

WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2018

BEZIRK HAMBURG-MITTE

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)

Fachamtsleiter Michael Mathe – Tel. (040) 42854-3373/-3375

Abteilungsleiterin Integrierte Stadtteilentwicklung Ursula Groß – Tel. (040) 42854-4411

Abteilungsleiter Bebauungsplanung Karl Heinz Humburg – Tel. (040) 42854-3377

Projektbearbeitung Anna Singer – Tel. (040) 42854-2852

stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Caffamacherreihe 1–3

20355 Hamburg

Stand: Juni 2018

Inhalt

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung	05–06
2. Ausgangslage – aktuelle Situation in Hamburg-Mitte	07–10
3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2018 – Hamburg-Mitte (4. Fortschreibung)	11–449
3.1 Methodik und Aufbau	15–17
3.2 Innere Stadt	19–154
Hamburg-Altstadt	20
Neustadt	38
St. Pauli	62
St. Georg	98
Borgfelde	118
Hammerbrook	132
3.3 Der Osten	155–359
Rothenburgsort	156
Hamm	197
Horn	234
Billstedt	274
Billbrook	358
3.4 Südlich der (Norder-)Elbe	361–449
Wilhelmsburg	362
Veddel	424
Kleiner Grasbrook	436
Finkenwerder	438
4. Ausblick	451
Anhang	454
Tabellarische Zusammenfassung der Wohnungsbaupotenziale (Gesamtübersicht)	
Abkürzungsverzeichnis	
Bildnachweise	



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

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Hamburg wächst. Aufgrund seiner Wirtschaftskraft und seiner Attraktivität wird die Freie und Hansestadt Hamburg 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 deutlich erhöhte Nachfragen nach Wohnraum. Diese Entwicklung korrespondiert nun auch dort mit einem Mietzinsanstieg im Bestand bei Neuvermietung und steigenden Kaufpreisen im Eigentumswohnungsbau.

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. In den Folgejahren wurden diese Zielzahlen seitens der Bezirksämter sogar übertroffen. Das am 07. Juni 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 der am 08. September 2016 fortgeschriebenen Vereinbarung zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken zum Wohnungsneubau („Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“) werden dem Bezirk Hamburg-Mitte 1.400 neue Baugenehmigungen pro Jahr, mehr als 85 % über der bisherigen Zielzahl, aufgegeben.

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 Unternehmensgruppe errichtet werden.

Wohnungspolitisch wird für 2019 angestrebt, die Mindestbindungszeit in der Mietwohnraumförderung sowohl im 1. als auch im 2. Förderweg von bislang 15 Jahren auf 20 Jahre anzuheben. Eine optionale Verlängerung auf 30 Jahre soll im 1. Förderweg weiterhin möglich sein.

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 inzwischen mehreren Fortschreibungen.

Für das im Juni 2016 von der Bezirksversammlung beschlossene Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2016 (3. Fortschreibung) wurden seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung alle Stadtteile systematisch und umfassend auf mögliche Potenzialflächen für Wohnungsneubau untersucht. Viele Projekte konnten inzwischen erfolgreich entwickelt und abgeschlossen werden (Erreichung der Bezugsfähigkeit bis spätestens Februar/März 2018). Eine bedeutende Anzahl befindet sich noch in der Realisierungsphase und einige Suchräume wurden und werden schrittweise konkretisiert.

Im Rahmen der 4. Fortschreibung hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nunmehr auf Basis aktueller intensiver Untersuchungen weitere neue Standorte und Flächen erfasst und für eine Wohnnutzung plausibilisiert. Mit Stand Juni 2018 werden danach 58 neue Potenzialflächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von derzeit rd. 6.000 Wohnungen aufgenommen. Insgesamt 100 Potenzialflächen werden aufgrund der fortschreitenden Entwicklung und im Zuge der Umplanungen fortgeschrieben und sind weiterhin für neues Wohnen disponiert.

Damit stehen kurz- bis langfristig für neuen Wohnungsbau rd. 160 Flächen mit einem Baupotenzial von rd. 22.100 Wohneinheiten zur Verfügung.

Die Umsetzung von potenziell möglichen Wohnungsbauvorhaben kann nur **gemeinsam** und in enger, frühzeitiger Abstimmung erreicht 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 sieben Jahren seit Inkrafttreten des „Vertrags für Hamburg“ kann sich mit den bisherigen Zahlen sehen lassen. 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 des Bezirks Hamburg-Mitte mit seinen vielfältigen Vorhaben beruht dabei nach wie vor auf teilweise variablen Rahmenbedingungen und komplexen Abhängigkeiten, die ebenso einem zeitlichen Wandel unterliegen. Das Programm wird deshalb weiterhin kontinuierlich seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung überprüft und alle zwei Jahre fortgeschrieben.

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

2. Ausgangslage – aktuelle 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 hinsichtlich der aktuellen Zielsetzungen in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau vor besonders anspruchsvollen Herausforderungen.

Hamburg-Mitte erstreckt sich vom Stadtteil Finkenwerder, dem historischen Kern Hamburgs und den beiden ehemaligen Vorstädten St. Pauli und St. Georg bis nach Billstedt und damit 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 142,3 Quadratkilometern etwa 301.550 Menschen. Dies entspricht rd. 16,7 % der Bevölkerung Hamburgs. In den letzten sieben Jahren hat die Bevölkerungszahl in Hamburg-Mitte um rd. 18.700 Menschen zugenommen (Stand 12/2016). Durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Arbeitsplätzen trägt der Bezirk in besonderem Maße zum Hamburger Wirtschaftsleben bei.

In der City konzentrieren sich die Metropolfunktionen 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 heutigen City 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 in der Neuorientierung), 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. 147.000 Menschen leben, sowie Wilhelmsburg mit rd. 55.000 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 Bebauungsplanverfahren die zukünftigen Quartiere nach Abschluss der vorgeschalteten Wettbewerbe planungsrechtlich gesichert.

Ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt liegt im Stadtteil Hammerbrook.

Inzwischen ist der gesamte Hamburger Osten durch die bezirkliche Entwicklungsplanung und die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ aktuell noch stärker in den besonderen wohnungsbaupolitischen Fokus gerückt.

Im Stadtteil Billbrook stehen aus heutiger Sicht keine weiteren Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung. Auch in den Stadtteilen Steinwerder, Waltershof und Neuwerk kann derzeit kein Beitrag zum Wohnungsneubau geleistet werden. Das gesamtstädtische Industriegebiet Billbrook wird – ebenso wie die Gewerbestandorte auf Steinwerder und Waltershof – auch weiterhin in seiner Kernfunktion gesichert. Zur HafenCity als sog. Vorbehaltsgebiet und – neuerdings – zum Kleinen Grasbrook trifft das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm keine Aussagen.

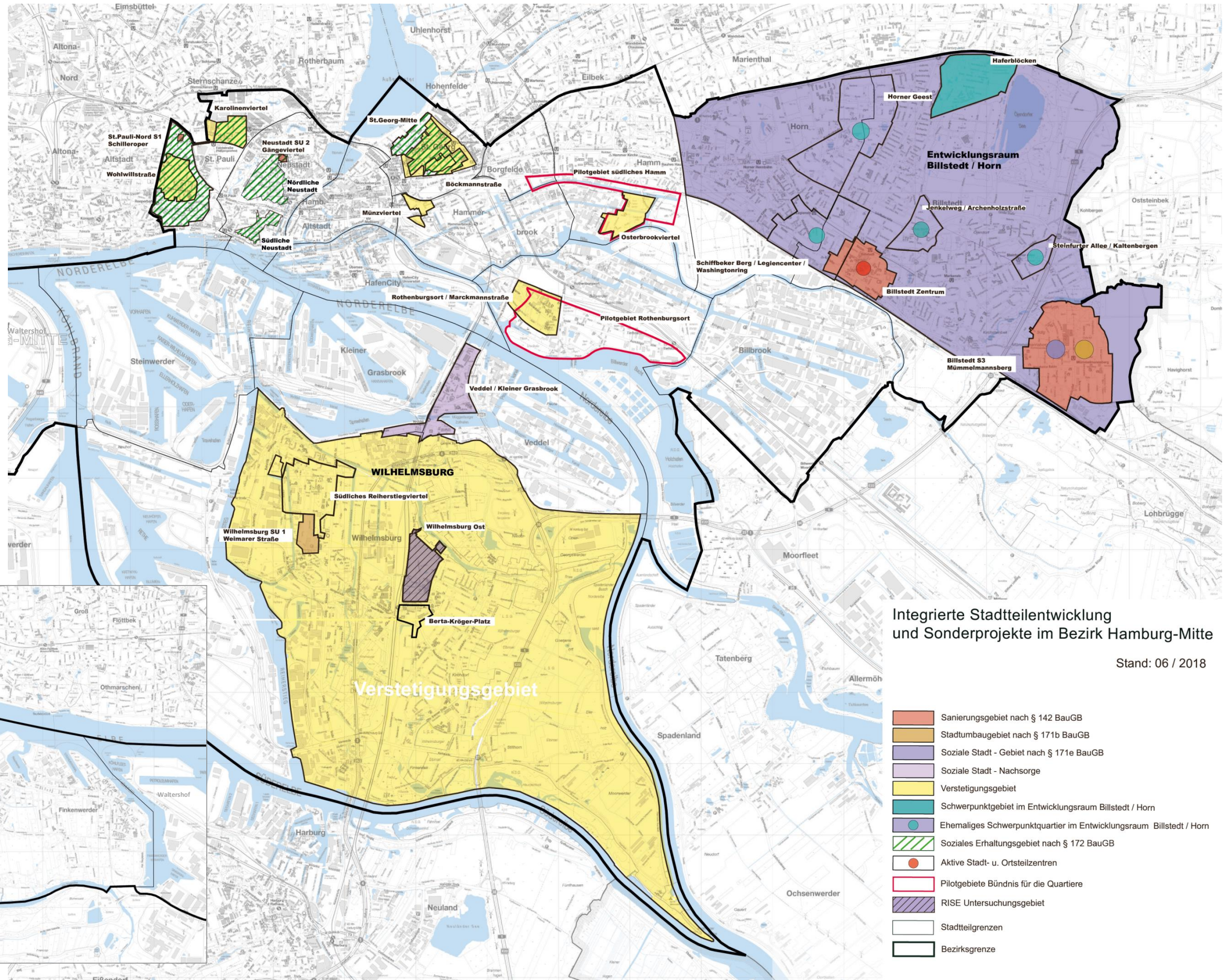
Die Stadt als Ganzes sowie einzelne Stadtviertel oder Quartiere sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dabei können Ungleichgewichte und Konflikte entstehen, die stadtplanerisch zum Ausgleich gebracht werden müssen. Die Entwicklung und Attraktivitätssteigerung schwieriger städtischer Quartiere in einem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

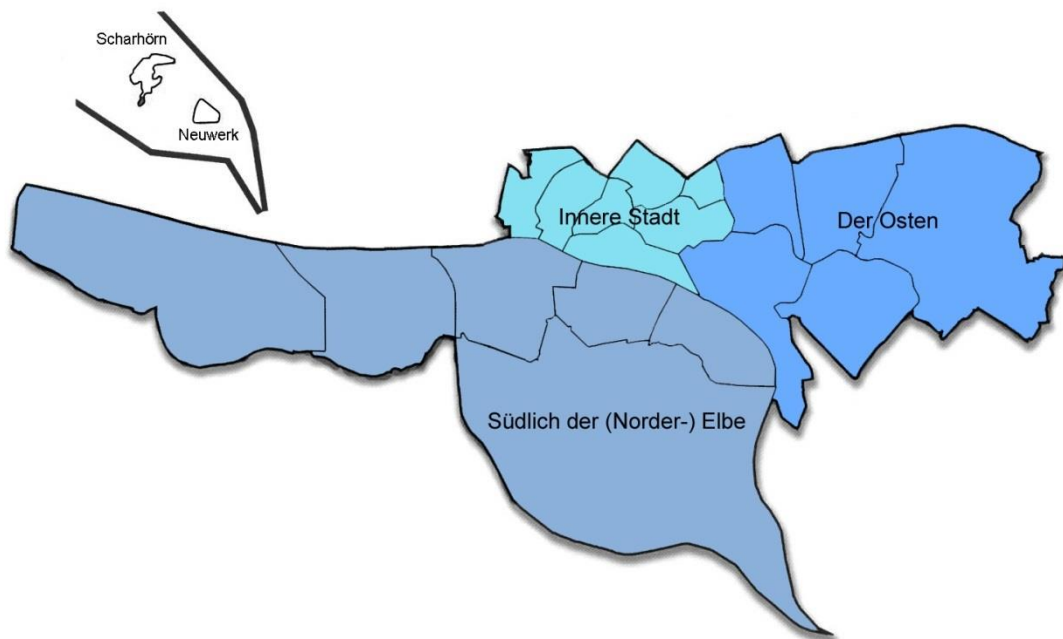
Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Hamburg-Mitte stehen im Spannungsfeld zwischen unterschiedlichen Standortqualitäten, zum Teil hohem Umwandlungsdruck, vielfältigen Arbeitsplatzangeboten und einer interkulturellen Bevölkerung mit ihren Spannungen und Chancen. Dies wurde durch den anhaltenden Zuzug Geflüchteter aus Krisengebieten seit 2015 verstärkt.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Bezirk Hamburg-Mitte nach wie vor größere Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung in der Umsetzung oder in der anschließenden Verstetigung stehen und aktuell seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung Wilhelmsburg-Ost und die Veddel als neue Fördergebiete für eine Programmanmeldung vorbereitet werden. Gesamtstädtische 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 hier für größere Teile des Bezirks Planungen in unterschiedlicher Tiefe und Körnigkeit mit teilweise spezifischen wohnungspolitischen Zielsetzungen existieren und in die konkreten Standortplanungen einzubinden sind.

Bei der Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ist es dem Bezirksamt ein zentrales Anliegen, die Belange der Wirtschaft frühzeitig abzuwägen und einzubeziehen. Gerade im Bezirk Hamburg-Mitte gibt es neben zahlreichen kleinteiligen Gewerbegebieten auch großflächige Gewerbe- und Industriegebiete mit gesamtstädtischer Bedeutung. Hier gilt es, die Betriebe für die Zukunft mit einer weitgehenden Rechts- und Planungssicherheit zu unterstützen. Es wird deshalb immer im *Einzelfall* zu prüfen sein, ob auf entsprechenden Flächen eine Konversion der Nutzungen möglich ist und wo und wie Kompensationen zu leisten sind. Ebenso bleibt es stadtplanerisches Ziel, insbesondere Mischgebietsstrukturen zu stärken oder im Zuge von Stadtumbau- und Stadterweiterungsplanungen gezielt zu unterstützen. Bei allen größeren Wohnungsbauplanungen sind frühzeitig die infrastrukturellen Rahmenbedingungen in die Entwicklungsüberlegungen einzustellen. Dies betrifft insbesondere die sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen sowie vorhandenen Einrichtungen, die Grün-/Freiraumbelange ebenso wie die bedarfsgerechte Erweiterung von Schulkapazitäten genauso wie eine angemessene Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung.

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 haben eine sehr lange Tradition. Nach dem Zweiten Weltkrieg dienten sie u. a. dazu, obdachlos gewordenen Menschen zeitlich begrenztes Wohnen zu ermöglichen und in der Folgezeit insbesondere einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen eine Grundversorgung mit Obst und Gemüse zu gewährleisten. Diese Funktion hat sich im Laufe der Zeit geändert. Kleingärten bilden im Zusammenhang mit einer zunehmenden baulichen Verdichtung nun primär die Funktion eines privaten Rückzugs- und Erholungsraums in der Großstadt für diejenigen, die 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.





Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2018

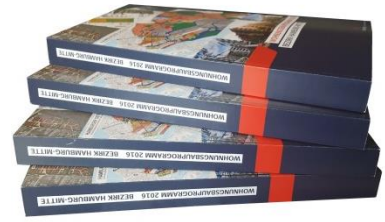
4. Fortschreibung



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

3. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2018 – Hamburg-Mitte (4. Fortschreibung)

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 und der Gesamtfortschreibung im Jahr 2016 wird nun eine erneute grundlegende Aktualisierung und Gesamtfortschreibung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung 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.

Auch für das Wohnungsbauprogramm 2018, wie schon 2016, lassen sich folgende Beobachtungen festhalten:

- Auf vielen Standorten des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms konnte erfolgreich die Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben verfolgt werden. Viele Projekte stehen in Baugenehmigungsverfahren, sind positiv beschieden oder befinden sich im Bau. Realisierte Flächen – hier Erreichung der Bezugsfertigkeit bis März 2018 – sind in der Fortschreibung 2018 nicht mehr enthalten.
- Diverse Bebauungsplanverfahren stehen intensiv in der Bearbeitung mit dem Ziel der zeitnahen Vorgegenehmigungsreife; bei einzelnen „Wohnungsbau-B-Plänen“ konnte bereits auf neuem Planungsrecht der verfolgte Wohnungsneubau genehmigt werden.
- Ehemalige Kerngebietsflächen (MK) als auch nicht mehr benötigte gewerbliche Flächen mit dem Ziel der Nachnutzung Wohnen und/oder Mischnutzung werden aktuell überplant.
- Auch neue Konversionsflächen respektive jetzt kurzfristig mobilisierbare Standorte stehen in der laufenden Betrachtung und konkreten Bearbeitung.
- Durch die nach wie vor steigenden Bedarfe im Wohnungsneubau und die Versorgung Geflüchteter werden aktuell auch weiterhin 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 noch vor wenigen Jahren von Investorensseite als klassische MK-Standorte 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 mit den Investoren, Bauherren und Vorhabenträgern aus, deren weitere fachliche Begleitung im Vorbescheids-/Bauantragsverfahren bis hin zur Präsentation in den lokalen Gremien reicht. Dies gilt insbesondere auch für die erforderliche frühzeitige und verbindliche Verhandlung der wohnungspolitischen Ziele gegenüber der Bauherren-/Investoren- und Projektentwicklerseite.

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 für den zukünftigen Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Mitte sichergestellt werden konnte.

Als die Bezirksstrategie gilt für Hamburg-Mitte weiterhin:

- ▶ **Wohnungsneubau vorrangig durch Innenentwicklung**
- ▶ **Mobilisierung von Baupotenzialen überwiegend durch städtebauliche Neuordnung, Stadtumbau und oft kleinteilige Nachverdichtung im Bestand (insbesondere im Hamburger Osten und auf den Elbinseln), inkl. Prüfung und Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur**
- ▶ **Alle Maßnahmen werden frühzeitig und eng mit der Stadtteilentwicklung und den jeweiligen wohnungspolitischen Zielsetzungen in den Quartieren verschränkt**
- ▶ **Zentrales Ziel dabei: Stärkung von gemischten Strukturen (Wohnen und Arbeiten)**
- ▶ **Ebenfalls wichtig: aktive Steuerung eines standortgerechten Wohnungsmix**
- ▶ **Besondere Anstrengungen in den innerstädtischen Lagen, um dort öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau zu sichern**
- ▶ **Engere Verzahnung von neuen Wohngebieten und bestehenden gewerblichen Nutzungen**
- ▶ **Sicherung, Entwicklung und Attraktivitätssteigerung schwieriger städtischer Quartiere in einem zielgerichteten, zeitlich befristeten Entwicklungsprozess.**

3.1 Methodik und Aufbau

Methodik

Von zentraler Bedeutung für das Bezirkliche 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 Ziele 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 und optimiert 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 4. Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte 2018 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/Hinweise der Fachbehörden und der bezirklichen Fachämter zu Zielkonflikten und Restriktionen“ inhaltlich abgebildet.

Alle Standortentwicklungen unterliegen einem dynamischen Prozess. Deshalb können für einzelne Projekte (siehe Projektbögen) nach Drucklegung zwischenzeitlich bereits Änderungen eingetreten sein.

Aufbau

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2018 beinhaltet zurzeit 158 Projekt- und Potenzialflächen (mit mind. zehn Wohneinheiten) sowie Suchräume aus drei Stadtteilen. In vier Stadtteilen sind derzeit keine Wohnungsbauentwicklungen möglich. Die Entwicklungen in der HafenCity als sogenanntes Vorbehaltsgebiet liegen in der planerischen Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 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 (aktuell drei Standorte). Die Entwicklung dieser „Suchräume“ ist aufgrund von Restriktionen und Zielkonflikten langfristig angelegt und das WE-Mengengerüst soll im Rahmen weiterer Untersuchungen konkretisiert 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 2022 ff. dargestellt.

Die Projektbögen haben eine stadtteilbezogene Nummerierung.

Die Stadtteile sind räumlich wie folgt gegliedert:

3.2 Innere Stadt

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

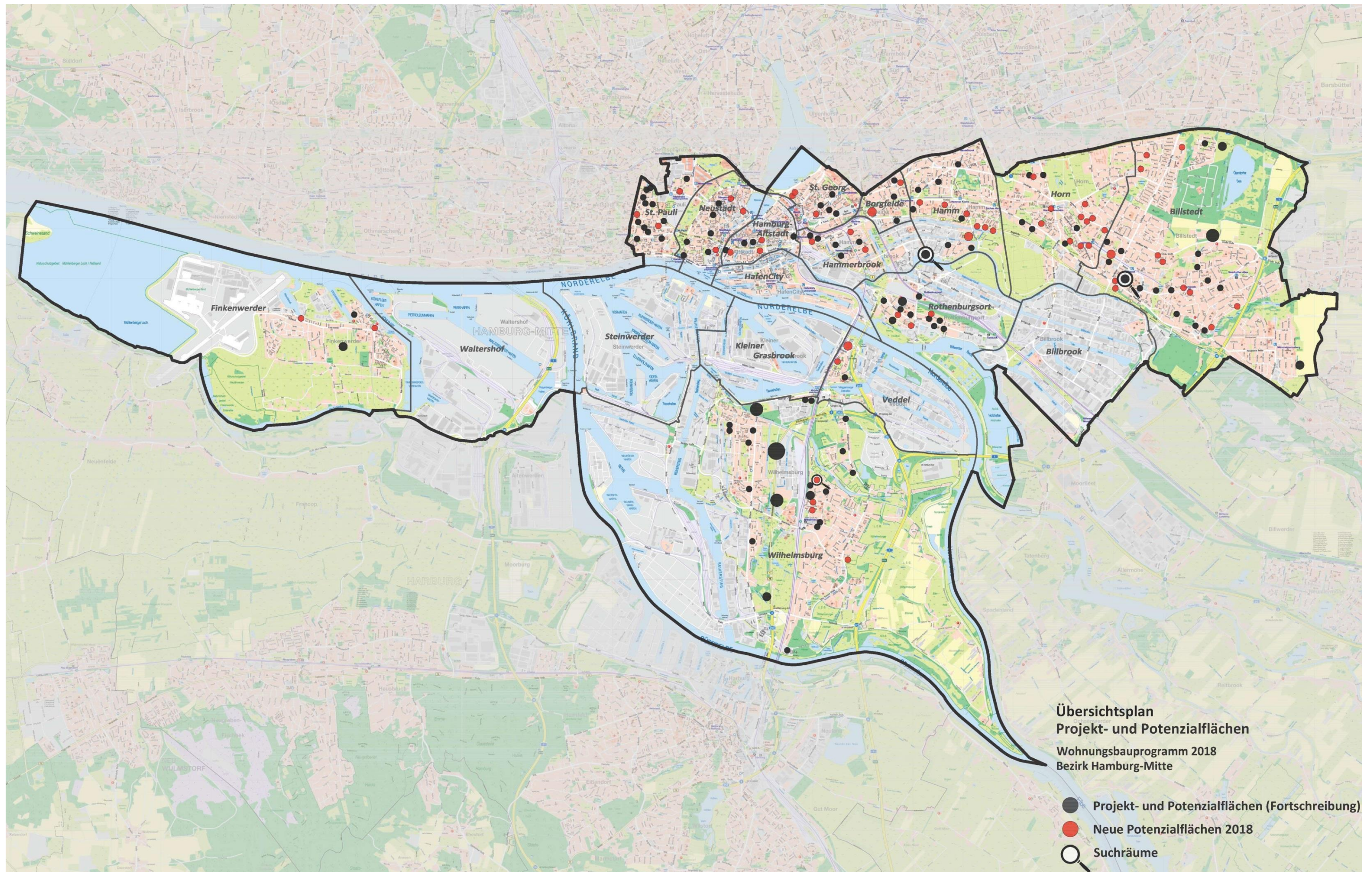
3.3 Der Osten

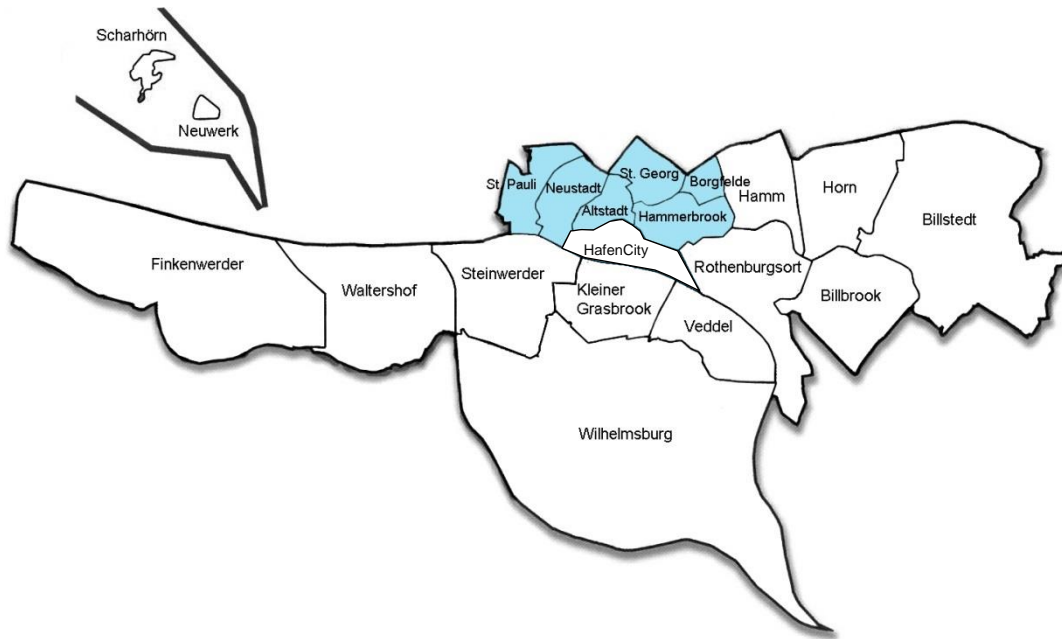
Rothenburgsort / Hamm / Horn / Billstedt / Billbrook

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 2022 zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, weitere Handlungsschritte und Zielkonflikte.



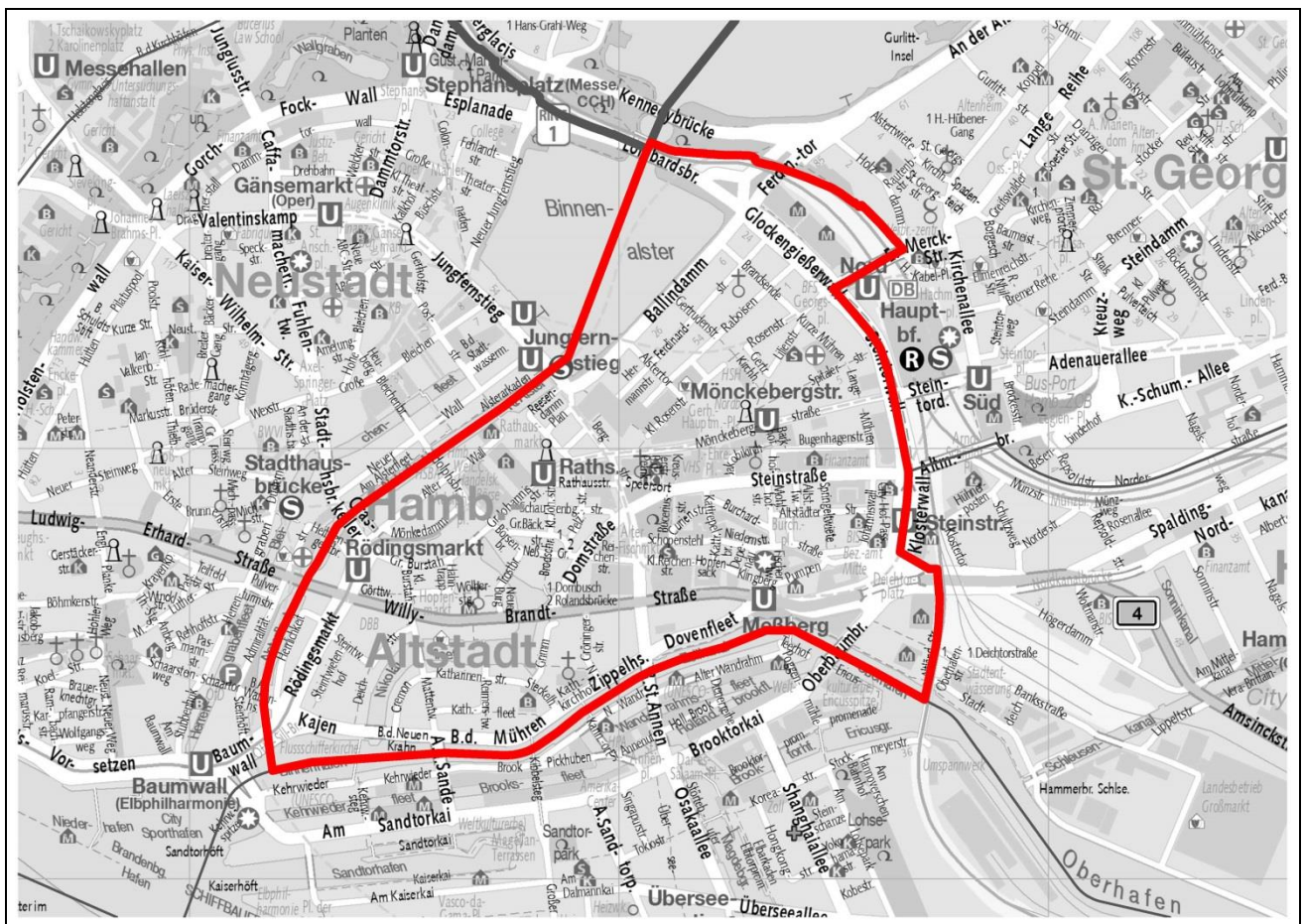


3.2 Innere Stadt

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

Hamburg-Altstadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	2.257	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	11,6	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	11	14,2	18,3
Haushalte	1.463	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,6	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	61,5	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	12,8	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	26,2	29,8	25,6
Fläche in km ²	1,3	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	1.736	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	98	23.907	249.198
Wohnungen	1.340	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,3	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	73,0	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	43,3	31,6	38,3
Sozialwohnungen	214	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	76	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016



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 2.260 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 ist 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 zehn 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 Zweiten Weltkriegs und der nachfolgende autogerechte Wiederaufbau, in dessen Zusammenhang der neue Straßendurchbruch Ost-West-Straße (im Bereich der Altstadt heute: Willy-Brandt-Straße) entstand, der seitdem 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 zentrales 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 Bezirksamt Hamburg-Mitte vor einigen Jahren gemeinsam mit der Kommunalpolitik zum Ziel gesetzt, den Wohnanteil in der gesamten Innenstadt wieder schrittweise und projektbezogen zu erhöhen. So konnten auf Basis der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aufgestellten Bebauungspläne Hamburg-Altstadt 42 und 45 bereits 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 Bezirklichen 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 solche Flächen zu überplanen und in Anspruch zu nehmen, bei denen sich eine Konversion in den Realnutzungen 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.

Dabei gilt für viele Standorte, dass neuer Wohnungsbau dann oft in Kombination mit MK-affinen Nutzungen projiziert wird.

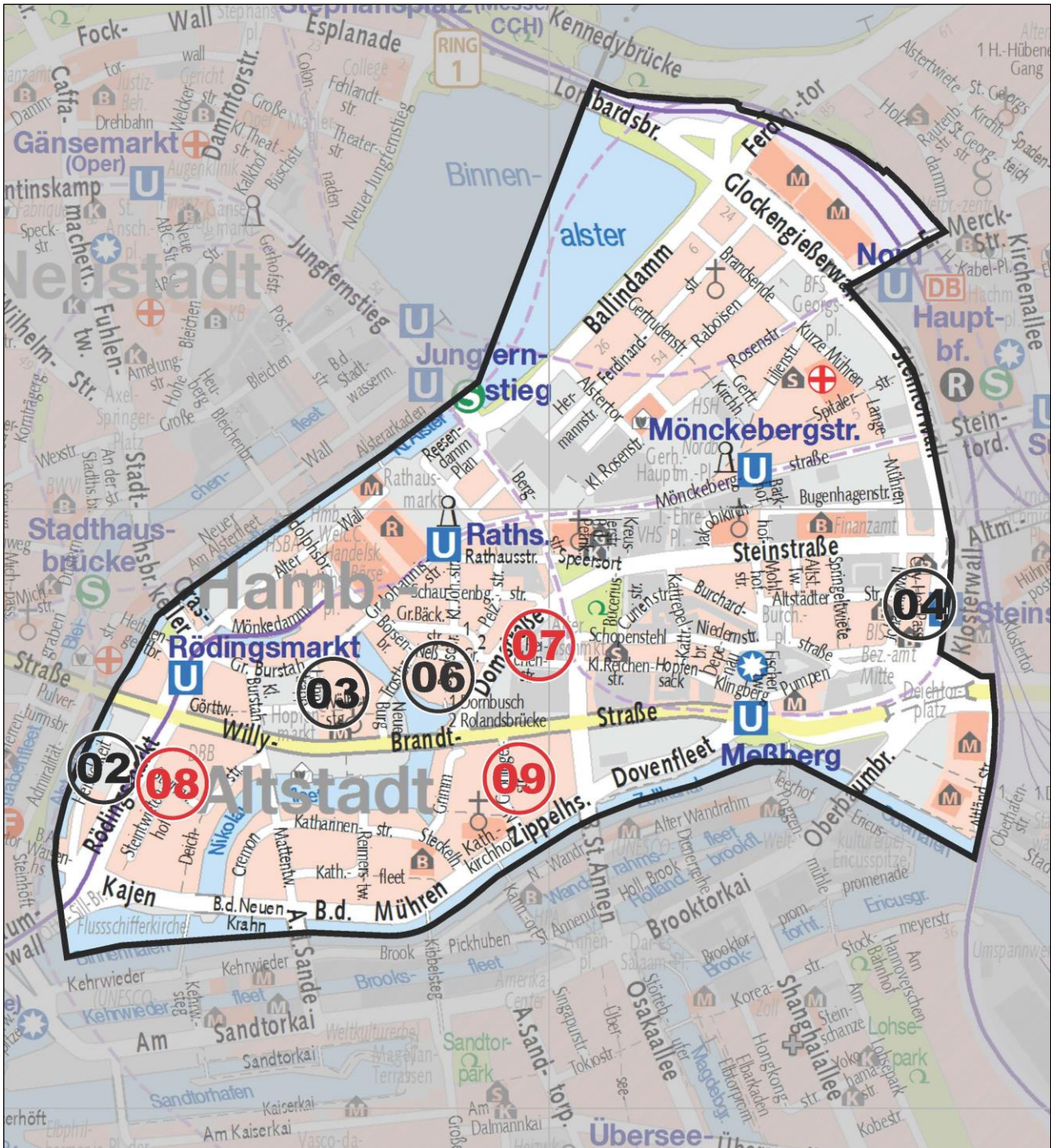
Ein weiteres aktuelles Bebauungsplanverfahren des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ist der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 zur Neuordnung des Bereichs zwischen Willy-Brandt-Straße und Großer Burstah. Hier wird unter Aufnahme des historischen Stadtgrundrisses eine Neubebauung für Geschäfts-, Büro-, Hotel- und Wohnnutzungen bei Abriss der bestehenden Hochhausbebauung realisiert. In diesem Rahmen sollen im Eckbereich Hahntrapp / Wölberstieg etwa 63 frei finanzierte Mietwohnungen entstehen.

Darüber hinaus sind drei bedeutende Wohnungsbauvorhaben projiziert, mit denen die Wohnfunktion in der Hamburger Altstadt in den nächsten Jahren weiter gestärkt werden soll. Für den Standort Domstraße / Alter Fischmarkt / Große Reichenstraße wird eine grundlegende Neuordnung des Baublocks mit den dort bestehenden Büronutzungen auf Basis der aktuellen Wettbewerbsergebnisse verfolgt. In diesem Zusammenhang soll anteilig Wohnungsbau in einer Größenordnung von etwa 100 Wohnungen (zum Teil öffentlich gefördert) entstehen.

auch das sogenannte Commerzbankareal zwischen Domstraße, Neß und Trostbrücke steht vor einer städtebaulichen Neuordnung. Gegenwärtig finden Gespräche zur Auslobung eines Wettbewerbsverfahrens zwischen Bezirksamt, Vorhabenträger, Kommunalpolitik und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen statt. Erklärtes Ziel des Bezirks Hamburg-Mitte ist es, einen größeren Anteil an Wohnungen (anteilig öffentlich gefördert) an diesem Standort für eine Umsetzung zu sichern.

Große Aufmerksamkeit hat aktuell das projizierte Neubauvorhaben am Klosterwall erregt. Nach dem Umzug des Bezirksamtes Hamburg-Mitte in die Neustadt im Mai 2018 sollen die dort in den 1950er-Jahren errichteten City-Höfe voraussichtlich noch in 2018 abgerissen werden. In einer neuen, auf die heutige Standortsituation bezogenen, städtebaulichen Struktur mit einer Blockrandbebauung als Neuinterpretation des Hamburger Kontorhauses wurde ein differenziertes Nutzungskonzept (Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Hotel, Wohnen) entwickelt. In geschützter Lage besteht hier die Möglichkeit, etwa 140 Mietwohnungen zu realisieren. Auf Basis der Ergebnisse des städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens fand im Januar 2018 die Öffentliche Plandiskussion zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 statt, der zurzeit durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bearbeitet wird.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamburg-Altstadt



Neue Potenzialflächen 2018

- HA 07 Große Reichenstraße 7 / Alter Fischmarkt 1
- HA 08 Rödingsmarkt 29 / Steintwiete
- HA 09 Neue Gröningerstraße 12

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- HA 02 Alsterfleet
- HA 03 Neue Burg / Hahntrapp
- HA 04 Klosterwall 2-8
- HA 06 Bei der Alten Börse / Neß 9 (ehem. Commerzbank Areal)

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

**aktuell keine
 Realisierungschancen!**

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

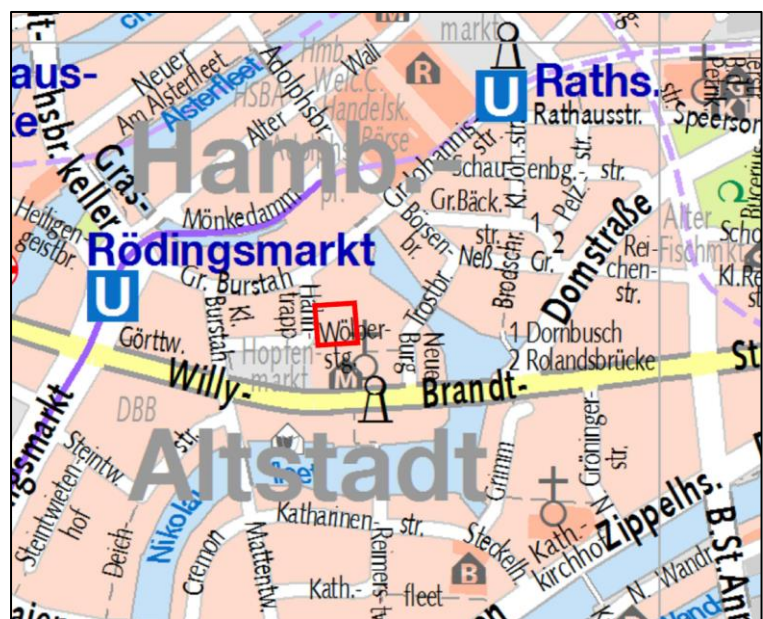


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Innenstadtlage zwischen Alsterfleet und Rödingsmarkt bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Hafencity und der Elbe - Parkhaus mit Tankstelle und Büronutzung im Staffelgeschoss, zum Teil Straßenverkehrsfläche - Schulen und Kitas sind im Umfeld vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage - U-Bahn-Station Rödingsmarkt ist in 3 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Straßenanbindung (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Verlegung der Straße Herrlichkeit mit neuer Anbindung an den Rödingsmarkt erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 4 / Neustadt 1 von 1963 - Festsetzung: 7-geschossige Garage und Straßenverkehrsfläche - Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 (Textplan – Umstellung auf Kerngebiet nach BauNVO)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen - Wohngebäude am Alsterfleet mit Auskragungen über dem Fleet - Büro- und Geschäftsgebäude am Rödingsmarkt sowie Wohnanteile in lärmgeschützter Lage
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen - Anteilig öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Kern-, Misch- und Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Zeithorizont für Betrieb des Parkhauses muss geklärt werden - Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage am Alsterfleet besonders für Wohnnutzungen geeignet - Umsetzung ist derzeit nicht absehbar - Lärmbelastung durch Ludwig-Erhard-Straße, Rödingsmarkt und Feuerwehr - Gute Lage am Alsterfleet mit Blickbeziehungen zur Hafencity - Auch nach Aufgabe der Parkhaus-Nutzung wären über 200 Stellplätze für umliegende Objekte neu zu errichten (Baulasten)

**HA 03 Projekt
 „Neue Burg /
 Hahntrapp“
 (Hamburg-Altstadt)**

Größe in ha	ca. 0,1
WE-Zahl insgesamt	63
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit Oktober 2017 vor
Baubeginn frühestens	Ende 2018 / Anfang 2019
Innenentwicklung	ja



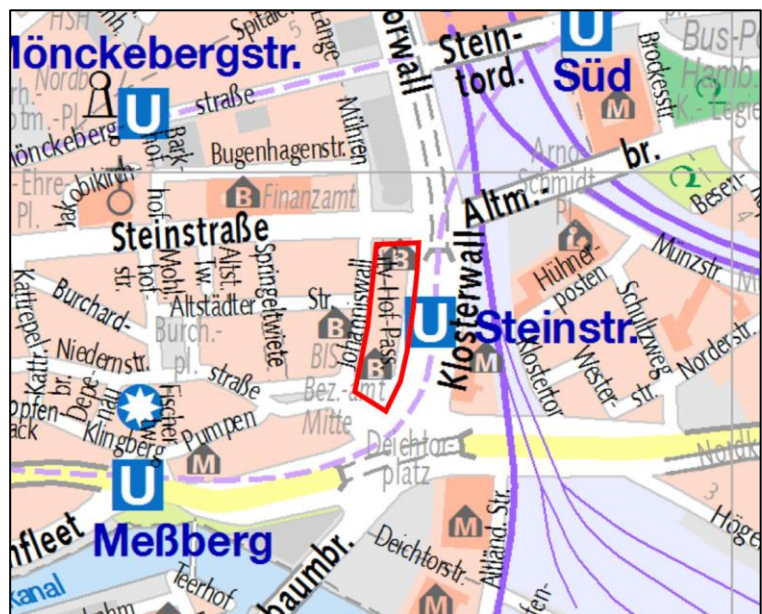
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt in der Hamburger Altstadt am Nikolaifleet, in der Nähe des Rathauses, der Patriotischen Gesellschaft und in direkter Nachbarschaft zur Kirchenruine St. Nikolai - Die ehemaligen Bürogebäude der Allianzversicherung sowie das Verwaltungsgebäude des Ev.-Luth. Kirchenkreises Hamburg-Ost wurden 2017 rückgebaut, der Rückbau des Anbaus an den Globushof erfolgte in 2017 händisch
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße zu erreichen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 von 1967 mit Festsetzung: Kerngebiet (MK), zwingend 6-geschossig, kein Wohnen - Bebauungsplanentwurf Hamburg-Altstadt 46 (Vorweggenehmigungsreife seit Oktober 2017)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans war erforderlich - Für den Bebauungsplanentwurf Hamburg-Altstadt 46 (HA 46) liegt seit Oktober 2017 die Vorweggenehmigungsreife vor - Festsetzung: Kerngebiet; 7-, 9-, 10-geschossig; Wohnen ist in bestimmten Bereichen bzw. ausnahmsweise zulässig (im 10-geschossigen Gebäude am Wölberstieg / Hahntrapp ist ab EG ausschließlich Wohnen zulässig)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Überarbeitung der Ergebnisse für Wohnungsbauvorhaben wurde 2015 abgeschlossen - Seit Oktober 2015 laufendes Bebauungsplanverfahren (HA 46), derzeit Feststellungsverfahren - Seit Oktober 2017 laufendes Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Vorweggenehmigungsreife, Baugenehmigung für die Wohnungen liegt noch nicht vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktiver Wohnstandort in hochzentraler und attraktiver Lage inmitten der Hamburger Altstadt - Lärmbelastung durch die Willy-Brandt-Straße - Für die geplanten Wohnungen wurden die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt

HA 04 Projekt
„Klosterwall 2–8“
(Hamburg-Altstadt)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,92
WE-Zahl insgesamt	ca. 140
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (B4/B75) über Deichtorplatz, Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt von 1955, Festsetzung: Geschäftsgebiet 5+1-geschossig, für Hochgaragen vorgesehen - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 (Textplan) von 2011, Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet - Teilbebauungsplan 256 von 1956; Festsetzung: Neue Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (100 % Mietwohnungen, davon 30 % öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Abschluss Durchführungsvertrag zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschreibungsverfahren in 2015 abgeschlossen - 2-phasiger, international ausgelobter städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb mit 30 bzw. 7 Teilnehmern - Senatsbeschluss über Abriss der City-Höfe vom März 2018 - Aktuell Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens (zuletzt ÖPD im Januar 2018)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 06 Projekt
„Bei der alten Börse /
Neß 9, ehem.
Commerzbank-Areal“
(Hamburg-Altstadt)

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 100
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



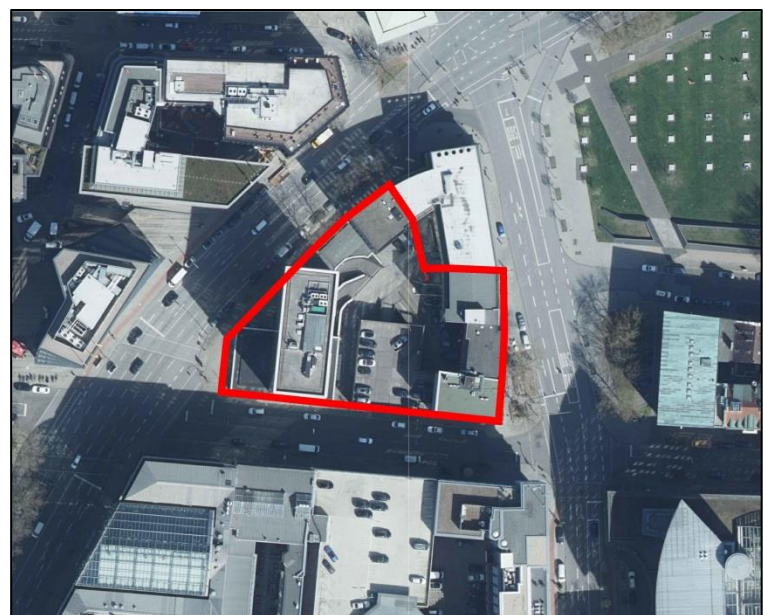
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben liegt in der Nähe der Patriotischen Gesellschaft, nördlich des Nikolaifleets und der Willy-Brandt-Straße in der südlichen Altstadt - Derzeit Leerstand
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Ausstattung des Gebiets mit Nahversorgungsmöglichkeiten (zentrale Lage nahe der großen Einkaufsstraßen) - Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Stationen Rödingsmarkt, Rathausmarkt und Meißberg, Bushaltestellen Willy-Brandt-Straße) - Überörtliche Straßenanbindung (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der HafenCity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich Brodschangen: Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 3 von 1962 (Hauptgebäude: G12), zuletzt geändert durch Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 (Textplan – Umstellung auf Kerngebiet nach BauNVO) - Westlich Brodschangen: BS Innenstadt von 1955 (G5g +S nach BPVO), zuletzt geändert durch Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 (Textplan – Umstellung auf Kerngebiet nach BauNVO)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der Bestandsgebäude, Neubau mit Büro-, Hotel- und Wohnnutzung vorgesehen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für Wohnnutzungen gut geeignet - Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt nahe des Nikolaifleets ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirks - Lärmbelastung von der Willy-Brandt-Straße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu klären

HA 07 Projekt
„Große Reichenstraße
7 / Alter Fischmarkt 1“
(Hamburg-Altstadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,29
WE-Zahl insgesamt	ca. 42
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben liegt zentral in der Hamburger Innenstadt in direkter Nachbarschaft zum Kontorhausviertel und dem Domplatz, nahe der Haupteinkaufsstraßen - Aktuell Büronutzung und Parkhaus
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Ausstattung des Gebiets mit Nahversorgungsmöglichkeiten - Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Stationen Mönckebergstraße, Rathausmarkt und Meißberg) - Überörtliche Straßenanbindung (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der HafenCity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Hamburg-Altstadt 1 von (G5g + S, G10, Ga2 nach BPVO), zuletzt geändert durch Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 (Textplan – Umstellung auf Kerngebiet nach BauNVO) - Festsetzung: Kerngebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der Bestandsgebäude, Neubau mit Bürogebäuden an der Domstraße und Großen Reichenstraße sowie Neubau von Wohngebäuden in Richtung Alter Fischmarkt (Wohnungsschlüssel gemäß Vertrag für Hamburg, 30 % geförderter Wohnraum)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - 1- bis 3-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbaulicher Realisierungswettbewerb (nicht offen, einphasig) wurde in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit Bezirksamt / Fachamt SL und D4, Kommunalpolitik, Oberbaudirektor und Vorhabenträger im Frühjahr 2018 für die Büronutzung an der Domstraße erfolgreich abgeschlossen; der Entwurf zur Wohnnutzung in Richtung Alter Fischmarkt wird aktuell weiter qualifiziert
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für Wohnnutzungen gut geeignet - Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirks und wird ausdrücklich unterstützt - Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: nördlich an die Fläche direkt angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Bürogebäude „Alter Fischmarkt 9, Domstraße 9“; unmittelbar südlich der Fläche befindet sich das denkmalgeschützte Kontorhaus (Afrika-Haus, Große Reichenstraße 27) - Lärmbelastung durch angrenzende Straßen ist im Zuge der Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen und zu klären

HA 08 Projekt
„Rödingsmarkt 29 /
Steintwiete“
(Hamburg-Altstadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	118
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



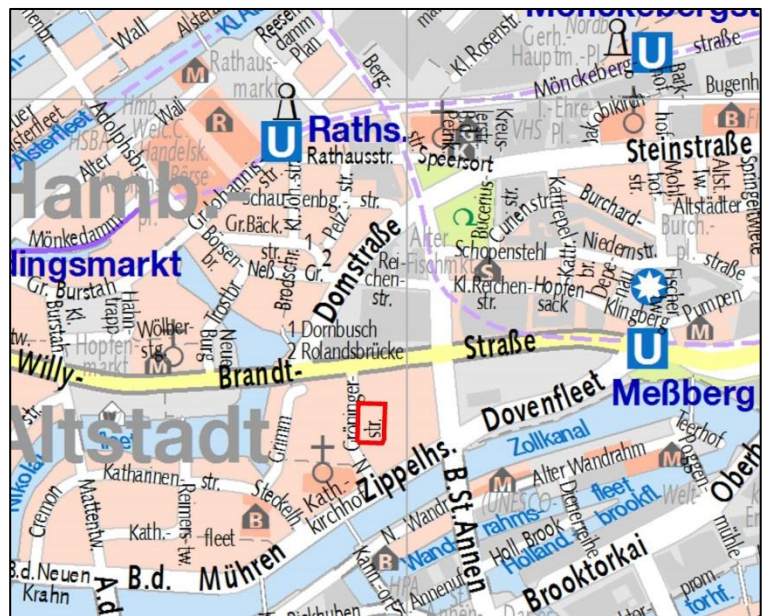
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der City an der Ecke Rödingsmarkt / Steintwiete - Die Fläche ist zurzeit mit einem leerstehenden Geschäftsgebäude mit Ladengeschäft im Erdgeschoss bebaut
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Vollsortimenter und Drogeriemarkt in fußläufiger Entfernung - U-Bahn-Station Rödingsmarkt (U3, Bus 3, 6 / 17) in rund 100 Metern Entfernung - Anschluss an das überörtliche Straßennetz über die Willy-Brandt-Straße / Ludwig-Erhard-Straße (B4) - Schulen und Kindertagesstätten sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der HafenCity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Hamburg-Altstadt 18 von 1974 - Festsetzung: Kerngebiet MK, zum Rödingsmarkt 7 Vollgeschoße, zum Steintwietenhof 5 Vollgeschoße, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss des Bestandsgebäudes, Neubau mit acht Voll- und einem Staffelgeschoss - Formulierung einer gestalterisch markanten Gebäudeansicht an der Ecke Rödingsmarkt / Steintwiete
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Berufseinsteiger - 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren - Einreichung des Bauantrags noch in 2018 beabsichtigt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Die zentrale Lage und die sehr gute ÖPNV-Erschließung qualifizieren den Standort für attraktives, urbanes Wohnen - Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirks und wird ausdrücklich unterstützt - Das finale Mengengerüst ist in Abhängigkeit des verwendeten Wohnungsschlüssels zu prüfen - Lärmbelastung durch die angrenzende Hochbahntrasse ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu klären - Gewerbelärm ist zu untersuchen

HA 09 Projekt
„Neue Gröningerstraße
12“
(Hamburg-Altstadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	50
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019/2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich zentral in der südlichen Hamburger Innenstadt in östlicher Nachbarschaft zum Katharinenquartier und ist aktuell durch eine Parkgarage bebaut
Infrastruktur	- Gute Ausstattung des Gebiets mit Nahversorgungsmöglichkeiten - Gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Station Meißberg, Bushaltestelle Brandstwierte) - Überörtliche Straßenanbindung (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der HafenCity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D128/52 von 1955 - Festsetzung: Garage (Ga) / Hochgarage - Bei Funktionslosigkeit erfolgt die Beurteilung gemäß § 34 BauGB

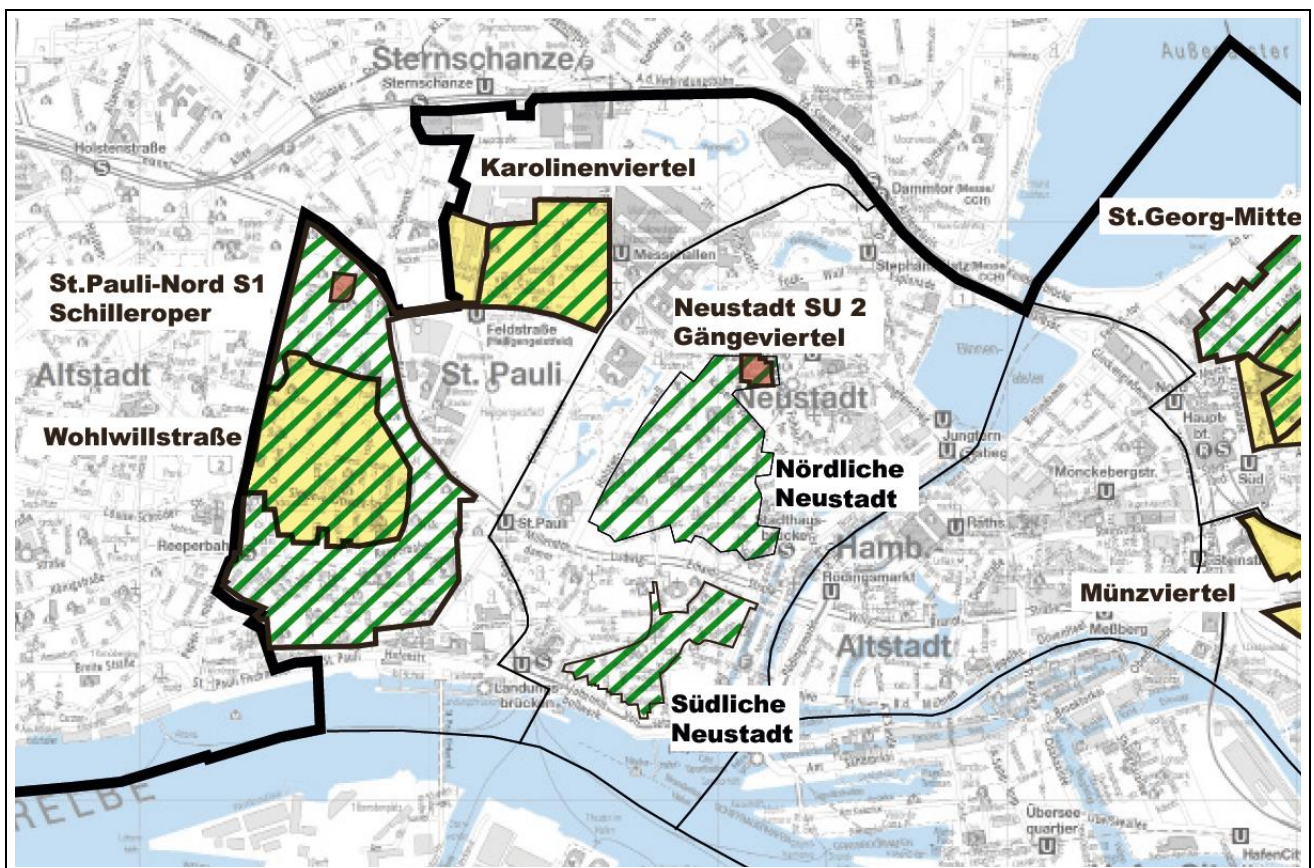
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des Bestandsgebäudes, Neubau eines Wohngebäudes inklusive Tiefgarage
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Das Fachamt SL und die Fraktionen im Stadtplanungsausschuss Hamburg-Mitte sprechen sich für überwiegend gefördertes Mietwohnen und preiswerten Wohnraum aus
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Die FHH wird 2018 ihr Wiederkaufsrecht für diese Fläche ausüben - Das Fachamt SL wird im Sommer 2018 die Nachnutzung mit Wohnen über Testentwürfe plausibilisieren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Die zentrale Lage und die gute ÖPNV-Erschließung qualifizieren den Standort für attraktives, urbanes Wohnen - Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirks und wird ausdrücklich unterstützt - Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: Östlich und südlich an die Fläche direkt angrenzend befindet sich das Denkmalensemble „Neue Gröningerstraße / Zippelhaus“ - Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr ist im Zuge der Projektentwicklung zu prüfen - Lärmbelastungen durch Willy-Brandt Straße und Straße Zippelhaus sind durch eine geeignete Anordnung der Wohnräume zu vermeiden - Verkehrs- und Gewerbelärm sind zu untersuchen

Neustadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	12.657	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	11,4	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	14,3	14,2	18,3
Haushalte	8.743	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,4	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	11,4	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	29,1	29,8	25,6
Fläche in km ²	2,3	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	5.596	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	638	23.907	249.198
Wohnungen	7.329	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,9	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	62,6	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	36,7	31,6	38,3
Sozialwohnungen	1.422	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	679	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016

Integrierte Stadtteilentwicklung		Einwohner
Sanierungsgebiet Neustadt SU 2 (Gängeviertel / Valentinskamp)		56
Soziales Erhaltungsgebiet Nördliche Neustadt		6.054
Soziales Erhaltungsgebiet Südliche Neustadt		3.575

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



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 Laeiszhalle, das Museum für Hamburgische Geschichte, die obersten Hamburger Gerichte und die Staatsoper am neuen „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 Flächen-sanierungsprogramm für große Teile der Neustadt, um gesunde Wohnverhältnisse für die überwiegend im prosperierenden Hafen der Hansestadt arbeitende Bevölkerung zu schaffen. In der Zeit des Nationalsozialismus wurde aus ideologischen Gründen die Flächensanierung dicht bebauter Gängeviertel fortgesetzt. Wohngebäude um den Bäckerbreitengang waren abgerissen worden, nachdem bereits 1890–1893 mit dem Durchbruch der Kaiser-Wilhelm-Straße mit der Sanierung begonnen worden war. Mit dem in der Nachkriegszeit aufgestellten Generalverkehrsplan wurden die Grundzüge des innerstädtischen Stadtgrundrisses zum Wiederaufbau nach 1950 festgelegt. Dies hatte u. a. den Bau der sechsspurigen Ost-West-Straße (im Bereich der Neustadt heute 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 2,3 Quadratkilometern und derzeit rund 12.660 Bewohnerinnen und Bewohnern zu den eher bevölkerungsärmeren Stadtteilen. Umfangreiche Altbauwohnungsbestände, aber auch Wohnungsneubauten aus den 1960er-/70er-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 Michels 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 Brahmquartier 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 Laeiszhalle 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 Bäckerbreitengang und frei finanzierten Mietwohnungen an der Gerstäckerstraße mit zusammen 85 neuen Einheiten fertiggestellt, 2017 ein größerer Büro- und Wohnhauskomplex nahe der S-Bahn-Station Stadthausbrücke an der Blockecke Düsternstraße / Alter Steinweg mit über 40 genossenschaftlichen Mietwohnungen, die in geschützter Lage im Blockinnenbereich entstanden sind.

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 zugleich weiterhin darin, das Wohnen insbesondere für Familien und weniger finanzkräftige Haushalte zu sichern (Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung).

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 der Vorprüfungen seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und einer Repräsentativerhebung für die nördlich angrenzenden Wohngebiete rund um den Großeumarkt hat die Bezirksversammlung inzwischen ebenfalls für die nördliche Neustadt die Festlegung als Gebiet zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungsverordnung) beschlossen, die am 10.03.2018 in Kraft getreten ist. Der in der Praxis sehr wirkungsvolle Vollzug liegt in allen bezirklichen Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, indem bei geplanten Bauvorhaben, Änderungen der Nutzung oder Umwandlungsbegehren jeweils geprüft wird, ob die Zielsetzungen des Milieuschutzes gefährdet sind.

Das sogenannte „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 Stadtbaugebiet nach § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgelegt. Mit der Umsetzung in Verantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Sanierungsträgerin STEG und in Kooperation mit dem Verein „Gängeviertel e. V.“ sowie der „Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG“ wurde 2012 gestartet. Mit erheblichem Fördermitteleinsatz sollen die Gebäude grundlegend saniert und in diesem Zuge rund 80 neue Wohnungen geschaffen werden unter gleichzeitigem Erhalt der kleinteiligen Nutzungsmischung mit Ateliers, Werkstätten und Veranstaltungsräumen etc. in ca. 20 Gewerbeeinheiten. Das Verfahren ruht zurzeit aufgrund von Verhandlungen zwischen der FHH und Gängeviertel eG und e. V.; es soll aber im zweiten Halbjahr 2018 fortgeführt werden.

In der Neustadt wird in den nächsten Jahren weiter 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 Bezirklichen Wohnungsbauprogramm sind hierfür entsprechende Standorte mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Miet- und Eigentumswohnungen projektiert. Auf Basis des vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Neustadt 42 (Hafentor) wird noch in 2018 mit dem Bau von 43 Wohnungen mit einem Anteil von über 50 % öffentlich geförderten Mietwohnungen (darunter auch Wohnungen für Studierende mit Assistenzbedarf und Senioren) gestartet.

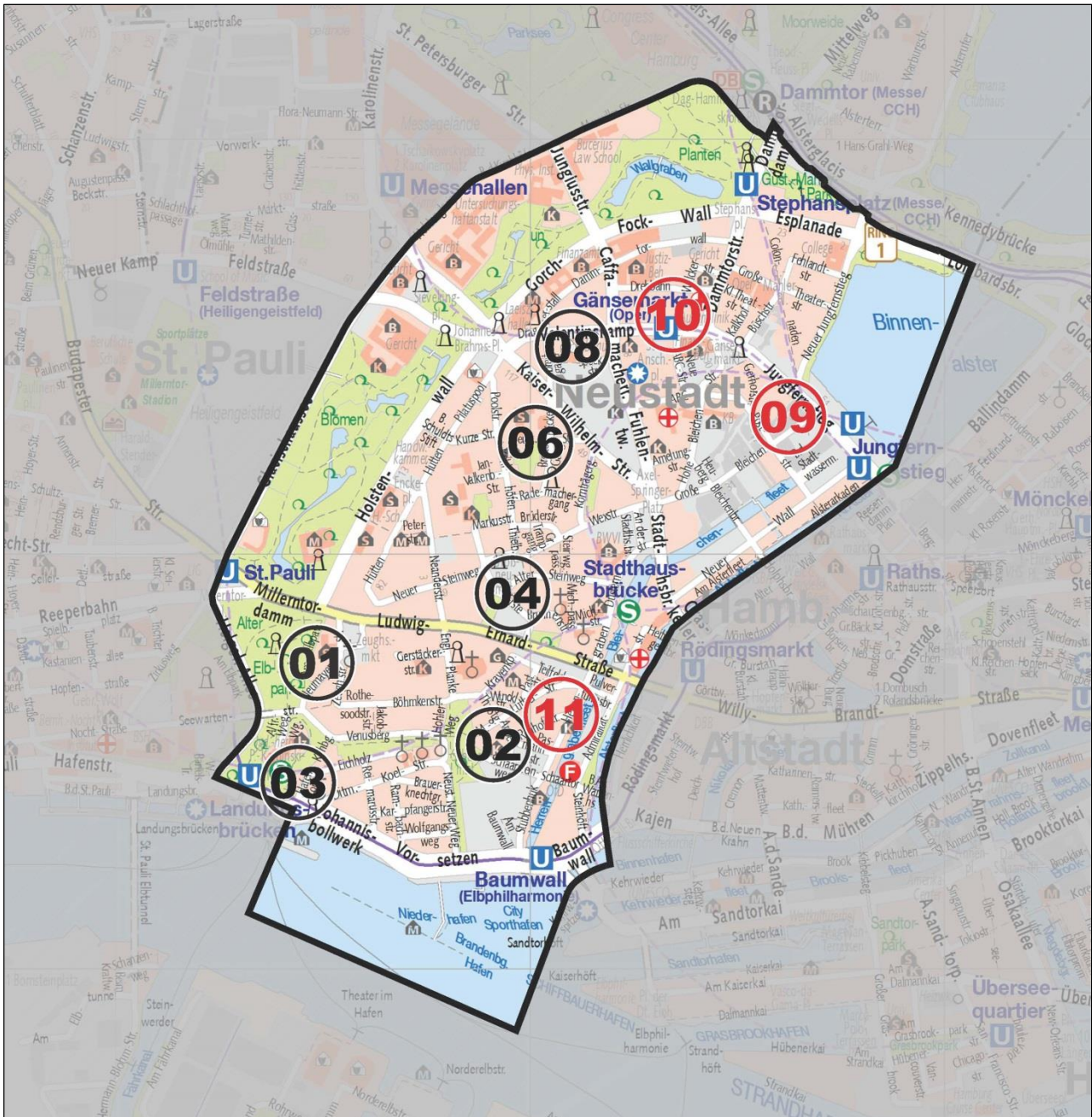
Weiterhin erfolgte 2017 der Baubeginn von 38 Wohnungen mit einem Anteil von 30 % öffentlich geförder-
ten Mietwohnungen am Standort Am Elbpavillon / Neumayerstraße.

Die in der Neustadt insgesamt 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 anstreben. Zur Erreichung
dieser Fachziele wird ein Lösungsansatz darin bestehen, weiter mit Kooperationswilligen Eigentümern in für
das Wohnen geeigneten Lagen die Umwandlung von Büro- und gewerblich genutzten Flächen zu verfolgen.



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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Neustadt



Neue Potenzialflächen 2018

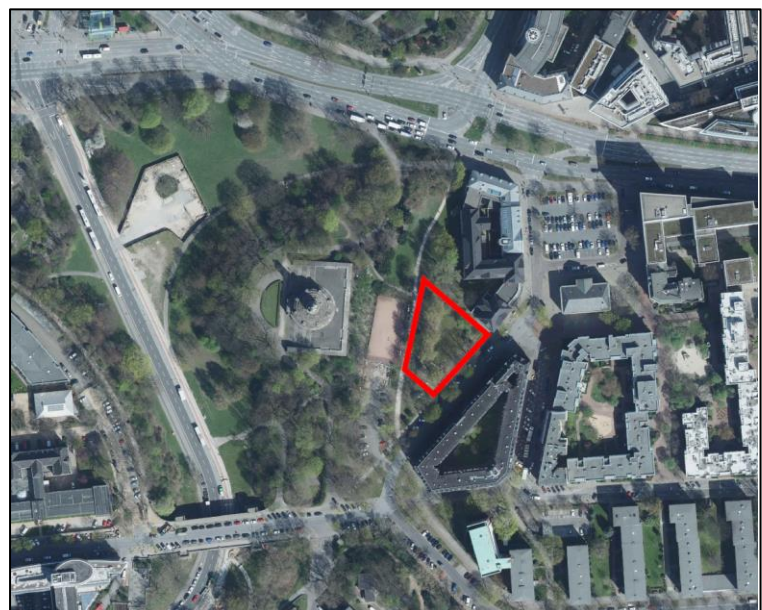
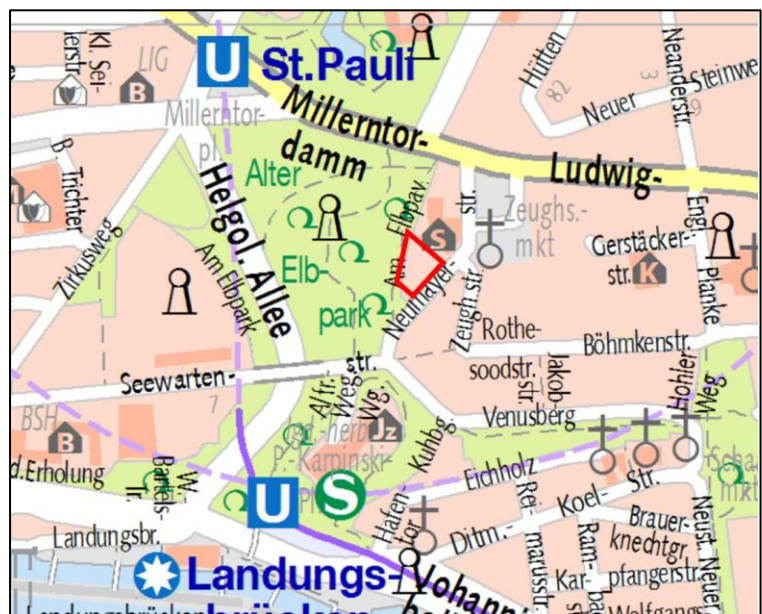
- NS 09 Hamburger Hof
- NS 10 Deutschlandhaus
- NS 11 Ledigenheim Rehhoffstraße

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- NS 01 Am Elbpavillon / Neumayerstraße
- NS 02 Schaarsteinweg
- NS 03 Hafentor
- NS 04 Großneumarkt 50
- NS 06 Neustädter Straße / Rademacher Gang
- NS 08 Gängeviertel

NS 01 Projekt
„Am Elbpavillon /
Neumayerstraße“
(Neustadt)

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	39
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	Ja



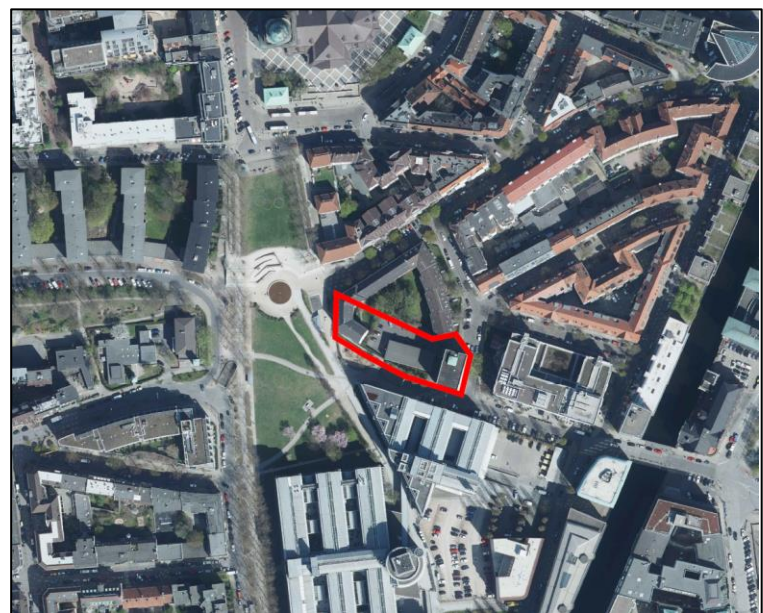
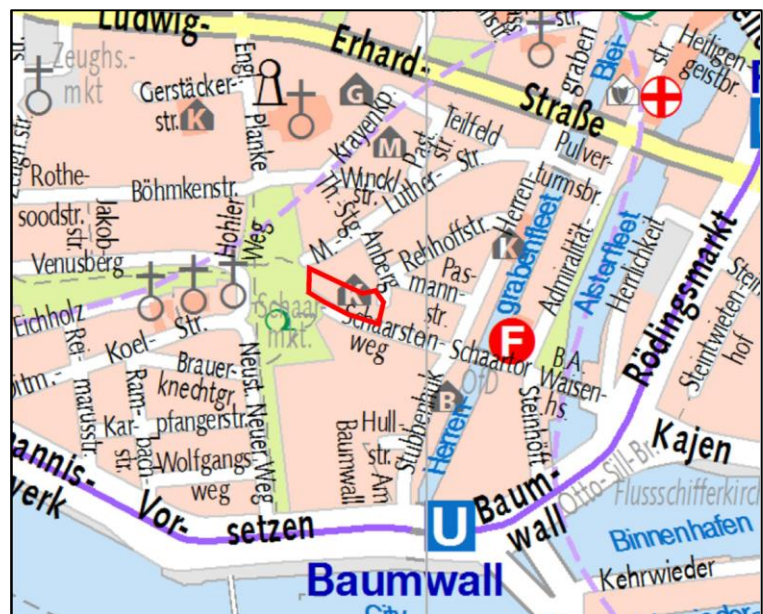
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ruhige Lage an der Erschließungsstraße Neumayerstraße - Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand, teilweise Rasengitterpflaster
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in der südlichen Neustadt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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenorientierter Gebäuderiegel - Wegeverbindung vom Zeughausmarkt zum Bismarckdenkmal bleibt erhalten
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Aufgrund der städtischen Fläche wird ein Drittel der Wohnungen (13 WE) als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Vorhaben wurde auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baubeginn erfolgte in der 2. Jahreshälfte 2017
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Gute Eignung für die Wohnnutzung aufgrund der innerstädtischen und sehr ruhigen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zu den Wallanlagen - Eine mögliche Beeinträchtigung der Wallanlagen sowie die notwendige Fällung einer Mehrzahl von Bäumen werden durch ein qualifiziertes Freiraumkonzept kompensiert - Konflikte können ggf. zum angrenzenden Bolzplatz entstehen, dessen Nutzung mit einer Flutlichtanlage und Betrieb bis 22:00 Uhr recht intensiv ist - Fläche ist gestalterischer Bestandteil des Alten Parks; beim Baukonzept wurden die Parköffnung und eine Gestaltung im Zusammenhang mit dem Zeughausmarkt berücksichtigt

**NS 02 Projekt
 „Schaarsteinweg“
 (Neustadt)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	45
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nördlich Schaarsteinweg / westlich Anberg in der südlichen Neustadt - Derzeitige Nutzung durch Büros und einen Kindergarten
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten 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 (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße zu erreichen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 164 - Festsetzung: Geschäftsgebiet, 2- bzw. 8-geschossig, - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen unter Aufnahme der Gebäudeflucht und der Gebäudehöhe, parallel zur Straße Schaarsteinweg mit Ausbildung eines Hochpunktes im Eckbereich Schaarsteinweg / Anberg in Anlehnung an die bestehende Eckbebauung - Ausbildung eines lärmgeschützten Freiraums im Blockinnenbereich - Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen, vollständig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Vorhaben wird auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Abschluss des hochbaulichen Qualifizierungsverfahrens im Frühjahr 2017 - Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung / Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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
 „Hafentor“
 (Neustadt)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	43
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

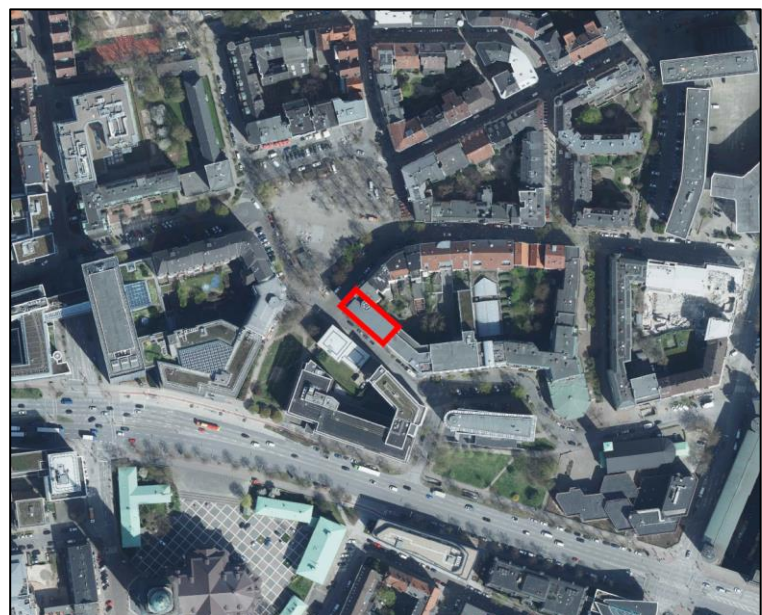
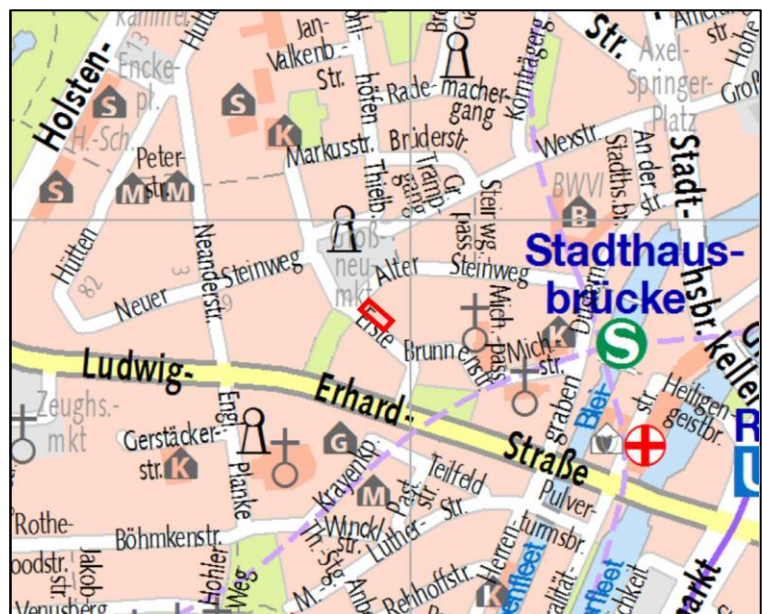


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich der Straße Johannisbollwerk, westlich des Portugiesenviertels und unterhalb der Jugendherberge Stintfang
Infrastruktur	- Ein Supermarkt befindet sich in der Straße Brauerknechtgraben - S-/U-Bahn-Station Landungsbrücken in unmittelbarer Nähe - Unmittelbare Nähe zum Portugiesenviertel mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neustadt 42 (Feststellung im September 2017) mit der Festsetzung: allgemeines Wohngebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Das Baukonzept 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 junge Menschen mit einem körperlichen Assistenzbedarf zu schaffen - Es werden ausschließlich Mietwohnungen geplant - Das Projekt integriert im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Lebensmittelgeschäft und Bäcker), im Zwischengeschoss Büro- und Sozialräume
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Öffentlich geförderte (58 %) und frei finanzierte Mietwohnungen - Anteilig Familienwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Familien - Junge Menschen mit Assistenzbedarf - Senioren
Neues Planungsrecht	- Der neu aufgestellte vorhabenbezogene B-Plan Neustadt 42 wurde im September 2017 festgestellt
Projektstand / Handlungsschritte	- Der Vorhabenbezogene B-Plan Neustadt 42 hat seit August 2014 die Vorweggenehmigungsreife und wurde im September 2017 festgestellt - Seit Februar 2017 liegt die Baugenehmigung vor, Baubeginn ist im Sommer 2018 geplant
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - 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, mussten die vielfältigen Sichtbeziehungen (z. B. von der Aussichtsplattform Stintfang) im Baukonzept berücksichtigt werden - Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die U-Bahn-Trasse und die Straße Johannisbollwerk müssen bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung ergriffen werden

**NS 04 Projekt
 „Großneumarkt 50“
 (Neustadt)**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gelegen an der südlichen Ecke des Großneumarktes, in unmittelbarer Nähe zu Ludwig-Erhard-Straße und St. Michaelis, wenige Minuten entfernt von der S-Bahn-Station Stadthausbrücke - Büronutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind vorhanden - Wenige Gehminuten zu Passagenviertel und Neuem 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	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Neustadt 26 von 1982 - Festsetzung: 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	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche sind erfolgt - Ein Vorbescheidsantrag war dem Eigentümer empfohlen worden, steht jedoch noch aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 - Das Grundstück ist sehr klein bemessen, weshalb die notwendigen Kinderspielflächen auf diesem nicht nachgewiesen werden können; eine vom Eigentümer vorgeschlagene Patenschaft für eine öffentliche Kinderspielfläche als Ausgleich soll im Vorbescheidsverfahren geklärt werden - Fahrradstellplätze könnten auf dem Grundstück nachgewiesen werden, bedarfsweise auch Pkw-Stellplätze

NS 06 Projekt
„Neustädter Straße /
Rademacher Gang“
(Neustadt)

**aktuell keine
 Realisierungschancen!**

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

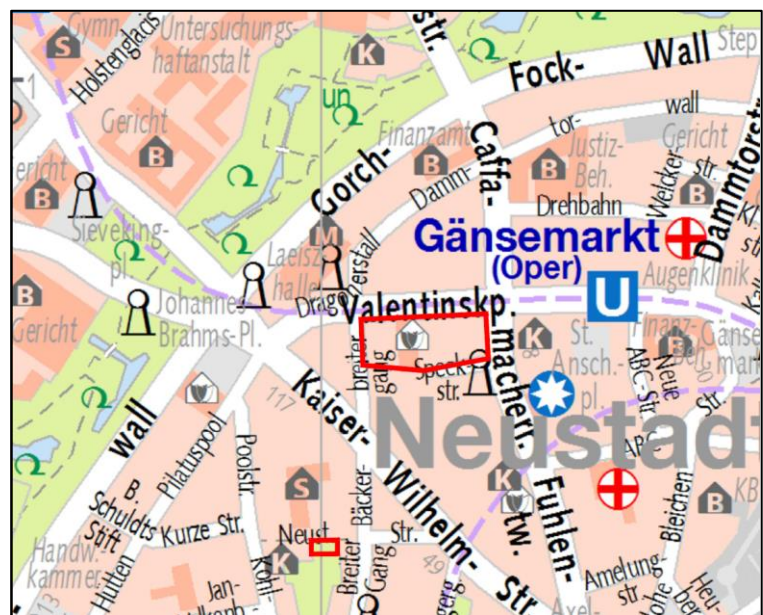


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt mitten in der Neustadt in einem Blockinnenbereich - Derzeit öffentliche Grünfläche, Spielplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind vorhanden - Die U-Bahn-Stationen Gänsemarkt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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzende Straßenrandbebauung im Anschluss an östlich angrenzende Brandwand - Erhalt einer großzügigen Zuwegung zum Spielplatz im Innenhofbereich
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung und Wohnapartments für Menschen mit Assistenzbedarf - Studierenden-Apartments
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Menschen mit Assistenzbedarf - Studierende
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben soll auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche, noch kein förmliches Antragsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Notwendigkeit einer weitgehenden Befreiung vom geltenden Planungsrecht „Grünfläche“ - Bisherig grundsätzlich kritische Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Zusammenhangs zwischen südlichem Blockinnenbereich und dem nördlich anschließenden Schulgelände

**NS 08 Projekt
 „Gängeviertel“
 (Neustadt)**

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



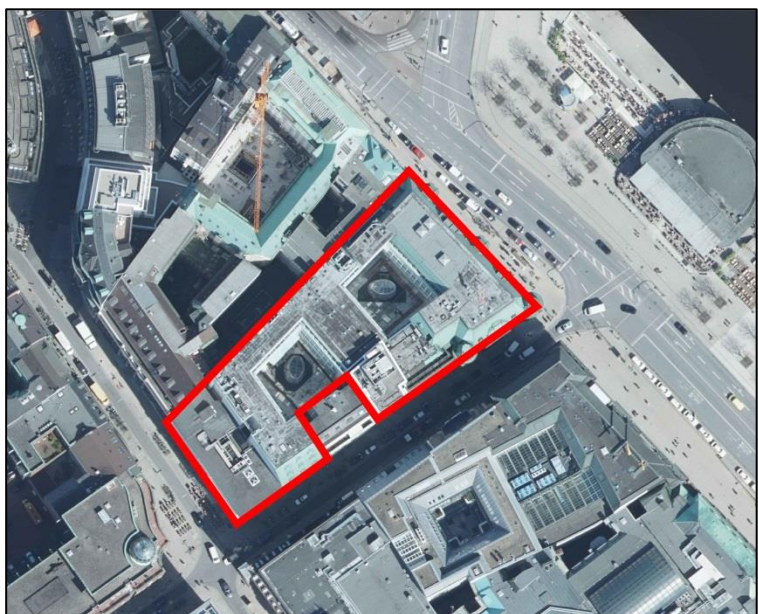
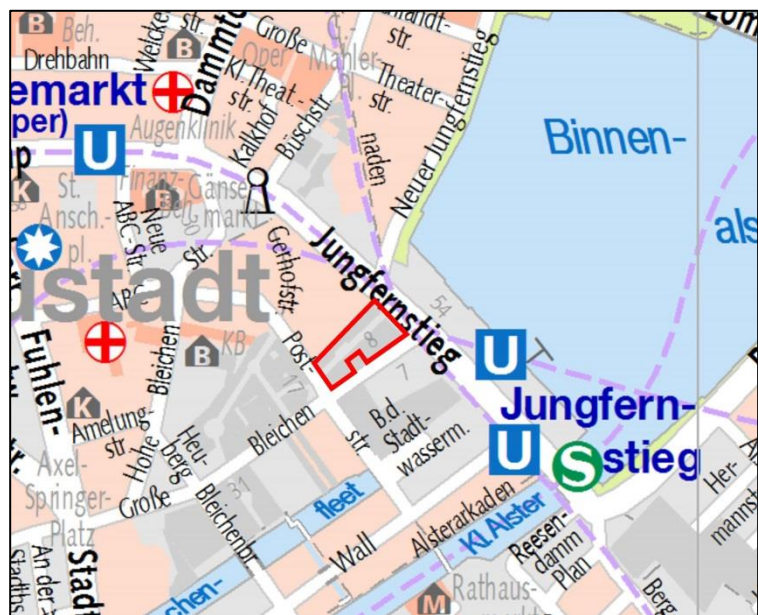
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Bäckerbreitengang im nördlichen Teil der Neustadt - Geringfügiger Anteil Wohnnutzung - Teilweiser Leerstand der vorhandenen Gebäude
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristiger Erhalt der historischen Bausubstanz als Teil des 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, tlw. Wiederherrichtung und Erweiterung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau - Die Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrique“ zur Nutzung als soziokulturelles Zentrum mit Kunstangeboten und Gastronomie ist umgesetzt
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Menschen mit Zugangsberechtigung für öffentlich geförderten Wohnungsbau - Gewerbe: Gängeviertel e. V. und andere Gewerbetreibende sowie Kunst- und Kulturschaffende, die das Quartier mit Dienstleistungen versorgen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsverfahren in der laufenden Umsetzung, 2 Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten und ein soziokulturelles Zentrum 2015 fertiggestellt (entspricht einem Anteil 3 von 12 Gebäuden) - Aktuell Planungsstopp und laufende Verhandlungen über die Wiederaufnahme des Sanierungsverfahrens
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - RISE-Fördergebiet: Förmliche Festlegung als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU 2 (Gängeviertel / Valentinskamp) - Förderung mit Mitteln der Integrierten Stadtteilentwicklung - Zentrale Lage, besonders gut geeignet für Wohnnutzungen - Der aktuell weitgehende 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

NS 09 Projekt
„Hamburger Hof“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,38
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



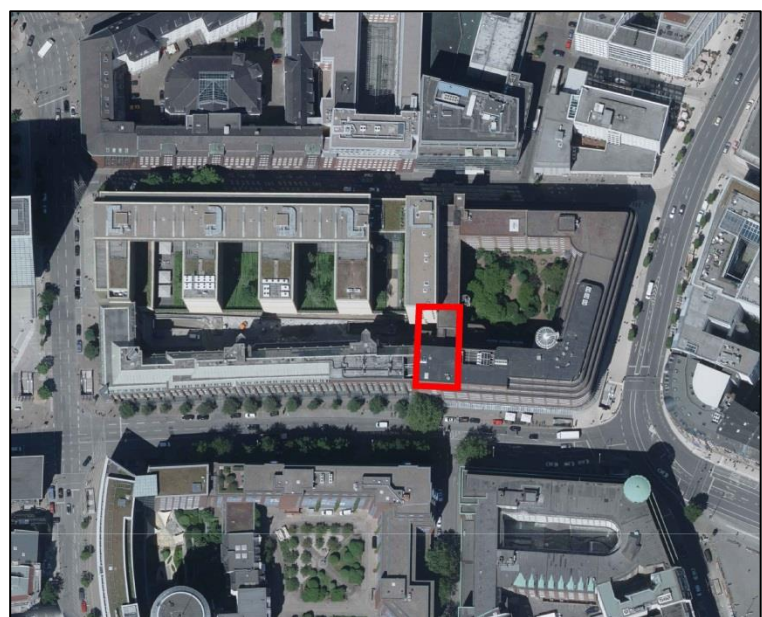
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt in exponierter Lage im Zentrum der Innenstadt und hat unmittelbaren Alsterbezug - Büronutzung in den Obergeschossen, Einzelhandel in der teilweise 2-geschossigen Passage „Hamburger Hof“ zwischen Jungfernstieg und Poststraße sowie in der Sockelzone
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U- und S-Bahn-Station Jungfernstieg, U2-Station Gänsemarkt und diverse Metrobus-Linien) - Anbindung an übergeordnetes Straßenverkehrsnetz über die Dammtorstraße - Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung, allerdings zu großen Teilen im Hochpreissegment
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt von 1955 mit der Festsetzung: Geschäftsgebiet, zuletzt geändert durch - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 (Textplan – Umstellung auf Kerngebiet nach BauNVO)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Kompletzentkernung der Bestandsbauten unter Erhalt der denkmalgeschützten Fassadenbestandteile und der historischen Blockstruktur - Neuentwicklung der inneren Gebäudestruktur entsprechend Bestandssituation für Bürogewerbe und Einzelhandel unter Verzicht auf die bislang vorhandene Passage sowie Wohnungsbau als neue Nutzungskomponente
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen und/oder Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulich-hochbauliches Qualifizierungsverfahren in enger Abstimmung zwischen Bezirksamt / Fachamt SL, Kommunalpolitik, Oberbaudirektor, Denkmalschutz und Vorhabenträger in Vorbereitung; Abschluss des Verfahrens wird für die zweite Jahreshälfte 2018 angestrebt - Vorhabenträger verfolgt Einreichung des Bauantrags noch in 2018 oder 2019
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur weiteren Stärkung des Wohnens in der Innenstadt - Die sehr gute Verkehrserschließung, das dichte Versorgungs- und Einzelhandelsangebot und die städtebaulich und gestalterisch Situation qualifizieren den Standort als hochattraktive urbane Wohnlage - Die verkehrsbedingte Emissionssituation insbesondere entlang des Jungfernstiegs erfordert eine sorgfältige städtebauliche Auseinandersetzung mit der Verortung des Wohnens im Bebauungsblock - Der Nachweis von Kinderspielflächen ist aufgrund der hohen baulichen Dichte sehr schwierig - Erhebliche Vorbelastung durch Gewerbelärm ist zu untersuchen

NS 10 Projekt
„Deutschlandhaus“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



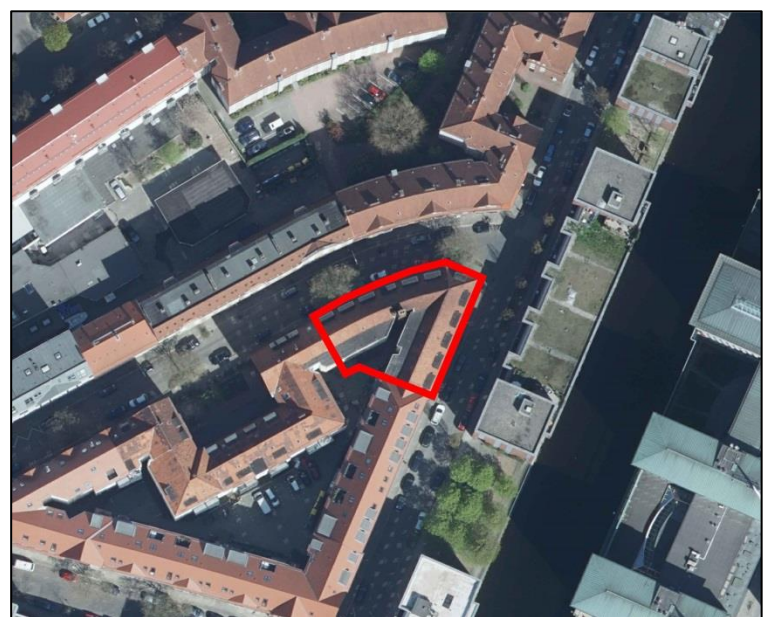
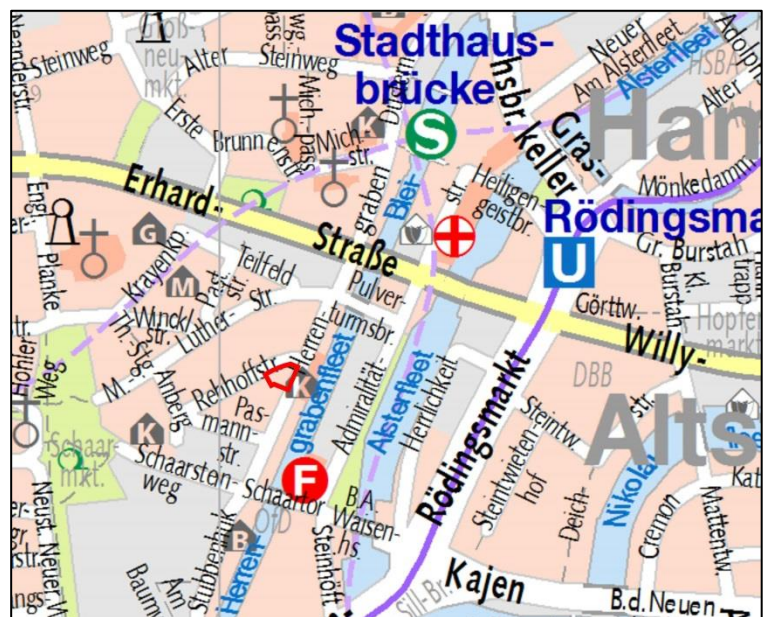
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt am Valentinskamp und ist Bestandteil des größeren Baublocks des Deutschlandhauses und liegt in exponierter Lage im Zentrum der Innenstadt - Büronutzung in den Obergeschossen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in der Sockelzone
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Stadtgebiet - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Gänsemarkt in unmittelbarer Nähe, U-Bahn-Station Stephansplatz in fußläufiger Entfernung, diverse Bus-Haltestellen mit Bedienung durch Metrobus-Linien) - Anbindung an übergeordnetes Straßenverkehrsnetz über die Dammtorstraße - Unterversorgung mit Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Neustadt 35 von 1984 - Festsetzung: Kerngebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Vollständiger Rückbau des Bestandsgebäudes und Herstellung eines städtebaulich und hochbaulich eng an den Ursprungsbau von 1928/29 angelehnten Neubaus - Nutzung entsprechend Bestandssituation für Bürogewerbe und Einzelhandel sowie Wohnungsbau als neue Nutzungskomponente
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen und/oder Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulich-hochbaulicher Planungswettbewerb im Jahr 2017 abgeschlossen - Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Wettbewerbsbeitrags zwischen Bezirksamt (Fachamt SL, D4), Kommunalpolitik, Oberbaudirektor, Denkmalschutz und Vorhabenträger; Abschluss der Qualifizierung wird für das Jahr 2018 angestrebt - Vorhabenträger strebt Einreichung des Abrissantrags für den Bestandsbau und des Antrags für den Neubau noch in 2018 an
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt - Die sehr gute Verkehrserschließung und die städtebaulich und gestalterisch Situation qualifizieren den Standort als hochattraktive urbane Wohnlage - Die verkehrsbedingte Emissionssituation entlang des Valentinskamps erfordert passive Lärmschutzmaßnahmen für den Wohnungsbau

NS 11 Projekt
„Ledigenheim Rehhoff-
straße“
(Neustadt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	ca. 96 (Rückbau 112 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an der Ecke Rehhoffstraße und Herrengraben in der südlichen Neustadt - Stark sanierungsbedürftiges Ledigenheim für Männer, 112 Zimmer in den Obergeschossen, provisorisch betriebener Stadtteilkulturraum und 2 Wohnungen im Erdgeschoss
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale und ruhige Lage im Stadtgebiet - Nahversorgung in der näheren Umgebung - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Rödingsmarkt und Baumwall und S-Bahn-Station Stadthausbrücke in fußläufiger Entfernung) - Anbindung an übergeordnetes Straßenverkehrsnetz über die Ludwig-Erhard-Straße
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Innenstadt von 1955 - Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 (Textplan zur Änderung von Geschäftsgebiet in MK) - Festsetzung: Wohngebiet

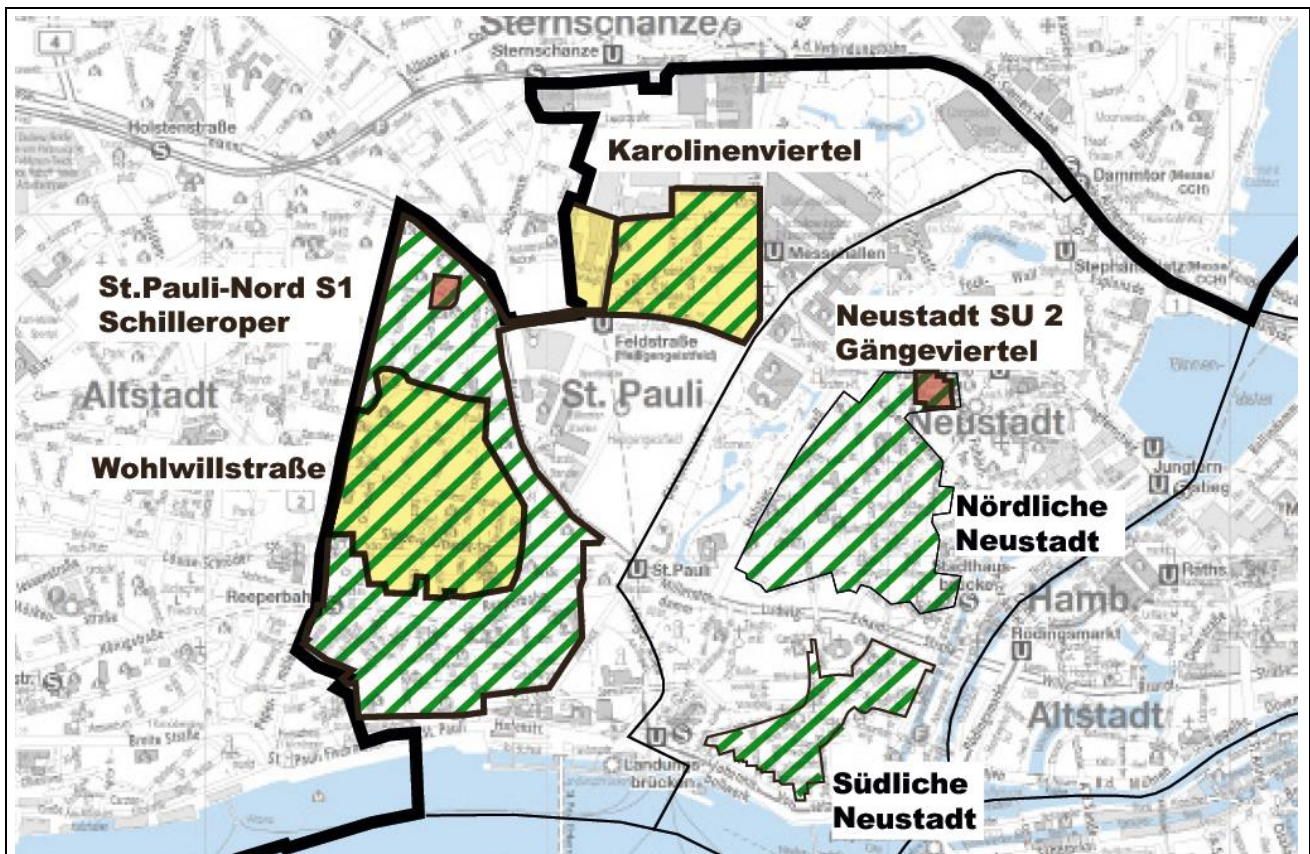
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und denkmalgerechte Sanierung - Abbruch des Nachkriegsdaches und Rekonstruktion des straßenseitigen Mansarddaches
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Männerwohnheim mit besonderen Angeboten zur Integration - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Männer in schwierigen Lebenslagen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Erwerb des Ledigenheims durch die Eigentümerin (gemeinnützige Stiftung) Anfang 2017 - Aufstellung eines Projektkonzepts durch Stiftung gemeinsam mit Fachamt SL im April 2017 - Sicherstellung der Gesamtfinanzierung für die Sanierung und Weiterentwicklung mit Bundesfinanzhilfen aus dem „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“, Landesmittel der FHH und Eigenmittel/Spenden der Stiftung im Januar 2018 - Bewilligung Zuwendung (Projektförderung) und Planungsbeginn voraussichtlich im Sommer 2018 - Baubeginn ist für 2019 vorgesehen, Fertigstellung in mehreren Bauabschnitten bis 2022
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben leistet einen gesamtstädtisch wichtigen Beitrag zur sozialen und gesellschaftlichen Integration von Männern in schwierigen Lebenslagen - Darüber hinaus werden die sozialen, kulturellen und gemeinwohlorientierten Angebote in der südlichen Neustadt gestärkt - Das Ledigenwohnheim ist eines der letzten seiner Art bundesweit - Erhalt eines besonderen Baudenkmals - Das Gebäude liegt im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt

St. Pauli			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	22.595	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	13,2	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	9,6	14,2	18,3
Haushalte	15.192	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,0	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	13,1	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	33,0	29,8	25,6
Fläche in km ²	2,2	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	10.076	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	1.272	23.907	249.198
Wohnungen	12.378	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,4	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	64,1	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	35,1	31,6	38,3
Sozialwohnungen	2.033	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	678	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2016

Integrierte Stadtteilentwicklung		Einwohner
Sanierungsgebiet St.-Pauli-Nord S1 (Schilleroper), teilaufgehoben		0
Verstetigungsgebiet Karolinenviertel		6.778
Verstetigungsgebiet Wohlwillstraße		7.655
Soziales Erhaltungsgebiet St. Pauli		22.200

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



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 21.600 Menschen, unter ihnen ein hoher Anteil weniger finanzkräftiger Haushalte.

Der lebendige Stadtteil unterliegt einem stetigen Veränderungsdruck, der in den letzten Jahren spürbar und stetig angezogen hat. Im Vergleich mit den anderen Stadtteilen des Bezirks sind weiterhin 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. Nach fast vier Jahrzehnten der städtebaulichen Sonderprogramme sind diese Verfahren heute weitgehend abgeschlossen.

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. Das Sanierungsgebiet St.-Pauli-Nord S3 Karolinenviertel, 1988 festgelegt, wurde Anfang 2014 aufgehoben. Auch das Sanierungsgebiet St. Pauli S5 Wohlwillstraße, das 1997 förmlich festgelegt wurde, ist inzwischen erfolgreich abgeschlossen und wurde Anfang 2018 förmlich aufgehoben. 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 1.250 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, Tschaikowskiplatz). Im Handlungsfeld Einzelhandel konnte eine deutliche Verbesserung der lokalen Versorgung durch die Eröffnung der Rindermarkthalle im September 2014 realisiert werden. Bei der Umsetzung der Verfahren werden Bewohnerinnen und Bewohner, Einrichtungen, Gewerbetreibende, Stadtteilinitiativen und die Stadtteilöffentlichkeit im Rahmen von regelmäßig tagenden Sanierungsbeiräten und mit gesonderten öffentlichen Veranstaltungen an den Entwicklungsprozessen intensiv beteiligt. Im Karolinenviertel und im Gebiet „Wohlwillstraße“ wurden nach Aufhebung der Sanierungsverfahren „Quartiersbeiräte“ als neue lokale Beteiligungsgremien eingerichtet, unterstützt durch den „Quartiersfonds“ der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und mit einer Schnittstelle in das Bezirksamt.

Die durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Kommunalpolitik für den Bereich rund um den Hans-Albers-Platz festgelegte Städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB stellte in den Folgejahren für die Stadtplanung ein wirksames Instrument dar, 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 konnte vor allem der Gefahr spekulativer Grundstücksverkäufe und einer Veränderung der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur und Bebauung wirksam 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 bewusst deutlich vor Beendigung der Förderverfahren ein weiteres wirksames Schutzinstrument installiert. Ziel dieser bereits im Februar 2012 in Kraft getretenen Verordnung ist es nach wie vor, 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 sogenannte Luxusmodernisierungen verhindern zu können. Die fachliche Zuständigkeit einschließlich Vollzug obliegt dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, das seit der Festlegung große Wirkung verzeichnen kann.

Das letzte größere Projekt zur Stärkung der Wohnnutzung in St. Pauli ist das „Pestalozzi-Quartier“ im ehemaligen Sanierungsgebiet Wohlwillstraße mit rd. 100 Wohneinheiten, darunter 38 öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg (davon eine genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaft). Nach Realisierung des „Entertainmenthauses“ entlang der Simon-von-Utrecht-Straße als Lärmschutz für die dahinter vorgesehene Wohnbebauung wurde das Gesamtvorhaben bis 2018 abgeschlossen. Der letzte Baustein bildet das rückwärtig gelegene Gebäude mit gefördertem Wohnen für Seniorinnen und Senioren.

Ein weiteres wichtiges Wohnungsbauprojekt in Verbindung mit der Sicherung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen und Musikclubs wurde auf der Fläche „Große Freiheit 70“ mit einem 2016 gemeinsam vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Sprinkenhof GmbH ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb mit Realisierungsteil auf den Weg gebracht. Hier werden etwa 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg entstehen. Die Umsetzung ist ab 2019 projektiert.

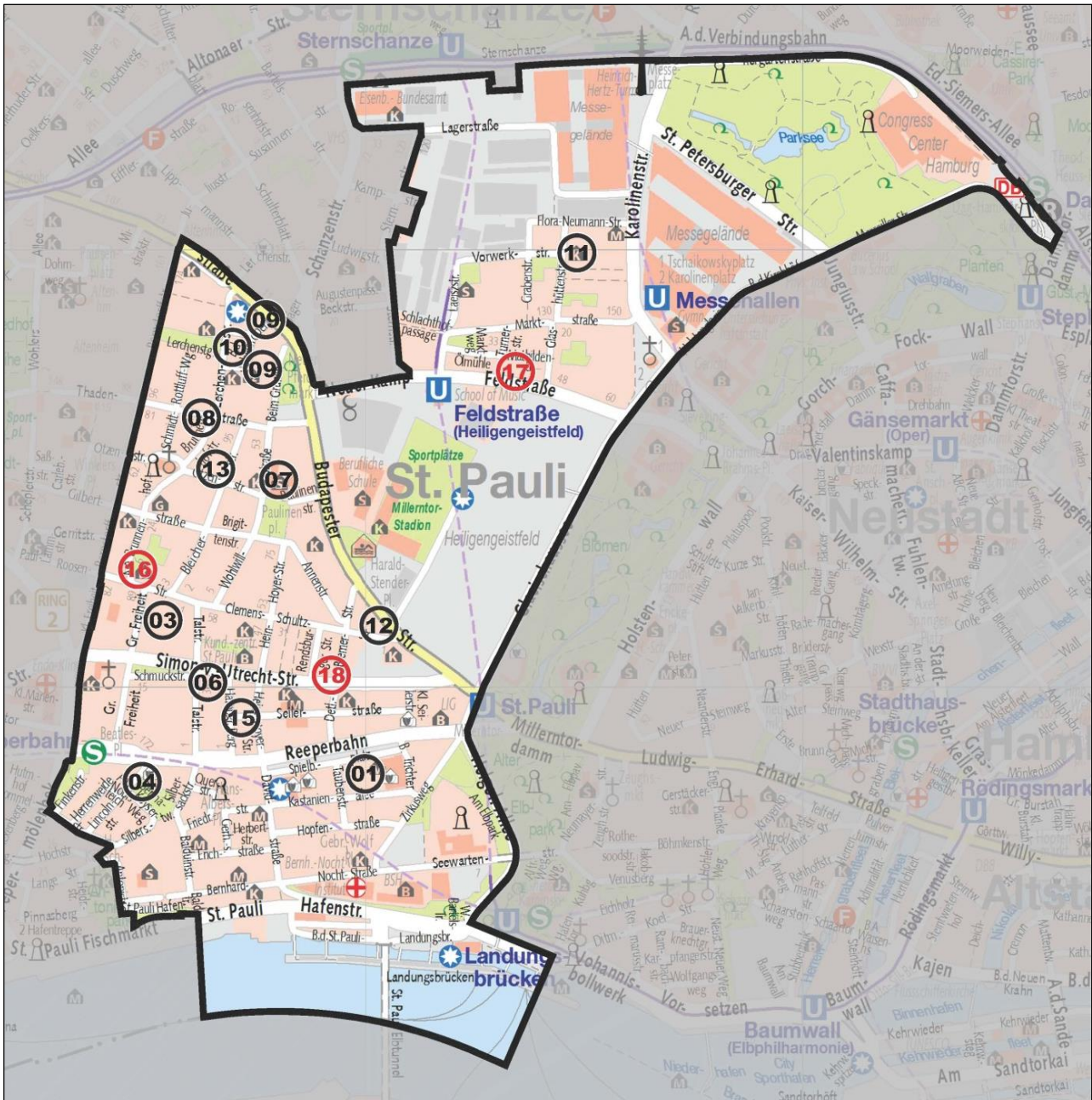
Im Karolinenviertel wird im Zuge der Neukonzeption der nördlichen Glashüttenstraße ein Wohnungsneubau im 2. Förderweg errichtet. Direkt nördlich angrenzend errichtet die Sprinkenhof GmbH einen gewerblichen Neubau. Im Zuge beider Baumaßnahmen wird die ansässige Kita gesichert und in das frühere Schulgebäude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

Im Bereich St. Pauli-Süd sind auf dem Areal der im Jahr 2014 abgerissenen sogenannten 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 projektiert. Ein Anteil von etwa 55 % soll dabei als öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg bzw. als Baugemeinschaftswohnungen realisiert werden. Zur Umsetzung des sogenannten „Paloma-Viertels“ führt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis des prämierten Entwurfs seit 2016 das Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 durch.

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 Erhaltungs- ordnung der Druck auf die bestehenden Wohnlagen reduziert werden. Eine besondere Nachfragesituation für den Stadtteil St. Pauli ist auch bei Baugemeinschaften zu beobachten. Die geplanten Wohnungsbaupro- jekte sind über den gesamten Stadtteil verteilt. Ziel ist die behutsame Stärkung von St. Pauli als Wohn- standort unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsteilmärkte.



Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Pauli



Neue Potenzialflächen 2018

- SP 16 Paul-Roosen-Straße 24
- SP 17 Feldstraße 39
- SP 18 Simon-von-Utrecht-Straße 27

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- | | |
|---|---|
| SP 01 Paloma-Viertel, ehem. Esso-Häuser | SP 09 Bei der Schilleroper |
| SP 03 Große Freiheit 70 | SP 10 Schilleroper |
| SP 04 Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg | SP 11 Glashüttenstraße 81 |
| SP 06 Simon-von-Utrecht-Straße | SP 12 Budapeststraße / Clemens-Schultz-Straße |
| SP 07 Wohlwillstraße (Gewerbeschule) | SP 13 Bleicherstraße 71 |
| SP 08 Brunnenhofstraße 5 | SP 15 Hamburger Berg 29 |

SP 01 Projekt
„Paloma-Viertel, ehem.
Esso-Häuser“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

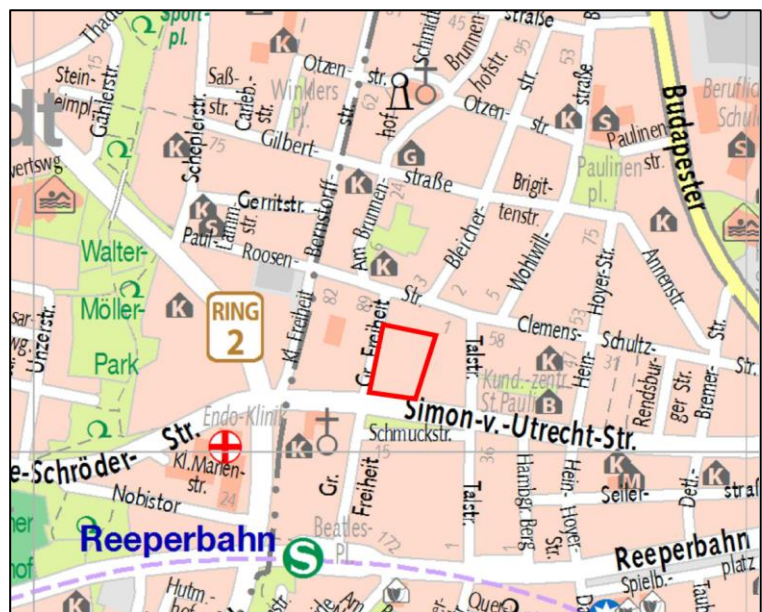


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen dem Spielbudenplatz und der Kastanienallee im Stadtteil St. Pauli - Unbebaute Freifläche (Abriss Bestandsgebäude 2014)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind ausreichend 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 B4
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli von 1955, Teilbebauungsplan 167 von 1956 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Stellplatz Hochhaus)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinteilig gegliederte 1- bis 14-geschossige Bebauung mit differenziertem 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - 55 % öffentlich geförderte Mietwohnungen einschließlich Flächen für Baugemeinschaften, darüber hinaus 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, urbanes Gebiet im Süden an der Kastanienallee
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Gutachterverfahren im September 2015 - Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für die fünf Teilfelder in 2016 - Öffentliche Plandiskussion im Rahmen des B-Plan-Verfahrens im Dezember 2016 - Fortlaufende Beteiligung der Bewohner/-innen St. Paulis - Laufende Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 03 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	2019
Innenentwicklung	ja

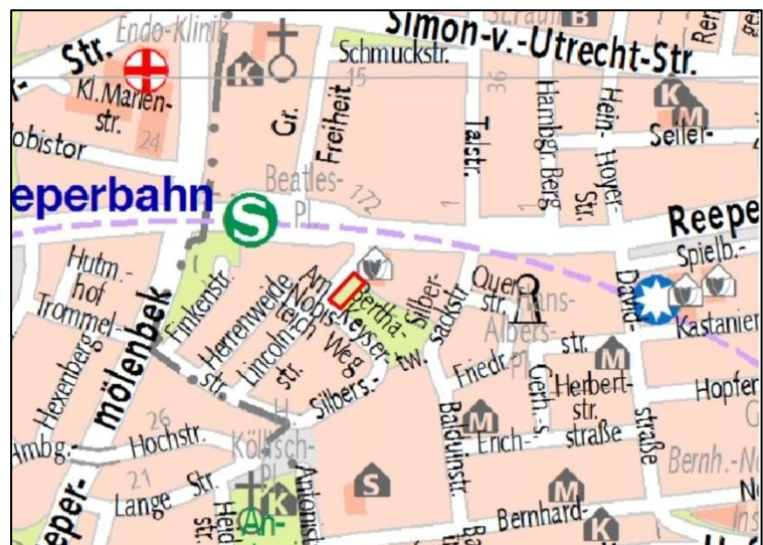


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt mitten in St. Pauli, zwischen den Straßen Große Freiheit und Talstraße
Infrastruktur	- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Die S-Bahn Reeperbahn ist nur wenige hundert Meter entfernt - Schulen und Kitas sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Erhalt/Modernisierung Bestandsgebäude mit tlw. Rückbau - Sicherung des Gartendecks mit mindestens 650 qm
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen (ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen)
Zielgruppen / Haushalte	- Insbesondere Familien, Senioren
Neues Planungsrecht	- Nicht notwendig - Das Vorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes zu beurteilen
Projektstand / Handlungsschritte	- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb wurde 2016 durchgeführt (Auslober: Spri GmbH und das Fachamt SL / Siegerentwurf: Heyde & Hidde Architekten) - Derzeitig europaweite Ausschreibung der Planungsleistung und anschließende Entwurfsplanung - Bauantrag für die Wohnbebauung voraussichtlich Ende 2018
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage; gut geeignet für Wohnnutzungen - 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 ehemaligen Sanierungsgebiet S5 St. Pauli „Wohlwillstraße“, das am 02.01.2018 aufgehoben wurde - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 04 Projekt
„Lincolnstraße /
Bertha-Keyser-Weg“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 12
Eigentümer	privat / FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

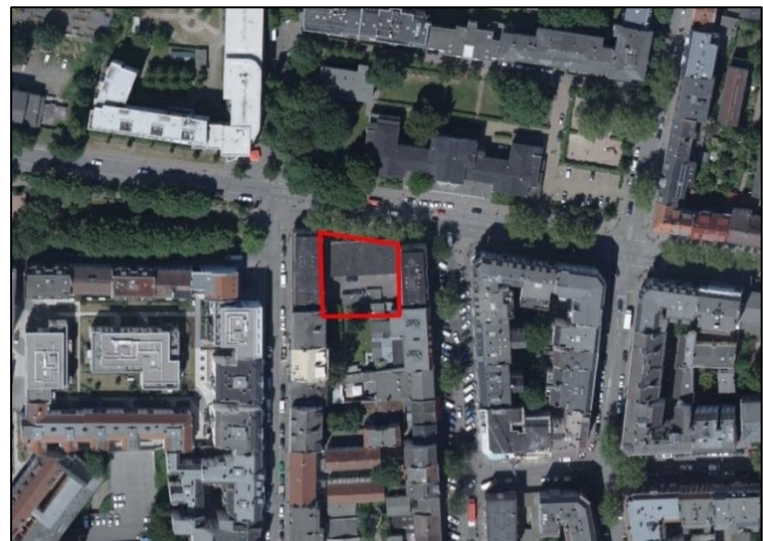
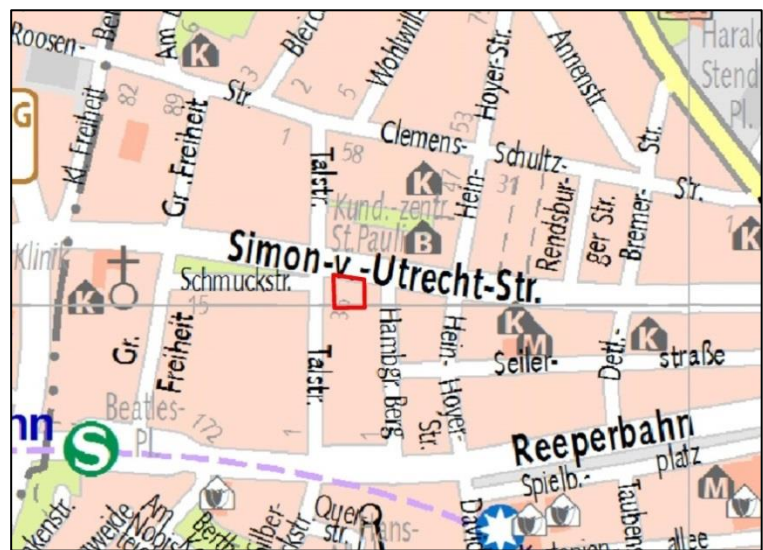


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Stadtteil St. Pauli, unmittelbar südlich der Reeperbahn - Derzeitige Nutzung: private, kommerziell betriebene Stellplatzanlage; Randbereich einer öffentlichen Parkanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung - S-Bahn-Station Reeperbahn in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen ebenfalls an der Reeperbahn - Überörtliche Straßenanbindung über die Budapester Straße (B4)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 25 von 1982 - Festsetzung: Parkanlage (FHH)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe der privat bewirtschafteten Stellplatzanlage - Wohnungsneubau, voraussichtlich als Gebäuderiegel entlang der Lincolnstraße (Bebauungskonzept noch offen)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	- Die Prüfung des Umgangs mit dem geltenden Planungsrecht (Möglichkeit einer Befreiung) sowie die davon abhängige Konkretisierung eines hochbaulichen Konzeptes stehen noch aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück 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 Freizeit- und Sportanlagen sicherzustellen - Notwendige Prüfung des möglicherweise erhaltenswerten Baumbestands - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 06 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	2019
Innenentwicklung	ja



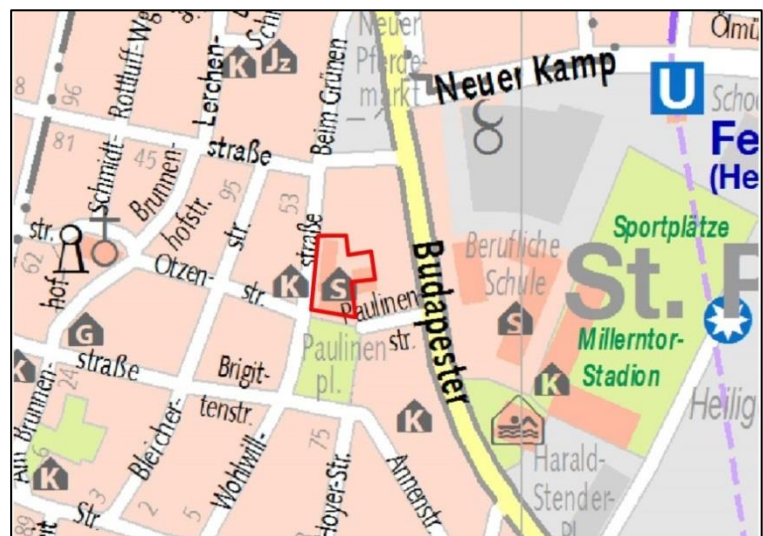
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli an der stark befahrenen Simon-von-Utrecht-Straße - Gewerbe
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten sind im südlichen St. Pauli und im angrenzenden Bezirk Altona vorhanden - Die S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn sowie die U-Bahn-Haltestelle St. Pauli (U3) sind nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Studentisches Wohnen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Objektplanung erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist aufgrund der Lärmbelastung durch die Gebietsnutzung und der Nähe zum Rotlichtbezirk als nur bedingt für eine Wohnnutzung geeignet einzustufen - 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 - Eingriff in bestehende Mietverhältnisse erforderlich - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

**SP 07 Projekt
 „Wohlwillstraße
 (Gewerbeschule)“
 (St. Pauli)**

**aktuell keine
 Realisierungschancen!**

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

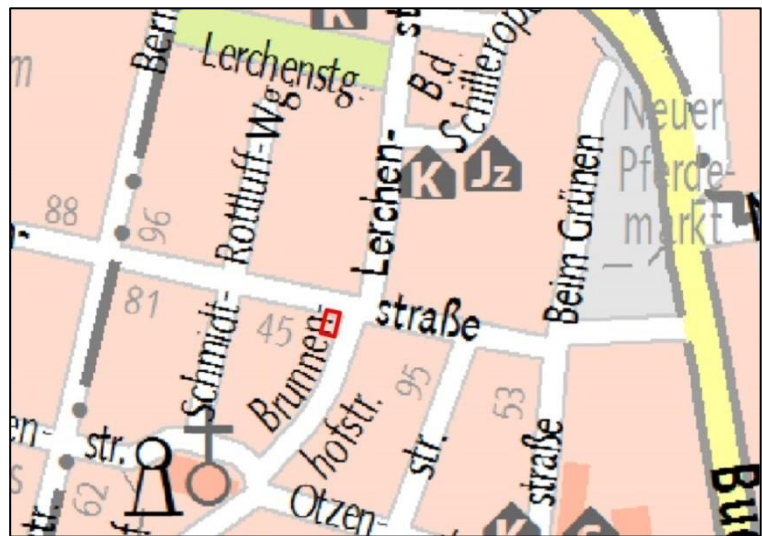


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli am Paulinenplatz - Gewerbeschule
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten sind im angrenzenden Bezirk Altona oder im südlichen St. Pauli vorhanden - Die U-Bahn Feldstraße (U3) ist nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist über die Budapester Straße gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 12 von 1967 - Festsetzung: Schule und Gebäude öffentlicher Art

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung mit solitärer Innenhofbebauung - Umnutzung und Neubauanteil
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (ausschließlich öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Befreiung vom aktuellen Planungsrecht, alternativ ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Nachnutzung für neues Wohnen kann nur nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen; die Gewerbeschule selbst soll nach Hammerbrook verlagert werden - Aktuelle Pläne der Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) sehen für den Standort nach der Aufgabe der Gewerbeschule eine temporäre Unterbringung des Struensee-Gymnasiums Altona für 4 Jahre vor - Die Projektierung von Wohnraum ist bei der Umsetzung der Verlagerungspläne daher erst ab 2023 realisierbar - Zzt. ist eine Weiternutzung des Schulstandortes vorgesehen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Für Wohnnutzungen aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli gut geeignet - Eingeschränkt ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion zu rechnen - Das Fachamt SL sieht es langfristig 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 - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 08 Projekt
„Brunnenhofstraße 5“
(St. Pauli)

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

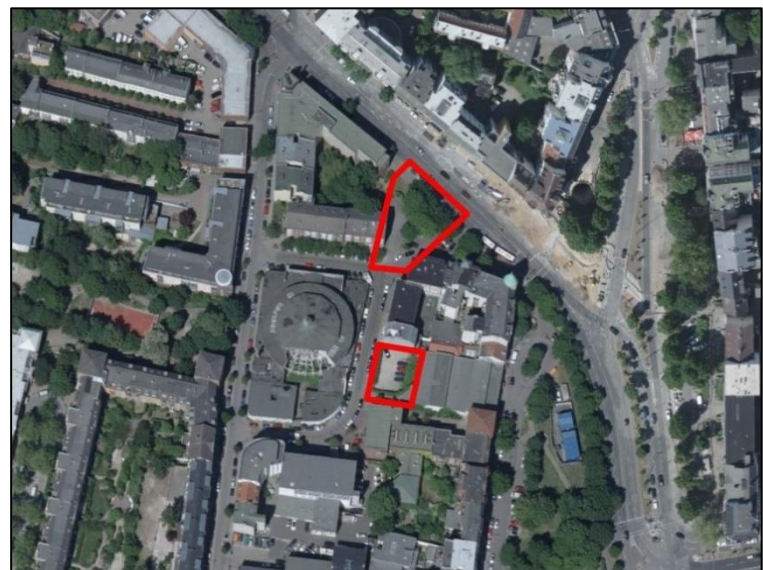


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nahe der Friedenskirche im nördlichen St. Pauli und nur wenige hundert Meter westlich des Neuen Pferdemarkts - Wohnnutzung auf dem Flurstück vorhanden - Tiefgarageneinfahrt unter dem künftigen Neubau vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Die U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße (U3, 3, 6 / 17) ist fußläufig in weniger als 10 Min. erreichbar - Schulen und Kindertagesstätten befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt - Gute überörtliche Straßenanbindung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 24 von 1986 - Festsetzung: Wohnen, 4- bis 5-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ein 5-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss auf der Blockecke könnte die bestehende Wohnbebauung ergänzen und schliesse die vorhandene Baulücke gemäß B-Plan
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Geplant sind kleine, z. T. familiengerechte Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen einschlich Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Das Vorhaben wird auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung wurde im September 2016 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Grundstück ist für ergänzende Wohnnutzungen geeignet - Konflikte könnten sich durch die Tiefgarageneinfahrt unter dem Gebäude sowie durch Freizeitlärm der umgebenen Gebietsnutzung (Neuer Pferdemarkt, Schanzenviertel) ergeben - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

**SP 09 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	2019
Innenentwicklung	ja

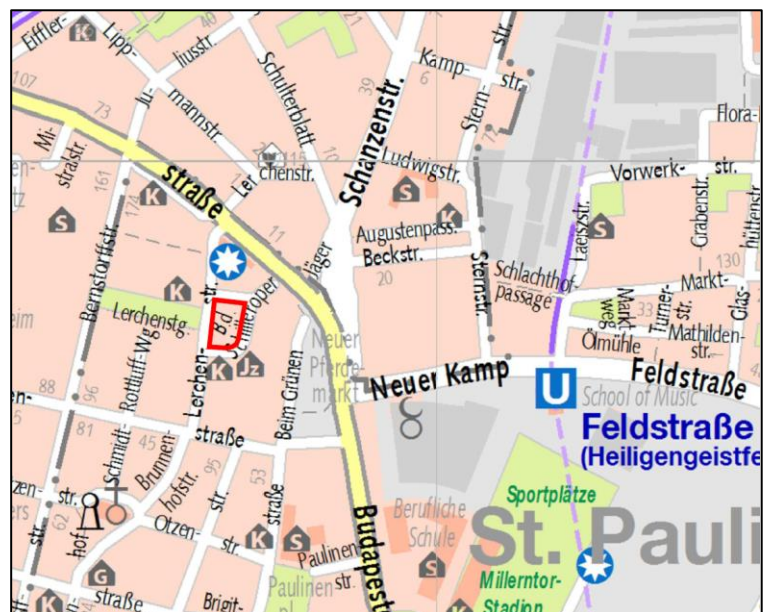


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen am westlichen Rand des Stadtteils St. Pauli, gegenüber der Schilleroper - Ungenutzte Fläche bzw. Stellplatzanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timeter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung - U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße (U3, 3, 6 / 17) nur wenige 100 Meter entfernt - Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz - angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 24 von 1986 - Festsetzung: Fläche Ecke Bei der Schilleroper / Stresemannstra-ße: Mischgebiet (MI), 4-geschossig; Fläche Bei der Schilleroper: allgemeines Wohngebiet (WA), 2- bis 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung - Neubau
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang keine Planungen
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche Bei der Schilleroper / Stresemannstraße wird auf-grund der Schallimmissionen der stark befahrenen Stresemann-straße als bedingt geeignet für Wohnnutzungen eingestuft - Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache können nicht ausgeschlossen werden - Die Fläche Bei der Schilleroper ist für eine Wohnnutzung geeig-net; bevor die Fläche entwickelt werden kann, muss jedoch die Stellplatzanlage verlagert werden - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsver-ordnung St. Pauli

**SP 10 Projekt
 „Schilleroper“
 (St. Pauli)**

Größe in ha	0,30
WE-Zahl insgesamt	ca. 35
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

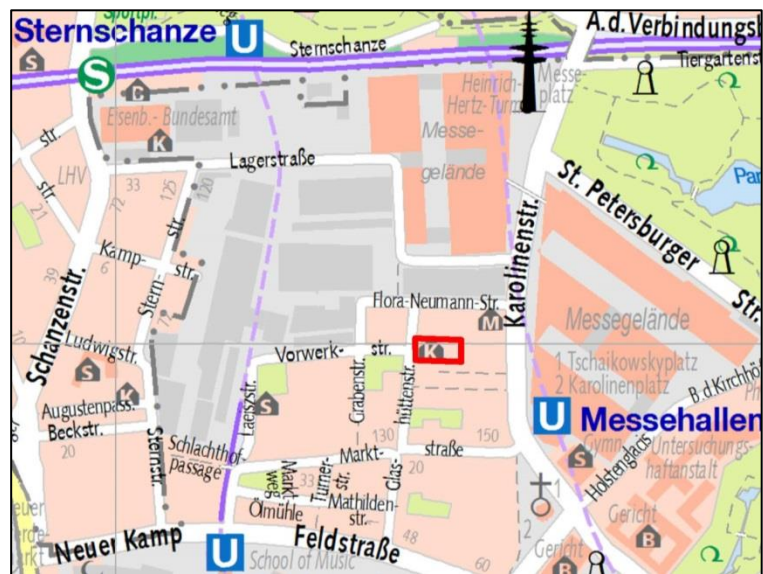


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt am westlichen Rand des Stadtteils St. Pauli und umfasst die 1- bis 2-geschossigen Randgebäude mit der historischen Rotunde („Schilleroper“) - Ungenutzte Bestandsgebäude
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timenter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung - U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße (U3, 3, 6 / 17) nur wenige 100 Meter entfernt - Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil vorhanden - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 42 von 2004 - Festsetzung: Kerngebiet (MK), GH 21,5 m, GRZ 1,0 (Wohnen im südlichen Grundstücksteil allgemein zulässig)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Konzept aus Neubau mit Rekonstruktion der historischen Rotunde und ergänzender Mantelneubebauung im Süden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Vorrangig Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Vorgespräche zwischen Bezirksamt, BSW und BKM - In diesem Zuge Überprüfung des Anteils an Wohnnutzungen
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Aufgrund der zentralen und vor Verkehrslärm gut geschützten Lage für Wohnen gut geeignet - Die Fläche ist nach wie vor förmliches Sanierungsgebiet (St.-Pauli-Nord S1 Schilleroper) und liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli - Ausgewiesene Nutzung gemäß integriertem Entwicklungskonzept des Sanierungsgebiets: Gewerbe, anteilig Wohnen zulässig

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

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	19
Eigentümer	privat (Anhandgabe STEG)
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

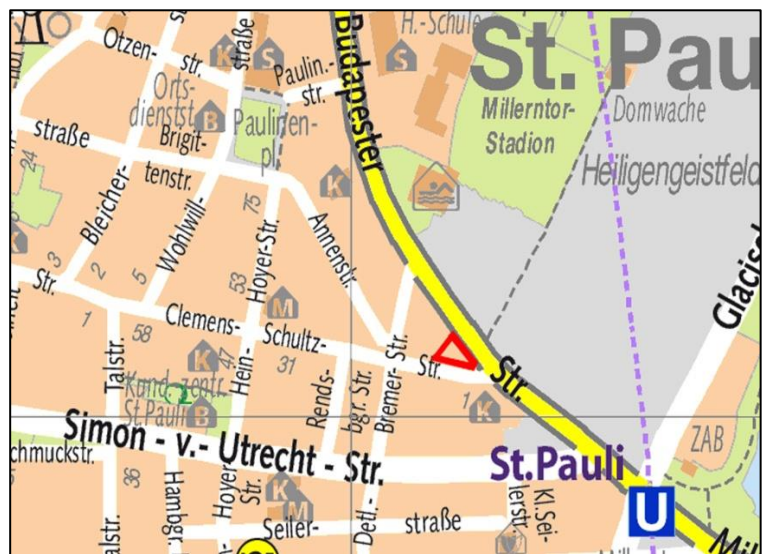


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt mitten in St.-Pauli-Nord an der Glashüttenstraße
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten durch zahlreiche kleinere Betriebe im Karolinenviertel und die Rindermarkthalle (Discounter, Vollsortimenter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten sind im nördlichen St. Pauli vorhanden - U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße (U3, 3, 6 / 17) und die U-Bahn-Station Messehallen (U2) sowie die S-Bahn-Haltestelle Sternschanze liegen in fußläufiger Entfernung - Das Plangebiet ist gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Stichstraße südlich Gebäude Nr. 79 erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 37 von 1998 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet (WA), straßenseitig 4- bis 5-geschossig, rückwärtig 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Blockrandbebauung in Verbindung mit der städtebaulichen Neukonzeption der nördlichen Glashüttenstraße - Reine Wohnnutzung, besonderes/betreutes Wohnen (Demenzranke) im Erdgeschoss - Verlagerung der vorhandenen Kindertagesstätte in die Flora-Neumann-Straße 3 bei Erhalt der bestehenden Kinderspiel- und Freizeitflächen im Innenhof der Glashüttenstraße 81
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Junges Wohnen und Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Januar 2018 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde - Das Plangebiet steht im engen Zusammenhang zu den beiden nördlich angrenzenden Grundstücken (Glashüttenstraße 79: gewerblicher Neubau und Flora-Neumann-Straße 3: Umzug Kindertagesstätte) - Die Außenflächen der Kindertagesstätte verbleiben im Innenbereich des Grundstücks - Die Erschließung dieser Flächen ist zu sichern und in geeigneter Weise herzustellen. - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 12 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	2019
Innenentwicklung	ja

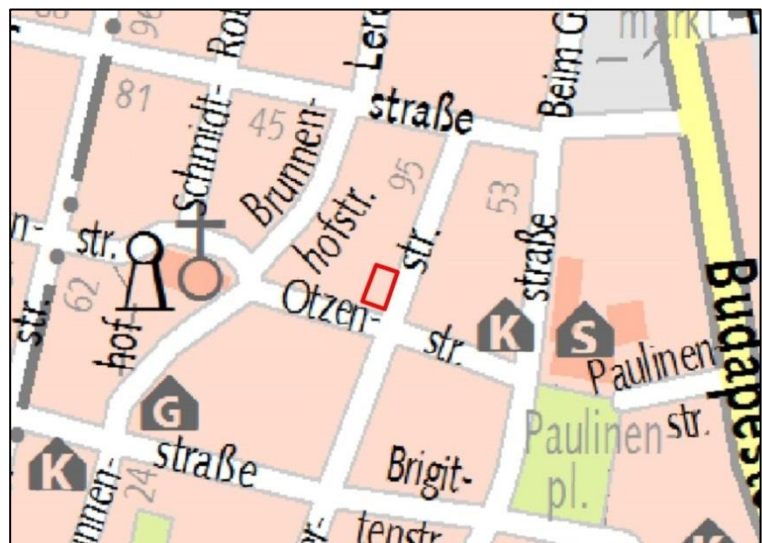


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt im Zentrum St. Paulis an der stark befahrenen Budapester Straße, angrenzend an das Hotel Commodore
Infrastruktur	- Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timeter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten sind im südlichen St. Pauli vor-handen - Die U-Bahn-Station St. Pauli (U3) liegt in fußläufiger Entfernung - Das Plangebiet ist über die Budapester Straße gut an das Haupt-verkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandbebauung, Neubau - Ggf. sind städtebauliche Ansätze für den Lärmschutz zu identifi-zieren, die eine Hauptorientierung der Wohnungen zur Clemens-Schultz-Straße vorsehen - Direkter Anschluss an das Bestandsgebäude Budapester Straße 20 („Hotel Commodore“) erforderlich, dort wurden jedoch zwis-chenzeitlich Balkone mit entsprechenden Fenster- und Türöff-nungen hergestellt
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Das Plangebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil und der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen eine hohe Lage-gunst - Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmproblematik allerdings als sehr schwierig ein-zustufen - Weiterhin ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion und durch die umgebene Gebietsnutzung sowie mit einer Belastung durch Luftschadstoffe durch die an-grenzende Verkehrsfläche zu rechnen - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsver-ordnung St. Pauli

SP 13 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	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Norden des Stadtteils St. Pauli - Derzeitige Nutzung: Wohnen/Büro
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timenter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung - U-Bahn-Station Feldstraße (U3) in fußläufiger Entfernung, Bus-haltestellen an der Budapester Straße - Gute überörtliche Straßenanbindung
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig

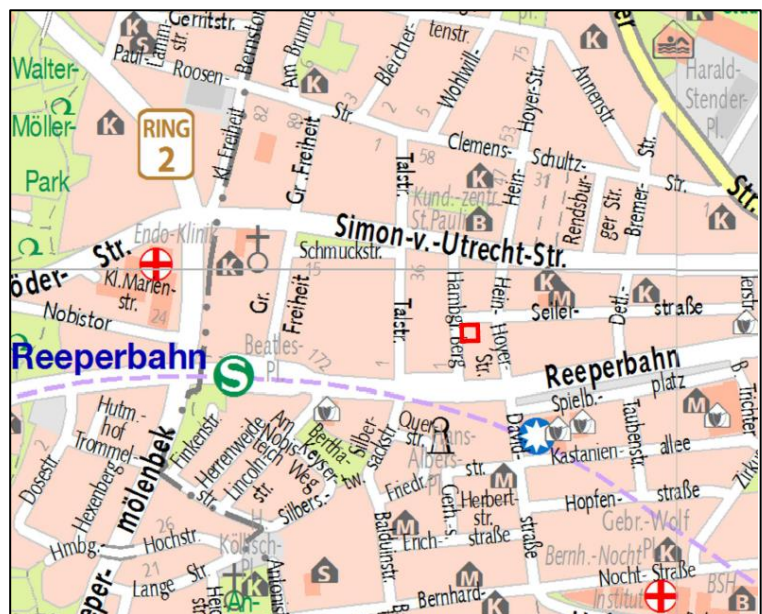
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der 2 Bestandsbaukörper zugunsten einer Neubebauung, die den Blockrand zur Kreuzung schließt und in ihrer Höhe zwis-chen den Geschosshöhen der benachbarten Gebäude vermit-telt - Die verbleibenden Freiflächen können eindeutig dem ruhigen Innenhof zugeordnet werden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Beratungs- und Abstimmungsgespräche seitens der Fachämter BP und SL - Vorbescheid im August 2013 erfolgt – mittlerweile abgelaufen bzw. nicht verlängert - Seit Vorbescheid keine weiteren Aktivitäten von Seiten des Ei-gentümers
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen bei gleich-zeitig hoher Lagegunst im ruhigen Wohnquartier - Die im Straßenraum bestehenden Bäume sind zu erhalten - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsver-ordnung St. Pauli

SP 15 Projekt
„Hamburger Berg 29“
(St. Pauli)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

**aktuell keine
 Realisierungschancen!**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	39
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	zzt. offen
Innenentwicklung	ja



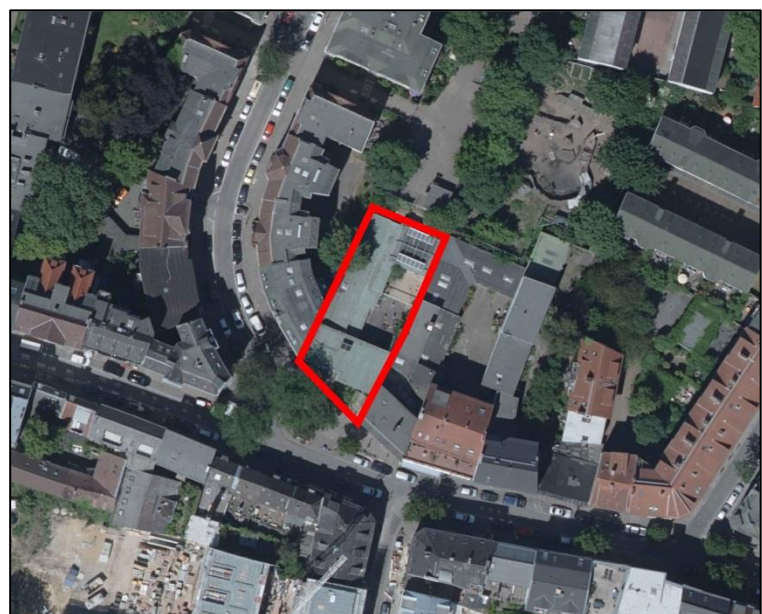
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral in St. Pauli, an der Straßenecke Hamburger Berg / Seilerstraße
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden - Die S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn bzw. U-Bahn-Haltestelle St. Pauli sind fußläufig erreichbar - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Pauli von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 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 (anteilig öffentlich gefördert; in der laufenden Verhandlung)
Zielgruppen / Haushalte	- Studentisches Wohnen (Neubau) - Erhalt der Bestandsmieter (Bestandsgebäude) - Gewerbe im Erdgeschoss
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufende Verhandlungen über Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Bauvorhabens unter Wahrung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung wurden ausgesetzt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - 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 Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

SP 16 Projekt
„Paul-Roosen-Straße
24“
(St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,07
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt am westlichen Rande St. Paulis in einer insgesamt ruhigen, vorwiegend von Geschosswohnungsbau geprägten Umgebung - Ehemaliger Kindergarten-Standort, 2016 vom Betreiber aufgegeben
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten sind im näheren Umfeld vorhanden
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungsplan TB 378 von 1956 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Kindertagesheim)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der 2-geschossigen Bestandsbebauung und anschließende Baulückenschließung entlang der durch die umgebende Bebauung vorgegebenen Straßenflucht - Ggf. zusätzlich Bebauung in 2. Reihe im rückwärtigen Grundstücksbereich, sofern in ausreichendem Umfang Spielflächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden können
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen - (Anteilige) öffentliche Förderung seitens des Fachamtes SL angestrebt
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben soll auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Bauberatungen zwischen Kaufinteressenten und den Fachämtern SL und BP durchgeführt - Kaufinteressent beabsichtigt Einreichung eines Vorbescheidsantrags für das Jahr 2018
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage und das Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung qualifizieren den Standort als attraktive urbane Wohnlage - Die westlich und nordwestlich angrenzenden Bestandsgebäude Am Brunnenhof 2, 4 und 6 sind eingetragene Baudenkmäler; Umgebungsschutz ist zu beachten - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

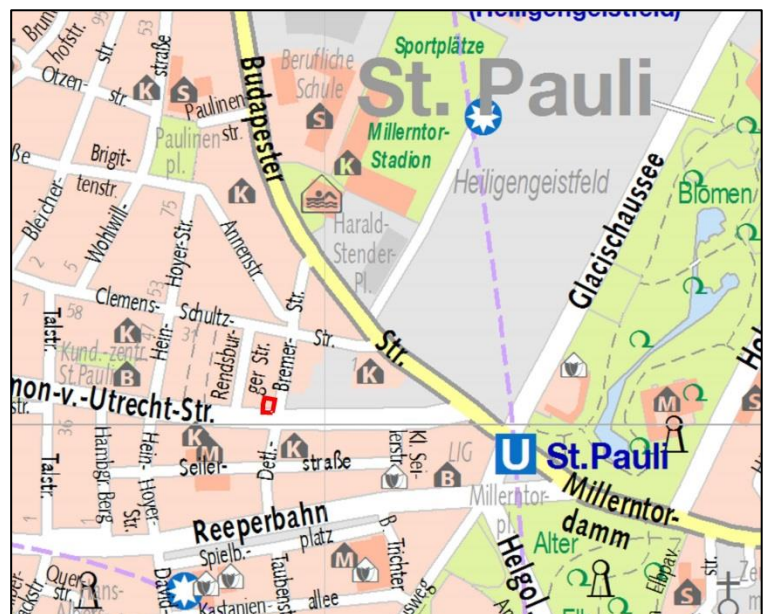
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral auf St. Pauli am südlichen Rand des Karolinenviertels - Eingeschossige Bestandsbebauung, die durch ein Hamam und einen Musikclub genutzt wird
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kindertagesstätten sind im näheren Umfeld vorhanden - Die U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße (U3, 3, 6 / 17) und die U-Bahn-Station Messehallen (U2) liegen in fußläufiger Entfernung - Guter Anschluss an das Straßenverkehrsnetz
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 38 von 1998 - Festsetzung: Mischgebiet (MI), straßenseitig zwingend 4- bis 5-geschossig, rückwärtig 1-geschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,8

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der beiden bestehenden Baukörper und Baulückenschließung entlang der durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Straßenflucht - Mischnutzung aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen; Übernahme des bestehenden Musikclubs in den Neubau vom Vorhabenträger in Aussicht gestellt
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Fachämtern SL und BP - Vorbescheid wurde im März 2018 erteilt; Anpassung der Planung erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Die zentrale Lage, die gute Verkehrserschließung und das Nahversorgungsangebot qualifizieren das Grundstück als Standort für urbanes Wohnen - Konflikte durch Lärmbelastung, vor allem Verkehrslärm durch die Feldstraße - Verkehrs- und Gewerbelärm ist zu untersuchen - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli - Die Fläche liegt in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich

SP 18 Projekt
„Simon-von-Utrecht-
Straße 27“
(St. Pauli)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,03
WE-Zahl insgesamt	36
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli an der Ecke Simon-von-Utrecht-Straße / Detlev-Bremer-Straße - Brachfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit (Discounter, Drogeriemarkt) in fußläufiger Entfernung (3–10 Min.) - Schulen und Kindertagesstätten sind im südlichen St. Pauli und im angrenzenden Bezirk Altona vorhanden - Die S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn sowie die U-Bahn-Haltestelle St. Pauli (U3) sind nur wenige hundert Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Pauli 2 von 1968 - Festsetzung: neue Straßenverkehrsfläche

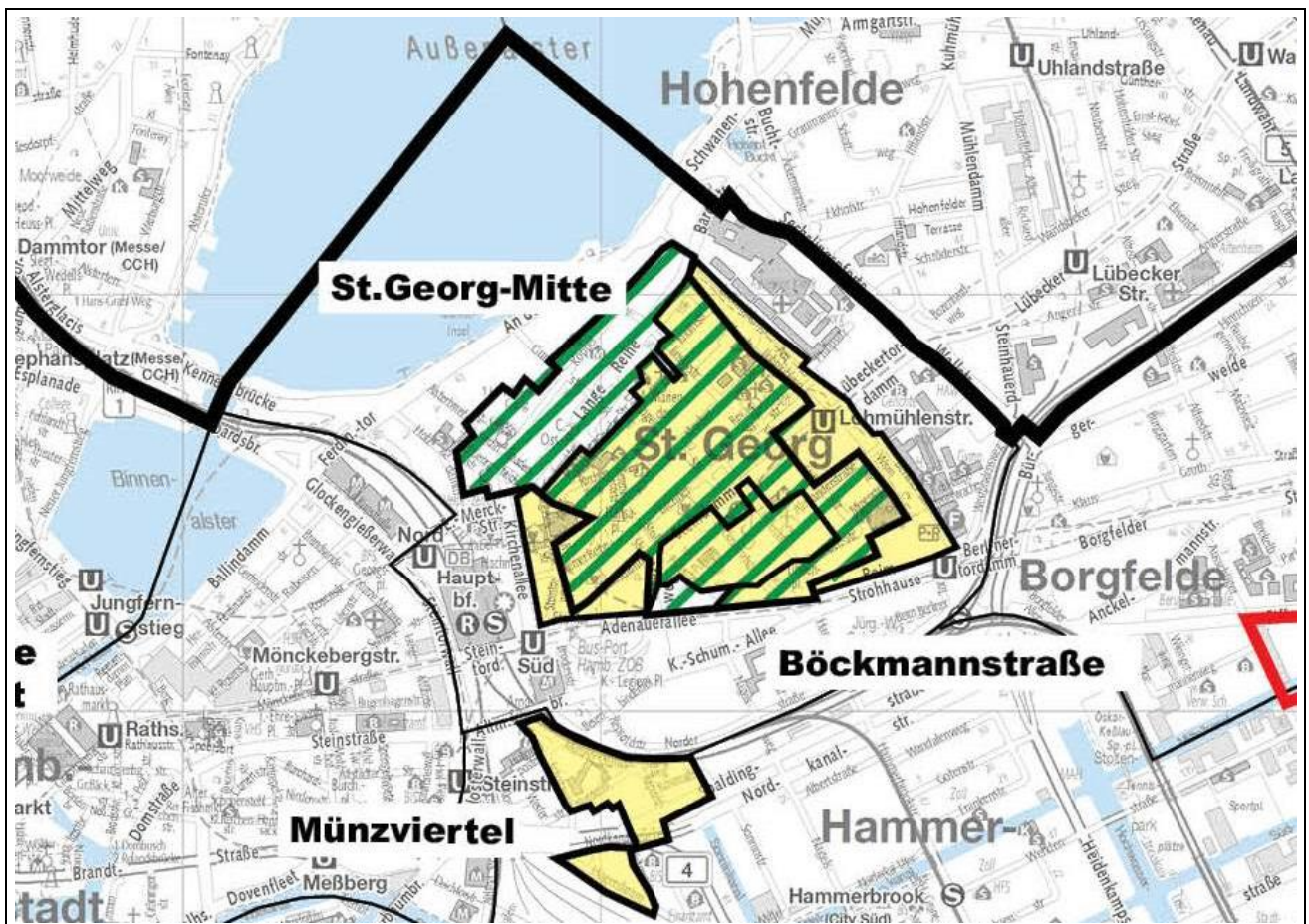
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung des fragmentierten Blockrands durch Neubau eines an den Gebietsmaßstab angepassten Mehrfamilienhauses mit 6 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss - Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Ein Drittel der Wohnungen (12 WE) als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau für Studierende und Auszubildende gemäß IFB-Förderprogramm „Wohnen für Studierende und Auszubildende (Neubau)“
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Vorabstimmung zum Entwurf zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträger - Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Fachamt SL und Vorhabenträger zur Sicherung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus, der Gestaltung und der Umsetzung - Baugenehmigung im Februar 2018 erteilt - Baubeginn für 2018 avisiert
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Grundstück ist als attraktiver Standort für urbanes Wohnen zu betrachten - Mögliche Belastungen durch Lärmemissionen, vor allem Freizeitlärm aufgrund der umgebenden Gebietsnutzung/Gebietscharakteristik - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli

St. Georg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	10.814	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	10,2	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	12,8	14,2	18,3
Haushalte	7.063	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,5	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	10,4	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	24,3	29,8	25,6
Fläche in km ²	1,8	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	5.933	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	535	23.907	249.198
Wohnungen	6.025	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,9	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	71,4	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	39,8	31,6	38,3
Sozialwohnungen	702	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	190	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Verstetigungsgebiet St.-Georg-Mitte	5.670
Verstetigungsgebiet Böckmannstraße	1.500
Soziales Erhaltungsgebiet St. Georg	8.500

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



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 Einwohnerzahl 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. 10.800 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 spezifische 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 war seit Mitte der 1970er-Jahre 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 konnten ein großer Teil des alten Wohnungsbestands modernisiert und die Straßenräume sowie Platzflächen neu gestaltet werden. Weiterhin wurden auf der Grundlage neuen Planungsrechts (Bebauungspläne) zahlreiche Neubauprojekte realisiert, zuletzt das „Steinkreuzquartier“ mit 60 Mietwohnungen (davon ca. 30 % öffentlich gefördert) und Einzelhandel in der für den Stadtteil typischen Nutzungsstruktur. Das Sanierungsverfahren selbst 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. In diesem bis Ende 2014 festgelegten Fördergebiet St.-Georg-Mitte leben etwa 8.300 Menschen; die Zahl der Beschäftigten liegt bei ca. 45.000. Im Rahmen der Steuerung der Gebietsentwicklung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 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 2016 fertiggestellte Modernisierung der Turnhalle Rostocker Straße, verbunden mit einer Öffnung für den Stadtteil und der ebenfalls inzwischen fertiggestellte Neubau des Integrations- und Familienzentrums (IFZ) St. Georg und nicht zuletzt die Neugestaltung des Grünzuges Berliner Tor / Lohmühlenpark.

Die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner, Einrichtungen, Gewerbetreibenden, Stadtteilinitiativen und der Stadtteilöffentlichkeit im Rahmen von regelmäßig tagenden Beiräten hat in St. Georg eine besonders lange Tradition und wurde mit dem Stadtteilbeirat St. Georg etabliert, der nach Aufhebung der verschiedenen formalen Förderverfahren als Beteiligungsgremium für den Stadtteil weiter durch den „Quartiersfonds“ der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und mit einer Schnittstelle in das Bezirksamt unterstützt wird.

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 sogenannte 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 die Konversionsfläche im nahe gelegenen Münzviertel im Stadtteil Hammerbrook – 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, das Wohnen in St. Georg weiter behutsam zu stärken, ohne das unverwechselbare Milieu St. Georgs zu gefährden. Die vorhandene urbane Mischung von Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen sowie die städtebaulichen und funktionellen Qualitäten gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine Reihe einzelner Wohnungsbauentwicklungen konnten hier in den letzten Jahren an verschiedenen Standorten realisiert werden. 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. Zum Beispiel soll im B-Plan-Gebiet St. Georg 43 der bestehende Wohnstandort an der Brennerstraße durch zusätzliche Angebote im öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau durch Baulückenschließungen und zum Teil durch Umwandlung von gewerblicher Nutzung mit etwa 130 Wohneinheiten arrondiert werden. Dabei handelt es sich überwiegend um private Grundstücke.

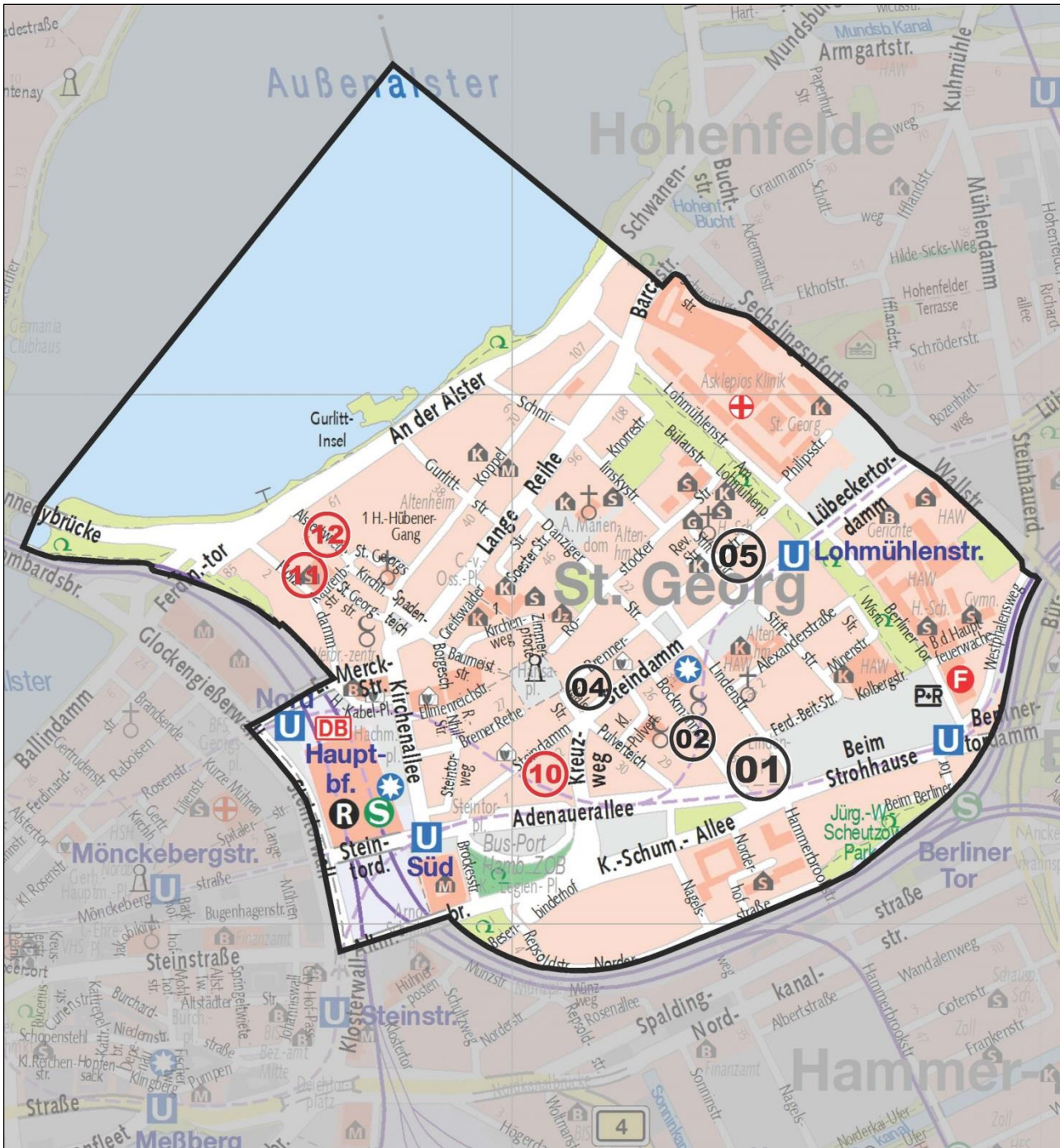
Ein weiteres bedeutendes Wohnungsbauvorhaben soll zwischen Steindamm und Adenauerallee entstehen. Dabei soll ein bestehendes Bürogebäude zum Wohnheim umgebaut und außerdem eine Baulücke am Kreuzweg geschlossen werden. Insgesamt sind hier nach heutigem Stand etwa 340 Wohnungen für Studierende und Auszubildende sowie weitere 60 Mietwohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt projektiert. Dabei sollen anteilig (30 %) Wohnungen für Studierende und Auszubildende mit einem Mietpreinsniveau analog öffentlich geförderter Wohnungen nach den Kriterien der Investitions- und Förderbank (IFB) entstehen. Das Auszubildendenwohnen auf dem südöstlichen Grundstücksteil an der Adenauerallee wird aufgrund der lärmtechnischen Untersuchungsergebnisse nicht weiter verfolgt. Dort wird in der Nachnutzung eine gewerbliche Kernnutzung derzeit weiter konkretisiert.

Grundsätzlich wird die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung verfolgt, im Rahmen neuer Wohnungsbauvorhaben unterschiedliche Wohnformen zu unterstützen. Hierzu gehört neben Miet- und Eigentumswohnungen insbesondere die Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe des Stadtteils zur Hochschule gibt es eine besondere Nachfragesituation bei studentischem Wohnen. Die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten des Bezirks sind hier 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 weiterhin 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 verstärkt die Umwandlung von frei werdenden Büro- und Dienstleistungsflächen angestrebt werden. Ein Beispiel hierfür ist die Neuentwicklung auf dem Areal des ehemals als reinen Bürostandort vorgesehenen „Hanse-Cube“. So entstehen aktuell neben einem Hotel etwa 115 Wohnungen. Grundsätzlich bleibt es das erklärte Ziel des Bezirks, dem hohen Nachfragedruck nach Wohnraum in St. Georg zu begegnen und gleichzeitig den Druck auf die bestehenden Wohnlagen zu begrenzen.



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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Georg



Neue Potenzialflächen 2018

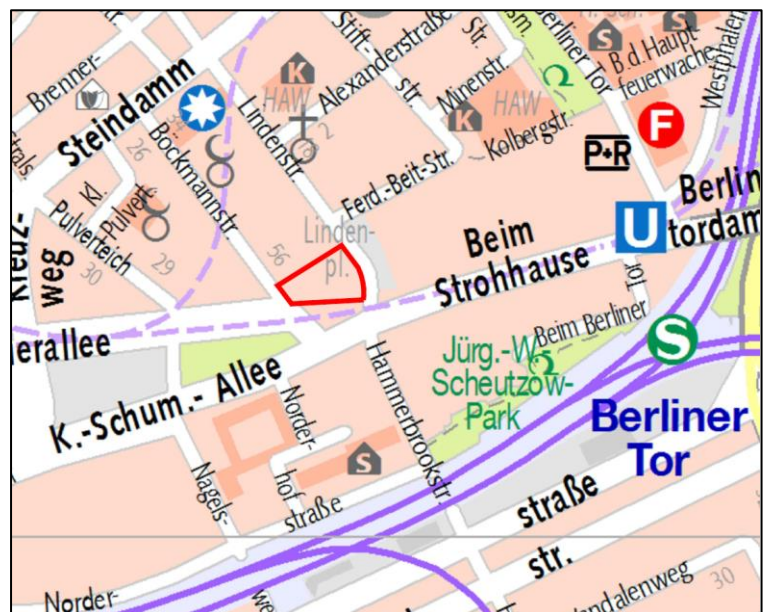
- SG 10 Steindamm 22 / Adenauerallee, Kreuzweg
- SG 11 Holzdamm 5 (ehem. Berufsschule)
- SG 12 Wohnungsbau Atlantic

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- SG 01 Adenauerallee 52–58
- SG 02 Böckmannstraße 10 (ehem. Marmor Möller)
- SG 04 Brennerstraße 6–10
- SG 05 Steindamm / Brennerstraße

SG 01 Projekt
„Adenauerallee 52–58“
(St. Georg)

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

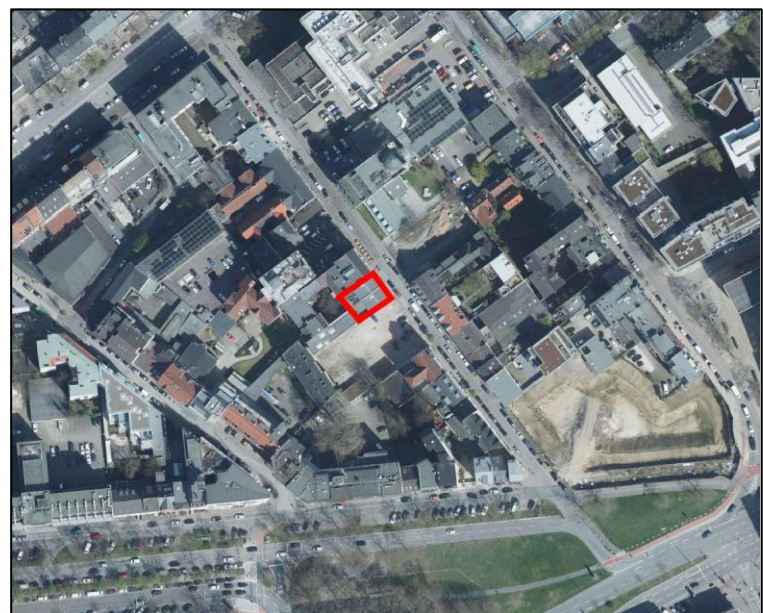


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt im östlichen Bereich der Adenauerallee, es wird begrenzt durch die Böckmannstraße, die Kurt-Schumacher-Allee sowie die Lindenstraße - Unbebaute Brachfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten 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 Strohhouse
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 34 von 1995 - Festsetzung: Kerngebiet (MK), bis zu 13 Vollgeschosse

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert und ggf. öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - In Beratungs- und Abstimmungsgesprächen durch die Fachämter SL und BP sowie die Politik konnte die Fläche für den Wohnungsbau mobilisiert werden - Baugenehmigung im September 2015 erteilt, Baubeginn in 2016 erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuell realisiert wird 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 waren erhebliche Befreiungen erforderlich - Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

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

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

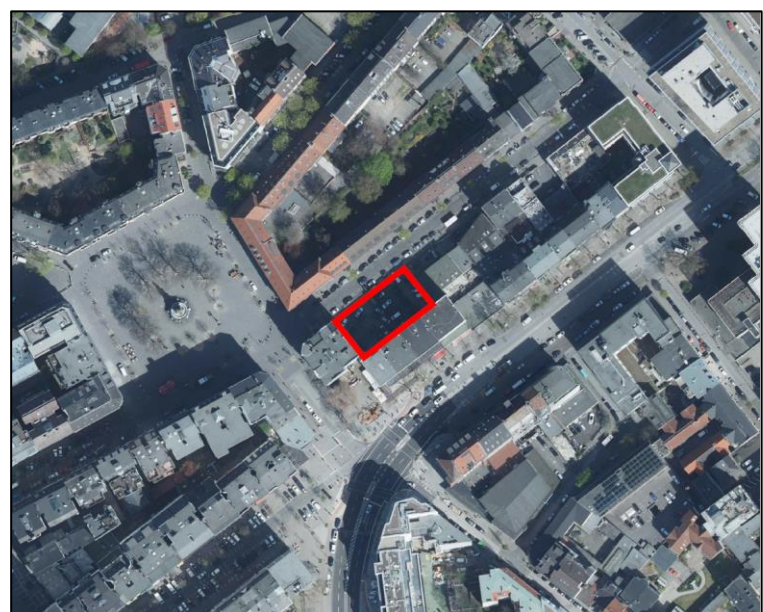


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum des Stadtteils St. Georg - Ehemals Gewerbebetrieb (Marmor Möller) ansässig; Verlagerung nach Hamm-Süd ist erfolgt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld gegeben (Steindamm) - Gute ÖPNV-Anbindung: U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof (Süd) sowie U-Bahn-Station Lohmühlenstraße (U1) fußläufig erreichbar - Übergeordnete Straßenanbindung über die Kurt-Schumacher-Allee und den Steindamm an die Bundesstraße B75
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan St. Georg 35 von 2004 - Festsetzung: besonderes Wohngebiet, 5-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Schließung des Blockrandes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung im Jahr 2013 erteilt - Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück erfolgt - Hochbau im Februar 2018 begonnen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung in den weitgehend geschlossenen Blockrand ein - Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 04 Projekt
„Brennerstraße 6–10“
(St. Georg)

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



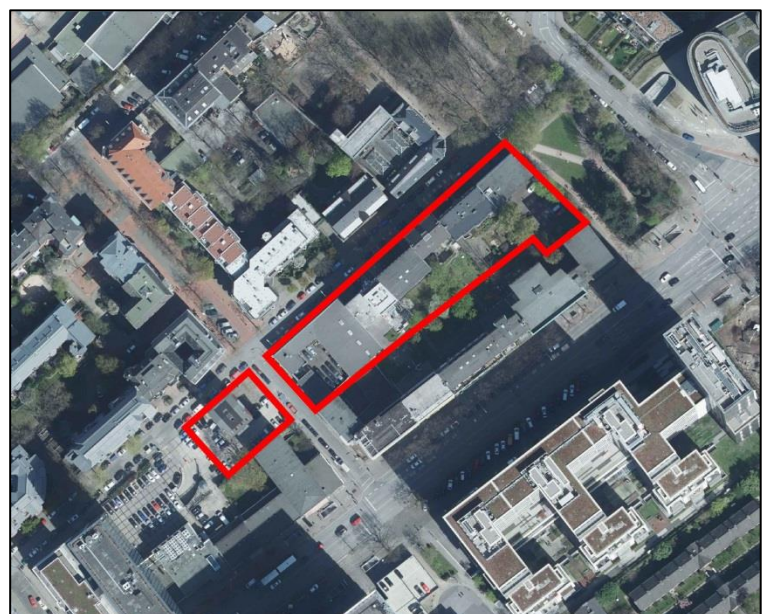
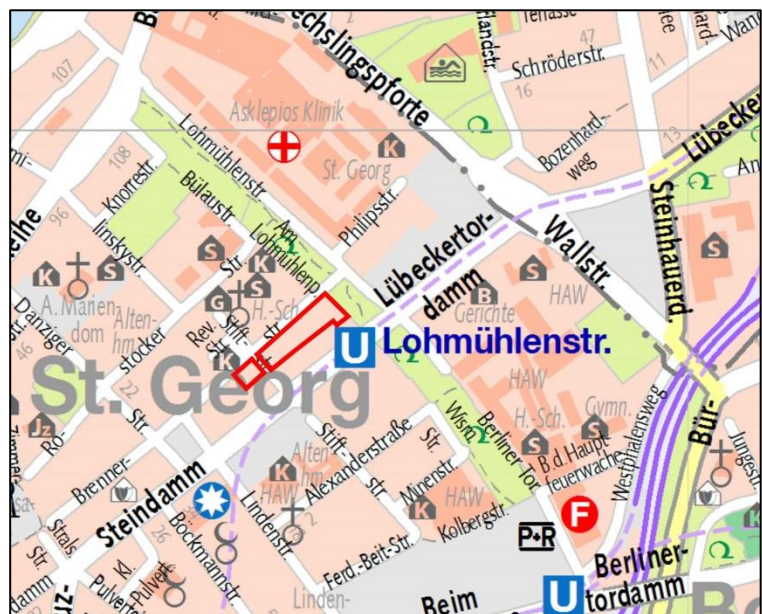
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen zentral im Stadtteil St. Georg und es handelt sich jeweils um Grundstücke, die aufgrund der sehr geringen Tiefe von etwa 40 m heute nur einseitig am Steindamm bebaut sind - Zum Teil gewerbliche Nutzung, Hoffläche, Parkplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 B4, B5 und B75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 317/1 von 1961 - Festsetzung: nicht bebaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Liegt nicht vor
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (Mietwohnungen; anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nach erster Prüfung erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher liegt keine Projektentwicklung für Wohnen vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Grundstück 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 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 05 Projekt
„Steindamm / Brenner-
straße“
(St. Georg)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 130
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2018
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



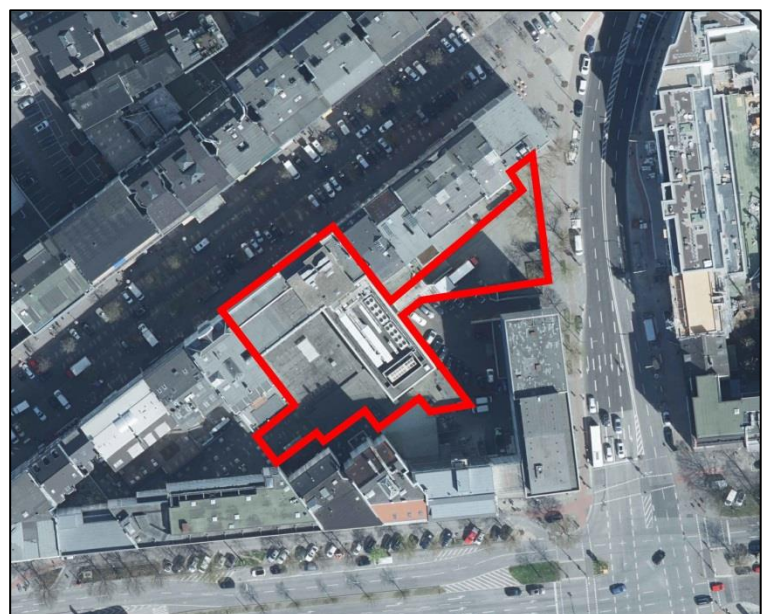
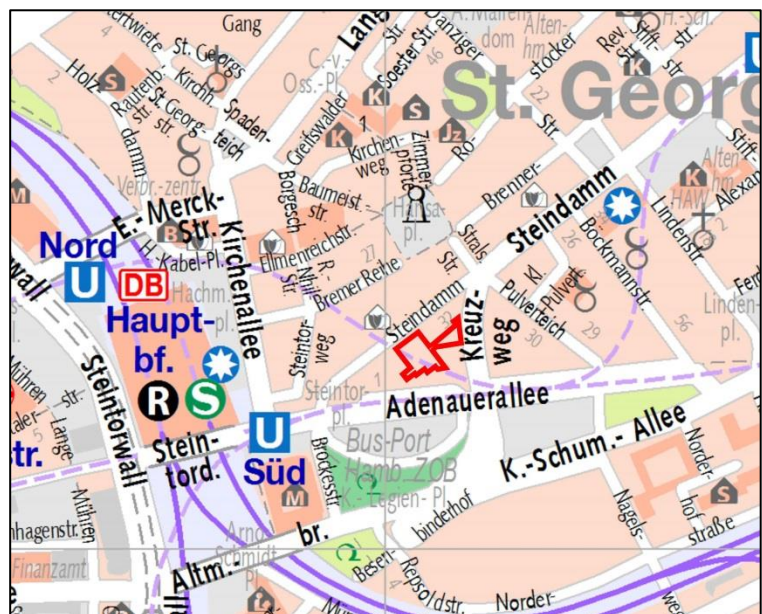
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegt zentral im Stadtteil St. Georg, es handelt sich um Baulücken - Zum Teil gewerbliche Nutzung, ungenutzte Fläche, Parkplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. 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 B4, B5 und B75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich, da die Fläche direkt an der Brennerstraße liegt
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich Stiftstraße: Durchführungsplan D276 von 1955 (Festsetzung: Mischgebiet, 3- bis 4-geschossig, Geschäftsgebiet 1-geschossig, Garagen, nicht überbaubare Fläche), zuletzt geändert durch Text-Bebauungsplan St. Georg 37 von 2000 (Änderung Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach BauNVO, Ausschluss von Vergnügungsstätten) - Westlich Stiftstraße: Durchführungsplan D275 von 1955 (Festsetzung: Mischgebiet 5-geschossig, bedingt bebaubare Flächen, nicht überbaubare Fläche), zuletzt geändert durch Text-Bebauungsplan St. Georg 37 von 2000 (Ausschluss von Vergnügungsstätten)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Baulückenschließungen und Umnutzung von Stellplatzflächen und Gewerbenutzung zu Wohnnutzung durch Blockrandbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Auf den FHH-Flächen ausschließlich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, auf privaten Flächen 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Lfd. Bebauungsplanverfahren (B-Plan-Entwurf St. Georg 43) - Zur Sicherung der Planung Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse Gespräche mit Eigentümern und Bauherren im Fachamt SL unter Einbindung der Kommunalpolitik - Lfd. Bebauungsplanverfahren, derzeit Vorbereitung behördeninterne Abstimmung (Arbeitskreis I) - Abstimmung städtebaulicher Verträge
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen gut geeignet - Die Eignung wird jedoch durch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen eingeschränkt - Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen notwendig - Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

SG 10 Projekt
„Steindamm 22 /
Kreuzweg“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 400
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen im westlichen St. Georg unweit von Hauptbahnhof und ZOB - Standort Steindamm 22 ist mit einem Geschäftshaus bebaut, im EG finden sich ein Discounter und eine weitere Gewerbeeinheit - Standort Kreuzweg ist unbebaut bzw. wird als Stellplatz genutzt - Das Gebiet wird von Betrieben der migrantischen Ökonomie und von milieuauffinen Betrieben (Sexshops, Spielhallen, Wettbüros) geprägt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, City und Lange Reihe liegen in fußläufiger Entfernung - Hauptbahnhof und ZOB liegen in unmittelbarer Nachbarschaft - Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten finden sich in fußläufiger Entfernung im nördlichen St. Georg - Über die Bundesstraßen B4, B5 und B75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Georg von 1955 - Festsetzung Steindamm 22: Geschäftsgebiet, 5-geschossig - Festsetzung Kreuzweg: Straßenerweiterungsfläche - Zuletzt geändert durch Bebauungsplan St. Georg 37 von 2000 (Textplan: Änderung Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach BauNVO; tlw. Ausschluss von Vergnügungsstätten)

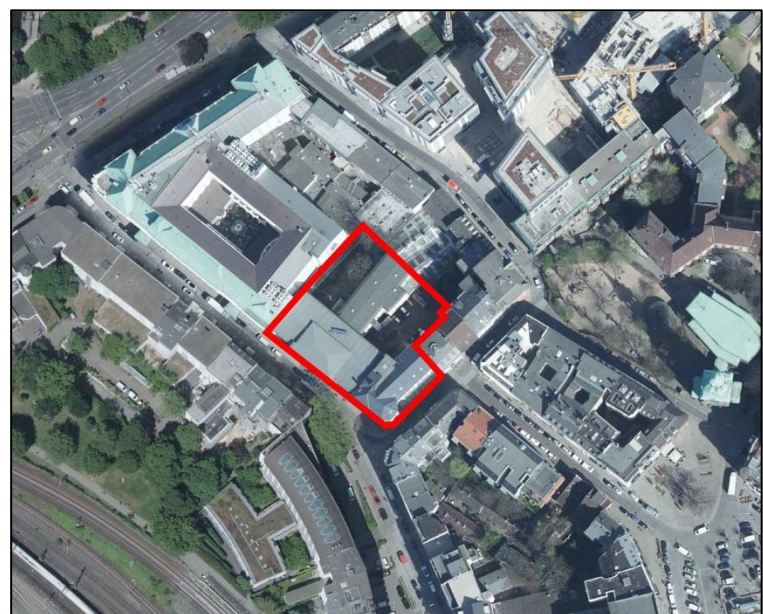
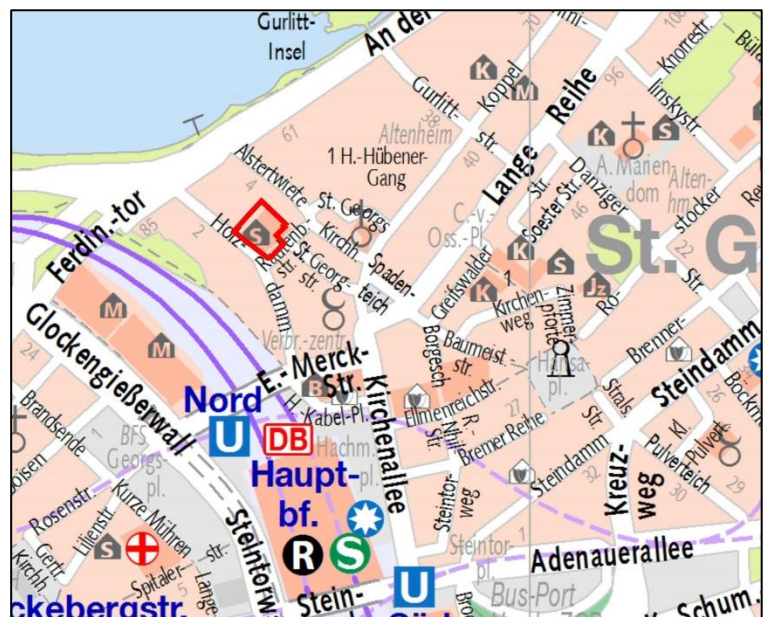
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Steindamm 22: Umbau des Geschäftshauses zum Wohnheim unter Erhalt der Bestandskubatur, Erhalt des Discounters im EG - Kreuzweg: Schließung der Baulücke zwischen Kreuzweg 7 und Steindamm 32 bei Aufgreifen der angrenzenden Trauflinien - An der Adenauerallee 3 wird aufgrund hoher Lärmbelastung (LTU) kein Wohnen verfolgt; stattdessen wird für den Standort derzeit eine gewerbliche Kernnutzung geprüft
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Frei finanziert Mietwohnungsbau, anteilig Mieten analog öffentlich geförderter Wohnungsbau (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Steindamm 22: Studierende / Auszubildende (ca. 340 WE) - Kreuzweg: alle Bevölkerungsgruppen (ca. 60 WE)
Neues Planungsrecht	- Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Lfd. Gespräche zwischen Bezirksamt / Fachamt SL, Kommunalpolitik, Oberbaudirektor und Vorhabenträger - Qualifizierungsverfahren für Fassadenbild des Standorts Steindamm 22 in enger Abstimmung mit Oberbaudirektor und Fachamt SL geplant, für Standort Kreuzweg in Prüfung - Vorhabenträger avisiert Vorbescheidsanträge für 2018
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur grundsätzlich für Wohnnutzungen geeignet; jedoch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen, v. a. am Kreuzweg - Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen notwendig - Verkehrs-, Gewerbelärm und Geruchsbeeinträchtigungen (viele geruchsemittierende Imbissbetriebe) sind zu untersuchen

SG 11 Projekt
„Holzdamm 5, ehem.
Berufsschule“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

**aktuell keine
 Realisierungschancen!**

Größe in ha	ca. 0,18
WE-Zahl insgesamt	ca. 85
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	nicht absehbar
Innenentwicklung	ja



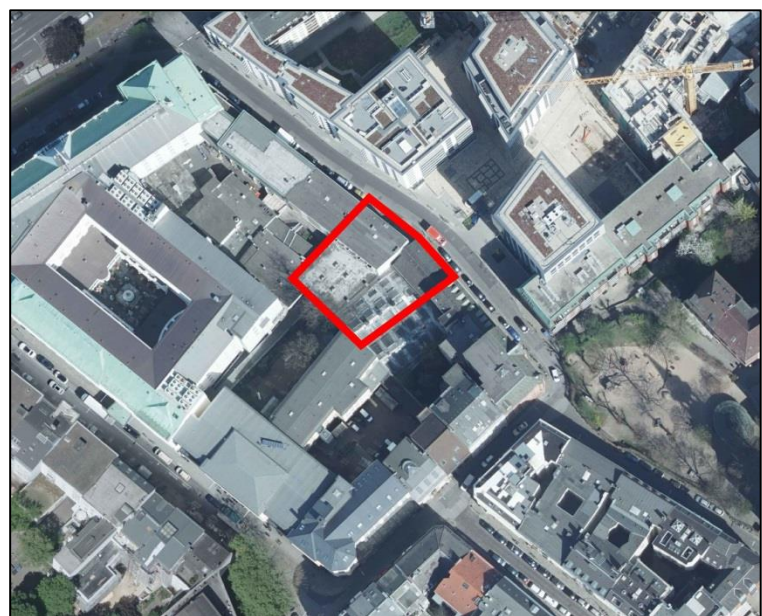
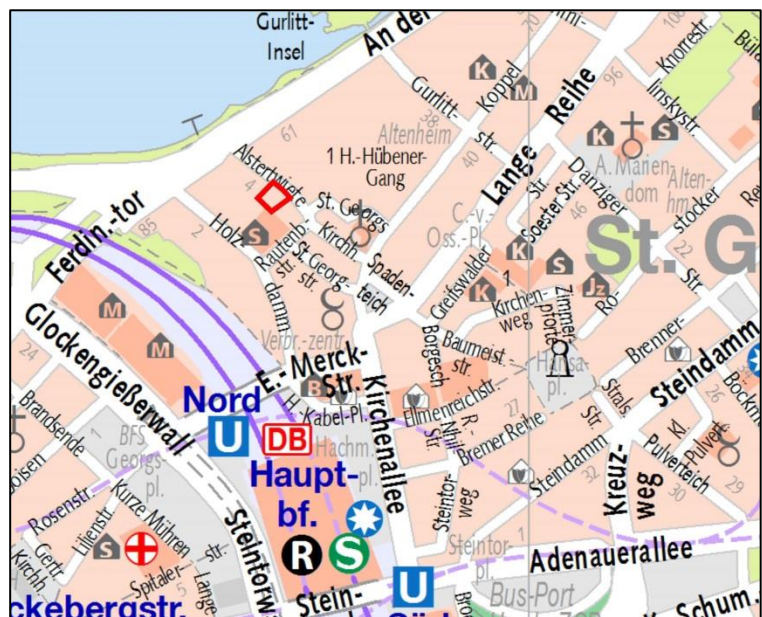
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zentral im Stadtteil St. Georg, es handelt sich um die denkmalgeschützte ehem. Klosterschule St. Johannis, die bis vor kurzem als Berufsschule genutzt wurde
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) ausreichend vorhanden - Sehr gute ÖPNV-Anbindung aufgrund der direkten Nähe von Hauptbahnhof und ZOB - Schulen und Kitas befinden sich ebenfalls in der Nähe - Über die Bundesstraßen B4, B5 und B75 ist der Standort sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Georg (1955) - Darstellung: Schule

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachnutzung des Baudenkmals (ehem. Klosterschule St. Johannis von 1873/74 mit dem Erweiterungsbau von 1910)
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau, gemischte Wohnformen - Erhöhter Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Beurteilung gemäß § 34 BauGB
Projektstand / Handlungsschritte	- Aktuell bestehen 2 Nachnutzungsperspektiven - Wohnungsbau unter Einbeziehung des Bestands mit erhöhtem Anteil an geförderten Wohneinheiten gemäß Vertrag für Hamburg - Zzt. ist eine Weiternutzung als Schulstandort vorgesehen - Vor diesem Hintergrund besteht aktuell keine Entwicklungsperspektive für neues Wohnen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen bestens geeignet - Auch Naherholungsmöglichkeiten sind durch die fußläufig erreichbare Alster gegeben - Verkehrs- und Gewerbelärm ist zu untersuchen

SG 12 Projekt
„Wohnungsbau
Atlantic“
(St. Georg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 50–60
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

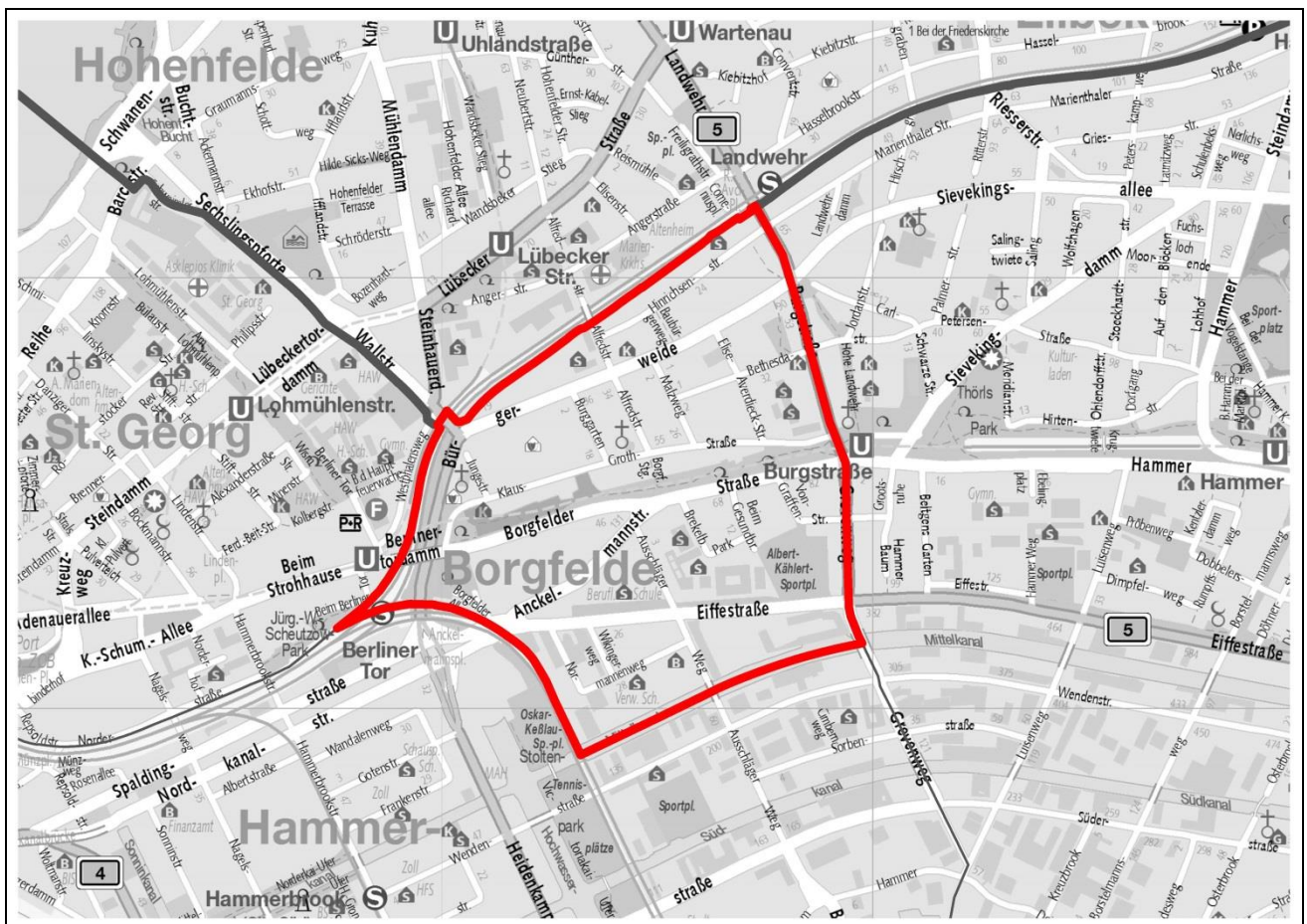


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegt östlich des Hotel Atlantic, südlich der Alstertwiete - Zum Teil Zugang zum Hotel Atlantic, leer stehende Wohngebäude
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden - Sehr gute ÖPNV-Anbindung aufgrund der direkten Nähe von Hauptbahnhof und ZOB - Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über die Straße an der Alster sowie den Wallring gewährleistet
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan St. Georg - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Neubau in Anlehnung an die bauliche Dichte städtebaulichen Umfeldes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Wohnungspolitische Einordnung noch in der Abstimmung
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren - Fassadenplanung (Wohngebäude) im Zusammenhang mit dem Fassadenwettbewerb für das Hotel an der Ecke Alstertwiete / An der Alster (Fassadenwettbewerb derzeit in Vorbereitung)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen bestens geeignet - Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten (ehem. Klosterschule St. Johannis und Denkmalensemble „Alstertwiete“) - Die Eignung wird jedoch durch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen eingeschränkt - Durch die verfolgte Hotelplanung an der Ecke Alstertwiete / An der Alster werden die lange Zeit leer stehenden, sich in einem schwierigen baulichen Zustand befindlichen Wohngebäude an der Alstertwiete rückgebaut; eine Kompensation wird durch den projektierten Wohnungsneubau verfolgt - Verkehrslärm ist zu untersuchen

Borgfelde			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	7.461	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	11,1	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	12,3	14,2	18,3
Haushalte	4.418	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,4	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	70,4	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	9,5	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	29,4	29,8	25,6
Fläche in km ²	0,8	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	9.078	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	380	23.907	249.198
Wohnungen	4.375	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,9	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	55,2	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	32,4	31,6	38,3
Sozialwohnungen	130	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	34	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016



Borgfelde

Der Stadtteil Borgfelde zwischen Bürgerweide und Burgstraße, S-Bahn-Trasse im Norden und Mittelkanal im Süden zählt mit seinen rund 7.500 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer Fläche von 0,8 Quadratkilometern zu den kleinsten Stadtteilen Hamburgs. Im Zweiten 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 Stiftseinrichtungen, 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 erheblichen 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. Mit dem aktuellen Wohnungsbauvorhaben Bürgerweide 61–73 sind im Februar 2018 die Bauarbeiten eines stadt-bildprägenden bedeutenden Projekts mit 104 Wohnungen begonnen worden. Die hochbaulichen Maßnahmen sind bereits angelaufen. Dadurch wird die Wohnfunktion nördlich der Bürgerweide qualitativ erheblich aufgewertet. 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.

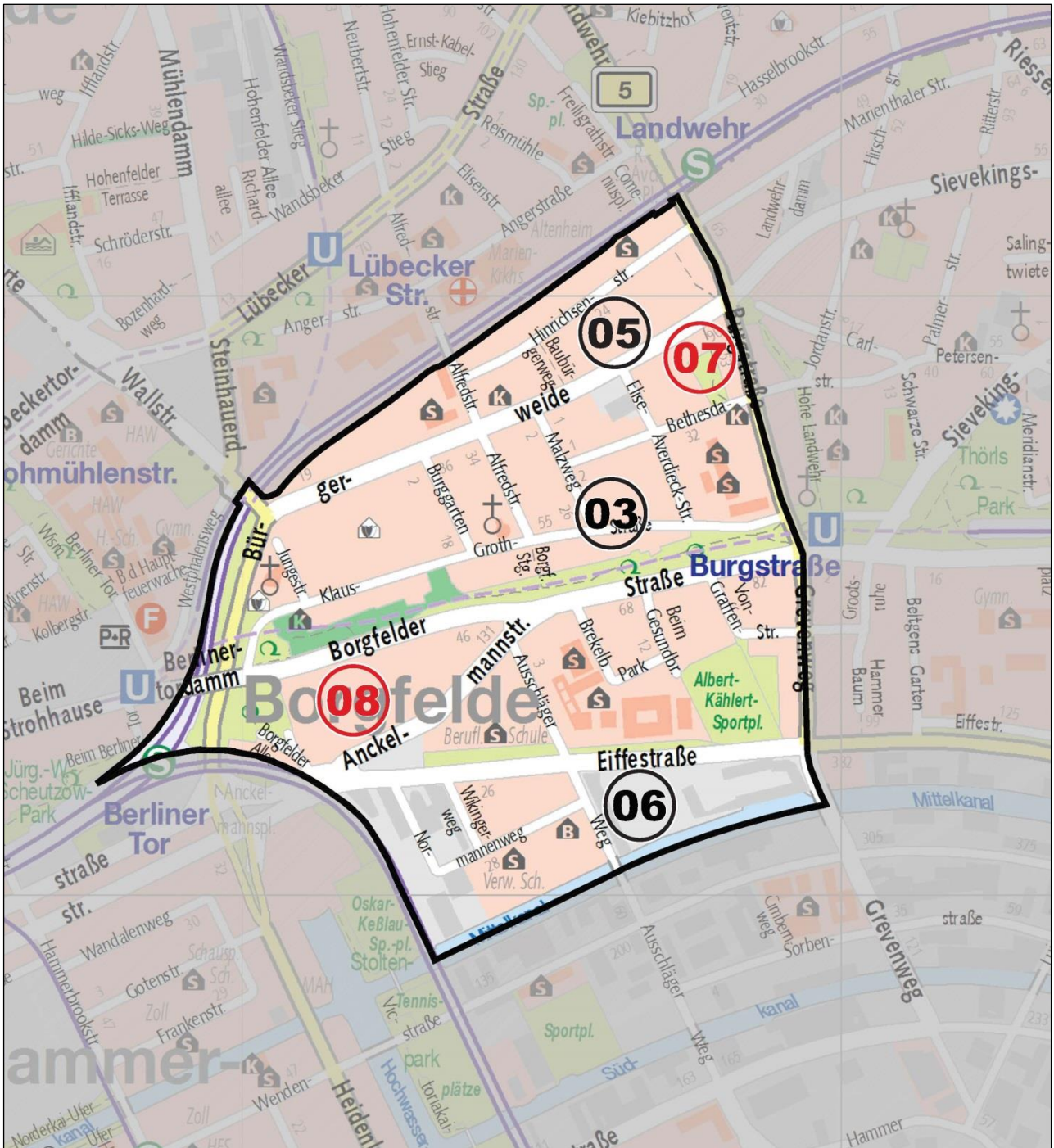
Aktuelle finden Gespräche zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Oberbaudirektor und dem Studierendenwerk Hamburg zur städtebaulichen Neuordnung des Gesamtareals an der Borgfelder Straße mit dem Ziel statt, ein Wettbewerbsverfahren für den Standort auszuloben. Im Zuge des Rück- und Neubaus wird eine Nachverdichtung mit unterschiedlichen Wohnformen und einem Campus verfolgt.

Derzeit befindet sich im Kontext der „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (UPW) eine Neubebauung südlich Eiffestraße / östlich Ausschläger Weg mit insgesamt knapp 200 Geschosswohnungen in hochbaulichen Umsetzung. Das Bauvorhaben wird durch die SAGA Unternehmensgruppe realisiert und wurde im September 2017 begonnen, um Flüchtlingen mit Bleibeperspektive (max. 800 Menschen) so schnell wie möglich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Auch bei diesem Projekt ist es erforderlich, die soziale Infrastruktur parallel mit zu entwickeln. Diese sogenannte „UPW-Planung“ wird im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm nur nachrichtlich erfasst.



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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Borgfelde



Neue Potenzialflächen 2018

BO 07 Bürgerweide 84

BO 08 Borgfelder Straße 16 (Studierendenwohnheim Gustav-Radbruch-Haus)

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

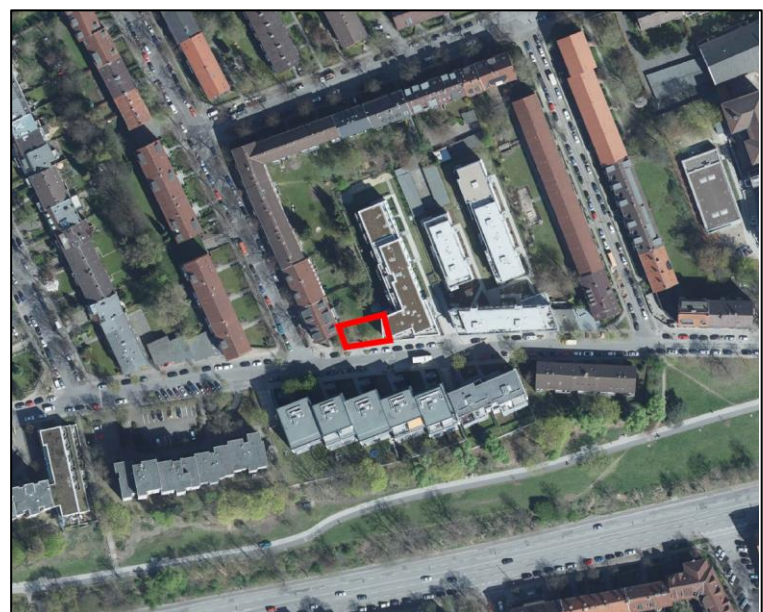
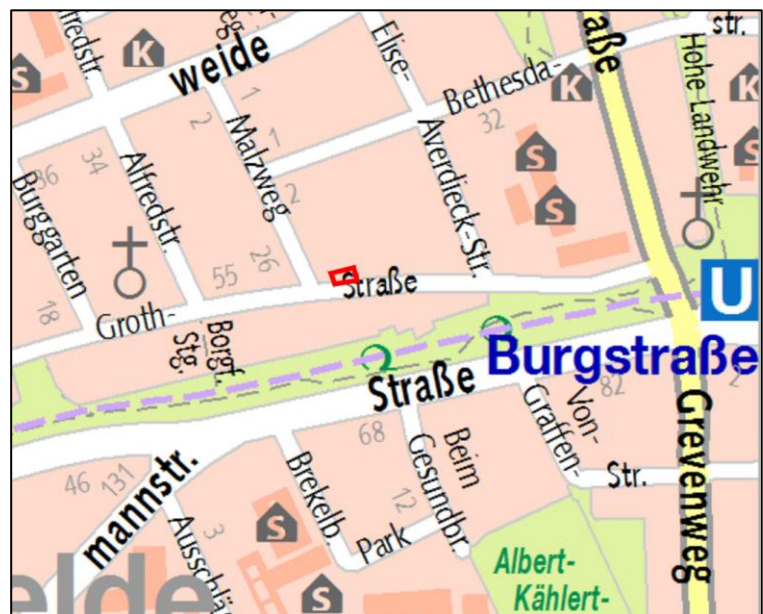
BO 03 Malzweg 21

BO 05 Bürgerweide 61–73

BO 06 Eiffestraße 52–56

BO 03 Projekt
„Malzweg 21“
(Borgfelde)

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	14
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

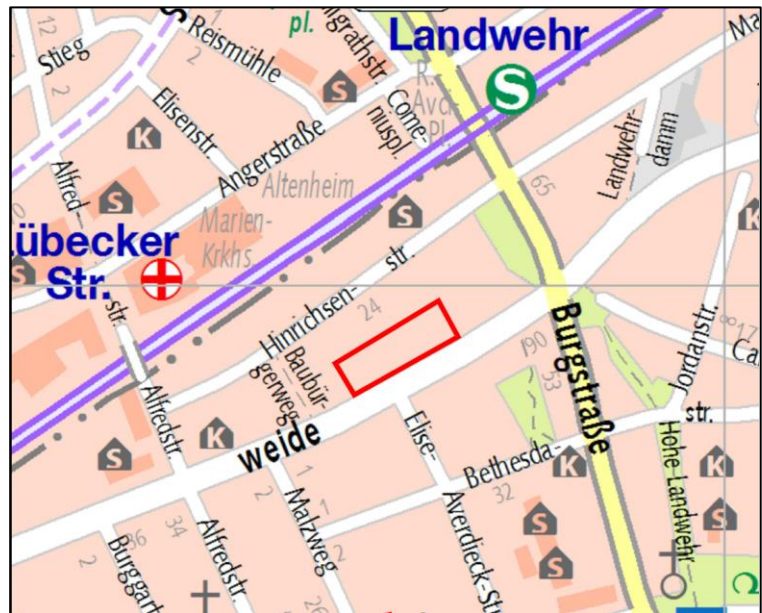


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Osten des Stadtteils Borgfelde, am Rand zum Stadtteil Hamm-Nord im Eckbereich der Straßen Malzweg und Klaus-Groth-Straße - Das Grundstück ist derzeit unbebaut
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung - Schulen und Kitas sind in der Umgebung vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestellen (U2, U4) und Bushaltestellen Burgstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über die Burgstraße und Sievekingsallee besteht Anschluss an die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 54 von 1952 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, Fläche für Läden 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung des Blockrandes mit einem Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 70 % Eigentumswohnungen / 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen und Haushalte mit einer Berechtigung zum Wohnen in einer öffentlich geförderten Wohnung
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung im Februar 2016 erteilt - Gegen Genehmigung erfolgte Widersprüche konnten im Herbst 2017 als gegenstandslos beschieden werden - Baubeginn steht aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Gut für Nachverdichtung mit neuem Wohnen geeignet - Die 1-geschossige Ladenzeile auf diesem Grundstücksteil war aufgrund der im Quartier bereits vorhandenen guten Versorgungsmöglichkeiten entbehrlich - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	104 (Rückbau 98 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



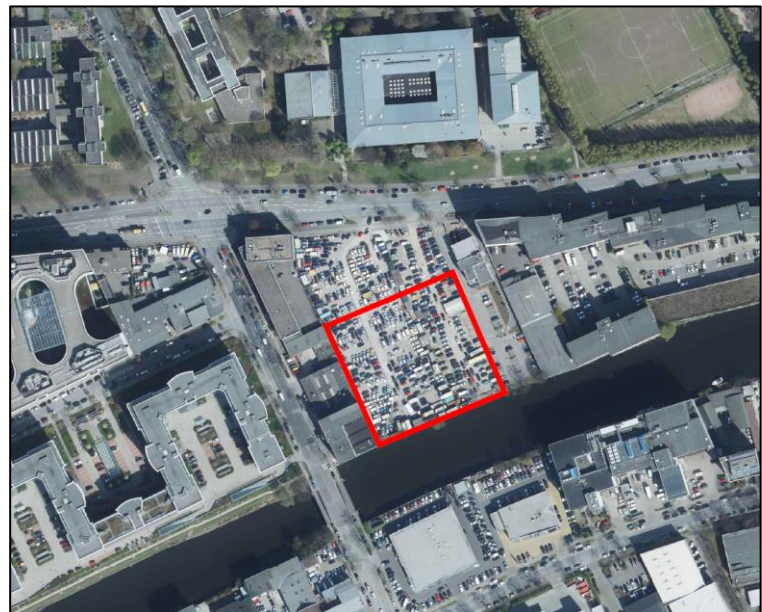
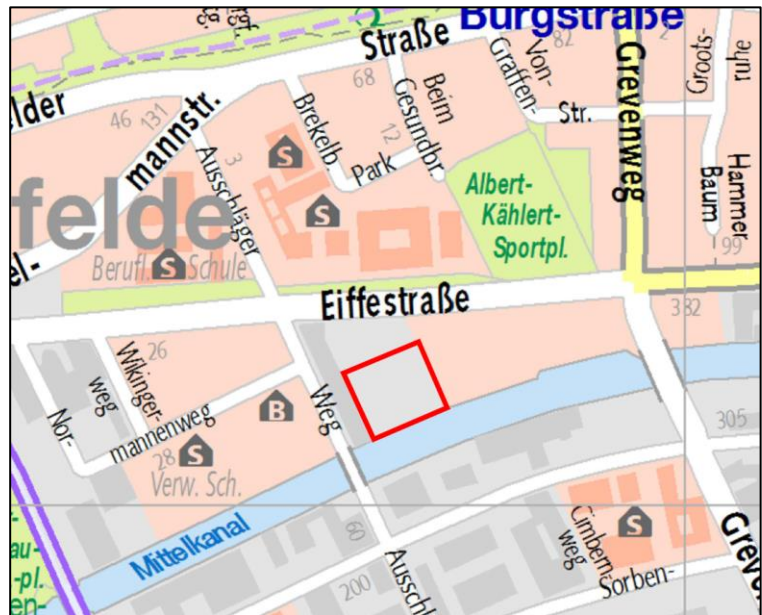
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - In Borgfelde südlich der S-Bahnstrecke Richtung Barmbek, zwischen Bürgerweide und Hinrichsenstraße, östlich Baubürgerweg bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Autobahn A24 - Wohnungsbau, 1-geschossige Ladenzeilen, Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und weiterem Nahversorger nahe Berliner Tor - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Lübecker Straße (U1) und S-Bahn-Station Landwehr innerhalb von 5 Min. fußläufig zu erreichen - Übergeordnete Straßenanbindung über die Bürgerweide direkt an die Bundesstraße B5
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 117 von 1953 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig (W4g), Flächen für Läden 1-geschossig (L1) nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Abriss der leer stehenden Ladenzeilen und vorhandenen Wohnhäuser soll das Quartier in Richtung Bürgerweide neu geordnet werden - Geplant ist ein Wiederaufbau nach Rückbau der Zeilen in zeitgemäßer Architektur und mit größeren Wohnungen sowie eine Verbindung derselben durch eine Blockrandschließung entlang der Bürgerweide als Lärmschutzriegel
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanziert und zum Teil öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau (56 WE) als Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung für Abschnitte 2 und 3 im Januar 2018 erteilt - Abbruchgenehmigung im November 2017 erteilt - Hochbauliche Maßnahmen seit März 2018 laufend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Verkehrs- und Schienenlärm sind zu untersuchen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

Nachrichtliche Übernahme
 (ohne Berücksichtigung
 im Mengengerüst)

Größe in ha	ca. 0,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 183
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein (für UPW)
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn	2017 erfolgt (UPW)
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - In Borgfelde südlich der U-Bahn-Linie U2 Richtung Mümmelmannsberg und der U-Bahn-Linie U4 Richtung Billstedt; zwischen Eiffestraße und Mittelkanal; zwischen Ausschläger Weg und Grevenweg - Derzeit im Bau befindliche Flüchtlingsunterkunft (UPW-Standort) inkl. Kita mit 183 Wohneinheiten
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Vollsortimenter und Discounter an der Eiffestraße und Vollsortimenter Beim Strohhause 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 (B5) entweder über Bürgerweide / Sievekingsallee und oder über Heidenkampsweg / Billhorner Brückenstraße zur A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Borgfelde 8 von 1982 - Festsetzung: Gewerbegebiet (GE), 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerberiegel an der Eiffestraße (Vorbescheidsantrag liegt vor) - Wohnen geschützt dahinter in 2. Reihe, nach Süden und zum Mittelkanal geöffnet
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen“ (UPW) - 100 % öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau als Mietwohnungsbau für Flüchtlinge genehmigt bis 31.12.2031 - Mittelfristig Umnutzung als Mietwohnungsbau für den allgemeinen Wohnungsmarkt mit neuem Planrecht
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Flüchtlinge, mittelfristig Wohnungen für alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Für Flüchtlinge nicht erforderlich, Genehmigung nach § 246 (10) BauGB - Bei Öffnung für andere Bevölkerungsgruppen neues Planungsrecht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung im Dezember 2016 erteilt - Baubeginn im Sommer 2017 erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet - Projekt im Rahmen der „Unterkünfte mit Perspektive Wohnen“ (UPW) - Direkt angrenzend bestehen weitere Einrichtungen von öffentlich-rechtlichen Unterkünften - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BO 07 Projekt
„Bürgerweide 84“
(Borgfelde)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



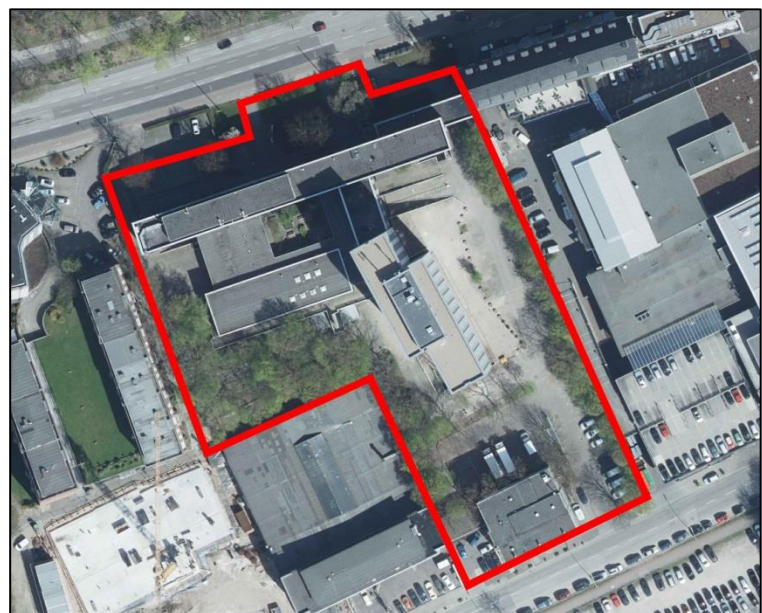
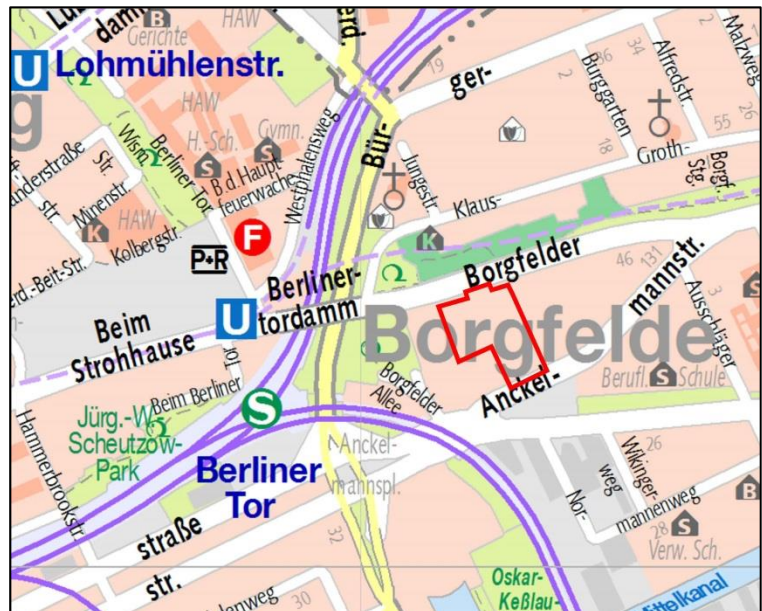
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - In Borgfelde südlich der S- und Fernbahnstrecke Richtung Lübeck und südlich der Bürgerweide sowie westlich Burgstraße an einer stark belasteten Hauptverkehrsachse - 1-geschossige Ladenzeile, Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und Kaufland nahe Berliner Tor - U-Bahn-Station Burgstraße (U2, U4) und S-Bahn-Station Landwehr in 5–7 Min. fußläufig zu erreichen - Über die Bürgerweide besteht Anschluss an die Bundesstraße (B5)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 149 von 1954 - Festsetzung: Flächen für Läden, 1-geschossig nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Abriss der leer stehenden Ladenzeile soll die Baulücke unter Aufnahme der bestehenden Gebäudekanten unter Würdigung des erforderlichen Lärm- und Schallschutzes geschlossen werden - Geplant ist die Arrondierung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung durch ein sich in Architektur und Höhenentwicklung an den angrenzenden Bestand anlehnendes Gebäude
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Überwiegend familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage und der heutigen Baulückensituation sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet - Durch die Lückenschließung wird die Wohnqualität des verlärmten Baublocks deutlich verbessert - Verkehrslärm und Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BO 08 Projekt
„Borgfelder Straße 16
(Studierendenwohn-
heim Gustav-
Radbruch-Haus)“
(Borgfelde)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 900 (Rück- und Neubau 500 Stud. WE)
Eigentümer	FHH / Studierendenwerk Hamburg (Erbbaurecht)
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	noch nicht absehbar
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - In Borgfelde direkt südlich der Borgfelder Straße, nördlich der Anckelmannstraße, westlich Sanitärbetrieb Peter Jenssen - Studierendenwohnheim mit Gastronomie und Gemeinschaftsnutzungen im EG
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch nahe gelegenen Supermarkt REAL sowie Nahversorgungslagen an den Straßen Steindamm und Beim Strohause - U- und S-Bahn-Station Berliner Tor innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - Über die Borgfelder Straße besteht Anschluss an die Bundesstraßen B5 und B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Soll über ein eingeschossiges Verbindungsbauwerk zwischen den neu geplanten Häusern hergestellt werden
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 14 von 1957 - Festsetzung (vordere Reihe): Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO - Festsetzung (Gustav-Radbruch-Haus): Geschäftsgebiet, 1-geschossig, geschlossene Bauweise (G1g); Garagen im Keller (GaK) nach BPVO

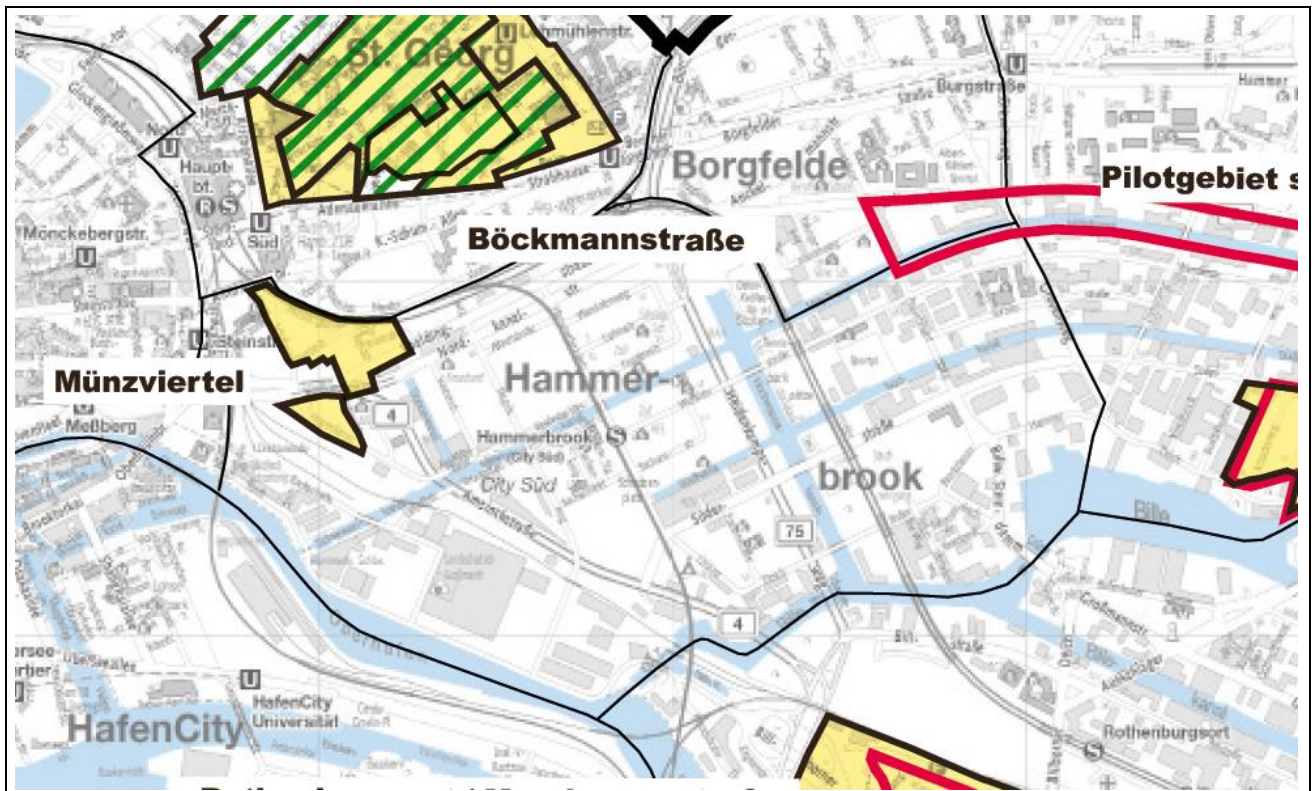
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Neuordnung - Erste Neubauiden liegen vor - Verfolgt wird eine campusartige Bebauung unter Integration des modernisierten Hochhauses
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Studentischer Wohncampus - 100 % öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptzielgruppe: Studierende und Auszubildende - Ergänzend/zu prüfen: Wohnen für Familien, Flüchtlinge (bevorzugt Studierende, Auszubildende)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Wird derzeit geprüft
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuell lfd. Gespräche mit Fachamt SL, Oberbaudirektor und Studierendenwerk Hamburg - Ziel: Auslobung eines Qualifizierungsverfahrens
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Mit Blick auf am Ort vorhandene Studierendenwohnungen und in den letzten Jahren erfolgte bauliche Entwicklungen ist dieser Standort gut für eine Nachverdichtung geeignet - Vorhaben kann nur im Zuge der Erteilung erheblicher Abweichungen vom geltenden Planrecht erteilt werden; Möglichkeit der Befreiung ist zu prüfen; ansonsten neues Planungsrecht erforderlich - Aufgrund der Lage direkt an der Borgfelder Straße von Beginn an lärmschützende Maßnahmen mitzudenken - Am Ort vorhandener möglicherweise erhaltenswerter Baumbestand in der Planung mit zu berücksichtigen - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Hammerbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	4.067	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	13,7	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	3,1	14,2	18,3
Haushalte	1.792	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,4	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	8,6	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	27,3	29,8	25,6
Fläche in km ²	2,5	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	1.629	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	77	23.907	249.198
Wohnungen	1.678	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,4	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	56,3	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	23,2	31,6	38,3
Sozialwohnungen	219	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	0	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Verstetigungsgebiet Münzviertel	1.418

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



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 vergrößerte, „neue“ Stadtteil umfasst seitdem auch das sogenannte 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 konnte inzwischen eine Trendwende zu einem gemischt genutzten Quartier erfolgreich eingeleitet werden. Dieses wohnungspolitische Ziel wird inzwischen durch die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ von 2014 gestützt, das den Hamburger Osten – von Hammerbrook bis Billstedt – als einen Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung benennt. Die Leitgedanken des Konzepts werden beispielhaft in elf Fokusräumen konkretisiert, zu denen auch Hammerbrook zählt.

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 seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung 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 aktuelle Trittsteine der Wohnungsbauentwicklungen, mit denen der Wohnungsbau im westlichen Hammerbrook in Gang gekommen ist, sind die bereits fertiggestellten etwa 330 Wohnungen mit einem 1/3-Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen am Sonninkanal und die kurz vor der Fertigstellung stehenden 294 Wohnungen, davon ein Drittel als öffentlich geförderte Mietwohnungen, zwischen Nagelsweg und Mittelkanal. Mit dem Sonninpark-Projekt und seinen in Bau befindlichen 750 Wohnungen ebenfalls mit einem 1/3-Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen zwischen Nagelsweg und Sonninstraße findet der Stadtumbau im westlichen Hammerbrook seinen Abschluss. Aus heutiger Sicht ist durch den in Aufstellung befindlichen Text-Plan Hammerbrook 13 für den Bereich zwischen Hochwasserbassin und Hammerbrookstraße von einem weiteren Potenzial von insgesamt bis zu 1.000 Wohnungen auszugehen. Dieses große zusammenhängende Wohnungsbaupotenzial mitten im Bestand vormals monofunktionaler Nutzungen stellt eine besondere Herausforderung dar.

Über die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes „Hammerbrook 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.

So wurde neben dem bereits fertiggestellten Wohnungsbauprojekt am Sonninkanal, für das vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, ein weiteres bedeutendes Wohnungsbauprojekt am Nagelsweg entwickelt, bei dem derzeit 294 Wohnungen mit einem Anteil von 91 öffentlich geförderten Mietwohnungen entstehen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führte ebenfalls auf Basis eines städtebaulichen sowie eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Entwicklung der bisher größten Wohnungsbaupotenzialfläche auf dem ehemals durch die Firma Sharp genutzten Betriebsgrundstück das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 12 durch, für das 2016 die Vorweggenehmigungsreife erreicht wurde. Der Baubeginn fand noch in 2016 statt. Die Bauarbeiten dauern wegen der Größe des Projekts an, sind aber weit fortgeschritten. Mit dem Neubau von insgesamt rund 750 Wohneinheiten mit einem Anteil von etwa 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen wird zwischen Nagelsweg und Sonninstraße 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 und planungsrechtlich gesichert.

Nahversorgungszentrum und Parkanlage stellen auch für die Beschäftigten an dem Bürostandort durch Angebote zum Einkaufen und zum Verweilen einen wichtigen Synergieeffekt dar und fördern so das sinnvolle und verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. In diesen bereits fertiggestellten und in Bau befindlichen Wohnbauflächen sind bzw. werden primär Wohnungen für Familien und nachgeordnet Single- und Zweipersonenhaushalte entwickelt.

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, so dass von einer Umsetzung nach der für Ende 2018 terminierten Vorweggenehmigungsreife auszugehen ist. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat im Juni/Juli 2018 stattgefunden. Derzeit laufen Bauantragsverfahren für das Grundstück Wandalenweg 5 mit 35 Wohnungen sowie für das Grundstück Wendenstraße 16 mit insgesamt etwa 750 Kleinwohnungen für Studierende und Auszubildende. Wegen der großen baulichen Dichte und einem eher kleinen Freiflächenanteil ist dieser Bereich weniger für Familien geeignet.

Zur Entwicklung des Grünzugs östlich des Hochwasserbassins im Verlauf des Elbe-Bille-Alstergrünzugs hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in 2018 das Bebauungsplan-Verfahren Hammerbrook 9 wieder aufgenommen. Damit soll ein wichtiger Baustein für die Bereitstellung der erforderlichen Wohnfolgebedarfe geleistet werden. Im Anschluss an den Grünzug sind bereits im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Industriegebiet Gewerbenutzungen mit anteiliger Berücksichtigung der Kreativwirtschaft entwickelt worden. Das östlich anschließende 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 vier Lieger am Norderkai-Ufer vorhanden, zwei weitere sind im Bau.

Das Münzviertel war von 2009 bis 2015 ein landesfinanziertes Fördergebiet der Stadtteilentwicklung in der Steuerungsverantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. 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. Die Wohnnutzung stellt trotz der Insellage den stabilisierenden Faktor für das Münzviertel dar.

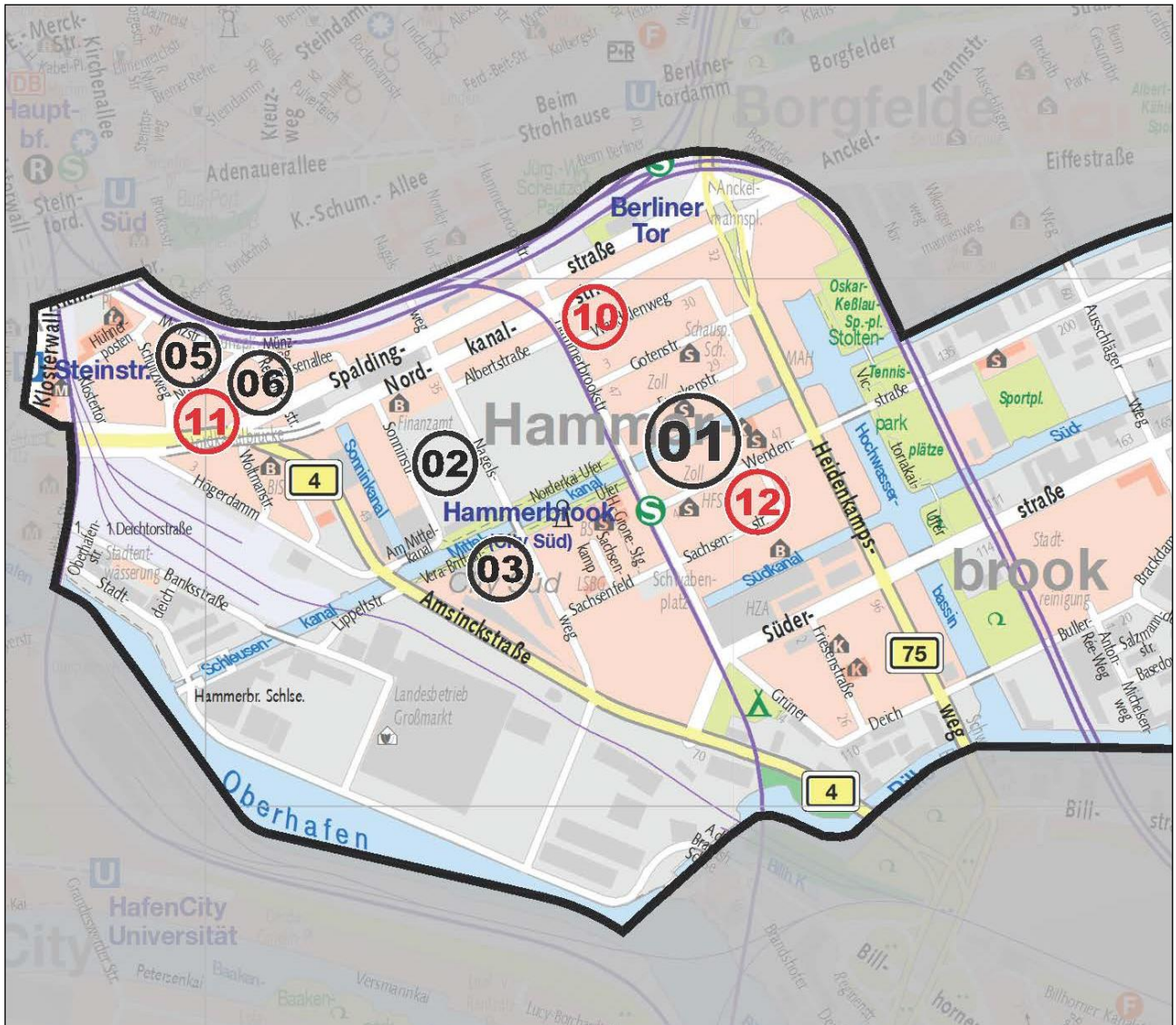
Die Sanierung der Münzburg und der Bau des Wichernhofes im Jahre 2004, in dem neben verschiedenen sozialen Einrichtungen auch 111 Sozialwohnungen geschaffen wurden, haben positive Impulse gesetzt. Ziel ist es, den bestehenden Wohnstandort weiter zu stabilisieren und konkrete Verbesserungen im Wohnumfeld zu erreichen. Hierbei wird das Münzviertel sicherlich auch von der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung südlich der Nordkanalstraße profitieren. Insbesondere mit der Realisierung von Wohnungsneubau (insgesamt 424 WE, davon 61 % 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. Weitere rund 130 Wohnungen können in rückwärtiger Lage auf dem brachliegenden Grundstück Amsinckstraße / Schultzweg / Norderstraße entstehen. Mit der Entwicklung dieser Wohnbaufläche und den zur Amsinckstraße ausgerichteten zu entwickelnden Dienstleistungsnutzungen sollen die Wohnnutzungen den notwendigen Lärmschutz erhalten, um qualitativ volles Wohnen in zentraler Lage zu erreichen.

Eine neue Herausforderung stellt seit 2014/2015 der deutlich verstärkte Zuzug zahlreicher aus Krisenregionen Geflüchteter dar. Im Stadtteil Hammerbrook sind zwei Standorte in Modulbauweise mit Kapazitäten von 172 und 474 Plätzen geschaffen worden. Ferner konnte ein Hotel mit einer Kapazität von 164 Plätzen umgenutzt werden. Außerdem wird ein Standort mit bis zu 460 Plätzen für Obdachlose im Winternotprogramm vorgehalten. An der Eiffestraße (unmittelbar angrenzend in Borgfelde) entstehen derzeit 183 Wohnungen im Kontext der Senatsplanung „Unterbringung mit der Perspektive Wohnen“ (UPW). Darüber hinaus sind in Hammerbrook weitere Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Projektierung.

Insgesamt verfügt Hammerbrook mit seinen teilweise brachliegenden und untergenutzten Flächen auch zukünftig über ein bedeutendes Potenzial für die weitere Entwicklung von gemischten Nutzungen mit einem erhöhten Wohnanteil in zentraler innenstadtnaher Lage (vgl. Entwicklungskonzept „Hammerbrook 2020+“). Mehrere größere Bauvorhaben sind inzwischen fertiggestellt oder 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.

Der Stadtteil Hammerbrook ist wegen seiner zentralen Lage gerade auch für studentisches Wohnen geeignet. Seitens des Bezirks und des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird weiterhin die nachhaltige Stärkung des Büro- und Gewerbestandortes verfolgt und gleichzeitig neues Wohnen an den hierfür geeigneten Standorten gezielt unterstützt. Ein wichtiges Instrument zur Steuerung dieser komplexen Planungsprozesse wird auch der in Aufstellung befindliche bezirkliche „Rahmenplan Hotelentwicklung Innenstadt“ des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung sein, mit dem die insbesondere in Hammerbrook aktuell sehr große Nachfrage nach Hotelstandorten koordiniert werden soll. Besonderes Augenmerk seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird ebenso weiterhin auf die Schaffung sozialer und sonstiger Wohnfolgeeinrichtungen zu legen sein.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hammerbrook



Neue Potenzialflächen 2018

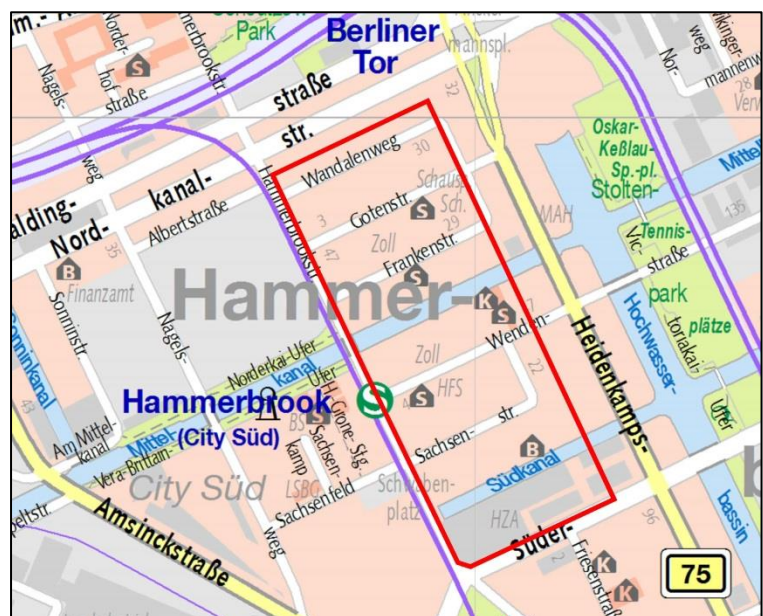
- HB 10 Wandalenweg 5
- HB 11 Amsinckstraße / Norderstraße (Fl. 1824, 1710)
- HB 12 Wendenstraße 14–16

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- HB 01 Textplanänderung Hammerbrook-Ost
- HB 02 Sonninpark, ehem. Sharp-Grundstück
- HB 03 Nagelsweg 24
- HB 05 Münzviertel (Gehörlosenschule)
- HB 06 Repsoldstraße 48

HB 01 Projekt
„Textplanänderung
Hammerbrook-Ost“
(Hammerbrook)

Größe in ha	ca. 18
WE-Zahl insgesamt	ca. 200 (zzgl. HB 10, HB 12)
Eigentümer	überwiegend privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	Ende 2018
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

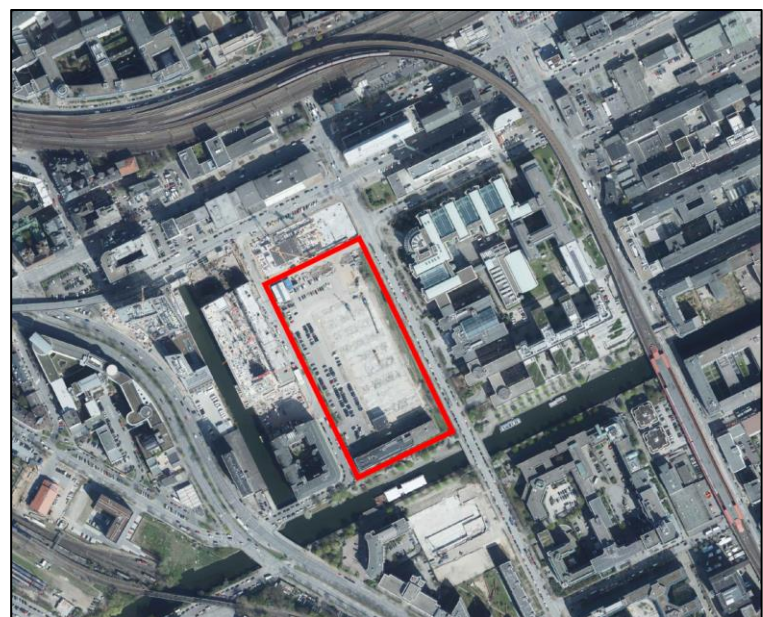
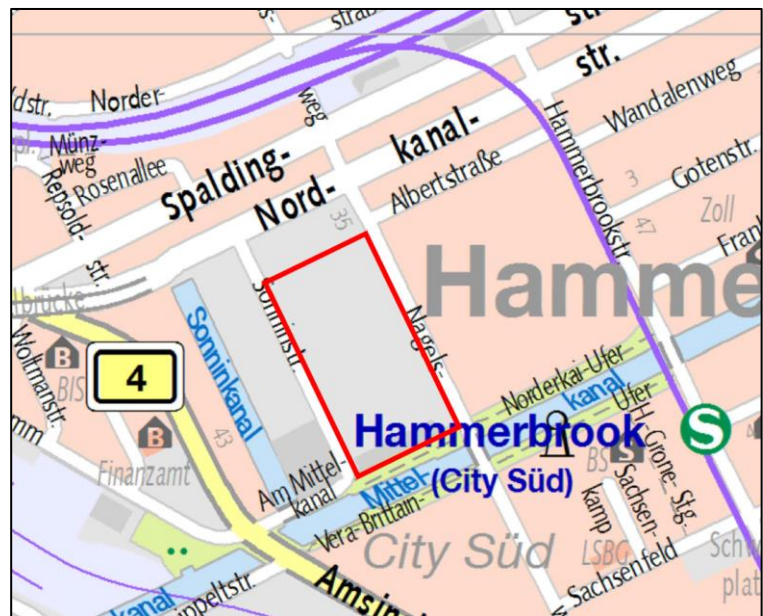


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet liegt zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg / Hochwasserbassin sowie Nordkanalstraße und Grüner Deich - Derzeitige Nutzungen: überwiegend Büro und Gewerbe
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in Hammerbrook derzeit begrenzt verfügbar, nächstgelegene in St. Georg (z. B. Am Strohhause); Neuansiedlungen westlich an der Nordkanalstraße im Bau - Gute ÖPNV-Anbindung: S-Bahn-Haltestellen Hammerbrook und Berliner Tor, Bushaltestellen Hammerbrookstraße / Heidenkampsweg - Gute überörtliche Straßenanbindung über Heidenkampsweg, B4 und die B4/B75 zur A1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 83 von 1953, D 83/3 von 1962 - Festsetzung: überwiegend Geschäftsgebiet, 2- bis 5-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der funktional stark auf Büronutzungen ausgerichteten Flächen um anteilige Wohnnutzungen - Stärkere Belebung des Stadtteils durch Nutzungsmischung - Mobilisierung von Potenzialen für die Wohnnutzung in innenstadtnah und ruhig gelegenen Teilbereichen des Stadtteils
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Primär Singles bzw. Haushalte ohne Kinder
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Textplanänderung des geltenden Planungsrechts; Änderung des „Geschäftsgebiets“ nach BPVO in „Kerngebiet“ nach BauNVO - Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 13
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Überarbeitung des Bezirklichen Rahmenkonzepts „Hammerbrook 2020+“ mit Aussagen zur mittelfristigen Entwicklung des Stadtteils durch das Fachamt SL - Textplanänderungsverfahren durch das Fachamt SL in Bearbeitung, öffentliche Auslegung im Juni 2018 - FNP-Änderung (Berichtigung) im lfd. Verfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hochattraktive innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zwischen Arbeitsstätten und potenziellem Wohnraum - Zur Sicherung der Wohnqualität müssen insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erfolgen - Stärkung der für die Wohnnutzung wichtigen Infrastruktur (Kita, Schulen, Nahversorgung) erfolgt bereits im Zuge von laufenden Bebauungsplanverfahren und aktuellen Einzelvorhaben im westlichen Hammerbrook - Liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HB 02 Projekt
„Sonninpark, ehem.
Sharp-Grundstück“
(Hammerbrook)

Größe in ha	2,7
WE-Zahl insgesamt	750
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2016 vor
Baubeginn	2016 erfolgt
Innenentwicklung	ja

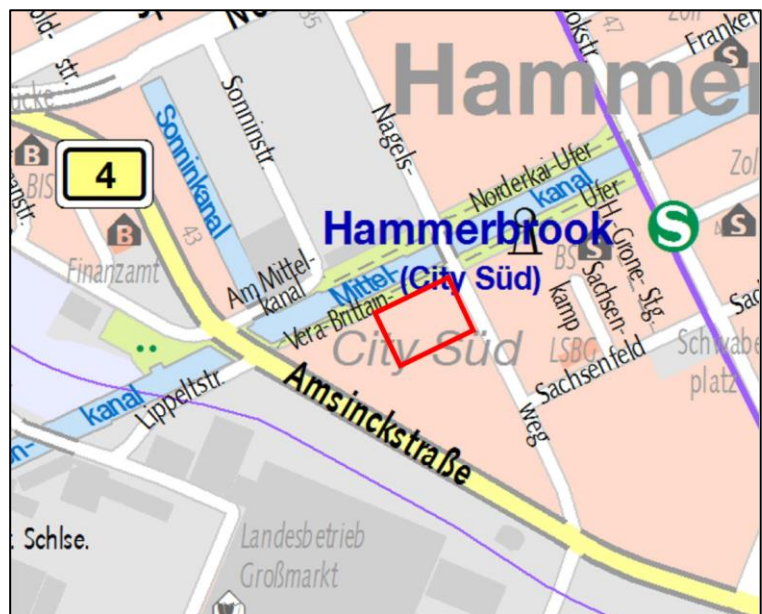


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt zwischen der Sonninstraße und dem Nagelsweg im westlichen Teil von Hammerbrook
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise un- terversorgt (besonders Lebensmittel) - Kitas, Spielplätze 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 befin- den sich in fußläufiger Entfernung (10 Min.) - Anbindung über den Nagelsweg an die Bundesstraße B4
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 6 von 1978 mit Festsetzung: MK 7- geschossig an der Nordkanalstraße; MK 5-geschossig im mittlere- ren Grundstücksteil; MK 4- bis 7-geschossig am Mittelkanal - Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 12 mit Festsetzung: MK, 7- und 9-geschossig; WA 7-, 9- und 10-geschossig; Parkanlage

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines neuen Wohnstandorts mit eigenständigem Charakter auf Basis eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs, eines freiraumplanerischen Workshops und eines Werkstattverfahrens zur hochbaulichen Qualifizierung (Auslober Bezirksamt / Fachamt SL und Vorhabenträger) - Einzelhandelsnutzungen im EG der nördlichen Wohnbebauung - Entwicklung einer ca. 12.000 qm großen, öffentlich nutzbaren Grün- und Freifläche mit großem Spielplatz auch für die Bewoh- ner des gesamten Stadtteils (Quartierspark) - Kitas für die Wohnungen im Plangebiet und für die Wohnungen am Sonninkanal
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwoh- nungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans war erforderlich - Für den Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 12 liegt seit November 2016 die Vorweggenehmigungsreife vor; zur Siche- rung der Planung wurden mehrere städtebauliche Verträge zwischen Fachamt SL und Vorhabenträgern geschlossen
Projektstand / Handlungsschritte	- Alle Gebäude befinden sich in der Umsetzung
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage gut für Wohn- nutzungen geeignet - Im Norden Ausbildung eines MK-Lärmriegels (Finanzämter) - Aufgrund der Größe des Plangebiets werden neben Wohnungs- neubau auch Infrastrukturmaßnahmen (Lebensmittel, Kita u. a.) sowie öffentlich nutzbare Grünflächen geschaffen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HB 03 Projekt
 „Nagelsweg 24“
 (Hammerbrook)**

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



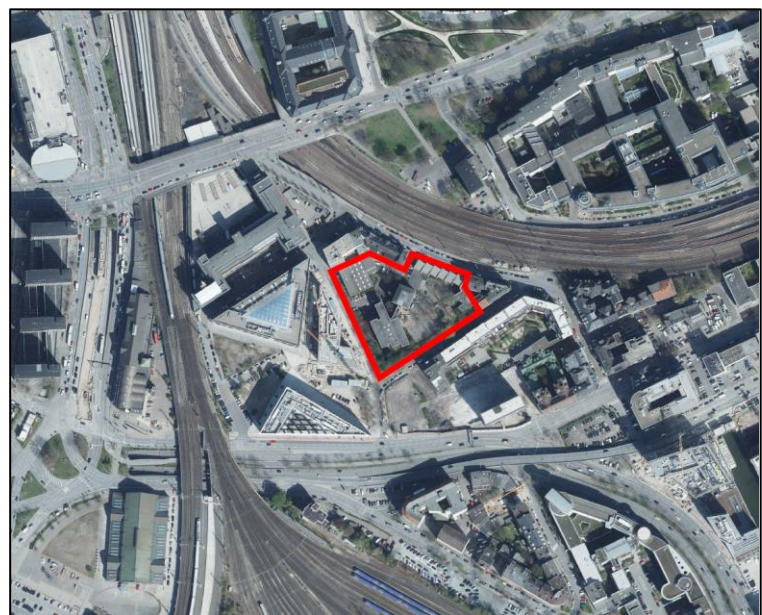
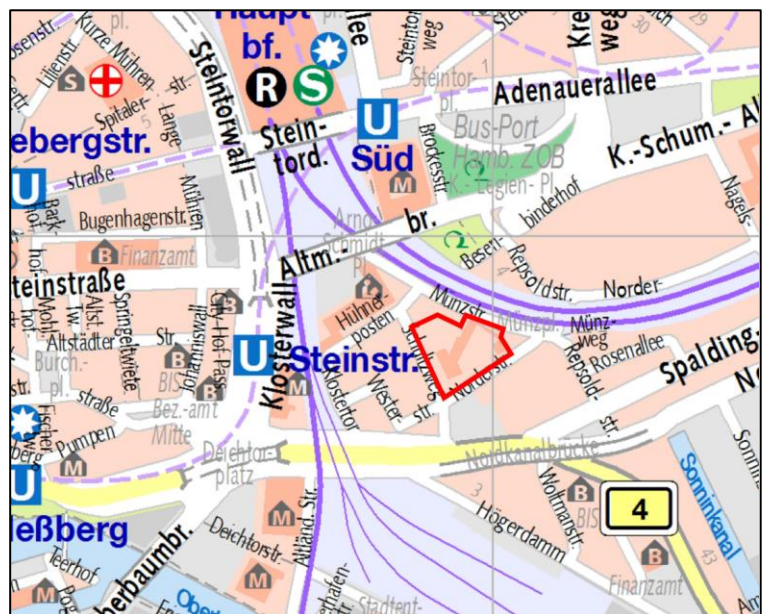
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich des Mittelkanals auf der Westseite des Nagelsweg - Vor Abbruch Standort eines Bürogebäudes
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten werden in unmittelbarer Nähe derzeit realisiert (s. Projektbogen HB 02) - Gute ÖPNV-Anbindung: S-Bahn-Station Hammerbrook sowie ZOB/Hauptbahnhof - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 von 1985 - Festsetzung: MK, 3- bis 4-geschossig; MK, 4-5-geschossig; GRZ 0,8; GFZ 2,4

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch der vorhandenen Bürogebäude - Blockrandbebauung am Mittelkanal und am Nagelsweg und rückwärtig in 2. Reihe Realisierung von 2 Gebäudezeilen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mix aus öffentl. geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet bietet die Chance, im Anschluss an die großen Wohnungsbauprojekte nördlich des Mittelkanals die Wohnfunktion hier in einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter zu stärken - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HB 05 Projekt
„Münzviertel
(Gehörlosenschule)
(Hammerbrook)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	424
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

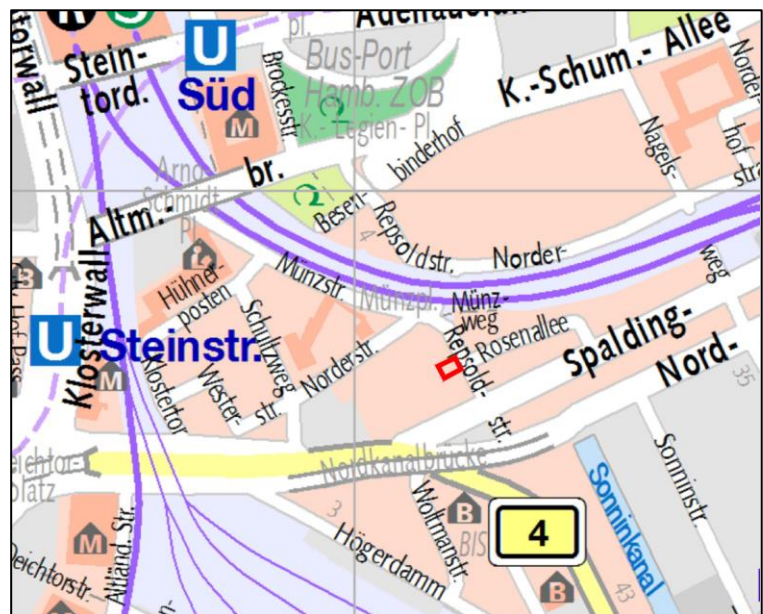


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Das Plangebiet liegt im Münzviertel
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg und in der Innenstadt vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung durch ZOB/U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof/Bushaltestellen Amsinckstraße - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen (B4/B75)
Interne Erschließung	- Erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 254 von 1959 - Festsetzung: Schule

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Konversion der ehemaligen Schule - Baublockentwicklung durch Schließung aller 3 Blockränder unter Aufnahme der vorhandenen Nachbarbebauung - Erhalt des ehemaligen Schulgebäudes im Innenhof
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen (61 % öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Gemischte Wohnformen - Wohnen für Auszubildende, studentisches Wohnen, Wohnen für Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerisches Realisierungswettbewerbs - Im Anschluss Durchführung Hochbau-/Fassadenqualifizierungen - Vorbescheide erteilt, laufende Widerspruchsverfahren - Integration sozialer Angebote und stadtteilaffiner Nutzungen ist vorgesehen - Bauantragsverfahren für 2. HJ. 2018 in Vorbereitung - Das Fachamt SL erarbeitet für die einzelnen Baufelder derzeit städtebauliche Verträge
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage gut geeignet für Wohnnutzungen - Im Umfeld starke Lärmbelastungen (Schiene, Straße) - Ehemaliges RISE-Fördergebiet Münzviertel, Schlüsselprojekt der Quartiersentwicklung - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HB 06 Projekt
„Repsoldstraße 48“
(Hammerbrook)

Größe in ha	0,035
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



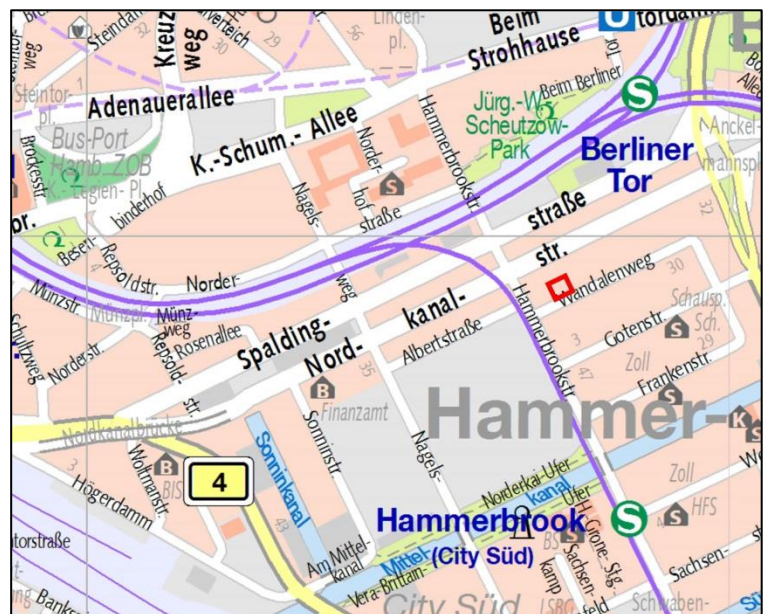
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Baulücke in Straßenrandbebauung - Brachfläche ohne Nutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg und in der Innenstadt vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung durch ZOB/U- und S-Bahn-Station Hauptbahnhof/Bushaltestellen Amsinckstraße - Gute überörtliche Straßenanbindung über die B4 und B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6 von 1983 - Festsetzung: MK, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Straßenrandbebauung unter Berücksichtigung der benachbarten Trauf- und Gebäudehöhen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau mit 12 Wohneinheiten - Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt Künstlerinnen und Künstler sowie Kreative
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen genehmigt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid erteilt (2012) - Derzeit kein Bauwille erkennbar
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HB 10 Projekt
 „Wandalenweg 5“
 (Hammerbrook)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,08
WE-Zahl insgesamt	35
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	Ende 2018
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



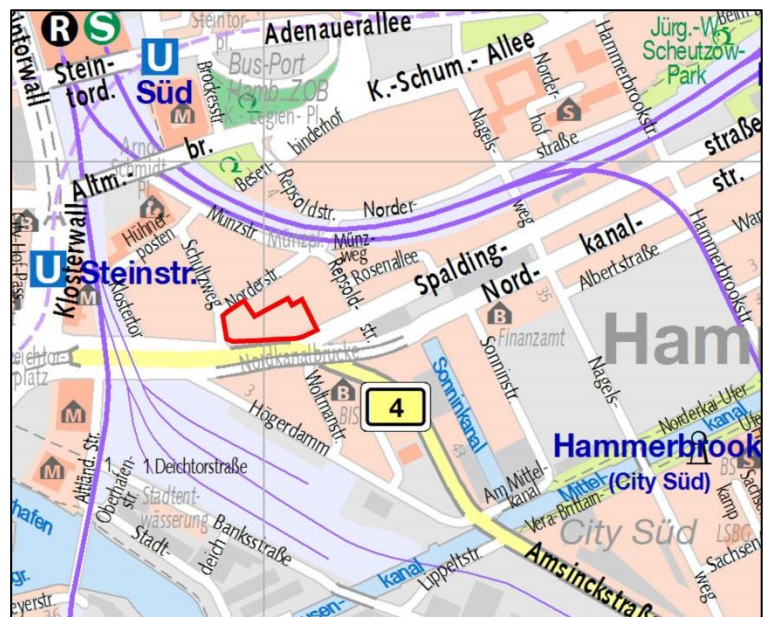
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich des Wandalenwegs sowie östlich der Hammerbrookstraße - Gewerbliche Nutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet derzeit teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel); im Kontext des lfd. Sonninpark-Projektes wird durch Ansiedlung eines großen Vollsortimenters und weiteren Einzelhandels die Nahversorgung wesentlich verbessert - S-Bahn-Stationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (15 Min.) - Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden; auch hier wird im Rahmen lfd. Projekte eine deutliche Qualifizierung verfolgt - Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert - Über Hammerbrookstraße Anschluss an die Bundesstraße B4
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 83/3 von 1961 - Festsetzung: Geschäftsgebiet, 2-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Arrondierung der im städtebaulichen Umfeld projektierten Neubauplanungen für Hotels um eine 8-geschossige straßenbegleitende Mantelbebauung - Unterstützung der lfd. Entwicklungen im östlichen Hammerbrook zu einem stärker gemischt genutzten Quartier
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - In Aufstellung befindlicher Textbebauungsplan Hammerbrook 13 (öffentliche Auslegung im Juni/Juli 2018) mit Umstellung Geschäftsgebiet in Kerngebiet (anteilig Wohnen)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Errichtung eines Nahversorgers, weiteren Einzelhandels, öffentlicher Grün- und Freiraumnutzungen mit Spielplatz sowie einer Kita im nahegelegenen B-Plan-Gebiet Hammerbrook 12 (in Durchführung) im Westen - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HB 11 Projekt
„Amsinckstraße / Nor-
derstraße (Fl. 1824,
1710)“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,65
WE-Zahl insgesamt	130
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Amsinckstraße und Norderstraße innerhalb des Münzviertels und in unmittelbarer Nähe zum Hühnerposten und Hauptbahnhof - Aktuell ist die Fläche nach Abbruch unbebaut
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Stadtteil St. Georg und in der Innenstadt vorhanden - Der Hauptbahnhof ist nur wenige 100 Meter entfernt - Das Plangebiet ist gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Klostertor 11 – St. Georg 41 (2006) - Festsetzung: MK (Mindestanteil Wohnen 2.000 m² BGF im nördlichen Bereich); GRZ 1,0

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan sieht hier eine verdichtete Blockrandbebauung vor - Wohnen ist nur in bestimmten lärmabgewandten Bereichen im nördlichen Teil der Fläche mit mindestens 2.000 m² der Geschossfläche zulässig (in 2. Reihe)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Anteilig öffentlich gefördert (Höhe und ggf. Sonderwohnformen sind noch zu bestimmen)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Haushaltstypen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vergabe des Gesamtgrundstückes als Wirtschaftsförderungsfall; es ist zu prüfen, ob die Vergabe der Wohnungsbaufäche davon entkoppelt werden kann
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung - Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: Die Fläche grenzt im Norden an das denkmalgeschützte Gebäude (Norderstraße 46) und im Osten an das Denkmalschutzensemble „Spaldingstraße 41–47“ - Hohe Lärmemissionen durch die Amsinckstraße – gesunde Wohnverhältnisse müssen insbesondere durch bauliche Maßnahmen und entsprechende Grundrissplanung sichergestellt werden - Schienenlärm, Verkehrslärm und Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HB 12 Projekt
„Wendenstraße 14–
16“
(Hammerbrook)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 750
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	Ende 2018
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

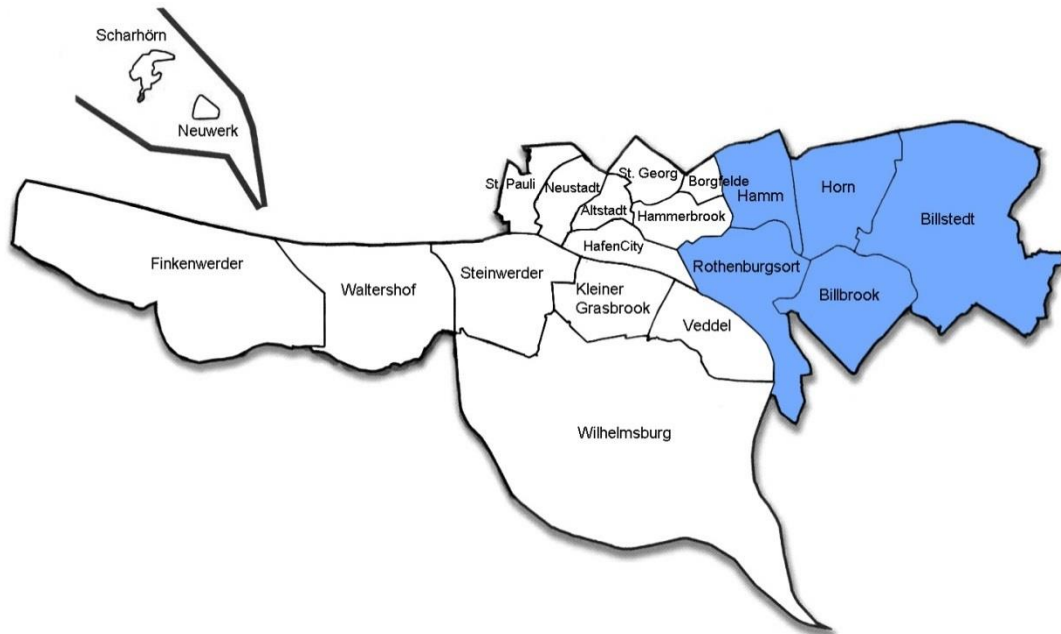


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Wendenstraße und Sachsenstraße in 2. Reihe hinter dem Olympus-Neubau Heidenkampsweg 66 - Derzeit Büronutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet derzeit teilweise unterversorgt (besonders Lebensmittel); im Kontext des lfd. Sonninpark-Projektes wird durch Ansiedlung eines großen Vollsortimenters und weiterer Einzelhandelsnutzungen die Nahversorgung zeitnah wesentlich verbessert - S-Bahn-Stationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (5–10 Min.) - Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden; auch hier wird im Rahmen lfd. Projekte eine deutliche und zeitnahe Qualifizierung verfolgt - Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert - Über Hammerbrookstraße Anschluss an die Bundesstraße B4
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 83/3 von 1961 - Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke, Grünfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Realisierung des im Zuge des Neubaus des Olympus-Headquarters Europa geforderten Wohnungsanteils - Neubau des sog. Olympus-Campus in Form von kleinen Apartments in 2. Reihe an der Wendenstraße in Form einer Blockrandbebauung - Unterstützung der lfd. Entwicklungen im östlichen Hammerbrook zu einem stärker gemischt genutzten Quartier
Art des Wohnens	- Mikroapartments, anteilig mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Anlehnung an die Förderkriterien der IFB für öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- 1-Personen-Haushalte, Studierende, Auszubildende
Neues Planungsrecht	- In Aufstellung befindlicher Textbebauungsplan Hammerbrook 13 (öffentliche Auslegung im Juni/Juli 2018) mit Umstellung Geschäftsgebiet in Kerngebiet (anteilig Wohnen)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Baugenehmigungsverfahren - Abstimmung und Abschluss städtebaulicher Vertrag zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Errichtung eines Nahversorgers, weiteren Einzelhandels, öffentlicher Grün- und Freiraumnutzungen mit Spielplatz sowie einer Kita im nahegelegenen B-Plan-Gebiet Hammerbrook 12 (in Durchführung) im Westen - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



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

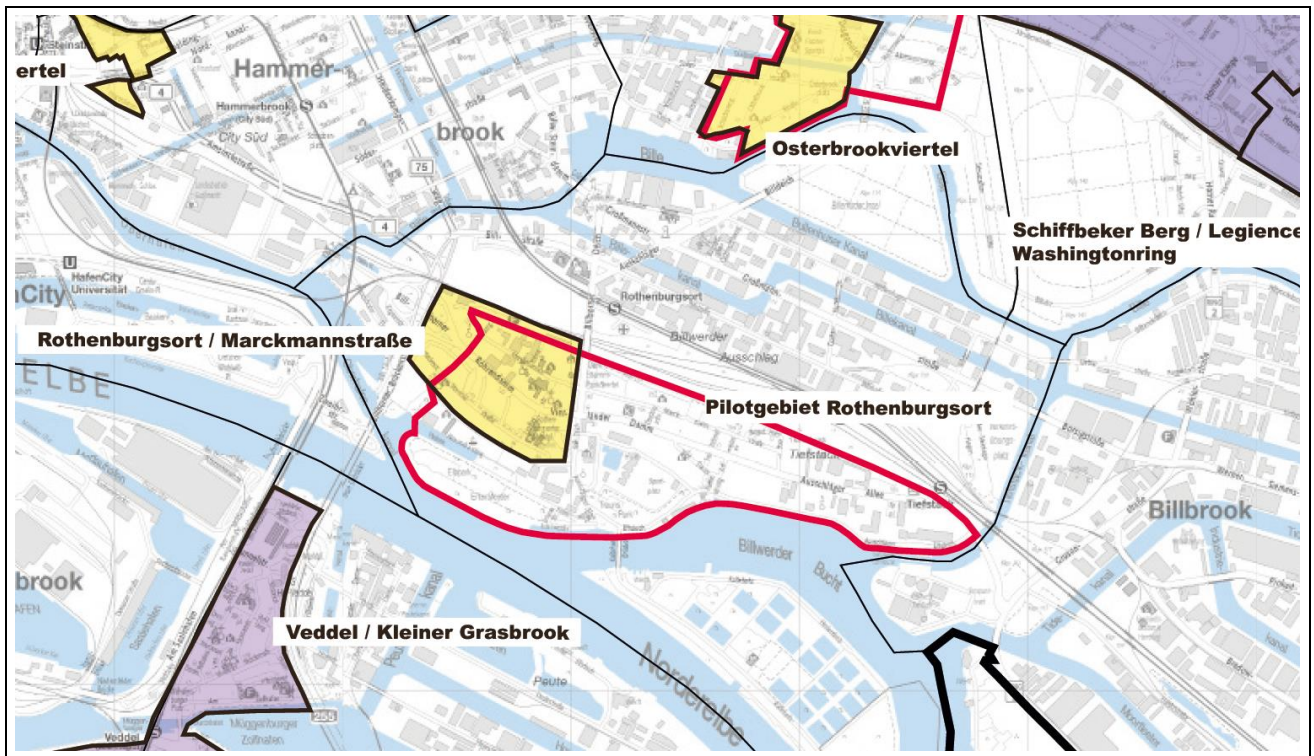


3.3 Der Osten

Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook

Rothenburgsort			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	9.137	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	17,1	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	14,7	14,2	18,3
Haushalte	5.190	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	59,4	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	17,2	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	32,3	29,8	25,6
Fläche in km ²	7,2	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	1.271	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	519	23.907	249.198
Wohnungen	4.557	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	3,0	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	60,5	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	30,2	31,6	38,3
Sozialwohnungen	928	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	142	5.428	19.081
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			
			Einwohner
Verstetigungsgebiet Rothenburgsort / Marckmannstraße			3.826

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



Rothenburgsort

Rothenburgsort erstreckt sich entlang von Norderelbe und Bille und reicht vom südöstlichen Rand der Innenstadt bis zu den Marschlanden in Bergedorf. Johann Rodenberg erwarb 1614 den heutigen Traunspark und wurde damit zum Namensgeber des heutigen Rothenburgsorts. Der Stadtteil entwickelte sich in der Gründerzeit zu einem hafennahen, dicht bebauten Wohn- und Gewerbestandort, wurde jedoch im Juli 1943 durch alliierte Luftangriffe fast vollständig zerstört. Nach dem Krieg war zunächst unklar, mit welcher städtebaulichen Struktur und mit welchem Nutzungsprofil Rothenburgsort wieder aufgebaut werden sollte. Erst zum Ende der 1950er-Jahre wurde eine planerische Gesamtkonzeption beschlossen und in sechs Durchführungsplänen schrittweise normiert.

Rothenburgsort gliedert sich heute in eine Reihe vergleichsweise scharf voneinander abgegrenzter Bereiche. Der Kern des Stadtteils mit seinen etwa 9.140 Bewohnerinnen und Bewohnern wird dabei vom öffentlich geförderten Mietwohnungsbau aus den Jahrzehnten des Wiederaufbaus geprägt. Nördlich davon finden sich weitläufige Bahnanlagen und Gewerbegebiete. Eine Besonderheit ist die von Kleingärten beherrschte Billerhuder Insel zwischen Bille und Bullenhuser Kanal.

Die Anbindung Rothenburgsorts an die Innenstadt und den übergeordneten Straßenverkehr erfolgte mit einem zeittypischen groß dimensionierten, kleeblattförmigen Verkehrsbauwerk, das 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.

Die „Neue Wasserkunst“, die nach dem großen Brand von 1842 die alten Standorte in der Innenstadt ersetzte, wurde mit dem 65 m hohen Wasserturm zum Wahrzeichen des Orts. 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. Für lange Zeit war auch das Hygiene-Institut Hamburg eine gesamtstädtisch wichtige Einrichtung in Rothenburgsorts, jedoch wird die Einrichtung den Standort perspektivisch aufgeben, um an einen technisch und funktional zeitgemäßen Standort zu ziehen. Neben der attraktiven Wasserlage und der Elbinsel Kaltehofe bestimmen auch Grün- und Freizeitbereiche wie der Elbpark Entenwerder mit dem „Goldenen Pavillon“ und der Traunspark das Stadtbild Rothenburgsorts und geben ihm eine gewisse Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Seit Langem wird vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Kommunalpolitik die Zielsetzung verfolgt, die Lebens- und Wohnqualität im Stadtteil nachhaltig zu verbessern. Das Quartier Rothenburgsort / Marckmannstraße wurde 1997 als Fördergebiet in die Integrierte Stadtteilentwicklung – Soziale Stadt der Bund-Länder-Förderung – aufgenommen. 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 vor allem die Neuentwicklung des Rothenburgsorter Marktplatzes mit der Gestaltung einer neuen Markt- und Grünachse zwischen Zentrum und Wasserturm, die Konkretisierung und Wegbereitung für den heutigen Neubau des „Hauses der Jugend“ und der gemeinsam mit einem privaten Investor realisierte „Goldene Pavillon“ mit Segelschule für die 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.

Die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ von 2014 hat den Hamburger Osten – von Hammerbrook bis Billstedt – als einen Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung benannt. Die Leitgedanken des Konzepts werden beispielhaft in elf Fokusräumen konkretisiert, zu denen auch Rothenburgsort zählt.

Im Kontext dieser Entwicklungen wurde und wird Rothenburgsort zunehmend als aufstrebender Stadtteil wahrgenommen, das Image der unauffälligen Cityrandlage hat sich nachhaltig gewandelt. Dennoch ist das Mietniveau – auch bedingt 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 Verstetigungskonzept erarbeitet, das die zukünftige Entwicklungsperspektive für den Stadtteil Rothenburgsort aufzeigt. Vor diesem Hintergrund wurde 2015 der Bereich südlich der Bahntrasse als Pilotquartier „Rothenburgsort“ des Hamburgischen Bündnisses für die Quartiere zusammengefasst.

Im Jahr 2018 hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung den „Rahmenplan Rothenburgsort“ erarbeitet, in dem die laufenden und geplanten Entwicklungsprojekte, Einzelvorhaben und Projektansätze in Rothenburgsort und den angrenzenden Quartieren zusammen dargestellt sind, um damit für die vielfältigen, sich teils räumlich und inhaltlich überschneidenden Entwicklungsprojekte und den Gesamtprozess ein Steuerungsinstrument zu schaffen. Auch die Hinweise und Projektideen aus dem Prozess des Bündnisses für die Quartiere finden darin Berücksichtigung. Rund 40 Einzelvorhaben belegen die erhebliche Entwicklungsdynamik, die Rothenburgsort in den nächsten Jahren prägen wird.

Ein bedeutendes Vorhaben, das Rothenburgsort in Zukunft im Westen verändern wird, ist die Entwicklung eines neuen Mischquartiers mit hohem Wohnanteil zwischen Billhorner Kanalstraße und Billhorner Röhrendamm, für das das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aktuell den Bebauungsplan Rothenburgsort 16 erarbeitet (die öffentliche Plandiskussion fand im Mai 2018 statt). Besondere Herausforderungen der Planungen sind zum einen die angemessene Beachtung der zahlreichen im Gebiet vorhandenen Gewerbetreibenden und zum anderen der Umgang mit der lärmemittierenden Güterumgebungsbahn im Norden. Das städtebauliche Konzept als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens trägt dieser Situation durch die entsprechende Nutzungsverteilung auf dem Areal und die Baukörperstellung Rechnung. Insgesamt sollen hier rd. 1.100 Wohnungen entstehen. Davon sollen ca. 500 Wohneinheiten als Studierendenwohnungen mit Ausbildung einer Lärmschutzwand zu den Bahngleisen errichtet werden. Etwa 30 % der Wohnungen südlich der Billhorner Kanalstraße sollen als öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung hergestellt werden.

Weitere Wohnungsneubaupotenziale können auf mehreren kleineren Flächen und durch Nachverdichtungsmaßnahmen erschlossen und projektiert werden.

Neben der erstmaligen Erschließung von Wohnstandorten spielen damit Nachverdichtung und Erneuerung an bestehenden Standorten eine wesentliche Rolle für die Wohnbauentwicklung im Stadtteil. Eines der größten Vorhaben dieser Art ist die über einen rund zehnjährigen Zeitraum angelegte Erneuerung der Bestände der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter aus den 1950er-Jahren zwischen Marckmannstraße und Vierländer Damm. In insgesamt sechs Bauabschnitten werden hier rund 400 Wohnungen abgerissen und durch Neubauten mit zeitgemäßer Ausstattung und zeitgemäßen Grundrissen ersetzt. Der erste Bauabschnitt an der Thiedingreihe wurde bereits 2016 bezogen, für den zweiten Bauabschnitt wurde im Sommer 2018 Richtfest gefeiert. Durch das Vorhaben können die bestehenden Mieter durch neue, zukunftsfähige Wohnungsangebote am Standort gehalten und neue Haushalte für Rothenburgsort gewonnen werden.

Neben den größeren Wohnungsneubau- und Erneuerungsmaßnahmen sowie kleinmaßstäblichen und v. a. im Bestand wirkenden Vorhaben wird Rothenburgsort mittel- bis langfristig auch großflächigere Veränderungen erfahren. Ein laufendes Großprojekt in diesem Zusammenhang ist die Konversion des ehemaligen Huckepackbahnhofs zu attraktiven Flächen für (produzierendes) Gewerbe durch die Billebogen Entwicklungsgesellschaft. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führt zur Umsetzung der Planung für das gesamte zukünftige Gewerbegebiet das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 17 durch. Schlüsselprojekt und hochbaulicher Auftakt ist der Neubau der Fundi und Werkstätten der Staatsoper Hamburg. Der Beginn der Hochbaumaßnahmen erfolgte im Herbst 2016, die Fertigstellung erfolgt innerhalb des Jahres 2018.

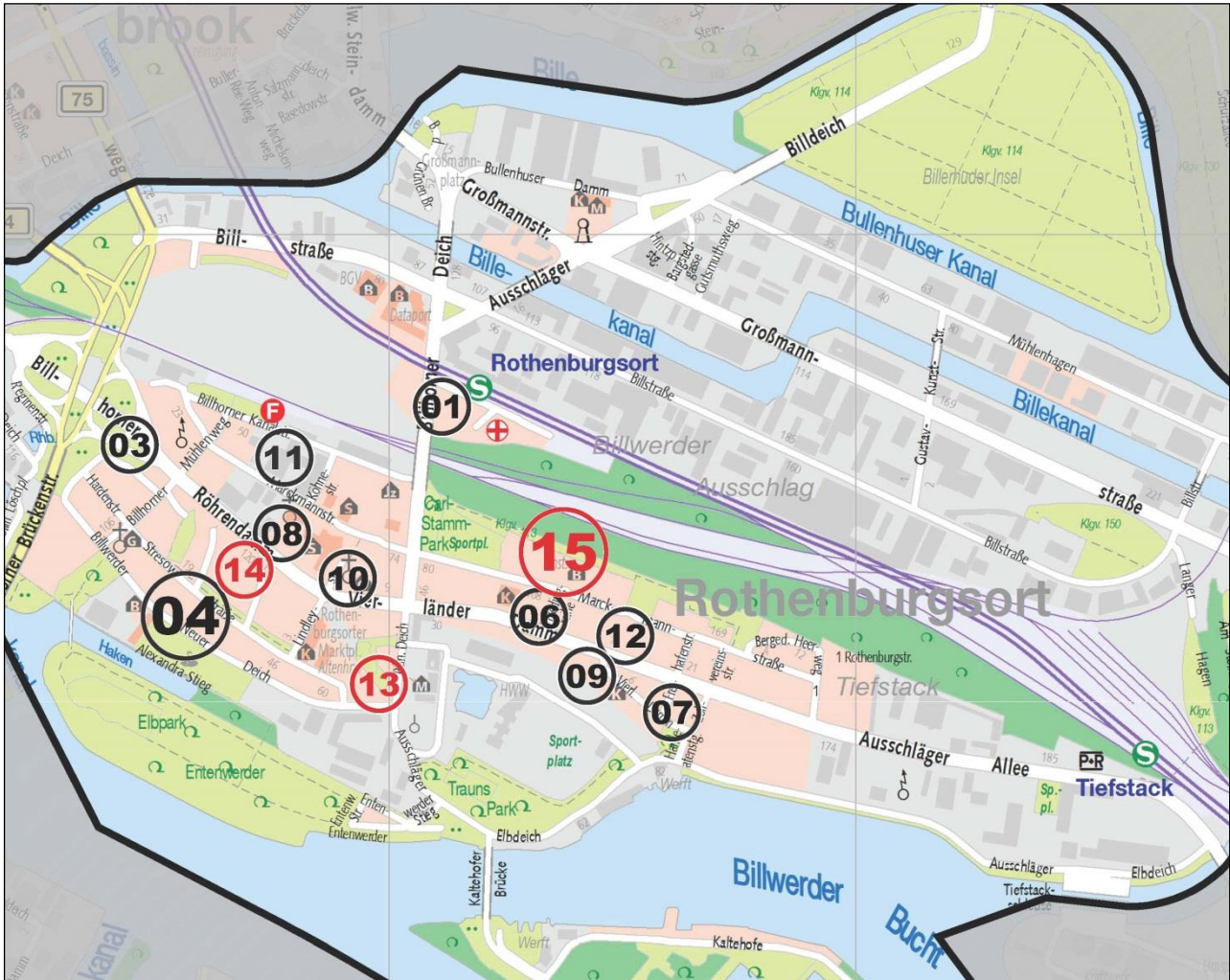
Weiterhin bereitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Billebogen Entwicklungsgesellschaft ein Werkstattverfahren vor, in dem städtebauliche und freiraumplanerische Leitideen für das Gebiet rund um die Norderelbbrücken von der Bille bis zur Elbe entwickelt werden sollen. Die Ergebnisse des Verfahrens sollen im Jahr 2019 vorliegen und die Grundlage für die weitere Entwicklung des genannten Bereichs liefern.

Für das sogenannte „Autobahnrohr“ östlich der Billhorner Brückenstraße soll zukünftig auf Basis eines weiteren Bebauungsplanverfahrens das ehrgeizige Ziel angegangen werden, durch Rückbau der aus heutiger Sicht überdimensionierten Verkehrsflächen den Eingang zum Stadtteil städtebaulich neu auszuformulieren und in diesem Kontext in geschützten Lagen bis zu 150 Wohneinheiten mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen neu zu schaffen sowie einen Teilbereich der geplanten durchgehenden Grünverbindung vom Elbpark Entenwerder über die Bille bis zur Alster zu realisieren.

Ziel für Rothenburgsort 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 2018

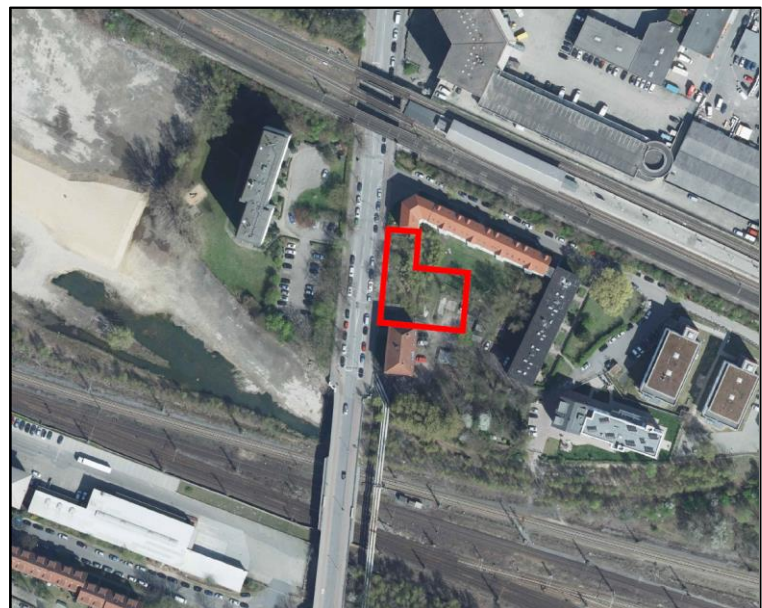
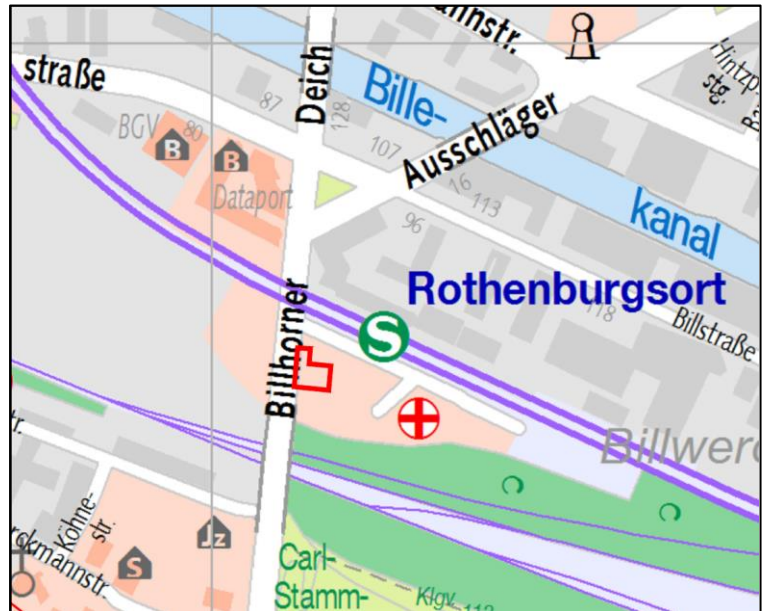
- RO 13 Rothenburgsorter Marktplatz
- RO 14 Billhorner Röhrendamm 108–132
- RO 15 Marckmannstraße 129, ehem. Institut für Hygiene und Umwelt

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- RO 01 Billhorner Deich 80
- RO 03 Städtebauliche Neuordnung „Östliche Autobahnnohen“
- RO 04 Billwerder Neuer Deich
- RO 06 Vierländer Damm / Thiedingreihe
- RO 07 Vierländer Damm / Freihafenstraße
- RO 08 Billhorner Röhrendamm 145–151
- RO 09 Vierländer Damm 62–92
- RO 10 Vierländer Damm 3
- RO 11 Billhorner Kanalstraße / Marckmannstraße
- RO 12 Marckmannstraße / Thiedingreihe

RO 01 Projekt
„Billhorner Deich
80“
(Rothenburgsort)

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	21
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	ja

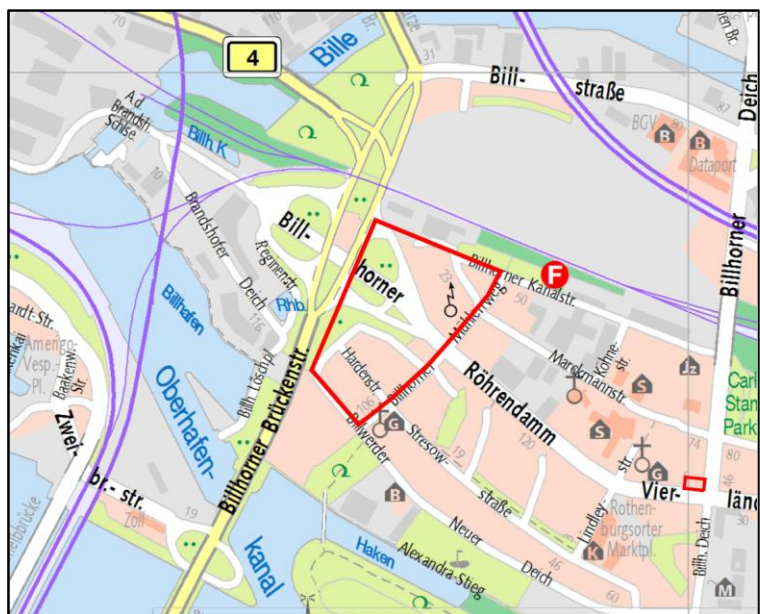


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort im nördlichen Abschnitt des Billhorner Deichs (Ostseite) unmittelbar südlich der S-Bahn-Station Rothenburgsort - Die Fläche war vor der aktuellen Entwicklung unbebaut
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee - In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend - Die S-Bahn- und Bushaltestelle Rothenburgsort (S2, S21, Bus 3, 120, 124, 130) liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets und stellt Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bebauungsplan vorhanden - Beurteilung gemäß § 34 BauGB

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Wohnbebauung umgeben und eignet sich gut für eine Innenentwicklung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baubeginn 2017 erfolgt, Fertigstellung im Laufe des Jahres 2018
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Nähe zu vorhandener Wohnbebauung und der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz für Wohnnutzung geeignet - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist bereits ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kindertagesstätte, senioren-gerechtem Wohnen etc. entstanden - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 03 Projekt
„Städtebauliche
Neuordnung Östliche
Autobahnrohren“
(Rothenburgsort)

Größe in ha	7,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 150
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	frühestens 2021
Baubeginn frühestens	unklar
Innenentwicklung	Ja

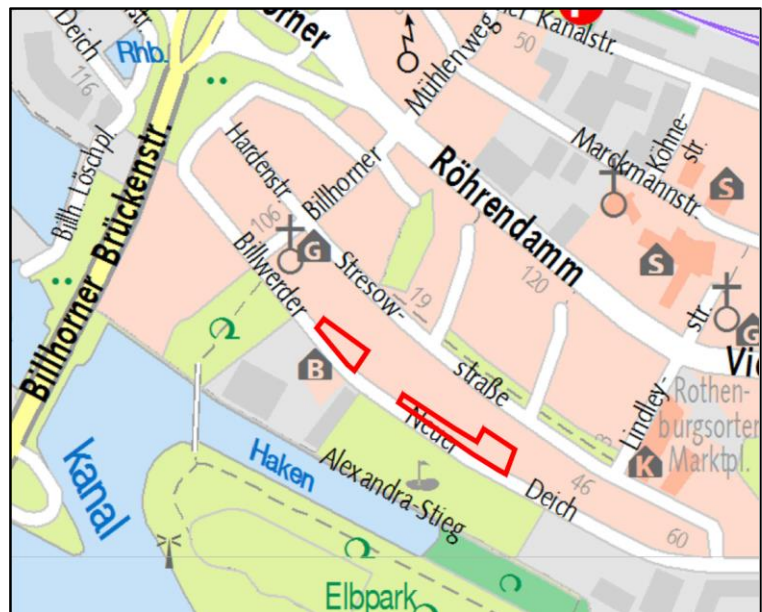


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich Billhorner Brückenstraße, zwischen ehemaligem Huckepackbahnhof und Elbpark Entenwerder - Derzeitige Nutzung: Straßen- und Brachflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten am Billhorner Röhrendamm und Marktplatz Rothenburgsort - Kitas, Grundschule und das Haus der Jugend befinden sich in direkter Nachbarschaft - ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien (12 Min. zum Hauptbahnhof) Metrobus 3 und Buslinien 120, 124, Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - Übergeordnete Straßenanbindung über Billhorner Röhrendamm
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neu anzulegende Hardenstraße (direkt vom Billhorner Röhrendamm erreichbar)
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungspläne 105 und 265 von 1957 - Festsetzung: (neue) Straßenflächen - Bebauungsplan Rothenburgsort 5 von 1972 - Festsetzung: MI bis zu 4-geschossig (zw. Hardenstraße und Billhorner Mühlenweg); MK 2- bis 9-geschossig (südl. Billhorner Röhrendamm/östl. Billhorner Brückenstraße); MI bis 3-geschossig, Gemeinbedarf (Polizei)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeitiger Stand: Komplettierung zweier bestehender Gebäudegruppen durch Umbau zu geschlossenen Blöcken sowie Ausbildung eines neuen Blocks gemäß Masterplan Elbbrücken
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen in lärmabgewandten Lagen (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Lfd. B-Plan-Verfahren Rothenburgsort 17: Kerngebiete mit Ausschluss von Wohnen zu den Hauptverkehrsstraßen; WA, MI und MU in den lärmgeschützten Bereichen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsvoruntersuchungen liegen vor - Abtrennung vom B-Plan-Verfahren Rothenburgsort 17 (Huckepackbahnhof) und Weiterführung als eigenständiges Verfahren - Komplexes B-Plan-Verfahren (schrittweiser Umbau von Verkehrsflächen) - FNP- und LaPro-Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren - Derzeit in Vorbereitung: gutachterliches Qualifizierungsverfahren als gemeinsame Auslobung (BSW, Bezirksamt, BBEG) in 2018; darauf aufbauend Auslobung eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs für die Flächen beidseitig der „Autobahnoren“
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr zentrale Lage zwischen HafenCity und Elbpark Entenwerder - Eignung insbesondere für studentisches Wohnen, da weniger emissionsempfindlich - Erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung - Aufwendiger Umbau von Straßenflächen erforderlich - Umgang mit vorhandenem Baumbestand zu klären - Lage im Entwicklungsbereich Billebogen (BBEG) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

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

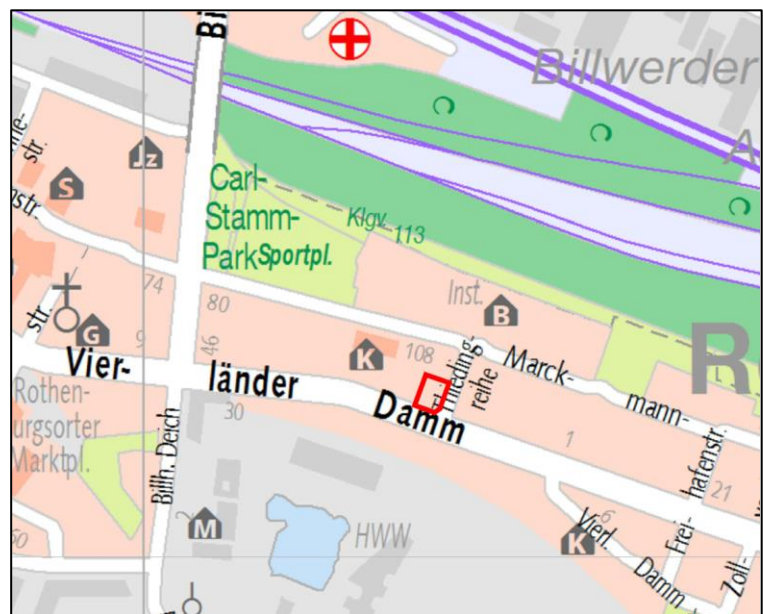


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil Rothenburgsort, nördlich der Straße Billwerder Neuer Deich - Derzeitige Nutzung als Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung am Markplatz - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinien 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 15 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 345 von 1958 - Festsetzung: tlw. neue Straßenfläche; Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise - Die Neubaupotenziale liegen sämtlich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Nachverdichtung durch Ergänzung von Kopfbauten an der vorhandene Zeilenbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Gewünscht ist öffentlich geförderter und frei finanziertes Geschosswohnungsbau (soziale Durchmischung)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Gespräche zu Nachverdichtungsmaßnahmen wurden und werden seitens des Fachamtes SL mit den Eigentümern geführt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt und bietet aufgrund der Innenstadtnähe, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz und der Nähe zum Wasser sowie der Grünfläche des Elbparks Entenwerder Potenziale für eine Nachverdichtung - Bebaubarkeit ist aufgrund vorhandener Eigentumsregelungen eingeschränkt - Beeinträchtigungen der Fläche durch Luftschadstoffimmissionen benachbarter Industriebetriebe - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum in fußläufiger Entfernung entstanden - Überprüfung auf Altlasten erforderlich - Umfangreicher Baumbestand vorhanden - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 06 Projekt
„Vierländer Damm /
Thiedingreihe“
(Rothenburgsort)

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



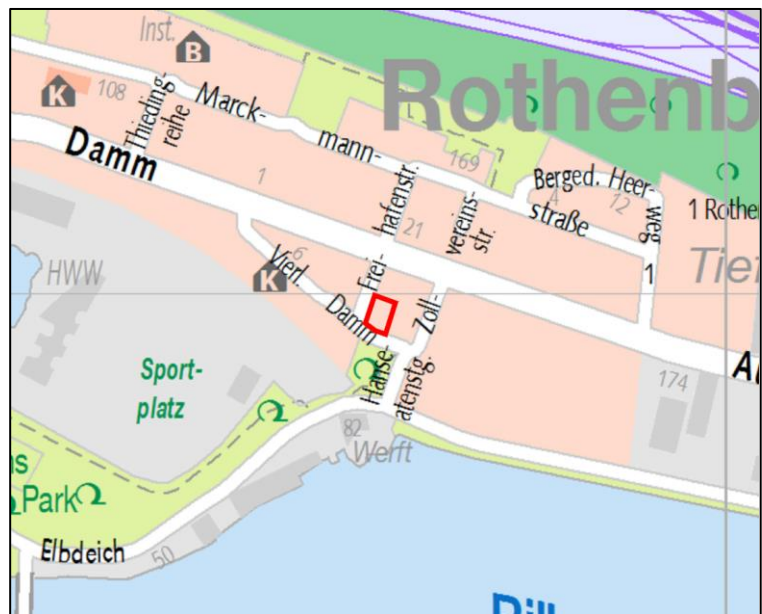
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort, direkt an dem Kreuzungsbereich Vierländer Damm / Thie-dingreihe - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten am Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee in fußläufiger Entfernung vorhanden - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinien 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 15 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 350 - Festsetzung: neu ausgewiesene Straßenfläche, Fläche für Läden, 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor - Möglich wäre eine Straßenrandbebauung entlang der Thie-dingreihe (Raumfassung und Orientierung an der gegenüberliegenden Bebauung)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Gewünscht ist eine Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Geschosswohnungsbau, um die soziale Durchmischung in Rothenburgsort zu fördern
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung, ob der Parkplatz als Stellplatznachweis für die vorhandene Bebauung dient - Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung geklärt werden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Nähe zu vorhandener Wohnbebauung und für eine ergänzende Wohnnutzung geeignet - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kindertagesstätte, seniorengerechtem Wohnen etc. entstanden - Überprüfung auf Altlasten erforderlich - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 07 Projekt
„Vierländer Damm /
Freihafenstraße“
(Rothenburgsort)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

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



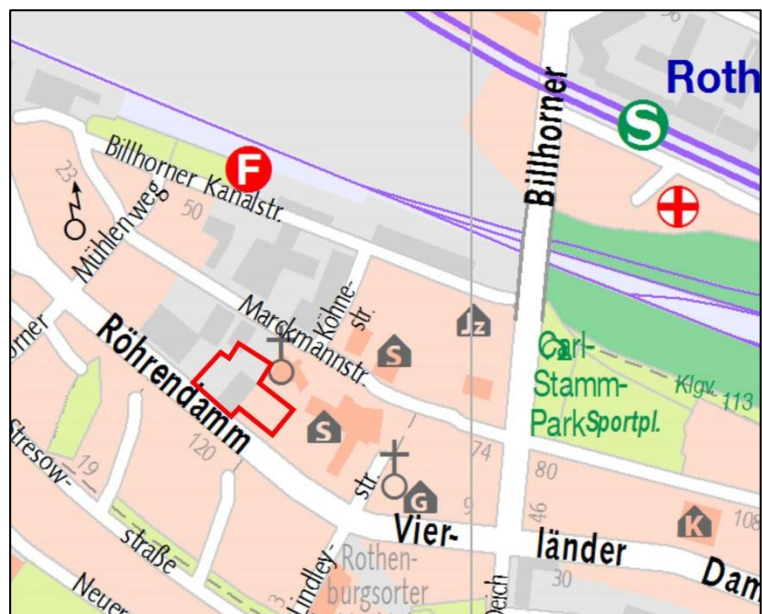
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, zwischen den Straßen Vierländer Damm und Ausschläger Allee - Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten am Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee in fußläufiger Entfernung vorhanden - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinien 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 20 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 349 - Festsetzung: Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und tlw. nicht überbaubare Flächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung im Randbereich des bestehenden Bebauungsblocks
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Geschosswohnungsbau, um die soziale Durchmischung in Rothenburgsort zu fördern
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Es muss eine Lösung für die vorhandenen Stellplatznachweise gefunden werden (Baulast, Tiefgarage o.ä.) - Vorbescheid im März 2017 erteilt, jedoch Umplanung in Hinblick auf die städtebauliche Figur, bauordnungsrechtliche Belange und den Umgang mit der bestehenden Grünkulisse erforderlich - Baugenehmigungsverfahren laufend - Fassadenabstimmung zwischen Vorhabenträger, Fachamt SL und Oberbaudirektor erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Nähe zu vorhandener Wohnbebauung für eine ergänzende Wohnnutzung geeignet - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kindertagesstätte, seniorenrechtem Wohnen etc. entstanden - Überprüfung auf Altlasten erforderlich - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 08 Projekt
„Billhorner Röhren-
damm 145–151“

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 90–100
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	Frühjahr 2019
Baubeginn frühestens	Anfang 2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nordwestlich des Rothenburgsorter Zentrums, unmittelbar südlich der St.-Erich-Kirche - Derzeitige Nutzung: Aldi-Markt mit zugehöriger Stellplatzanlage, Brachfläche südlich der Kirche (altes Gemeindehaus wurde 2014 abgebrochen)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten - Kitas, Grundschule, Sonderschule und das Haus der Jugend befinden sich in der Nähe (Neubedarf an Kita-Plätzen kann nicht im Bestand gedeckt werden) - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hauptbahnhof in max. 10 Min. erreichbar), 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 B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 101 von 1961 - Festsetzung: Geschäftsgebiet (1- bis 3-geschossig), Fläche für besondere Zwecke (Kirche), Straßenfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung des bestehenden Discounter-Marktes durch Rück- und Neubau (Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m²) - Das Aldi-Gebäude wird räumlich neuorientiert und im Sockelgeschoss der geplanten Wohnbebauung integriert, welche sich als geschlossene 6-geschossige Blockrandbebauung über beide Areale (Aldi-Grundstück und Grundstück südlich der Kirche) erstrecken soll - Die erforderlichen ca. 18–20 Kita-Plätze sind im Bebauungskonzept zu berücksichtigen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (mind. 30 %)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich - Lfd. B-Plan-Verfahren Rothenburgsort 16; Festsetzung: Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ - Abschluss städtebaulicher Vertrag zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Quartiersplanung nördlich der Marckmannstraße als Teilgebiet des „Neuen Mischquartiers Billhorner Röhrendamm / Billhorner Kanalstraße“ (siehe Projektbogen-Nr. RO 11) - Im September 2017 wurde für den gesamten Standort (Billhorner Kanalstraße, Marckmannstraße, Billhorner Röhrendamm) das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 16 eingeleitet, GrobAbstimmung wurde im Dezember 2017 durchgeführt - Öffentliche Plandiskussion fand am 17. Mai 2018 statt

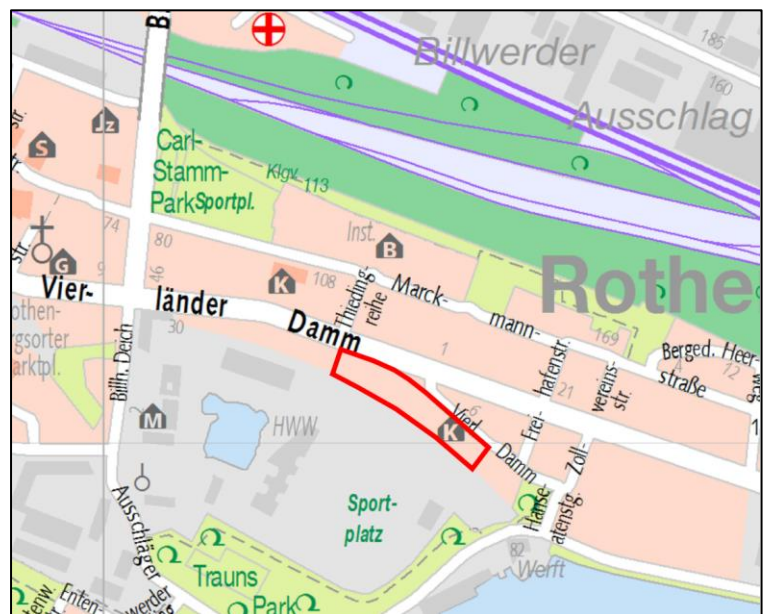
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Integrierte Lage
- Der Standort 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
- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



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

Größe in ha	0,96
WE-Zahl insgesamt	50
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



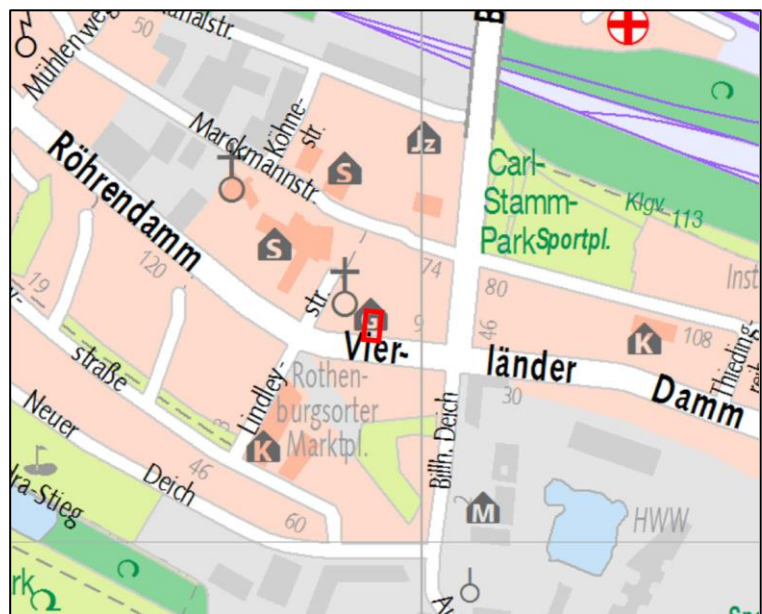
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, direkt am Vierländer Damm gelegen - Wohnnutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten am Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee in fußläufiger Entfernung vorhanden - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinien 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 10 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen. Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bebauungsplan vorhanden - Beurteilung gemäß § 34 BauGB

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung und Aufstockung der vorhandenen Gebäuderiegel - Anbauten an den straßenseitigen Kopfen der Bestandsgebäude
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Umfang von 30 %
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt wurde in einem ersten Erörterungstermin im Fachamt SL vorgestellt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Eine Nachverdichtung ist an diesem Standort positiv zu bewerten - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kindertagesstätte, seniorenrechtem Wohnen etc. entstanden - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 10 Projekt
„Vierländer Damm 3“
(Rothenburgsort)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



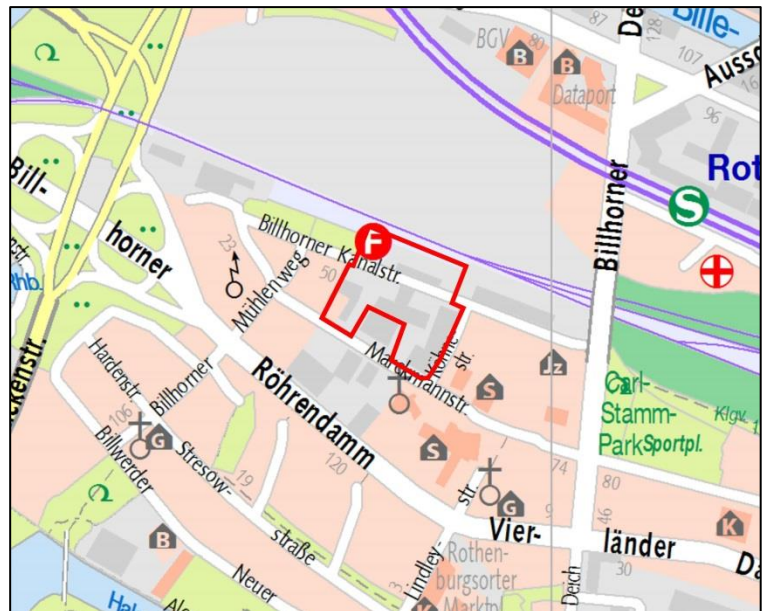
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich direkt im Rothenburgsorter Zentrum, am Marktplatz gelegen - Wohnnutzung, soziale Einrichtung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten an den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm, Ausschläger Allee in fußläufiger Entfernung vorhanden - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinien 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 10 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen; eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Rothenburgsort 7 von 1977 - Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Kirche, Pastorat, Gemeindehaus), 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau + Gewerbeeinheiten - 5-geschossig mit Staffelgeschoss
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Umfang von 30 %
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorabstimmungen im Fachamt SL mit Vorhabenträger und Fachamt BP - Baugenehmigung im Juli 2017 erteilt - Abbruchmaßnahmen abgeschlossen - Hochbau seit Anfang 2018 in der Umsetzung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Bebauung im Anschluss an die der Belegenheit Vierländer Damm 9 wird begrüßt - Eine straßenbegleitende Baustruktur ist unter Berücksichtigung des Kirchengebäudes als positiv für das Quartier zu beurteilen - Durch die Neuplanungen am Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kindertagesstätte, seniorengerechtem Wohnen etc. entstanden - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 11 Projekt
„Billhorner
Kanalstraße /
Marckmannstraße“
(Rothenburgsort)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 2,3
WE-Zahl insgesamt	985 (inkl. ca. 500 WE als stud. geprägtes Wohnen)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	Frühjahr 2019
Baubeginn frühestens	Anfang 2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Rothenburgsort, südlich des Huckepackbahnhofs und an der Güterbahntrasse - Gewerbliche Nutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten am Rothenburgsorter Marktplatz und Billhorner Röhrendamm - Kitas und Schulen in der Nähe (Neubedarf an Kita-Plätzen kann nicht im Bestand gedeckt werden) - Metrobus 3 und Buslinien 120, 124 (Hauptbahnhof in max. 10 Min. erreichbar), Buslinie 130 verbindet U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Burgstraße - S-Bahn-Linie 21 (ca. 10 Min. Fußweg bzw. Busverbindung) - Überörtliche Straßenverbindung über Billhorner Röhrendamm und die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 343 von 1958 (Bereich südlich der Billhorner Kanalstraße) - Festsetzung: Geschäftsgebiet 1-, 2- bis 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des Gesamtareals: Auf den durch die Verlagerung oder die Aufgabe von gewerblichen Betrieben freigewordenen Flächen soll im Rahmen der Nachnutzung ein attraktives, nutzungsgemischtes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entstehen (überwiegend geschlossene Blockrandstrukturen) - Wohnen und Gewerbe sind in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren - Durch die geschlossene 7-geschossige Riegelbebauung direkt südlich der Bahngleise und nördlich der Billhorner Kanalstraße soll zugleich ein effektiver Lärmschutz für die sich südlich anschließende Wohnbebauung sichergestellt werden - Die erforderlichen ca. 100 Kita-Plätze sind im Bebauungskonzept zu berücksichtigen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, 5- bis 7-geschossig - Nördlich Billhorner Kanalstraße: Konzept des studentisch geprägten Wohnens, frei finanziert - Südlich Billhorner Kanalstraße: Eigentumswohnungen, frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (mind. 30 %)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlich Billhorner Kanalstraße: Studierende, Auszubildende, „Young-Professionals“ u. Ä. (tlw. sollen hier auch soziale Einrichtungen integriert werden) - Südlich Billhorner Kanalstraße: alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich - Lfd. B-Plan-Verfahren Rothenburgsort 16; Festsetzung: MU, tlw. GE (Bestand) - Zu Sicherung der Planung Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen Fachamt SL und Vorhabenträgern

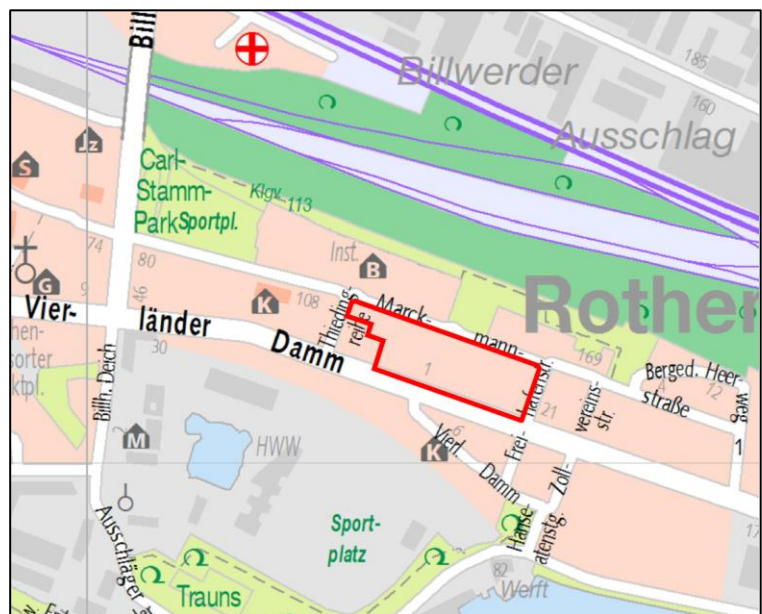
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung von Zielkonflikten bzgl. der Lärmsituation und des vorhandenen Gewerbebesatzes - Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenanteil wurde Ende 2016 durchgeführt, im Zuge der hochbaulichen Weiterqualifizierung wurde das Bebauungskonzept für das neue Wohnquartier seit dem Wettbewerbsverfahren kontinuierlich überarbeitet - Städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Quartiersplanung südlich der Marckmannstraße als „Neues Mischquartier Billhorner Röhrendamm / Billhorner Kanalstraße“ (siehe Projektbogen-Nr. RO 08) - Im September 2017 wurde für den gesamten Standort (Billhorner Kanalstraße, Marckmannstraße, Billhorner Röhrendamm) das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 16 eingeleitet, GrobAbstimmung wurde im Dezember 2017 durchgeführt - Öffentliche Plandiskussion fand am 17. Mai 2018 statt
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche liegt in einer gewerblich geprägten Umgebung, direkt im Einflussbereich der Güterbahntrasse - Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden; für das Wohngebäude nördlich Billhorner Kanalstraße ist zudem Erschütterungsschutz zu gewährleisten - Bestandsicherung vorhandener Gewerbebetriebe am Standort im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung - Verlagerung von Gewerbebetrieben notwendig (Flächenbedarf, Gewerbekonzept) - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



RO 12 Projekt
„Marckmannstraße /
Thiedingreihe“
(Rothenburgsort)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	1,9
WE-Zahl insgesamt	470 (Rückbau 367 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



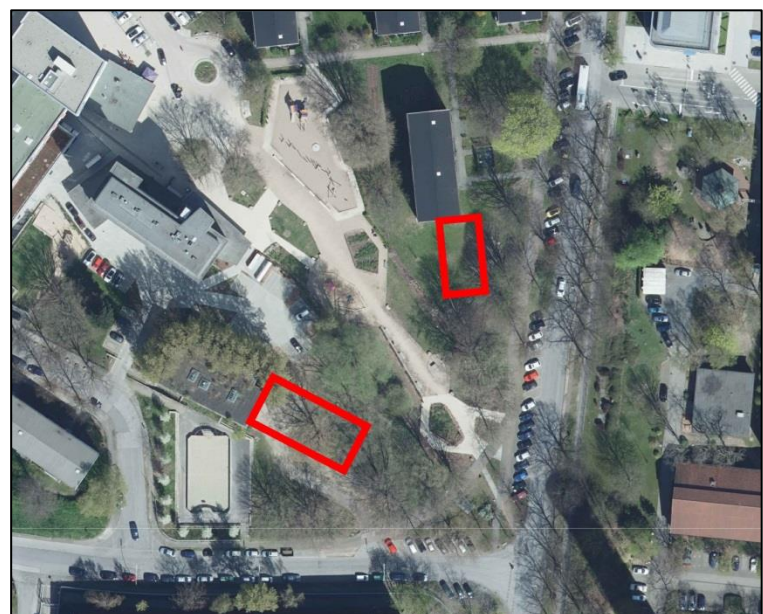
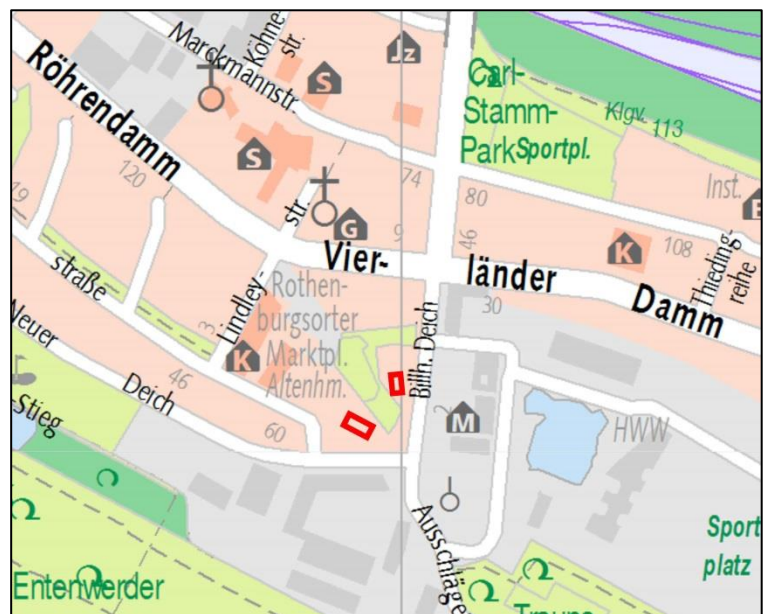
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nordöstlich des Rothenburgsorter Zentrums, nördlich des Vierländer Damms - Wohnnutzung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden: Rothenburgsorter Marktplatz, 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 (Hauptbahnhof in max. 10 Min. erreichbar), 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 B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Abgesehen von Teilen der umgebenden Straßenräume kein qualifiziertes Planungsrecht vorhanden - Beurteilung gemäß § 34 BauGB

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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 unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (mind. 30 %)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Als erster Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme im Baublock wird derzeit der Wohnungsbauriegel an der Thiedingreihe errichtet (nach erfolgtem Abbruch des Bestandsgebäudes) - Intensive Vorgespräche zu Gesamtmaßnahme im Fachamt SL - Durchführung eines hochbaulichen Werkstattverfahrens zwecks Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts in 2017 - Bauantrag für die verbleibenden Bauabschnitte wird in Kürze angestrebt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die abgestimmte moderate Nachverdichtung wird an diesem Standort auch angesichts der nicht mehr zeitgemäßen Wohngrundrisse begrüßt - Die Nachverdichtung erfolgt im Stadtteil in zentraler, gut erschlossener Lage - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

RO 13 Projekt
„Rothenburgsorter
Marktplatz“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,47
WE-Zahl insgesamt	61
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um 2 separate Flächen in unmittelbarer Nähe zum Rothenburgsorter Marktplatz; zum einen südlich des Bestandsobjektes Billhorner Deich 13/15, zum anderen östlich des Bestandsobjektes Stresowstraße 121 (vorhandener Bunker) - Die Flächen liegen innerhalb festgesetzter Baufenster für Wohnungsbau, sind bislang jedoch unbebaut; angrenzend an nach B-Plan zu erhaltenden Baumbestand
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee in unmittelbarer Nähe - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinie 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 15 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Rothenburgsort 14 von 2003 - Festsetzung Standort Billhorner Deich 13/15: allgemeines Wohngebiet (WA), 4-geschossig, GRZ 0,4 - Festsetzung Standort Stresowstraße 121: allgemeines Wohngebiet (WA), 2-geschossig, GRZ 0,4

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau eines 4- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten in Anschluss an das 4-geschossige Bestandsobjekt Billhorner Deich 13/15 und Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses an mit 25 Wohneinheiten in Anschluss an das Bestandsobjekt Stresowstraße 121 (Bunker) - Moderate Nachverdichtung in Anlehnung an die Gebäudehöhen und -dichten der angrenzenden Bestandsobjekte unter Wahrung des nach B-Plan zu erhaltenden Baumbestandes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Umfang von ca. 30 %
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich

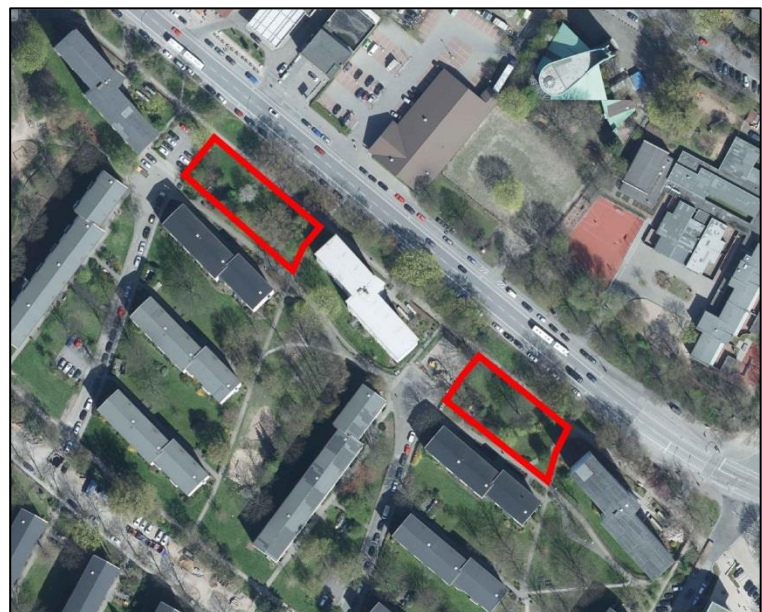
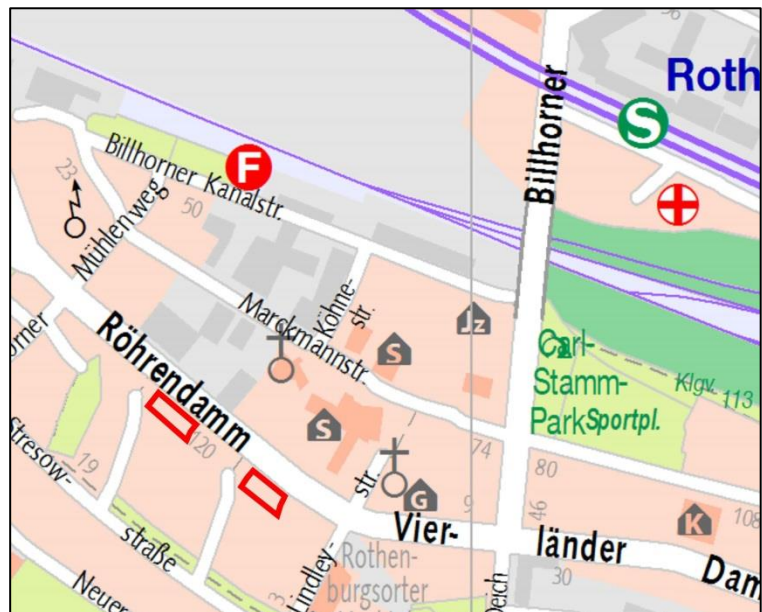
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorabstimmungen zwischen den Fachämtern SL und BP und den Bauherren sind erfolgt - Vorbescheid für den Standort Billhorner Deich 13/15 wurde im März 2017 erteilt; jedoch Umplanungen in Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Figur, bauordnungsrechtliche Belange und den Umgang mit der bestehenden Grünkulisse erforderlich; Fassadenabstimmung zwischen Vorhabenträger und Fachamt SL erforderlich; Baugenehmigungsverfahren wird in 2018 angestrebt - Genehmigungsverfahren für den Standort Stresowstraße 121 wird ebenfalls in 2018 verfolgt
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet bietet sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung für eine Nachverdichtung an (integrierte Lage) - Mit dem Rothenburgsorter Marktplatz ist ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandel, Büros, Arztpraxen, Kita und seniorenrechtlichem Wohnen in direkter Nachbarschaft vorhanden - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



RO 14 Projekt
„Billhorner Röhren-
damm 108–132“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	3,5
WE-Zahl insgesamt	66
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort und in fußläufiger Entfernung zum Rothenburgsorter Marktplatz - Die Flächen liegen innerhalb eines größeren Siedlungsensembles aus Scheiben- und Zeilenhäusern aus den sechziger Jahren und werden zurzeit als Grün- und als Stellplatzflächen für die bestehende Wohnbebauung genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee in unmittelbarer Nähe - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinie 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 10 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan 344 von 1958 - Festsetzung: nicht überbaubare Fläche, neu ausgewiesene Straßenfläche (Anwohnerstellplätze)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung durch Hinzufügung zweier Gebäudezeilen mit jeweils 5 Voll- und einem Staffelgeschoss im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen den Gebäudescheiben Billhorner Röhrendamm 108 und 120 sowie 120 und 132
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - (Anteilig) öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere jedoch Familien
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorabstimmungen zwischen den Fachämtern SL und BP und Bauherren - Bauvorbescheid für eine Bebauung mit 2 Baukörpern mit jeweils 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wurde im Dezember 2017 erteilt, Baugenehmigungsverfahren ausstehend - Derzeit Prüfung einer möglichen Umwandlung des Staffel- in ein weiteres Vollgeschoss in Abstimmung mit der beabsichtigten 6-geschossigen Entwicklung auf der nördlichen Seite des Billhorner Röhrendamms (St.-Erich-Kirche, Aldi-Fläche)

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

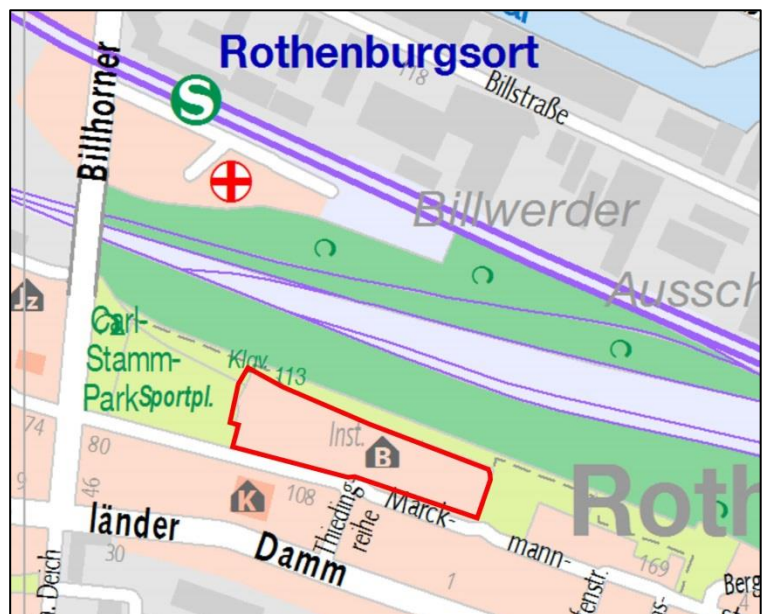
- Integrierte Lage
- Das Plangebiet bietet sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung für eine Nachverdichtung an
- Mit dem Rothenburgsorter Marktplatz ist in fußläufiger Entfernung ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita und seniorengerechtem Wohnen vorhanden
- Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraße sind zwingend geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen
- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



RO 15 Projekt
„Marckmannstraße
129, ehem. Institut für
Hygiene und Umwelt“
(Rothenburgsort)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 250 (ist noch zu prüfen)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	ist zu prüfen
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich nordöstlich des Rothenburgsorter Zentrums zwischen Marckmannstraße und Eisenbahn - Aktuell: Institut für Hygiene und Umwelt der FHH; Aufgabe des Standortes geplant
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute: Nahversorgungsmöglichkeiten in den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee in unmittelbarer Nähe - Zudem befinden sich Kindertagesstätten, die Fritz-Köhne-Schule (Grundschule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe - Haltestellen der Buslinie 3, 120, 124 und 130 befinden sich in fußläufiger Entfernung und stellen Verbindungen u. a. zum Hauptbahnhof, nach Billstedt und zur Burgstraße her - Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 15 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen - Eine überörtliche Straßenverbindung erfolgt über die B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Kein verbindliches Planungsrecht - Beurteilung gemäß § 34 BauGB

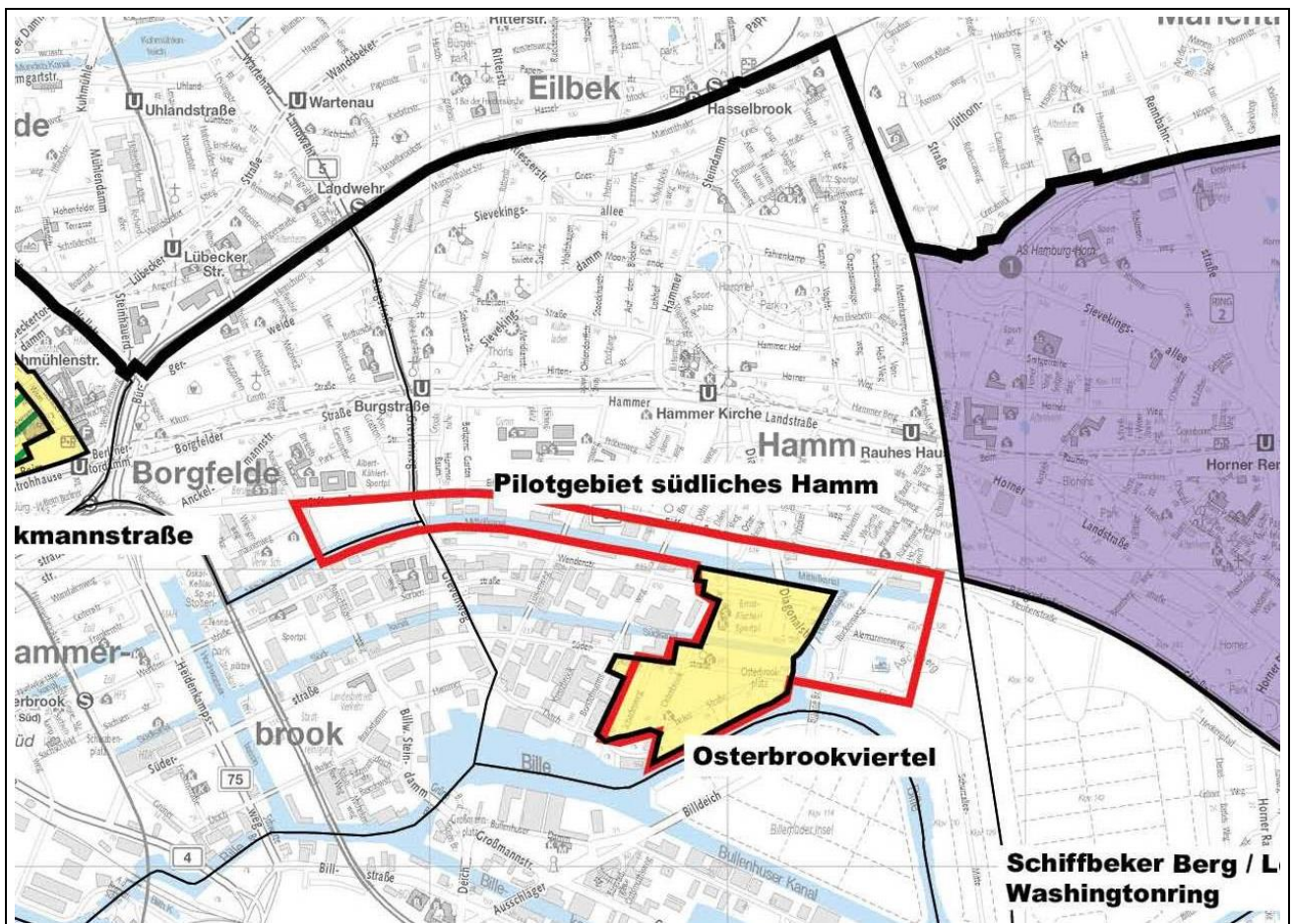
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des Gesamtareals - (Teil-)Erhalt und Umnutzung bestehender Gebäude sowie ergänzende Neubauten unter Wahrung des vorhandenen Altbaubestandes, durch Qualifizierungsverfahren weiter zu bestimmen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Drittmix entsprechend „Vertrag für Hamburg“ aus Eigentumswohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Das Fachamt SL verfolgt unter Einbindung weiterer Fachressorts Gespräche mit dem Eigentümer über eine mögliche Wohnbauentwicklung der Fläche - Das Fachamt SL strebt ein städtebaulich-hochbauliches Qualifizierungsverfahren an
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Das Hauptgebäude des Instituts ist ein Baudenkmal (Ensemble Marckmannstraße 129a, ehem. Schulanlage und Kinderkrankenhaus Rothenburgsort); hinzu kommen weitere historische Gebäude ohne Denkmalstatus (die ggf. ebenfalls zu berücksichtigen sind) - Das Grundstück verfügt über einen umfangreichen historischen Baumbestand, der bei der Überplanung ebenfalls zu würdigen ist

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- In der Prüfung geeigneter Nachnutzungsoptionen sind neben Wohnen auch gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen zu prüfen
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Eisenbahntrasse sind zwingend geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen
- Sportlärm (ausgehend von dem unmittelbar westlich angrenzenden öffentlichen Sportplatz) ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen
- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Hamm (-Nord/-Mitte/-Süd)			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	38.136	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	11,4	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	14,4	14,2	18,3
Haushalte	25.809	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,1	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	10,9	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	31,8	29,8	25,6
Fläche in km ²	3,9	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	9.807	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.315	23.907	249.198
Wohnungen	23.299	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,1	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	58,7	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner /-in in m ²	35,9	31,6	38,3
Sozialwohnungen	1.177	22.552	78.956
darunter mit Bindungsablauf bis 2022	34	5.428	19.081
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			Einwohner
Verstetigungsgebiet Osterbrookviertel			4.100

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



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 der Kommunalpolitik und des Quartiersbeirats im südlichen Hamm (Osterbrookviertel) zum 1. Januar 2011 wieder zu einem Stadtteil zusammengeführt wurden.

Hamm wird mit seinen über 38.000 Einwohnerinnen und Einwohnern als Stadtteil mit hohem Entwicklungspotenzial eingeordnet. Seine zentrale Lage zur City und die Nähe zu Grünflächen und Gewässern ziehen vermehrt junge Familien und Studierende an. Die moderate Entwicklung der Mieten ist u. a. auf den großen Bestand an öffentlich geförderten und genossenschaftlichen Wohnungen zurückzuführen.

Im Unterschied zu den im Marschland gelegenen Bereichen befindet sich der nördliche Teil von Hamm auf dem Geestrücken und wird deshalb traditionellerweise auch „Oben-Hamm“ genannt. Das frühere Hamm-Nord beheimatet u. a. das Ballettzentrum der Staatsoper, den ältesten Turnverein der Welt (Hamburger Turnerschaft von 1816) und besitzt mit dem 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 1920er-/30er-Jahren ein großes Backsteinensemble unter der Verantwortung des damaligen Oberbaudirektors Fritz Schumacher. Der mittlere Teil von Hamm wird insbesondere durch die Wiederaufbauzeit der 1950er-Jahre 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 heutige Freibad Aschberg, auf dessen Gelände derzeit die Weiterentwicklung zu einem Sport- und Freizeitzentrum mit Quartiersbad projektiert wird.

Ein bedeutendes Wohnquartier im südlichen Teil von Hamm ist das sogenannte Osterbrookviertel. Im Zuge der Aufnahme des etwa 27 ha großen Gebiets in das hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm als landesfinanziertes Fördergebiet von 2008 bis 2014 konnte die Wohnnutzung stabilisiert und das Familienwohnen mit den nötigen begleitenden Infrastrukturen anhand mehrerer kleinerer und größerer Projekte in der Umsetzungsverantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung erfolgreich gefördert werden. Seit der Entlassung aus der öffentlichen Förderung Ende 2014 tagt der Quartiersbeirat in der Verstetigungsphase mit vier Sitzungen im Jahr weiter und begleitet die weiter fortschreitenden Entwicklungsplanungen im südlichen Hamm.

Im Zuge der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ wurde das südliche Hamm als einer von elf Fokusräumen benannt mit dem Ziel, hier einen modernen und urbanen Stadtraum zu entwickeln, in dem einerseits das vorhandene Potenzial für Industrie und Gewerbe ausgeschöpft und andererseits an geeigneten Stellen neues Wohnen in den östlichen Lagen entstehen soll. Neben der städtischen Vorkaufsrechtsverordnung von 2017, anhand derer die gewerblichen und industriellen Nutzungen im westlichen Bereich gesichert und ergänzt werden sollen, ist aktuell das Projekt „Wohnen am Rückerskanal“ das für den südlichen Stadtteil bedeutsamste Entwicklungsvorhaben.

Anknüpfend an die bereits 2015 in attraktiver Wasserlage am Rückerskanal realisierten „Hansaterrassen“ mit rund 130 Wohneinheiten für sogenannte Stadtpioniere wird aktuell das sogenannte Projekt „Wohnen am Rückerskanal“ vorangetrieben. Im Zuge einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung sollen westlich des Rückerskanals neue Flächen für den Wohnungsbau mit projektierten ca. 800 WE mobilisiert werden, indem östlich des Kanals ein Sportpark mit Quartiersbad und sozialen wie auch Freizeiteinrichtungen entsteht. Hierfür wird im zweiten Halbjahr 2018 ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren durchgeführt.

Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnungsbaus im gesamten Stadtteil Hamm liegt im Bereich des Sievekingdamms, wo aktuell im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme rd. 130 Wohnungen mit einem Anteil von etwa 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen neu geschaffen werden. Hier hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Bebauungsplanverfahren Hamm 1 / Borgfelde 11 erfolgreich durchgeführt, 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. Darüber hinaus werden derzeit über den ganzen Stadtteil verteilt weiterhin zahlreiche kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen – etwa Dachgeschossausbauten und Baulückenschließungen sowie auch umfangreichere Neubaumaßnahmen – verfolgt, um die Wohnfunktion, teilweise unter Einbeziehung wohnverträglicher und den Wohnquartieren dienender Gewerbenutzungen, zu stärken.

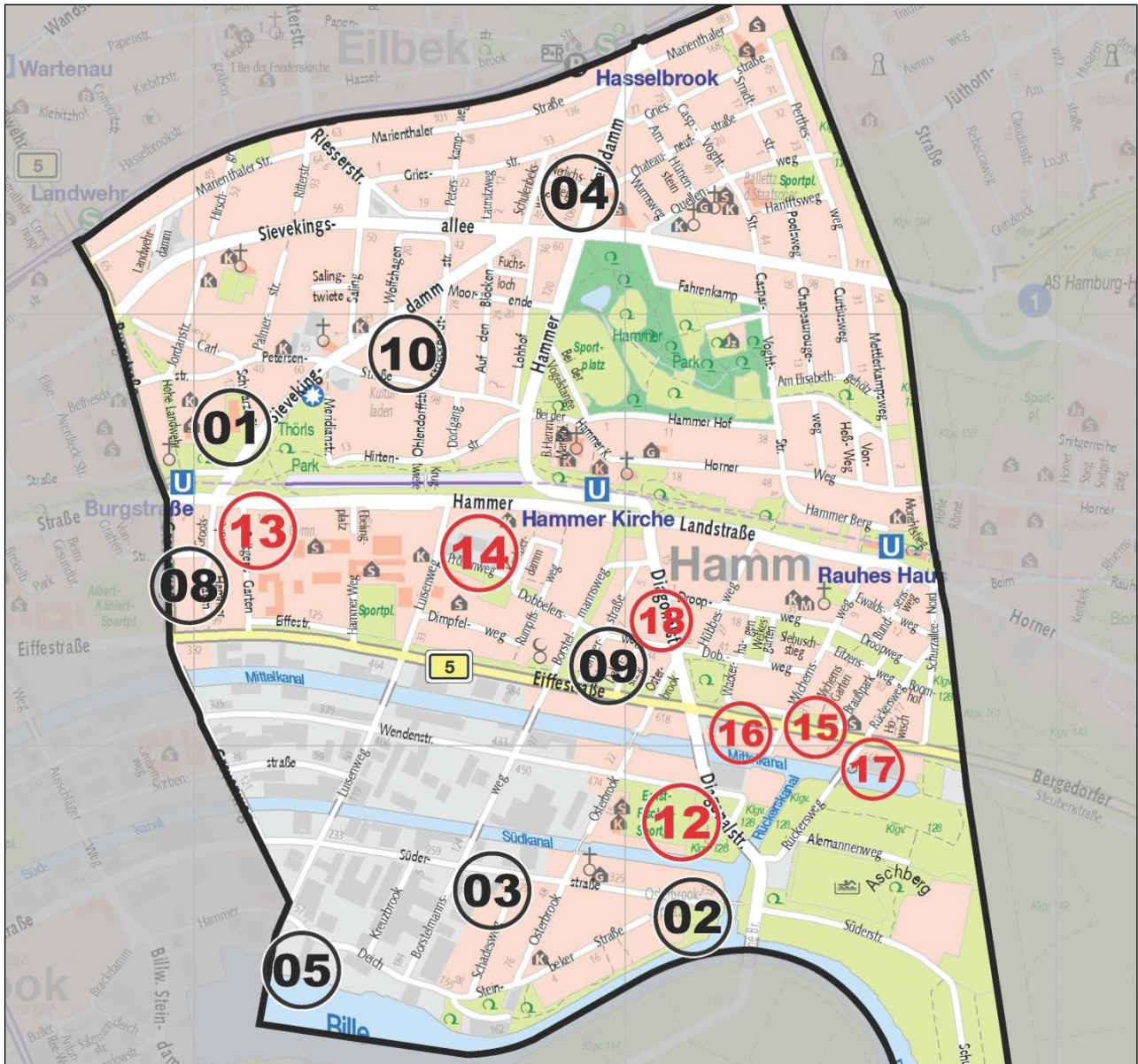
Ein aktuell wichtiges Konversionsprojekt befindet sich am Präbenweg. Hier wurde nach intensiven Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, der Handelskammer und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgreich ein städtebauliches Werkstattverfahren Ende 2017 / Anfang 2018 durchgeführt. Auf Basis dieser Ergebnisse wird im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zurzeit mit dem B-Plan Hamm 2 neues Planungsrecht für rd. 250 Wohnungen und für neues und bestehendes Gewerbe im Westteil des Plangebiets geschaffen.

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 auch zukünftig ein Zuzug auch aus anderen Stadtteilen unterstützt werden.



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

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Hamm



Neue Potenzialflächen 2018

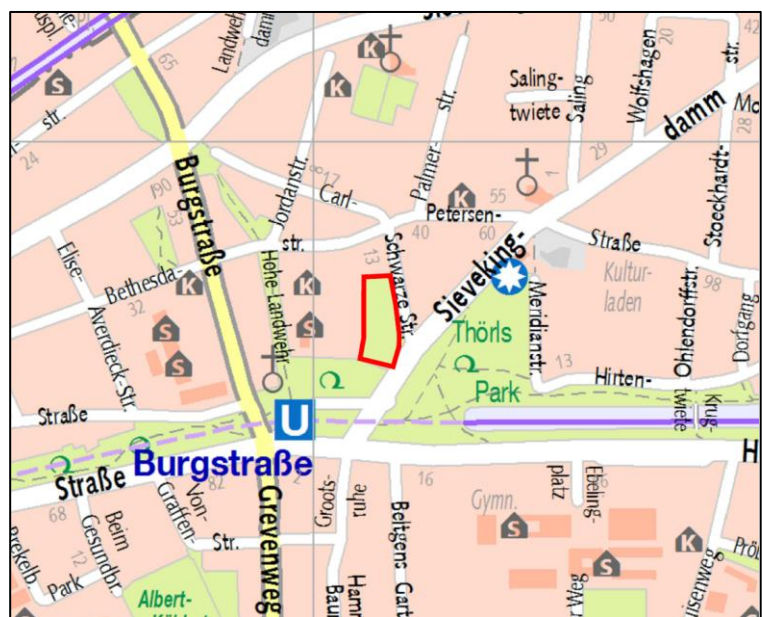
- HM 12 Wohnen am Rückerskanal (Südl. Hamm)
- HM 13 Hammer Landstraße 12 / Grootruhe 2–6 / Beltgens Garten 2
- HM 14 Probenweg
- HM 15 Eiffestraße 654
- HM 16 Eiffestraße 638
- HM 17 Eiffestraße 664
- HM 18 Dobbelerweg 29

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- | | |
|---|-----------------------------------|
| HM 01 Sievekingdamm 7 | HM 05 Suchraum „Billebecken“ |
| HM 02 Osterbrookplatz 18 | HM 08 Hammer Baum 2–16 |
| HM 03 Süderstraße 294, ehem. „Haus der Italiener“ | HM 09 Dalenstieg 2–8, Dobbelerweg |
| HM 04 Hammer Steindamm / Nerlichsweg | HM 10 Carl-Petersen-Straße 75–87 |

**HM 01 Projekt
 „Sievekingdamm 7“
 (Hamm)**

Größe in ha	0,56
WE-Zahl insgesamt	ca. 130
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	seit Dezember 2016
Baubeginn frühestens	2018 (Wohnungsneubau)
Innenentwicklung	ja

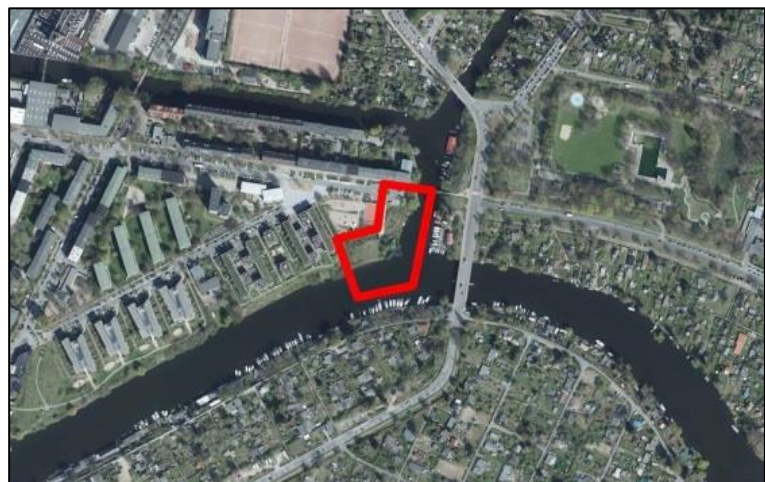
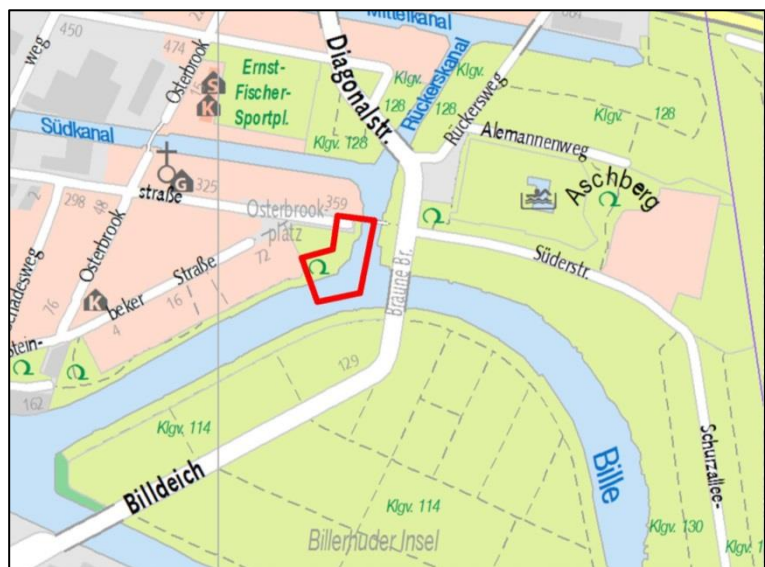


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Zentrum von Hamm-Nord, unmittelbar nördlich der U-Bahn-Station Burgstraße - Sporthalle des HT 16 mit Kita und Stellplatzfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten in der 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-Bahn Burgstraße und Sievekingdamm - Überörtliche Straßenanbindung an die A24 über die Sievekingallee und die Anschlussstelle Horner Kreisel
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Hamm 1 / Borgfelde 11 (Vorweggenehmigungsreife) - Festsetzungen: Mischgebiet, 1- bis 7-geschossig; Gemeinbedarfsfläche „Schule“; Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sportzentrum“, 2- bis 4-geschossig; Parkanlage

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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 von Räumen für medizinische Dienstleistungen im südlich anschließenden Kopfbau
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Ausschließlich Mietwohnungsbau, davon 30 % öffentlich gefördert - Auszubildenden- und Studierendenwohnen werden als mögliche Nutzungsbausteine im Kopfbau in Betracht gezogen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familien - Auszubildende / Studierende (noch offen)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung des B-Plans Hamm 1 / Borgfelde 11 war erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorwegenehmigungsreife liegt seit Dezember 2016 vor - Derzeit Realisierung Sport- und Kulturzentrum (Kopfbau) - Bauantrag für Wohnungsneubau entlang Schwarze Straße in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 02 Projekt
„Osterbrookplatz 18“
(Hamm)

Größe in ha	0,33
WE-Zahl insgesamt	15
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2018
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



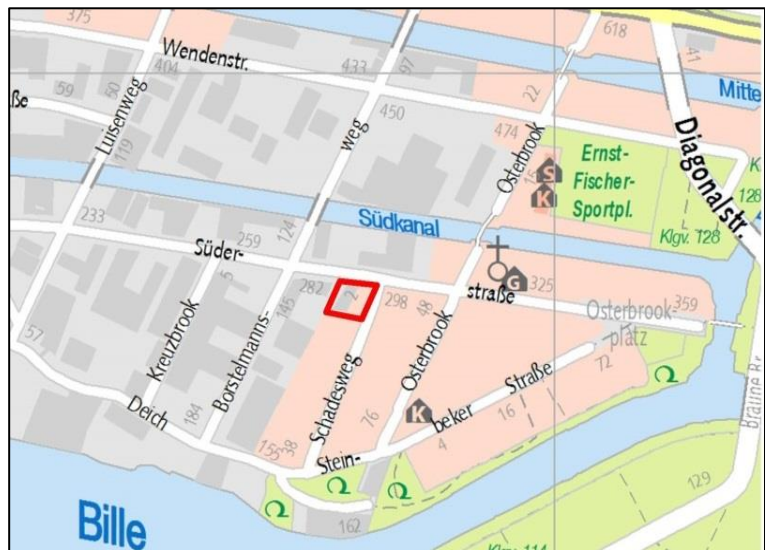
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am Osterbrookplatz, am Billeknie - Bis 2005 nutzte eine Bootswerft das Plangebiet; sie wurde durch Brand zerstört und nicht wieder aufgebaut
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Osterbrookviertel sind defizitär - ÖPNV-Anbindung: Buslinie 112 (entlang der Süderstraße), die U-Bahn-Stationen Burgstraße und Hammer Kirche (U2, U4) innerhalb von ca. 15 Min. fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil Hamm vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über die Wendenstraße an die Bundesstraße B5 (Eiffestraße)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Hamm-Süd 5 von 1997 - Festsetzung: Sondergebiet (Wassersportanlage)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, 5-geschossiges Wohngebäude und Bootshaus mit Fitness- und Umkleieräumen, eine gastronomische Einrichtung (Café) mit Außenterrasse
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geplant sind 15 zum Großteil familiengerechte und barrierefreie Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern - Frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Junge Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Lfd. B-Plan-Verfahren (Hamm-Süd 9): Vorhabengebiet „Wohnen, Gastronomie, Sport“
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Zu Sicherung der Planung Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger - Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit Ziel Vorweggenehmigungsreife Ende 2018
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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; liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

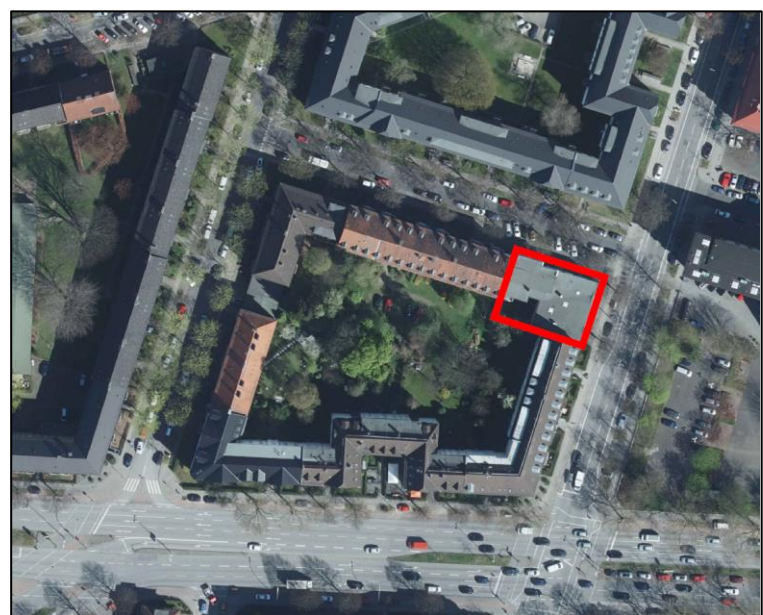
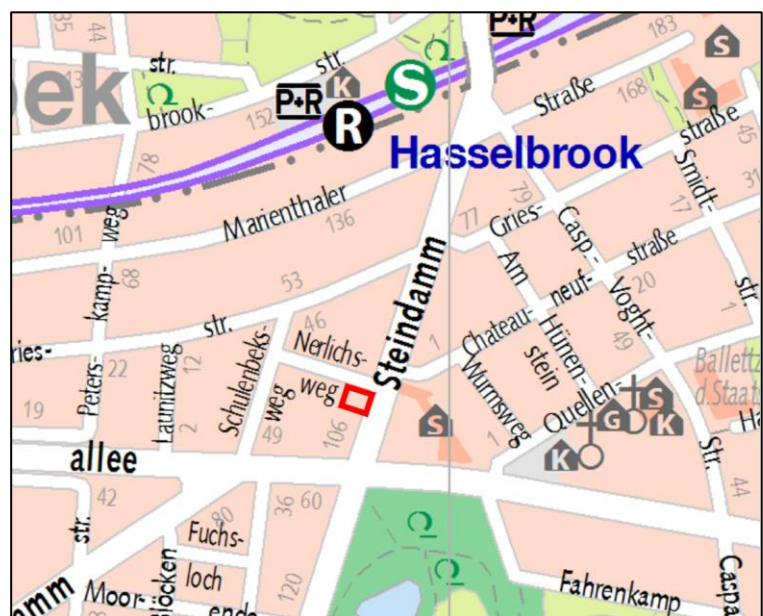


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Hamm in der Nähe der Bille, an der Süderstraße neben dem im Jahr 2005 eröffneten Störtebeker-Haus an der Kreuzung zum Borstelmannsweg (Flurstück 96, Gemarkung Hamm-Marsch) - Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde bis zu seinem Abriss durch einen Weißwaren-Händler genutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Osterbrookviertel sind defizitär - ÖPNV-Anbindung: Buslinie 112 (entlang der Süderstraße), die U-Bahn-Stationen Burgstraße und Hammer Kirche (U2, U4) innerhalb von ca. 15 Min. fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil Hamm vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über die Wendenstraße an die Bundesstraße B5 (Eiffestraße)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Süd / Änderung von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig - Bis Ende 2014 RISE-Fördergebiet, jetzt Verstetigung

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Blockrandschließung durch das geplante 6-geschossige Wohn- und Bürohaus
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen und 2 Etagen mit gewerblichen Nutzungen - Frei finanziert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Verlängerte Baugenehmigung (von 2006) liegt vor - Neueinreichung eines Bauantrages im Oktober 2015 erfolgt, Genehmigung im Mai 2017 erteilt - Abriss im Herbst 2016 erfolgt, Baubeginn steht noch aus
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Lage des Wohnhauses ist 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 Wohnqualität des angrenzenden Innenhofes aufgewertet - Ggf. Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet (Geruchsemissionen, Gewerbelärm) sind zu lösen; die ursprünglich geplante Anzahl an Wohnungen am Standort wurde inzwischen deutlich reduziert - Das Handlungskonzept für das Osterbrookviertel unterstützt den Bau weiterer Wohnungen, besonders für Familien - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 04 Projekt
„Hammer Steindamm
/ Nerlichsweg“
(Hamm)

Größe in ha	0,08
WE-Zahl insgesamt	32 (Rückbau 6 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	ja

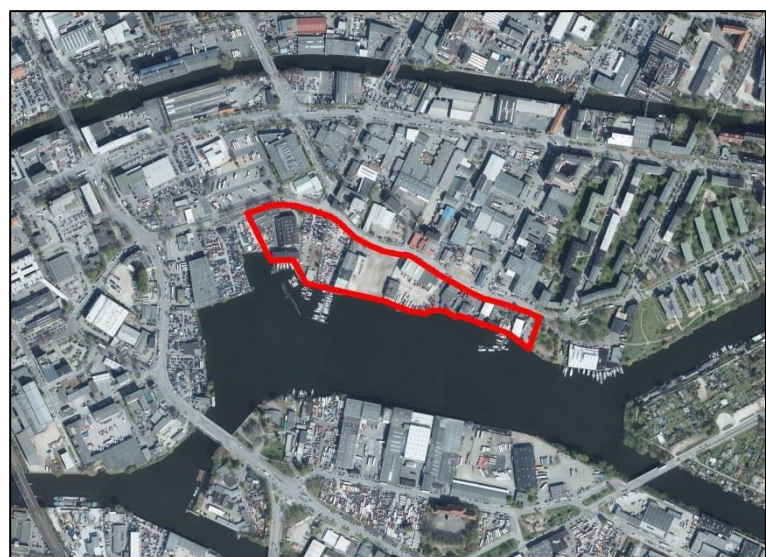


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Westlich des historisch bedeutsamen Gebäudes der Hochschule für Finanzen, nördlich des Hammer Parks gelegen, direkt am Hammer Steindamm und nahe der Sievekingsallee - Wohnen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinzelt kleine Läden sowie in wenigen Gehminuten entfernt Discounter und ein Vollsortimenter - Schulen und Kitas in Hamm Mitte vorhanden - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn-Station Hasselbrook in weniger als 5 Min. fußläufig erreichbar - Übergeordnete Straßenanbindung über die Caspar-Voght-Straße und Sievekingsallee an die Autobahn A24
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Nord von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung im Mai 2016 erteilt - Im Bau seit Februar 2017
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 05 Suchraum „Billebecken“ (Hamm)

Größe in ha	ca. 4,0
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	langfristige Wohnungsbaure- serve
Baubeginn frühestens	langfristige Wohnungsbaure- serve
Innenentwicklung	ja

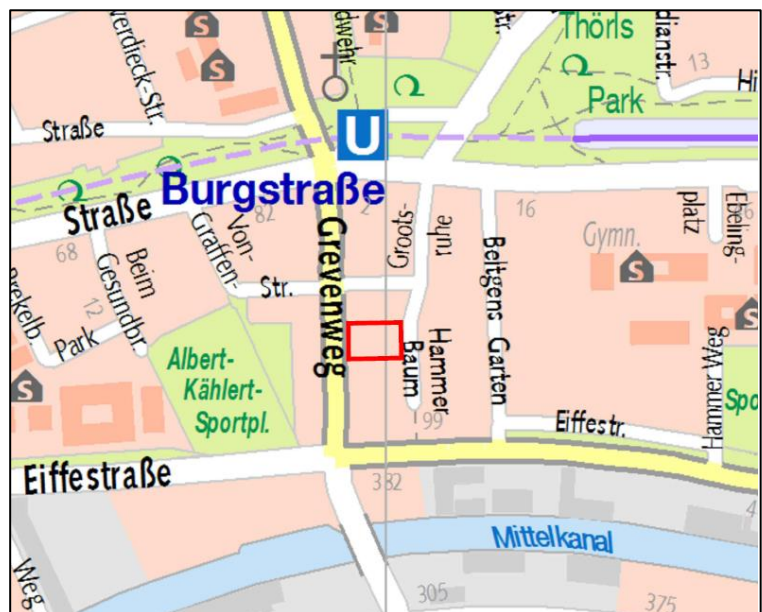


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Stadtteil Hamm-Süd und im westlich angrenzenden Stadtteil Hammerbrook und erstreckt sich südlich des Hammer Deiches bis zum Billebecken - Gewerbebetriebe (unterschiedlicher Art)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nahversorgungsmöglichkeiten im benachbarten Osterbrookviertel sind bisher nicht gut entwickelt - Schulen und Kitas in Hamm-Mitte vorhanden - In fußläufiger Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Bushaltestellen (Süderstraße, Billwerder Steindamm) - Durch den Hammer Deich ist die Fläche an die westlich gelegene Bundesstraße „Heidenskampweg“ (B75) und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Hamburg angeschlossen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Stichstraßen vom Hammer Deich erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 - Durchführungsplan D 93 von 1954 - Festsetzung: Industriegebiet nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Geplante Mischnutzung aus Handwerk, Gewerbe und Wohnen - Ein vorliegendes Baukonzept sieht eine straßenbegleitende und damit lärmabschirmende 4-geschossige Bebauung am Hammer Deich vor - In den entstehenden Hofbereichen soll eine 3- bis 4-geschossige Bebauung mit Öffnung zum Billeufer entstehen - Durchgehende freiräumliche Verbindung entlang der Bille vorgesehen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgebietsausweisung entlang des Hammer Deiches erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (Achtungsabstand benachbarter Störfallbetriebe ist zu prüfen) - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 69 (Rückbau 75 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im südlichen Teil des Stadtteils Hamm, zwischen der Hammer Landstraße und Eiffestraße, südlich der U-Bahn-Station Burgstraße - Wohnungsbau und Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Übergeordnete Straßenanbindung durch direkte Lage an den überörtlichen Straßen Grevenweg und Eiffestraße (Bundesstraße B5)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 33 - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss bestehender Wohngebäude und Neubau mit höherer Geschosshöhe und größeren Wohnungen, einhergehend mit einer Blockrandschließung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, ausschließlich geförderter Mietwohnungsbau - Große, familiengerechte Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche Haushalte, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung im Dezember 2017 erteilt - Baubeginn im Mai 2018 erfolgt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Attraktiver Wohnstandort in ruhiger Lage und 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 - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 09 Projekt
„Dalenstieg 2–8,
Dobbelersweg“
(Hamm)

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	35
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

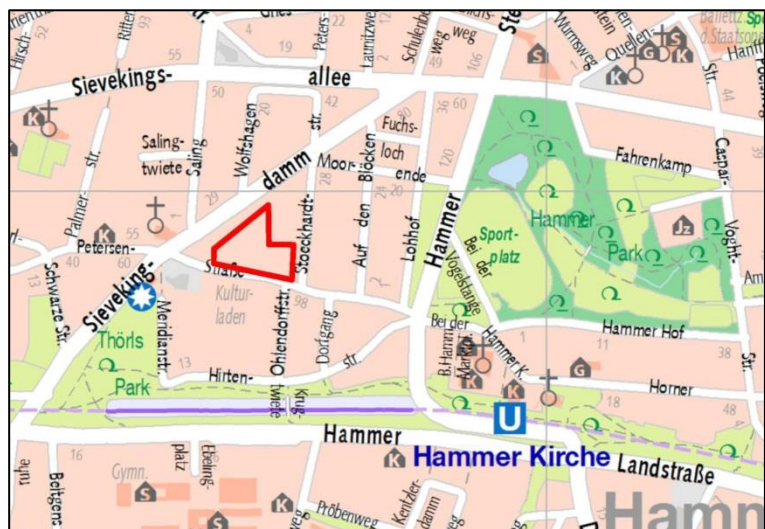


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Block zwischen Diagonalstraße, Eiffestraße und Borstelmannsweg gelegen, südlich direkt angrenzend Eiffestraße - Wohnnutzung, Ladenlokal und überdachte Großgarage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung vor Ort eher mangelhaft - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Hammer Kirche (U2, U4), fußläufig in 5–10 Min. erreichbar) - In der näheren Umgebung sind Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung durch direkte Lage an der Bundesstraße B5 (Eiffestraße)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Nord - Festsetzung: Mischgebiet, 3-geschossig, geschlossene Bauweise; Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtungsmaßnahmen zwischen den bestehenden Wohngebäuden - Schließen der Blockecke Dobbelerweg / Dalenstieg mit 5-geschossigem Wohngebäude, Aufstockung des Wohnhauses am Dalenstieg um ein Vollgeschoss sowie der bestehenden Ladenzeile an der Eiffestraße um 3 Geschosse mit Wohnungen - Aufwertung des Großgaragendaches als begrünter Innenhof
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Vorbescheid im Mai 2016 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Im Plangebiet bietet sich eine Nachverdichtung zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden an, um die Wohnqualität des Quartiers zu stärken - Möglicherweise Lärmbelastungen durch die nahe Hauptverkehrsstraße Eiffestraße gegeben - Für die geplanten südlich ausgerichteten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

Größe in ha	0,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben liegt in innerstädtischer Lage zwischen Sievekingdamm und Carl-Petersen-Straße, westlich des Hammer Parks - Wohnen und Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Stationen Hammer Kirche und Burgstraße (U2, U4) innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar, innerhalb von 10 Min. die S-Bahn-Station Hasselbrook, Busse halten im Sievekingdamm) - Zahlreiche Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung an die Bundesstraße B5 und Autobahn A24 über Sievekingdamm und Sievekingsallee
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 61A - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, nicht überbaubare Fläche nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung über Anbauten an die vorhandenen Wohnzeilen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im September 2016 erteilt - Bisher kein Bauwille erkennbar
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Bestehender gepflegter Wohnstandort mit guter Nahversorgung und Bildungseinrichtungen - Wohnquartier in ruhiger Lage - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HM 12 Projekt
 „Wohnen am
 Rückerskanal“
 (Hamm)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 4,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 700 bis 800
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2021
Baubeginn frühestens	2021
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Osterbrookviertel, nördlich des Billebogens und hat unmittelbare Wasserlage; umgeben vom Mittelkanal (im Norden), Rückerskanal (im Osten) und Südkanal (im Süden) - Derzeitige Nutzung: Sportplatz und Kleingärten (KGV)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung in der weiteren Umgebung vorhanden - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden, eine Schule mit Kita befindet sich westlich direkt angrenzend - Gute ÖPNV-Anbindung (Buslinie 112 entlang der Süderstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus innerhalb von 10–15 Min. fußläufig erreichbar) - Lage südlich der östlichen Ausfallstraße Eiffestraße (B5)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Teil erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 (1957 zuletzt geändert) - Festsetzung: Grünfläche (Außenbereich) nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des Gesamtareals - Entwicklung eines Wohngebiets mit ca. 700 bis 800 WE westlich des Rückerskanals auf den heutigen Sport- und KGV-Flächen anknüpfend an die erfolgreiche Stadtteilentwicklung im Osterbrookviertel und im Kontext Bündnis für die Quartiere - Städtebauliche Neuordnung der Flächen östlich des Rückerskanals; Entwicklung eines Sportparks mit Quartiersbad und Optimierung der KGV-Anlage - Integration von weiteren Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Kita, Jugendclub), Verbesserung der Nahversorgung - Uferbereich für die Öffentlichkeit zugänglich machen und naturnah gestalten; entlang der Kanalufer sind öffentliche Parkanlagen inkl. eines großen öffentlichen Spielplatzes (abgerückt vom Kanal) geplant
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, überwiegend 7-geschossig in Anlehnung an die städtebauliche Struktur des Osterbrookviertels sowie teilweise an die Bebauungsstruktur der nördlich angrenzenden sog. „Hansaterrassen“ - Mix aus Eigentumswohnungen (ca. 25 %) sowie frei finanziertem (ca. 15 %), preisgedämpftem (ca. 11 %) und seriellem Mietwohnungsbau (ca. 44 %) sowie öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau im 1. Förderweg (ca. 5 % / Seniorenwohnen)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich - FNP-Änderung ist erforderlich

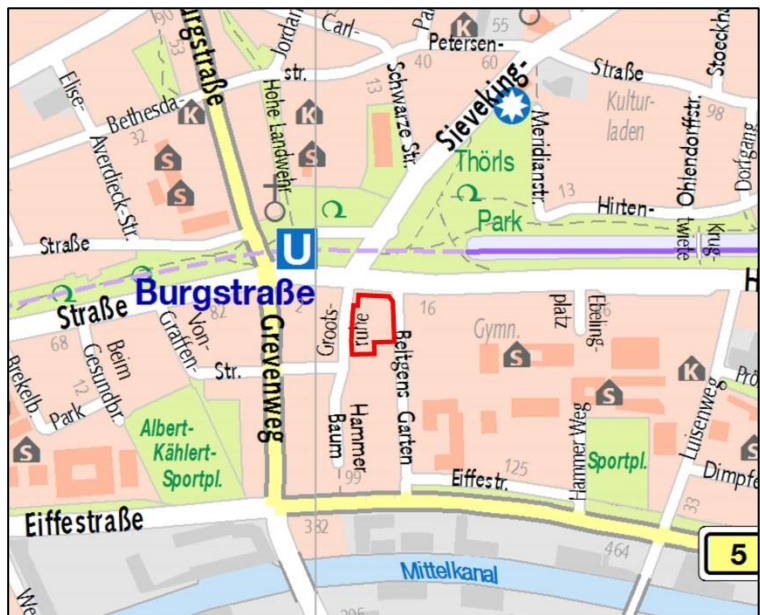
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erste Testentwurfsüberlegungen liegen vor; Klärung zentraler Rahmenbedingungen; diverse Zielkonflikte vorhanden - Städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren in Vorbereitung; Abstimmung unterschiedlicher Interessenslagen und Zielsetzungen - Laufende Abstimmungen zwischen bezirklichen Fachämtern SL, SR, BS und MR, Konsortialpartnern, Bäderland GmbH und Fachbehörden - Anschließend Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, voraussichtlich in 2019; Abschluss städtebaulicher Verträge
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Der Standort ist aufgrund der Lage am Rückerskanal und des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet - Die vorhandenen Sportplätze müssen vor Rückbau ersetzt werden (voraussichtlich auf der Ostseite des Rückerskanals) - Größere Teile einer bestehenden Kleingartenanlage müssen verlagert und vor Ort durch Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen werden - Besonderheit des geplanten Wohngebiets ist die zum Teil idyllische Lage am Wasser, die es für die Öffentlichkeit zu sichern gilt (öffentliche Parkanlagen entlang der Kanalufer) - Aufgrund der heutigen defizitären Freiraumversorgung im Gebiet sind adäquate Lösungen im städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept zu entwickeln - Schulversorgung ist voraussichtlich durch Ausbau vorhandener Schulstandorte gesichert - Besondere Problemlage: Bodenbelastung im Bereich der zu verdichtenden Kleingärten - Industrie-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm sind zu untersuchen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



HM 13 Projekt
„Hammer Landstraße
12 / Grootsruhe 2–6 /
Beltgens Garten 2“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	ca. 136
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



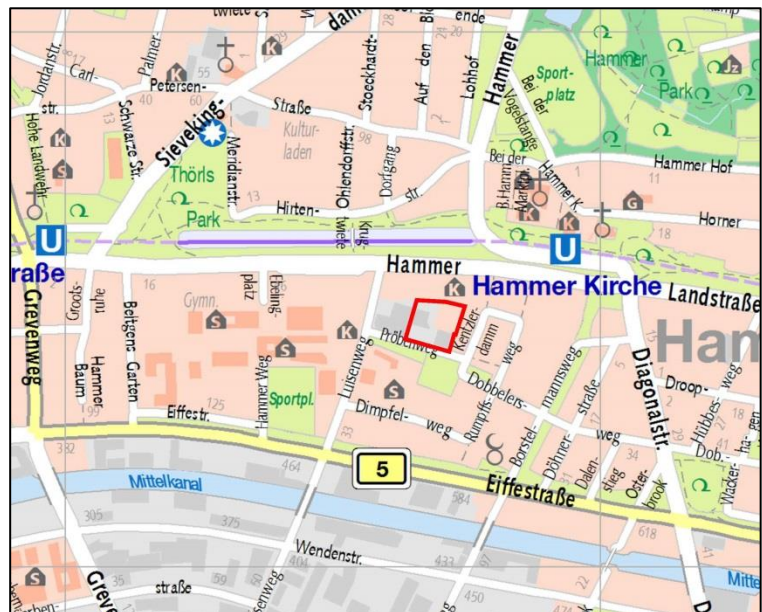
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im südlichen Teil des Stadtteils Hamm, zwischen der Hammer Landstraße und Eiffestraße, südlich der U-Bahn-Station Burgstraße - Bürogebäude und Parkplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch nahe gelegenen Discounter und Real-Markt 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 (U2, U4 direkt angrenzend - Überörtliche Straßenanbindung durch direkte Lage an der Bundesstraße B5 (Grevenweg und Eiffestraße)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - BS Hamm Nord - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Baublocks - Abriss bestehender Bürogebäude und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Super- und Drogeriemarkt im Erdgeschoss) mit höherer Geschosshöhe als Blockrandbebauung mit Spiel-/Gartenflächen im Innenhof
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, anteilig 1/3 öffentlich geförderter Mietwohnungsbau - Familiengerechte Wohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorgespräche mit den Vorhabenträgern im Fachamt SL unter Einbindung der Fachämter BP und MR - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Attraktiver Wohnstandort in zentraler Lage am Rand eines im Zusammenhang bebauten Wohnquartiers nahe der U-Bahn - Lärmbelastungen durch die nahe Hauptverkehrsstraße Hammer Landstraße und zusätzlich durch Anlieferverkehre - Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärm- und Schallschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden - Angestrebt wird eine hochwertige städtebaulich-architektonische Lösung auf Basis der favorisierten Entwurfsplanung - Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HM 14 Projekt
 „Pröbenweg“
 (Hamm)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 0,7
WE-Zahl insgesamt	250
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	noch offen
Baubeginn frühestens	noch offen
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im mittleren Hamm unterhalb der Hammer Landstraße, im Süden begrenzt durch den Präbenweg, im Westen durch den Luisenweg
Infrastruktur	- Nahversorgung vor Ort vorhanden (Hammer Landstraße), unmittelbar nördlich liegt ein REWE-Markt; ein Drogeriemarkt soll in das Vorhaben integriert werden - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung (Buslinie 31 entlang der Hammer Landstraße, U-Bahn-Station Hammer Kirche innerhalb von 10-15 Min. fußläufig erreichbar) - Quartier liegt nördlich der östlichen Ausfallstraße Eiffestraße (B5)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 58 - Festsetzung: Geschäftsgebiet und Garagen nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau; 5-geschossige Wohngebäude in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der nördlich angrenzenden Wohngebäude - Die besondere Herausforderung dieser städtebaulichen Neuordnung besteht in der Anordnung und der Absicherung der gewerblichen Nutzungen zu dem neu zu erstellenden Wohnbereich - Das Projektgebiet soll vom Luisenweg vom Westen her mit einer rein gewerblichen Nutzung für Handwerk, Büros und ein Hotel als GE-Festsetzung hin zu einer Wohnnutzung im zentralen und östlichen Bereich des Projektgebietes zoniert werden - Dabei sind insbesondere Nutzungskonflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden
Art des Wohnens	- Möglich sind ca. 250 WE, teilweise öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines neuen B-Plans ist erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Intensive Vorabstimmungen zwischen Fachamt SL, BSW, BWVI und Vorhabenträger - Durchführung eines städtebaulichen Werkstattverfahrens (Jury-sitzung Januar 2018) - Zzt. lfd. Abstimmung des Funktionsplanentwurfs - Einleitung des B-Plan-Verfahrens Hamm 2 im Stadtentwicklungsausschuss Ost am 27.06.2018 - Zur Sicherung der Planung Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage; öffentliche Grünfläche mit Spielplatz befindet sich südlich des Plangebiets - Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet - Verkehrslärm ist zu untersuchen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 15 Projekt
„Eiffestraße 654“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	33
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



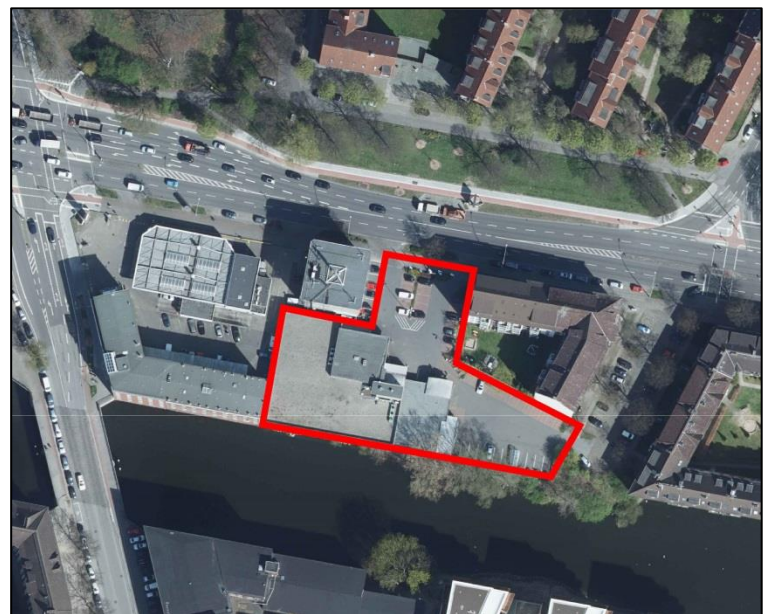
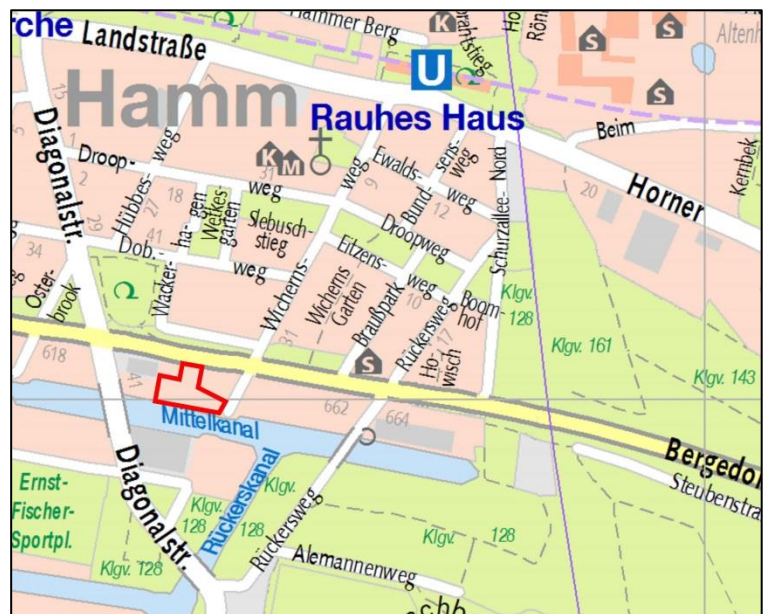
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im südlichen Hamm südlich der Eiffestraße, begrenzt durch den Wichernsweg im Westen und Rückersweg im Osten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Sky- und REWE-Markt an der Eiffestraße - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - ÖPNV-Anbindung: Buslinie 130 entlang der Diagonalstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus (U2, U4) innerhalb von 5–7 Min. fußläufig erreichbar - Übergeordnete Straßenanbindung durch direkten Anschluss an die Bundesstraße B5 (Ausfallstraße Eiffestraße)
Interne Erschließung	- Stichstraße in den Blockinnenbereich mit Anbindung an die Eiffestraße
Bestehendes Planungsrecht	- BS Hamm-Marsch - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau, 5-geschossige Wohngebäude in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der beiderseits angrenzenden Wohngebäude sowie ein in den Innenhof hineinragender Gebäudeflügel - Die besondere Herausforderung dieser Nachverdichtung besteht in der Einpassung des Neubaus in den umgebenden Bestand; qualitätsvolle Anpassung der Gartengestaltung mit Spielflächen und Bäumen erforderlich
Art des Wohnens	- Zu 100 % öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Positiver Vorbescheid im August 2017 erteilt - Bauantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet - Problematisch ist der Umgang mit den im Hof vorhandenen, den Bestandsgebäuden zugeordneten Stellplätzen - Umgang mit dem bestehenden Baumbestand und Berücksichtigung von Ersatzpflanzungen ist zu prüfen - Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Durch die Blockrandschließung ist eine Verbesserung der Lärmimmissionen im Innenhof möglich - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 16 Projekt
„Eiffestraße 638“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,35
WE-Zahl insgesamt	noch unbekannt
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



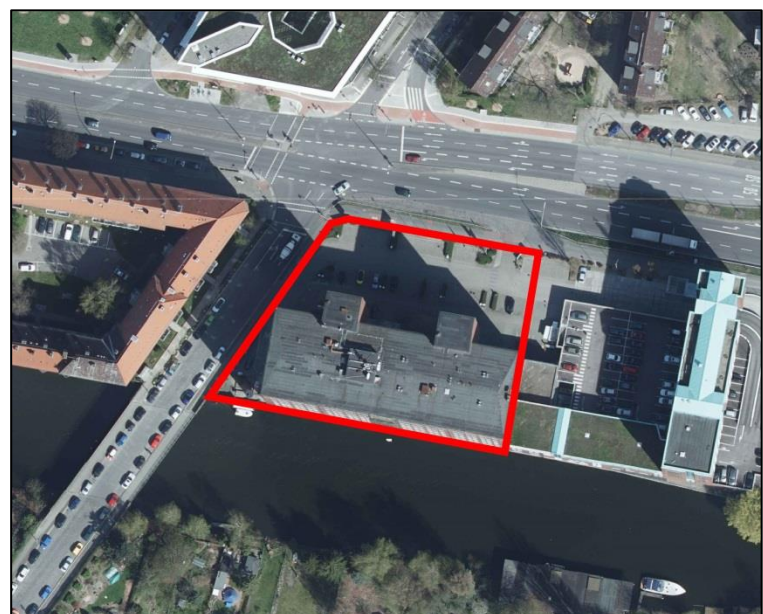
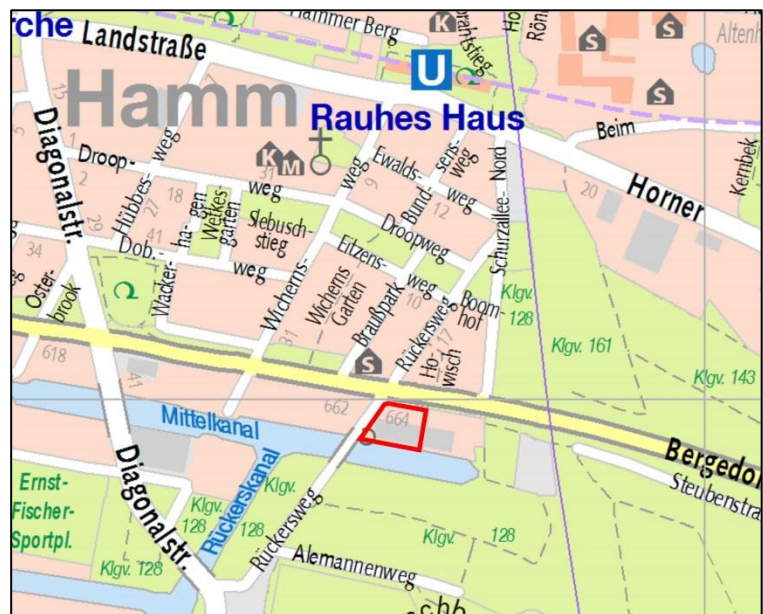
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im südlichen Hamm südlich der Eiffe- straße, begrenzt durch den Wichernsweg im Osten und die Diagonalstraße im Westen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch REWE an der Eiffestraße und Discounter am nahen Hübbesweg - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Rauhes Haus (U2, U4) innerhalb von 5–7 Min. fußläufig erreichbar, Buslinie 130 entlang der Diagonalstraße - Übergeordnete Straßenanbindung durch Lage südlich direkt an der Ausfallstraße Eiffestraße (Bundesstraße B5)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenpläne Hamm-Marsch und Hamm-Süd (2. Änderung) - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise und Industriegebiet mit Ausschluss besonders gefährdender Betriebe nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau, 5- bis 6-geschossige Wohngebäude in Anlehnung an die im Baublock vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser - Straßen- und fleetbegleitende Gebäude sowie ein im Innenhof liegender Querriegel zur Abschirmung der Tankstelle - Entwicklung qualitativvoller Spiel- und Gartenflächen im entste- henden Innenhof - Die besondere Herausforderung dieser städtebaulichen Neu- ordnung besteht in der Einbindung des vorhandenen Hochbun- kers und dem Ziel einer hohen Wohnqualität trotz der nahen Tankstelle und der Eiffestraße
Art des Wohnens	- Noch offen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche im Fachamt SL mit den Vorhabenträgern - Weitere Gespräche zur Konkretisierung des Vorhabens erforder- lich; auf dieser Basis Vorbereitung des Vorbescheidsantrags
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet - Problematisch ist der Umgang mit der direkten Nachbarschaft des Bunkers und dessen zugehörigen Stellplätzen sowie der westlich angrenzenden Tankstelle - Baulich-räumliche Einbindung des bestehenden Sky-Marktes und dessen Anforderungen im Rahmen des Gesamtkonzepts er- forderlich; zzt. Prüfung der Standortaufgabe des Nahversorgers - Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 17 Projekt
„Eiffestraße 664“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,47
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	nicht erforderlich
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südlichen Hamm südlich der Eiffestraße, begrenzt durch den Rückersweg im Westen und Kleingärten im Osten - Derzeit gewerblich genutzt (ehemals Brotfabrik)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch REWE und Sky an der Eiffestraße - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - ÖPNV-Anbindung: Buslinie 130 entlang der Diagonalstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus (U2, U4) innerhalb von 5–7 Min. fußläufig erreichbar - Übergeordnete Straßenanbindung durch Lage südlich direkt an der Ausfallstraße Eiffestraße (Bundesstraße B5)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Hamm-Marsch - Festsetzung: Industriegebiet (obsolet) nach BPVO

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion von heute gewerblichen Nutzungen in neues Wohnen; Erhalt und Ausbau weiterer gewerblicher Nutzungen in einem ehemals als Fabrik genutzten Gebäude mit Wasserlage zum Mittelkanal; in diesem Bestandsgebäude sollen ein Restaurant, Co-Working-Spaces, weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnungen entwickelt werden - Die besondere Herausforderung dieser Planung besteht in der Kombination von Wohnungen, Arbeitsplätzen und gewerblichen Einrichtungen in einem Gebäude
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alleinstehende und Paare
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Mittelkanal und den südlich anschließenden Kleingärten gut für Wohnnutzungen geeignet; gleichwohl stellt der Umgang mit dem stärker gewerblich geprägten Umfeld eine Herausforderung dar - Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HM 18 Projekt
„Dobbelersweg 29“
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,09
WE-Zahl insgesamt	14
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im südlichen Hamm zwischen Eiffestraße und Hammer Landstraße, nördlich des Dobbelerwegs - Derzeitige Nutzung: kleiner Gewerbebetrieb/Betriebswohnung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch REWE- und Sky-Markt an der Eiffestraße sowie Discounter am nahen Hübbsweg - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Hammer Kirche (U2, U4) innerhalb von 5–7 Min. fußläufig erreichbar, Buslinie 130 entlang der Diagonalstraße - Übergeordnete Straßenanbindung durch Lage nördlich direkt an der Ausfallstraße Eiffestraße (Bundesstraße B5)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführungsplan D 110 A - Festsetzung: nicht überbaubare Fläche nach BPVO

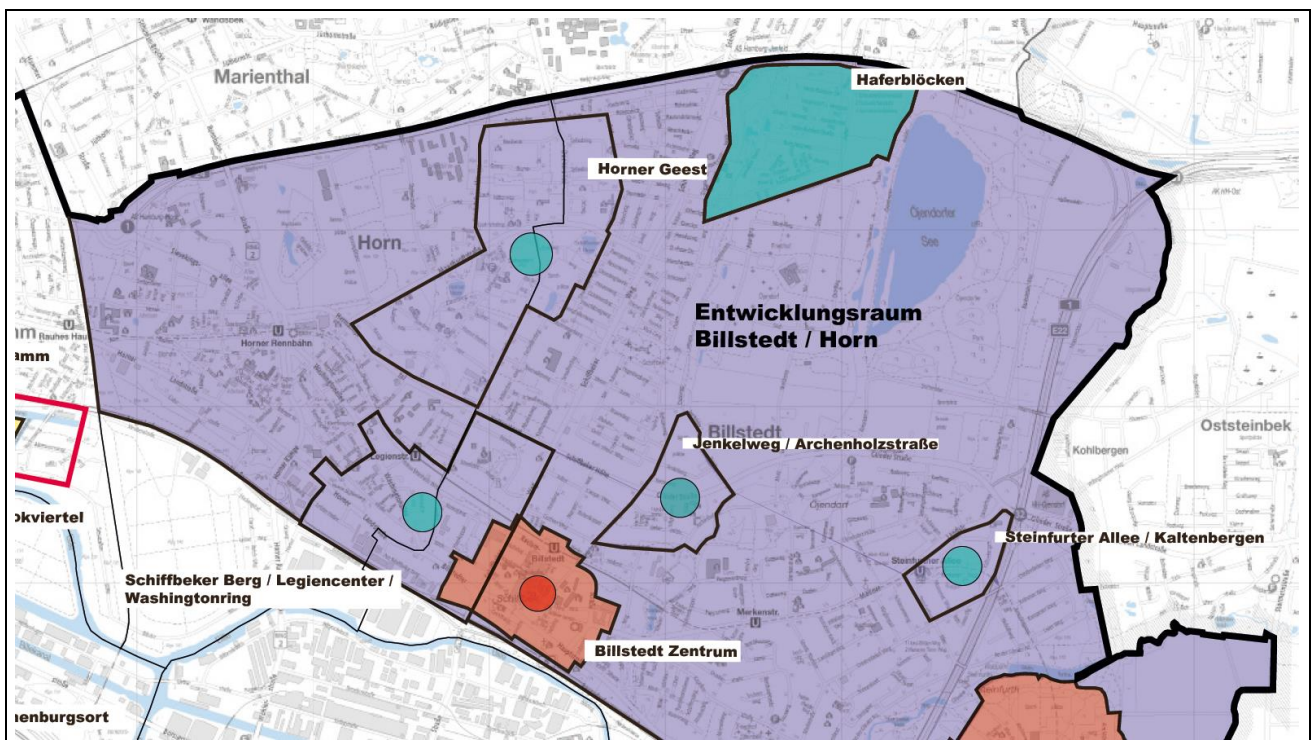
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, 5 bis 6-geschossiges Wohngebäude in Anlehnung an das westlich angrenzende Wohnhaus
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid im Juli 2017 erteilt - Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Wohnumfeldes gut für eine Wohnnutzung geeignet - Das Wohngebäude wird in Anlehnung an § 34 BauGB beurteilt - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Horn			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	38.549	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	15,4	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	15,8	14,2	18,3
Haushalte	22.646	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,7	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	59,1	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	15,8	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	33,0	29,8	25,6
Fläche in km ²	5,9	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	6.578	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.750	23.907	249.198
Wohnungen	19.292	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	5,1	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	60,8	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	30,4	31,6	38,3
Sozialwohnungen	1.561	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	66	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Entwicklungsraum Billstedt/Horn (keine Unterteilung der EW-Zahl nach Stadtteilen)	108.103

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



Horn

Der zwischen der Autobahn A24 und der Bille gelegene Stadtteil Horn mit heute rd. 38.500 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. Bedeutsame Einrichtungen wie die Stiftung „Das Rauhe Haus“ und die Zentrale des DJH Jugendherbergswerks für Norddeutschland haben ihren Sitz in Horn.

Horn wurde im Zweiten 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 und noch heute wohnen Hunderte Menschen auf ihren Kleingartenparzellen.

Die geschlossenen Backstein-Ensembles der 1920er-/30er-Jahre im südlichen Bereich von Horn 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 Wohnbestände 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. Horn wird durchquert von der gesamtstädtisch bedeutsamen Landschaftsachse Horner Geest, die auf einer Länge von ca. neun km zukünftig von der Innenstadt zum Öjendorfer See eine durchgängige grüne Verbindung herstellen soll. 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 bringt es gleichzeitig mit sich, dass der Stadtteil durch mehrere Hauptverkehrsstraßen wie die Bergedorfer Straße (B5), die Horner Landstraße und den Ring 2 (Rennbahnstraße / Horner Rampe) durchtrennt wird.

Der gesamte Stadtteil Horn mit Ausnahme der Bereiche südlich der B5 ist Bestandteil des im Dezember 2005 durch den Senat festgelegten Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Entwicklungsraum Billstedt-Horn“. Dieses bundesweit größte Stadtteilentwicklungsprojekt startete 2006 unter Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit einer breit aufgestellten Zukunftskonferenz und der Erarbeitung des ersten Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK 2008), auf dessen Basis die Umsetzung erfolgt. Das IEK wurde 2016 umfassend bilanziert und fortgeschrieben. Leitbild der Stadtteilentwicklung für die beiden Stadtteile ist gleichbleibend die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens in Verbindung mit einer Verbesserung der Wohnfolgeeinrichtungen (Bildung, Freizeit). In den zuständigen Quartiersbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürgerinnen und Bürger und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten. Mit Blick auf die anstehenden vielfältigen Entwicklungen in Horn und Billstedt soll der Förderzeitraum des Fördergebietes Billstedt-Horn (derzeit bis 2020) auf Basis einer zweiten bezirklichen Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) um mehrere Jahre verlängert werden.

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 und heute eine wichtige Infrastruktureinrichtung im Stadtteil darstellt.

Seit 2017 ist Horn Pilotgebiet für die für den gesamten Bezirk vorgesehene Überplanung der sozialen Infrastruktur. Für das Projekt „Mitte Machen – Zukunftsplan soziales Horn“ wurde aktuell ein Beteiligungsverfahren eingeleitet. Ziel dabei ist es, in einem ersten Schritt Handlungsvorschläge zu erarbeiten, wie mit Blick auf die heutige sozialräumliche Situation und zugleich unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der geplanten baulichen Weiterentwicklungen vorhandene Angebote optimiert sowie ggf. erforderliche zusätzliche Angebote bedarfsgerecht in Horn platziert werden sollen. Eine spätere Umsetzung von konkreten Ergebnissen und einzelnen Handlungsempfehlungen soll in Abhängigkeit der jeweiligen zeitlichen Realisierungsperspektive über die Aufnahmen in das IEK Billstedt-Horn gewährleistet werden.

Die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ von 2014 hat den Hamburger Osten – von Hammerbrook bis Billstedt – als einen Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung benannt. Die Leitgedanken des Konzepts werden beispielhaft in elf Fokusräumen konkretisiert, von denen zwei im Stadtteil Horn liegen. Insbesondere für den Fokusraum Horner Geest werden die Chancen einer integrierten Weiterentwicklung mit attraktivem und bezahlbarem Wohnungsneubau, Sanierung der Wohnungsbestände, Qualifizierung der grünen Freiräume, Ertüchtigung der Bildungsinfrastruktur und der weiteren sozialen Infrastruktur sowie dem Ausbau des Mobilitätsangebots (Verlängerung der U-Bahnlinie U4 bis zur Horner Geest) dargestellt. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Hamburger Senat arbeiten gemeinsam in vielfältigen einzelnen Projekten und Entwicklungsplanungen an der Umsetzung dieser Leitplanung – dies auch im Kontext der aktuellen gesamtstädtischen Erörterung strategischer Eckpunkte für ein Zukunftsbild im „Stadtraum Horner Geest 2030“ als längerfristige Perspektive.

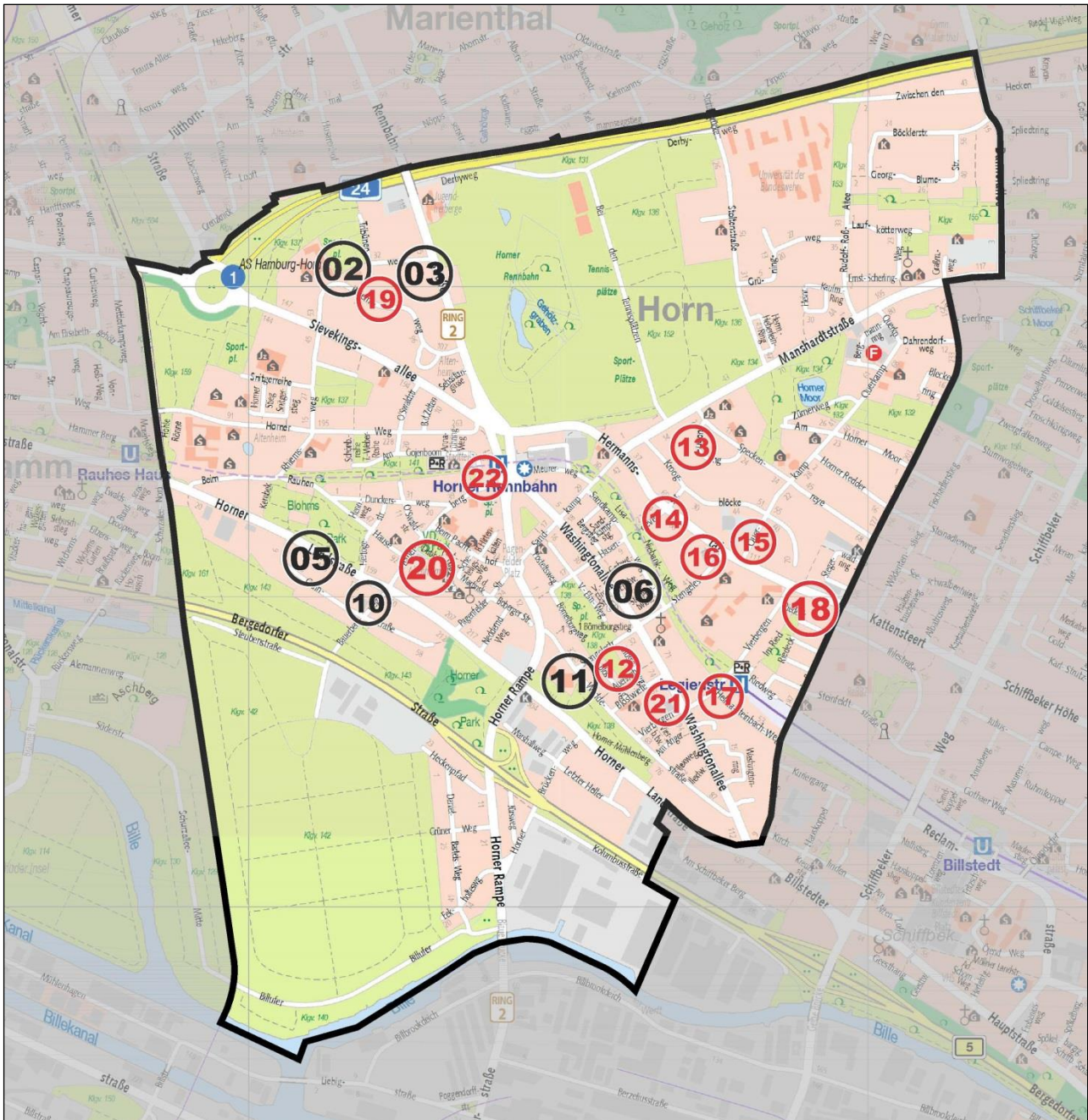
Längerfristig wird von einem deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahl in Horn ausgegangen. Die Verknüpfung von Wohnungsbauentwicklung, Optimierung und Ausbau sozialer Infrastrukturangebote, Qualifizierung von Freiräumen, Weiterentwicklung der Nahversorgung und Verbesserung der Mobilität werden zusammen die städtebauliche und hochbauliche Weiterentwicklung Horns prägen. Dabei sollen differenzierte Strukturen und Angebote geschaffen werden, die für verschiedene Haushalte und Bevölkerungsgruppen ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

Für den Stadtteil Horn wird aktuell auf etwa 15 Standorten von einem Potenzial von rd. 1.100 neuen Wohnungen ausgegangen, die als kurz- und mittelfristig realisierbar eingeordnet werden. Aufgrund der Bevölkerungsprognosen wird davon ausgegangen, dass sich der heutige Wohnungsbestand quantitativ spürbar erweitern wird. Entsprechend erweiterte längerfristige Entwicklungspotenziale, z. B. im Zusammenhang mit den Weiterentwicklungen der beiden Nahversorgungszentren und mit der Erdverkabelung oder dem Wegfall der 110-kV-Leitung, sind erst auf längere Sicht zu konkretisieren und in dieser Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms noch nicht erfasst.

Der Wohnungsneubau soll dabei auch zu mehr Vielfalt im Wohnungsangebot beitragen und durch neue Wohnungstypologien unterschiedliche Zielgruppen erreichen. Zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner bieten die Chance, soziale Strukturen in den Nachbarschaften sowie lokale Versorgungsstrukturen über eine Veränderung der demographischen und sozialen Mischung zu stärken.

Mit Blick auf die sozioökonomische und demografische Situation verfolgt das Bezirksamt einen ausgewogenen Wohnungsmix. Neben öffentlich gefördertem und 8-€-Wohnungsbau sollen auch attraktive eigentumsorientierte Wohnungsangebote entwickelt werden. Zudem sollen zur Stabilisierung und Durchmischung der Bewohnerstruktur Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) geschaffen werden. Darüber hinaus soll durch entsprechend attraktive Angebote ein Zuzug insbesondere von Familien erreicht werden.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Horn



Neue Potenzialflächen 2018

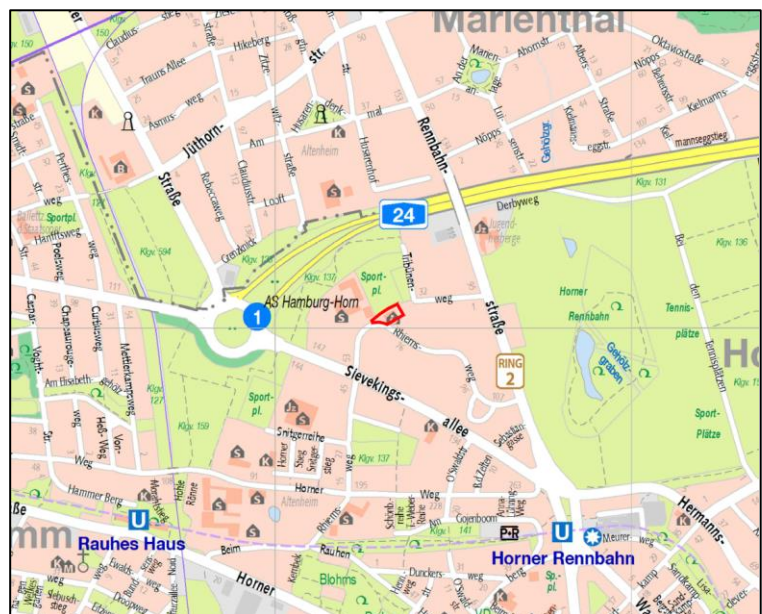
HO 12	Weddestraße 35–45	HO 18	Riedeck
HO 13	Audorfring zw. Nr. 8 und 16	HO 19	Tribünenweg
HO 14	Hermannstal / Hasencleverstraße	HO 20	Bauerberg 10–20
HO 15	Hermannstal / Querkamp	HO 21	Washingtonallee 84
HO 16	Hermannstal / Stengelestraße	HO 22	Rennbahnstraße 27
HO 17	Vierbergen 26		

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

HO 02	Rhiemsweg 65	HO 06	Washingtonallee 29–33
HO 03	Südlich Rennbahnstraße 91	HO 10	Horner Landstraße 150
HO 05	Horner Landstraße 110	HO 11	Weddestraße 28

HO 02 Projekt „Rhiemsweg 65“ (Horn)

Größe in ha	0,25
WE-Zahl insgesamt	34
Eigentümer	SAGA + FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	ja



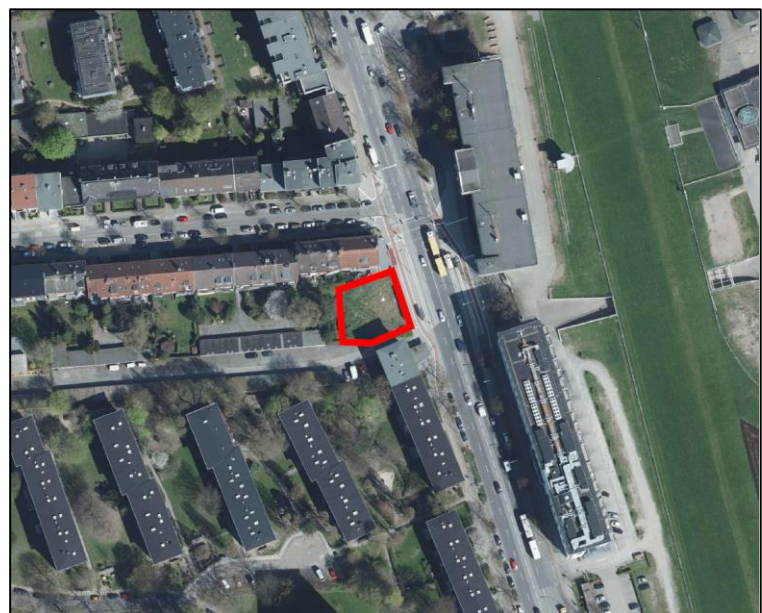
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischen den Haltestellen Horner Rennbahn und Rauhes Haus (U2), östlich des Horner Kreisels - Bestandsgebäude (westliches Gebäude: ehemals Bücherhalle, östliches Gebäude: ehem. Mütterberatung) inzwischen abgerissen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Discounter und Nahversorgungsmöglichkeiten im Horner Zentrum in 10 Min. fußläufig zu erreichen - Gute ÖPNV Anbindung: 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 Autobahn A24 und über Rennbahnstraße, Horner Rampe an die Bundesstraße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 15 - Festsetzung: Gemeinbedarf; besondere 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	- Seit Januar 2017 im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Planungsrechtliche Befreiung für die Überbauung von Flächen für Gemeinbedarf durch Wohnungsbau erteilt - Vorgesehen insbesondere für Familien, denn Flächen befinden sich in einer verkehrsberuhigten Straße, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Umgebung - Umzug der Bücherhalle Horn ins Stadtteilhaus Horn ist im Januar 2016 erfolgt, daher konnte das Gebäude/Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 03 Projekt
„Südlich Rennbahn-
straße 91“
(Horn)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	Fördern & Wohnen
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

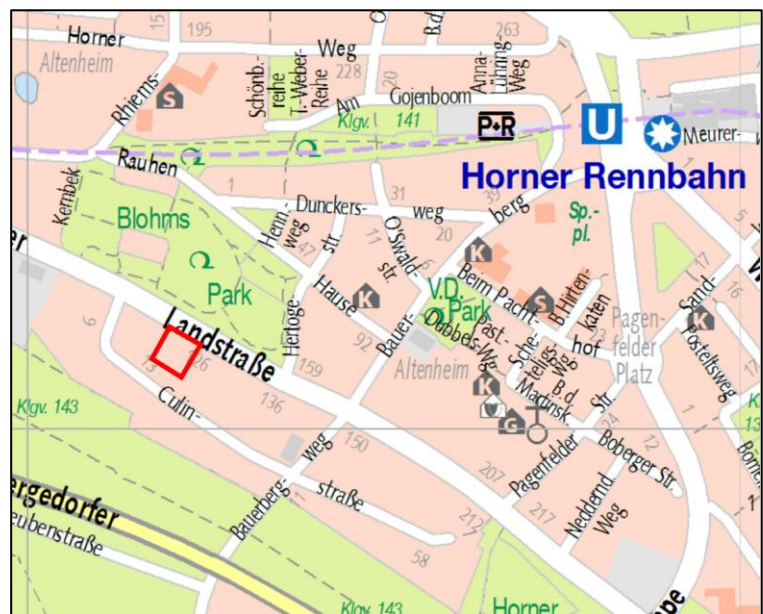


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage direkt gegenüber der Galopprennbahn Horn - Derzeitige Nutzung: Grünfläche (Baulücke)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben - Gute ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück, U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2, U4) in 5–7 Min. fußläufig erreichbar - Übergeordnete Straßenanbindung über Rennbahnstraße, Sievekingsallee an die Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 15 von 1965 - Festsetzung: Sondergebiet (Läden), 1-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Lückenschließung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Menschen mit Migrationshintergrund, von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischenzeitlich Vergabe an F&W erfolgt - Vorgespräche über Grundstücksbebaubarkeit mit dem Fachamt SL gelaufen - Lfd. Vorbescheidverfahren; anschließend Bauantrag
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 05 Projekt
„Horner Landstraße
110“
(Horn)

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 50
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	frühestens 2020
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja

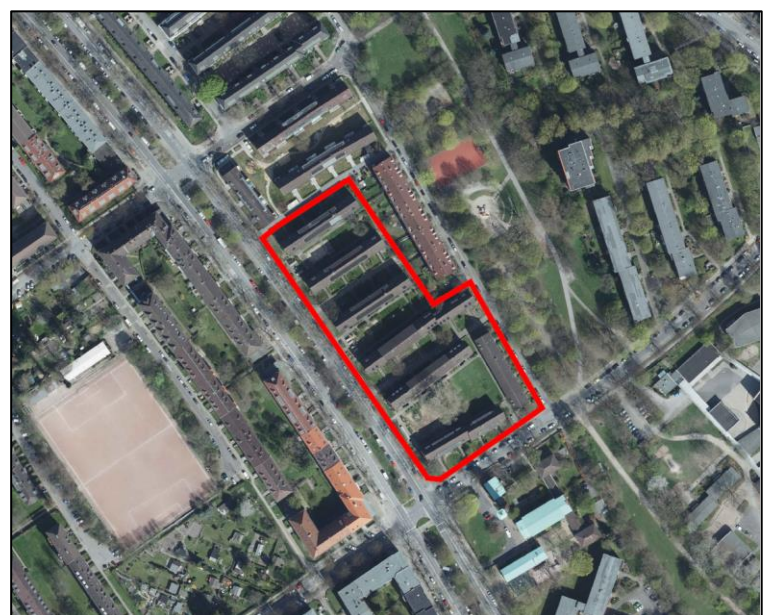
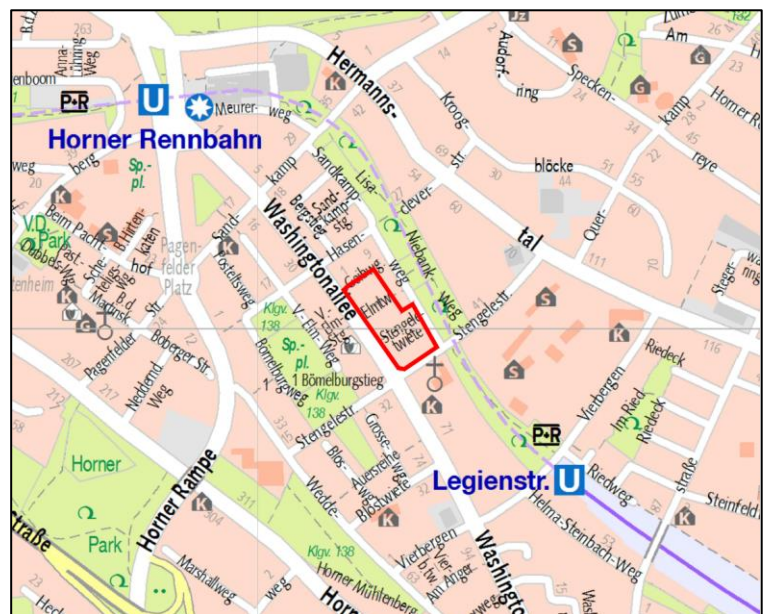


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im durch Wohnnutzung geprägten Baublock zwischen Horner Landstraße und Culinstraße, unweit des Blohms Parks in Horn - Derzeitige Nutzung: Lebensmitteldiscounter
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Discounter direkt im Plangebiet - U-Bahn-Station Rauhes Haus in 750 m Entfernung, Bushaltestelle Hafensbahn - Kitas und Schulen in Hamm und Horn vorhanden - Überörtliche Straßenanbindung über die Horner Landstraße, Horner Rampe und die Bergedorfer Straße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 25 von 1965 - Festsetzung: GE, max. 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Neubau des vorhandenen Discounters in Kombination mit darüber befindlichem Wohnungsneubau - Fortsetzung der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung mit einem straßenseitigen, nach Westen L-förmigen Gebäuderiegel
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die Aufstellung eines B-Plans für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung (EZH) ist erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Lfd. Vorgespräche im Fachamt SL; noch kein förmliches Verfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Der vorhandene Discounter ist für die Nahversorgung der näheren Umgebung unverzichtbar - Die städtebauliche Neuordnung führt neben der Modernisierung des Discounters und dem zusätzlichen Wohnungsbaupotenzial auch im Umfeld zu einer Aufwertung angesichts der Verlagerung der PKW-Stellplätze in eine TG und des Schallschutzeffektes durch den Neubau für den Blockinnenbereich und die benachbarten Wohnlagen - Mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Horner Landstraße sind für den Neubau gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HO 06 Projekt
 „Washingtonallee
 29–33“
 (Horn)**

Größe in ha	1,4
WE-Zahl insgesamt	290
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	ja

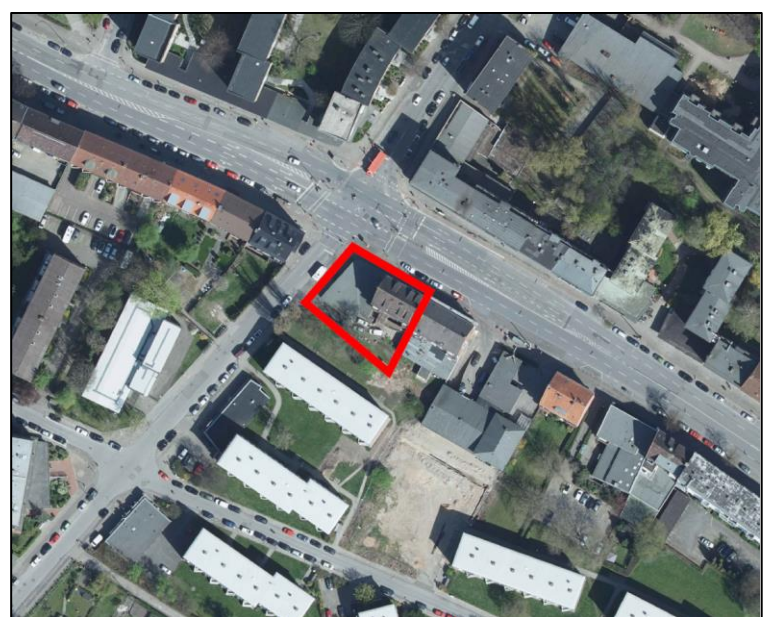
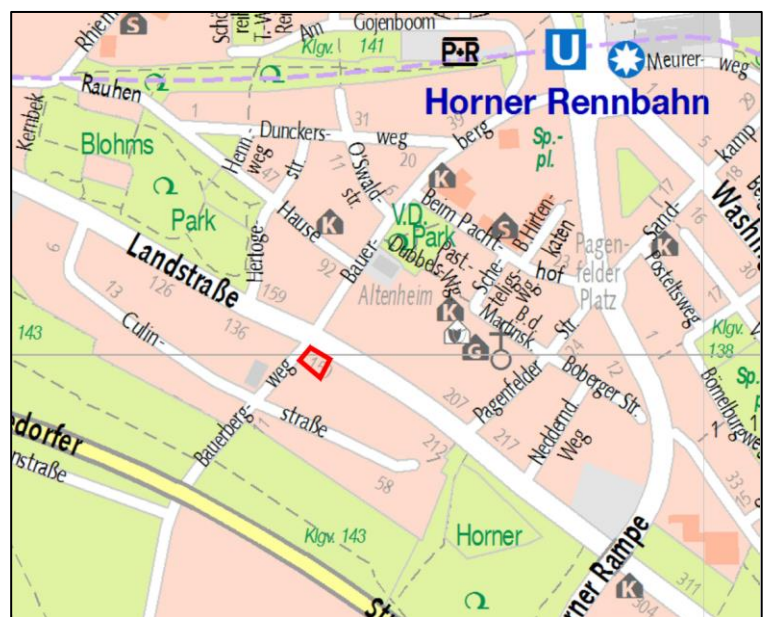


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Washingtonallee / Ecke Stengelestraße und Hasencleverstraße - Private Grünfläche und Wohnungsbau
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und weiteren Einzelhandel im Südosten - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2, U4) und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig (ca. 7 Min.) erreichbar - Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) - Übergeordnete Straßenanbindung über die Bundesstraße B5 an die Autobahn A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Fußläufig über Durchgangswege, zugänglich von Washingtonallee und Sandkampweg
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 2 von 1964 - Festsetzung: reines Wohngebiet, 3-geschossig, Baukörperfestsetzung, private Grünfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - In den 1930er-Jahren errichteter Zeilenwohnungsbau; nach Kriegszerstörungen vereinfacht wiederaufgebaut - Da an diesem Standort aus heutiger Sicht die geschlossene Blockrandbebauung 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Mieterstrukturen, wie vorhanden - Zusätzlich Senioren
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit einzelnen Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - LOI zwischen Fachamt SL und Eigentümer wurde unterzeichnet - Baugenehmigung erteilt, derzeit im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Baumbestand betroffen, auf dem Baugrundstück werden entsprechend Ersatzpflanzungen vorgenommen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HO 10 Projekt
 „Horner Landstraße
 150“
 (Horn)**

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	18
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	ja

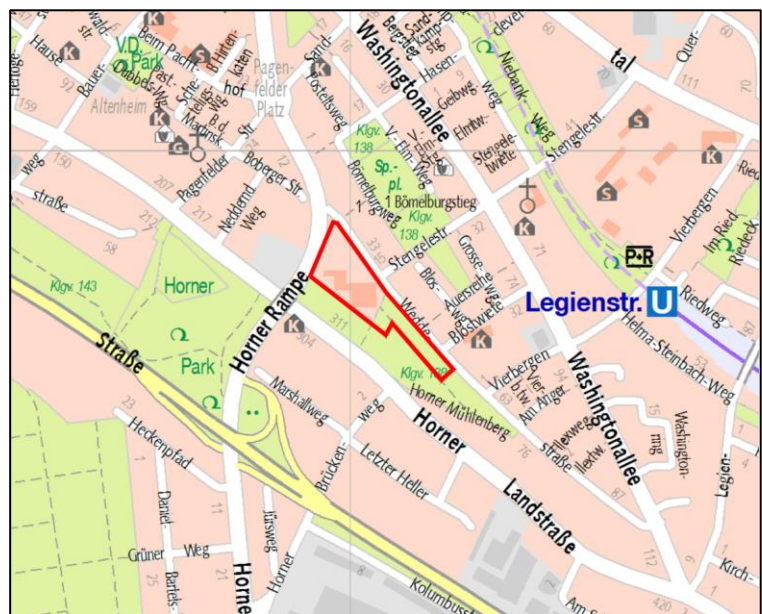


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - In 2. Reihe hinter der Kreuzung Horner Landstraße / Bauerberg in nordöstlicher Richtung gelegen - Wohngebäude, angrenzend 1-geschossiges Ladenlokal
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in der Nähe zum Grundstück; EKZ Horner Rennbahn in fußläufiger Entfernung - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Stationen Horner Rennbahn sowie Rauhes Haus (U2, U4) und Bushaltestellen in der Horner Landstraße innerhalb von 10 Min. fußläufig zu erreichen - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über die nahe Horner Landstraße an die Bundesstraße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 26 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise und Sondergebiet (Läden), 1-geschossig, geschlossene Bauweise nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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 5 Vollgeschossen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt, seit April 2017 im Bau
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Wird Teil eines Ensembles aus Mehrfamilienhäusern, eingebunden in einen geschützten durchgrünten Freiraum - Für die in Richtung Horner Landstraße ausgerichteten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 11 Projekt „Weddestraße 28“ (Horn)

Größe in ha	1,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 300
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	derzeit nicht abschätzbar
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich Horner Rampe, südwestlich Weddestraße - Ehem. Schulgelände, Kleingartenanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und weiteren Einzelhandel Ecke Washingtonallee / Vierbergen gewährleistet - U-Bahn-Station Legienstraße / Horner Rennbahn (U2, U4) und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) - Übergeordnete Verkehrsanbindung über die B5 an die A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel an die A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt bzw. Anknüpfung an bestehende Fußwege des KGV und zur Hammer Landstraße
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau in 2 geschlossenen Baublöcken anstelle der ehemaligen Schule Weddestraße, mit Bezug 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 der Infrastruktur) sowie der Lärmimmissionen durch die Horner Rampe und die Hammer Landstraße
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das Fachamt SL und die BSW in Auftrag gegebene Vorstudie für Neubebauung aus 2016 liegt vor - Andauernde Gespräche mit Verfahrensbeteiligten - Zzt. Interimsnutzung der Schulgebäude sowie zwischenzeitlich errichteter Erweiterungsbauten (Container) für öffentlich-rechtliche Unterbringung

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

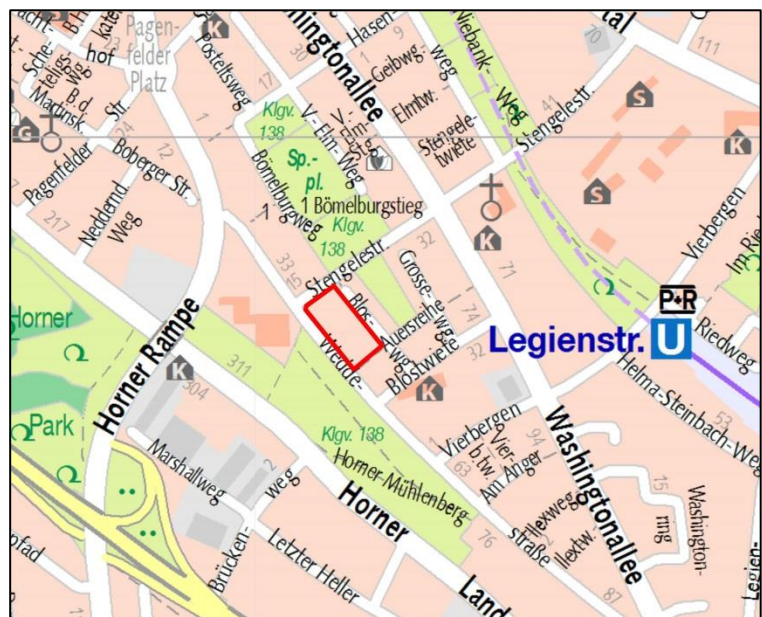
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse angesichts der Immissionen durch Verkehrslärm von Horner Rampe und Hammer Landstraße
- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands
- Abstimmung mit den Interessen der Kleingärtner; der erforderliche Kleingartenausgleich ist vor Ort auf dem KGV-Gelände durch Optimierung vorzunehmen
- Notwendige Verlagerung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung
- Einbindung in Kommunikationsstruktur im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt)
- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



HO 12 Projekt
„Weddestraße 35–45“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,62
WE-Zahl insgesamt	ca. 72
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



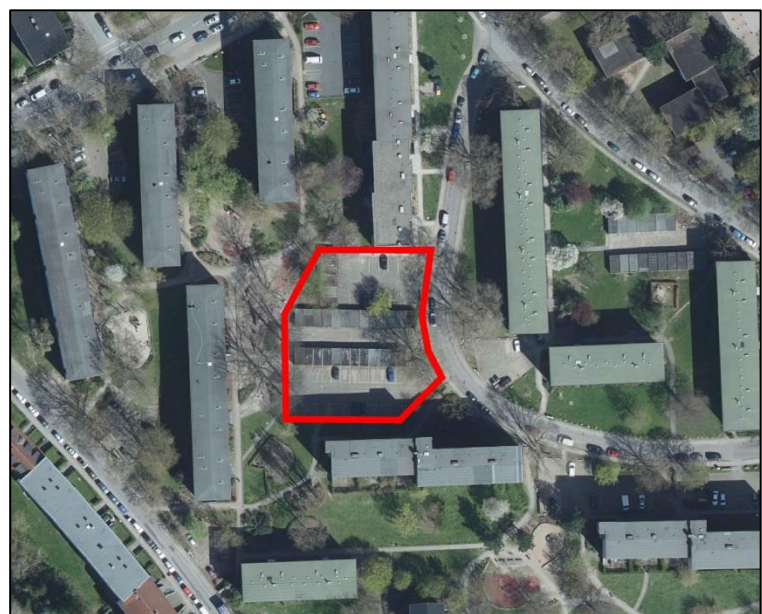
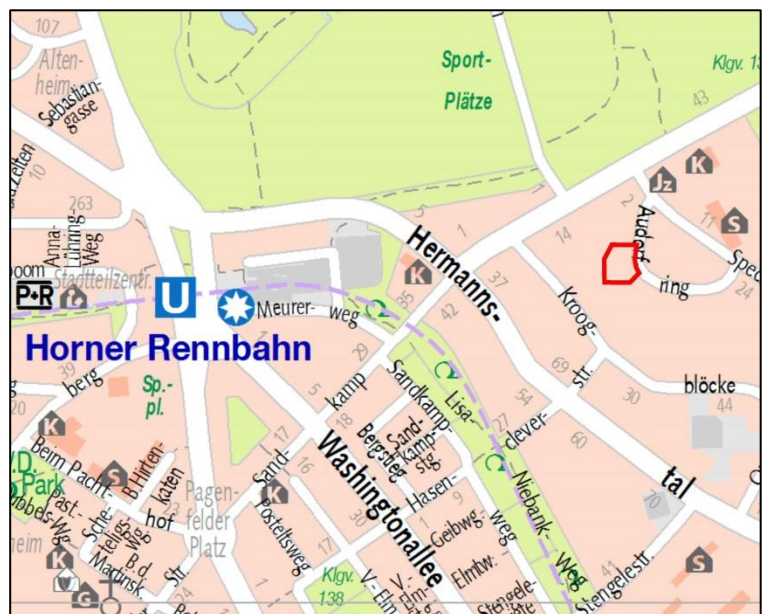
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich Stengelestraße, nordöstlich Weddestraße - Bestehende Wohnanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgung Washingtonallee / Vierbergen - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Legienstraße (U2, U4) innerhalb von 5–7 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung mit direktem Anschluss über Horner Rampe an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße) sowie über Rennbahnstraße, Sievekingsallee Anschluss über Horner Kreisel an die Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Anknüpfung an bestehende Fußwege zur Weddestraße
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Horn - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau mit drei 6-geschossigen Gebäuden, die an die bestehenden Zeilen angebunden werden - Weiterentwicklung des offenen Baublocks zu einer geschlossenen Blockrandbebauung - Der in der Blockmitte projektierte Neubaukörper trennt großen Innenhof in 2 kleine Innenhöfe - Dadurch deutliche Beeinträchtigung des Baumbestandes und der großzügigen Gartenanlage im Innenhof
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familien und kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt SL im Jahr 2017 erfolgt - Vorbescheidsverfahren beabsichtigt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Mit Blick auf die gewachsene, jedoch locker bebaute Umgebung und des umfangreichen Wohnungsbaubestandes im näheren Umfeld hervorragend für eine Nachverdichtung mit Wohnungen geeignet - Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestandes - Hochwertige Qualifizierung der Spiel- und Gartenflächen als Ausgleich für die Verkleinerung durch den geplanten Querriegel erforderlich - Neubaumaßnahmen und Sanierungen im Bestand sollen bei laufender Nutzung erfolgen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 13 Projekt
„Audorfring zw. Nr. 8
und 16“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	32
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich Kroogblöcke, westlich Audorfring - Garagenhof
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn- und Bushaltestelle Horner Rennbahn (U2, U4) in 5–10 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über die Bundesstraße B5 an die Autobahn A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 7 - Festsetzung: Fläche für Stellplätze

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau eines Wohnhauses anstelle des noch bestehenden Garagenhofes mit Bezug auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Zeilenbebauung aus den 1960er-Jahren
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Erteilter Vorbescheid aus August 2017 - Anstehendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der in der direkten Umgebung vorhandenen ortsbildprägenden Wohnbebauung gut für eine Nachverdichtung mit neuem Wohnen geeignet - Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: Die Fläche grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Wohnanlage „Horner Geest“ in der Speckenreye - Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands, Lösung der Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen erforderlich - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HO 14 Projekt
 „Hermannstal /
 Hasencleverstraße“
 (Horn)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019/2020
Innenentwicklung	ja



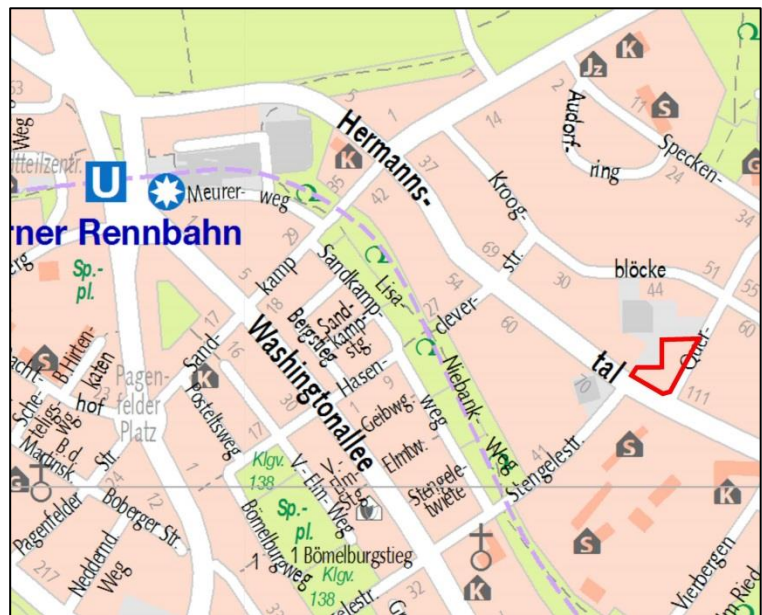
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich Hasencleverstraße, Ecke Hermannstal - Stellplatzanlage und Tiefgarage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal gewährleistet - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn- und Bushaltestelle Horner Rennbahn (U2, U4) in 5–7 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über die Bundesstraße B5 an die Autobahn A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 2 von 1964 - Festsetzung: öffentliche Straßen, Wege, Plätze; hier: Stellplatzfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau eines Wohnhauses anstelle der bestehenden Stellplätze und Tiefgarage; Betonung der Ecke durch ein turmartig aufragendes Gebäude in Anlehnung an die Wohnhausplanung Hermannstal, Ecke Stengelestraße - Setzt sich bewusst von der umgebenden Zeilenbebauung der 1960er-Jahre ab
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Erteilter Vorbescheid aus April 2016, Vorbescheid mit negativem Inhalt, Umplanung erforderlich - Anstehendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Für eine Nachverdichtung gut geeignet - Alle Stellplätze auf dem Grundstück sind per Baulast gesichert und damit zu erhalten; Klärung im Rahmen einer Umplanung zwingend erforderlich - Lösung der Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen erforderlich - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 15 Projekt
„Hermannstal /
Querkamp“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,34
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



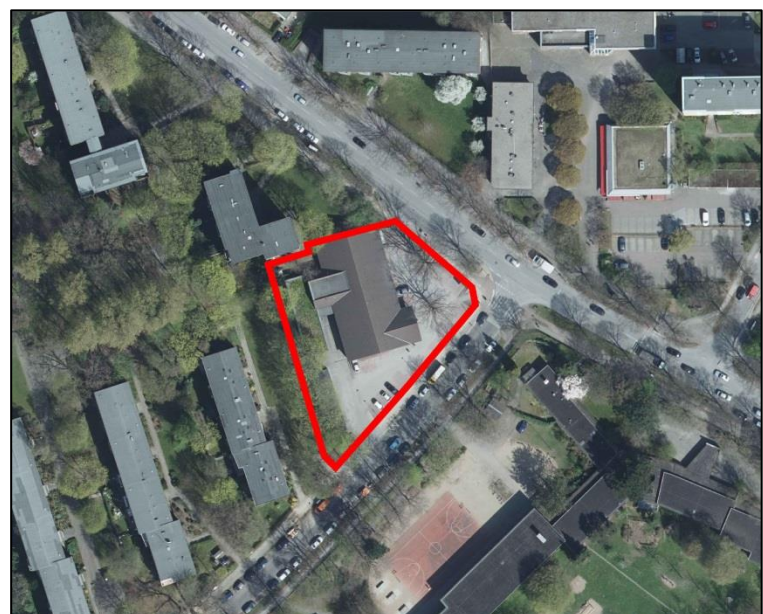
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Westlich Querkamp, Ecke Hermannstal - Stellplatzanlage und Garagenhof
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal gewährleistet - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Legienstraße (U2, U4) in 5-7 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über Hermannstal und Sievekingallee an die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 7 - Festsetzung: öffentliche Straßen, Wege, Plätze; hier: Stellplatzfläche und nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau eines nordsüdlich ausgerichteten Wohnhauses teilweise auf der bestehenden Stellplatzfläche und der nicht überbaubaren Fläche - Errichtung einer Wohnzeile in Anlehnung an die umgebenden bestehenden Wohngebäude
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Für eine Nachverdichtung gut geeignet - Per Baulast gesicherte Stellplätze sind zu erhalten; Klärung im Rahmen der weiteren Planung erforderlich - Lösung der Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen erforderlich - Beurteilung auf Basis des bestehenden Planungsrechts; umfangreiche Befreiungen erforderlich - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 16 Projekt
„Hermannstal /
Stengelestraße“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	46
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



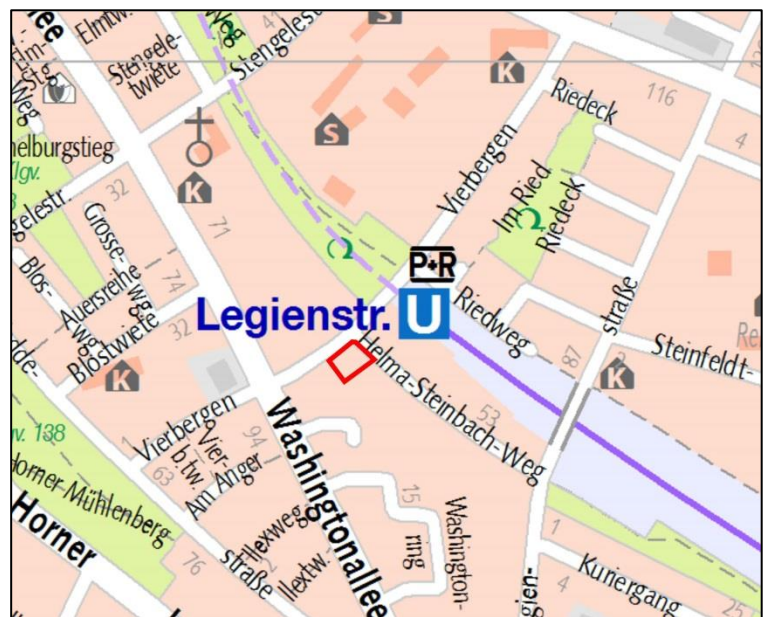
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Westlich Stengelestraße, Ecke Hermannstal - Discounter
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal gewährleistet - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Legienstraße (U2, U4) in 5-7 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über Hermannstal und Sievekingallee an die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 sowie Stengele- und Weddestraße sowie Horner Rampe an die Bundesstraße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 2 von 1964 - Festsetzung: Sondergebiet (Läden)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau eines Wohngebäudes anstelle des heute vorhandenen Lebensmitteldiscounters - Gebäude reagiert in seiner Kubatur auf den Verlauf der Stengelestraße sowie die südwestlich angrenzenden Wohnzeilen und nimmt in seiner Höhenentwicklung Bezug auf die im Westen und im Norden angrenzenden 2 Hochhäuser
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im April 2017 erteilt - Bauantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage; für eine Wohnbebauung gut geeignet - Es werden vorhandene erhaltenswerte Bäume in die neue Außenraumgestaltung des Wohnhauses integriert und sogar eine Tiefgarage für die neuen Wohnungen geschaffen - Der Standort des heutigen Discounters wird vollständig aufgegeben - Das Bezirkliche Nahversorgungskonzept 2017 hat die Aufgabe des Marktes berücksichtigt und sieht als Option ggf. Ausbaumöglichkeiten des sich nördlich befindlichen Nahversorgungszentrums Hermannstal - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HO 17 Projekt
 „Vierbergen 26“
 (Horn)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,11
WE-Zahl insgesamt	15
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



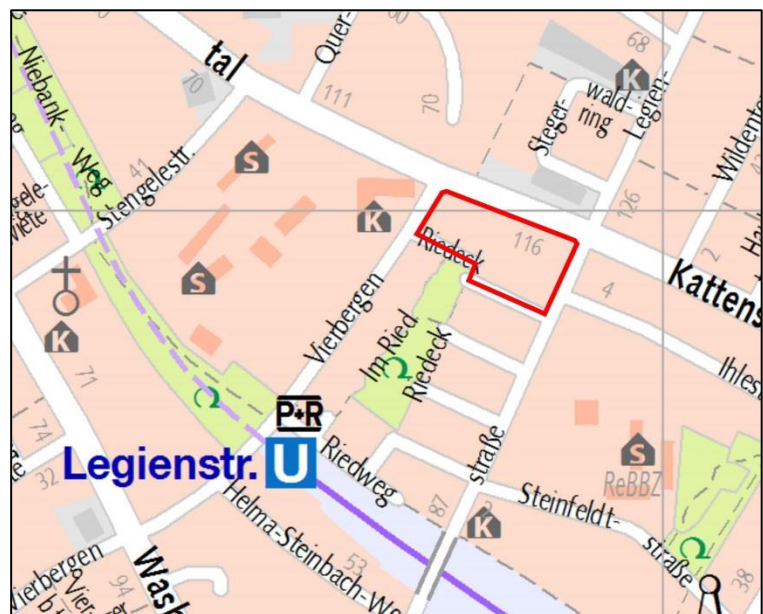
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Nordöstlich der Washingtonallee, südlich der Kreuzung Vierbergen / Helms-Steinbach-Weg - Gewerbebetrieb
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung eingeschränkt gegeben; weiterer Weg zu den Einkaufszentren Horner Rennbahn oder Billstedt zurückzulegen; in fußläufiger Nähe nur Discounter vorhanden - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Legienstraße (U2, U4) in weniger als 5 Min. fußläufig gut erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung - Übergeordnete Straßenanbindung über die Washingtonallee, Billstedter Hauptstraße an Bundesstraße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Horn 14 von 1965 - Festsetzung: Gewerbegebiet, 1-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau in Form eines 5-geschossigen, die Blockecke betonenden und in beide Straßen überleitenden turmartigen Baukörper - Nimmt in seiner Geschossigkeit und Gliederung Bezug auf die ortsbildprägende Wohnbebauung aus den 1990er-Jahren - Überbauung eines im Sockelgeschoss liegenden Gewerbebetriebs
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Haushalte, alters- bzw. seniorengerechte Wohnungen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im April 2018 erteilt - Bauantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung sowie die seitens der SAGA vor wenigen Jahren weiter östlich realisierte Nachverdichtung würde sich ein Abschluss der nordwestlichen Blockecke mit einem weiteren Wohngebäude am Ort anbieten - Konflikte hinsichtlich Emissionen von dem im Sockelgeschoss beabsichtigten Gewerbebetrieb sind zu lösen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 18 Projekt
„Riedeck, Nachverdichtung Riedsiedlung“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,3
WE-Zahl insgesamt	noch offen
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich der Straßen Kattensteert, Vierbergen und Legienstraße - Bestehende Reihenhäuser aus der Vorkriegszeit
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung vor Ort eher unterrepräsentiert, in näherer Entfernung nur kleiner Discounter vorhanden, ansonsten EKZs Horner Rennbahn und Zentrum Billstedt in 10–15 Min. fußläufiger Entfernung - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Legienstraße (U2, U4) sind fußläufig innerhalb von 5 Min. erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über Kattensteert und Schiffbeker Weg an die Bundesstraße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Anknüpfung an bestehende Fußwege der bereits umgebauten Teile der Riedsiedlung
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Horn - Festsetzung: Wohnen, 2-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Sensible städtebauliche Neuordnung in Anlehnung an die neu entwickelten südlichen Bereiche der sog. Riedsiedlung - Die bestehende, qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung der bereits umgebauten Siedlungsbereiche soll auch im nördlichen Bereich weiterentwickelt werden - Wertvoller Baumbestand soll erhalten und in die Planung integriert werden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Hoher Anteil öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, vornehmlich Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche im Bezirksamt mit den Fachämtern SL, BP, MR und SAGA 2017/2018 - Vorläufiges Ergebnis: Die Systembauweise soll auf den Standort angewendet werden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Behutsame Nachverdichtung in integrierter Lage möglich - Sozialplan für derzeitige Mieterinnen und Mieter erforderlich - Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erforderlich - Gewerbelärm ist zu untersuchen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HO 19 Projekt
 „Tribünenweg“
 (Horn)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 24
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



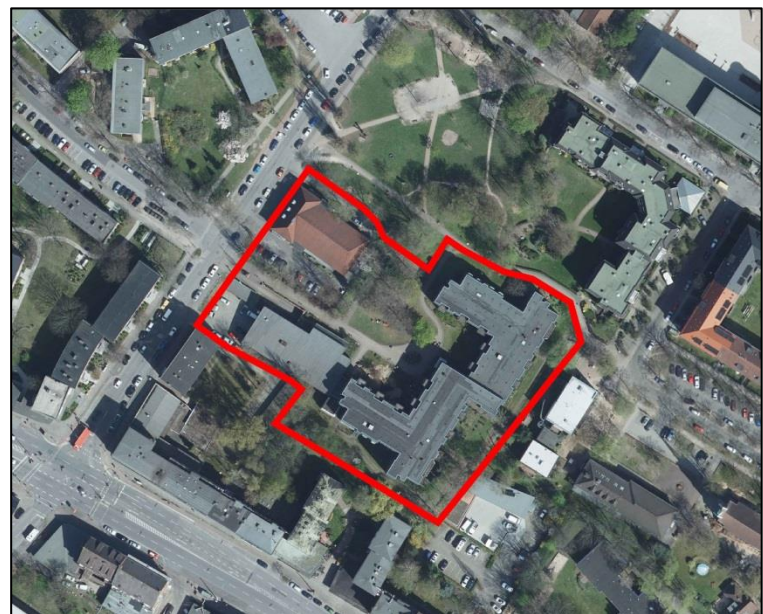
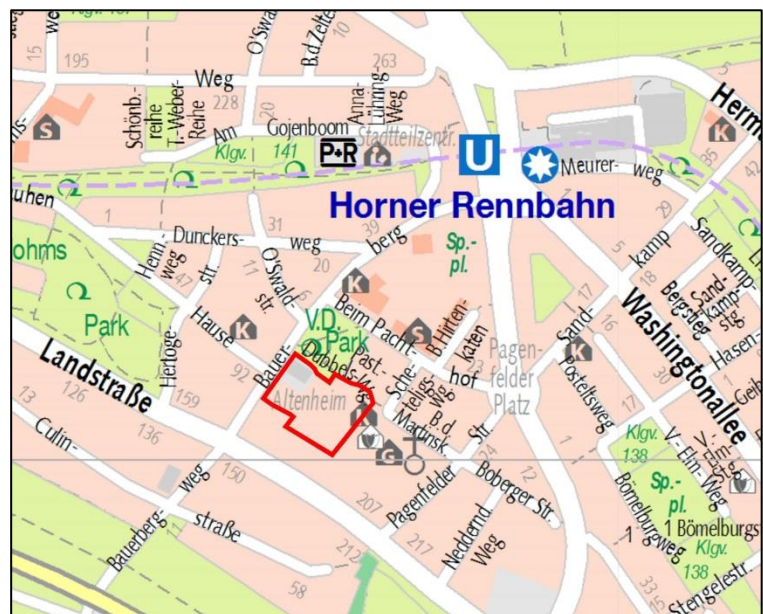
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Südwestlich der Straße Tribünenweg, nordöstlich Rhiemsweg - Garagenhof
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter Rennbahnstraße gewährleistet - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2, U4) in 7–10 Min. fußläufig erreichbar, Bushaltestelle Tribünenweg innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über Sievekingsallee direkt an die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 und über Rennbahnstraße und Horner Rampe an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße) - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 15 von 1965 - Festsetzung: Stellplätze mit Einfahrten

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 5-geschossiger Neubaukörper; orientiert sich an der vorhandenen Zeilenbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Bevorzugt Familien und kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im März 2018 erteilt - Bauantrag soll zeitnah eingereicht werden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands - Wegfall von vorhandenen Stellplätzen; diese sollen im Zuge der Baumaßnahme neu geschaffen werden, um einem erhöhten Parkdruck im Straßenraum vorzubeugen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 20 Projekt
„Bauerberg 10–20“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 60
Eigentümer	Pflegen und Wohnen
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich der Straße Bauerberg, südlich des Pastor-Dubbels-Wegs bzw. Von-Dratelscher-Parks - Alten- und Pflegeheim, Discounter
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter an der Horner Landstraße gewährleistet - Gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn- und Bushaltestelle Horner Rennbahn (U2, U4) in 5–7 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über Rennbahnstraße und Horner Rampe an die Bundesstraße B5
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an den Scheteligsweg und Pastor-Dubbels-Weg sowie im Westen an die Straße Bauerberg erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 38 von 1932 - Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf, besondere Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim sowie Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, geschlossene Bauweise - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Fachamt SL hat über Testentwürfe das Gesamtkonzept des Bauherren für den Neubau des Alten- und Pflegeheims in veränderter Form an moderne Pflegekonzepte angepasst und die Projektierung ergänzender Wohngebäude für Pflegepersonal und optional für weitere besondere Wohnformen (betreutes Wohnen für Senioren) plausibilisiert - Entwurf lehnt sich in Höhenentwicklung und Kubatur an die umgebende straßenbegleitende Bestandsbebauung an; zudem sollen als offene Struktur stadtvillenähnliche Baukörper frei im parkartig wirkenden Innenbereich errichtet werden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Noch offen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Pflegepersonal sowie optional besondere Wohnform, z. B. betreutes Wohnen für Senioren
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche im Fachamt SL mit dem Vorhabenträger erfolgt - Konditionen für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnkonzepts sind noch zu klären
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die dem Alten- und Pflegeheim zuzuordnenden Wohngebäude sollen in den parkartigen Charakter des Baublocks eingebunden werden - Erhaltenswerter zusammenhängender Baumbestand ist bei dem Bebauungskonzept zwingend zu sichern - Die angestrebte Wohnform der neuen Gebäude muss mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar sein - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

HO 21 Projekt
„Washingtonallee 84“
(Horn)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	10,3
WE-Zahl insgesamt	43
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



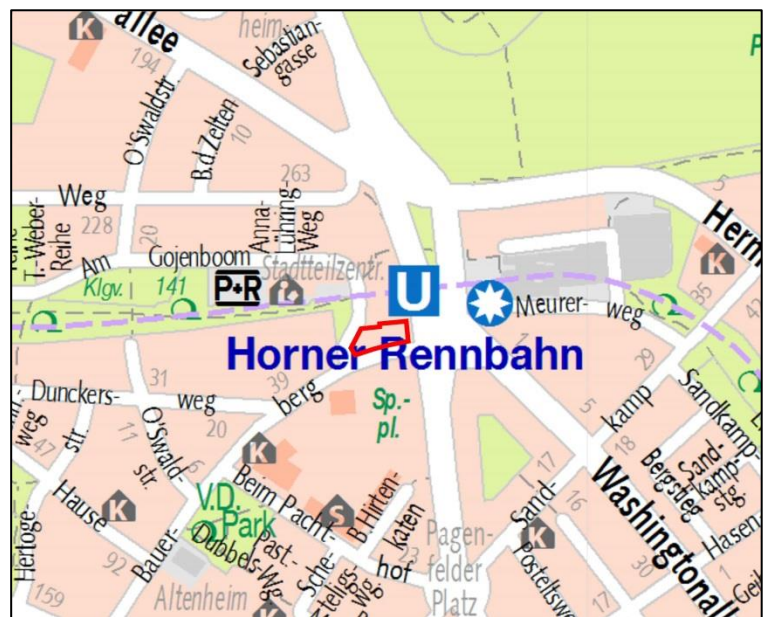
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Westlich der Kreuzung Washingtonallee / Vierbergen - Getränkemarkt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter Ecke Washingtonallee / Vierbergen gewährleistet - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Legienstraße (U2, U4) innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - Übergeordnete Straßenanbindung über die Washingtonallee, Billstedter Hauptstraße an die Bundesstraße B5 sowie über Washington- und Sievekingsallee an die Autobahn A24 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Horn - Festsetzung: Wohnen, 3-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau in Form eines 3- und 5-geschossigen zusammenhängenden Baukörpers mit Bezugnahme auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bestandsbebauung aus den 1950er-Jahren - Keine Beeinträchtigung der besonderen Straßenbausituation - Besondere Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch die Washingtonallee
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im März 2018 erteilt - Bauantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Bebaubarkeit des Grundstück durch Hochspannungsleitung eingeschränkt; Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen - Verkehrslärm ist zu untersuchen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HO 22 Projekt
 „Rennbahnstraße 27“
 (Horn)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,15
WE-Zahl insgesamt	22
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

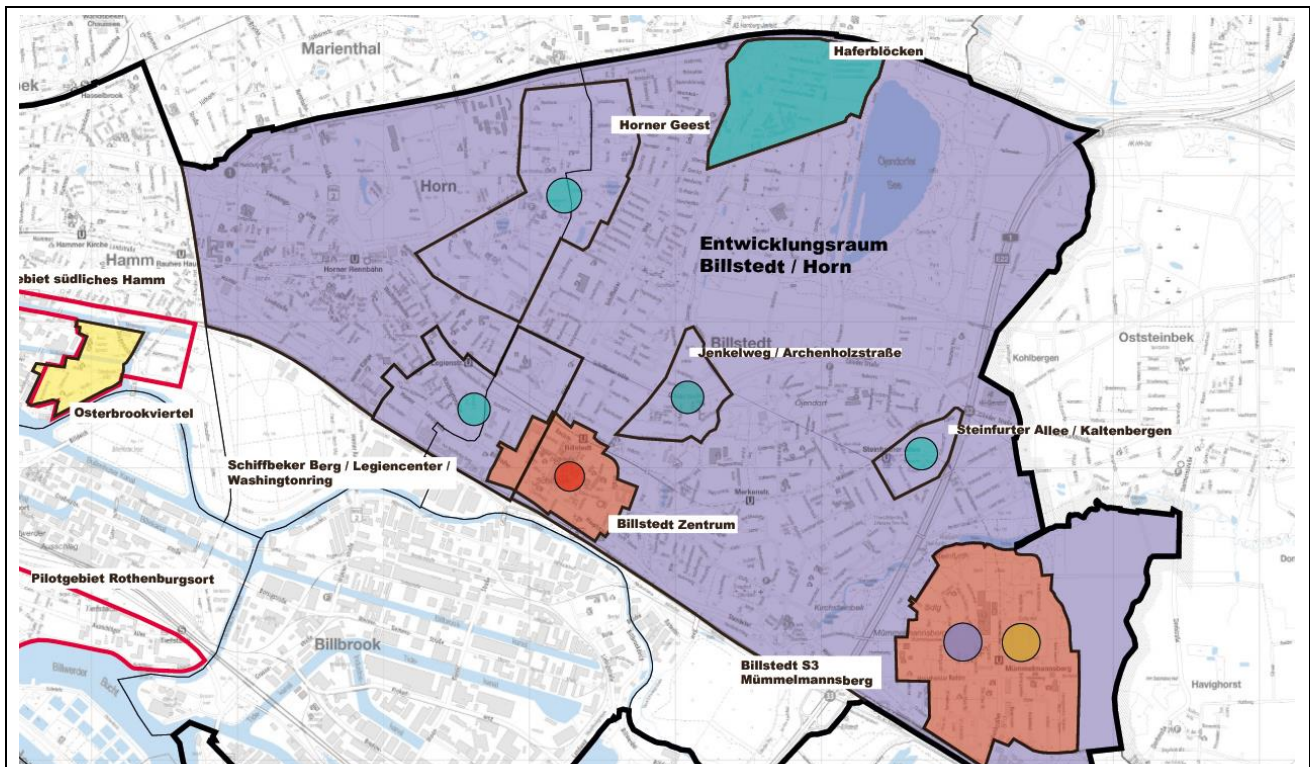


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Westlich der Kreuzung Rennbahnstraße, Bauerberg - HASPA-Filiale, Rundbunker
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung am Ort sehr gut durch nahes Einkaufszentrum Horner Rennbahn - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Station Horner Rennbahn (U2, U4) sowie Haltestelle mehrerer Buslinien am EKZ Horner Rennbahn direkt angrenzend - Kitas und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung - Übergeordnete Straßenanbindung über die Sievekingsallee an die Autobahn A24 und Horner Rampe an Bundesstraße B5 - Die soziale Infrastruktur wird derzeit mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung überprüft (Projekt Soziale Infrastruktur (PSI) Horn)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Horn 23 von 1968 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, 1-geschossig (zwingend), geschlossene Bauweise, nicht überbaubare Fläche, Grünflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau in Form eines 4-geschossigen, den Bauerberg straßenbegleitenden Riegels südwestlich des vorhandenen Hochhauses - Nimmt in seiner Geschossigkeit, Gliederung und Gestaltung Bezug auf die ortsbildprägende Wohnbebauung aus den 1960er-Jahren - Besondere Berücksichtigung der großen Lärmimmissionen durch die Rennbahnstraße
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren - Verfahren mit Blick auf den anstehenden Bau der Anschlussstelle U-Bahn Horner Geest vorerst ausgesetzt - Planung wird nach Fertigstellung der neuen U-Bahn-Station Horner Rennbahn fortgesetzt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümer des Hochhauses lässt Erweiterung seines Wohnstandortes um weitere Wohnungen prüfen - Ein erster Vorbescheid zur Bebauung entlang der Rennbahnstraße negativ beurteilt; Bebauungsmöglichkeit im Süden entlang der Straße Bauerberg wird geprüft - Im Rahmen der Neuplanung ist vom Bauerberg zwingend eine ausreichend breite und qualitativ angemessene Grünverbindung in Richtung Stadtteilhaus und Landschaftsachse Horner Geest zu erhalten und in die Gesamtplanung zu integrieren - Verkehrs- und Sportanlagenlärm sind zu untersuchen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Billstedt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	70.234	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	19,3	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	18,0	14,2	18,3
Haushalte	34.807	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	45,9	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	22,6	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	31,0	29,8	25,6
Fläche in km ²	16,9	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	4.150	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	7.940	23.907	249.198
Wohnungen	31.588	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	19,8	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	72,3	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	32,5	31,6	38,3
Sozialwohnungen	7.606	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	2.555	5.428	19.081
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			
			Einwohner
Entwicklungsraum Billstedt/Horn (<i>keine Unterteilung der EW-Zahl nach Stadtteilen</i>)			108.103
Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg)			16.237
Sanierungsgebiet Billstedt-Zentrum			3.671

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



Billstedt

Der Stadtteil Billstedt liegt im Osten von Hamburg-Mitte. Auf einer Fläche von 16,9 Quadratkilometern leben hier seit den späten 1970er-Jahren rd. 70.230 Menschen. Billstedt ist damit einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Hamburgs. In den 1970er-Jahren wurden im Stadtraum Billstedt gleich mehrere großdimensionierte Wohnungsbauprojekte realisiert (z. B. Mümmelmansberg, Kaltenbergen, Dringsheide), so dass sich die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner Billstedts in wenigen Jahren nahezu verdoppelte.

Der Stadtteil wurde aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Schiffbek, Kirchsteinbek und Öjendorf gegründet. In Billstedt vollzog sich nach dem Zweiten 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 Mümmelmansberg (1970er-Jahre) mit großen Beständen an geförderten Wohnungen, gibt es ebenso 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 Mümmelmansberg. Dennoch ist Billstedt immer noch durch große Grünanteile geprägt. So gibt es hier den 140 ha umfassenden Öjendorfer Park mit dem 50 ha großen Öjendorfer See, den rd. 100 ha großen Öjendorfer Friedhof und die Grünzüge der Glinder Au und des Schleemer sowie des Jenfelder Bachs. Am Öjendorfer See endet außerdem die gesamtstädtisch bedeutsame Landschaftsachse Horner Geest, die auf einer Länge von ca. neun km zukünftig eine durchgängige grüne Verbindung bis in die Innenstadt herstellen soll. Das Zentrum von Billstedt, seit 2017 als Sanierungsgebiet festgelegt, 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 B5 ist Bestandteil des im Dezember 2005 durch den Senat festgelegten Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Entwicklungsraum Billstedt-Horn“. Dieses bundesweit größte Stadtteilentwicklungsprojekt startete 2006 unter Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit einer breit aufgestellten Zukunftskonferenz und der Erarbeitung des ersten Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK 2008), auf dessen Basis die Umsetzung erfolgt. Das IEK wurde 2016 umfassend bilanziert und fortgeschrieben. Leitbild der Stadtteilentwicklung für die beiden Stadtteile ist gleichbleibend die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens in Verbindung mit einer Verbesserung der Wohnfolgeeinrichtungen (Bildung, Freizeit). In den zuständigen Quartiersbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürgerinnen und Bürger und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten. Mit Blick auf die anstehenden vielfältigen Entwicklungen in Horn und Billstedt soll der Förderzeitraum des Fördergebietes Billstedt-Horn (derzeit bis 2020) auf Basis einer zweiten bezirklichen Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) um mehrere Jahre verlängert werden.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung wurden bereits zahlreiche Maßnahmen insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnumfeldverbesserung, Zusammenleben und Image umgesetzt. Mit dem „Vertrag für Hamburg“ hat vor wenigen Jahren das Handlungsfeld „Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“ für den gesamten Stadtteil eine besondere Bedeutung erhalten. Auch die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ stellt den Wohnungsbau in Billstedt in den gesamtstädtischen Fokus. Dabei geht es darum, mögliche Flächen und Nachverdichtungspotenziale für das Wohnen insbesondere für Familien in verschiedenen Wohnungsteilmärkten zu identifizieren und zu entwickeln (s. u.).

Eine Sonderstellung im Entwicklungsraum Billstedt-Horn nehmen die beiden Sanierungsgebiete „Mümmelmannsberg“ und „Billstedt-Zentrum“ ein.

Mümmelmannsberg wurde vor rund 40 Jahren als Großwohnsiedlung gebaut. Etwa 7.300 Wohnungen wurden im Zeitraum 1972 bis 1979 überwiegend mit öffentlicher Förderung erstellt; mehr als zwei Drittel davon sind auch heute noch geförderte Wohnungen. 1991 erfolgte die Anbindung an das U-Bahn-Netz (U2 Endhaltestelle Mümmelmannsberg). Durch die Autobahn A1 ist Mümmelmannsberg stadträumlich vom übrigen Billstedt getrennt und bildet mit rd. 18.300 Menschen auf ca. 240 ha Fläche 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, der städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklung des halböffentlichen Raumes und einem neuen Kaufhaus (Vollsortimenter). Am östlichen Siedlungsrand wird als größere Stadterweiterungsvorhaben eine städtebauliche Arrondierung mit Wohnungsbau mit einem Schwerpunkt auf Eigentumsbildung verfolgt. Eine Verlängerung der Förderlaufzeit des Sanierungs- und Stadtumbaugebietes wird aktuell vorbereitet.

Das „Zentrum Billstedt“ wurde im Mai 2017 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festgelegt. Zuständig und verantwortlich für Koordinierung, Durchführung und Steuerung des Sanierungsverfahrens ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Handlungsrahmen zur strukturellen Entwicklung und städtebaulichen Gestaltung des Billstedter Zentrums bildet das Integrierte Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum (IEK) mit Maßnahmenplan und Städtebaulichem Rahmenplan, das durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Jahr 2017 mit breiter Beteiligung erarbeitet wurde. Leitziele sind die Stärkung der Versorgungsfunktion, die Qualifizierung als Wohnstandort durch gezielte Modernisierung des Wohnungsbestandes und den Ausbau eines differenzierten Wohnungsangebots in Verbindung mit einem zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnungsneubau und die Steigerung der Aufenthaltsqualität durch attraktive (halb)-öffentliche Räume. Aus derzeitiger Sicht können im Zentrumsbereich in den nächsten Jahren auf rd. zehn Teilflächen insgesamt rd. 500 neue Wohnungen für unterschiedliche Haushalte geschaffen werden, die zugleich eine Belebung und positive Kaufkraftentwicklung bedeuten. Auf zwei Teilflächen sind die Entwicklungen bereits aktiv angeschoben.

Eine im Stadtteil Billstedt besonders zu beachtende Herausforderung 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. Im neuen Quartier „Östlich Haferblöcken“ entstehen derzeit sogenannte UPW-Wohnungen für etwa 950 geflüchtete Menschen. Auch im Bezirk Wandsbek wurden nördlich der A24 Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW) entwickelt (Elfsaal).

Die Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ von 2014 hat den Hamburger Osten – von Hammerbrook bis Billstedt – als einen Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung benannt. Die Leitgedanken des Konzepts werden beispielhaft in elf Fokusräumen konkretisiert, von denen gleich mehrere im Stadtteil Billstedt liegen.

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.

Auf einer ehemaligen Schulfläche am Oststeinbeker Weg stehen inzwischen etwa 70 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau als Eigentumsmaßnahme kurz vor der Fertigstellung (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 zwei Drittel als frei finanzierte und ein Drittel als öffentlich geförderte Mietwohnungen, B-Plan Billstedt 107). Ca. 52 Wohnungen in Reihenhäusern und Stadtvillen mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen werden im Bereich Kirchsteinbek (B-Plan Billstedt 111) auf einem ehemaligen Schulgelände direkt im Ortszentrum entstehen. Zusätzlich verfolgt die SAGA in ihren Billstedter Wohnquartieren zahlreiche einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen mit Geschosswohnungsbau mit beträchtlichem Potenzial.

Eines der größeren zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte nach der Jahrtausendwende in Billstedt steht im Bereich „Haferblöcken“ unweit des Öjendorfer Sees kurz vor der Vollendung. Hier wurden bisher über 130 Wohneinheiten des ersten Bauabschnitts und etwa 115 Einheiten des zweiten Bauabschnitts als Einfamilienhausbebauung errichtet, einige Wohngebäude befinden sich in der Umsetzung. Für nur noch wenige Baugrundstücke steht die Errichtung aus. Das neue Quartier „Haferblöcken“ bietet insbesondere jungen Familien eine neue Heimat mit rd. 270 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern.

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 (238 WE für etwa 950 Menschen) und Wohnungen für Hamburgerinnen und Hamburger (rd. 230 WE) entstehen. Die Nutzung durch Geflüchtete im ersten Bauabschnitt ist auf längstens 15 Jahre begrenzt. Bereits innerhalb dieses Zeitraums sollen Wohnungen sukzessive der Vermietung an Hamburger Haushalte zugeführt werden, um eine bessere Integration und Durchmischung zu fördern. Das Bezirksamt konnte die SAGA Unternehmensgruppe sowie zwei Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften als zukünftige Bauherren für dieses Quartier gewinnen. Im Ergebnis eines durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung organisierten komplexen Werkstattverfahrens mit öffentlicher Beteiligung wurde Anfang 2016 eine Funktionsplanung mit überwiegend Reihen- und Duplexhäusern erarbeitet, die sich an die Bebauungsstruktur westlich Haferblöcken anlehnt. Die Wohnungen für Flüchtlinge, vorab genehmigt nach § 246 Abs. 14 BauGB, sind derzeit im Bau. Parallel wird das Bebauungsplanverfahren Billstedt 113 für die Gesamtflächen im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bearbeitet. Der Einleitungsbeschluss ist 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 in Billstedt seit 2016 zwei große Wohnungsbauprojekte mit insgesamt etwa 2.000 Wohnungen intensiv diskutiert: die Neue Gartenstadt Öjendorf nördlich der Glinder Straße und die Erweiterung des östlichen Siedlungsrandes in Mümmelmannsberg.

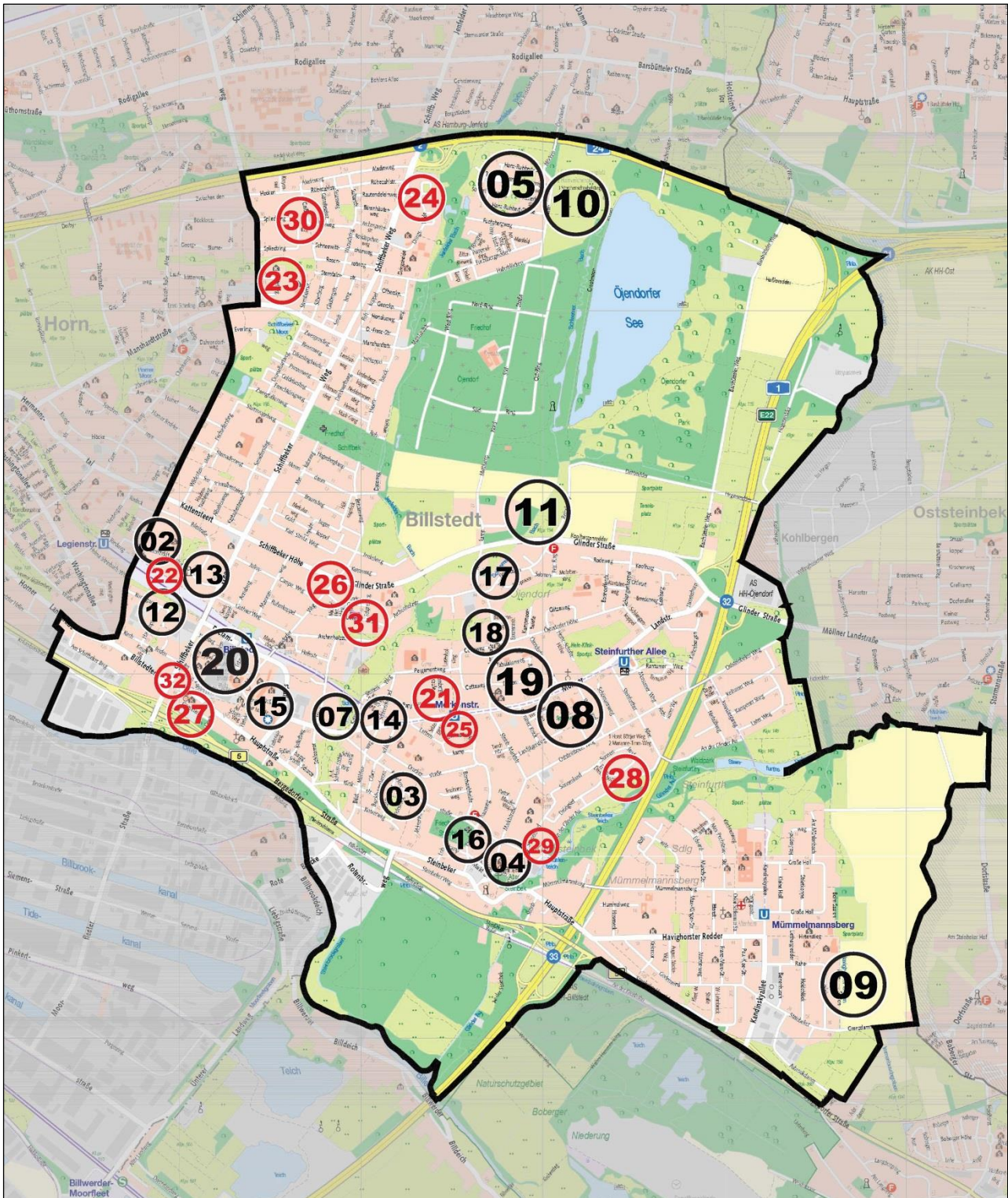
2016 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau Eckpunkte zur baulichen Erweiterung Mümmelmannsbergs sowie zur Entwicklung der Gartenstadt Öjendorf beschlossen. Auf dieser Basis haben vier Konsortialpartner eine Entwicklungsgesellschaft (EHO) gegründet und im April 2017 mit der FHH einen „Letter of Intent“ (LOI) vereinbart. Grundlagenermittlungen und erste Testentwürfe wurden durch externe Büros im Laufe des Jahres 2017 bearbeitet. Inzwischen sind jeweils städtebaulich-freiraumplanerische Gutachterverfahren in Vorbereitung, wobei zentrale fachliche und wohnungspolitische Fragen hinsichtlich der Flächenentwicklung insbesondere zum Standort Gartenstadt Öjendorf aktuell noch weiterer Vorklärungen bedürfen.

Für beiden Flächen wird seitens des Bezirks das wohnungspolitische Ziel verfolgt, unterschiedliche Haushaltstypen über verschiedene Wohnformen und Bautypologien anzusprechen, um gemischte Bewohnerstrukturen und starke Nachbarschaften zu unterstützen. Als geeigneter Wohnungsmix wird schwerpunktmäßig die Bildung von Wohneigentum sowie anteilig geförderter und freifinanzierter Mietwohnungsbau angesehen, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Sozialstruktur im Stadtteil. Gleichzeitig gilt es die Fragen von Infrastruktur, Mobilität, Ökologie, Stadtbild und Freiraumqualitäten zu lösen. Die derzeit von den Konsortialpartnern vorgestellten ersten Testentwürfe und dahinter stehenden Wohnungszahlen geben noch nicht die gewünschten städtebaulichen Antworten auf die genannten Anforderungen. Hier sind weitere Klärungen und Abstimmungen erforderlich, bevor die entsprechenden städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahren für die beiden Flächen durchgeführt werden können. Für beide Standorte müssen zunächst umfangreiche Ankäufe privater Grundstücke seitens der Entwicklungsgesellschaft getätigt werden.

Schließlich wird aktuell das bereits in den 1990er-Jahren verfolgte, aber seinerzeit nicht realisierte Projekt „Überbauung des U-Bahntrogs westlich U-Billstedt“ wieder aufgenommen. Für die Überdeckung des bis zu 80 m breiten Troges mit etwa 550–700 möglichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau als anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Sonderwohnformen wird derzeit eine Machbarkeitsuntersuchung im Auftrag des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführt. Es bleibt abzuwarten, ob das Projekt insbesondere angesichts der hohen technischen Herausforderungen realisiert werden kann. Das große Flächenpotenzial in zentraler Lage würde gleichwohl weitere Anknüpfungspunkte für eine Belebung des Billstedter Zentrums durch neue Haushalte und städtebaulich eine Überwindung der heutigen räumlichen Zäsur im Stadtteil bedeuten.



Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Billstedt



Neue Potenzialflächen 2018

- BI 21 Möllner Landstraße 123 / Neues Papyrus-Zentrum – Nachverdichtung & Neuordnung
- BI 22 Überbauung U-Bahn-Trog, westl. U-Billstedt
- BI 23 Dietzweg 15
- BI 24 Dringsheide
- BI 25 Möllner Landstraße 130
- BI 26 Öjendorfer Weg 56
- BI 27 „Geesthang“
- BI 28 Sonnenland I (Neubau westl. Nr. 85-87)
- BI 29 Sonnenland II (Neubau westl. Nr. 4)
- BI 30 Spliedtring (Neubau nördl. Nr. 30 & östl. Nr. 60)
- BI 31 Liebezeitstraße (Neubebauung Stellplatzanlage)
- BI 32 Billstedter Hauptstraße 45

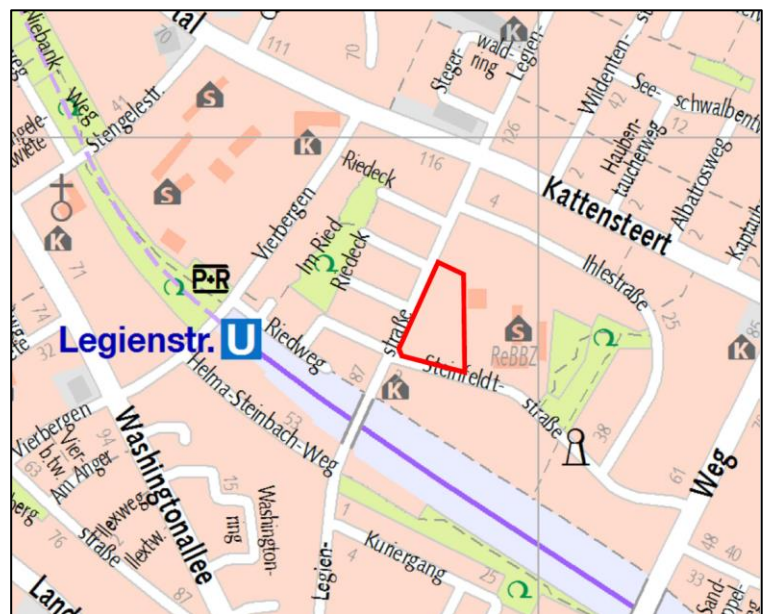
Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- BI 02 Steinfeldtstraße 1 (Schulhof / Sportplatzfläche ReBBZ)
- BI 03 Arndesstieg
- BI 04 Steinbeker Marktstraße
- BI 05 Haferblöcken
- BI 07 Schleemer Park
- BI 08 Oststeinbeker Weg
- BI 09 Östl. Siedlungsrand Mümmelmannsberg
- BI 10 Haferblöcken-Ost
- BI 11 Neue Gartenstadt Öjendorf
- 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 Suchraum „Billstedt-Zentrum“

BI 02 Projekt
„Steinfeldstraße 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 Vorwegge- nehmigungsreife	ist zu prüfen
Baubeginn frühestens	offen
Innenentwicklung	ja

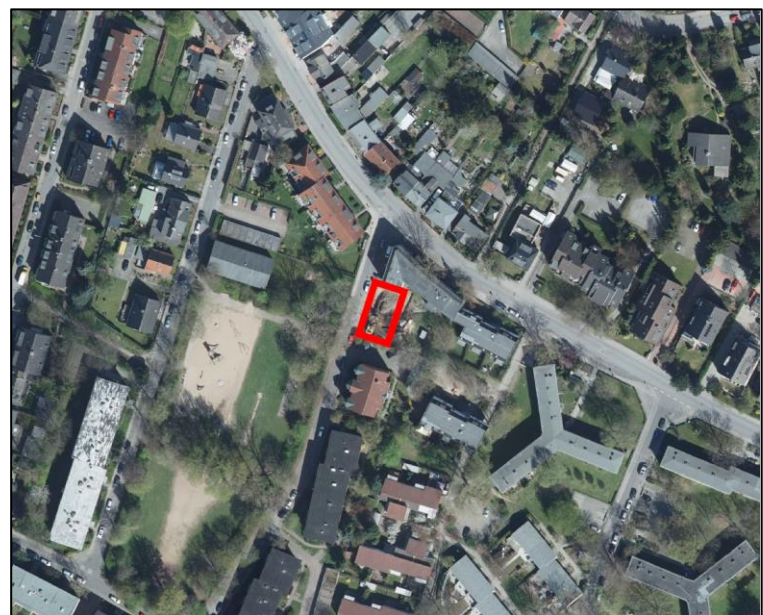
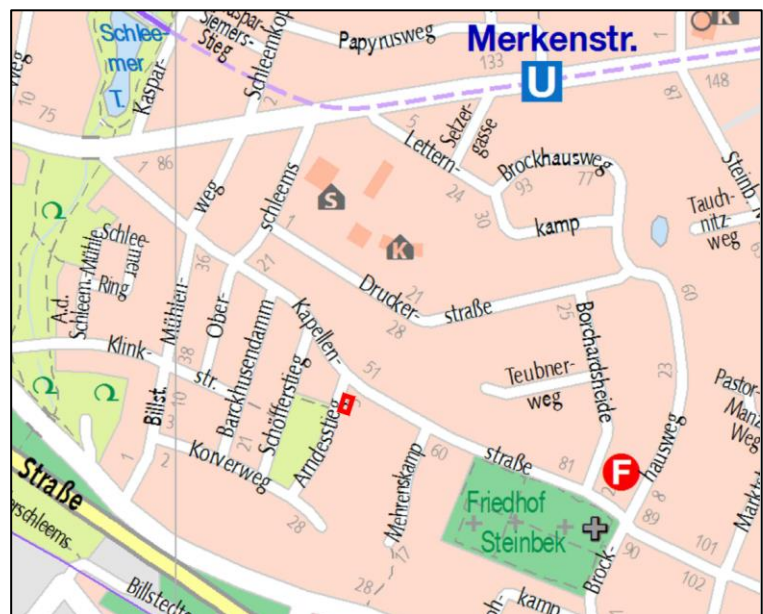


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich der U-Bahn-Station Legienstraße (U2), Ecke Steinfeldstraße / Legienstraße; westlich von ReBBZ und verschiedener sozialer Einrichtungen in ehemaligen Schulgebäuden - Sport- und Rasenbolzplatz, Schulhoffläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 B5 und Horner Kreisel an A24 und in wenigen Min. über B5 an A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Über kurze Stichstraße von Steinfeldstraße; abhängig vom Bebauungskonzept kann möglicherweise auf eine interne Erschließung verzichtet werden
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 43 mit der Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche (Schule)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung eines Blockrandes durch Gebäuderiegel entlang der Legienstraße (ggf. in L-Form zur Steinfeldstraße) - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau; anteilig verdichtete Einfamilienhäuser (bspw. gestapelte Reihenhäuser) - Frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen (anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien - Senioren
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit dem abweichenden Planungsrecht ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Gespräche zwischen der BSB und dem Bezirksamt haben 2015/2016 stattgefunden; im Kontext der Schulentwicklungsplanung stehen die Flächen seitens BSB aus heutiger Sicht für Wohnungsbau nicht zur Verfügung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die 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 - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) / Quartier I (Schiffbeker Berg – Legiencenter – Washingtonring) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**BI 03 Projekt
 „Arndesstieg“
 (Billstedt)**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 10
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

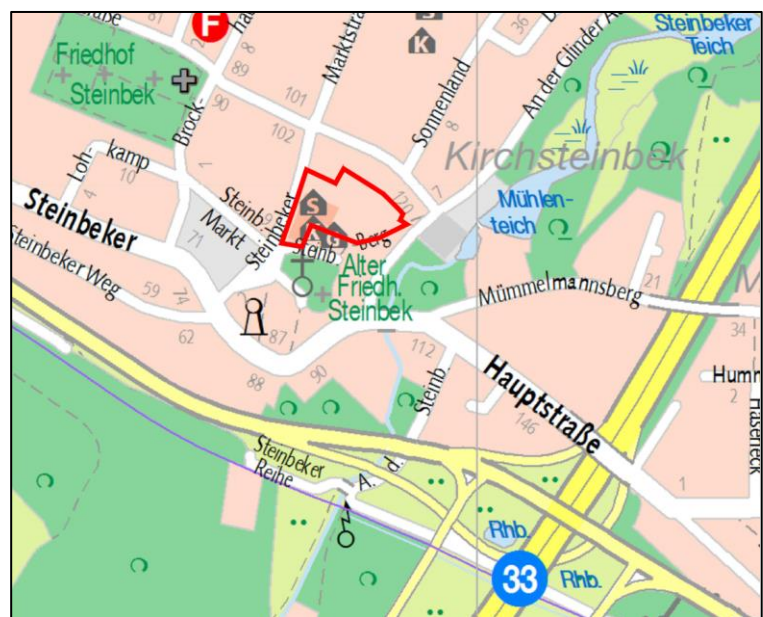


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich der U-Bahn-Station Merkenstraße (U2), nördlich B5 Bergedorfer Straße - Grünfläche und Stellfläche für Müllcontainer
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Fußläufig in 5 Min. sind Discounter und Geschäfte im Einkaufszentrum Merkenstraße erreichbar, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Billstedter Zentrum 10–15 Min. zu Fuß oder mit dem Bus - Gute ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Station Merkenstraße (U2) in 10 Min. erreichbar, Bushaltestellen 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 Bundesstraße B5 und Horner Kreisel an Autobahn A24 und über Bundesstraße B5 an Autobahn A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 32 - Festsetzung: reines Wohngebiet, maximal 3-geschossig, Baugrenzen, Garagenanlagen unter Erdgleiche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Blockrandbebauung durch Anbau an nördliches Bestandsgebäude/Brandwand auf gleichem Grundstück - Orientierung der Baukubaturen an angrenzendem Bestandsgebäude und dessen Dachform; voraussichtlich 4 Vollgeschosse mit Flachdach
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Insbesondere (junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Baugenehmigung kann voraussichtlich auf Basis des bestehenden Planrechts und von Befreiungen erteilt werden.
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümergespräch hat stattgefunden (2012) - Projektentwicklung und Abstimmung mit den Fachämtern SL und BP sind erfolgt - Derzeit kein Bauwille erkennbar
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Aufgrund der ruhigen Lage besonders für Wohnnutzung geeignet; Eignung insbesondere für Familien, da Lage gegenüber einer großen Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz - Ergänzung des Blockrandes ist städtebaulich zu begrüßen - Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück oder dem Nachbargrundstück (gleicher Eigentümer) zu erbringen - Freiflächennachweis für wohnungsnahen Spielflächen muss erbracht werden - Umgang mit Baumbestand ist zu prüfen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**BI 04 Projekt
 „Steinbeker Markt-
 straße“
 (Billstedt)**

Größe in ha	1,14
WE-Zahl insgesamt	52
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit April 2018 vor
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

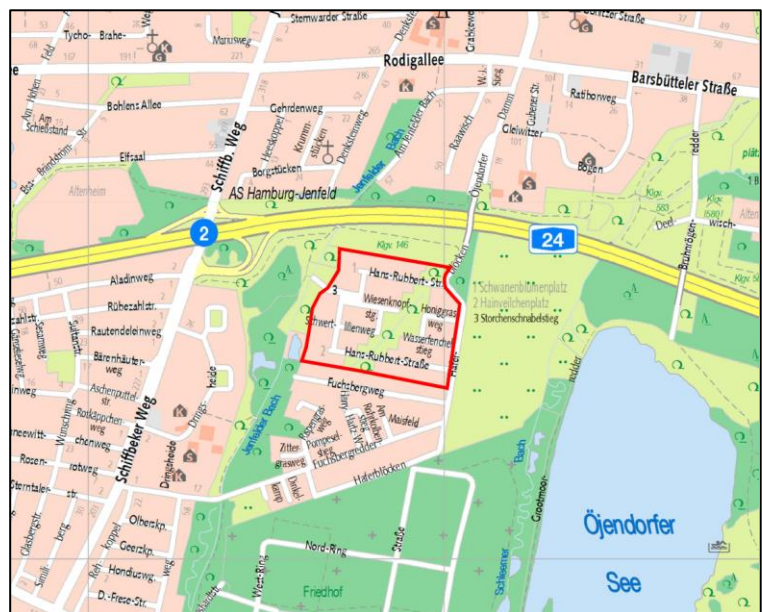


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich an der Steinbeker Marktstraße - Städtebauliche Dominante ist die Trinitatiskirche (Kirche zu Steinbek); ebenfalls bedeutsam ist der westlich befindliche Marktplatz mit der historischen Bebauung - Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Schule (Schulbetrieb der FHH 2012 eingestellt, bis Mitte 2017 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	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Anbindung an den ÖPNV (Buslinie 12 an der Haltestelle Steinbeker Marktstraße)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Zugang kann nur über die Steinbeker Marktstraße erfolgen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 88 von 1991 mit Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) - Bebauungsplanentwurf Billstedt 111 (Vorweggenehmigungsreife seit April 2018)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des ehemaligen Schulgebäudes - Mix aus Reihenhäusern, Stadthäusern und Geschosswohnungsbau auf Basis des Funktionsplans des Fachamtes SL
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentumsorientierter verdichteter Einfamilienhausbau und kleinteiliger Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Junge Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Billstedt 111 mit WA-Festsetzung (Vorweggenehmigungsreife liegt seit April 2018 vor); zur Sicherung der Planung wurde zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger Durchführungsvertrag geschlossen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung des Funktionsplans durch das Fachamt SL - Auf dieser Basis Konzeptausschreibung durch LIG im Juli 2015 - Kommission für Bodenordnung (KFB) hat Anhandgabe des Grundstücks an den Bauträger Anfang 2016 zugestimmt - Der B-Plan-Entwurf hat im Herbst 2017 öffentlich ausgelegen, die Vorweggenehmigungsreife wurde im April 2018 erreicht - Der Grundstückskaufvertrag wurde am 16.02.2018 und der Durchführungsvertrag am 09.04.2018 unterzeichnet
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Topografie und großer Baumbestand - Nähe zum historischen Ortskern - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**BI 05 Projekt
 „Haferblöcken“
 (Billstedt)**

Größe in ha	14,5 (Plangebiet)
WE-Zahl insgesamt	270 (noch ca. 20)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	Umsetzung seit 2011
Innenentwicklung	nein



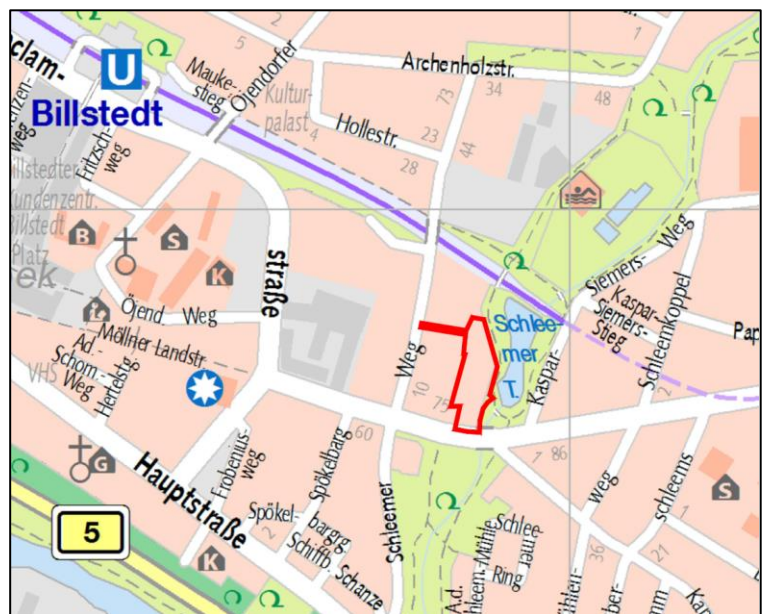
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage südlich A24, nahe des Öjendorfer Sees - 2012 waren über 50 WE im Bau bzw. bereits bezogen, tlw. vorbereitende Erschließungsarbeiten
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Jenfeld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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend südorientierte, verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Erhaltung Bereich Raawischgraben
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - 175 Reihenhäuser, davon 120 im 1. BA - 74 Doppelhaus-Hälften, davon 20 im 1. BA - 20 Einfamilienhäuser, davon 4 im 1. BA - Förderung individuell zur Förderung von Wohneigentum
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Bauabschnitt Nord: überwiegend umgesetzt; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn - 2. Bauabschnitt Süd: überwiegend realisiert; einzelne Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Lage zum Öjendorfer See ist für Familien besonders geeignet - Umsetzung Nordteil (1. BA) gem. Ergebnis kombinierter Bauträger- und Architekten-Wettbewerb - Am Nordrand des Plangebietes teilweise Lärmbelastung von der Autobahn A24 - 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“ - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im neuen RISE-Schwerpunkt-Quartier „Haferblöcken“ sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 07 **Projekt**
„Schlemer Park“
(Billstedt)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	61
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2013 vor (der Bebauungsplan Billstedt 107 wurde zwischenzeitlich am 22.08.2016 festgestellt)
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

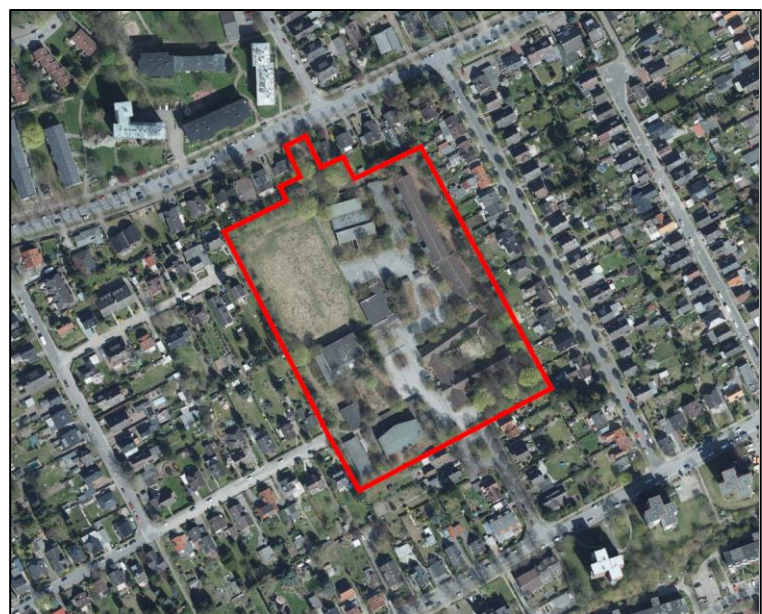
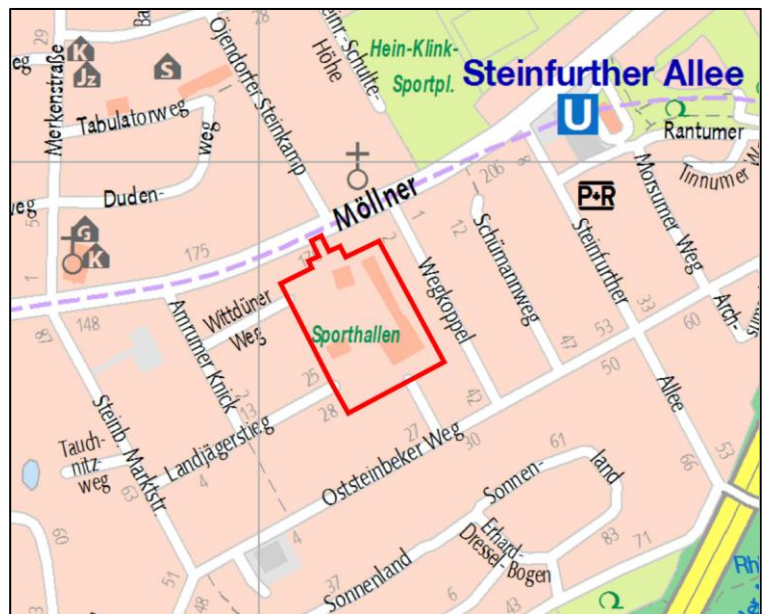


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Billstedt in fußläufiger Entfernung zum Billstedt-Center und direkt am Grünzug Schleemer Park - Ehemaliges Vattenfall-Betriebsgelände mit denkmalgeschützter Villa (Wohnen)
Infrastruktur	<ul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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Villa an der Möllner Landstraße - Auf dem nördlichen Kerngrundstück Neubau von drei Solitäre Gebäuden mit 61 Wohnungen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Frei finanziert und öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines und reines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Wettbewerb im April 2012 durchgeführt - Vorhabenträgerwechsel 2015 / 2016 hatte zeitliche Verzögerungen zur Folge - Der B-Plan Billstedt 107 wurde am 22.08.2016 festgestellt - Baugenehmigung im April 2017 erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 gut für neues Wohnen - Einbeziehung der wichtigen Baumkulisse im Übergang zur Parkanlage als Teil des 2. „Grünen Rings“ - Sanierung der denkmalgeschützten Villa an der Möllner Landstraße - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 08 Projekt
„Oststeinbeker Weg“
(Billstedt)

Größe in ha	3,1
WE-Zahl insgesamt	67
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2014 vor
Baubeginn	2017 erfolgt
Innenentwicklung	ja



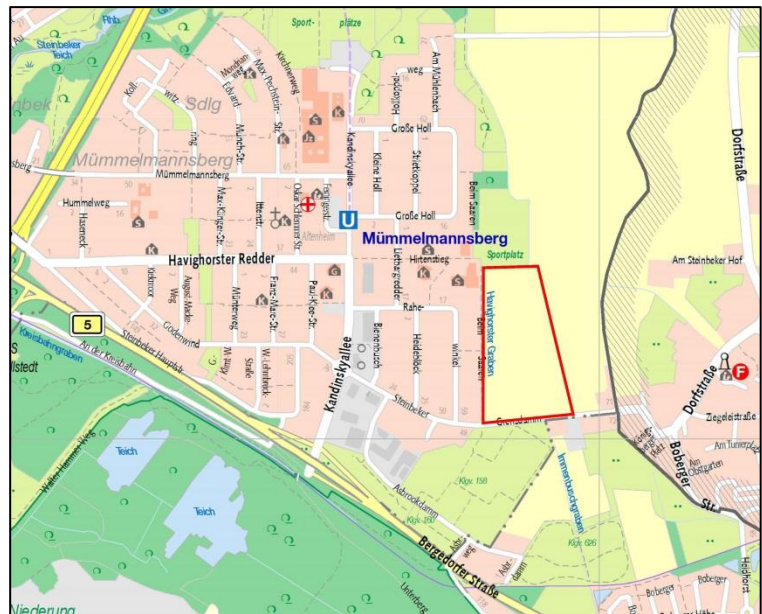
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen den Straßen Oststeinbeker Weg und Möllner Landstraße - Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Schule - Bis auf die Aula wurden die ursprünglich vorhandenen Schulgebäude abgerissen; die Aula wurde zwischenzeitlich saniert und für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke ungenutzt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter) sind fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Die U-Bahn-Haltestellen Merkenstraße und Steinfurther Allee sind in 10 Min. fußläufig erreichbar - Sehr gute Anbindung an die A1 (Auffahrt HH-Billstedt)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Über den Horst-Böttjer-Weg mit Anschluss an die Möllner Landstraße im Norden und den Marianne-Timm-Weg mit Anbindung an den Oststeinbeker Weg im Süden
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 14 von 1966 - Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche (Schule)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des ehemaligen Schulgebäudes auf Basis des Funktionsplans des Fachamtes SL - Die Fläche wird in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern bebaut - Das Projekt stellt eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauungsstruktur dar
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser (Eigentumsmaßnahmen)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familiengerechtes Wohnen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung des Angebotsbebauungsplans Billstedt 105 (Reines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke), Vorweggenehmigungsreife seit 2014 - Zur Sicherung der Planung Abschluss städtebaulicher Vertrag zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung der Bauanträge in 2017; Beginn der Bauarbeiten in 2017
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur (Nahversorgung, ÖPNV, Kita, Schulen) und der Umgebung (Einfamilienhausbebauung) besonders für familiengerechtes Wohnen geeignet - Integration des umfangreichen Baumbestandes - Erhalt und Nachnutzung von Aula und Schulpavillon für Gemeinbedarfszwecke - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 09 **Projekt**
„Östl. Siedlungsrand
Mümmelmansberg“
(Billstedt)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 10,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 486 (aktuell von EHO benannt)
Eigentümer	FHH + 5 Privateigentümer
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	noch nicht absehbar
Baubeginn frühestens	noch nicht absehbar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Siedlungsrand, Stadtteil Billstedt - Ackerland
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten: knapp 50 Ladengeschäfte, Haupteinkaufsmöglichkeiten entlang der Kandinskyallee (Discounter) und Vollsortimenter im Einkaufszentrum - ÖPNV-Anbindung über U2 (U-Bahn-Station Mümmelmannsberg) - Schulen und Kitas vor Ort - Vereinssportplatz direkt nördlich ans Potenzialgebiet angrenzend - Straßenanbindung über A1 (Abfahrt Billstedt) oder B5 (Bergedorfer Str.)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße von Steinbeker Grenzdamm sowie Anbindung des Sportplatzes erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 69 von 2004 - Festsetzung: Grünfläche (Dauerkleingärten und Spielplatz)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Arrondierung durch Wohnungsneubau max. 4-geschossig, zum Siedlungsrand hin niedriger (2- bis 3-geschossig)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthaus-/Reihenhausbebauung; untergeordneter Geschosswohnungsbau - Im Schwerpunkt eigentumsorientierter Wohnungsbau; anteilig öffentlich geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche Haushaltstypen mit unterschiedlichen Wohnformen und Bautypologien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans (WR / WA) ist erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - LOI zwischen Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten (EHO, bestehend aus vier Unternehmen) und FHH wurde 2017 mit Bezug auf SenKo-Beschluss von Ende 2016 unterzeichnet - Lfd. Ankaufsgespräche seitens EHO mit Grundstückseigentümern - Diverse Gutachten und erste Testentwürfe liegen vor - Lfd. Information seitens des Fachamtes SL im Stadtplanungsausschuss (zukünftig im Stadtentwicklungsausschuss Ost) - Öffentlichkeitsbeteiligung startete im Sanierungsbeirat Mümmelmannsberg seitens des Fachamtes SL und der EHO im März 2018 und wird über dieses Format fortgeführt - Lfd. Gespräche zwischen Bezirksamt, EHO und Fachbehörden zu den zentralen Inhalten und zur Zeitplanung; dabei Überprüfung des von der EHO zurzeit projektierten Wohnungsmix und Zahl der WE erforderlich - 2018 soll ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren durchgeführt werden (3 Büros) durch EHO gemeinsam mit Bezirksamt (Fachamt SL) und BSW, BUE; Auslobung in Vorbereitung - Änderung des FNP und Aufstellung eines neuen B-Plans werden bei Konkretisierung erforderlich - Lfd. Gespräche zur Anbindung des Sportplatzes zwischen bezirklichen Fachämtern SL, BS, SR und EHO

<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none">- Das Plangebiet ist aufgrund seiner ruhigen Randlage und der Nähe zum Stadtteilzentrum Mümmelmansberg (Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung) gut für Wohnnutzungen geeignet- Berücksichtigung des Um- und Neubaus der Grundschule Rahewinkel- Sicherstellung der Erschließung bis zur Sportanlage SC Europa im Kontext der Planungen der EHO, des RISE-Verfahrens und der geplanten Sportplatzsanierung- Schwierige Entwässerungssituation- Wohnungsbau soll mit Kleingärten kombiniert werden- Die Fläche liegt in Teilen im Landschaftsschutzgebiet (LSG Öjendorf-Billstedter Geest)- Die Fläche liegt im förmlichen Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Mümmelmansberg (Billstedt S3) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt); die relevanten Fachziele sind in die weitere Standortentwicklung einzubinden; das Fachamt SL strebt hierfür den Abschluss städtebaulicher Verträge für die Baufelder an- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
--	--

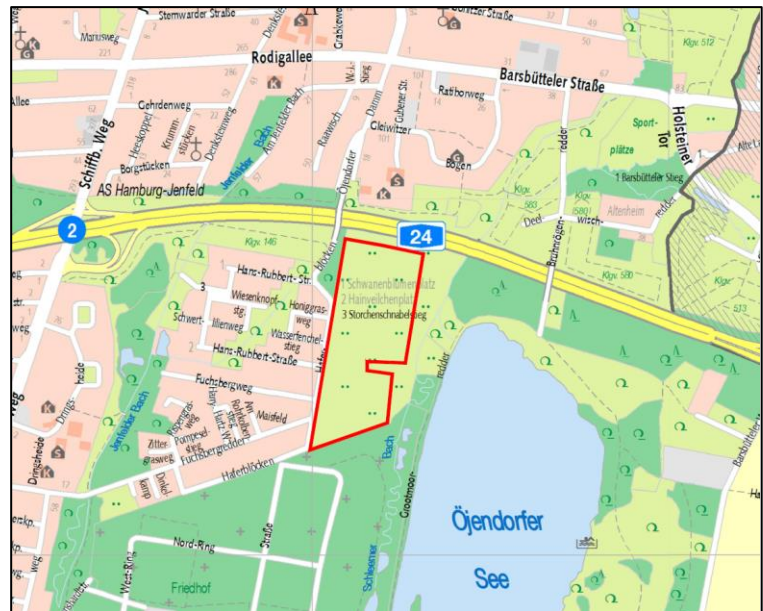


**BI 10 Projekt
 „Haferblöcken-Ost“
 (Billstedt)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

**Flüchtlingswohnen
 im Mengengerüst nicht
 berücksichtigt**

Größe in ha	ca. 8
WE-Zahl insgesamt	466
Eigentümer	HIG/SAGA, Genossenschaften
Planungsrecht erforderlich	ja (Realisierung für Flüchtlinge vorab gem. § 246 Abs. 14 BauGB)
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2017 (Flüchtlingswohnungen)
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage südlich A24 nahe des Öjendorfer Sees - Stilllegungsfläche Acker
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 der Begegnung: im Plangebiet vorgesehen - Platzhalter für lokale Ökonomie - ÖPNV-Anbindung über Buslinie Straße Haferblöcken - Straßenanbindung über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm - Anschluss an die A24 über Schiffbeker Weg vorhanden - Bestehendes Heizwerk an der Straße Haferblöcken
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Stich von Süden, Erschließung von Norden mit „Überlauf“ zum Haferblöcken, dadurch Bereich Wanderweg von Straßenquerungen frei gehalten; Feinerschließung mit Wohnwegen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 90 von 1997 - Festsetzung: Parkanlage (FHH)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend südorientierte, verdichtete Reihenhäuser als sog. Duplex-Häuser (i. d. R. 2-geschossig + Staffel) mit Erhalt der Knicks
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen: - 238 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); rd. 230 WE im 2. BA für den allgem. Wohnungsmarkt - Derzeit Förderung im 1. Förderungsweg nur für die Mietwohnungen (14 WE) in den beiden Sonderbauten an der „Grünen Mitte“ vorgesehen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien (1. BA migrantisch)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Erforderlich / über B-Plan Billstedt 113 (1. BA vorab gemäß § 246 Abs. 14 BauGB genehmigt)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Komplexes Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung im Januar 2016 durch Bezirksamt / Fachamt SL durchgeführt - Ab März 2016 Umsetzung in Funktionsplan - B-Plan-Verfahren Billstedt 113 im März 2016 eingeleitet - Im Juni 2016 Begleitgremium zur Quartiersentwicklung durch Fachamt SL eingerichtet - Öffentliche Plandiskussion am 08.12.2016 durchgeführt; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Vorbereitung - Dezember 2016 Baugenehmigungen für 1. BA erteilt - 2. BA: Vermarktung nach Vorweggenehmigungsreife des B-Plan-Entwurfs Billstedt 113 gem. § 33 Abs. 1 BauGB - „Grüne Mitte“ als Schlüsselprojekt RISE im Bau (2018) - Ankauf der Flächen durch Konsortialpartner erfolgt (Januar 2018) - Änderung von FNP und LaPro notwendig

<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none">- Naturnahe Lage zum Öjendorfer See für Familien besonders geeignet- Autofreie Quartiersmitte am Wanderweg mit großem Spielplatz- Optimierung Lärmschutz BAB (A24) wird als erforderlich erachtet- Anschluss an bestehendes Nahwärmenetz möglich- Quartiersentwicklung inkl. Infrastruktur mit Bürgerbeteiligung im Rahmen UPW erfolgt parallel durch Fachamt SL- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im RISE-Schwerpunkt-Gebiet „Haferblöcken“ sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
--	--



BI 11 Projekt
„Neue Gartenstadt
Öjendorf“
(Billstedt)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 32
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.628 (aktuell von EHO benannt)
Eigentümer	FHH + Privateigentümer
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	noch nicht absehbar
Baubeginn frühestens	noch nicht absehbar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlich des alten Ortskerns Öjendorf und der Glinder Straße, südlich des Öjendorfer Friedhofs und des Öjendorfer Parks - Landwirtschaft, Flüchtlingsunterbringung Mattkamp, einzelne Wohngebäude, Gewerbebetrieb
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 A1 (Abfahrt Billstedt)
Interne Erschließung	- Erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Teilbebauungsplan 204 (1961); Fläche für besondere Zwecke (Friedhofserweiterung) - Teilbebauungsplan 202 (1961); öffentl. Park- und Grünanlagen - Baustufenplan Billstedt (1955); unter Landschaftsschutz stehendes Außengebiet

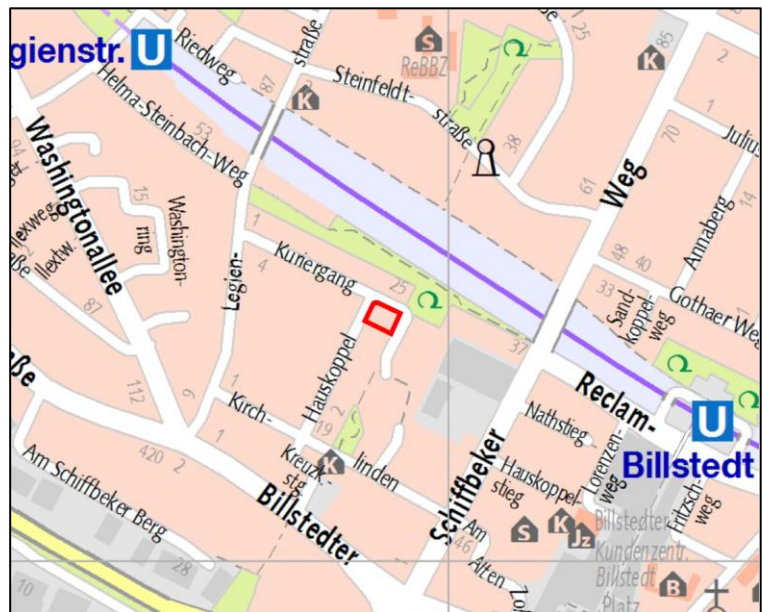
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau in einer noch zu definierenden Bebauungsdichte, zum Siedlungsrand hin niedriger - Gartenstadtkonzept mit 3-/4-geschossigen Stadthäusern; Unterschiedliche Bau- und Wohntypologien - Die am Reinskamp bestehende Kleingartenanlage soll nach Norden erweitert und weitere Kleingärten sollen in die Gesamtplanung der „Neuen Gartenstadt“ integriert werden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthaus-/Reihenhausbebauung; Geschosswohnungsbau - Eigentumsorientierter Wohnungsbau sowie anteilig öffentlich geförderter und frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Festsetzung WR / WA erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fachsymposium „Gartenstadt Öjendorf“ wurde 2016 durch das Bezirksamt durchgeführt - LOI zwischen Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten (EHO, bestehend aus vier Unternehmen) und FHH wurde 2017 mit Bezug auf SenKo-Beschluss von Ende 2016 unterzeichnet - Ankaufsgespräche seitens EHO mit Grundstückseigentümern - Diverse Gutachten und erste Testentwürfe liegen vor - 2017 Workshop bei der SAGA mit Bezirksamt, BSW und BUE - Lfd. Gespräche zwischen Bezirksamt, EHO und Fachbehörden zu den zentralen Inhalten und zur Zeitplanung; dabei Überprüfung des von der EHO zurzeit projektierten Wohnungsmix und der Zahl der WE erforderlich - Auslobung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs in Vorbereitung - Verschränkung des Qualifizierungsverfahrens mit öffentlicher Beteiligung (Beteiligungskonzept unter Einbeziehung der RISE-Gremien und -Kontakte als Multiplikatorinnen) - Aufstellung eines neuen B-Plans und Änderungen von FNP und LaPro werden bei Konkretisierung notwendig

<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none">- Das Plangebiet ist aufgrund der guten Anbindung über die Glinde Straße und der Nähe zum Öjendorfer Park gut für Wohnnutzungen geeignet- Anspruchsvolle Siedlungsplanung im Übergang zu sensiblem Landschaftsraum (Landschaftsachse Horner Geest, Auenentwicklungsbereiche / Biotope 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 Glinde Straße verursachten Lärmimmissionen- Optimierung der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgung erforderlich- Aufhebung der Flüchtlingsunterkunft Mattkamp- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
--	--



BI 12 Projekt
„Hauskoppel 20“
(Billstedt)

Größe in ha	0,13
WE-Zahl insgesamt	23
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



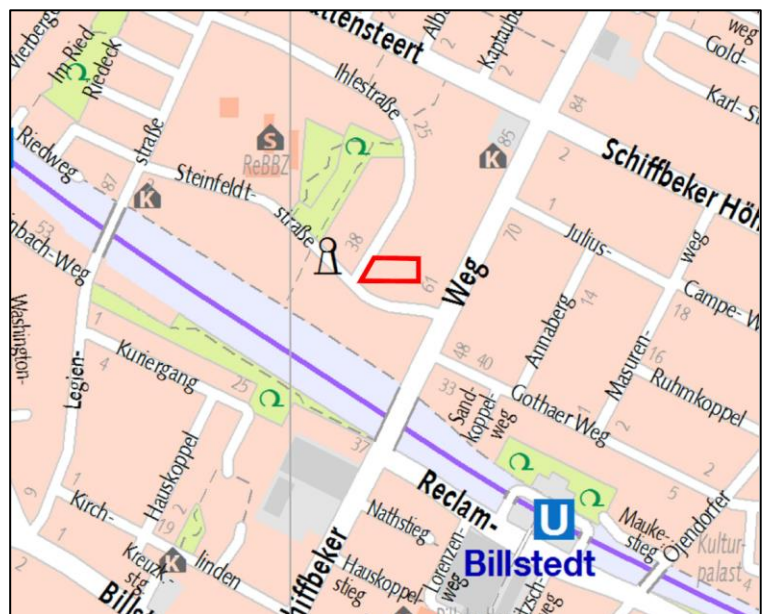
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Block südlich der U-Bahn-Strecke nach Mümmelmannsberg zwischen Legienstraße und Schiffbeker Weg gelegen, im Süden an die Billstedter Hauptstraße sowie als Blockerschließung an die Straße Kirch Linden grenzend - Kirche und Gemeindehaus
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet, insbesondere durch die Nähe zum Billstedter Zentrum sowie dem EKZ Billstedt - Gute ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Haltestellen Legienstraße und Billstedt (U2, U4), Busbahnhof Billstedt Zentrum innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - In der näheren Umgebung Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über Legien- und Billstedter Hauptstraße an die Bundesstraße B5
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 73 - Festsetzung: Gemeinbedarf mit 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Befreiungen vom geltenden Planrecht
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im September 2015 erteilt, Baubeginn ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Einbindung in bestehende mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung - Abseits von Bahnanlagen und Hauptverkehrsstraßen in einer ruhigen Wohnlage gelegen, jedoch in nächster Nähe zum Billstedter Einkaufszentrum - Gute Ausstattung mit öffentlichen und Bildungseinrichtungen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,24
WE-Zahl insgesamt	12 (für Großfamilien)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten über das fußläufig erreichbare Zentrum Billstedt sowie das EKZ - Gute ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Stationen Billstedt und Legienstraße (U2, U4) sowie Bushaltestellen am Schiffbeker Weg und Busbahnhof Billstedt Zentrum innerhalb von 10 Min. fußläufig erreichbar - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über den Schiffbeker Weg an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 43 - Festsetzung: reines Wohngebiet, 4-geschossig (zwingend), geschlossene Bauweise nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Im 1. Förderweg geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Bedürftige Großfamilien (bevorzugt aus der ÖRU) - BASFI-Bedarfsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche zum Bauantrag im Fachamt BP erfolgt - Vorbescheidsantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Es wird eine bereits lange bestehende Brachfläche bebaut und der letzte fehlende Neubau im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgeführt - Gute Lage des Neubauvorhabens aufgrund seiner Einbindung in ein ruhiges, intaktes Wohnumfeld - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

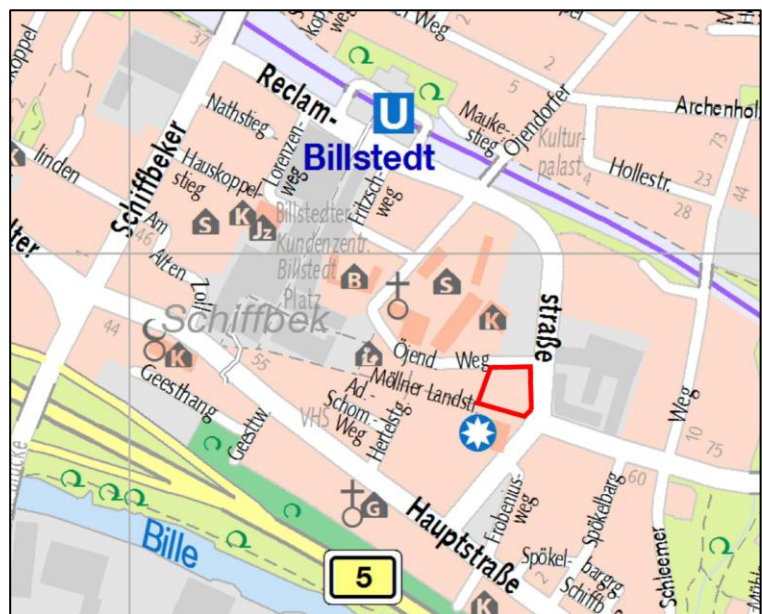
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlich der Möllner Landstraße, am Beginn der Straße Schleemkoppel gelegen, östlich befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße, westlich der Schleemer Bach - Wohngebäude mit leer stehender Schankwirtschaft im Erdgeschoss
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten über das fußläufig erreichbare Zentrum Billstedt sowie das EKZ - Gute ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Station Billstedt (U2, U4) 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 - Übergeordnete Straßenanbindung über die Möllner Landstraße an die Autobahn A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 6 - Festsetzung: Sondergebiet-Läden, 2-geschossig, geschlossene Bauweise sowie nachrichtlich U-Bahn-Trasse nach BauNVO v. 1962

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss des vorhandenen Altbaus und Neubau einer mit der Schmalseite zur Möllner Landstraße ausgerichteter, 4-geschossiger Wohnzeile in Anknüpfung an das östlich liegende Bestandsgebäude
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich, Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt SL sind erfolgt - Vorbescheidsantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,36
WE-Zahl insgesamt	140
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt im Zentrum von Billstedt, am östlichen Eingang zur Fußgängerzone Möllner Landstraße / Ecke Reclamstraße; in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Billstedt - Postfiliale und Postpaketzentrum
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch das Billstedt-Center und zahlreiche Läden im Umfeld des Stadtteilzentrums - Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Busbahnhof Billstedt und U-Bahnhof Billstedt innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar) - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Über Reclamstraße und Schiffbeker Weg an die Bundesstraße B5 und die Bundesautobahn A24 angebunden
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 21, Billstedt 91 (Textplan) und Billstedt 108 / Horn 48 (Textplan) - Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Deutsche Post“; Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Unternehmen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch und Verlagerung der Post - Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses als straßenbegleitende Blockrandbebauung mit Ankernutzungen im Erdgeschoss
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau und mietpreisgedämpftes Studierendenwohnen
Zielgruppen / Haushalte	- Familien, Singles und Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb abgeschlossen - Verlagerung des Poststandortes - Vorbereitung der Bauantragstellung auf Basis des Wettbewerbsentwurfs - Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger zur Sicherung der Planung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017 - Nach Abriss des Postgebäudes bietet sich auf dem Grundstück die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung mit einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang Möllner Landstraße, Reclamstraße und Öjendorfer Weg - Aufgrund der Größe des Grundstücks kann auf dem Grundstück eine mehrgeschossige Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Wohnformen, Supermarkt und Postfiliale im Erdgeschoss untergebracht werden - Lärmbelastung von Billstedter Haupt- und Reclamstraße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen

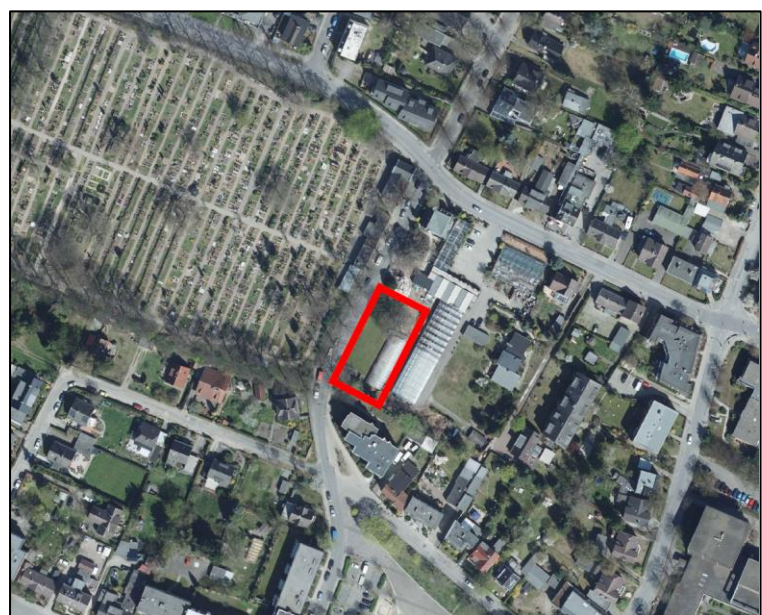
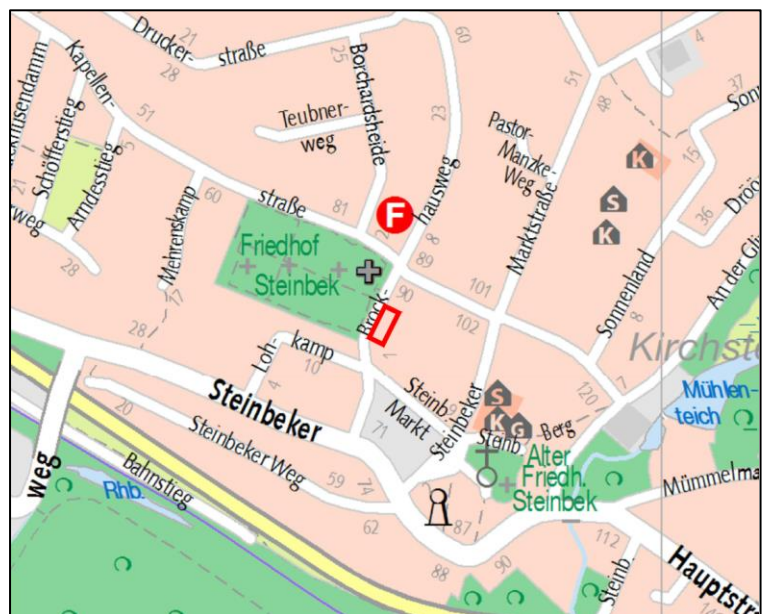
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Eine Durchwegung entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll die Anbindung der nördlich gelegenen Wohnungspotenzialfläche (heute: Parkplatz) an die Fußgängerzone verbessern
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet und Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



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

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	18
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

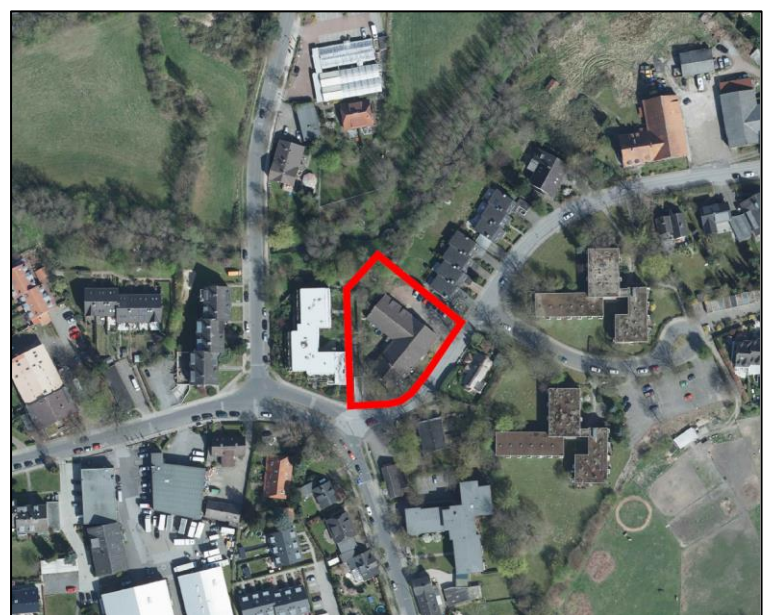
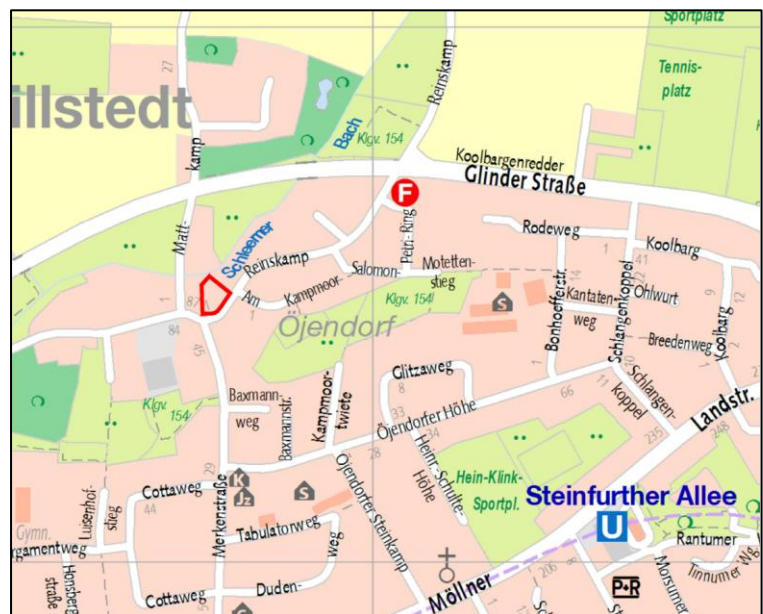


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage auf einem vom Gärtneriegelände Kapellenstraße 90 abgetrennten Grundstück am Brockhausweg, westlich grenzt der Steinbeker Friedhof an, weiter südlich befindet sich der Steinbeker Marktplatz - Freifläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung eher unterrepräsentiert, lediglich weiter östlich am Oststeinbeker Weg ist ein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden - ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestellen an der Kapellen- und Steinbeker Hauptstraße - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über die nahe Steinbeker Hauptstraße an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße) und Autobahn A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan und Grünordnungsplan Billstedt 88 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig geschlossene Bauweise nach BauNVO v. 1990; Erhaltungsgebote für wertvolle Bäume

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau eines Mehrfamilienhauses auf ausgewiesenem, von Bebauung freiem Baufeld
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche zu dem Vorhaben im Fachamt SL erfolgt - Vorbescheid im Juni 2016 erteilt - Bauantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 - Die nach dem Grünordnungsplan Billstedt 88 zu erhaltenden Bäume dürfen nicht beeinträchtigt werden - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

Größe in ha	0,21
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 mit 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 - Übergeordnete Straßenanbindung über die nahe Glinder Straße an die Autobahn A1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 92 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, 1-geschossig, offene Bauweise - Städtebaulicher 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Frei finanziert Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid im Februar 2017 erteilt - Im Fachamt SL erfolgten Gespräche mit Antragstellerinnen und Antragstellern zur Vorbereitung des Bauantrages - Bauantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

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

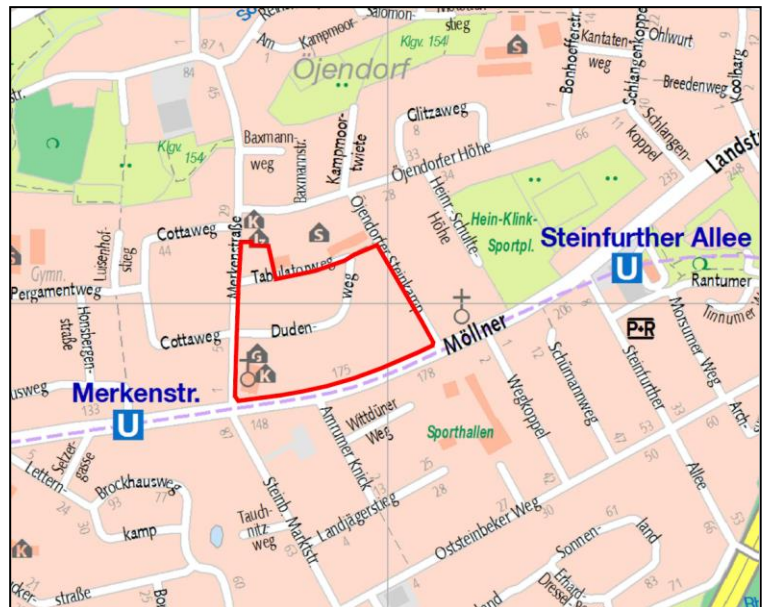


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet befindet sich an der Merkenstraße im alten Ortskern Öjendorf - Kleinteilige Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur sowie Wohnanteile - Zum Teil Leerstand, untergenutzte Grundstücksanteile - Großer geschützter Baumbestand - Ortsrandlage zu Parkanlage und Kleingärten
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe nur teilweise zur Verfügung - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden - Anbindung an den ÖPNV mit Bushaltestelle Öjendorfer Höhe, U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Zugang kann nur über die Merkenstraße erfolgen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 92 und GOP von 1995 - Festsetzung: Gewerbegebiet nach BauNVO 1990 - Städtebaulicher Erhaltungsbereich

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Mix aus Stadthäusern und Geschosswohnungsbau in kleinteiliger Bauweise
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinteiliger Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen; Schwerpunkt: junge Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines Bebauungsplans mit WA-/WR-Festsetzung notwendig
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - 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; nur dann kann anschließend die Inanspruchnahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen für neues Wohnen geprüft werden
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Städtebaulicher Erhaltungsbereich und großer Baumbestand - Dörfliches Umfeld - Inanspruchnahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen für das Wohnen ist zu prüfen; ggf. Kompensationsflächen erforderlich - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

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

Größe in ha	ca. 8,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 190 (Rückbau 45 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	1. BA: nein, ansonsten: ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	1. BA: Ende 2017 (Genehm. nach best. Planungsrecht), restliches Plangebiet: ab 2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral in Billstedt, nördlich der Möllner Landstraße, zwischen Merkenstraße und Öjendorfer Steinkamp - 485 WE, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau - Kirche, Gemeindehaus, Pastorat, Grünfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 unmittelbarer Nähe, Buslinien in Möllner Landstraße (Linie 133) und Merkenstraße (Linie 432) sind in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar - Stadtteilschule Öjendorf, Haus der Jugend und 2 Kitas im Umkreis von 500 m - Übergeordnete Straßenanbindung über die Möllner Landstraße zur Anschlussstelle HH-Öjendorf zur A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Straßen Duden- und Tabulatorweg sollen tlw. umgestaltet, der Dudenweg verkehrsberuhigt umgebaut werden
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 9 - Festsetzung: reines Wohngebiet, private Grünfläche, Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche, Pastorat, Gemeindehaus), Sondergebiet (Läden)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Moderate Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung auf Basis des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs durch tlw. Abriss und Neubau - Beibehaltung des prägenden, zentralen Angers und des überwiegenden alten Baumbestandes - Verdichtete Neubebauung um den Anger herum, ergänzt von 2- bis 4-geschossigen Wohnungsbauten am Öjendorfer Steinkamp
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Reihenhäuser/Geschosswohnungen, teilw. öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Neuaufstellung des Bebauungsplans Billstedt 112 (Dudenweg)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Realisierung in mehreren Bauabschnitten - Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde vom Fachamt SL ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet - Einleitung des B-Plan-Verfahrens im Sommer 2016 - Öffentliche Plandiskussion im Juli 2017 - Derzeit Vorbereitung der öffentlichen Auslegung voraussichtlich im III. Quartal 2018

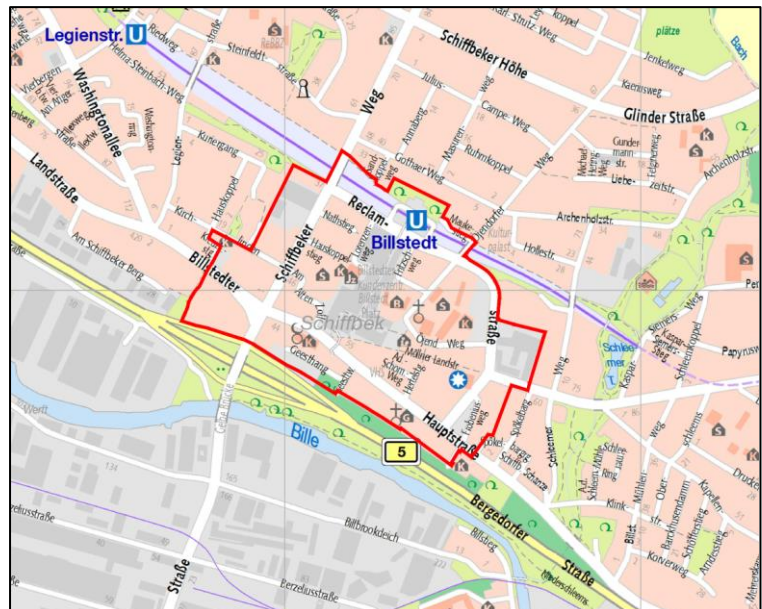
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Integrierte Lage
- 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
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



BI 20 Suchraum „Billstedt-Zentrum“ (Billstedt)

Größe in ha	47
WE-Zahl insgesamt	ca. 280 (zzgl. BI 15, BI 27 und BI 32)
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019 (Teilflächen)
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrum Billstedt („Übergeordnetes Zentrum Billstedt“ / Bezirksliches Nahversorgungskonzept, Entwurf) - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Gute 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 B5 und Bundesautobahn A24) über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Erschließung in Abhängigkeit der betrachteten Teilräume und des städtebaulichen Konzeptes erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse 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 - Festsetzungen: v. a. MK, WA, WR, GE sowie u. a. tlw. Parkflächen und Gemeinbedarfsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung auf Streuflächen im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet) überwiegend als Mischung aus Wohnen und Einzelhandel - Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen, Studierende, Senioren und Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich verschiedene B-Pläne erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Rahmenplan 2020+ und 2030 des Fachamtes SL wurde unter Einbezug verschiedener Fachbelange und der Öffentlichkeit erarbeitet; Konkretisierungen von städtebaulichen Konzepten auf 14 Teilflächen durch Fachamt SL - Vorabstimmung und Beginn mit sog. „vorgezogenen Maßnahmen“ auf Teilflächen ab 2019 (verschiedene Eigentümer)

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Integrierte Lage
- Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017
- Flächenpotenziale für Wohnungsneubau bieten Anknüpfungspunkte für eine Belebung des Zentrums durch neue Haushalte
- Lärmbelastung von Schiffbeker Weg, Reclamstraße und Billstedter Hauptstraße sowie aus den südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten sind im Zuge der Konkretisierung der Planungen zu berücksichtigen
- Berücksichtigung vorhandenen Baumbestands
- Kompensation für künftig wegfallende Parkplätze im Rahmen eines Parkraumkonzeptes für Billstedt-Zentrum (u. a. Bewohnerparken, Tiefgaragen)
- Verlagerung von Gewerbebetrieben und Gebäudeabbrüche für Umstrukturierungen notwendig (Ersatzflächenbedarfe)
- Der Suchraum liegt im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet und Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



BI 21 Projekt
„Möllner Landstraße
123 / Neues Papyrus-
Zentrum“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,32
WE-Zahl insgesamt	ca. 70
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	frühestens 2021
Baubeginn frühestens	2021
Innenentwicklung	ja



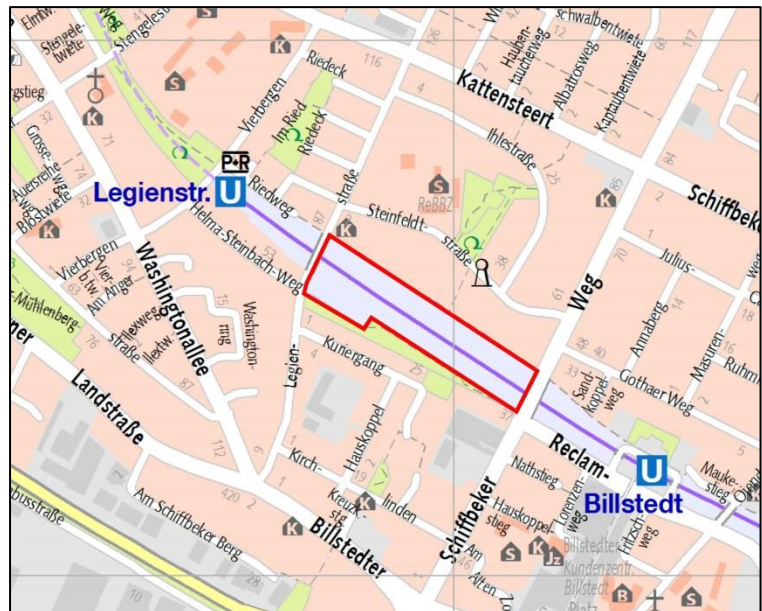
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich der Möllner Landstraße und erfasst den westlichen U-Bahn-Zugang Merkenstraße - Derzeitige Nutzung: 2 Wohnhochhäuser, Discounter, kleinteiliger EZH, Stellplatzanlagen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeit direkt vor Ort - Einkaufszentrum Billstedt-Center / Fußgängerzone etwa 1 km westlich des Plangebiets, ist fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße und Bushaltestelle direkt im Projektgebiet an der Möllner Landstraße - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Verkehrsnetzanbindung über Möllner Landstraße zur Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 6 von 1968 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, 1- bis 8-geschossig; Sondergebiet (Ladengebiete), 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Standortverträgliche Modernisierung der Einzelhandelsflächen - Moderate Nachverdichtung durch Wohnungsneubau über den zentralen Gebäudesockel mit seinen EZH-Flächen - Neuordnung und Umgestaltung der Außenbereiche mit Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen sowie Schaffung von Spiel- und Freiflächen auf dem Areal
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Gespräche des Fachamtes SL mit dem Eigentümer - Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts über Testentwürfe des Fachamtes SL - Zur Umsetzung des Gesamtkonzepts voraussichtlich Aufstellung eines B-Planes erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Hohe Bedeutung des lokalen Nahversorgungsstandortes für das Quartier - Hohe Lagegunst sowohl für EZH als auch für Wohnungsneubau - Lärmbelastung durch Möllner Landstraße ist im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen zu berücksichtigen - Erschütterungen durch die U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen - Erhebliches Optimierungspotenzial der derzeit defizitären Außenraumgestaltung (u. a. durch Verlagerung der PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage) - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 22 Projekt
„Überbauung U-Bahn-
Trog westl. U-Billstedt“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 4,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 550 bis 700 (projektabhängig)
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt westlich der U-Bahn-Haltestelle Billstedt, östlich Legienstraße - Derzeitige Nutzung: U-Bahn-Anlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet, insbesondere durch die Nähe zum Nahversorger Ecke Washingtonallee / Legienstraße und zum Billstedter Zentrum mit dem EKZ Billstedt (jeweils 0,5 km) - Sehr gute ÖPNV-Anbindung über die fußläufig erreichbaren U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Legienstraße sowie den Busbahnhof Billstedt und die Bushaltestellen Legienstraße - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Verkehrsnetzanbindung (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über Schiffbeker Weg
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenausbau nördlich des U-Bahn-Troges notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 86 / Horn 44 mit der Festsetzung: WA, 4- bis 6-geschossig, Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesheim) - Umfangreiche Auflagen zu Umfang und Qualität der Begrünung, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Deckelung des bis zu 80 m breiten U-Bahn-Troges - Wohnungsneubau in geschlossener Bauweise mit Tiefgaragen und Wohnhöfen oberhalb der U-Bahn-Anlagen - Ergänzende Bebauung im Südwesten an der Legienstraße mit möglicher Gemeinbedarfsnutzung - Verknüpfung der privaten Wohnhöfe und Freianlagen mit der südlich angrenzenden Parkanlage
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen, auch eigentumsorientiert und Sonderwohnformen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Gespräche mit potenziellen Investoren und Wohnungsbauträgern - Aktuell Beauftragung einer Machbarkeitsuntersuchung durch den LIG in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Baukonstruktive und finanzielle Herausforderung der großflächigen Überbauung des U-Bahn-Troges - Derzeit Bau einer HHA-Werkstatt im westlichen Bereich - Aufwertung der angrenzenden Wohnquartiere durch verbesserten Lärmschutz gegenüber der U-Bahn-Anlage und Überwindung der heutigen räumlichen Zäsur im Stadtteil - Das große Flächenpotenzial für unterschiedlichen Wohnungsneubau bietet Anknüpfungspunkte für eine Belebung des Billstedter Zentrums durch neue Haushalte

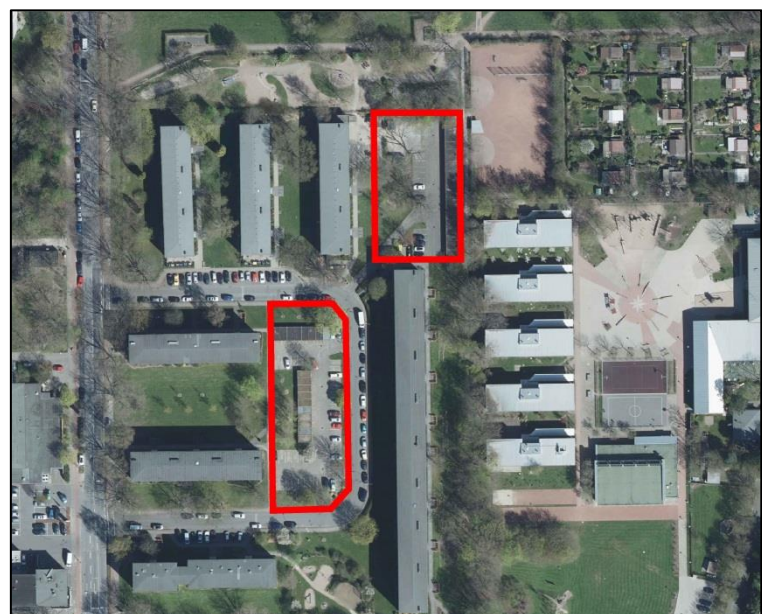
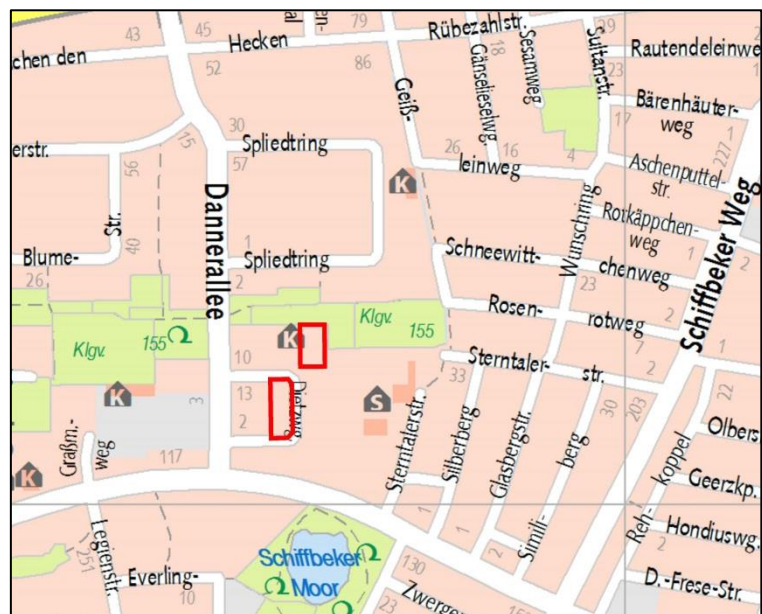
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none">- Direkt angrenzende Nutzung „Interkultureller Garten Billstedt“ ist als Projekt im RISE-Kontext auf dessen Erhalt zu prüfen; ansonsten ist ein Alternativstandort zu finden- Lärmbelastung durch westlich und östlich angrenzende Straßenräume und U-Bahn-Anlagen sind im Zuge der Konkretisierung der Planungen zu berücksichtigen- Erschütterungen durch die U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
--	---



BI 23 **Projekt**
„Dietzweg 15“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,55
WE-Zahl insgesamt	66
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



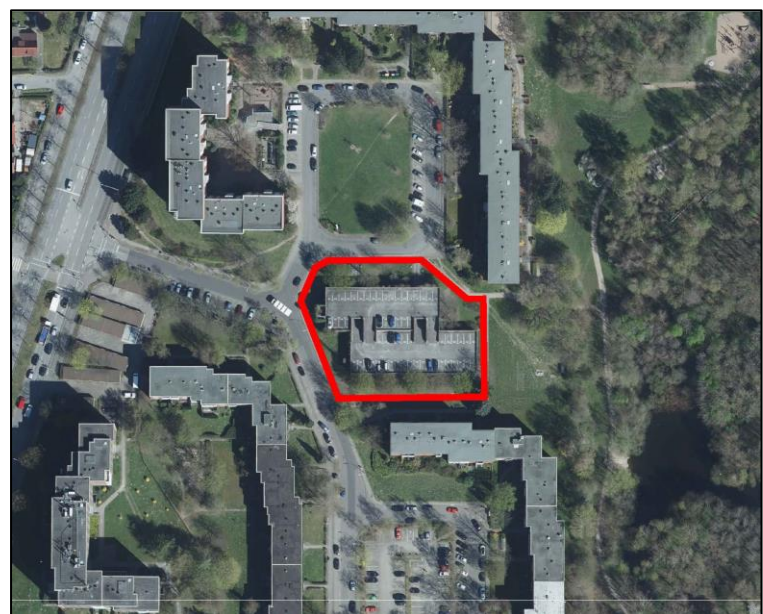
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen östlich der Gebäude Dietzweg 2 und 13–15 sowie östlich des Gebäudes Dietzweg 4–6 - Stellplatzanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Das Quartier Dietzweg grenzt direkt östlich an das EKZ Manshardtstraße, hierdurch gute Nahversorgungslage - ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestelle Dannerallee direkt südlich des Dietzwegs - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über Manshardtstraße und Schiffbeker Weg an die Autobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 19 - Festsetzung: öffentliche Straßen, Plätze, Wege; hier: Stellplätze und nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - An heutiger Bestandsbebauung ausgerichtete Nachverdichtung auf bisher als Stellplätze genutzten Flächen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheide Ende 2016 erteilt - Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Flächenpotenziale für Wohnungsneubau bieten Anknüpfungspunkte für die Verlängerung der U-Bahn-Linie Horner Geest - Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen für eine Nachverdichtung mit weiteren Wohnhäusern besonders geeignet - Sportanlagenlärm ist zu untersuchen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**BI 24 Projekt
 „Dringsheide“
 (Billstedt)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	ca. 60
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



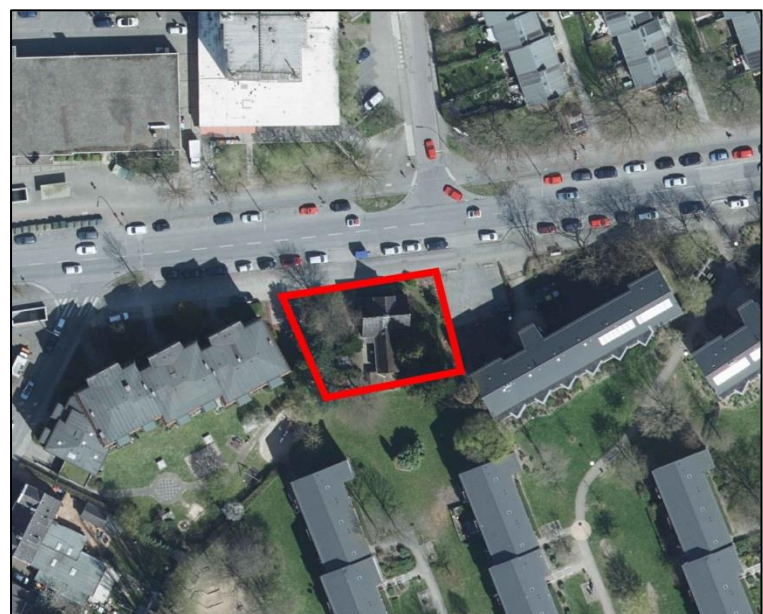
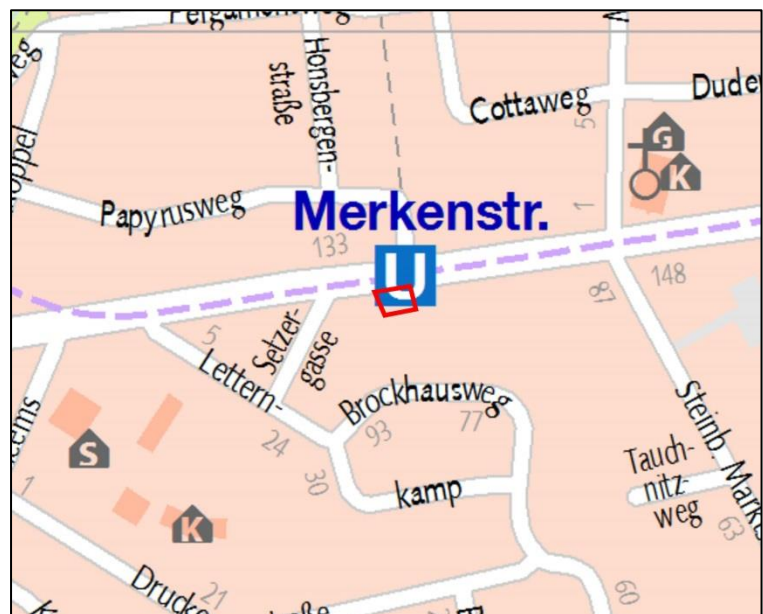
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt östlich der Straße Dringsheide auf Höhe der Gebäude Nr. 38 - Parkpalette
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Das Quartier „Dringsheide“ grenzt direkt an das kleine Nahversorgungszentrum Schiffbeker Weg 230; hierdurch gute Versorgungslage - ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestellen Rübezahlstraße und Aschenputtelstraße im Schiffbeker Weg - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über Schiffbeker Weg mit Anschluss an die Autobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 46 - Festsetzung: Anpflanzgebote und Flächen für Garagen, 2-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - An heutiger Bestandsbebauung ausgerichtete Nachverdichtung auf bisher für Stellplätze (Parkpalette) genutztem Areal
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im April 2018 erteilt - Bauanträge in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Flächenpotenziale für Wohnungsneubau bieten Anknüpfungspunkte für die Verlängerung der U-Bahn-Linie Horner Geest - Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen für eine Nachverdichtung mit weiteren Wohnhäusern besonders geeignet - Konflikte mit dem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand und der Abweichung von den festgesetzten Anpflanzgeboten sind zu klären - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 25 Projekt
„Möllner Landstraße
130“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



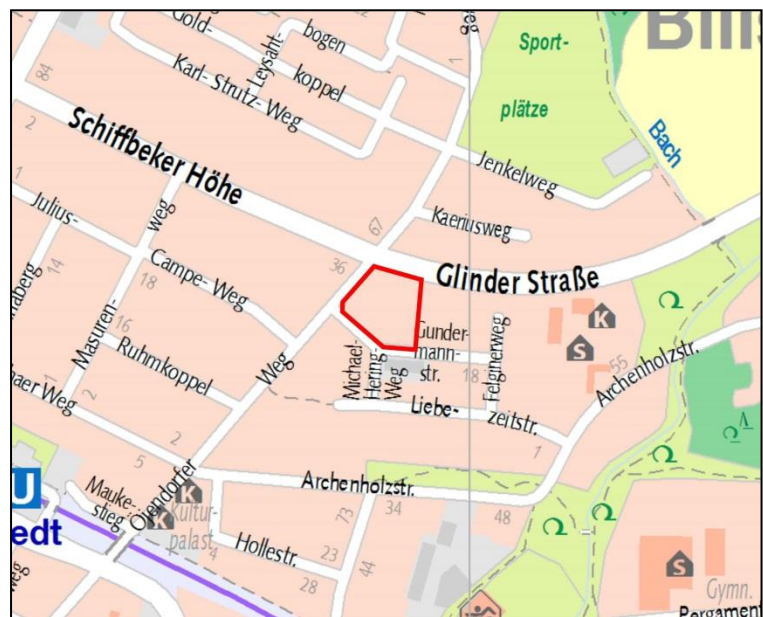
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche grenzt direkt südlich an die Möllner Landstraße sowie an den Zugang zur U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße östlich der Setzergasse - Einfamilienhaus
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Der nächstgelegene Versorgungsbereich für tägliche Bedarfe befindet sich in direkter Nachbarschaft mit dem kleinen Nahversorgungszentrum Möllner Landstraße; der nächste gut zu Fuß erreichbare Versorgungsbereich für periodische und aperiodische Bedarfe befindet sich im Billstedt-Center und in der Fußgängerzone - Sehr gute ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße (U2, U4) direkt angrenzend - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über Möllner Landstraße östlich an die Autobahn A1 und westlich weiter über die Billstedter Hauptstraße an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 10 von 1964 - Festsetzung: öffentliche Straßen, Wege, Plätze

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss des vorhandenen kleinen Wohnhauses und Neubau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen Wohnhauses - In Anlehnung an die westliche Bebauung 5-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familien sowie kleine Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid im März 2017 erteilt - Bauantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Vorhandener Baumbestand - Mit Blick auf die umgebende bestehende Wohnbebauung bietet sich eine Nachverdichtung auf dem Grundstück durch ein der angrenzenden Bebauung in Kubatur und Höhenentwicklung angepasstes Gebäude an - Bei der Planung ist die Lärmeinwirkung durch die Möllner Landstraße zu berücksichtigen - Erschütterungen durch die U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 26 Projekt
„Öjendorfer Weg 56“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 50–60 (Abriss Parkhaus)
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



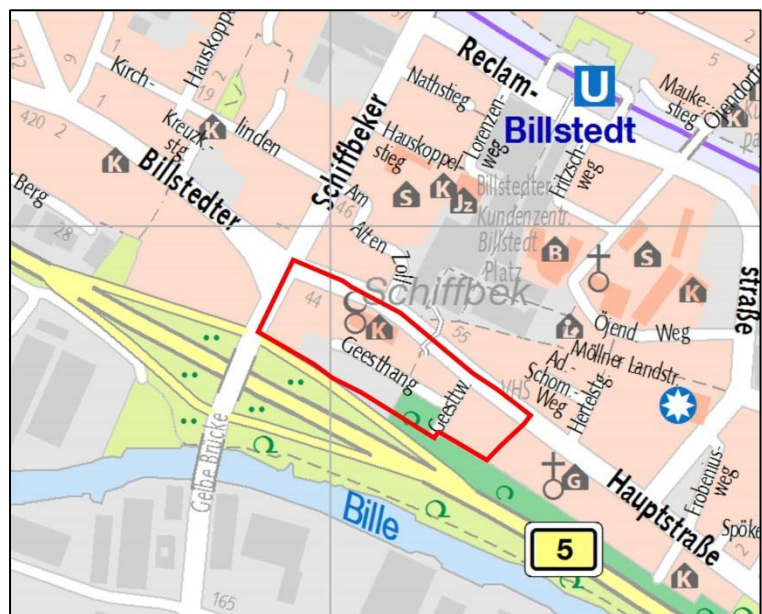
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zwischen Glinder Straße, Öjendorfer Weg und Gundermannstraße - Derzeitige Nutzung: Stellplatzanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Der nächstgelegene Versorgungsbereich für tägliche, periodische und aperiodische Bedarfe befindet sich im Billstedt-Center und der Fußgängerzone - Gute ÖPNV-Anbindung mit Buslinie 23 Bushaltestelle in der Schiffbeker Höhe und im Öjendorfer Weg auf Höhe des Maukestieg, U-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über Schiffbeker Höhe und Schiffbeker Weg
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Neubebauung werden Fußwegeverbindungen neu geordnet
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 8 - Festsetzung: Grünfläche, öffentliche Straßenfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung durch zwei 5-geschossige Zeilenbaukörper in Anlehnung an die vorhandene Bestandsbebauung - Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Haushaltstypen, jedoch überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Vorbescheid im Juli 2017 erteilt - Bauantrag in Vorbereitung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage mit guten Nachverdichtungsmöglichkeiten - Lärmbelastung von der Glinder Straße ist im Zuge der weiteren Konkretisierung von Planungen zu berücksichtigen - Im Rahmen der Baumaßnahme muss ein bestehender Spielplatz aufgegeben und am Ort qualitativ neu errichtet werden - Erhaltenswerter Baumbestand betroffen; Ersatzpflanzungen sind vor Ort vorzunehmen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 27 **Projekt**
„Geesthang“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	4,0
WE-Zahl insgesamt	ca. 80
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2020
Baubeginn frühestens	2020 (Teilflächen)
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrum Billstedt (ehemals B2-Zentrum) - Hotel, Gewerbe, Gemeinbedarf, Einzelhandel und Wohnen entlang Schiffbeker Weg und Billstedter Hauptstraße, öffentliche Parkplätze am Geesthang, ungenutzte Gewerbefläche Geesthang/Geestwiete
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten und Einzelhandel im Billstedt-Center; zahlreiche Läden im Umfeld - Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar - Schulen und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich, ggf. Verlegung der Wendekehre
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Billstedt 23, Billstedt 91 und Billstedt 108 / Horn 48, Baustufenplan Billstedt, Teilbebauungsplan TB 98

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Rahmenplan „Zentrum-Billstedt 2020+“ des Fachamtes SL - Für diesen Teilordnungsbereich sind seitens des Fachamtes SL mehrere Neuordnungsvarianten erarbeitet worden - Nachverdichtung durch Wohnungsneubau auf den jetzigen Parkplatzflächen (FHH-Fläche) - Langfristig Abbruch und Neubau an Schiffbeker Weg, Geesthang, Geestwiete und Billstedter Hauptstraße; dort Mischnutzung aus Hotel, gewerblichen Nutzungen und dem Schwerpunkt neues Wohnen (in größerem Umfang Privatflächen / mögliches WE-Mengengerüst ist derzeit durch das Fachamt SL in Prüfung)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen, Studierende, Senioren und Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines Bebauungsplans mit MK- / MU- / WA-Festsetzungen erforderlich; Anpassung des FNP - Aktuell Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs Billstedt 115
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Billstedt 115), Beauftragung von Fachgutachten - Erarbeitung eines Funktionsplanes auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans „Billstedt Zentrum 2020+“ durch das Fachamt SL

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

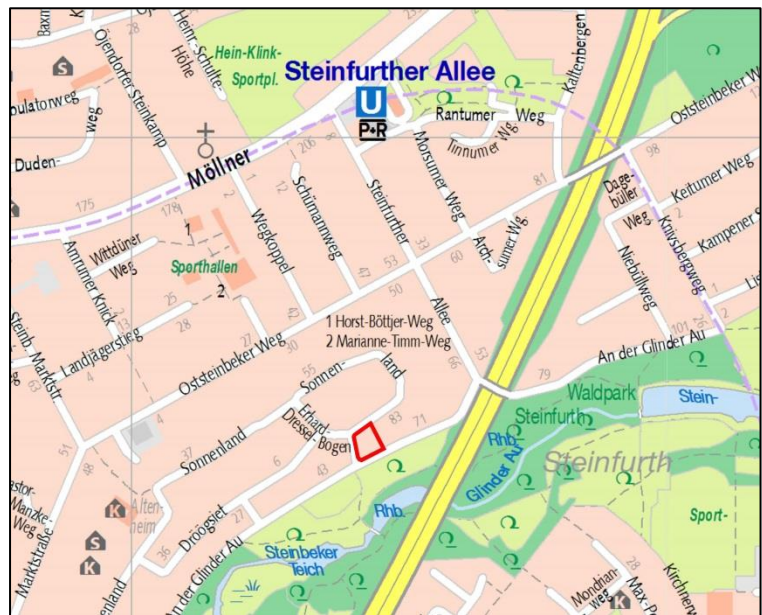
- Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017
- Fortführen der Zielsetzungen und Entwicklungsansätze aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Billstedt-Zentrum 2020+“
- Berücksichtigung der Topographie und des vorhandenen Baumbestands
- Lärmbelastung von Bergedorfer Straße (B5), Schiffbeker Weg und Billstedter Hauptstraße sowie aus den südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten ist im Zuge der Konkretisierung der Planungen zu berücksichtigen
- Kompensation für die künftig wegfallenden Parkplätze im Rahmen eines Parkraumkonzeptes für Billstedt-Zentrum (u. a. Bewohnerparken, Tiefgaragen)
- Langfristig Gebäudeabbrüche für Umstrukturierung notwendig
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet und Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) (vgl. Projektbogen-Nr. BI 20, Suchraum) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



BI 28 Projekt
„Sonnenland I (westl. Nr. 85–87)“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 48
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt östlich der Straße Sonnenland und an der Glin-der Au - Bolzplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Der nächstgelegene gut erreichbare Versorgungsbereich für tägliche Bedarfe befindet sich mit dem kleinen Nahversorgungszentrum Merkenstraße nahe der U-Bahn-Station Merkenstraße, womit die Versorgung am Ort eher unterrepräsentiert ist - ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Station Steinfurther Allee in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar, Bushaltestelle Sonnenland innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung mit Anschluss über Steinfurther Allee und Möllner Landstraße an die Autobahn A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 13 - Festsetzung: nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung am Rand eines durch Mehrfamilienhäuser geprägten Wohngebiets - Anlehnung des Neubaukörpers an ortsbildprägende Zeilenbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familien und kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im August 2017 erteilt - Im Rahmen der Vorbereitung des Bauantrages Vorlage eines Konzeptes zur Verlagerung des auf dem Grundstück vorhandenen Bolzplatzes erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Voraussetzung für diese Nachverdichtung ist die Verlagerung des öffentlich geförderten Bolzplatzes an einen geeigneten Standort in der näheren Umgebung - Baumbestand - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 29 Projekt
„Sonnenland II (westl. Nr. 4)“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



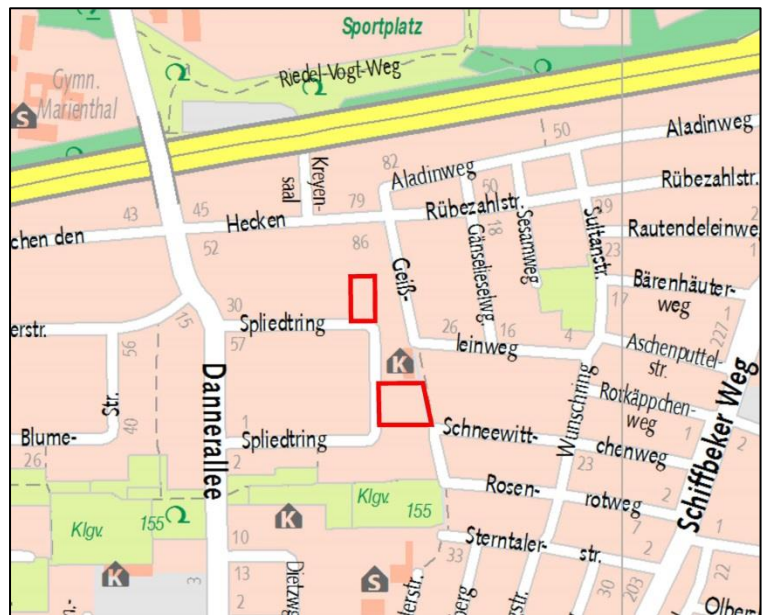
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt südöstlich der Straße Sonnenland, Ecke Kapellenstraße - Stellplatzanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Die beiden nächstgelegenen EKZ Mümmelmannsberg und EKZ Billstedt sind nur über Busse erreichbar, womit die Versorgung am Ort eher unterrepräsentiert ist - ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestelle Kirchsteinbek innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung mit Anschluss über die Straße An der Glinder Au und Steinbeker Hauptstraße an die Bundesstraße B5
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 13 - Festsetzung: nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung am Rand eines durch Mehrfamilienhäuser geprägten Wohngebiets - Neubaukörper orientiert sich an der ortsbildprägenden Zeilenbebauung des Umfeldes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im November 2017 erteilt - Laufendes Widerspruchsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Fläche für behutsame Nachverdichtung gut geeignet - Städtebaulicher Übergang zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung (bauliche Dichte, Verschattung) ist zu klären - Baumbestand - Lösung der Stellplatzproblematik unter Wahrung der im Quartier vorhandenen Spiel- und Freiflächen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 30 **Projekt**
„Spliedtring“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	ca. 60
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



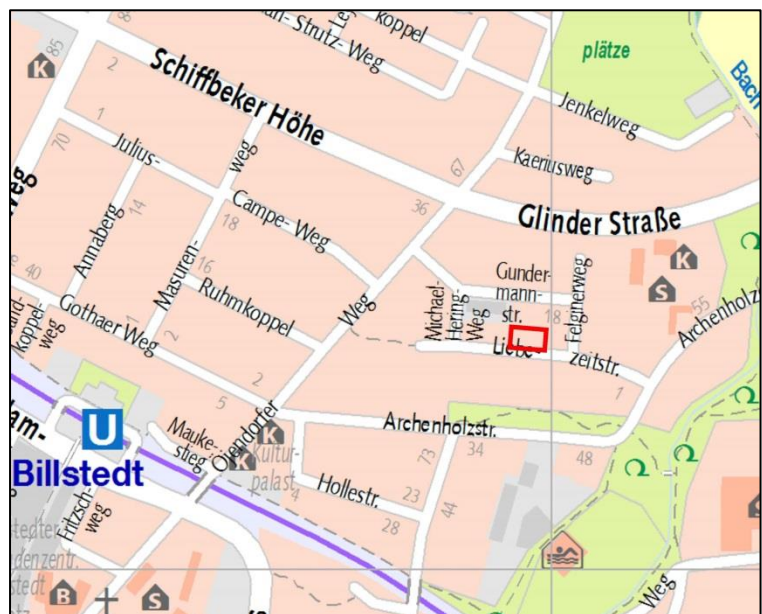
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen am Spliedtring - Stellplatzanlage und Garagenhof
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Das Quartier Dietzweg befindet sich in kurzer Entfernung nord-östlich des EKZ Manshardtstraße; hierdurch gute Versorgungslage - Gute ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestelle Spliedtring, innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über Dannerallee, Manshardtstraße und Schiffbeker Weg an die Autobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 19 - Festsetzung: öffentliche Straßen, Plätze, Wege; hier: Stellplätze und nicht überbaubare Fläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtungsplanung orientiert sich an der ortsbildprägenden Bebauung im Umfeld
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Vorbescheidsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Wichtige Flächenpotenziale für Wohnungsneubau auch im Kontext der U4-Verlängerung - Städtebaulicher Übergang zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung (bauliche Dichte, Verschattung) sowie Umgang mit den vorhandenen Stellplätzen sind zu klären - Umfangreicher Baumbestand - Lösung der Stellplatzproblematik unter Wahrung der im Quartier vorhandenen Spiel- und Freiflächen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 31 Projekt
„Liebezeitstraße“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 38
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	ab 2019
Innenentwicklung	ja



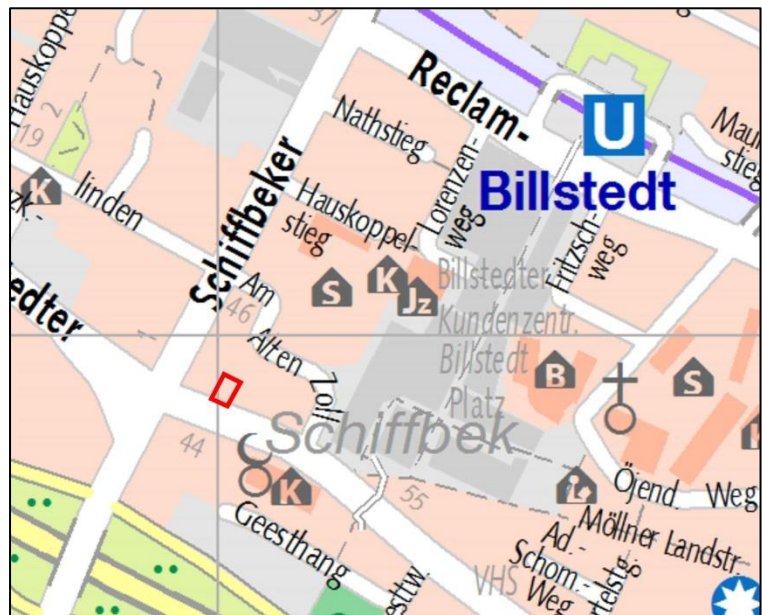
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an der Liebezeitstraße - Derzeitige Nutzung: Stellplatzanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Der nächstgelegene Versorgungsbereich für tägliche, periodische und aperiodische Bedarfe befindet sich im Billstedt-Center und der Fußgängerzone - Gute ÖPNV-Anbindung mit Buslinie 23, Bushaltestelle in der Schiffbeker Höhe und im Öjendorfer Weg auf Höhe des Maukestiegs, U-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar - Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über Schiffbeker Höhe, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße an die Bundesstraße B5 und Autobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 8 - Festsetzung: öffentliche Straßen, Plätze, Wege; hier: Stellplätze und private Grünfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtungsplanung orientiert sich an der Zeilenbebauung im städtebaulichen Umfeld
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen, Familien und kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbescheid im Januar 2017 erteilt - Laufendes Bauantragsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Fläche für behutsame Nachverdichtung gut geeignet - Erhaltenswerter Baumbestand betroffen; am Ort sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen - Spielplatz betroffen; dieser ist zu erhalten oder qualitativ hochwertig im Umfeld zu ersetzen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

BI 32 Projekt
„Billstedter Haupt-
straße 45“
(Billstedt)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	1,0
WE-Zahl insgesamt	ca. 18
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

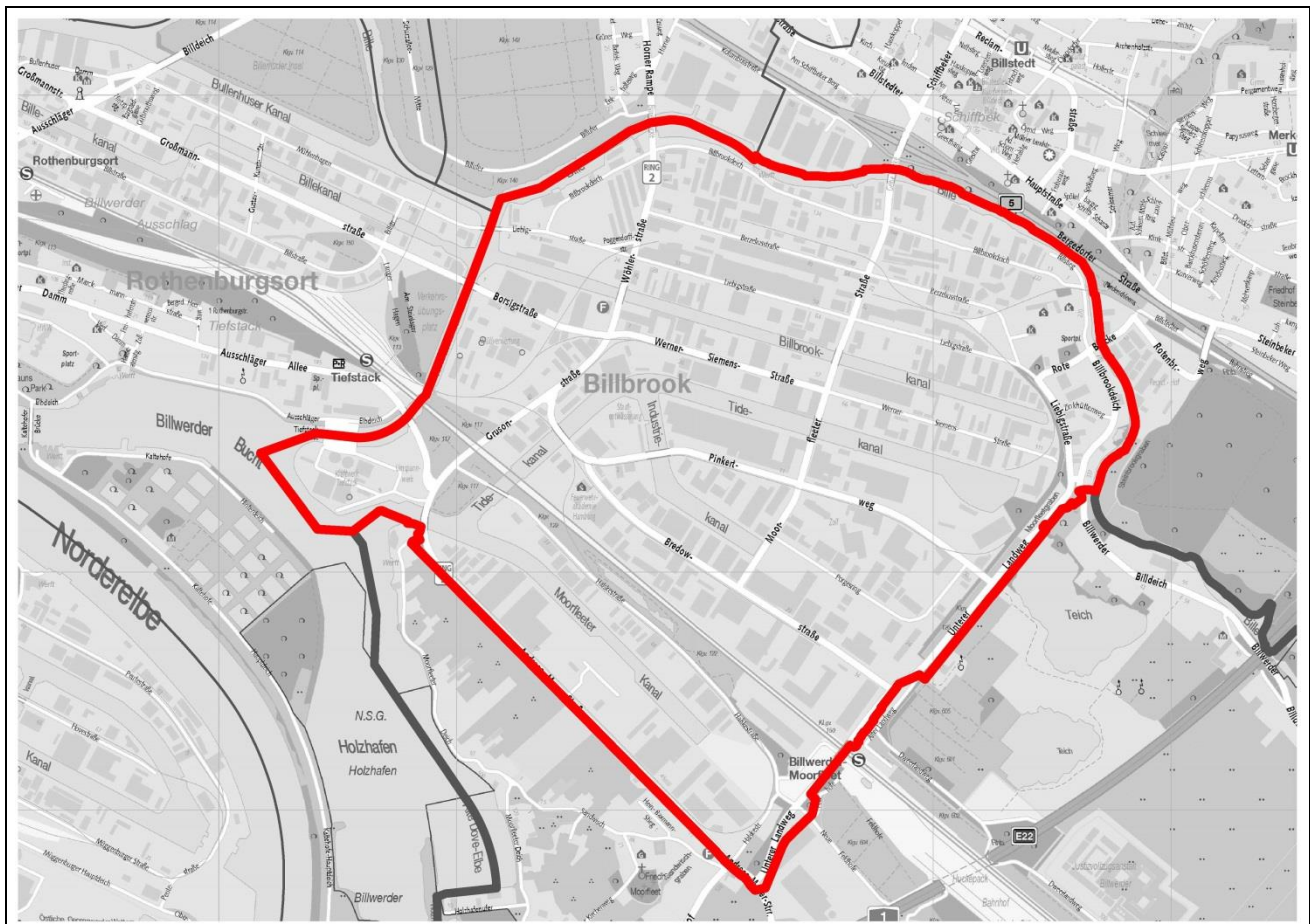


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt im Zentrum von Billstedt im Bereich der hoch frequentierten Kreuzung Billstedter Hauptstraße / Schiffbeker Weg in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Billstedt - Spielhalle mit rückwärtiger Grundstückerschließung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch das Billstedt-Center und zahlreiche Läden im Umfeld des Stadtteilzentrums - Sehr gute ÖPNV-Anbindung mit U-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt, fußläufig erreichbar - In der näheren Umgebung Kitas und Schulen vorhanden - Übergeordnete Straßenanbindung über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße an die Bundesstraße B5 und Autobahn A24
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Billstedt 60, Billstedt 91 (Textplan) und Billstedt 108 / Horn 48 (Textplan) - Festsetzung: Kerngebiet, Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Unternehmen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch des 2-geschossigen Bestandsgebäudes und Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Ländennutzung im Erdgeschoss
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderwohnform (Studierendenwohnen) - Frei finanziert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Studierende
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Lfd. Gespräche im Fachamt SL mit dem Eigentümer zum künftigen Nutzungsmix - Vorbereitung der Bauantragstellung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017 - Fortführen der Zielsetzungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Billstedt-Zentrum 2020+“ und der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ - Lärmbelastung von der Billstedter Hauptstraße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - Gewerbe- und Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen - Fläche befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Billstedter Hauptstraße“ sowie im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet und Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) (im Bezirkslichen Wohnungsbauprogramm zugleich Suchraum mit Projektbogen-Nr. BI 20) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn (Soziale Stadt) - Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Billbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	2.198	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	29,5	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	5,4	14,2	18,3
Haushalte	723	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	65,6	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	17,3	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	25,6	29,8	25,6
Fläche in km ²	6,3	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	350	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	83	23.907	249.198
Wohnungen	284	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	25,4	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	65,8	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	8,5	31,6	38,3
Sozialwohnungen	0	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	0	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016



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 A1 und die Bundesstraße B5 zahlreiche Speditionen angesiedelt. Darüber hinaus ist Billbrook Standort für bedeutende Infrastruktur-Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung (u. a. Großkraftwerk Tiefstack, Müllheizkraftwerk Borsigstraße oder Landesfeuerwehrschule).

Der Stadtteil Billbrook wurde zwischen 1912 und 1930 als Industriegebiet entwickelt. Im Osten von Billstedt befanden sich zu dieser Zeit bereits vereinzelt Wohngebäude, zu denen weitere Wohnnutzungen hinzukamen. Derzeit leben etwa 2.200 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 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 schwierig.

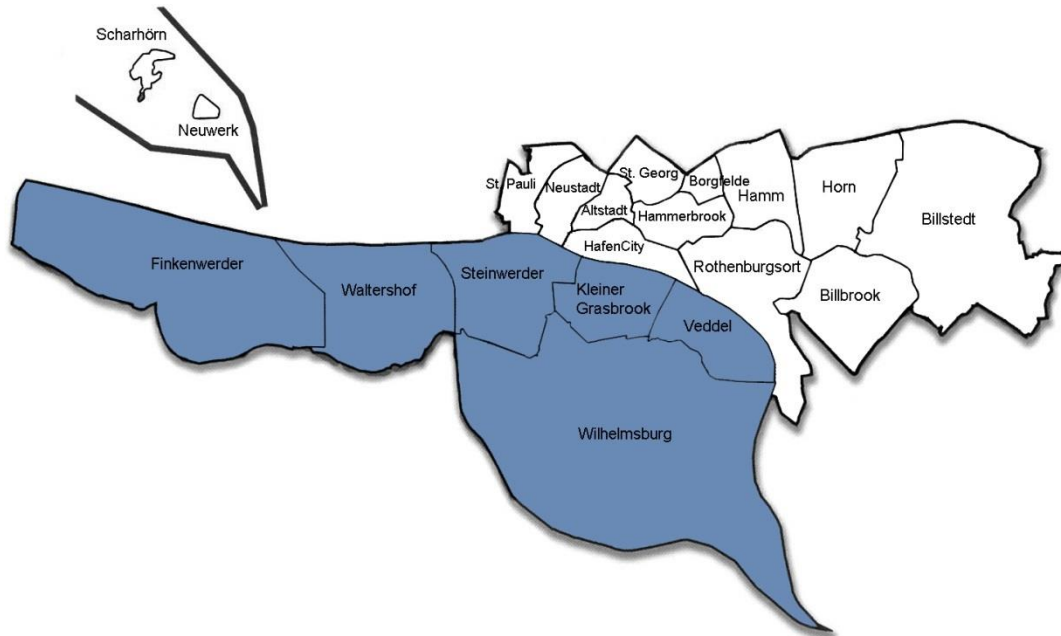
Weitere Unterbringungen für geflüchtete Menschen, v. a. aus dem Irak, Iran, Afghanistan und Syrien, aber auch aus den afrikanischen Staaten, sind im Jahr 2015 in der Berzeliusstraße (aktuell 600, demnächst 860 Plätze) und in der Bredowstraße (Erstaufnahme mit 300 Plätzen) zumeist in Containerbauten errichtet 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 auch in Zukunft erhalten, gesichert und weiterentwickelt 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“ von 2014 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 in Federführung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation ein Handlungskonzept für die Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebiets Billbrook/Rothenburgsort erstellt. Eine Bündelung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen soll die Qualifizierung dieses gesamtstädtisch bedeutsamen Industriestandortes unterstützen.



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



3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

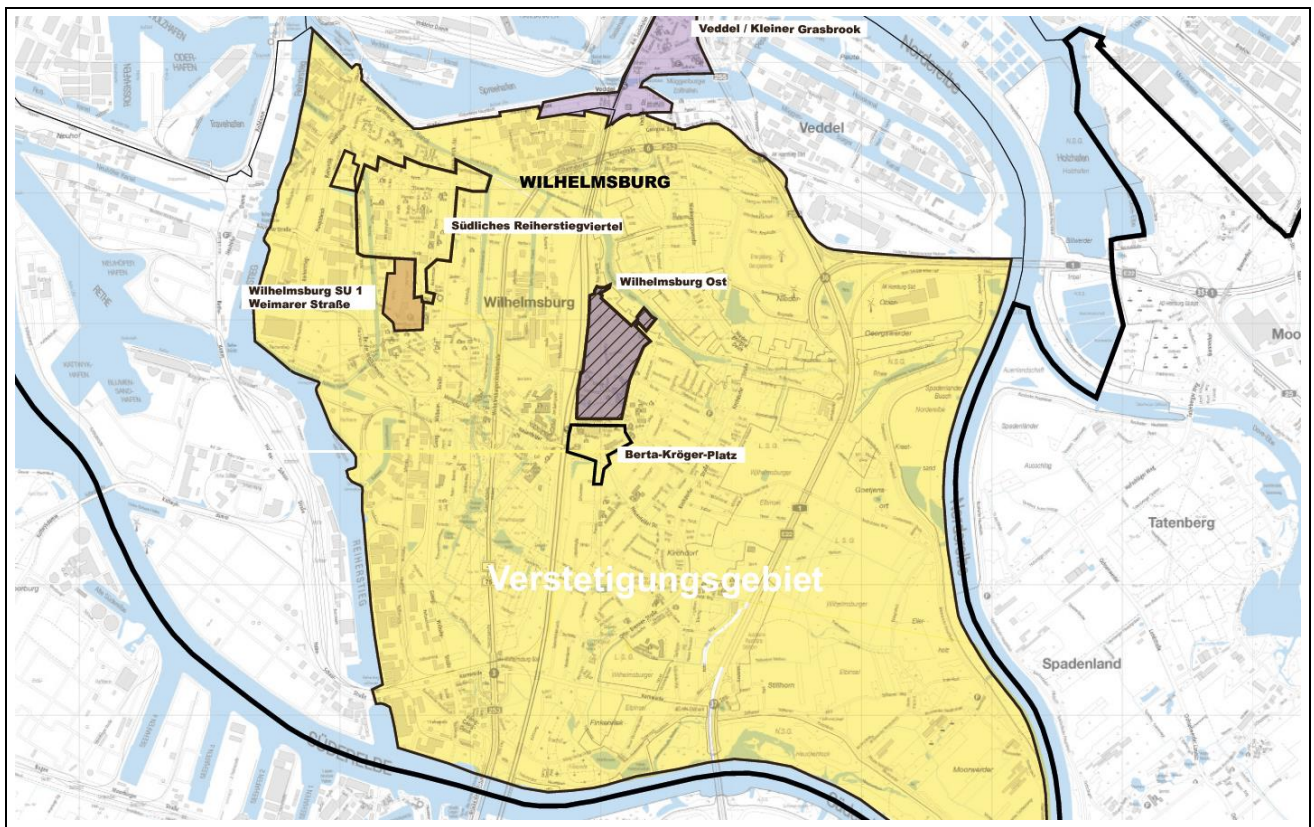
Wilhelmsburg, Veddel, Kleiner Grasbrook, Steinwerder, Waltershof, Finkenwerder

Wilhelmsburg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	55.074	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	20,9	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	13,3	14,2	18,3
Haushalte	25.984	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	48,6	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	23,3	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	26,4	29,8	25,6
Fläche in km ²	35,4	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	1.556	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	4.637	23.907	249.198
Wohnungen	22.573	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	14,0	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	69,6	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	28,5	31,6	38,3
Sozialwohnungen	5.392	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	704	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Verstetigungsgebiet Wilhelmsburg	55.074
Verstetigungsgebiet Südliches Reiherstiegviertel	6.854
Verstetigungsgebiet Berta-Kröger-Platz	976
Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 (Weimarer Straße, Weltquartier)	1.700
RISE-Untersuchungsgebiet Wilhelmsburg Ost	3.900

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



Wilhelmsburg

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

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 u. a. aufgrund der Nähe des hier befindlichen Hafengebiets zum Wohnstadtteil große Kontraste, auch in der Bandbreite seiner unterschiedlichen Wohnmilieus. Exemplarisch hierfür 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, die Geschosswohnbauten im Zentrum von Wilhelmsburg aus unterschiedlichen Epochen sowie die dörflichen Strukturen im Osten der Elbinsel, wie z. B. Moorwerder. Die heterogene Wohngebietsstruktur spiegelt sich in einem differenzierten Bild der derzeit rund 55.000 Bewohner Wilhelmsburgs in rund 15 sehr unterschiedlichen Quartieren.

Lange Zeit waren wesentliche Handlungsfelder der Stadtplanung auf der Elbinsel die Modernisierung des Wohnungsbestandes, möglichst unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten, die Gestaltung und Aufwertung zentraler öffentlicher Räume und die Wohnumfeldverbesserung. Im Zuge der Durchführung der Internationalen Bauausstellung (IBA) im Jahr 2013 und insbesondere angesichts der aktuell kurz vor der Umsetzung stehenden Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße stehen nunmehr umfangreiche Neubauplanungen im Wohnungsbau und für Wohnfolge-Infrastruktur im Fokus. So wird in den Projektgebieten „Neues Rathausviertel“, dem „Elbinselquartier Nord & Süd“ sowie dem anschließenden „Spreehafenviertel“ die Herausbildung von neuen, gemischt genutzten und lebendigen Quartieren mit hohen Wohnanteilen und der zugehörigen Wohnfolge-Infrastruktur (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 berücksichtigen. Der Wohnungsneubau soll in unterschiedlichen Preissegmenten entwickelt werden, um neben Angeboten für Wilhelmsburger auch neue Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Organisation des verträglichen Nebeneinanders zu entstehenden Wohnnutzungen und die Berücksichtigung der Interessen der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld der Projektgebiete bis hin zu den Hafengebieten im Westen und im Norden dar.

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.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steuerte auf der Elbinsel bis Ende 2016 mehrere Verfahren im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE). Heute stellt ganz Wilhelmsburg ein „Verstetigungsgebiet“ dar, in dessen Kontext zur Begleitung der umfassenden Entwicklungsfragen in Wilhelmsburg im Jahr 2009 der heutige „Beirat für Stadtteilentwicklung“ eingesetzt wurde. Im Jahr 2005 wurden die Sanierungsgebiete Wilhelmsburg S5 (Südliches Reiherstiegviertel) und Wilhelmsburg S6 (Berta-Kröger-Platz) festgelegt. Beide Verfahren sind nach erfolgreicher Durchführung inzwischen förmlich aufgehoben und in die Verstetigungsphase übergeleitet. 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 wurde mit wenigen, aber bedeutenden Maßnahmen eine neue städtebauliche und funktionale Zentrumssituation geschaffen. Hervorzuheben sind die 2014 stattgefundenene Neueröffnung des „LUNA-Centers“ im übergeordneten Zentrum Wilhelmsburg und der neu gestaltete zentrale Platz mit Bahnhofspassage. 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 insbesondere für die großen Entwicklungsvorhaben in der Mitte Wilhelmsburgs besonders breit angelegte Beteiligungsschritte durchgeführt werden.

2018 hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Gebiet „Wilhelmsburg-Ost“ neu in die Untersuchung als RISE-Fördergebiet aufgenommen und erarbeitet hier derzeit das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) mit einem städtebaulichen Rahmenplan. Als wichtige Grundlage hierfür wird aktuell ein Konzept für den Freiraum und den ruhenden Verkehr erarbeitet. Die Beschlussfassung zum IEK wird für Anfang 2019 verfolgt. In dem Gebiet werden modernisierungsbedürftige Bestandsimmobilien aus verschiedenen Bauepochen (Altes Bahnhofsviertel, Altes Korallusviertel) und verschiedene Flächen mit Neubaupotenzialen zusammengefasst, um die städtebaulichen und freiraumplanerischen Bezüge von Beginn an zu integrieren.

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“ große Aufmerksamkeit erlangt. Mit der hierdurch erreichten Schubkraft wurden zahlreiche bauliche, soziale und kulturelle Projekte planerisch vorbereitet und beispielhaft umgesetzt. Daran anknüpfend wurden mit dem Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ entscheidende und nachhaltige Entwicklungen vorbereitet, die aktuell insbesondere im Zuge der Nachnutzung der durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße zeitnah freierwerdenden, zentral im Stadtteil gelegenen Flächen konkretisiert und umgesetzt werden. Vordringliches Ziel bei diesen Entwicklungen ist die Stärkung der Wohnfunktion.

Anknüpfend an die im Rahmen der IBA/IGS entwickelte „Neue Mitte Wilhelmsburg“ sollen in den Projektgebieten „Neues Rathausviertel“ und „Elbinselquartier Nord & Süd“ sowie dem sich nördlich anschließenden „Spreehafenviertel“ neue gemischt genutzte Quartiere mit einem hohen Wohnanteil in einem Umfang von insgesamt bis zu 4.500 Wohnungen mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumsmaßnahmen) als auch innovative Arbeitsstätten entstehen. Auf der Grundlage von städtebaulichen Wettbewerben in den Jahren 2015 bis 2018 werden die zur Umsetzung der Projektgebiete notwendigen großflächigen und komplexen Bebauungsplanverfahren durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführt. Dabei erfordern die hohen Betroffenheiten in diesem Gebiet, insbesondere bei Kleingärtnern sowie Gewerbe- und Industriebetrieben, die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenthematik und die Nähe zu geruchs- und lärmemittierenden Betrieben, 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 190 Wohnungen mit einem größeren Anteil in Einfamilienhausbauweise als Eigentumsmaßnahme entwickelt werden. Südlich der Fiskalischen Straße soll schließlich auf ehemaligen Kleingartenflächen ein Gewerbegebiet entstehen.

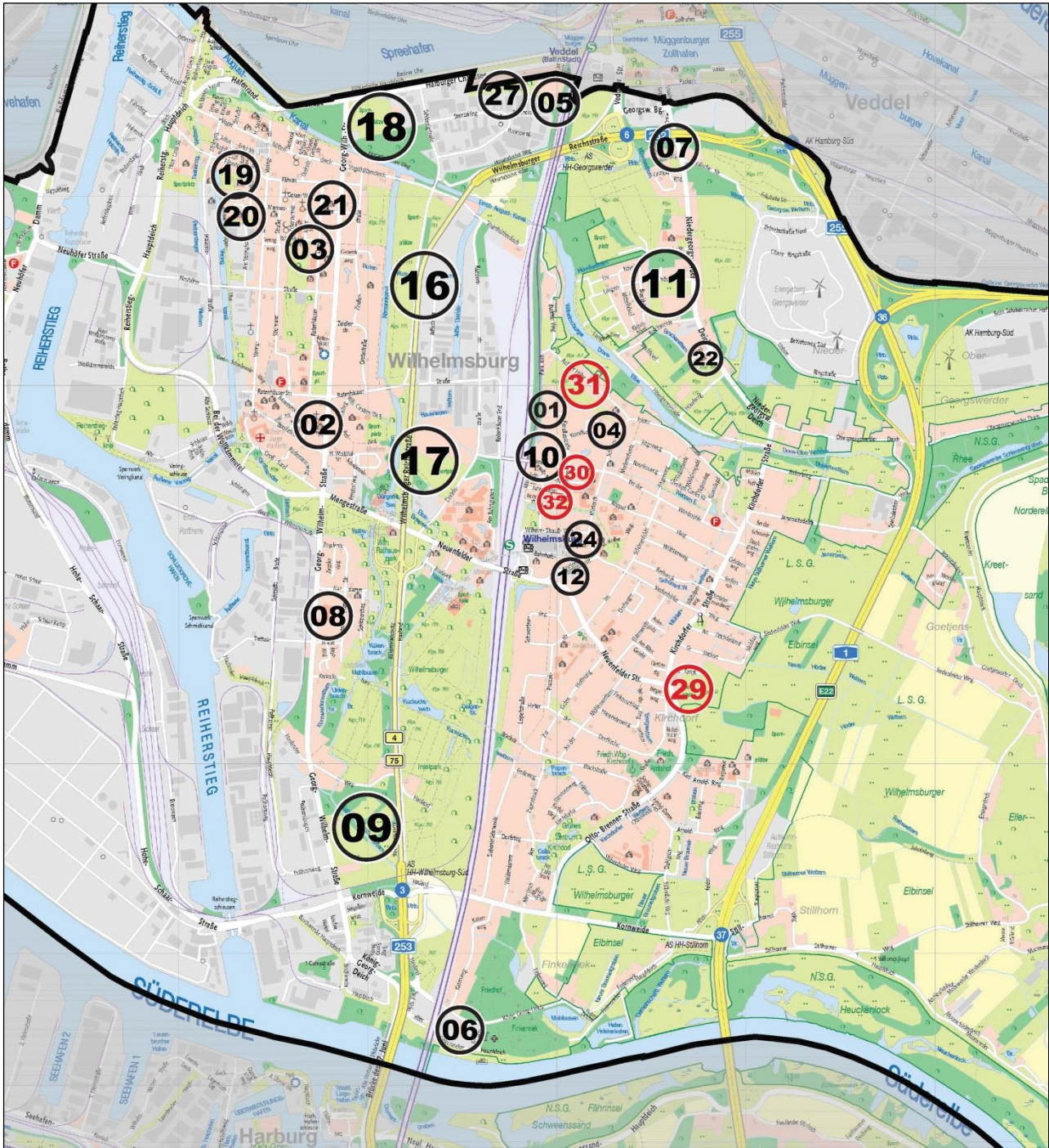
Ein wesentlicher Impuls für das beschriebene IEK „Wilhelmsburg-Ost“ und die in diesem Zuge durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aktuell ausgearbeitete Rahmenplanung wird von dem bereits seit längerem verfolgten Wohnungsneubauvorhaben „Neues Korallusviertel“ mit etwa 470 geplanten Geschosswohnungen erwartet, welche Angebote für unterschiedliche Haushalte schaffen sollen (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen). Im Zuge eines Wechsels des Vorhabenträgers hat es zuletzt Anpassungen in der Planung gegeben, welche im hierzu laufenden Bebauungsplanverfahren nachgeführt werden mussten. Mit dem 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. Deshalb sind die jeweiligen Standorte mit ihren Wohnlagen und konkreten Rahmenbedingungen differenziert zu betrachten. Die wohnungspolitischen Ziele sind quartiersbezogen zu definieren. In Bereichen mit bestehenden größeren Anteilen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind zusätzliche Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten von Bedeutung. Durch Angebote für unterschiedliche Altersgruppen und Wohnformen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen, Baugemeinschaften) sollen Beiträge für ein vielfältiges Quartiersleben und stabile Nachbarschaften geleistet werden. So sind ebenso auch für andere Wohnungsteilmärkte Eigentumsmaßnahmen in verdichteter Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in der Umsetzung und Planung.

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- WB 01 Korallusstieg
- WB 02 Georg-Wilhelm-Straße 121
- WB 03 Rotenhäuser Damm 30
- WB 04 Schönenfelder Straße
- WB 05 An der Hafensbahn
- WB 06 Finkenriek
- WB 07 Nördlich Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich
- WB 08 Georg-Wilhelm-Höfe
- WB 09 Inseparkquartier
- WB 10 Neues Korallusviertel
- WB 11 Kirchenwiese
- WB 12 Krieterstraße / Algermissenstraße
- WB 16 Elbinselquartier Nord & Süd
- WB 17 Neues Rathausviertel
- WB 18 Spreehafenviertel
- WB 19 Sanitasstraße o. Nr. (Fl. 714, 7883)
- WB 20 Sanitasstraße o. Nr. (Fl. 715)
- WB 21 Mannesallee 15 / Rotenhäuser Damm 11
- WB 22 Niedergeorgswerder Deich / Havelbrook
- WB 24 Krieterstraße 22
- WB 27 Harburger Chaussee

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Wilhelmsburg

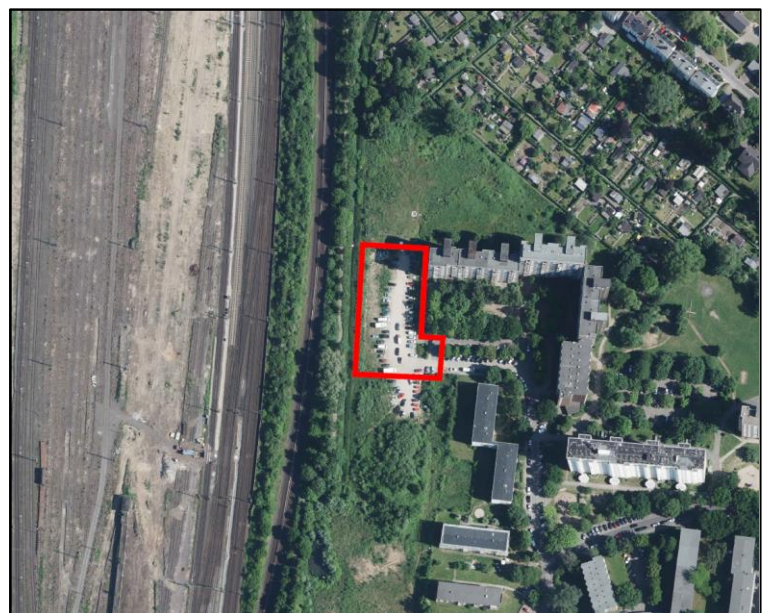
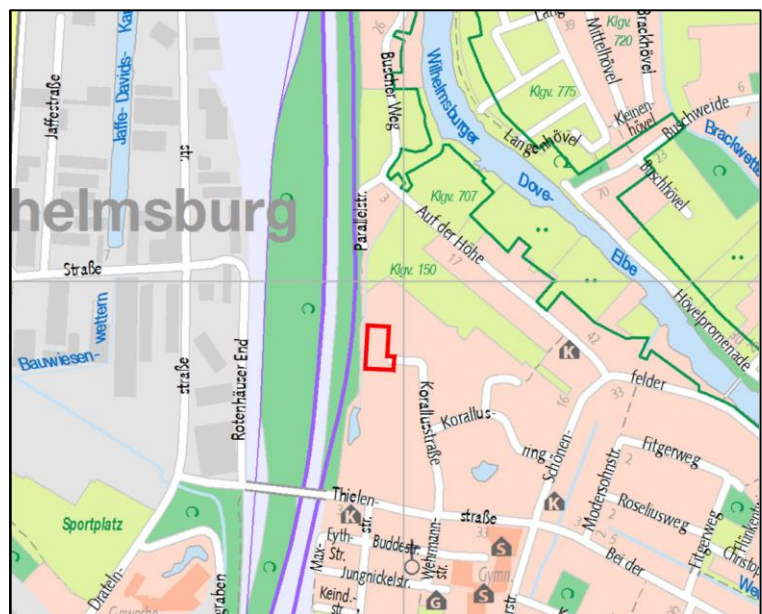


Neue Potenzialflächen 2018

- WB 29 Am Turnplatz
- WB 30 Buddestraße 14–16
- WB 31 Suchraum „Wilhelmsburg-Ost“
- WB 32 Jungnickelstraße

WB 01 Projekt
„Korallusstieg“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	80
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



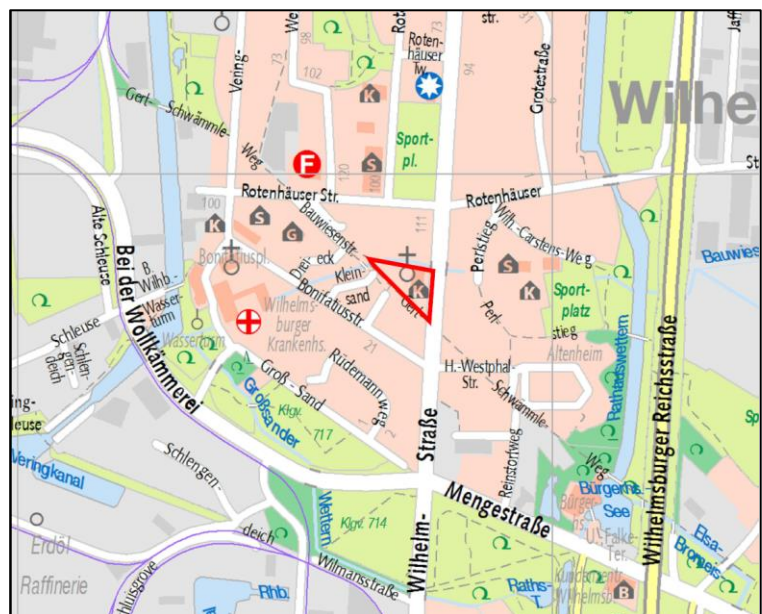
Bestandsituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich des in Planung befindlichen „Neuen Korallusviertels“ zwischen der Wendeanlage der Korallusstraße im Süden und der Parallelstraße im Westen, nördlich des alten Eisenbahner-Viertels in Wilhelmsburg - Die Flurstücke waren bis 2010 mit einer Parkpalette bebaut - Derzeit Brachfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Min. fußläufig zu erreichen - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 Min. fußläufig zu erreichen - Überörtliche Anbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 - Festsetzung: WR, Flächen für Stellplätze oder Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garage unter Erdgleiche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzung der Gebäudestrukturen aus dem südlichen Korallusviertel mit einer kammartigen Bebauung - 7-geschossiger Riegel zur Bahn mit lärmschützender Funktion - Stellplatzgeschosse (Ga/TG)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Studierendenwohnungen - Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Studierende
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgespräche mit Projektentwickler im Fachamt SL - Prüfung der Bebaubarkeit in einem Vorbescheidsverfahren erforderlich - Projektstudien, Variantenuntersuchungen liegen dem Fachamt SL vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 erforderlich - Bodengasuntersuchungen - Gestaltung des Übergangs zum nördlichen Freiraum (u. a. Biotop) - Die Fläche liegt im RISE-Untersuchungsgebiet „Wilhelmsburg-Ost / Korallus- und Bahnhofsviertel“

WB 02 Projekt
„Georg-Wilhelm-
Straße 121“
(Wilhelmsburg)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	0,56
WE-Zahl insgesamt	ca. 110
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

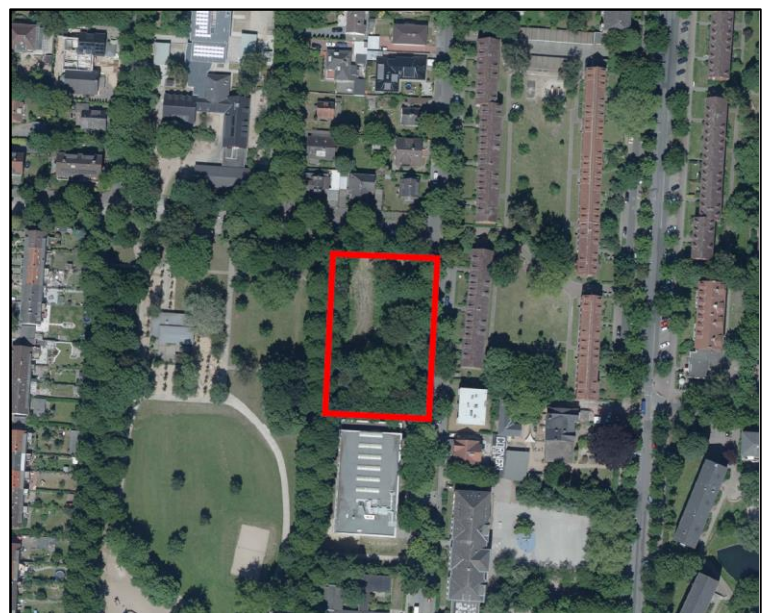
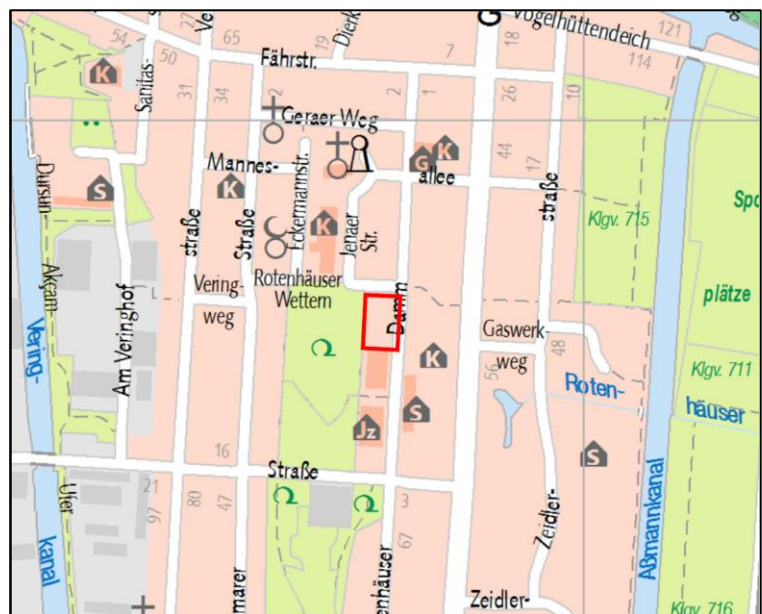


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg, direkt am Gert-Schwämmle-Weg - Derzeitige Nutzung: Kirche/Pfarrheim
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Adolf-Menge-Platz (Discounter), im weiteren Umfeld auch Vollsortimenter am Veringhof und im EKZ am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV: Über Bushaltestelle Georg-Wilhelm-Straße zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 7 von 1965 - Festsetzung: Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche/Pastorat)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des Kirchengrundstücks - Abriss des Pfarrheims, des Sakralbaus und des Glockenturms nach bereits erfolgter Entlassung aus dem Denkmalschutz - Wohnungsneubau (Geschosswohnen) mit Tiefgarage
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Familienorientiertes Wohnen - Anteilig öffentlich gefördert (gemäß Vertrag für Hamburg)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse Vorgespräche im Fachamt SL mit Eigentümer und Kommunalpolitik - Zwischenzeitlich geprüfte Nachnutzung „Pflegeheim“ ist aufgegeben worden - Abrissgenehmigung für den Sakralbau und den Glockenturm vom Juli 2015 - Laufende Gespräche zum Nachnutzungskonzept zwischen Bezirksamt (Fachämter SL und BP) und Eigentümerin - Für den Standort wird im 2. HJ. 2018 ein Qualifizierungsverfahren angestrebt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Hochattraktive zentrale und ruhige Wohnlage - Achtungsabstand benachbarter Störfallbetriebe ist zu prüfen - Schwieriger Grundstückszuschnitt - Randbereich Gert-Schwämmle-Weg ist von baulichen Anlagen frei zu halten - Hohe Mehrkosten für Tiefgarage durch hohen Grundwasserstand

WB 03 Projekt
„Rotenhäuser Damm
30“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	0,33
WE-Zahl insgesamt	40
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja

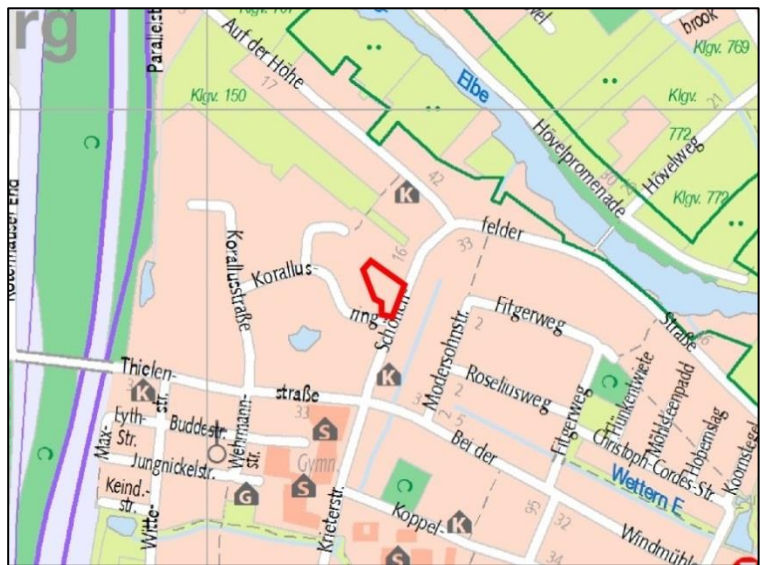


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt mitten im Stadtteil Wilhelmsburg, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parkanlage Rotenhäuser Feld im Reiherstiegviertel - Derzeitige Nutzung: „Brachfläche“, ehemaliges Gesundheitsamt wurde abgerissen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Zeidlerstraße - ÖPNV: Über Bushaltestellen Neuhöfer Straße / Georg-Wilhelm-Straße Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel - Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden - Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Fläche mit besonderer Nutzung, Wohngebiet, 3-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 4-geschossiger Baukörper plus Staffel und Tiefgarage
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mietwohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung liegt vor - In der Realisierung (seit April 2018)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Attraktive zentrale, 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

**WB 04 Projekt
 „Schönenfelder
 Straße“
 (Wilhelmsburg)**

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



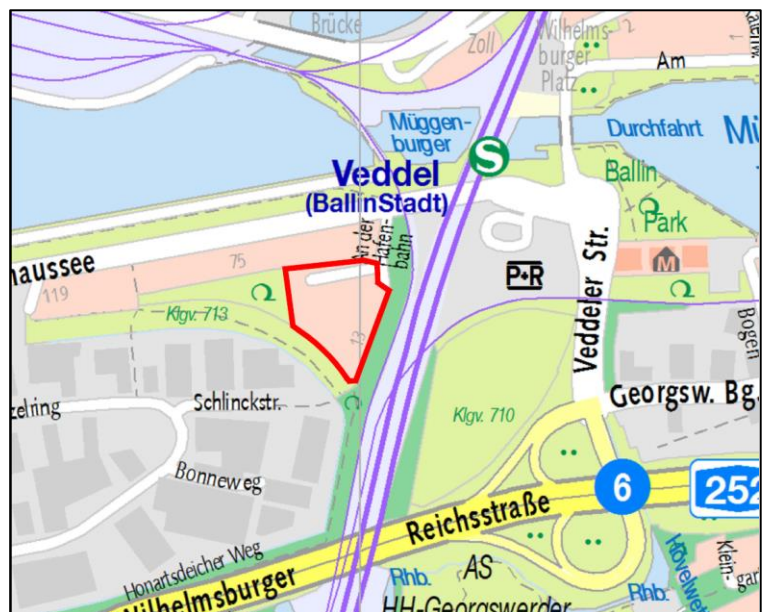
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an der Ecke Korallusring und Schönenfelder Straße im östlichen Teil von Wilhelmsburg - Brachliegende Fläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld - Der Berta-Kröger-Platz 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 (B4/B75) und die Autobahn A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 72 (1994) - Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Kita) und WR (nicht bebaubare Fläche), öffentliches Geh- und Fahrrecht - Grünordnungsplan Wilhelmsburg 72: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtete Einfamilienhausbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Reihenhausbauung
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit WA- oder WR-Festsetzung erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Basis älterer Vorbescheide konnte die Planung bisher nicht unterstützt werden - Aktuell gibt es seitens des Grundeigentümers Überlegungen zur Neuplanung - Das Fachamt SL hat hier parallel eine Kompromisslösung erarbeitet; für eine Projektrealisierung sind weitere Abstimmungsgespräche und ein geordnetes Genehmigungsverfahren erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und Nähe zum Stadtteilzentrum und der guten ÖPNV-Anbindung besonders gut für Wohnnutzungen geeignet - Die Fläche liegt im RISE-Untersuchungsgebiet „Wilhelmsburg-Ost / Korallus- und Bahnhofsviertel“

WB 05 Projekt
„An der Hafeneisenbahn“
(Wilhelmsburg)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	1,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 280
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

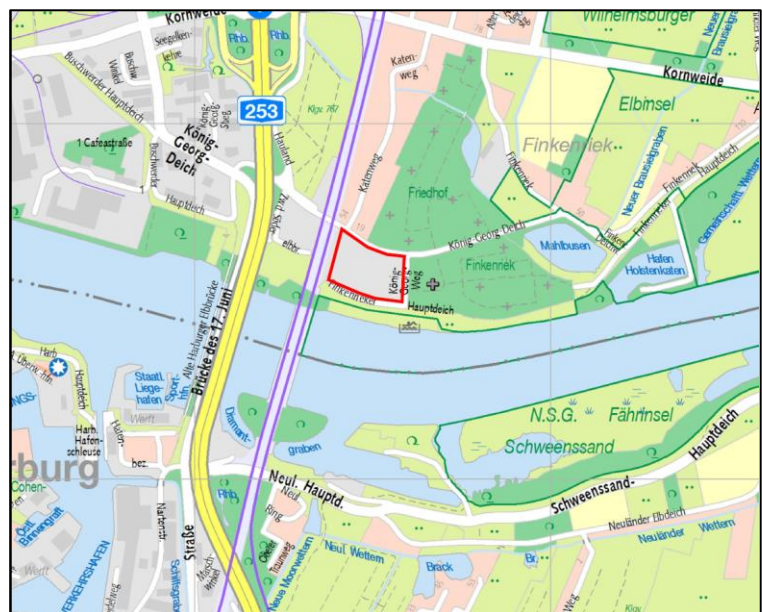


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Norden von Wilhelmsburg an der Harburger Chaussee als Belegenheit in 2. Reihe - Im Süden grenzen Kleingärten und im Südwesten ein Industriegebiet an
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet unterversorgt; ein kleinerer Lebensmittelhandel befindet sich auf der Fläche selbst - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel) - Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel - Keine Schulen oder Kitas im näheren Umfeld
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg (1956) - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Der Eigentümer verfolgt einen kompletten Rück- und Neubau sowie eine städtebauliche Neuordnung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - In Terminen beim Oberbaudirektor und dem Fachamt SL wurden die Projektüberlegungen der Eigentümer vorgestellt - Es wurde vereinbart, für die in Rede stehende städtebauliche Neuordnung noch 2018 ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung von der S-Bahn-Trasse und dem im Süden befindlichen Industriegebiet sind im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - Die Fläche grenzt unmittelbar an das RISE-Fördergebiet Veddel / Kleiner Grasbrook (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge) - Das Fachamt SL verfolgt derzeit eine Neuanmeldung des Fördergebietes verbunden mit einer Erweiterung um diese Fläche

**WB 06 Projekt
 „Finkenriek“
 (Wilhelmsburg)**

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



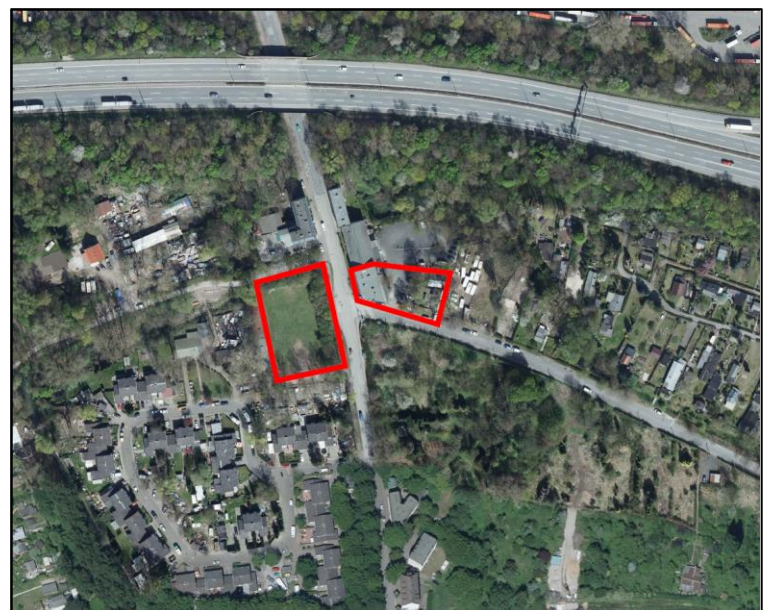
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich am nördlichen Ufer der Süderelbe, an den Straßen Finkenrieker Hauptdeich, König-Georg-Weg und König-Georg-Deich - Im Westen grenzt die Fläche an die Gleistrasse der S- und Fernbahn - Derzeitige Nutzung als Campingplatz und Betriebsfläche für Entsorgungsanlage (Abfallbeseitigung)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet teilweise unterversorgt (insbesondere Lebensmittel); EKZ Wilhelmsburg in 3 km Entfernung, EZH Otto-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 (A1 und A253) über Finkenrieker Hauptdeich und Kornweide
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu prüfen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Fläche mit besonderer Nutzung (Campingplatz)

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

WB 07 Projekt
„Nördlich Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder 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 Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja

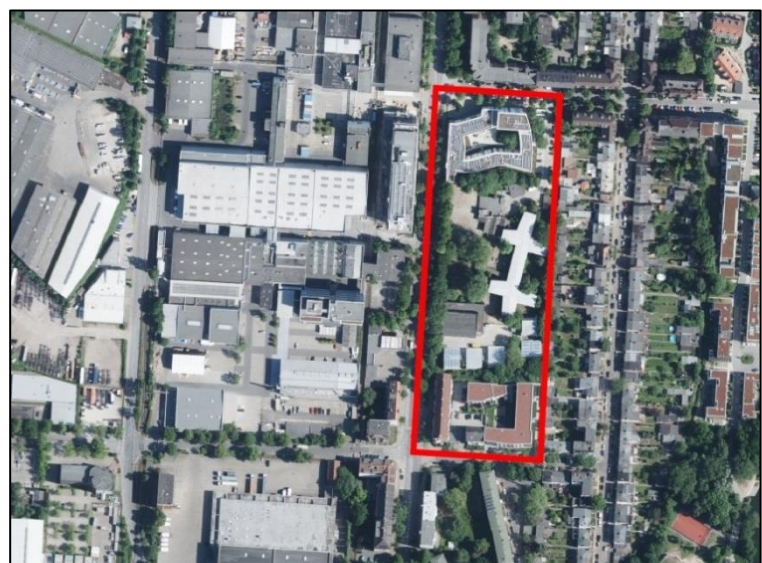
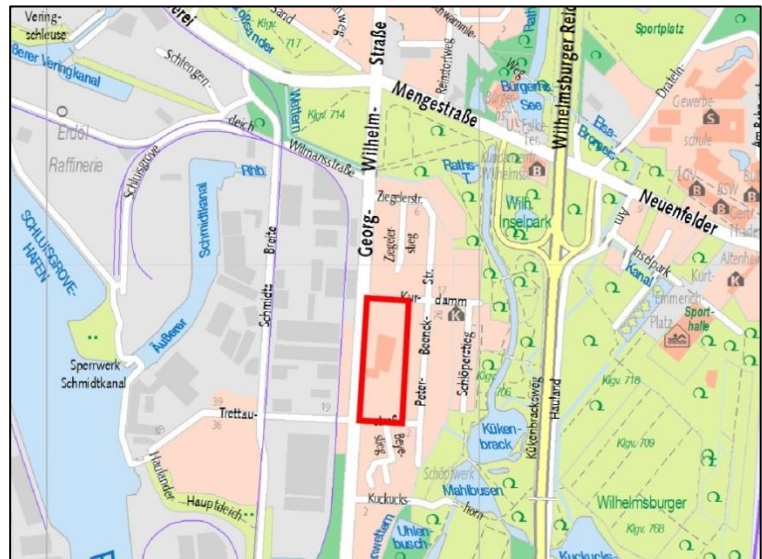


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Vorhaben liegen im Nordosten von Wilhelmsburg am Niedergeorgswerder Deich und an der Fiskalischen Straße - Derzeitige Nutzung: Sportplatz und unbebaute Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: EKZ Berta-Kröger-Platz (1,8 km) - ÖPNV mit Busanbindung an die S-Bahn-Station Veddel (5 Min.) - Überörtliche Verkehrsanbindung über den Niedergeorgswerder Deich zur A252
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Fortführung der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Für die beiden Flächen liegen keine aktuellen Planungen zur Bebauung vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Eignung für Wohnungsneubau aufgrund von Schadstoffdeposition fraglich

WB 08 Projekt
**„Georg-Wilhelm-
 Höfe“**
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	2,3
WE-Zahl insgesamt	168 (48 im 1. BA bereits umgesetzt)
Eigentümer	FHH, Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2020
Baubeginn frühestens	zzt. offen
Innenentwicklung	ja



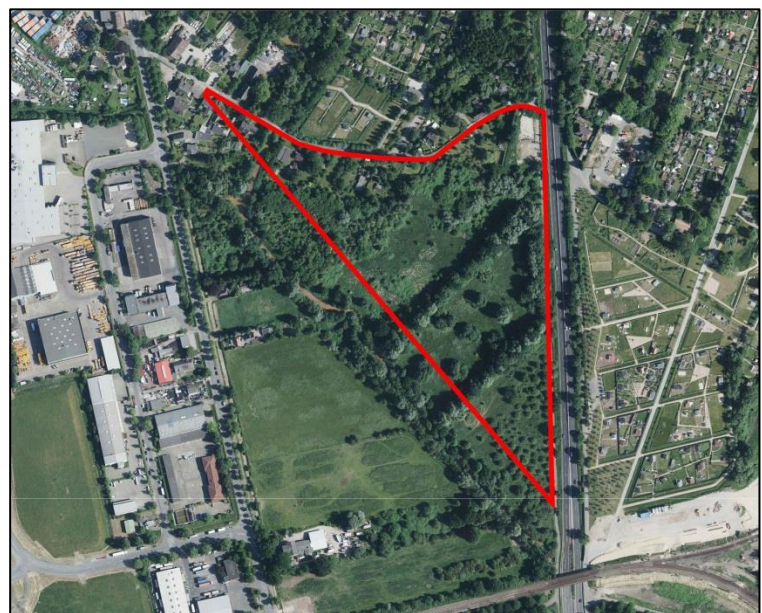
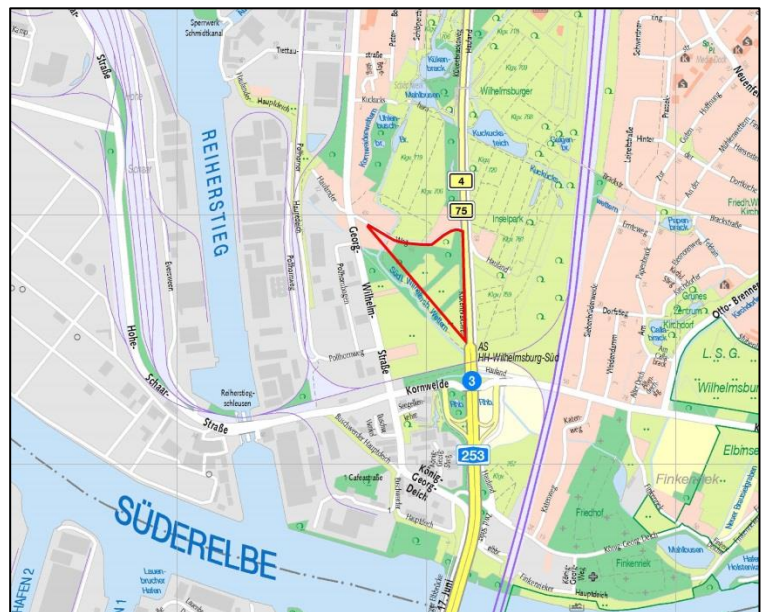
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg östlich der Georg-Wilhelm-Straße - Öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz - Schulgebäude stehen inzwischen leer - Nachbarschaft zur Lackfabrik
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Vollsortimenter an der S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg sowie Einkaufszentrum vorhanden, Discounter an der Ecke Georg-Wilhelm-Straße / Mengestraße (15 Min. zu Fuß) - Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden (nächstgelegene Rotenhäuser Straße) - Bushaltstelle der Linie 154 an der Georg-Wilhelm-Straße - Überörtliche Straßenverbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 von 1965 - Festsetzung: Gemeinbedarf (öffentliche Grün- und Parkfläche)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Konversion des ehemaligen Schulgeländes - Parallel zur Georg-Wilhelm-Straße soll ein differenzierter, 3-geschossiger, 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	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert) - Miet- und Eigentumswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (WB 95) mit WA- und WR-Festsetzung im lfd. Verfahren
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - 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, Verlagerung des konfliktreichsten Betriebes bis Ende 2018 - Kosten- und Finanzierungsanalyse
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Wohnbaustandort 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 Projekt
 „Inselparkquartier“
 (Wilhelmsburg)**

**aktuell keine
 Realisierungschancen!**

Größe in ha	ca. 7
WE-Zahl insgesamt	ca. 680
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im südlichen Bereich von Wilhelmsburg, begrenzt von den Straßen Haulander Weg im Norden, der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) im Osten und der Georg-Wilhelm-Straße im Westen - Extensive Wiesenflächen und Streuobstbestände - Entlang des Haulander Wegs sowie der Georg-Wilhelm-Straße existieren wenige Wohngebäude auf Einzelgrundstücken
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Bereich der Elbinsel gibt es zurzeit kaum Nahversorgungseinrichtungen - Bushaltestellen finden sich zurzeit am Haulander Weg und an der Kornweide, die S-Bahn-Station Wilhelmsburg ist vom Plangebiet etwa 2,5 km entfernt
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraßen von der Georg-Wilhelm-Straße und/oder dem Haulander Weg zur Erschließung erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Außengebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Workshopverfahren wurde 2009 durchgeführt - Zwischenzeitlich erfolgte Prüfung mehrerer Nutzungs- und Erschließungsvarianten - Aktuell wird für die Standortentwicklung westlich der Wettern Gewerbe-, östlich Wohnnutzung verfolgt - Bauabschnittsweise Entwicklung erforderlich
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau - Anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines B-Planes ist erforderlich: allgemeines und reines Wohngebiet (im Westen des B-Plan-Gebiets GE) - FNP- und LaPro-Änderung ist erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Verfahrensfortgang derzeit ungeklärt - Klärung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, Lärmbelastungen, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und wegen der Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung ist derzeit nicht absehbar, da schwierige Rahmenbedingungen zu klären sind - Plangebiet liegt im Einflussbereich von benachbarten Störfallbetrieben - Betroffenheit von mehreren (auch privaten) Grundeigentümern - Lärmbelastung durch die Hafenbahntrasse und benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete - Ökologisch hochwertige Flächen, bei Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich; voraussichtlich außerhalb des Stadtgebiets

WB 10 Projekt
„Neues Korallus-
viertel“
(Wilhelmsburg)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	3,2
WE-Zahl insgesamt	470
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



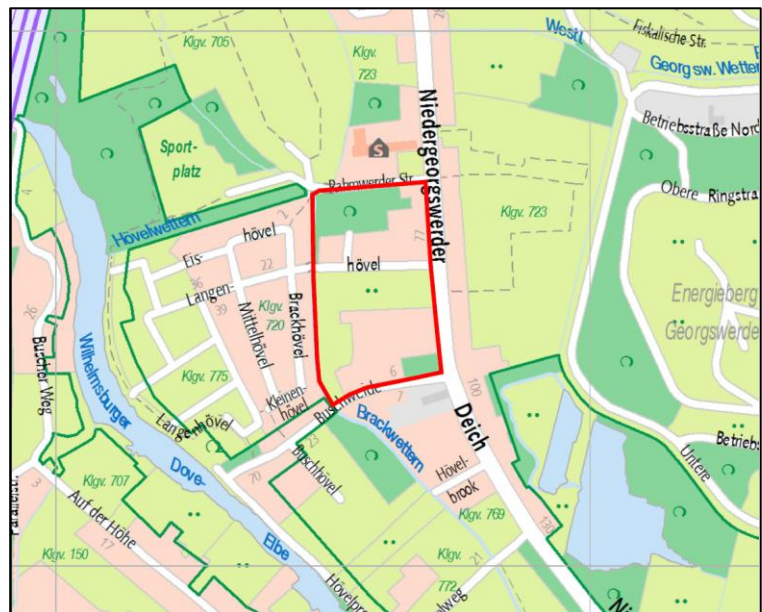
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt nördlich des Zentrums von Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz) und wird im Süden begrenzt von der Thielenstraße und östlich von der Korallusstraße - Derzeitige Nutzung: Brachfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Min. fußläufig erreichbar - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 Min. fußläufig erreichbar - Überörtliche Straßenanbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung KFZ-frei - Ausbau Parallelstraße erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 - Ausweisung: WR, WA (nicht überbaubare Fläche)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz an der Westseite zwingend notwendig - 3- bis 7-geschossige Zeilen und Einzelbauten
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau, max. 20 % öffentlich gefördert - Anteilig Eigentums- (ca. 24 %) und frei finanzierte Mietwohnungen (ca. 56 %)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Studierende, Senioren
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Geplante B-Plan-Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Kooperatives, städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren Ende 2009 - Komplexes B-Plan-Verfahren Wilhelmsburg 96 - Öffentliche Auslegung Januar/Februar 2013 - Das Grundstück ist im Frühjahr 2016 verkauft worden - Lfd. Abstimmungsgespräche zwischen Fachamt SL und neuem Eigentümer - Ziel: Fortsetzung und zeitnahe Abschluss des B-Plan-Verfahrens - Öffentliche Auslegung wird für Anfang 2019 angestrebt - Zur Sicherung der Planung Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Fachamt SL und Vorhabenträger
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Geeigneter Wohnbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, aber stark vorbelastet durch Lärm - Bodengasuntersuchungen - Städtebauliche Arrondierung der 70er-Jahre-Großsiedlung „Altes Korallusviertel“ - Defizite in der Freiraumversorgung und der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier - Hochwirksamer Lärmschutz zur Bahn erforderlich - Kindertagesstätte im Plangebiet - Die Fläche liegt im RISE-Untersuchungsgebiet „Wilhelmsburg-Ost / Korallus- und Bahnhofsviertel“

**WB 11 Projekt
 „Kirchenwiese“
 (Wilhelmsburg)**

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 8,6
WE-Zahl insgesamt	190
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	Ja

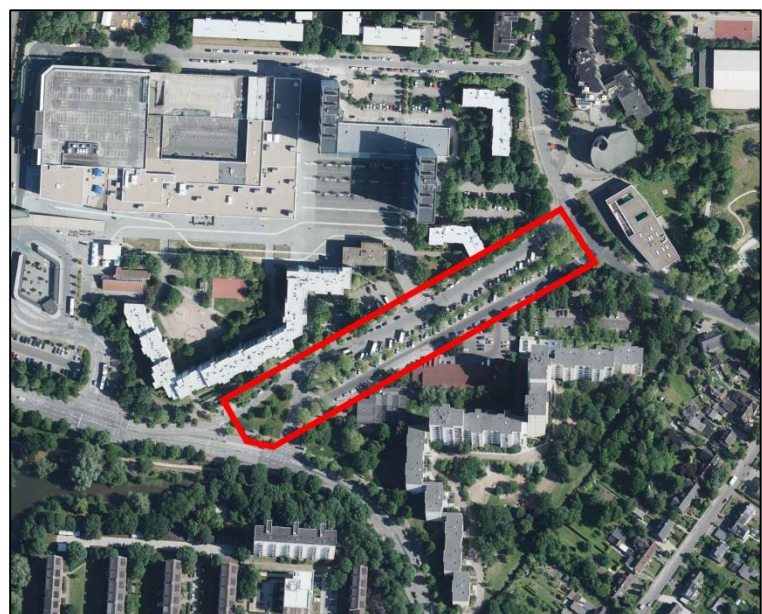


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg, westlich des Niedergeorgswerder Deichs - Derzeitige Nutzung: Grünland, Kleingartenanlagen, Brachen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten: EKZ 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	<ul style="list-style-type: none"> - Anwohnerstraßen von der Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 von 2005 - Festsetzung: WR, 1-/3-geschossig; teilweise MI, 1-/2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Bisheriges Konzept gem. WB 81 nicht umsetzbar (zu hoher Kosten- und 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 Bauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich punktuell 4-geschossig)
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend eigentumsorientierte Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie kleine Mehrfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Erforderlich - Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 97
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Seitens der BSW/WSB wird bislang ein Umlegungsverfahren betrieben - Zwischenzeitlich Einigung mit privaten Eigentümern - 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 - Derzeit Vorbereitung Versendung zur Stellungnahme; Durchführung der behördeninternen Abstimmung (Arbeitskreis 1) im Herbst 2018
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der Lage „im Grünen“ als Standort für Einfamilienhausbebauung gut geeignet - Integration vorhandener Bauung erforderlich mit besonderen Herausforderungen für Bodenaufhöhung und Entwässerung - Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen (Schienen- und Straßenlärm BAB)

WB 12 Projekt
„Krieterstraße /
Algermissenstraße“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	200
Eigentümer	FHH + SAGA
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2022
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

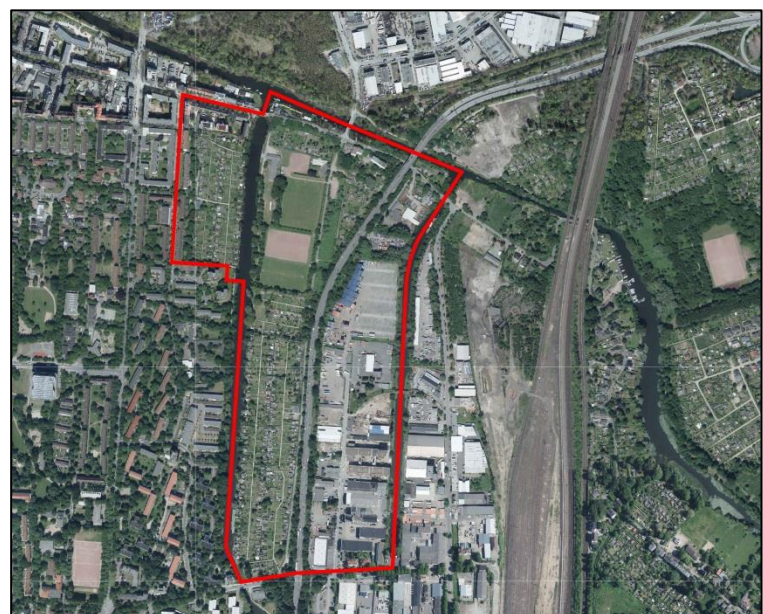
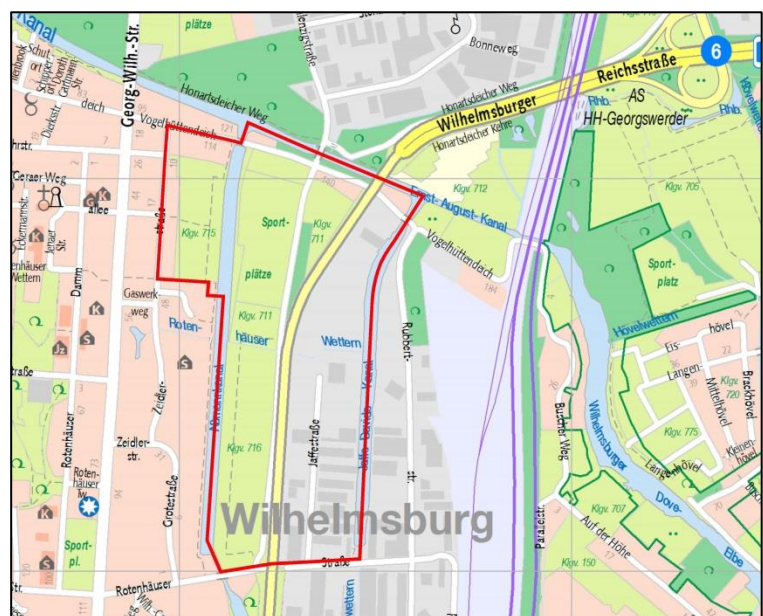


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in der Nähe des Wilhelmsburger Einkaufszentrums (LUNA-Center) und des zentralen Berta-Kröger-Platzes an der Krieterstraße / Algermissenstraße - Straßenverkehrsfläche, Parkplätze, öffentliches Grün
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (B4/B75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Noch offen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 - Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhausbebauung, max. 3-geschossig
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bewohnergruppen - Besondere Eignung für Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Gespräche mit Grundstückseigentümern sind zu führen - Aufstellung eines B-Plans und Umlegungsverfahren werden bei Konkretisierung notwendig
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Verlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen kann weitere hohe Kosten verursachen

**WB 16 Projekt
 „Elbinselquartier
 Nord & Süd“
 (Wilhelmsburg)**

Größe in ha	ca. 49
WE-Zahl insgesamt	ca. 2.100
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2020
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Wettbewerbsgebiet liegt zwischen Ernst-August-Kanal, Aßmannkanal, Jaffe-Davids-Kanal sowie der Rotenhäuser Straße - Überwiegend Gewerbe- und Kleingartennutzungen sowie Straßenverkehrsflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Die Planung löst einen Bedarf an Schulplätzen aus; neuer zentraler Schulstandort im Wettbewerbsgebiet vorgesehen (Grund- und weiterführende Schule) - Überörtliche Anbindung über die (verlegte) Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) zur A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956, Teilbebauungsplan 108 von 1954, Teilbebauungsplan 975 von 1960, B-Plan Wilhelmsburg 28 / Kleiner Grasbrook 1 von 1968 - Festsetzungen: Industriegebiet, Dauerkleingärten, Wohngebiet, neue öffentliche Park- und Grünanlagen, Straßenverkehrsfläche

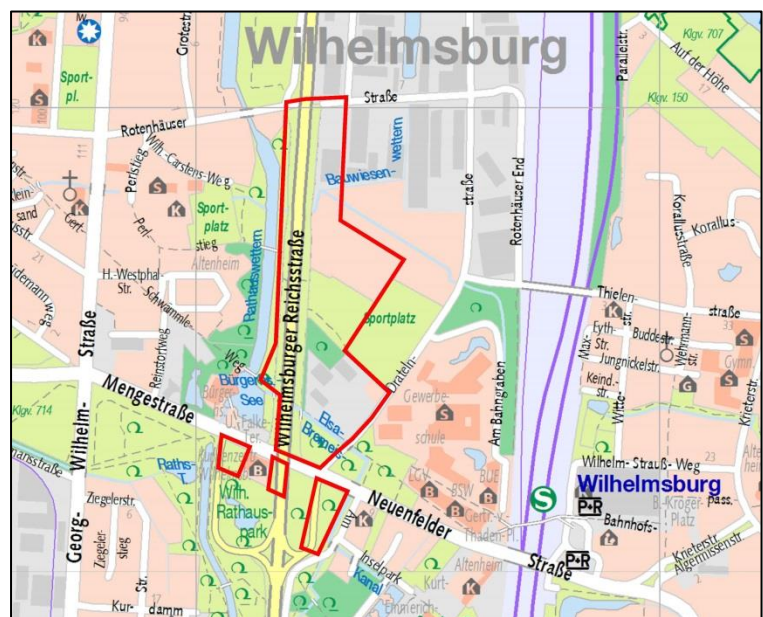
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel für dieses Gebiet ist die Entstehung eines sozial und funktional gemischt genutzten Quartiers - Schaffung verträglicher Nachbarschaften von Wohnen, Gewerbe, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg), Flächen für Baugemeinschaften
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines B-Planes ist erforderlich: allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, (eingeschränktes) Gewerbegebiet, Industriegebiet, öffentliche Grünflächen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020 - Städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren 2016 - Überarbeitung des Funktionsplanentwurfs 2017/2018 - Erarbeitung der Bebauungsplan-Entwürfe Wilhelmsburg 99 (Südliches Elbinselquartier) und Wilhelmsburg 100 (Nördliches Elbinselquartier) im Fachamt SL - Einleitung der beiden Bebauungsplanverfahren im Stadtentwicklungsausschuss Süd-West am 20.06.2018

<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none">- 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“- Sensibler Umgang mit Bestandsnutzungen (Gewerbe, Industrie, Kleingärten)- Grundsatzklärung des Umgangs mit Geruchs- und Lärmimmissionen ist durch Senko-Beschlüsse erfolgt- Die standortbezogene Differenzierung in Wohnbereiche und Bereiche gewerblicher Nutzungen erfolgt im weiteren B-Plan-Verfahren- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH
--	---



**WB 17 Projekt
 „Neues Rathausviertel“
 (Wilhelmsburg)**

Größe in ha	ca. 15
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.200 (+ ca. 250 Studierenden-WE)
Eigentümer	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt zwischen Wilhelmsburger Inselpark, Dratelnstraße, Rotenhäuser Straße und Rathauswettern - Überwiegend Gewerbe- und Sportnutzungen sowie Straßenverkehrsflächen - Containerdorf für Geflüchtete (ehemaliger IGS-Parkplatz); zwischenzeitlich geräumt
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz - ÖPNV-Anbindung: S-Bahn, Busbahnhof - Kitas sind im Stadtteil vorhanden; Schulplätze sind nicht vorhanden (neuer Schulstandort mit Grundschule und weiterführender Schule ist im „Elbinselquartier“ projektiert) - Überörtliche Anbindung über die zukünftig verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) zur A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne Wilhelmsburg 2, 16, 38 und 90 - Festsetzungen: GE, GI, öffentliche Grünflächen, Parkanlage, Sportanlagen, Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Planung von ca. 1.450 Wohneinheiten und ca. 30.000 m² BGF Gewerbe - Damm der Wilhelmsburger Reichsstraße wird weitestgehend abgetragen - Der Grünzug entlang der Rathauswettern wird ergänzt, kleinere Wettern sollen als Grünzüge von der Parklandschaft in das Quartier hineingezogen werden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmix mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (Familien, Baugemeinschaften, Studierende, Senioren u. a.)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 91: Kerngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, Sportplatzanlage
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Hamburgs 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 seit 2016 durch das Fachamt SL - FNP-/LaPro-Änderung parallel im Verfahren - Beteiligung der Behörden- und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im 2. HJ. 2018 - Angestrebt wird Durchführung der öffentlichen Auslegung Anfang 2019

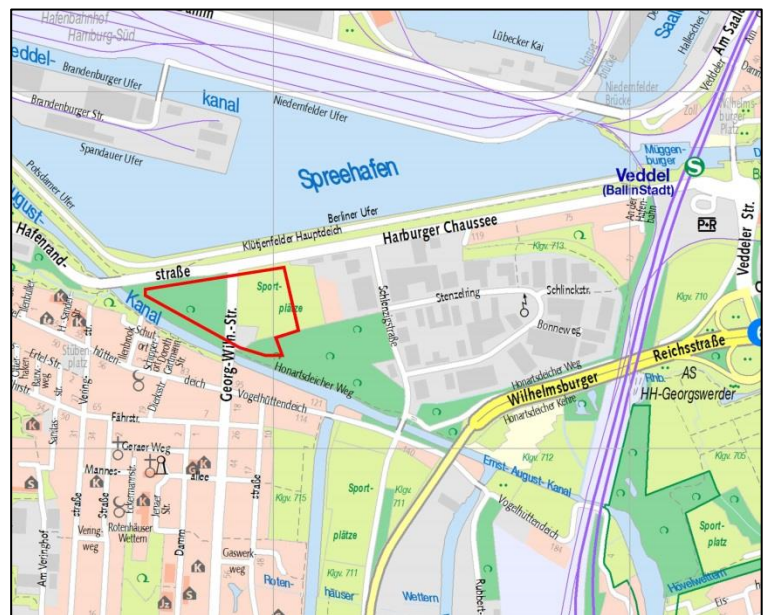
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- 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“
- Grundsatzklärung des Umgangs mit Geruchs- und Lärmimmissionen ist durch SenKo-Beschlüsse erfolgt
- Mit der Projektentwicklung ist die IBA Hamburg GmbH beauftragt



WB 18 Projekt
„Spreehafenviertel“
(Wilhelmsburg)

Größe in ha	ca. 6
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.000
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	noch unklar
Baubeginn frühestens	noch unklar
Innenentwicklung	nein



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Projektgebiet liegt zwischen der Harburger Chaussee, dem Ernst-August-Kanal und der Schlenzigstraße - Überwiegend Gewerbe- und Sportnutzungen, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel - ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle Werkzentrum 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 „Elbinselquartier“ vorgesehen)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Erschließungssystem erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 28, Festsetzungen: Grünflächen (Sportanlage, FHH), Industriegebiet - Bebauungsplan Wilhelmsburg 67, Festsetzungen: Gewerbegebiet, Grünfläche (Sportanlage, FHH) - Baustufenplan Wilhelmsburg 1956, Festsetzung: Hafengebiet

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Entwicklung des dreieckigen Projektgebiets auf Basis des Siegerentwurfs aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Workshop-Verfahren in 2017 - Nach Norden, Osten und zur Georg-Wilhelm-Straße geschlossene Baublockstrukturen mit zum südlich angrenzenden Ernst-August-Kanal geöffneten Blockinnenbereichen - Misch- und Wohnnutzungen, verbunden mit einer Neuordnung und Erweiterung der Sportanlagen und einer Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Stenzelring - Nutzungszonierung Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung von Harburger Chaussee im Norden und östlichem Gewerbegebiet zum südlich angrenzenden Reiherstiegviertel - Fortentwicklung der Infrastruktur, Kita-Neuplanungen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) und Stadthäuser
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Neuer Bebauungsplan erforderlich: Gewerbegebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, allgemeines Wohngebiet, Grünfläche (Sportanlage, Parkanlage)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Workshop-Verfahrens in 2017 - Erarbeitung Funktionsplanentwurf; aktuell laufende Überarbeitung - Auf dieser Basis Einleitung eines B-Plan-Verfahrens - Zunächst Konkretisierung der vorhandenen Untersuchungen und Fachbeiträge für das Bebauungsplanverfahren wie z. B. in Bezug auf die Verkehrs- und Schadstoffbelastung, Lärm- und Geruchsimmissionen - FNP-/LaPro- Änderung in Prüfung - Parallel dazu Fortschreibung der IBA-Kosten-/Finanzierungsplanung und des Zeit-/Maßnahmenplanes

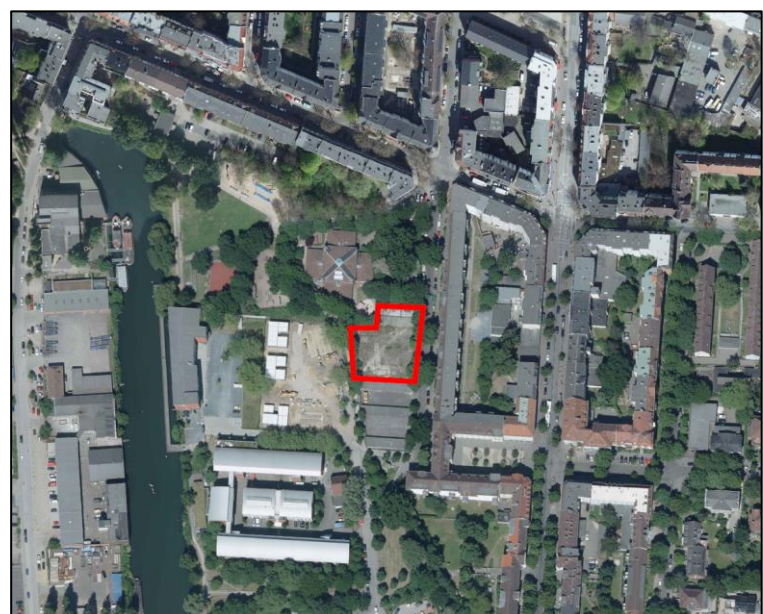
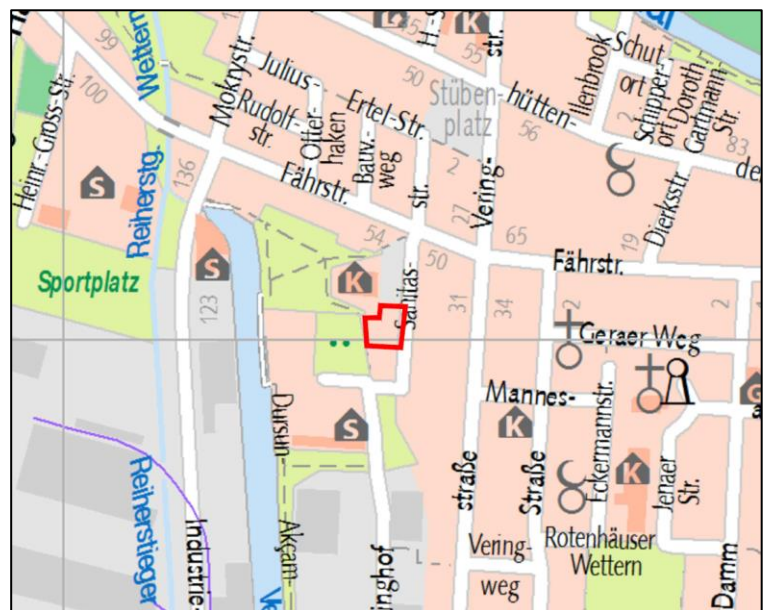
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Nach Landeswaldgesetz geschützte Flächen sowie weitere waldartige Bestände; es werden ca. 7 ha externe Ausgleichflächen (Wald) erforderlich
- Mit der Aufhebung der Freihafenzone im Jahr 2013 Möglichkeit, am Südufer des Spreehafens eine neue Stadtkante für Wilhelmsburg auszubilden
- Neue Quartiersentwicklung im Kontext der Projektgebiete „Rathausviertel“ und „Elbinselquartier“ und des gründerzeitlichen Reiherstiegsviertels
- Grundsatzklärung des Umgangs mit Geruchs- und Lärmimmissionen ist durch SenKo-Beschlüsse erfolgt
- Hohe Verkehrslärmbelastung aufgrund der Verkehre auf der Harburger Chaussee
- Projektentwicklung durch die IBA Hamburg GmbH



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

Größe in ha	ca. 0,17
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

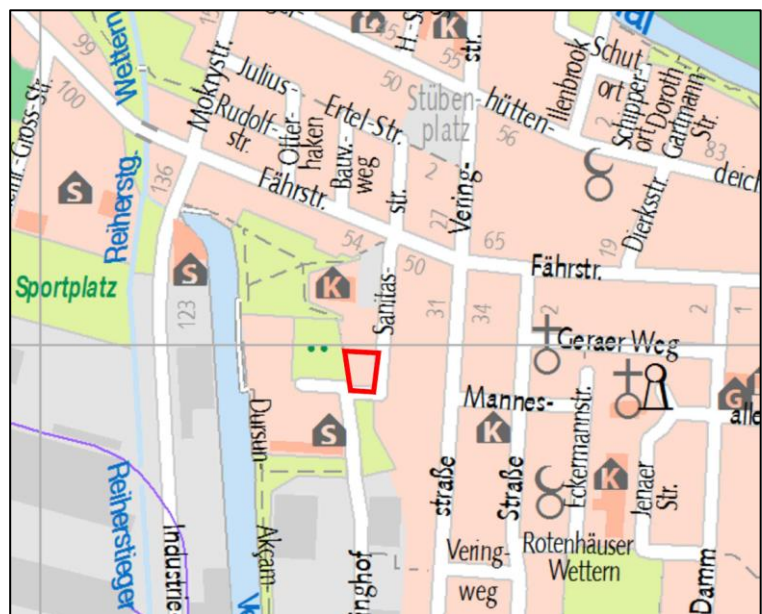


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanitaspark und zum Veringkanal - Derzeitige Nutzung: Brachfläche, Stellplatzanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Geschäftsstraße Veringstraße - ÖPNV-Anbindung 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 (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1988 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, Stellplätze und Garagen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau - Straßenrandbebauung mit Orientierung an denkmalgeschützter Nachbarbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (öffentlich gefördert) - Baugemeinschaftsprojekt
Zielgruppen / Haushalte	- Baugemeinschaften
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (November 2015) - Ausschreibung und Anhandgabe der Fläche an eine Baugemeinschaft ist erfolgt - Vorbereitung der Bauantragstellung
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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)

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

Größe in ha	ca. 0,13
WE-Zahl insgesamt	ca. 15
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



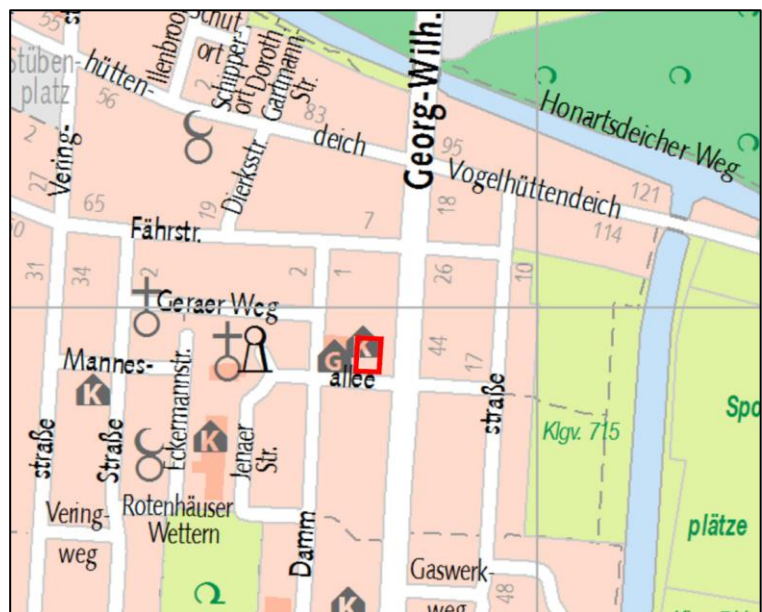
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanitaspark und zum Veringkanal - Derzeitige Nutzung: Garagen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Geschäftsstraße Veringstraße - ÖPNV-Anbindung 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 (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1988 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, Stellplätze und Garagen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau - Straßenrandbebauung mit Orientierung an denkmalgeschützter Nachbarbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Baugemeinschaftsprojekt
Zielgruppen / Haushalte	- Baugemeinschaften
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich; Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen für die nördlich angrenzenden Flurstücke 714 + 7883 liegt vor (November 2015) - Lfd. Projektentwicklung in Abstimmung mit den Fachämtern BP und SL
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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)

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

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 0,13
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in der Nachbarschaft zum Rotenhäuser Feld - Derzeitige Nutzung: Gemeindehaus/Kindertagesstätte
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der 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 (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsneubau; 3- bis 4-geschossig - Umbau des Gemeindehauses zum Wohnhaus
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen - Mischung aus mietpreisgedämpften und frei finanzierten Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bewohnergruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich; Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Positiver Bauvorbescheid mit Auflagen liegt vor (Februar 2018)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Attraktive zentrale Wohnlage im Quartier - Nähe zum Rotenhäuser Feld - Kita Eckermannstraße, Kita Reiherstieg, Kirchengemeinde und Schule Rotenhäuser Damm in der Nachbarschaft - Entwicklung Wohnungsneubau abhängig vom Baumbestand

WB 22 Projekt
„Nieder-georgswerder
Deich / Hövelbrook“
(Wilhelmsburg)

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



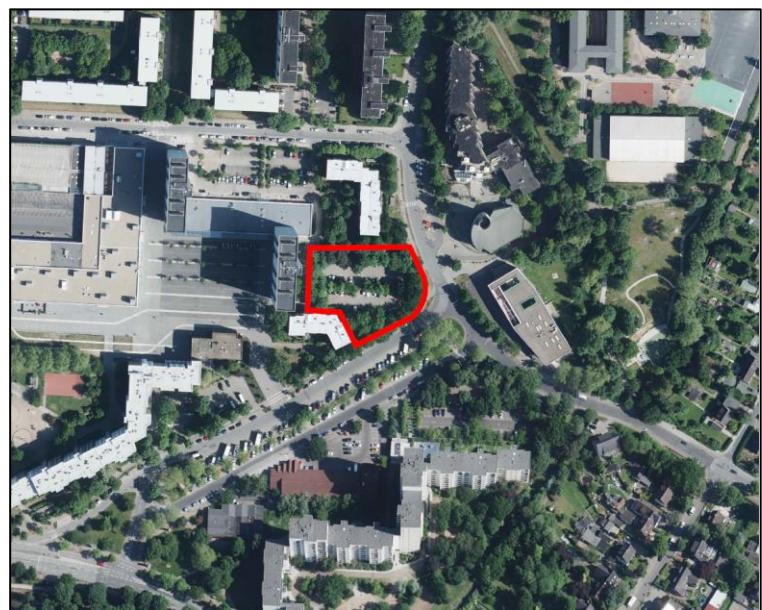
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt an der Ecke Hövelbrook und Niedergeorgswerder Deich im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten: EKZ Berta-Kröger-Platz (2,5 km) - ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Hövelbrook - Überörtliche Anbindung über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

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Auf der Fläche soll mit einer straßenseitigen Bebauung baulich nachverdichtet werden - 3- bis 4-geschossige Bebauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich 4-geschossig)
Art des Wohnens	- Duplex-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Projektentwicklung stagniert; es liegen keine neuen Anträge vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund seiner direkten Straßenlage für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet - Integration in die vorhandene Bebauung erforderlich

WB 24 Projekt
„Krieterstraße 22“
(Wilhelmsburg)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	ca. 0,16
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

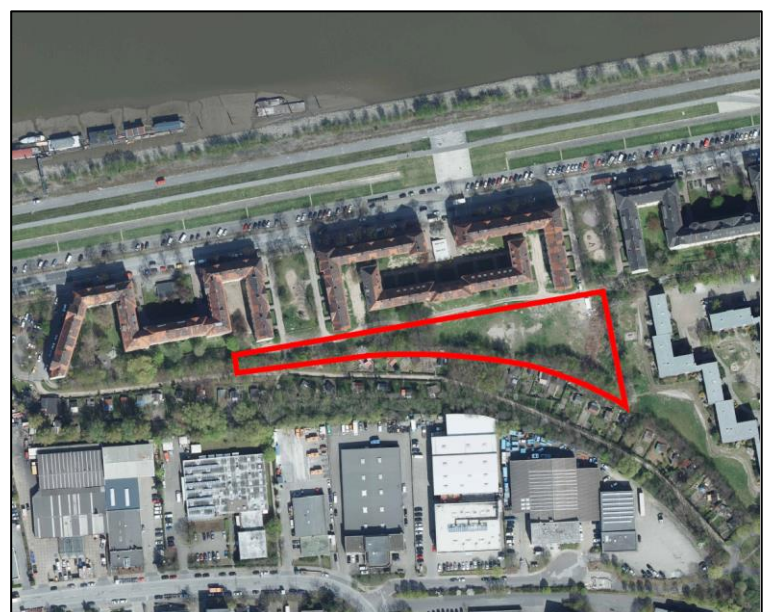
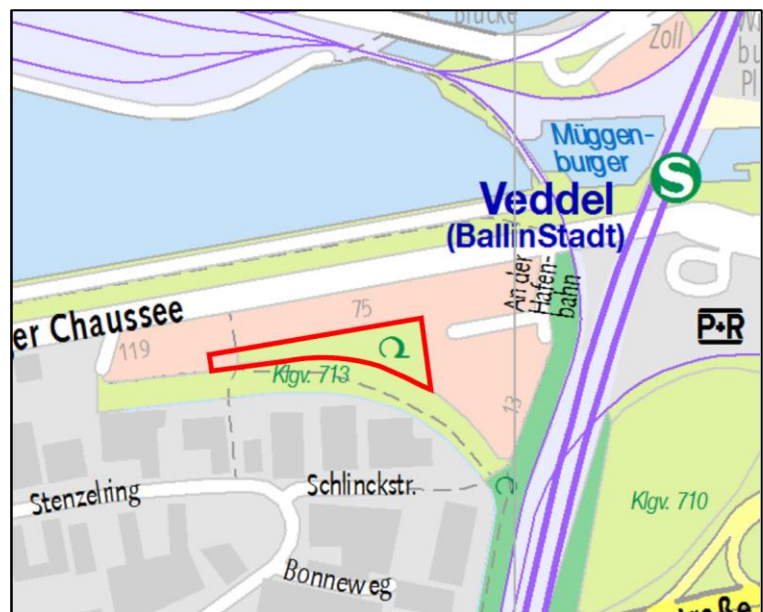


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wilhelmsburger Einkaufszentrums (LUNA-Center) und des zentralen Berta-Kröger-Platzes an der Krieterstraße / Algermissenstraße - Derzeitige Nutzung: Parkplatz, öffentliches Grün
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Wilhelmsburger Stadtteilzentrum 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 (B4/B75)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Noch offen
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 - Festsetzung: allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau, 5- bis 6-geschossig
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Besondere Eignung für Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Vorbescheid mit Bedingungen wurde erteilt (September 2017)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung der Bauantragstellung durch den Eigentümer
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Entwicklung in Abhängigkeit des vorhandenen Baumbestandes - Beachtung des Denkmals im Osten der Baufläche - (Teil-)Ersatz von Stellplätzen aufgrund der Überbauung der Stellplatzanlage notwendig

**WB 27 Projekt
 „Harburger Chaussee“
 (Wilhelmsburg)**

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



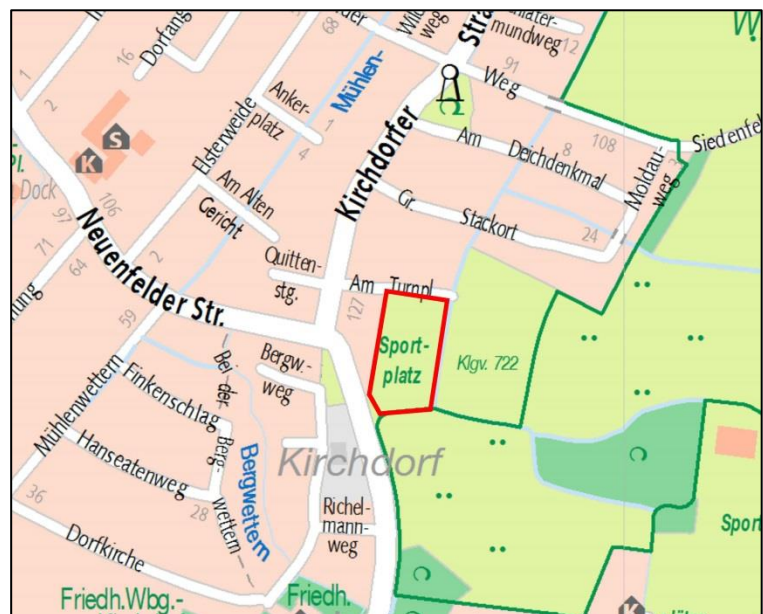
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Norden von Wilhelmsburg an der Harburger Chaussee, südlich der dortigen Bestandsgebäude (Wohnen) - Im Süden grenzen Kleingärten und das Industriegebiet Stenzelring an, östlich die Wohnsiedlung An der Hafenbahn (Betreiber Fördern & Wohnen)
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet unterversorgt - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel) - Überörtliche Anbindung über die A252 (Abfahrt Veddel) - Keine Schulen oder Kitas im näheren Umfeld
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Über Privatgrund und Straße An der Hafenbahn
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 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 der besonderen stadträumlichen Lage
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorabstimmungen u. a. mit dem Oberbaudirektor, dem Denkmalschutzamt und den Fachämtern SL und BP - Vorbescheid aus 2017
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - 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 29 Projekt
„Am Turnplatz“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 1,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 30
Eigentümer	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	frühestens 2021
Baubeginn frühestens	2021
Innenentwicklung	ja



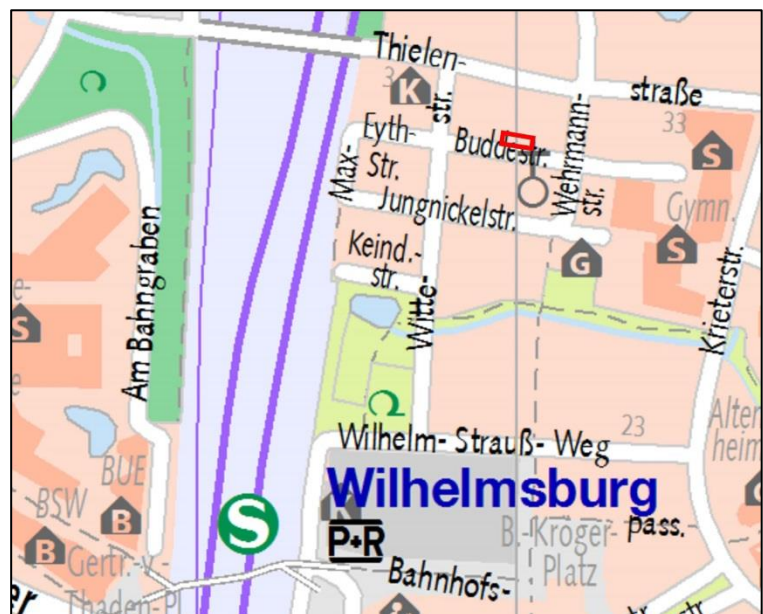
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt an der Otto-Brenner-Straße im Wilhelmsburger Osten, nördlich des Stadtteils Kirchdorf-Süd - Derzeitige Nutzung: Sportplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungseinrichtungen am Berta-Kröger-Platz (1 km) sowie in Kirchdorf-Süd (0,75 km) - ÖPNV: Bushaltestellen Otto-Brenner-Straße fußläufig erreichbar (5 Min.) - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in direkter Umgebung vorhanden - Überörtliche Anbindung direkt über die Neuenfelder Straße und Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Erschließungsstraße zwischen Straße Am Turnplatz und Otto-Brenner-Straße erforderlich (z. B. als verkehrsberuhigter Bereich)
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Fläche mit besonderer Nutzung (Sportplatz)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Neuordnung - Die Fläche soll in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Reihen- und Doppel- sowie Einzelhäusern bebaut werden - In Anlehnung an die Umgebung ist eine überwiegend 2-geschossige Bebauung vorgesehen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser (Eigentumsmaßnahmen)
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Familiengerechtes Wohnen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines B-Plans für Wohnungsbau ist erforderlich
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fachamt SL hat das Sportplatzareal für eine Einfamilienhausbebauung überplant und Entwurfsvarianten erarbeitet - Abhängigkeit der Wohnungsbauentwicklung vom laufenden Verfahren zur Verlagerung der Sportplatznutzung auf die Sportanlage Kirchdorf-Süd (Karl-Arnold-Ring 15)
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Das Plangebiet ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur (Nahversorgung, ÖPNV, Kita, Schulen) sowie der entsprechenden Vorprägung des direkten Umfeldes besonders geeignet für familiengerechtes Wohnen - Die Fläche wurde auf Vorschlag der Fachämter SR und BS als Wohnungsbaupotenzial ins Portfolio aufgenommen, da der heutige öffentliche Sportplatz „Am Turnplatz“ nach abgeschlossener Modernisierung des benachbarten Sportplatzes „Karl-Arnold-Ring“ voraussichtlich Anfang 2019 aus der Nutzung genommen wird

WB 30 Projekt
„Buddestraße 14–16“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 0,02
WE-Zahl insgesamt	ca. 16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2018
Innenentwicklung	ja



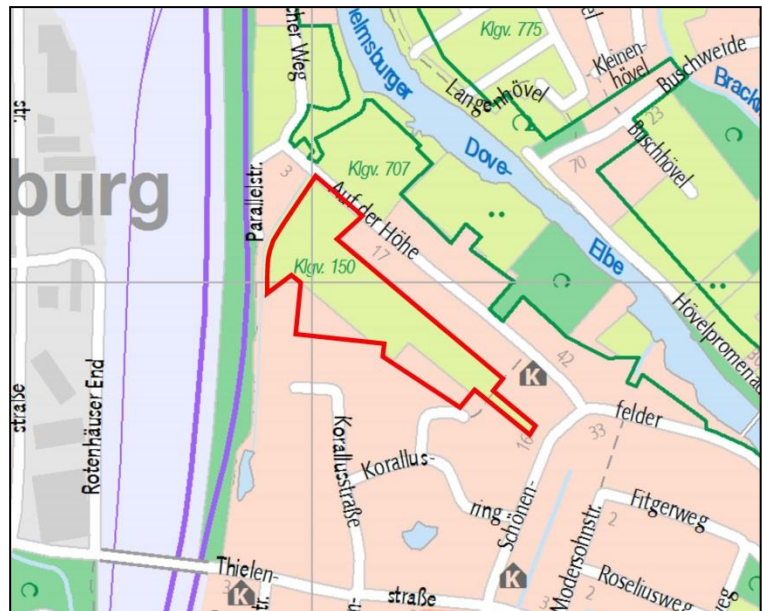
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Bahnhofsviertel zentral in Wilhelmsburg in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Wilhelmsburg
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungseinrichtungen am Berta-Kröger-Platz in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls fußläufig erreichbar (5 Min.) - Schulen, Kitas und öffentlicher Spielplatz sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden - Überörtliche Anbindung direkt über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 - Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Schließung der Baulücke unter Aufnahme der benachbarten Gebäudekanten - Wohnungsneubau
Art des Wohnens	- Geschosswohnungen, ausschließlich Mietwohnungsbau
Zielgruppen/Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens gemäß Baustufenplan und Beurteilung gemäß § 34 BauGB möglich
Projektstand/Handlungsschritte	- Realisierungsmöglichkeit wird derzeit vom Eigentümer geprüft
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Auf Grund der zentralen Lage in Wilhelmsburg, der guten Infrastruktur sowie der Einbettung in ein bestehendes Wohngebiet wird die Schließung der Baulücke durch weiteren Wohnungsbau ausdrücklich begrüßt - Die Fläche liegt im RISE-Untersuchungsgebiet „Wilhelmsburg-Ost / Korallus- und Bahnhofsviertel“

**WB 31 Suchraum
 „Wilhelmsburg-Ost“
 (Wilhelmsburg)**

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 3,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 150
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	mittelfristige Wohnungs- baureserve
Baubeginn frühestens	mittelfristige Wohnungs- baureserve
Innenentwicklung	ja



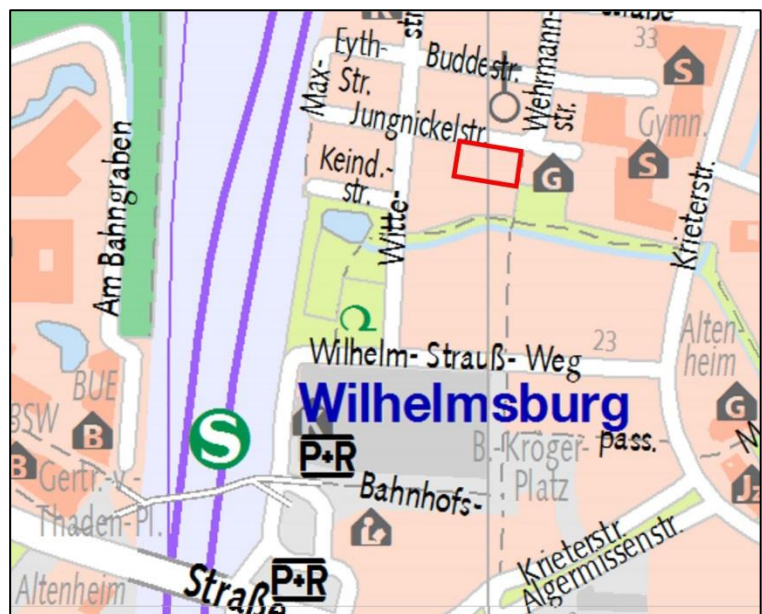
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen nördlich des alten und neuen Korallusviertels zentral in Wilhelmsburg in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Wilhelmsburg - Derzeitige Nutzung: Kleingärten und Freiflächen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungseinrichtungen am Berta-Kröger-Platz in direkter Nähe fußläufig erreichbar - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls fußläufig erreichbar (12 Min.) - Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in direkter Umgebung vorhanden - Überörtliche Anbindung direkt über die Wilhelmsburger Reichstraße (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Teil erforderlich - Neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Straße Auf der Höhe erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Wilhelmsburg 72 von 1994 und GOP Wilhelmsburg 72 - Festsetzung: private Grünfläche, Dauerkleingärten, Parkanlage (FHH) und Spielplatz (FHH)

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept wird derzeit im Zuge der RISE-Gebietsentwicklung vom Fachamt SL erarbeitet - Südlich angrenzend Geschosswohnungsbau, nördlich Einfamilienhäuser mit noch dörflichem Gebietscharakter
Art des Wohnens	- Verdichtete Einfamilienhausbebauung, Reihenhausbauung
Zielgruppen/Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eines neuen B-Planes erforderlich (allgemeines und/oder reines Wohngebiet) - FNP-Änderung ist erforderlich
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsrechtliche Grundsatzklärung - Vorgesaltetes städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren erforderlich; darauf aufbauend Schaffung neuen Planungsrechts
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist die Fläche für Wohnungsbau geeignet; Lage und Einbindung in die Umgebung sind gegeben - Klärung, ob und ggf. wie Ersatz für die Kleingärten geschaffen werden muss - Aufgrund der gravierenden Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen und Spielplätzen (vgl. Freiraumbedarfsanalyse 2012) sind umfangreiche öffentliche Grün- und Spielflächen einzuplanen. Diese dürfen die im Bebauungsplan ausgewiesene Größe von ca. 7.500 m² auf keinen Fall unterschreiten. Innerhalb dieser Flächen wird bereits eine 5.011 m² große Grünfläche im Zusammenhang mit dem „Neuen Korallusviertel“ (WB 96) als öffentliche Grün-/Spielfläche gesichert - Die Fläche liegt im RISE-Untersuchungsgebiet „Wilhelmsburg-Ost / Korallus- und Bahnhofsviertel“

WB 32 Projekt
„Jungnickelstraße“
(Wilhelmsburg)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 0,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 35
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

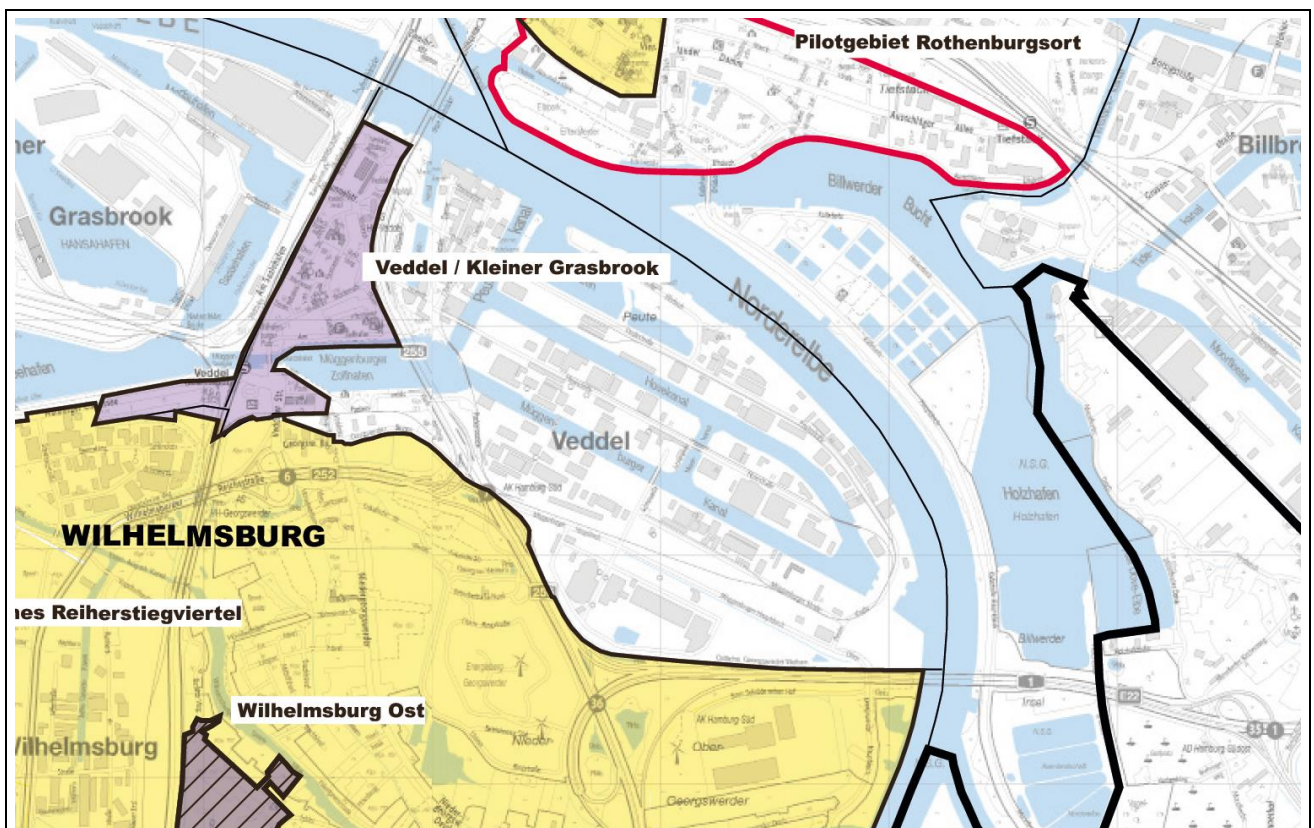


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Bahnhofsviertel zentral in Wilhelmsburg in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Wilhelmsburg - Derzeitige Nutzung: Parkplatz, Kinderspielplatz
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Nahversorgungseinrichtungen am Berta-Kröger-Platz in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar - S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls fußläufig erreichbar (5 Min.) - Schulen, Kitas und öffentlicher Spielplatz sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden - Überörtliche Anbindung direkt über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) an die A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Wilhelmsburg 50 - Festsetzung: reines Wohngebiet, Flächen für Stellplätze und Garagen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung durch 4-geschossigen, straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschließlich Mietwohnungen, anteilig öffentliche Förderung in der weiteren Abstimmung zu klären
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich nicht erforderlich - Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens über Befreiungen im Rahmen eines Vorbescheids zu prüfen (Bebauung außerhalb der Baugrenzen)
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümergespräch hat stattgefunden (2018); Realisierungsmöglichkeit wird derzeit vom Eigentümer geprüft - Anschließend Vorbescheidsverfahren zur Klärung der planungsrechtlichen Befreiungen
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche bietet aufgrund der Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung - Umgang mit vorhandenen Stellplätzen, Bäumen und dem Kinderspielplatz ist auf Grundlage eines durch das Fachamt SL in 2018 beauftragten Verkehrs- und Freiraumkonzeptes zu klären - Schienenlärm sowie ggf. Erschütterungen durch Bahntrasse sind zu untersuchen - Die Fläche liegt im RISE-Untersuchungsgebiet „Wilhelmsburg-Ost / Korallus- und Bahnhofsviertel“

Veddel			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	4.632	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	20,0	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	8,4	14,2	18,3
Haushalte	2.496	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	57,8	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	20,2	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	26,2	29,8	25,6
Fläche in km ²	4,4	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	1.060	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	210	23.907	249.198
Wohnungen	2.040	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,7	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	61,0	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	26,8	31,6	38,3
Sozialwohnungen	413	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	98	5.428	19.081
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			
			Einwohner
Nachsorgegebiet Veddel/Kleiner Grasbrook (<i>keine Unterteilung der EW-Zahl nach Stadtteilen</i>)			5.641

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2016)



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 Hafendarbeiter 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 Hafendarbeiter 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.

1950 lebten auf der Veddel rd. 10.000 Menschen, heute sind es nur noch etwa 4.630. 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. Bereits seit mehreren Jahren befindet sich die Veddel in der sogenannten „Nachsorgephase“. Das Bezirksamt verfolgt hier seit einigen Jahren eine Neuausrichtung des Förderverfahrens (s. u.).

Während des zurückliegenden Gebietsentwicklungsprozesses wurden auf der Veddel in Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zahlreiche Projekte realisiert und viele Entwicklungen angestoßen. Dadurch konnten 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 Kulturveranstaltungszenrum. Darüber hinaus wurde ein Teil der Wohnungsbestände umfangreich saniert und modernisiert, Blockinnenbereiche neu gestaltet und das studentische Wohnen gefördert. Die Erneuerung der Spielfelder südlich Sloman-Schule und der Neubau des Gemeindehauses der Immanuel-Kirche Veddel nach entsprechendem Wettbewerbsverfahren konnten diese positive Entwicklung weiter unterstützen.

Gleichwohl stellt die stadträumlich isolierte Lage dieses Wohnstadtteils die Stadtteilentwicklung vor schwierige Herausforderungen, so dass 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 (Nahversorgung und Ärzte) gibt, die u. a. aufgrund fehlender Potenzialflächen im Quartier selbst nicht gelöst werden konnten.

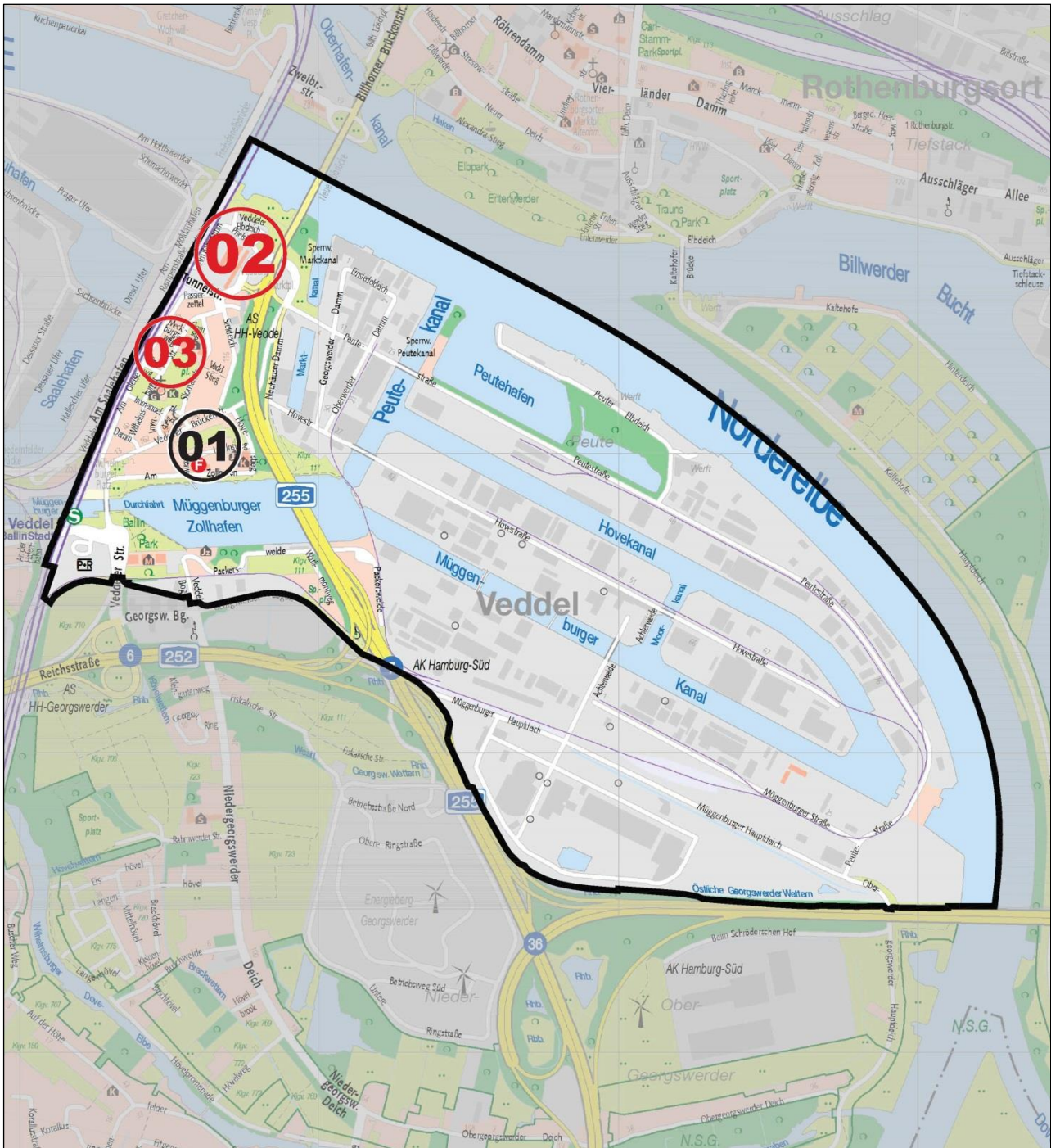
Vor diesem Hintergrund erarbeitet derzeit das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) mit dem Ziel, wieder in eine aktive Phase im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung einzutreten. Dabei kommt der städtebaulichen Entwicklung des Veddelers Nordens eine zentrale Rolle zu. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat zwischenzeitlich mehrere Varianten für eine städtebauliche Neuordnung mit verschiedenen Nutzungsbausteinen entworfen und hierzu Gespräche mit verschiedensten relevanten Fachressorts, Stakeholdern und weiteren Akteuren geführt. Die Planungen wurden in diesem Zuge mehrfach überprüft und nachgesteuert, da sich die gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den benachbarten Grasbrook in den letzten Jahren geändert haben. Nachdem die Olympiaplanungen im Herbst 2015 durch das Bürgerreferendum beendet wurden, folgten zwei Jahre, in denen die derzeitige hafenauffine Nutzung beibehalten werden sollte, bis dann Ende 2017 durch den Ersten Bürgermeister und die HafenCity GmbH öffentlich Pläne für einen neuen Stadtteil für 3.000 WE und 16.000 Arbeitsplätze auf dem Grasbrook vorgestellt wurden. Diese Planungen eröffnen zugleich für die Veddel neue Perspektiven.

Das strategische Gesamtziel ist es, den Stadtteil über die städtebauliche Entwicklung des Veddelers Nordens nachhaltig aufzuwerten, zu stabilisieren und vorhandene Defizite abzubauen. Das Nutzungskonzept wird sich dabei eng sowohl an den Bedürfnissen des Stadtteils Veddel wie auch an den Neuplanungen für den neuen Stadtteil Grasbrook orientieren und daraus ableiten. Für die Veddel wird es primär darum gehen, die Versorgung mit Einzelhandel, ärztlichen und sozialen Dienstleistungen zu verbessern, die Bildungsinfrastruktur und die Sportangebote für beide Stadtteile zu verschränken und die Anbindung an die neue U- und S-Bahn-Station der HafenCity „Elbbrücken“ zu schaffen. Hinsichtlich der besagten, konkret nachgefragten Nutzungen, durchaus aber auch darüber hinaus werden seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung fortlaufend Gespräche mit potenziellen Vorhabenträgern geführt. Außerdem wird geprüft, inwiefern in geschützten Lagen nachgeordnet die Wohnfunktion trotz der vielen Restriktionen gestärkt werden kann. Zudem wird die Möglichkeit einer Verlagerung gewerblicher Nutzungen vom Uffelsweg in den Veddelers Norden in Betracht gezogen, um mittel- bis langfristig neue Wohnnutzungen an diesem Standort zu ermöglichen. Auch die aktuellen Bestandsentwicklungen der Wohnflächen an der Harburger Chaussee und der Wilhelmsburger Straße sind Teil des IEK-Entwurfs. Zugleich wird der räumliche Geltungsbereich für das IEK um das Grundstück „An der Hafenbahn“ erweitert, für das aktuell ein städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren „Hafenbahnpark“ durchgeführt wird.

Mit der Entwicklung des Grasbrooks und des Veddelers Nordens besteht die große Chance, die Wohnfunktion in diesem Stadtraum deutlich zu stärken, fehlende oder nicht ausreichend entwickelte Infrastruktur dauerhaft und nachhaltig zu implementieren und eine Verknüpfung der beiden Stadtteile mit der HafenCity zu erreichen.

Für die Veddel ist es erklärtes Ziel, die Nachbarschaften und das Zusammenleben deutlich zu verbessern und den Wohnstandort auch für neue Haushalte attraktiv zu machen.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Veddel



Neue Potenzialflächen 2018

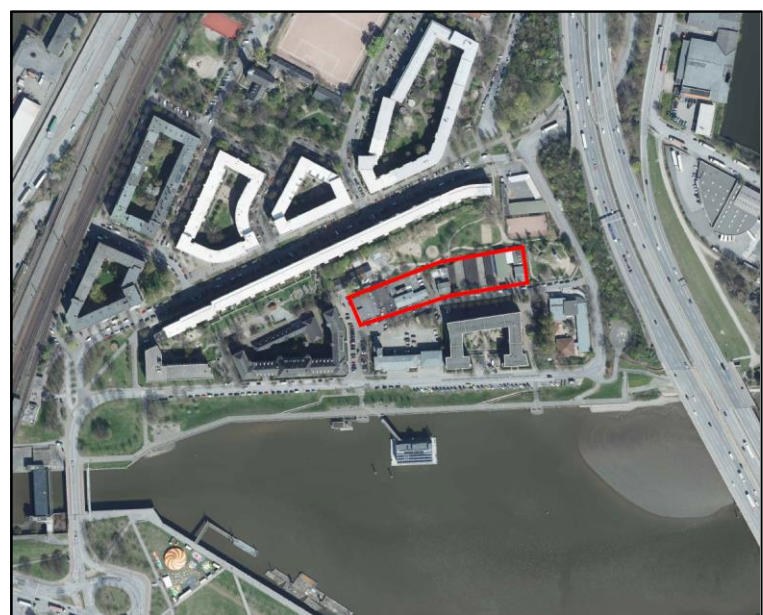
- VE 02 „Veddeler Norden“
- VE 03 Am Gleise 8–14 (sog. Warmwasserblock)

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- VE 01 Uffelsweg

**VE 01 Projekt
 „Uffelnsweg“
 (Veddel)**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 80
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2020
Innenentwicklung	ja



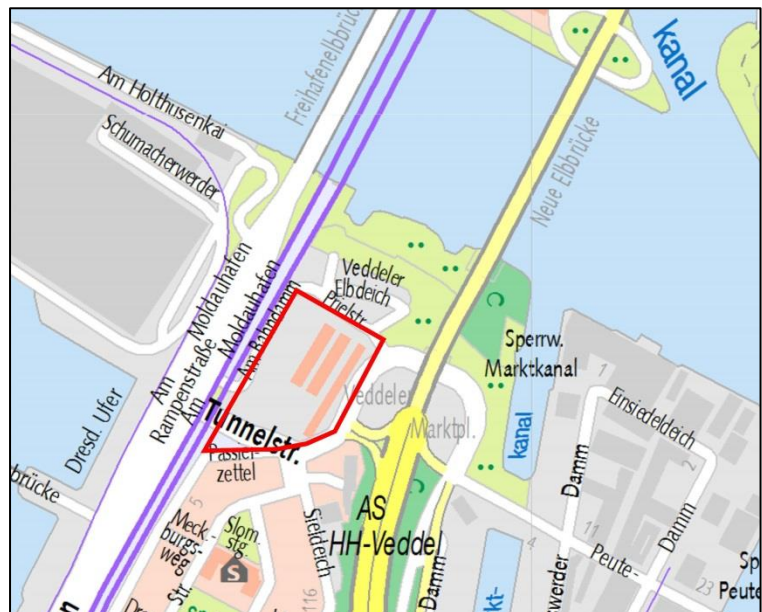
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Südteil der Veddel, in 2. Reihe zum Müggenburger Zollhafen - Lage am nördlich angrenzenden Grünbereich entlang des Wohnblocks Veddeler Brückenstraße
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Nahversorgungsmöglichkeiten 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 erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Veddel von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau erst nach Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe und mit Ankauf dieser Grundstücke möglich - Ein städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen; insbesondere familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts und Suche sowie Bereitstellung von geeigneten Ersatzstandorten für die Gewerbebetriebe erforderlich
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage; angrenzend an eine öffentliche Grünanlage - Lärmbelastung von der Feuerwehrrache ist im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Veddel/Kleiner Grasbrook (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge) - Das „Integrierte Handlungskonzept“ wird derzeit seitens des Fachamtes SL 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

VE 02 Projekt
„Veddeler Norden“
(Veddel)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	ca. 9,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 350
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	noch unklar
Baubeginn frühestens	noch unklar
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche umfasst den kompletten Nordbereich der Veddel zwischen Bahnanlagen im Westen und Veddeler Brückenstraße (B4/B75) im Osten - Derzeitige Nutzung: Brachfläche (ehem. Zollabfertigungsanlage), Straßenverkehrsflächen der östlichen Haupthafenroute, Gastronomie, Gewerbe/Wohnen, Deichanlage
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorger (Discounter) in unmittelbarer Nähe - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel, künftig S-Bahn-Haltestelle Elbbrücken) - Sehr gute überörtliche Straßenanbindung (A252) - Kita und Schule in unmittelbarer Nähe im Quartier
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Umplanungen im Bereich Tunnelstraße / Passierzettel erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Veddel von 1955, Teilbebauungsplan 267 von 1956, B-Plan Veddel 1 von 1978 - Festsetzungen: Industriegebiet, 1-geschossig, Fläche für besondere Zwecke (Zoll), Kerngebiet 1- bis 3-geschossig, Straßenverkehrsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtumbau und Konversion des Gesamtareals - Städtebauliche Neuordnung unter besonderer Berücksichtigung von für den Stadtteil relevanten Nutzungsbausteinen wie Nahversorgung, Dienstleistung und ergänzende Wohnnutzungen - Andauernde Prüfung weiterer potenzieller (Anker-)Nutzungen - Die zur Verfügung stehenden Flächen sind wesentlich durch die kürzlich neu angelegten Straßenverkehrsflächen für die östliche Anbindung der Haupthafenroute vordefiniert
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderwohnformen wie Studierenden- und/oder Azubi-Wohnen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines B-Plans für die komplexe städtebauliche Neuordnung ist erforderlich - FNP-Änderung erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fachamt SL hat die komplexen Rahmenbedingungen und Rahmenbedingungen einschließlich der Ansprüche aus dem Quartier ermittelt - Lfd. Prüfung der bereits entwickelten Nutzungskonzepte einschließlich potenzieller Ankernutzungen im Rahmen von Testentwürfen durch das Fachamt SL - Gutachtenergebnisse für Verkehrslärmbelastung liegen vor (2017), für Depositionswerte werden sie noch erwartet (2018)

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

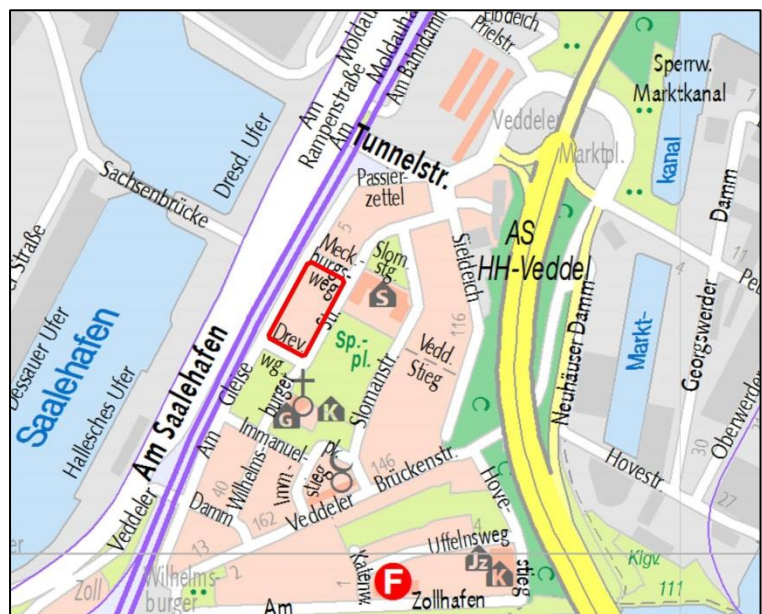
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Veddel/Kleiner Grasbrook (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge)
- Das „Integrierte Handlungskonzept“ (IEK) wird derzeit seitens des Fachamtes SL fortgeschrieben mit dem Ziel, das Fördergebiet im Programm „Stadtumbau West“ neu anzumelden
- Dem Veddeler Norden kommt dabei aufgrund der letzten vorhandenen Flächenreserven auf der Veddel eine wichtige strategische Bedeutung für die Stabilisierung und Aufwertung des gesamten RISE-Gebietes zu
- Optimierung der derzeit unzureichenden Anbindung des Stadtteils Veddel an die Innenstadt, die Hafencity und nicht zuletzt perspektivisch an das neue Quartier auf dem Kleinen Grasbrook
- Abstimmung und funktionale Klärung von zentralen Nutzungsbausteinen im Kontext der Planungen für den Kleinen Grasbrook erforderlich
- Erhebliche Belastung durch Verkehrslärm
- Schienen-, Verkehrs-, Gewerbe- und Industrielärm sowie Geruchsbeeinträchtigungen (Industriebetriebe) sowie Erschütterungen durch Bahntrasse sind zu untersuchen
- Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: Nördlich an die Fläche angrenzend befindet sich ein denkmalgeschützter Turmbunker (Zombeck, Prielstraße 9)



VE 03 Projekt
„Am Gleise 8–14 (sog. Warmwasserblock)“
(Veddel)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 230 (Rückbau 160 WE)
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	noch unklar
Innenentwicklung	ja

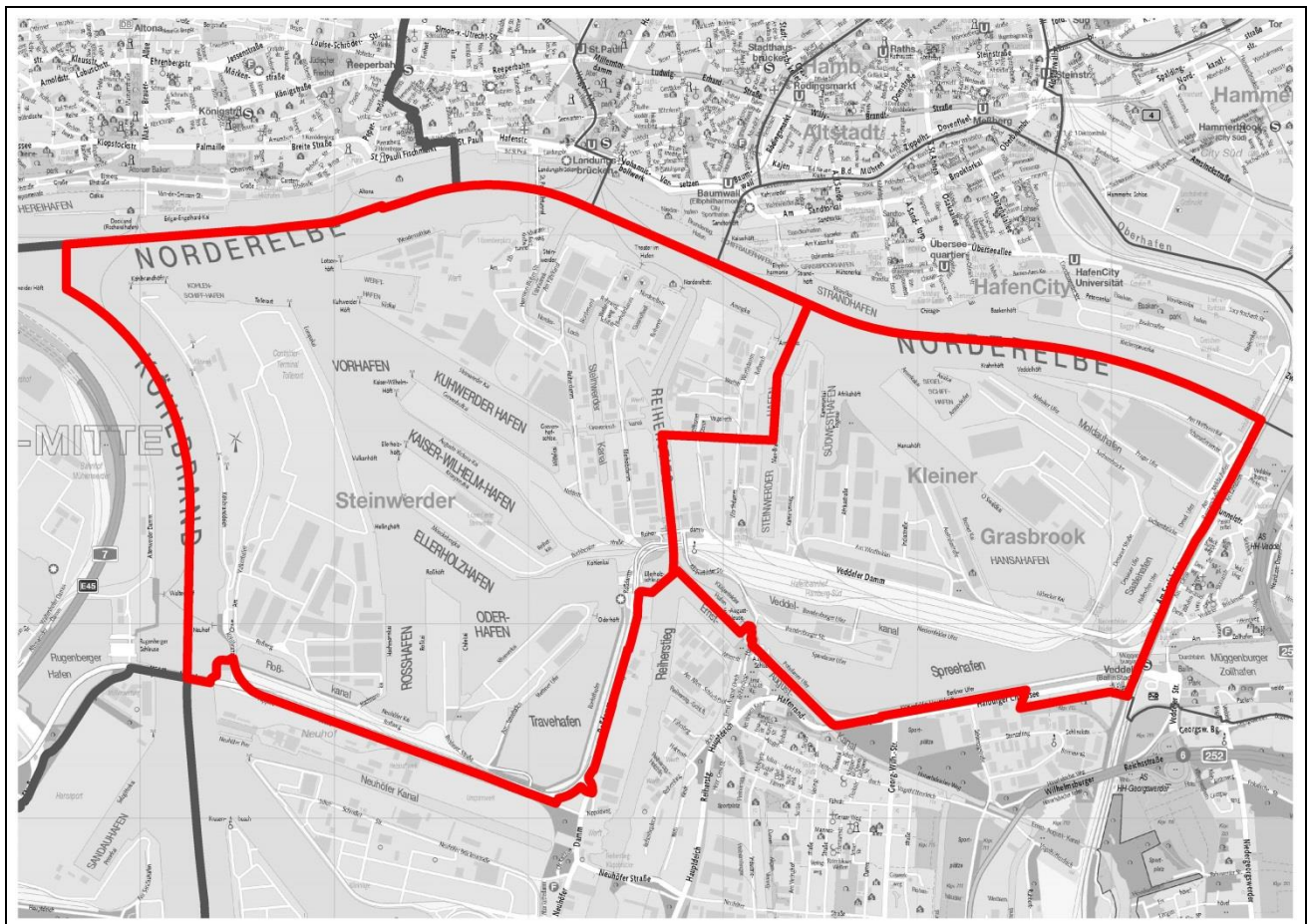


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche umfasst den Baublock zwischen den Straßen Am Gleise und Wilhelmsburger Straße sowie Meckelburgsweg und Drevesweg - Derzeitige Nutzung: Wohnen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorger (Discounter) in unmittelbarer Nähe (Sieldeich) - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel) - Sehr gute überörtliche Straßenanbindung (A252) - Kita und Schule in unmittelbarer Nähe im Quartier
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Veddel von 1955 - Festsetzungen: Wohngebiet, westlich entlang der Straße Am Gleise 5-geschossig, ansonsten 4-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Neubau des gesamten Baublocks - Die heutige Blockstruktur ist entsprechend der Bestandssituation und vor dem Hintergrund des Schumacher-Ensembles (Milieugebiet Veddel) beizubehalten - Neubau ist mit hoher Gestalt- und Materialqualität zu entwickeln - Aufwertung der Freiflächen im Blockinnenbereich; Verwendung heller Fassadenfarben im Hof
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen - Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich - Baugenehmigung kann voraussichtlich auf Basis des bestehenden Planrechts über Befreiungen erteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Andauernde Vorgespräche des Fachamtes SL mit der Eigentümerin - Erstellung und Prüfung von Varianten für Gebäudekubatur und Fassadengliederung/-gestaltung - Frühzeitige Abstimmung mit Fachamt SL, Oberbaudirektor und Kommunalpolitik erforderlich - Seitens der Kommunalpolitik wird das Bauvorhaben zzt. kritisch beurteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Veddel/Kleiner Grasbrook (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge) - Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: Östlich der Fläche befindet sich das denkmalgeschützte Schulgebäude Slomanstieg - Das „Integrierte Handlungskonzept“ (IEK) wird derzeit vom Fachamt SL fortgeschrieben mit dem Ziel, das Fördergebiet im Programm „Stadtumbau West“ neu anzumelden - Erhebliche Belastung durch Verkehrslärm - Prägender Straßenbaumbestand ist zwingend zu erhalten - Schienen-, Verkehrs- und Industrielärm sowie Erschütterungen durch Bahntrasse sind zu untersuchen

Steinwerder / Kleiner Grasbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	1.256	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	5,2	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	5,3	14,2	18,3
Haushalte	1.006	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,3	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	79,4	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	3,9	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	41,0	29,8	25,6
Fläche in km ²	11,9	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	106	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	70	23.907	249.198
Wohnungen	735	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,3	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	50,6	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	29,6	31,6	38,3
Sozialwohnungen	0	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	0	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016



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 1.260 Menschen leben hier insbesondere entlang der Harburger Chaussee, wo von 1914 bis 1921 Backsteinbauten für die Hafearbeiter 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). Das von der HHLA (Hamburger Aktien- und Lagerhausgesellschaft) betriebene Überseezentrum mit insgesamt 235.000 Quadratmetern Lagerfläche sowie ein angrenzendes Multifunktionsterminal mit Abfertigungsmöglichkeiten sowohl für Frucht- und Kühlschiffe als auch für die Verladung von Fahrzeugen sind als wichtige Hafeneinrichtungen einzuordnen.

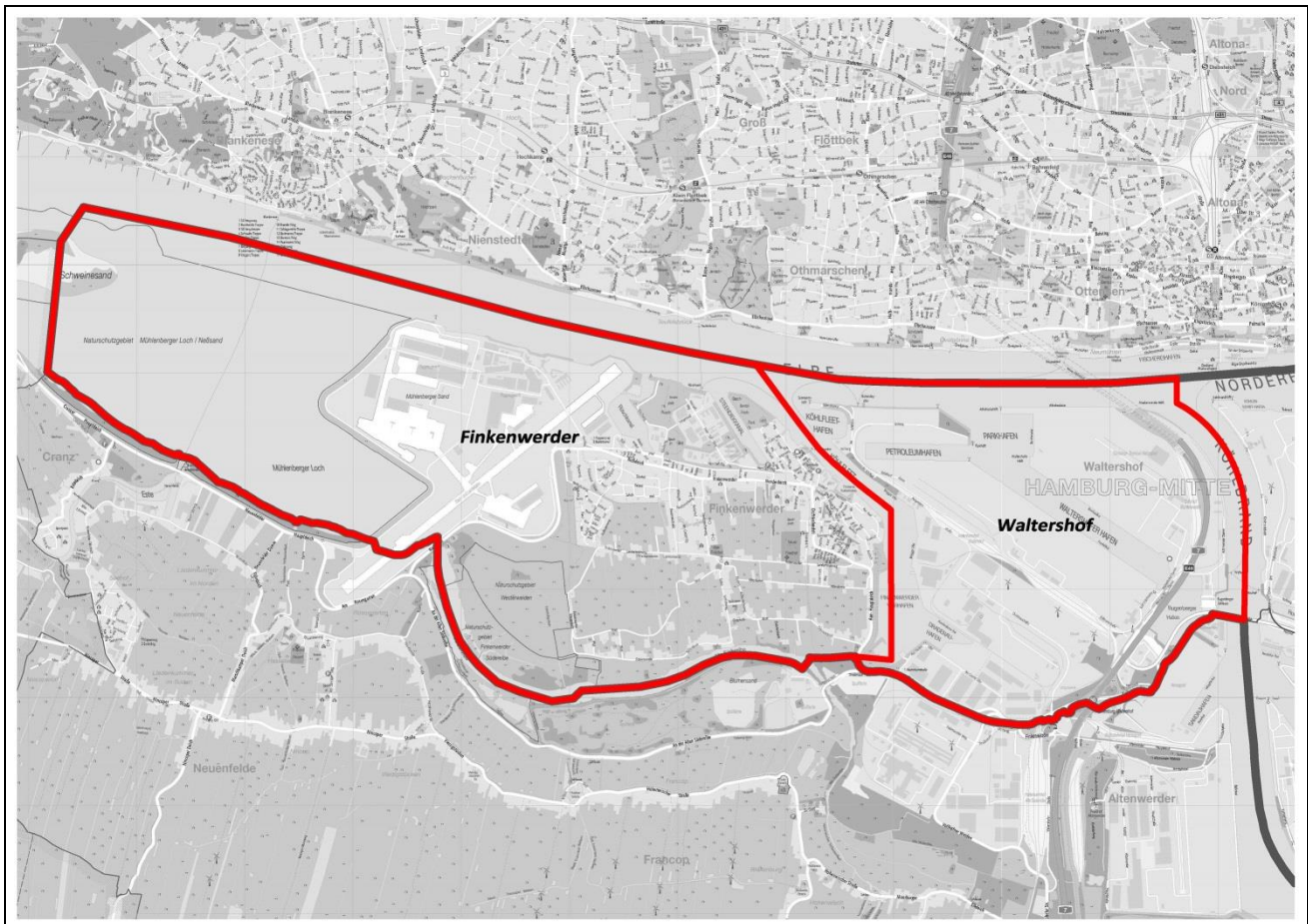
Dennoch stand der Kleine Grasbrook, insbesondere der Bereich des heutigen Überseezentrums, in den letzten Jahren mehrfach im Mittelpunkt gesamtstädtischer planerischer Betrachtungen. Schon im Rahmen der Diskussion um eine eventuelle Verlagerung der Universität aus Eimsbüttel wurde der Stadtteil Kleiner Grasbrook mit seinen Flächenpotenzialen diskutiert.

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 HafenCity und dem östlich angrenzenden Stadtteil Veddel. Es folgten zwei Jahre, in denen die derzeitige hafenauffine Nutzung beibehalten werden sollte. Ende 2017 wurden durch den Ersten Bürgermeister und die HafenCity GmbH Pläne für einen neuen Stadtteil für 3.000 WE und 16.000 Arbeitsplätze auf dem Grasbrook vorgestellt. Diese Planungen eröffnen zugleich auch für die Veddel neue Perspektiven. Die HafenCity GmbH ist als Entwicklungsgesellschaft für diese Planungen eingesetzt, die im Jahr 2018 mit einer Stadtwerkstatt öffentlich gestartet sind.

Der Standort Kleiner Grasbrook wird als sogenanntes Vorbehaltsgebiet zukünftig in der Verantwortung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der HafenCity GmbH gesteuert.

Waltershof / Finkenwerder			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	11.729	301.550	1.806.759
Unter 18-Jährige in %	16,2	16,0	16,2
65-Jährige und Ältere in %	19,6	14,2	18,3
Haushalte	6.280	165.199	1.021.666
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	50,2	58,0	54,4
Haushalte mit Kindern in %	18,8	16,9	17,8
darunter Alleinerziehende in %	28,3	29,8	25,6
Fläche in km ²	29,4	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km ²	410	2.119	2.464
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.298	23.907	249.198
Wohnungen	5.775	144.576	938.592
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	33,1	9,1	20,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	75,5	65,9	76,0
Wohnfläche je Einwohner/-in in m ²	37,2	31,6	38,3
Sozialwohnungen	747	22.552	78.956
darunter mit Bindungsauslauf bis 2022	172	5.428	19.081

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016



Finkenwerder

Der Stadtteil Finkenwerder, in dem heute etwa 11.700 Menschen leben, ist zum für seinen ländlich-dörflichen Charakter mit vorwiegend kleinteiliger Wohnbebauung und weitläufigen Obstanbaugebieten, zum anderen als bedeutender Standort des Schiffs- und Flugzeugbaus bekannt.

Landwirtschaft und Fischfang bildeten lange Zeit die wichtigsten Wirtschaftszweige in Finkenwerder. Zunächst mussten durch Deichbau und die Anlegung von Entwässerungsgräben die Voraussetzungen für eine geregelte landwirtschaftliche Nutzung der Marscheninsel geschaffen werden. Seit dem 18. Jahrhundert gewann zudem der Holzschiffbau zunehmend an Bedeutung. Einen tief greifenden Strukturwandel erlebte die ehemalige Elbinsel 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 für viele hochqualifizierte Beschäftigte der Flugzeugindustrie und ihrer Zulieferbetriebe und weiterer gewerblicher Ansiedlungen geworden. Reste der historischen Dorfstrukturen aus wilhelminischer Zeit haben sich insbesondere zwischen den Straßen Steendiek und Auedeich bewahrt. Für das Ortsbild prägend sind immer noch die Deichrandbebauungen. Ein geschlossenes Ensemble der 1920er- und 1930er-Jahre bildet die Kapitänssiedlung auf der Rüsche-Halbinsel. Das Bild Finkenwerders wird weiterhin geprägt durch Wohnbauten für Aussiedlerinnen und Aussiedler, die nach dem Zweiten Weltkrieg hier eine neue Heimat gefunden haben.

Ein erhebliches Hindernis für die städtebauliche Entwicklung Finkenwerders war über Jahrzehnte der stetig steigende Durchgangsverkehr auf den Straßen Finkenwerder Norderdeich und Neßdeich. Am 12. Dezember 2012 konnte die von den Bürgerinnen und Bürgern seit langem geforderte Ortsumgehung für den Verkehr freigegeben werden, wodurch neben der Entlastung der Finkenwerder Haushalte auch neue Potenziale für den Städtebau geschaffen wurden.

Zwischen Finkenwerder Norderdeich und Finkenwerder Landscheideweg soll das Wohnen in Nachbarschaft zum Airbus-Betriebsgelände gefördert werden. Es sind hier etwa 560 Wohneinheiten für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Friedhof, Kirchen) und die Wurten als ortstypische Landschaftselemente wurden planerisch gesichert und in die Gestaltung des neuen Quartiers einbezogen. Derzeit wird die Umsetzung der Neubebauung vorbereitet: Vor der Realisierung muss noch ein laufendes Bodenordnungsverfahren abgeschlossen und umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Kampfmittelsondierung, Geländeaufhöhungen, Herstellung der Oberflächenentwässerung, Bau von Straßen u. a.) durchgeführt werden. Die hochbauliche Umsetzung soll sukzessive in voraussichtlich vier Bauabschnitten und frühestens ab 2019 erfolgen. Südlich des Finkenwerder Landscheidewegs soll auch zukünftig ein ländliches Milieu mit Obstplantagen erhalten werden.

Neben der Schaffung von Neubaustandorten für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zur Förderung eigen-tumsbildender Maßnahmen sollen auch Angebote im Bereich des Geschosswohnungsbaus (z. B. für Baugemeinschaften) geschaffen werden.

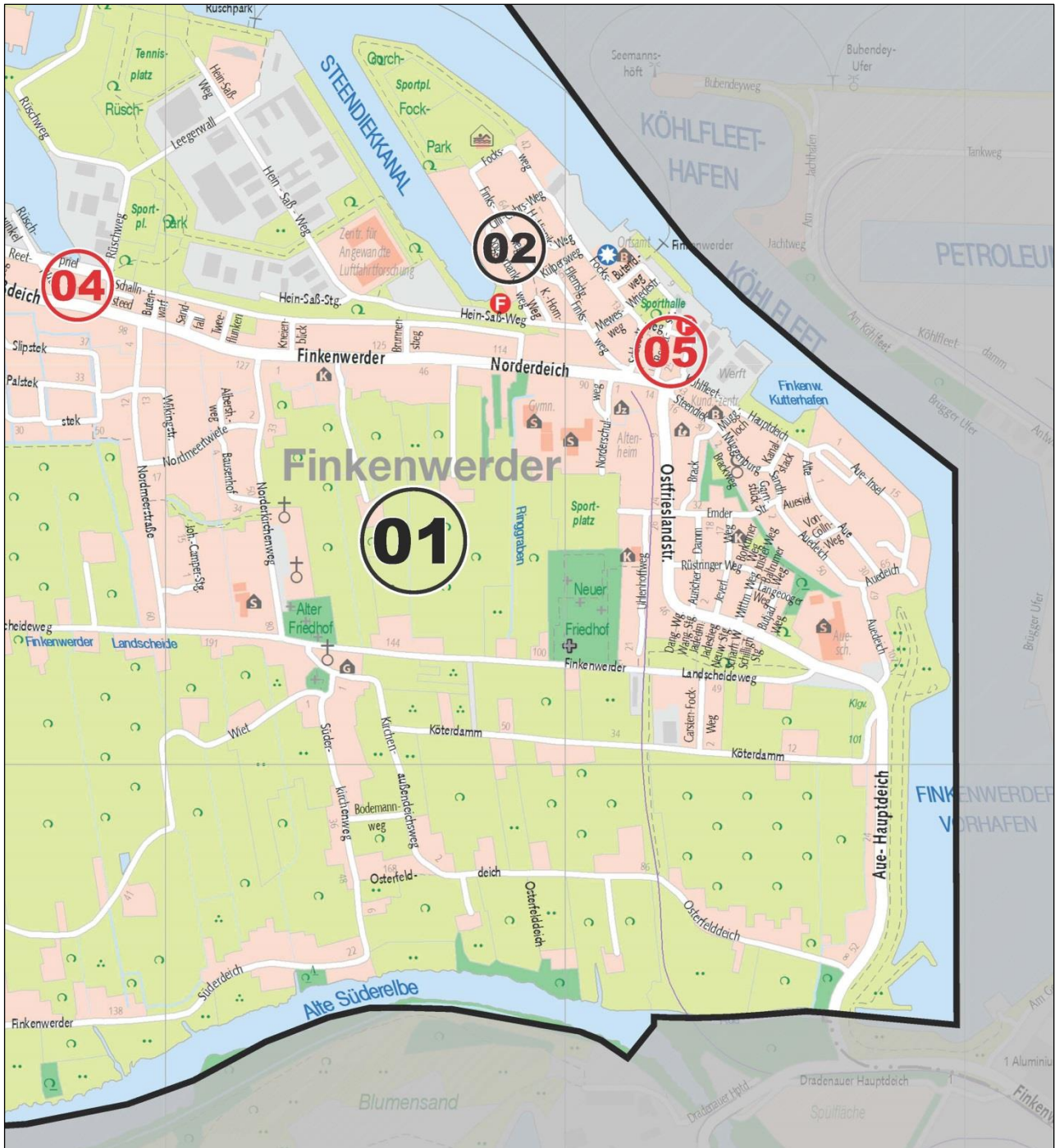
Aktuell werden Planungen für attraktiven Wohnungsbau in unmittelbarer Wasserlage am Steendiekkanal für Paare, Familien und Singles entwickelt. Auf den Flächen des ehemaligen bezirklichen Betriebshofs am Doggerbankweg und weiteren privaten Grundstücken am Finksweg werden hier mehr als 140 neue z. T. öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Die lokale Baugenossenschaft Finkenwärdler-Hoffnung eG beabsichtigt zudem, ihren dortigen Wohnungsbestand langfristig zu erneuern. Im Jahr 2017 wurde seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümern ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Auf Basis des Siegerentwurfes und des daraus entwickelten Funktionsplans führt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Bebauungsplanverfahren durch, um das für die Realisierung der Wohnnutzung notwendige Planungsrecht zu schaffen. Ein Baubeginn könnte nach derzeitigem Stand frühestens 2019 erreicht werden. Mit diesem Projekt wird eine bedarfsgerechte Wohnungsbauentwicklung in Finkenwerder verfolgt, die sich auch an den Anforderungen des Gewerbe- und Industriestandorts orientiert.

Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG plant zudem an zwei weiteren Standorten eine maßvolle Nachverdichtung, bei der ebenfalls die Schaffung von Geschosswohnungsbau im Vordergrund steht. Zum einen verfolgt die Genossenschaft in der Benittstraße in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum Finkenwerder den Bau von 16 Wohnungen in einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus, das sich in die bereits heute verdichtete Struktur der Umgebung einfügt. Der Baubeginn könnte hier frühestens 2019 erfolgen. Als weiteres Vorhaben plant die Genossenschaft zwischen Rüschnweg und Reetputt die umfassende Erneuerung und Nachverdichtung ihres Bestandes von heute 58 auf künftig rund 110 Wohnungen, die durch eine Mischung aus Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen vielfältige Haushaltstypen ansprechen sollen. Der städtebauliche Entwurf sieht das Aufgreifen ortstypischer Gestaltungsmerkmale und die Schaffung attraktiver, gemeinschaftlich orientierter Freiflächen vor und wird seit 2017 in enger Abstimmung zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, der Finkenwärder-Hoffnung eG und den Architekten abgestimmt und optimiert. Die Realisierung soll voraussichtlich in drei Bauabschnitten ab 2019 erfolgen.

Mit dem geplanten Bau des Dienstleistungszentrums bei Airbus am Kreetlag mit Vollsortimenter und Kindertagesstätte wird zudem ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Wohninfrastruktur im Westen Finkenwerders geleistet. Neben der Verbesserung der Nahversorgungssituation für bestehende Haushalte schafft das Dienstleistungszentrum damit auch eine verbesserte Grundlage für die Entwicklung weiterer Wohnungsbaupotenziale in diesem Teil Finkenwerders. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung schafft hierfür das erforderliche Planungsrecht im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Finkenwerder 44.

Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Finkenwerder



Neue Potenzialflächen 2018

FI 04 Neßdeich / Rüschtweg

FI 05 Benittstraße

Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

FI 01 Finkenwerder 32 / Landscheideweg

FI 02 Steendiekkanal / Doggerbankweg

FI 01 Projekt
„Landscheideweg,
B-Plan Finkenwerder
32“
(Finkenwerder)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	56
WE-Zahl insgesamt	560
Eigentümer	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	nein



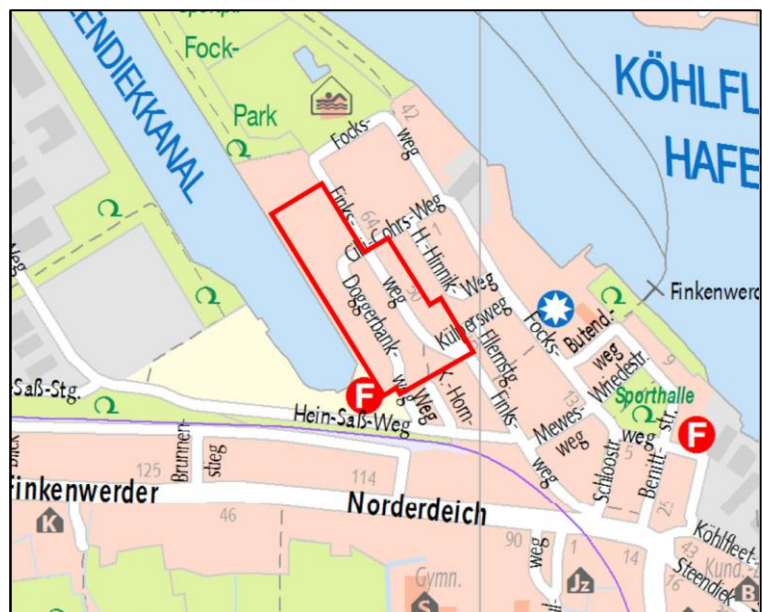
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im landwirtschaftlich geprägten Teil Finkenwerders - Landwirtschaftliche Fläche, Brachland
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder und im Nahversorgungszentrum Finkenwerder Kutterhafen zur Verfügung - Buslinien sind vorhanden bzw. sind in Planung - Schulen und Kitas vor Ort vorhanden - Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Umgehungsstraße Finkenwerder - Gute Anbindung an die Hamburger City über regelmäßig verkehrende Fährlinien
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraßen vom Finkenwerder Landscheideweg und Finkenwerder Norderdeich erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Finkenwerder 32 von 2009 - Festsetzung: WA und WR, 1- bis 2-geschossig, Parkanlagen, Kita, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichteter familiengerechter Einfamilienhausbau (Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser) mit einem hohen Anteil an Grünflächen, die auch der Oberflächenentwässerung dienen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen mit Schwerpunkt auf jungen Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Liegt mit Bebauungsplan Finkenwerder 32 vor
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Vor Realisierung muss ein Bodenordnungsverfahren abgeschlossen werden - Für die Erschließung selbst sind umfangreiche Maßnahmen zur Kampfmittelondierung, 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 überwiegend 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	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktives Neubaugebiet auf Finkenwerder in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld - Bedingt durch die Größe und Lage des Neubaugebiets und aufgrund der rechtlichen Konstellation sind vor der Realisierung der voraussichtlich 560 Wohneinheiten aufwendige Planungsschritte und Vorarbeiten zu absolvieren

FI 02 Projekt
„Steendiekkanal /
Doggerbankweg“
(Finkenwerder)

VERÄNDERTE WE-ANZAHL

Größe in ha	3,4
WE-Zahl insgesamt	144
Eigentümer	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2019
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



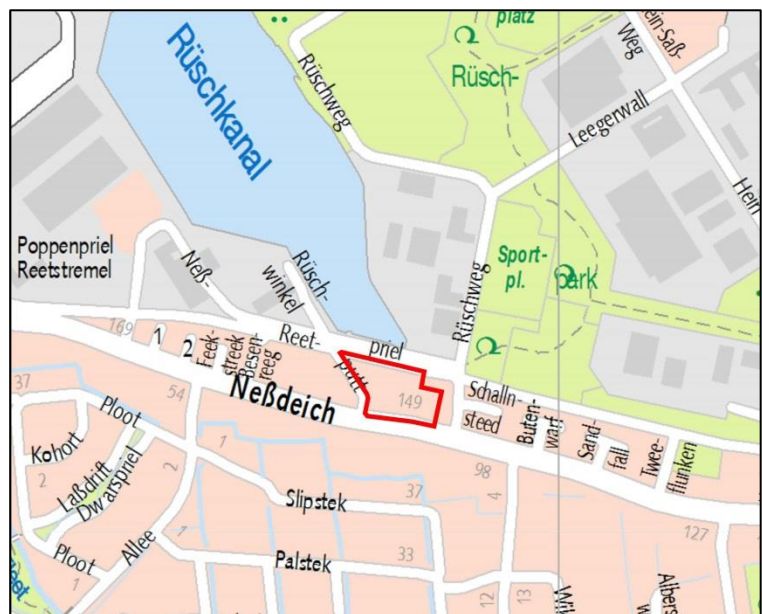
Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich südlich der Elbe in Finkenwerder, direkt am Steendiekkanal, umgeben von Wohnbebauung - Gewerbe, ehemaliger Bauhof FHH, EFH und Geschosswohnungsbau
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder und im Nahversorgungszentrum am Finkenwerder Kutterhafen zur Verfügung - Der Fähranleger für 2 Linien der HADAG und mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung - Das Plangebiet wird über die Straßen Finkenwerder Norderdeich / Neßdeich und Ostfrieslandstraße an die überörtlichen Verkehrswege angebunden - Eine Anschlussstelle zur BAB (A7) stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Finkenwerder 22 von 1982 - Festsetzung: GE, 2-geschossig; Fläche für Gemeinbedarf (Betriebshof FHH); WA/WR, 2-geschossig

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - 3-gliedrige Grundstruktur entlang der Achsen Finksweg, Doggerbankweg, Steendiekkanal. Versetzt angeordnete Gebäude erlauben Blick-/Wegebeziehungen zum Wasser - Entlang Steendiekkanal: kompakte 4- bis 5-geschossige Baukörper - Östlich Doggerbankweg 2- bis 3-geschossige Gebäude, jeweils mit Staffelgeschoss - Auf einer Teilfläche im Süden entsteht ein GE-Standort
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert) - Baugemeinschaftliches Wohnen
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - (Junge) Familien, Paare, Singles - Haushalte unterschiedlicher Einkommensgruppen
Neues Planungsrecht	- Für das gesamte Areal ist ein neuer B-Plan erforderlich (vornehmlich WA, anteilig GE)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss zur Verlagerung des Betriebshofs in 2015 - Durchführung eines gemeinsam ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs in 2017 mit mehreren Vorhabenträgern - Aktuell wird auf Basis des prämierten Entwurfes in enger Abstimmung mit Vorhabenträgern ein Funktionsplanentwurf erarbeitet; dieser bildet die Basis für das anschließende Bebauungsplanverfahren - Das Fachamt SL beabsichtigt, im Herbst 2018 das B-Plan-Verfahren einzuleiten
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche wird aufgrund der Lage am Wasser und der umliegenden Wohnbebauung als sehr attraktiv für den Wohnungsbau eingestuft - Lärmbeeinträchtigungen aus den GE-Gebieten von der gegenüberliegenden Kanalseite im Bereich Rüsshalbinsel sowie den östlich angrenzenden Hafengebieten

FI 04 Projekt
**„Neßdeich / Rüs-
 weg“**
(Finkenwerder)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	110
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	ist zu prüfen
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Westliches Siedlungsgebiet von Finkenwerder vis-à-vis des Rüschkanaals / Sportboothafens - Bestehende Zeilenwohnbebauung vorwiegend aus den 60er-Jahren
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im rund 1,5 Kilometer entfernten Ortskern von Finkenwerder zur Verfügung - Bushaltestelle Nordmeerstraße in rund 150 Metern Entfernung, Bushaltestelle Rudolf-Kinow-Allee in rund 250 Metern Entfernung - Das Plangebiet wird über die Straße Neßdeich mit dem Ortszentrums Finkenwerders und dem übergeordneten Straßennetz verbunden
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Finkenwerder von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 1-geschossig, offene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau der bestehenden Bebauung mit anschließender Nachverdichtung - Neubebauungskonzept verfolgt Mix aus straßenbegleitender Zeilenbebauung im Süden und mehreren, unterschiedlich hohen Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebiets unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestandes - Aufgreifen ortstypischer Gestaltungsmerkmale wie Giebelständigkeit, Satteldächern und Backstein als prägendem Fassadenmaterial zur Einfügung der Neubauten in die Umgebung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - (Anteilig) öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird geprüft, ob das vorliegende Bebauungskonzept auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ggf. im Wege planungsrechtlicher Befreiungen genehmigt werden kann
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Vorgespräche im Fachamt SL mit Vorhabenträger - Laufende Abstimmung zum städtebaulichen Konzept zwischen Vorhabenträger und den Fachämtern SL, BP und MR unter Einbindung der Kommunalpolitik - Vorhaben soll in 3 Bauabschnitten realisiert werden - Vorhabenträger beabsichtigt für das Jahr 2018 Einreichung eines Vorbescheidsantrags bzw. mehrerer Anträge für die einzelnen Bauabschnitte
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum Wasser und der umliegenden Wohnbebauung attraktiv für den neuen Wohnungsbau - Das Nahversorgungsangebot im fußläufigen Einzugsbereich ist unbefriedigend; jedoch ist der Ortskern Finkenwerders lediglich 4 bis 5 Bushaltestellen bzw. rund 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt

FI 05 Projekt
„Benittstraße“
(Finkenwerder)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2018

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019
Innenentwicklung	ja

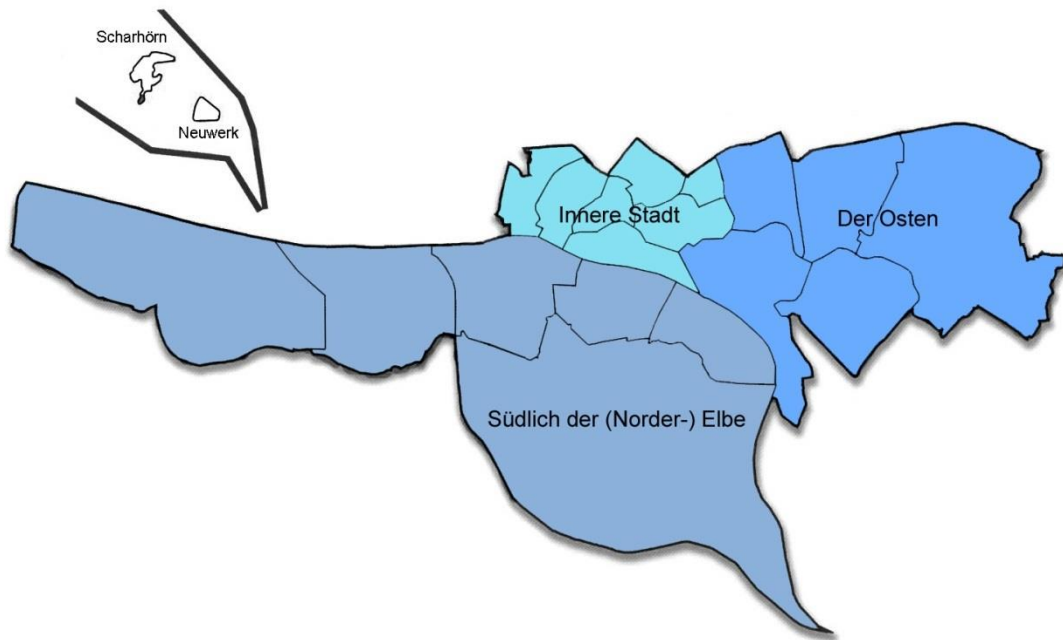


Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück liegt zentral im Stadtteil zwischen dem HADAG-Anleger Finkenwerder im Norden und dem Ortskern Finkenwerders im Süden - Die Umgebung wird geprägt von 3-geschossiger Wohnbebauung; das Grundstück selbst umfasst eine bestehende Grünfläche
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Der Ortskern Finkenwerders mit einem breit gefächerten Nahversorgungsangebot liegt in fußläufiger Entfernung - Der HADAG-Fähranleger Finkenwerder (Linien 62 und 64) und mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung - Anbindung über die Straße Neßdeich mit dem weiteren Finkenwerder und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz - Eine Auffahrt zur A7 stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Baustufenplan Finkenwerder von 1955 - Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig, geschlossene Bauweise

Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung auf der bestehenden Grünfläche mit einem 3-geschossigen Wohngebäude
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid wurde März 2018 erteilt; jedoch sind Umplanungen in Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche und bauordnungsrechtliche Belange erforderlich; Baugenehmigungsverfahren ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierte Lage - Wertvoller Baumbestand auf dem Grundstück vorhanden - Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum Wasser, der umliegenden Wohnbebauung und des guten Nahversorgungsangebots als attraktiv für den Wohnungsbau einzustufen - Die Bebauung des westlich angrenzenden Straßenkarrees Schloostraße / Focksweg / Benittstraße / Finksweg ist ein eingetragenes Baudenkmal, die Bebauung des Plangebiets hat hierauf Rücksicht zu nehmen - Einhaltung von angemessenen Abstandsflächen (Belichtung, Verschattung) ist zu prüfen - Verkehrslärm, Gewerbelärm und Industrielärm sind zu untersuchen



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



4. Ausblick

4. Ausblick

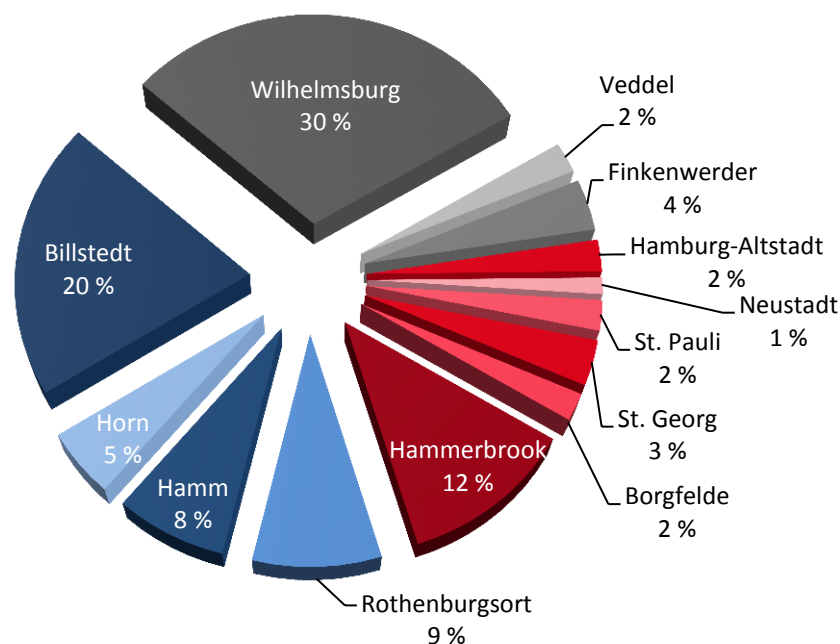
Das **Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2018** erfasst ein **mögliches Baupotenzial** von insgesamt rd. **22.100 Wohneinheiten für den Bezirk Hamburg-Mitte** für den **Zeitraum 2018 bis etwa 2030** (siehe „Tabellarische Zusammenfassung“ im Anhang). Diese verteilen sich nach heutigem Stand mit einem auskömmlichen Mengengerüst auf die einzelnen Folgejahre, so dass trotz absehbarer Änderungen in den jeweiligen Projektentwicklungen, den einzelnen Planrechts- und Genehmigungsverfahren die Zielzahl gemäß des aktuellen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ gesichert sein sollte.

Davon befinden sich inzwischen „nur noch“ ca. 630 Wohneinheiten in sogenannten „Suchräumen“ (siehe Projektbögen HM-05, BI-20, WB-31), die wegen den zum Teil erheblichen Untersuchungs- und Klärungsbedarfen als langfristig zu entwickelnde Potenziale einzuordnen sind. Hierunter sind ca. 150 Wohneinheiten in einem Suchraum verortet, der 2018 neu aufgenommen wurde. Gegenüber 2016 konnten die damaligen Suchräume mit ca. 3.800 WE deutlich reduziert und in konkrete Standorte respektive Flächendispositionen aufgelöst werden (s. o.).

Solche Flächen und Standorte, bei denen eine Projektentwicklung und Mobilisierbarkeit noch nicht näher terminiert werden kann, sind in der Spalte „2022 ff.“ mit einem Baupotenzial von rd. 12.700 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. **6.800 Wohneinheiten** liegen hiernach bei ca. **31 %** (gemessen am *gesamten* Wohnungsbaupotenzial).

Alle WE-Baupotenziale nach Stadtteilen | insgesamt Σ 22.113 WE



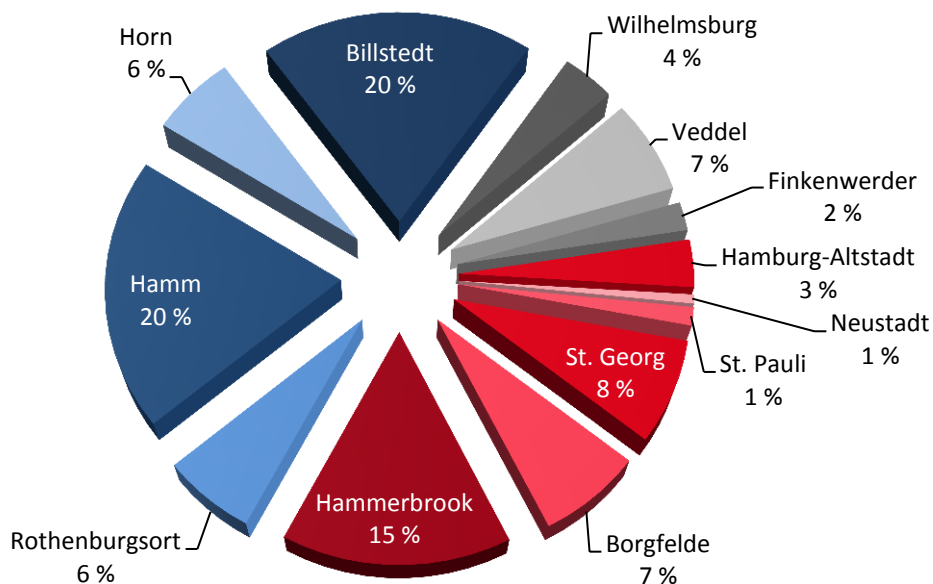
Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte konnten nun **58 neue Potenzialflächen** mit insgesamt rd. **6.000 neuen Wohneinheiten** in das **Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2018** aufgenommen werden.

Aus dem Wohnungsbauprogramm 2016 wurden von den seinerzeit 139 Flächen aktuell insgesamt 100 Flächen fortgeschrieben, während die restlichen Flächen aufgrund ihres erfolgreichen Entwicklungsverlaufs (Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben) im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2018 nun nicht mehr enthalten sind. Einige wenige Flächen konnten aufgrund nicht lösbarer Zielkonflikte oder der konzeptionellen Umplanung nicht umgesetzt werden.

Mit den neuen Potenzialflächen liegen die räumlichen **Schwerpunkte** vor allem in den östlichen Stadtteilen **Billstedt und Hamm (jeweils ca. 20 %)**. Das größte Wohnungsbaupotenzial konzentriert sich *insgesamt* – ohne Berücksichtigung weiterer Nachverdichtungspotenziale im Stadtraum Horner Geest – inzwischen im Hamburger Osten (inklusive Hammerbrook und Borgfelde) mit rd. 56 % insgesamt.

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 WE-Baupotenziale nach Stadtteilen | g e s a m t Σ 6.040 WE



Anhang

Tabellarische Übersicht über Wohnungsbaupotenziale im Bezirk Hamburg-Mitte

Abkürzungsverzeichnis

Bildnachweis

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2018 (4. Fortschreibung)

Stand: Juni 2018

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2016	WE-GESAMT	Rückbau	Bebauungsart					WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	SAGA Unternehmensgruppe	Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietspreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung gemäß § 34 BauGB	Stellungnahmen/Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt M/SL</i>	Baupotenziale Σ WE in					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)				
						GeWhg	EFH	FHH	Privat										2018	2019	2020	2021	2022 ff.	Lärm/Feinstaub	Alllasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -bauflächen, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)

Hamm																												
HM 01	HM-01	Sievekingdamm 7	130	130		130		130				40			x					30	50	50		x	x	x		
HM 02	HM-02	Osterbrookplatz 18	15	15		15		15				0			x					15				x		x		
HM 03	HM-03	Süderstraße 294 (ehem. "Haus der Italiener")	24	12		12		12				0		x						12				x				x
HM 04	HM-04	Hammer Steindamm / Nerlichsweg	35	32	6	32		32				0		x						32				x				
HM 05	HM-05	Suchraum "Billebecken"	200	200		200		200				0			x								200	xxx	xxx	xx	x	xxx
HM 06	raus	Am-Elisabethgehölz 3-7	101	realisiert																								
HM 07	raus	Hirttenstraße 17	12	realisiert																								
HM 08	HM-08	Hammer Baum 2-16	69	(69)	75	69		69				(21)		x						(69)				x			x	
HM 09	HM-09	Dalenstieg 2-8 / Dobbelerweg	35	35		35		35				0		x						10	25			x			x	
HM 10	HM-10	Carl-Petersen-Straße 75-87	20	20		20		20				6		x								20		x			x	
HM 11		Wendenstraße / Diagonalstraße	70	→ liegt im Plangebiet HM-12																								
tlw. NEU	HM-12	Wohnen am Rückerskanal	neu	750		750		380				380			x							750	x	x	xx	x		
NEU	HM-13	Hammer Landstraße 12 / Grootruhe 2-6 / Beltgens Garten 2	neu	136		136		136				41		x							50	50	36	x		x	x	x
NEU	HM-14	Pröbenweg	neu	250		250		250				75			x							250	x	x	x	x	x	
NEU	HM-15	Eiffestraße 654	neu	33		33		33				10									15	18		xx		x	xx	
NEU	HM-16	Eiffestraße 638	neu	lfd. Abst.		x		x				lfd. Abst.		x										xx	x	x	x	x
NEU	HM-17	Eiffestraße 664	neu	20		20		20				0			x						10	10		xx		xx	x	x
NEU	HM-18	Dobbelerweg 29	neu	14		14		14				0			x						14			x		x	x	
15	Summe (HM)		1.641	(ohne HM-08)		552																						

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2018 (4. Fortschreibung)

Stand: Juni 2018

Lfd.-Nr. WBP 2016	Lfd.-Nr. WBP 2018	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2016	WE-GESAMT	Rückbau	Bebauungsart					WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietspreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung gemäß § 34 BauGB	Stellungnahmen/Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt M/SL</i>	Baupotenziale Σ WE in					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)				
						GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe								2018	2019	2020	2021	2022 ff.	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -bauflächen, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)
Horn																											
HO 01	raus	Kroegblöcke 58, 64, 73 / Querkamp 8, 72	76	realisiert																							
HO 02	HO-02	Rhiemsweg 65	34	34					34	34		x						34				xx	xx				
HO 03	HO-03	Südlich Rennbahnstraße 91	12	24				24		24		x										x					
HO 04	raus	Culinstraße 37	20	realisiert																							
HO 05	HO-05	Horner Landstraße 110	50	50					50													xx	x	x	x		
HO 06	HO-06	Washingtonallee 29-33	290	290					290	290		x						150	70	70				x			
HO 07	raus	Speckenfey 66	15	realisiert																							
HO 08	raus	Bauerberg 20	16	Umplanung, kein Wohnen																							
HO 09	raus	Horner Landstraße 171	20	Umsetzung nicht möglich																							
HO 10	HO-10	Horner Landstraße 150	18	18					18			x											x				
HO 11	HO-11	Weddestraße 28	300	300					300				zu prüfen									300	xx	x			
NEU	HO-12	Weddestraße 35-45	neu	72					72			x												x	x		
NEU	HO-13	Audorfring zw. Nr. 8 und 16	neu	32					32	32						x								x	xx		
NEU	HO-14	Hermannstal / Hasencleverstraße	neu	30					30							x							xx	x	xx		
NEU	HO-15	Hermannstal / Querkamp	neu	24					24	24						x							xx	x	xx		
NEU	HO-16	Hermannstal / Stengelestraße	neu	46					46							x							xx	x	xx		
NEU	HO-17	Vierbergen 26	neu	15					15							x						15		x	x	x	
NEU	HO-18	Riedeck (Nachverdichtung Riedsiedlung)	neu	lfd. Abst.					x		lfd. Abst.			x										x	x	x	
NEU	HO-19	Tribünenweg	neu	24					24		lfd. Abst.						x								x	xx	
NEU	HO-20	Bauerberg 10-20	neu	60					60		lfd. Abst.						zu prüfen						60	x	xx	x	
NEU	HO-21	Washingtonallee 84	neu	43					43					x									xx	x	x		
NEU	HO-22	Rennbahnstraße 27	neu	22					22					x									22	xx	x	xx	x
17	Summe (HO)		1.084	583																							

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2018 (4. Fortschreibung)

Stand: Juni 2018



Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2016	WE-GESAMT	Rückbau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietspreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung gemäß § 34 BauGB	Stellungnahmen/Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen Stellungnahmen Fachamt M/SL	Baupotenziale Σ WE in					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)						
						GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe							2018	2019	2020	2021	2022 ff.	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)		
BI 18	BI-18	Merkenstraße 27-37	70	70		45	25		70		21			x		BWVI/WF, HWK, HK, M/WF (2016): Inanspruchnahme von Gewerbeflächen für Wohnungsbau wird kritisch gesehen. Die Flächen sind insbesondere für innerstädtisches Handwerk o. Ä. geeignet. M/SL: In enger Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern werden die Hinweise geprüft. HWK (2016): Gebiet ist derzeit als GE ausgewiesen. Ein Kfz-Betrieb ist ansässig (Merkenstr. 35). Deshalb und wegen der Gewerbeflächenverknappung in Hamburg wird an dieser Stelle keine Umwidmung der Fläche zu Wohnzwecken gesehen. M/SL: Zunächst werden weitere Gespräche mit den Eigentümern und Politik seitens SL zur städtebaulichen Neuordnung geführt. HK (2018) verweist auf ihre kritische Stellungnahme zum WBP 2016.					70		x				x	
BI 19	BI-19	Dudenweg	175	190	45	130	60		190		57			x				50	70	70				x				
BI 20	BI-20	Suchraum "Billstedt-Zentrum" (zzgl. BI-15, BI-27, BI-32)	400	280		280		100	180		84			x		BSW (2016): V. a. in Bereichen mit heterogener Eigentums- und Nutzungsstruktur ist die Prüfung von Bodenordnungsregelungen sinnvoll. M/SL: Erfordernis muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. HWK (2016): Vor Ort ansässige Handwerksbetriebe bei Planungen zu berücksichtigen. Bei Verlagerungen HWK sowie die M/WF frühzeitig einzubeziehen. M/VS (2016): Gewerbelärm, Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Angrenzend bzw. tlw. im Planungsbereich 2. Altlastverdächtige Flächen sowie Grundwasserschaden. Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen. BUE/NGE (2018): 2/3 der Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.	50	50	90	90		x				x		
NEU	BI-21	Möllner Landstraße 123, Neues Papyrus-Zentrum	neu	70		70			70		0			zu prüfen		M/VS3 (2018): Verkehrslärm sowie Erschütterungen durch U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen.					70		x		x		x	
NEU	BI-22	Überbauung U-Bahn-Trog, westl. U-Billstedt	neu	625		625		625			188		x			BUE/NGE (2018): Die Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. M/VS3 (2018): Schienenlärm sowie Erschütterungen durch U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen. M/MR3 (2018): Hier wird gerade eine bezirkliche Fahrradroute gebaut. Um die Durchgängigkeit und Qualität der Radroute zu erhalten, sollten bei einer baulichen Umsetzung Lösungen gefunden werden, um den Erschließungsverkehr zu minimieren. Im Trog werden zusätzliche Anlagen durch die Hochbahn erstellt, hier sind Einschränkungen der verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau zu erwarten.					625		x		x	x		
NEU	BI-23	Dietzweg 15	neu	66		66			66		66			x		BUE/NGE (2018): Die südliche Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. M/VS3 (2018): Sportanlagenlärm ist zu untersuchen.	30	36							x	xx		
NEU	BI-24	Dringsheide	neu	60		60			60		60			x		BUE/NGE (2018): Die Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.	60								x	xx		
NEU	BI-25	Möllner Landstraße 130	neu	20		20			20		20			x		M/VS3 (2018): Verkehrslärm sowie Erschütterungen durch U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen.	20						xx	x	x			
NEU	BI-26	Öjendorfer Weg 56	neu	60		60			60		60			x			40	20					x		x	xx		
NEU	BI-27	Geesthang	neu	80		80		80			24			x		HWK, HK (2018): Die Inanspruchnahme der Gewerbefläche für den Wohnungsbau ohne die Kompensation an anderer Stelle wird abgelehnt. M/SL (2018): Kompensation wird innerhalb des B-Plan-Gebiets verfolgt und im anstehenden B-Plan-Verfahren aufgegriffen. M/VS3 (2018): Gewerbe-, Industrie- und Verkehrslärm sind zu untersuchen.				40	40		xx		x	xx		
NEU	BI-28	Sonnenland I (westl. Nr. 85–87)	neu	48		48			48		48			x			28	20					xx	x	x	x		
NEU	BI-29	Sonnenland II (westl. Nr. 4)	neu	40		40			40		40			x			20	20					x		x	xx		

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2018 (4. Fortschreibung)

Stand: Juni 2018

Lfd.-Nr. WBP 2016	Lfd.-Nr. WBP 2018	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2016	WE-GESAMT	Rückbau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietspreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Beurteilung gemäß § 34 BauGB	Stellungnahmen/Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt M/SL</i>	Baupotenziale Σ WE in					Standorte/Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)				
						GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe							2018	2019	2020	2021	2022 ff.	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -bauflächen, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)

Zusammenfassung

	GESAMT *	NEU 2018
Summe Σ Baupotenzialflächen in Hamburg-Mitte	22.113	6.040

Gesamtsumme Σ WE <i>ohne HA-02, NS-06, SP-07, SP-15, SG-11, BI-02, WB-07, WB-09</i> <i>ohne Flüchtlingswohnen: BO-06, BI-10</i> <i>exkl. Rückbau</i>	22.113	19.039	3.074	8.657	10.274	1.744	6.806	3.007
--	---------------	--------	-------	-------	--------	-------	--------------	-------

Summe Σ WE in neuen Baupotenzialflächen 2018	6.040	→		2.359
---	--------------	---	--	--------------

	GESAMT	NEU 2018	
Summe Σ WE Projekt- und Potenzialflächen	21.483	5.890	→
Summe Σ WE Suchräume (HM-05, BI-20, WB-31)	630	150	
Gesamt	22.113	6.040	2.314
			45

Im WE-Mengengerüst nicht berücksichtigt:

<i>Derzeit nicht mobilisierbar (HA-02, NS-06, SP-07, SP-15, SG-11, BI-02, WB-07, WB-09)</i>	1.096	124
<i>Flüchtlingswohnen (BO-06, BI-10)</i>	421	
<i>Rückbau (ohne NS-11, HM-08)**</i>	1.176	660

** Potenzialflächen NS-11 und HM-08 sind im WE-Mengengerüst insgesamt nicht berücksichtigt, da durch Rück- und Neubaumaßnahmen insgesamt weniger WE entstehen. → Es werden mehr WE rück- als neugebaut:

NS-11: 96 WE Neubau vs. 112 WE Rückbau (= Minus 16 WE)
HM-08: 69 WE Neubau vs. 75 WE Rückbau (= Minus 6 WE)

Baupotenziale Summe Σ WE inkl. Rückbau	1.167	1.988	3.431	3.995	12.708
Kurz- bis mittelfristige Baupotenziale	3.155		20.134		
Gesamtsumme Σ WE inkl. Rückbau	23.289				

Wohnungsbaupotenzial 2018:	22.113	WE
davon als öff. geförderter Wohnungsbau:	6.806	WE
entspricht einem Anteil von ca.	31%	
davon in neuen Potenzialflächen:	5.890	WE
davon in neuen Suchräumen:	150	WE
davon als öff. geförderter Wohnungsbau:	2.359	WE
entspricht einem Anteil von ca.	39%	

* Hinweis der Behörde für Schule und Berufsbildung:
„Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, dessen Versorgung nicht immer im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung für ungefähr 300–400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf in der Regel nach ca. fünf bis sieben Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 800 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.600–2.400 neue Wohneinheiten eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule. Die Schulversorgung kann aufgrund der Vielzahl verschiedener Wohnungsbauvorhaben nur durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der Schulkapazitäten sichergestellt werden. Im Zuge der Konkretisierung ist die Behörde für Schule und Berufsbildung frühzeitig einzubeziehen.“

Legende

Erläuterung Bewertung:

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

	Realisierte oder entfallene Baupotenzialflächen aus WBP 2016
	neue Baupotenzialflächen WBP 2018
	Suchräume

Anmerkung: Rot dargestellt sind neue Potenzialflächen bzw. bei der Fortschreibung geänderte WE-Anzahl.

Abkürzungsverzeichnis

A	(Bundes-)Autobahn
Abs.	Absatz
ATKIS	amtliches topographisch-kartographisches Informationssystem
B	Bundesstraße
BA	Bauabschnitt
BAB	Bundesautobahn
BASFI	Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBEG	Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
BPVO	Baupolizeiverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BKM	Behörde für Kultur und Medien
B-Plan	Bebauungsplan
BSB	Behörde für Schule und Berufsbildung
bspw.	beispielsweise
BSU	ehem. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BSW/WSB	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung
BUE	Behörde für Umwelt und Energie
BUE/NGE	Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
BWVI/WF	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt für Wirtschaftsförderung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, zirka
D4	Baudezernent/Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Hamburg-Mitte
DISK	digitale Stadtkarte
DOP	digitale Orthophotos (Luftbilder)
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
eG	eingetragene Genossenschaft
EHO	Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten
EKZ	Einkaufszentrum
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
EZH	Einzelhandel
FC	Fußball-Club
Fachamt BP	Fachamt Bauprüfung
Fachamt BS	Fachamt Bezirklicher Sportstättenbau
Fachamt MR	Fachamt Management des öffentlichen Raums
Fachamt SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Fachamt SR	Fachamt Sozialraummanagement
Fachamt VS	Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Fachamt WF	Fachamt Wirtschaftsförderung
FB	Finanzbehörde
FB/Imm	Finanzbehörde/Immobilienmanagement

ff.	fortfolgend
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
Fl.	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet nach BauNVO
GeWhg	Geschosswohnungen
ggf.	gegebenenfalls
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Grünordnungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
HADAG	Seetouristik und Fährdienst AG
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HHA	Hamburger Hochbahn AG
HK	Handelskammer Hamburg
HPA	Hamburg Port Authority
HJ.	Halbjahr
HT 16	Hamburger Turnerschaft von 1816 r. V.
HWK	Handwerkskammer Hamburg
IBA	Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
KFB	Kommission für Bodenordnung
Kita	Kindertagesstätte
LaPro	Landschaftsprogramm
lfd.	laufend
lfd. Abst.	laufende Abstimmung
LGV	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
LIG	Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (ehem. FB/Imm)
LOI	„Letter of Intent“
LTU	lärmtechnische Untersuchung
m	Meter
max.	maximal
MI	Mischgebiet nach BauNVO
MK	Kerngebiet nach BauNVO
Min.	Minuten
MU	Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (neue Gebietskategorie seit Mai 2017)
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
qm, m ²	Quadratmeter
ÖPD	öffentliche Plandiskussion
ÖrU	öffentlich rechtliche Unterbringung
RISE	(Hamburgisches) Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
rd.	rund
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
SenKo	Senatskommission
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt (-es, -er, -e)
Spri GmbH	Sprinkenhof GmbH (ehem. Spri AG)

STEG	Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
Stud.WE	Studierendenwohnungen
TB	Teilbebauungsplan
TG	Tiefgarage
tlw.	teilweise
u. a.	unter anderem
UPW	(Flüchtlings-)Unterkünfte mit Perspektive Wohnen
v.	von
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
W	Wohnbauflächen
WA	allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
WBP	Wohnungsbauprogramm
WE	Wohneinheit
WR	reines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zzt.	zurzeit
ZOB	Zentral-Omnibus-Bahnhof

Bildnachweise

Titelbilder:

- Abbildung oben links: Projekt „Große Freiheit“ (Wohnhof) in St. Pauli, Siegerentwurf von Heyden und Hidde Architekten BDA / Grafik: bloomimages GmbH, Stand Juni 2016
- Abbildung oben rechts: Projekt „Wohnquartier Marckmannstraße“ in Rothenburgsort, Siegerentwurf von BIWERMAU Architekten BDA, Stand Juli 2017
- Abbildung mittig links: Ausschnitt „Städtebaulicher Rahmenplan Billstedt-Zentrum 2030+“, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Stand November 2017
- Abbildung mittig rechts: Projekt „Quartiersentwicklung Marckmannstraße“ in Rothenburgsort, Siegerentwurf von Schenk+Waiblinger Architekten PartmbH / Grafik: bloomimages GmbH, Stand Januar 2017
- Abbildung unten links: Projekt „Neumayerstraße“ in Neustadt, Siegerentwurf von Grossmann & Berger GmbH, Stand Oktober 2014
- Abbildung unten rechts: Projekt „Wohnquartier Steendiekkanal, Doggerbankweg“ in Finkenwerder, Siegerentwurf von Heyden und Hidde Architekten BDA / Grafik: bloomimages GmbH, Stand Oktober 2017

In Graphiken verwendete Kartengrundlagen: ATKIS DISK20, LGV

In Graphiken verwendete Luftbilder: DOP10, LGV

Bei sämtlichen nicht mit Quellenangaben versehenen Karten, Graphiken, Plänen und Tabellen ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte der Verfasser.