäße eingeschossige Ladenausweisung für diesen Grundstücksteil ist aufgrund der im Quartier bereits vorhandenen guten Versorgungsmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß und entbehrlich.		14																
NEU	BO 04		Bürgerweide 57, Borgfelde	12	12			12		0		x		Baugenehmigung erteilt. Baubeginn nach Abbruch der Tiefgarage erfolgt.		BUE: Lärmbetrachtung des Schienenlärms (S-Bahn) sinnvoll. SL: siehe Baugenehmigung.	12					x											
NEU	BO 05		Bürgerweide 61-73, Borgfelde	101	101			101		56		x		Im Vorfeld umfangreiche Abstimmungsgespräche im Fachamt SL unter Einbeziehung von Vertretern der Politik. Vorbescheid in 2015 erteilt. Bauanträge werden in einzelnen Bauabschnitten erfolgen.	Modellprojekt bezüglich des Umgangs mit intensiv durch Hauptverkehrsstraßen verlärmten Wohngebieten der Nachkriegszeit.	BUE: Lärmbetrachtung des Schienenlärms (S-Bahn) sinnvoll.	50	51				x		x	x								
NEU	BO 06		Eiffestraße 52-56, Borgfelde											Im Vorfeld umfangreiche Abstimmungsgespräche im Fachamt SL mit SAGA GWG und den Fachämtern BP, SR unter Einbeziehung von Vertretern der Politik. Öffentliche Veranstaltung am 28.06.2016. Bauantrag in Vorbereitung.	Straßenverkehrslärm (Eiffestraße), Lage im Gewerbegebiet, südlich des Mittelkanals Industriegebiet nach BPVO (Baustufenplan Hamm-Marsch).		Nachrichtliche Übernahme (ohne Berücksichtigung im Mengengerüst)																
3	6	3	Summe Stadtteil (BO)	396																													
			Hammerbrook																														
	HB 01	108	Textplanänderung Hammerbrook-Ost, Hammerbrook	1.000	1000		100	900		200			x	Überarbeitung des Rahmenkonzepts „Hammerbrook 2020+“ mit Aussagen zur mittelfristigen Entwicklung des Stadtteils durch das Fachamt SL. Textplanänderungsverfahren durch das Fachamt SL in Bearbeitung. FNP-Änderung (Berichtigung) im Verfahren.	Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr).	BWVI / WF: In den Bereichen östl. Heidenkampsweg (langfristig) und südl. Süderstraße (grundsätzlich) werden keine Wohnungsbaupotenziale gesehen. SL: Es wurden bereits mit Projektentwicklern konkrete Gespräche geführt. Erste Projekte befinden sich in der Vorabstimmung. HWK: In dem großflächig abgegrenzten Gebiet sind diverse Handwerksbetriebe ansässig. U.a. Betriebe, die mit einer unmittelbar angrenzenden Planung von Wohnungsbau sowie einer MK-Ausweisung (Emissionen) Probleme hätten. Enge Absprache mit der HWK, der WF und der BWVI muss erfolgen. HWK / HK: Gefährdung von vor Ort ansässigen Betrieben ist auszuschließen. SL: Die Belange der ansässigen Betriebe werden im lfd. B-Plan-Verfahren geprüft und abgewogen.		800	100	100		xx		x									x
	HB 02	103	ehem. Sharp-Grundstück, Hammerbrook	750	750			750		240			x	Der für die Wohnbebauung notwendige neue B-Plan wird im 3. Quartal 2016 öffentlich ausgelegt. Mehrere städtebauliche Verträge wurden abgeschlossen.	Der nördliche Bereich des Plangebiets an der Nordkanalstraße ist aufgrund starker Lärmbelastungen mit Büro- und anderen gewerblichen Nutzungen zu entwickeln.			240	260	250		x	x	xx									

[illegible]

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2016 (3. Fortschreibung) – Hamburg-Mitte



neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
			Rothenburgsort																								
	RO 01	109	Billhorner Deich 78-88, Rothenburgsort	20	20		20		11			x			Laufendes Baugenehmigungsverfahren.	Insellage aufgrund von Barrieren (zwischen zwei Bahnanlagen).		20					x		x		
	RO 02	110	Vierländer Damm 9 / Billhorner Deich 47, Rothenburgsort	17	17			17		0			x		Im Rahmen von Beratungs- und Abstimmungs-gesprächen seitens der Fachämter SL und BP und unter Einbindung der Kommunalpolitik konnte mit dem Vorhabenträger die Mobilisierung der Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden. Im Bau befindlich.			17					x				x
	RO 03	41	Südlich Huckepackbahnhof, Rothenburgsort	150	150		75	75		70				x	Grobabstimmung B-Plan-Entwurf Ro 17 im Sept. 2011 erfolgt. Verkehrsvoruntersuchungen liegen vor. Abtrennung vom B-Plan-Verfahren Rothenburgsort 17 (Huckepackbahnhof) und Weiterführung als eigenständiges Verfahren. Komplexes B-Plan-Verfahren (schrittweiser Umbau von Verkehrsflächen). Änderung FNP und LAPRO parallel zum Bebauungsplanverfahren.	Erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung; aufwendiger Umbau von Straßenflächen erforderlich; Berücksichtigung vorhandener Biotope und Bäume; Entscheidung zur Entwicklung von Wohnbauflächen muss im laufenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden und weiter geprüft werden.					150	xx	xx	xx	xx	xx	
	RO 04	42	Billwerder Neuer Deich, Rothenburgsort	34	34			20	14	14			x		Gespräche mit Eigentümern wurden und werden zu Nachverdichtungsmaßnahmen seitens des Fachamts SL geführt.	Bebaubarkeit ist aufgrund vorhandener Eigentumsregelungen eingeschränkt; Beeinträchtigungen durch Luftimmissionen; umfangreicher Baumbestand.					34	x	x	xx			
	RO 05	43	Am Haken, Rothenburgsort (Suchraum)	300	300			300		60				x	Es wird geprüft, ob eine Wohnbebauung aufgrund der Nähe zu industriellen Nutzungen realisierbar ist und die entsprechenden Richtwerte für Immissionswerte eingehalten werden können. Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Entwurfsbindung ist erforderlich; auf dieser Grundlage Durchführung Bebauungsplanverfahren.	Beeinträchtigungen durch Luftimmissionen industrieller Nutzungen in der Umgebung. Der Golfabschlagsplatz sollte nicht gefährdet werden.	Aufgrund der emissionsbelasteten Lage kann die BWVI (2013) einer Wohnnutzung auf dieser Fläche nicht zustimmen, da andernfalls umliegende Betriebe in ihrer Existenz und Entwicklungsmöglichkeit gefährdet wären.					300	xxx	xxx	x		xx
	RO 06	44	Vierländer Damm / Thiedingreihe, Rothenburgsort	16	16			16		5			x		Es ist zu klären, ob der Parkplatz als Stellplatznachweis für die vorhandene Bebauung dient. Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden.	Vorhandene Stellplätze.					16	x		x	x		
	RO 07	46	Vierländer Damm / Freihafenstraße, Rothenburgsort	24	24			24		8			x		Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden.	Es muss eine Lösung für die vorhandenen Stellplatznachweise gefunden werden (Baulast, Tiefgarage etc.).					24				xx		
NEU	RO 08		Billhorner Röhrendamm 151, Rothenburgsort	30	30			30		10			x		Abbruch Gemeindehaus ist 2014 erfolgt. Positiver Vorbescheid für Neubauplanung im Juni 2015 erteilt. Vorbehalt eines Anteils öffentlich geförderter Mietwohnungen in Höhe von 30 %. Bauantrag steht aus.	Anforderungen an den Lärmschutz müssen durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.	VS: Verkehrslärm und Gewerbelärm (Aldi Markt) sind zu untersuchen.		30								
NEU	RO 09		Vierländer Damm 62-92, Rothenburgsort	50	50			50		15			x		Projekt wurde in einem ersten Erörterungstermin im Fachamt SL vorgestellt.	Es sind vor allem Lösungsansätze bzgl. der Stellplätze und der Verschattungsproblematik zu entwickeln.	VS: Sportanlagenlärm und Industrielärm (Werft) sind zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.			50							

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
NEU	RO 10		Vierländer Damm 3, Rothenburgsort	27	27		27		9		x			Positiver Bauvorbescheid.		VS: Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.		27									
NEU	RO 11		Billhorner Kanalstraße / Marckmannstraße (Wettbewerb), Rothenburgsort	750	750		750		250	250		x		Klärung von Zielkonflikten bzgl. der Lärmsituation und des vorhandenen Gewerbebesatzes. Wettbewerb soll noch 2016 durchgeführt werden.	Lage in einer gewerblich geprägten Umgebung; Anforderungen an den Lärmschutz müssen durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden (Güterbahntrasse); Lärm-, Erschütterungsgutachten werden geprüft; Verlagerung von Gewerbebetrieben notwendig.	BWVI / WF: Fläche wird strittig gesehen. Ein Konzept, das Belange von Wirtschaft und Handwerk berücksichtigt, fehlt. Widerspruch zu Masterplan Handwerk. SL: Diesbezügliche Abstimmungen erfolgen aktuell im Rahmen der Wettbewerbsauslobung, Lösungsansätze befinden sich derzeit in der Klärung. HWK: Im Gebiet (Geschäftsgebiet) ansässige Betriebe sind zu berücksichtigen. Keine EG-Flächen, die vom Ladenhandwerk nutzbar sind, sondern GE bzw. Handwerk, von dem Emissionen ausgehen dürfen. Neben MI-Flächen auch GE ausweisen (ggf. eingeschränkt). Kleiner Gewerbe-/Handwerkerhof im Plangebiet vorstellbar. HWK / HK: Erhalt eines Anteils einer gewerblich nutzbaren Fläche von großer Bedeutung. SL: Im Zuge der lfd. Abstimmungsgespräche mit der BWVI/WF wurden auch die Belange der HWK erörtert und sollen weitestmöglich berücksichtigt werden. VS: Schienenlärm und Gewerbelärm sind zu untersuchen. Altlastverdächtige Flächen mit Handlungsbedarf. Gasbildende Weichschichten - Sicherungsmaßnahmen sind zu prüfen.				750	xx	x	x	x	xx		
NEU	RO 12		Marckmannstraße / Thiedingreihe, Rothenburgsort	346	346		346		104		x			Als erster Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme im Baublock wird derzeit der Wohnungsbauriegel an der Thiedingreihe errichtet (nach erfolgtem Abbruch des Bestandsgebäudes). Vorgespräche zu Gesamtmaßnahme haben im Fachamt SL stattgefunden. Vorbereitung eines Gutachterverfahrens zwecks hochbaulicher Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts. Nachfolgend Baugenehmigungsverfahren.		VS: Sportanlagenlärm und Industrielärm (Werft) sind zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.		50	50	50	196						
5	12	7	Summe Stadtteil (RO)	1.764																							
			Hamm																								
	HM 01	146	Sievekingdamm 7, Hamm	130	130		130		39			x		Erstellung des B-Plans (Hamm 1 / Borgfelde 11) durch das Fachamt SL. Voraussichtliche Vorwegenehmigungsreife im Herbst 2016. Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist im Frühjahr 2016 erfolgt.	Sehr stark stadtteilbezogener Nutzungsmix. Sicherung und Stärkung des im Stadtteil etablierten Vereinssports und wichtiger kultureller Einrichtungen. Einbindung des Sporthallenneubaus in den vorhandenen Grünzug und den hier relevanten Baumbestand. Südlich des Neubauensembles befindet sich die Landschaftsachse Horner Geest.			130					x		x	x	

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
	HM 02	54	Osterbrookplatz 18, Hamm	15	15		15		0			x		Komplexes B-Plan-Verfahren (HS 9). B-Plan-Entwurf lag 2011 öffentlich aus. Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen benachbartem Störfallbetrieb und dem Bezirksamt HH-Mitte zur Reduzierung des Achtungsabstands ist 2015 erfolgt. Kommission für Bodenordnung hat Grundstücksverkauf an Vorhabenträger zugestimmt. Verkauf noch nicht abgewickelt.	Es ist mit Sport- und Freizeitlärm durch die angrenzenden Nutzungen Bolzplatz, Freibad und Schiffsanleger zu rechnen.		15					x	x				
	HM 03	55	Süderstraße 294 (ehem. "Haus der Italiener"), Hamm	24	24			24	0			x		Verlängerte Baugenehmigung (von 2006) liegt vor.	Ggf. Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet durch Geruchsbeeinträchtigungen und Gewerbelärm.			24				x				x	
	HM 04	145	Hammer Steindamm / Nerlichsweg, Hamm	35	35			35	0			x		Ein Vorbescheid wurde erteilt. Bauantrag wurde gestellt.	Beide Bestandsgebäude sind nicht denkmalgeschützt und nur notdürftig instand gehalten worden, sodass sie inzwischen in sehr schlechtem Zustand sind. Die Fassaden zeigen noch Reste der Ursprungsbebauung, sind jedoch in der Nachkriegszeit stark überprägt worden und daher stadtgestalterisch ohne Wert. Ein viergeschossiger Neubau würde die Blockecke städtebaulich aufwerten.			35				x					
	HM 05	40	Billebecken, Hammerbrook (Suchraum)	200	200			200	0				x	Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts. Gespräche mit Grundstückseigentümern sind zu führen. Klärung schwieriger Rahmenbedingungen hinsichtlich des geplanten Nebeneinanders von Gewerbe- bzw. Industrienutzungen und Wohnen als Voraussetzung für eine Entwicklung erforderlich.	Fußläufige Wegeverbindung am Ufer, Grünlage am Ufer; Gewerbelärm sowie Luftschadstoffe.	HWK / BWVI / HK lehnen Wohnungsbau ab und fordern Erhalt des Gewerbe-/Industriestandorts Hammerbrook/Hamm-Süd/Rothenburgsort sowie Sicherung der ansässigen teilw. erheblich störenden Betriebe (u.a. Störfallbetrieb).					200	xxx	xxx	xx	x	xxx	
	HM 06	116	Am Elisabethgehölz 3-7, Hamm	101	101			101	101			x		Baugenehmigung im Juni 2014 erteilt. Vorhaben derzeit im Bau.	Bausubstanz und technische Ausstattung des Bestandsgebäudes waren teilweise in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Die bisherigen Gespräche dien(t)en einer konsensualen Lösungsfindung unter Berücksichtigung von Mieter-, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Interessen.		51	50							x		
	HM 07	114	Hirtenstraße 17, Hamm	12	12			12	0			x		Laufende Überarbeitung der Planung. Baugenehmigung im Dezember 2015 erteilt.	Erhalt des Baumbestandes östlich des geplanten Gebäudes.		12							x			
NEU	HM 08		Hammer Baum 2-16, Hamm	69	69			69	anteilig			x		Vorgespräche sind im Fachamt SL erfolgt. Laufendes Vorbescheidsverfahren.	Anforderungen an den Lärmschutz müssen durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.	VS: Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen.	69						x			x	
NEU	HM 09		Dalenstieg 2-8 / Dobbelerweg, Hamm	35	35			35	0			x		Vorgespräche sind im Fachamt SL erfolgt. Laufendes Vorbescheidsverfahren.	Anforderungen an den Lärmschutz müssen durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.	VS: Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Hinweis auf eine altlastverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung, oder baulichen Veränderungen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.	35						x			x	
NEU	HM 10		Carl-Petersen-Straße 75-87, Hamm	20	20			20	anteilig			x		Vorbescheid erteilt, Bauantrag in Vorbereitung.		VS: Gewerbelärm (südlich) ist zu untersuchen.		20					x		x		

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2016 (3. Fortschreibung) – Hamburg-Mitte

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)						
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)		
NEU	HM 11		Wendenstraße / Diagonalstraße, Hamm	70	70			70		20					Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen.	Notwendige Abstimmung mit den Interessen der Kleingärtner angesichts Verlagerung von Kleingärten.	VS: Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.						70	x		x	x		
4	11	7	Summe Stadtteil (HM)	711																									
			Horn																										
	HO 01	117	Kroogblöcke 58, 64, 73 / Querkamp 8, 72, Horn	76	76				76	76		x			Baugenehmigung im Dezember 2015 erteilt. Vorhaben im Bau.	Der Vorbescheid lässt einzelne Belange, z.B. Baumschutz und Stellplatzanlagen, offen.		76									x	x	
	HO 02	118	Rhiemsweg 65, Horn	34	34				34	34		x			Baugenehmigung im Februar 2016 erteilt.	Planungsrechtliche Befreiung für die Überbauung von Flächen für Gemeinbedarf durch Wohnungsbau. Umzug der Bücherhalle Horn ins neue Stadtteilhaus Horn. Abriss der Bestandsgebäude notwendig. Ggf. Lärmbelastungen durch nördlich angrenzenden Sportplatz.		34						xx		xx			
	HO 03	119	Südlich Rennbahnstraße 91, Horn	12	12		12			9		x			Ausschreibung der Fläche durch LIG ist erfolgt.	Das Grundstück liegt am Ring 2 (Lärmproblematik), Bebaubarkeit ist zudem aufgrund von (ggf.) zu berücksichtigenden Gebäudeöffnungen in den angrenzenden Wohnbauten und der vorhandenen Zufahrt zum Garagenhof eingeschränkt.			12						x				
	HO 04	120	Culinstraße 37, Horn	20	20			20		20		x			Vorhaben im Bau.			20											
	HO 05	121	Horner Landstraße 110, Horn	50	50			50		15					Vorgespräche im Fachamt SL, noch kein förmliches Verfahren.	Umgang mit dem geltenden Planungsrecht „Gewerbegebiet“. Der vorhandene Discounter ist für die Nahversorgung der näheren Umgebung unverzichtbar, eine Verlagerungsmöglichkeit ist dafür zwingende Voraussetzung. Die Wohnqualität ist mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Horner Landstraße sicherzustellen.	BWVI (2013) lehnt die Inanspruchnahme für Wohnungsbau ab, da die Fläche grundsätzlich auch für Handwerksbetriebe u.Ä. geeignet und als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Bei Abgang des Discounters sollte eine entsprechend plangemäße Nutzung verfolgt werden.				50			xx		x	x	x	
	HO 06	57	Washingtonallee 29-33, Horn	290	290				290	290		x			Städtebauliche Verträge zwischen Fachamt SL und Eigentümer wurden geschlossen. Baugenehmigung erteilt. Derzeit im Bau.	Private Grünfläche, Baumbestand.		290									x		
NEU	HO 07		Speckenreye 66, Horn	15	15			15		0		x			Baugenehmigung erteilt.		VS: Gewerbelärm (südlich liegt ein Gewerbegebiet) ist zu untersuchen.	15											
NEU	HO 08		Bauerberg 20, Horn	16	16			16		0		x			Laufendes Vorbescheidsverfahren.	Vereinbarkeit einer guten Wohnqualität mit Optimierung der Erschließung für den Nahversorger.			16							x	x		
NEU	HO 09		Horner Landstraße 171, Horn	20	20			20		0		x			Laufendes Vorbescheidsverfahren.	Anforderungen an den Lärmschutz müssen durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.	VS: Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen.		20						x				
NEU	HO 10		Horner Landstraße 150, Horn	18	18			18		0		x			Baugenehmigung erteilt.	Anforderungen an den Lärmschutz müssen durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.	VS: Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Hinweis auf eine altlastverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen.	18							x				

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)					
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
NEU	HO 11		Weddestraße 28, Horn	300	300		300			100					Andauernde Qualifizierung einer durch das Fachamt SL und die BSW in Auftrag gegebenen Vorstudie. Daran anschließend Abstimmung des weiteren Verfahrens unter Einbeziehung u.a. der Kommunalpolitik. Zzt. Interimsnutzung der Schulgebäude sowie zwischenzeitlich errichteter Erweiterungsbauten (Container) für öffentlich-rechtliche Unterbringung.	Lärmimmissionen durch die Horner Rampe und die Hammer Landstraße, prägender Baumbestand, notwendige Abstimmung mit den Interessen der Kleingärtner, notwendige Verlagerung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung, Einbindung in Kommunikationsstruktur im Entwicklungsraum Billstedt-Horn (RISE).	VS: Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen.						300	xx	x			
5	11	6	Summe Stadtteil (HO)	851																								
			Billstedt																									
	BI 01	122	Wohnen am Schleemer Weg 34-38, Billstedt	109	109			109		109			x		Intensive Vorgespräche und Verhandlungen zwischen dem Fachamt SL und Vorhabenträger. Die öffentliche Plandiskussion erfolgte im November 2012. Vorwegenehmigungsreife wurde 2013 erreicht. Der Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude erfolgte 2014. Projekt ist weitgehend realisiert (1. HJ 2016).	Teilweise aufwendige Lärmschutzmaßnahmen.		109					xx		x			
	BI 02	123	Steinfeldtstraße 1 (Schulhof / Sportplatzfläche ReBBZ), Billstedt	55	55		55			40					Gespräche zwischen der BSB und dem Bezirksamt haben stattgefunden. Im Kontext der Schulentwicklungsplanung stehen die Flächen seitens BSB aus heutiger Sicht für Wohnungsbau nicht zur Verfügung. Seitens Fachamt SL ist ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb erforderlich.	Lärmbelastung durch Straßenverkehr von Legienstraße. Aktuell keine Realisierungschance (siehe Stellungnahme BSB).	BSB: Die Fläche steht als Wohnungsbaupotenzial nicht zur Verfügung. Es handelt sich um die Außensport- und Schulhöfflächen des ReBBZ Billstedt. SL: Ggf. langfristiges Wohnungsbaupotenzial.						x		x			
	BI 03	124	Arndesstieg, Billstedt	10	10			10		10		x			Eigentümergespräch hat stattgefunden (2012). Projektentwicklung und Abstimmung mit den Fachämtern SL und BP sind erfolgt.	Stellplatz-, Freiflächennachweis für wohnungsnaher Spielflächen muss erbracht werden, Umgang mit Baumbestand ist zu prüfen.			10						x			
	BI 04	125	Steinbeker Markstraße, Billstedt	52	32	20	52			15			x		Ein Funktionsplan wurde durch M/SL erstellt. Eine Konzeptausschreibung durch den LIG ist im Juli 2015 erfolgt. Die KFB hat der Anhandgabe des Grundstücks an den Bauträgers Anfang 2016 zugestimmt.	Topografie und großer Baumbestand.				52			x		xx		x	
	BI 05	62	Haferblöcken, Billstedt	40		40	40			0		x			1. BA Nord: viele Gebäude bereits umgesetzt; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn. 2. BA Süd: viele Gebäude bereits realisiert; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn.	Lärm (Autobahn A 24), z.T. öffentl. geförderte Eigentumsmaßnahmen.			20	20			x					
	BI 06	63	Legienstraße 174, Billstedt (Suchraum)	20		20	20			6			x		Planungsrechtliche Grundsatzklärung erforderlich. Diverse Zielkonflikte vorhanden. Änderungen von FNP bzw. Aufstellung B-Plan wären bei Konkretisierung erforderlich.	Entwicklungsmöglichkeit wird ggf. langfristig zu prüfen sein; Gebiet ökologisch relativ hochwertig; Freigabe durch Behörde für Inneres/Sportamt erforderlich.	Seitens der BSU (2013) besteht hier ein erheblicher Klärungsbedarf (hinsichtlich der Landschaftsachse Horner Geest).					20			xxx			
	BI 07	65	Schleemer Park, Billstedt	68	68			68		28			x		Städtebaulicher Wettbewerb im April 2012 durchgeführt. Der B-Plan-Entwurf Billstedt 107 wurde 2013 von der Bezirksversammlung beschlossen und hat die Vorwegenehmigungsreife nach § 33 BauGB. Vorhabenträgerwechsel 2015/2016 hatte zeitliche Verzögerungen zur Folge. Laufendes Baugenehmigungsverfahren.	Einbeziehung einer wichtigen Baumkulisse im Übergang zur Parkanlage als Teil des 2. Grünen Rings (Abstand zum Park, Baumschutz).		68						x	x	xx		

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)								
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)				
	BI 08	66	Oststeinbeker Weg, Billstedt	67		67		67		0			x		B-Plan-Verfahren Billstedt 105 wurde 2005 begonnen. Vor dem Hintergrund der Schulentwicklungsplanung Stopp bis Sommer 2012. Konkretisierung des Bebauungskonzeptes und Funktionsplanung im Fachamt SL. Vorstellung im Stadtplanungs- und Regionalausschuss Februar 2013. Vorwegenehmigungsreife seit 2014. Konzeptausschreibungsverfahren durch LIG in 2015. Abschluss städtebaulichen Vertrags zwischen FA SL und Vorhabenträger im Frühjahr 2016.	Eigentumsmaßnahmen, Berücksichtigung des Baumbestandes; Freigabe als Konversionsfläche auf Basis des Schulentwicklungsplanes durch die Behörde für Schule und Berufsbildung erfolgt.		6	30	31									x		
	BI 09	67	Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg, Billstedt (Suchraum)	500	330	170	100	400		100			x		Testentwürfe im Fachamt SL erstellt. Qualifizierung des Standortes ab 2017 gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft über ein städtebauliches Wettbewerbs- resp. städtebauliches Gutachterverfahren vorgesehen. Gespräche mit Grundstückseigentümern fortführen. Änderungen von FNP und B-Plan werden bei Konkretisierung notwendig. Berücksichtigung des Um- und Neubaus der Grundschule Rahewinkel.	Bislang Kleingärten geplant u. planungsrechtl. gesichert; es ist zu prüfen, ob für Mümmelmannsberg diese Kleingärten noch geschaffen werden müssen. Entscheidung der BUE zur Aufgabe der Ausweisung Kleingärten erforderlich. Wohnungsbauentwicklung, ggf. in Kombination mt Kleingärten, ist Ziel der Leitplanung "Stromaufwärts an Elbe und Bille".						500				xx					
NEU	BI 10		Haferblöcken-Ost, Billstedt	300	40	260	300		180	40			x		Komplexes Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung im Januar 2016 durch Bezirk / Fachamt SL durchgeführt. Ab März 2016 Umsetzung in Funktionsplan, Einleitung B-Plan-Verfahren BI 113. Ab Sommer 2016 Bauantragsverfahren für 1. Bauabschnitt nach § 246 Abs 14 BauGB. Im Juni 2016 Baubegleitgremium durch Fachamt SL eingerichtet. 2.Bauabschnitt: Vermarktung nach Vorwegenehmigungsreife des B-Plan-Entwurfs Billstedt 113 gem. § 33 Abs. 1 BauGB. Änderung von FNP und LAPRO notwendig.	Stilllegungsfläche Acker, Lage im direkten Anschluss an den Ojendorfer Park.	BUE: Anschluss an das Wärmenetz Haferblöcken ist sicherzustellen (B-Plan Bi 103). VS: Verkehrslärm ist zu untersuchen.				200	100						xx			
NEU	BI 11		Gartenstadt Öjendorf, Billstedt (Suchraum)	700	200	500	250	450		150			x		Fachsymposium "Gartenstadt Öjendorf" wird durch das Bezirksamt im September 2016 durchgeführt. Im IV. Quartal 2016 werden gemeinsam mit den Kooperationspartnern die anstehenden Verfahrensschritte erörtert; folgend Verabredungen zum Planungsprozess. Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs erforderlich. Gespräche mit Grundstückseigentümern führen. Frühzeitiges Bürgerbeteiligungsverfahren erforderlich. Schaffung neuen Planungsrechts und Änderungen von FNP und LAPRO werden bei Konkretisierung notwendig.	Lage im Landschaftsschutzgebiet, Lärm.	BWVI: Für die "Waldentwicklungsfläche" (FNP) wird ggf. Ersatz benötigt. BSW weist ggf. auf die Möglichkeit des Umlegungsverfahrens hin. SL: Erfordernis muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. VS: Verkehrslärm ist zu untersuchen.						700	x		xx					
NEU	BI 12		Hauskoppel 20, Billstedt	23	23			23		0		x			Baugenehmigung erteilt.				23												
NEU	BI 13		Ihlestraße 41, Billstedt	34	34		34			34		x			Verkauf seitens LIG noch nicht abgeschlossen. Vorgespräche zum Bauantrag im Fachamt SL vorgesehen.					34											
NEU	BI 14		Möllner Landstraße 105, Billstedt	30	30			30		0		x			Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt SL erfolgt. Vorbescheidsantrag in Vorbereitung.		VS: Verkehrslärm ist zu untersuchen.				30										

11	20	9	Summe Stadtteil (B)	2.745
----	----	---	---------------------	-------

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
			Wilhelmsburg																								
	WB 01	126	Korallusstieg, Wilhelmsburg	80	80		80		30		x			Vorgespräche mit Projektentwickler im Fachamt SL. Prüfung der Bebaubarkeit in einem Vorbescheidsverfahren erforderlich. Projektstudien, Variantenuntersuchungen liegen vor.	Lärmschutz zur Bahn, Defizite in der Freiraumversorgung, Stellplatzproblematik im Quartier, Bodengasuntersuchungen.			80					xx	x	x	x	
	WB 02	130	Georg-Wilhelm-Straße 121, Wilhelmsburg	25	25			25	15					Diverse Vorgespräche im Fachamt SL mit Eigentümer und Kommunalpolitik. Bislang Vorgespräche zu Nutzung „Pflegeheim“; diese Planung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Abrissgenehmigung für den Sakralbau und den Glockenturm liegt vor. Lfd. Verhandlung zum Nachnutzungskonzept zwischen Bezirk (FA SL + BP) und Eigentümerin.	Schwieriger Grundstückszuschnitt, liegt im Einflussbereich eines Störfallbetriebes, hoher Grundwasserstand.	HPA (2013): Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen (Randbereich) eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes.					25		x	x	x		
	WB 03	132	Rotenhäuser Damm 30, Wilhelmsburg	40	40		40		10		x			Abriss des Bestandsgebäudes ist im Jahr 2014 erfolgt. Positiver Vorbescheid mit Auflagen liegt vor (Juni 2015). Laufendes Bauantragsverfahren (Juli 2016).	Attraktive und zentrale und trotzdem ruhige Wohnlage. Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel.			40						x			
	WB 04	133	Schönenfelder Straße, Wilhelmsburg	30		30	10	20	0			x		Erste Entwurfsüberlegungen liegen vor. Gespräche zwischen Fachamt SL, Eigentümer, Fachressorts und Kommunalpolitik erforderlich. Qualifizierung z.B. über Workshopverfahren oder eingeschränktes Gutachterverfahren. Laufendes Bauvorbescheidsverfahren.	Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und guten ÖPNV-Anbindung gut für den Wohnungsbau geeignet.					30				xx			
	WB 05	134	An der Hafenbahn, Wilhelmsburg	150	150				150	150		x		Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich.	Lärmbelastung von der S-Bahn-Trasse ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Entscheidung der BASFI zur temporären Unterbringung von Asylbewerbern. Abriss der bestehenden Gebäude erforderlich.	BWVI / HPA / HWK (2013): Restriktionen für das GE-Gebiet Stenzelring sind auszuschließen (Eigenschutz der neuen Wohngebäude ist einzuplanen).					150	xx					
	WB 06	135	Finkenriek, Wilhelmsburg	60		60	60		0			x		Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich.	Die Fläche wird durch Lärmimmissionen der angrenzenden Bahntrassen stark beeinträchtigt. Die direkte Lage am Strand der Süderelbe und die Nachbarschaft zum Friedhof machen den Standort für Wohnungsbau attraktiv. Verlagerung des Campingplatzes und der Betriebsfläche erforderlich.	HPA (2013): Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes.					60	xx	x			x	
	WB 07	136	Nördl. Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich, Wilhelmsburg	55	55		40	15	17			x		Für die beiden Flächen liegen keine aktuellen Planungen zur Bebauung vor.	Sensibler Umgang mit direkter Nachbarschaft erforderlich. Direkte Nähe zu geplantem wohnverträglichem Gewerbe in der Fiskalischen Straße. Eingangsbereich mit Zufahrt zum „Energieberg“. Städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße durch Nachverdichtung im Wohnungsbau ist im Zukunftsbild Georgswerder dargestellt.	BWVI / HWK (2013): Wohnungsbau wird hier abgelehnt. Die Flächen sollen gemäß Darstellung des F-Plans bis an den Niedergeorgswerder Deich als GE-Fläche entwickelt werden. HPA (2013): Das Projekt befindet sich innerhalb der Abstandsflächen (Randbereich) eines im Hafengebiet ansässigen Störfallbetriebes.	aktuell keine Realisierungschancen!					xxx	xx	x			

aktuell keine
Realisierungschancen!

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)										
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)						
	WB 08	70	Georg-Wilhelm-Höfe, Wilhelmsburg	120	120		120			70			x		Laufendes komplexes Bebauungsplanverfahren (Störfallproblematik) - seit 2016 ausgesetzt. Öffentliche Plandiskussion fand am 21.06.2011 statt. Positiver Vorbescheid für den 1. BA vom 29.09.2011. Baubeginn für den 1. BA war Ende 2013, Fertigstellung Anfang 2015 (48 WE im 1. BA). Intensive Fachgespräche und Verhandlungen mit benachbarten Störfallbetrieben. Kosten- und Finanzierungsanalyse.	Anteil der öffentl. geförderten Wohnungen noch in Abstimmung; Problematik einer direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Industrie (Gemengelage, Nähe zu Störfallbetrieben und Geruchsimmissionen); zurzeit Abstimmung von Lösungen zur Störfallproblematik; Freigabe als Konversionsfläche durch die Behörde für Schule und Berufsbildung liegt vor.	HPA (2013) lehnt Planungen aufgrund von Konflikten zwischen Hafenbetrieben und heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen ab. Entwertung von Hafenflächen soll vermieden werden. Potenzialfläche liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.												xx	xxx	x	x	x
	WB 09	72	Haulander Weg, Wilhelmsburg (Suchraum)	680	460	220	460	220		45			x		Verfahrensfortgang zzt. ungeklärt. Klärung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Eigentums-verhältnisse, Lärmbelastungen, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und wegen der Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich.	Wohnbebauung aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete schwierig, da es zu Beeinträchtigungen sowohl des Wohnens als auch des Gewerbes kommen könnte; ökologisch hochwertige Flächen (bei Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleich extern nötig); Entscheidung der Bezirkspolitik zur Entwicklung der Fläche erforderlich.	BWVI / HPA (2013): Durch die Planung dürfen keinerlei Restriktionen für das westlich Georg-Wilhelm-Straße belegene GE-, Industrie- und im weiteren Verlauf Hafengebiet entstehen. Potenzialfläche liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs. LIG: IBA-Projektgebiet mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven, WE-Mengengerüst ist deshalb noch als offen zu betrachten.					680		xx	xx	xx	xx	xx	xx				
	WB 10	74	Neues Korallusviertel, Wilhelmsburg	350	350			350		120			x		Kooperatives, städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren Ende 2009. Komplexes B-Plan-Verfahren. Öffentliche Auslegung Januar / Februar 2013. Grundstück ist im Frühjahr 2016 verkauft worden. Lfd. Abstimmungsgespräche zwischen FA SL und neuem Eigentümer. Ziel: Fortsetzung und zeitnahe Abschluss des B-Plan-Verfahrens.	Erhebliche Probleme im Zusammenhang mit der Freiraumversorgung und der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten Stellplatzproblematik im Quartier.			150	200				xx		x	xx						
	WB 11	75	Wilhelmsburg 97, Langenhövel, Wilhelmsburg	180	80	100		180		30		x			Seitens der BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung wird bislang ein Umlegungsverfahren betrieben. Wegen vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Altlastensanierung sowie Kampfmittelsondierung und ggf. -räumung durchzuführen. Einleitung Bebauungsplanverfahren durch das Fachamt SL (März 2015). Öffentliche Plandiskussion im Juli 2016.					180				x									
	WB 12	76	Krieterstraße / Algermissenstraße, Wilhelmsburg	200	200				200	200			x		Städtebaulicher Ideenwettbewerb ist abgeschlossen. Gespräche mit Grundstückseigentümern sind zu führen. Aufstellung eines B-Plans und Bodenordnung werden bei Konkretisierung notwendig.	Seitens Grundstückseigentümer derzeit kein Interesse; Realisierung offen.	HK (2013): Verlust größerer Zahl öffentl. Parkplätze für Kunden des Zentrums am Berta-Kröger-Platz oder ÖPNV-Nutzer. Hier muss entsprechender Ersatz gesichert werden.					200					x						
	WB 13	78	Veringstraße 35, Wilhelmsburg	10	10			10		0		x			Eigentümer klärt Rahmenbedingungen für eine Wohnungsbauentwicklung.	Stellplatznachweis problematisch.			10						xx								
	WB 14	147	Niedergeorgswerder Deich 62-64, Wilhelmsburg	16	16			16		0		x			Baugenehmigung im Januar 2014 erteilt.	Stärkung der Wohnnutzung durch verträgliche Nachverdichtung entlang des Niedergeorgswerder Deichs.			16					x									

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
	WB 15	148	Georg-Wilhelm-Straße 52, Wilhelmsburg	10	10			10		0		x		Positiver Vorbescheid mit Auflagen liegt sei Januar 2014 vor. Abrissgenehmigung liegt vor (Juni 2015). Das Baugenehmigungsverfahren steht bevor.	Auflagen bzgl. der hochbaulichen Anknüpfung an den nördlich angrenzenden Wohnungsbauriegel sowie den Freiflächennachweis.			10				x					
NEU	WB 16		Nord-Süd-Achse, Wilhelmsburg	2.500						850			x	Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020. Voruntersuchungen und Kosten- und Finanzierungsanalyse im Rahmen der Projektentwicklung 2015/2016. Städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren. Parallel dazu Beteiligung der Öffentlichkeit, u.a. mit Online-Beteiligungsverfahren. Auftakt mit öffentlicher Informationsveranstaltung am 09.02.2016. Öffentliche Zwischenpräsentation am 10.05.2016. Abschluss des Verfahrens mit öffentlicher Präsentation im Juli 2016 vorgesehen.	Besonders geeignet zur Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahn). Neuer, größerer, zusammenhängender Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg. Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“. Umgang mit Bestandsnutzung (Gewerbe/Industrie und Kleingärten). Es ist mit Geruchsbeeinträchtigungen sowie mit Gewerbelärm durch angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete, dem Hafen sowie mit Verkehrslärm der verlegten Wilhelmsburger Reichsstraße und der Bahntrasse zu rechnen.					2500	xx	xx	xx	x	xx		
NEU	WB 17		Dratelnstraße, Wilhelmsburg	1.450	1.410	40	1.200	250		450	250		x	Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020. Städtebauliches Workshopverfahren mit intensiver Bürgerbeteiligung im Herbst 2015 (1. Preis: De Zwarte Hond), auf dieser Basis Erarbeitung des Funktionsplans zum Bebauungsplan durch die IBA in enger Abstimmung mit dem Fachamt SL. Start des Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2016 durch das Fachamt SL. FNP-Änderung im Verfahren.	Sportstätten-, Gewerbe- und Verkehrslärm, Geruchsbelastung, Gemengelage (Gewerbe/Industrie vs. Wohnen).	BWVI / WF: Hier wird es wegen der EinzA-Lackfabrik keinen vollumfänglichen Wohnungsbau geben können. Ob angrenzende Wohnbebauung geeignet ist, ist noch nicht entschieden. SL: Die Problematik wurde mit den Hauptbeteiligten eingehend erörtert. Wohnungsbau wird im direkten Umfeld der Lackfabrik nicht verfolgt. HWK: Handwerksbetriebe ansässig, bei den Planungen zu berücksichtigen. Eine entsprechende „Pufferzone“ muss bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geplant werden. SL: Im lfd. B-Plan-Verfahren wird im Übergangsbereich für die beiden Dreiecksflächen ausschließlich Gewerbenutzung verfolgt (kein Wohnen). HK: Großflächige Umnutzung von Industrie- und Gewerbeflächen nicht erwünscht. SL: Im B-Plan-Verfahren wird keine großflächige Nutzungsänderung verfolgt. VS: Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportanlagenlärm sowie Geruchsbelastung sind zu untersuchen. Altlast und altlastverdächtige Flächen mit Handlungsbedarf, Grundwasserschaden, Fläche mit Entsorgungsmehrkosten, Gasbildende Weichschichten - Sicherungsmaßnahmen sind zu prüfen.				300	1150	xx	x	x	x	xx	

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)						
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)		
NEU	WB 18		Wohnungsbau Spreeterrassen, Wilhelmsburg (Suchraum)	1.000	800	200	1.000			500			x		Derzeit Machbarkeitsprüfung. In einer ersten Phase Auswertung der vorhandenen Untersuchungen und Ergänzung der Fachbeiträge zur Herausarbeitung der Restriktionen und Chancen des Gebietes, insbesondere in Bezug auf die Verkehrs- und Schadstoffbelastung. Laufende Abstimmung der IBA-Kosten-/Finanzierungsplanungsentwürfe (auf Basis Testentwurf); diverse Zielkonflikte werden in diesem Kontext geprüft; Prüfung Mengengerüst Wohnungsbau. Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs erforderlich. Einleitung eines B-Plan-Verfahrens auf Basis des Wettbewerbs.	Sportstätten- und Verkehrslärm, Geruchsbelastung, Gemengelage (Gewerbe/Industrie vs. Wohnen), waldartiger Gehölzbestand.	BWVI / WF: Suchraum ist deutlich zu verkleinern. Flächen entlang der Schlenzigstr. sollen für gewerbliche Nutzung als Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebietes Stenzelring genutzt werden. Immissionen aus Verkehr, Gewerbe- u. Hafennutzung sind noch nicht abschließend untersucht. SL: Laufende Abstimmung der IBA-Kosten-/ Finanzierungsplanungsentwürfe (auf Basis Testentwurf); diverse Zielkonflikte werden in diesem Kontext geprüft. Prüfung Mengengerüst Wohnungsneubau. HWK / HK: Eine Umwidmung des Gewerbe-/ Industriegebiets nicht erwünscht (kein "reines" Wohnen, Wohnen nur untergeordnet). Handwerksbetriebe ansässig. Bereich ist gut geeignet, um Übergang vom Industriegebiet Stenzelring zu gewährleisten. SL: Der Gesamtstandort wird als Projektgebiet seitens der IBA mit der Nachnutzung Wohnen zurzeit geprüft. Der Testentwurf Kosten-/ Finanzierungsplanung wird aktuell abgestimmt. VS: Verkehrslärm, Gewerbelärm, Industrielärm, Sportanlagenlärm sind zu untersuchen. Altlastverdächtige Flächen u. Verdachtsfläche mit Handlungsbedarf, Fläche mit Entsorgungs-mehrkosten. Gasbildende Weichschichten - Sicherungsmaßnahmen sind zu prüfen.					1000	xx	x	xx		xx		
NEU	WB 19		Sanitasstraße o. Nr. (Flurstück 714 / 7883), Wilhelmsburg	20	20			20		0		x			Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (November 2015).	Attraktive zentrale Wohnlage in direkter Nähe zum Sanitaspark und zum Veringkanal. Kita Sanitasstraße und Schule Fährstraße in der Nachbarschaft. Entwicklung in Abhängigkeit zum südlich gelegenen Flurstück 715 (s. WB 20). Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel. Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich Wohnungsneubau“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet.	VS: Altlastverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf (Flurstück 7883); gasbildende Weichschichten - Sicherungsmaßnahmen sind zu prüfen.		20								x	x	
NEU	WB 20		Sanitasstraße o. Nr. (Flurstück 715), Wilhelmsburg	15	15			15		0		x			Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen für die nördlich angrenzenden Flurstücke 714 + 7883 liegt vor (November 2015). Projektentwicklung in Abstimmung mit den Fachämtern BP und SL.	siehe WB 19.	VS: Gewerbelärm (Gewerbehof) ist zu untersuchen. Altlastverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf; gasbildende Weichschichten - Sicherungsmaßnahmen sind zu prüfen.			15						x	x		

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)					
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
NEU	WB 21		Mannesallee 15 / Rotenhäuser Damm 11, Wilhelmsburg	28	28		28		9		x			Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (November 2015).	Attraktive zentrale Wohnlage im Quartier mit Nähe zum Rotenhäuser Feld. Teilung des noch in Kirchenbesitz befindlichen Grundstücks unter Erhalt des denkmalgeschützten Gemeindehauses notwendig. Entwicklung Wohnungsneubau abhängig vom Baumbestand. Die Fläche befindet sich im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S5 / Südliches Reiherstiegviertel. Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Fläche als „Entwicklungsbereich gemischte Nutzung“ (endgültige Konzeption noch offen) gekennzeichnet.	VS: Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.		28								xx	x	
NEU	WB 22		Niedergeorgswerder Deich / Hövelbrook, Wilhelmsburg	30	20	10	30		0		x			Erster Gesprächstermin mit dem Vorhabenträger im Fachamt SL erfolgt. Bauvorbescheid soll gestellt werden.	Das Plangebiet ist aufgrund seiner direkten Straßenlage für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet. Integration in die vorhandenen Bebauung erforderlich.	VS: Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.			30				x		x			
NEU	WB 23		Südlich Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich, Wilhelmsburg	50	50		50		15			x		Teilfläche südl. Fiskalische Straße (ehem. Kleingartenfläche) ist bereits geräumt; gemäß Ergebnis städtebaulichem Werkstattverfahren zum Zukunftsbild Georgswerder 2025 sollen die angrenzenden Flächen für wohnverträgliches Gewerbe entwickelt werden. Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch das Fachamt SL im Oktober 2015.	Erhöhte Depositionswerte für Arsen (aktueller Hinweis BUE), hiernach kein Wohnungsbau derzeit möglich.	BUE: Erhöhte Depositionswerte für Arsen. VS: Verkehrslärm ist zu untersuchen. Altlast mit Handlungsbedarf; gasbildende Weichschichten - Sicherungsmaßnahmen sind zu prüfen.	aktuell keine Realisierungschancen!					xx	xxx	x		x		
NEU	WB 24		Krieterstraße 22, Wilhelmsburg	18	18			18	18		x			Projektierungsphase bei dem Eigentümer. Gespräche mit Grundstückseigentümer führen.		VS: Gewerbelärm ist zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.			18							x		
NEU	WB 25		Georg-Wilhelm-Straße 92, Wilhelmsburg	34	34			34	12		x			Positiver Baubescheid.	Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung. Nachverdichtung im zentralen Bereich mit bereits vorhandener Erschließung.	WF: Sportlärmenthematik bei Einzelbauvorhaben ist abzuwägen. VS: Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.		34							x			
NEU	WB 26		Kurdamm 11 a, Wilhelmsburg	14	14		14		0		x			Laufendes Baugenehmigungsverfahren.	Nähe zu Störfallbetrieben. Das Gebäude fügt sich in die umliegende Bebauung ein, sollte der Blockrandstruktur bzgl. der Höhe jedoch untergeordnet sein. Das Bauvorhaben stellt eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung dar.	BWVI / WF: Negative Auswirkungen auf die Betriebe Imperial und Wallmann müssen ausgeschlossen werden. SL: Gegenstand des lfd. B-Plan-Verfahrens. VS: Hohe Geruchsbelastung vorhanden. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.		14					x		xx			

575

neue Potenzialflächen 2016	Lfd. Nr. (WBP 2016)	Lfd. Nr. (WBP 2013/2014)	Belegenheit / Ort	WE-GESAMT	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		SAGA GWG	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Studierendenwohnungen	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung nach § 34 BauGB	Projektstand und weitere Handlungsschritte	Erläuterungen / Zielkonflikte	Stellungnahmen Fachbehörden zu Zielkonflikten und Restriktionen / Stellungnahmen Fachamt SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
					GeWhg	EFH	FHH	Privat										2016	2017	2018	2019	2020 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)

Zusammenfassung

	GESAMT	NEU 2016
Summe Σ Baupotenzialflächen in Hamburg-Mitte	139	47

Gesamtsumme Σ WE (ohne BI 02, WB 07, WB 08, WB 23)	19.758	14.916	2.337	6.348	10.099	996	6.161	4.589
--	--------	--------	-------	-------	--------	-----	-------	-------

Summe Σ WE in neuen Baupotenzialflächen 2016	9.764	→		2.903
---	-------	---	--	-------

	GESAMT	NEU 2016
Summe Σ WE Projekt- und Potenzialflächen	15.958	7.664
Summe Σ WE Suchräume	3.800	2.100
Gesamt	19.758	9.764

entfallen / nicht mobilisierbar	280	50
---------------------------------	-----	----

➔ (BI 02, WB 07, WB 08, WB 23)



2.133
770

Wohnungsbaupotenzial 2016: 19.758 WE

davon als geförderter Wohnungsbau: 6.161 WE
entspricht einem Anteil von ca. 31%

davon in neuen Potenzialflächen: 7.664 WE
davon in neuen Suchräumen: 2.100 WE
davon als neu geförderter Wohnungsbau: 2.903 WE
entspricht einem Anteil von ca. 30%

Summe Σ WE	2.174	3.456	2.848	1.820	9.460
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Wohnungsbaupotenzial für 2016/17: 5.630 WE

Wohnungsbaupotenzial für 2018-20 ff: 14.128 WE

Legende

Erläuterung Bewertung:

x Belang betroffen, Heilung möglich
xx erheblicher Belang, Heilung wird geprüft
xxx aktuell keine Realisierungschancen, dennoch wird Realisierung geprüft

Baupotenzialflächen WBP 2013
neue Baupotenzialflächen WBP 2014
neue Baupotenzialflächen WBP 2016
Suchräume WBP 2013/2014
neue Suchräume WBP 2016

Abkürzungsverzeichnis

BA	Bauabschnitt
BAB	Bundesautobahn
BASFI	Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BP	Fachamt Bauprüfung
BS	Fachamt Bezirklicher Sportstättenbau
BSB	Behörde für Schule und Berufsbildung
bspw.	beispielsweise
BSU	ehem. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BUE	Behörde für Umwelt und Energie
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, zirka
DG	Dachgeschoss
D 4	Dezernent Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EKZ	Einkaufszentrum
etc.	et cetera
EW	Einwohner
FA SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
FB	Finanzbehörde
FB/Imm	Finanzbehörde - Immobilienmanagement
ff.	fortfolgend
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet nach BauNVO
ggf.	gegebenenfalls
GIS	Geographisches Informationssystem
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GWB	Geschosswohnungsbau
GeWhg	Geschosswohnungen
ha	Hektar
HADAG	Seetouristik und Fährdienst AG
HBauO	Hamburgische Bauordnung
Hbf.	Hauptbahnhof
HK	Handelskammer Hamburg
HPA	Hamburg Port Authority
HJ	Halbjahr
HWK	Handwerkskammer Hamburg
IBA	Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept

insb.	insbesondere
KFB	Kommission für Bodenordnung
LAPRO	Landschaftsprogramm
lfd.	laufend
LIG	Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (ehem. FB/Imm)
m	Meter
max.	maximal
MI	Mischgebiet nach BauNVO
MK	Kerngebiet nach BauNVO
Min.	Minuten
Nr.	Nummer
OD	Oberbaudirektor
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
qm, m ²	Quadratmeter
ÖPD	Öffentliche Plandiskussion
PAUL	Wohnbauflächendatenbank
RISE	(Hamburgisches) Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
rd.	rund
SAGA GWG	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannt (-es, -er, -e)
SozErhVo	Soziale Erhaltungsverordnung
Spri GmbH	Sprinkenhof GmbH (ehem. Spri AG)
SR	Fachamt Sozialraummanagement
STEG	Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
TG	Tiefgarage
tlw.	teilweise
TöB	Träger öffentlicher Belange
Txt.	Text
u.a.	unter anderem
üNN	über Normalnull
UPW	(Flüchtlings-)Unterkünfte mit Perspektive Wohnen
v.	von
v.a.	vor allem
v.g.	vorher genannte(n)
vgl.	vergleiche
VS	Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
W	Wohnbauflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
WBP	Wohnungsbauprogramm
WBW	Wettbewerb
WF	Fachamt Wirtschaftsförderung
WE	Wohneinheit
WR	Reines Wohngebiet
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zzt.	zurzeit
ZOB	Zentral-Omnibus-Bahnhof

