



# WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2022

## 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

Projektbearbeitung Miriam Tauschke, Claus Prior

[stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de)

Caffamacherreihe 1-3

20355 Hamburg

**Stand: Mai 2022**

## Inhalt

<b>1. Aufgabenstellung und Zielsetzung</b>	<b>05-06</b>
<b>2. Ausgangslage – aktuelle Situation in Hamburg-Mitte</b>	<b>07-08</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>09-13</b>
<b>4. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2022 – Hamburg-Mitte</b>	<b>15-527</b>
<b>4.1 Methodik und Aufbau</b>	<b>19-23</b>
<b>4.2 Innere Stadt</b>	<b>25-180</b>
Hamburg-Altstadt	26
Neustadt	55
St. Pauli	82
St. Georg	120
Borgfelde	142
Hammerbrook	156
<b>4.3 Der Osten</b>	<b>181-424</b>
Rothenburgsort	185
Hamm	233
Horn	276
Billstedt	335
Billbrook	422
<b>4.4 Südlich der (Norder-)Elbe</b>	<b>425-528</b>
Wilhelmsburg	426
Veddel	502
Kleiner Grasbrook	511
Finkenwerder	514
<b>5. Ausblick</b>	<b>529</b>
<b>Anhang</b>	<b>532</b>
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 weiter. Aufgrund seiner Wirtschaftskraft und seiner hohen 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 deutlich auf 10.000 Wohnungen pro Jahr erhöht. Die Auswirkungen für Hamburg-Mitte waren erheblich: Mit der am 08. September 2016 fortgeschriebenen Vereinbarung zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken zum Wohnungsneubau („Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“) wurden dem Bezirk Hamburg-Mitte 1.400 neue Baugenehmigungen pro Jahr aufgegeben. Mit der Fortschreibung dieser Vereinbarung „Vertrag für Hamburg“ vom 23. Juni 2021 bleibt es bei der Zielzahl von 1.400 neuen Baugenehmigungen pro Jahr.

Um bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen, wird für den Mietgeschosswohnungsneubau nunmehr ein Anteil von 35 % öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt. Insgesamt sollen in Hamburg jährlich 4.000 neue Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entstehen. Die SAGA Unternehmensgruppe soll in diesem Kontext weiterhin einen maßgeblichen Anteil beitragen. Der Bezirk ist aufgefordert, jedes Jahr ein baureifes Grundstück mit Potenzial für 20 - 30 WE für vordringlich Wohnungssuchende gem. Drs. 2018/020149 für eine Direktvergabe an die SAGA oder F&W bereitzustellen. Geeignete Flächenpotenziale werden in den kommenden Jahren insbesondere auf den Elbinseln mobilisierbar sein.

Wohnungspolitisch wird aktuell seitens der FHH angestrebt, die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 30 Jahre festzulegen, um so noch langfristiger günstige Mieten zu sichern. Die erhöhte Förderung der 30 Jahre soll weiterhin erhalten bleiben.

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, Projektentwickler:innen, Fachleuten des Bezirksamts, der Kommunalpolitik und weiteren Expert:innen 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.

**Gegenüber der letzten Fortschreibung konnten inzwischen viele und wichtige Projekte erfolgreich entwickelt und abgeschlossen werden (Erreichung der Bezugsfertigkeit bis März 2022). Eine bedeutende Anzahl befindet sich noch in der Realisierungsphase und einige Suchräume wurden und werden schrittweise konkretisiert.**

**Im Rahmen der nunmehr 5. Fortschreibung hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis aktueller intensiver Untersuchungen weitere neue Standorte und Flächen erfasst und für eine Wohnnutzung über Testentwürfe und vorlaufende Qualifizierungsverfahren plausibilisiert. Mit Stand Mai 2022 wurden danach 41 neue Potenzialflächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von rd. neuen 5.000 Wohnungen aufgenommen. Insgesamt 123 Potenzialflächen werden aktuell im Rahmen der fortschreitenden Entwicklung und im Zuge der Umplanungen fortgeschrieben und sind weiterhin für neues Wohnen disponiert.**

**Damit stehen kurz- bis langfristig für neuen Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Mitte 164 Flächen mit einem Baupotenzial von rd. 25.700 Wohneinheiten zur Verfügung.**

Im Kontext der aktuellen unübersichtlichen wirtschaftlichen Gesamtlage (wie erhöhte Inflation, Zinsmarktentwicklung, gravierende Unsicherheiten in der aktuellen Projektentwicklung von Wohnungsbauvorhaben) muss in der andauernden (Post) Corona-Situation davon ausgegangen werden, dass die Zahl der tatsächlichen Baugenehmigungen mindestens kurzfristig deutlich niedriger ausfallen wird. Ein weiterer Grund dafür sind die begrenzten Kapazitäten in allen relevanten Bereichen (Planungs- und Ingenieurbüros, Baufirmen, Baustoffhandel, öffentliche Planungs- und Genehmigungsämter) die mit dem Wohnungsbau befasst sind. Die vom Bezirksamt Hamburg-Mitte laut Vertrag für Hamburg geforderte Zielzahl von 1.400 Wohnungen im Jahr kann nach heutigem Stand für die nächsten Jahre belastbar eingehalten werden.

An dieser Stelle bleibt festzuhalten, dass die Umsetzung von potenziell möglichen Wohnungsbauvorhaben nur **gemeinsam** und in enger, frühzeitiger Abstimmung erreicht werden kann. 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 elf 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 und sehr oft komplexen Vorhaben beruht dabei nach wie vor auf teilweise variablen Rahmenbedingungen und diversen Abhängigkeiten, die ebenso einem zeitlichen Wandel unterliegen. Das Programm wird deshalb weiterhin kontinuierlich seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung überprüft und jährlich 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, über den historischen Kern Hamburgs und die beiden ehemaligen Vorstädte 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 301.231 Menschen. Dies entspricht rd. 16,2 % der Bevölkerung Hamburgs. In den letzten elf Jahren hat die Bevölkerungszahl in Hamburg-Mitte um rd. 18.450 Menschen zugenommen (Stand 11/2020). 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 Hafenvirtschaft, der Finanz- und der Medienwirtschaft sind in der Innenstadt mit ihren Zentren prominent vertreten. Wohnen ist dagegen in der heutigen City bislang eher untergeordnet vorhanden. Perspektivisch verfolgt das Bezirksamt Hamburg-Mitte im Kontext des sich weiter verschärfenden Strukturwandels in der City und Cityrand eine deutliche Steigerung an neuem Wohnen.

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. 53.000 Einwohnern. In diesen Stadtteilen liegen auch immer noch die größten Wohnungsbaupotenziale.

Ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt liegt im Stadtteil Hammerbrook.

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

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.

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 Gewerbezone nebeneinander. Durch die HafenCity wird die Innenstadt um ein urbanes Mischquartier erheblich nach Südosten erweitert.

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 Gewerbe-Standorte auf Steinwerder und Waltershof - auch weiterhin in seiner Kernfunktion gesichert. Zu den Vorbehaltsgebieten HafenCity, Kleiner Grasbrook und Veddel Nord trifft das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm keine Aussagen.

Es bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass Hamburg als Ganzes sowie einzelne Stadtviertel oder Quartiere einem stetigen Wandel unterworfen sind. 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 unserer 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, was durch den anhaltenden Zuzug Geflüchteter aus Krisengebieten seit 2015 bis heute sich darstellt.

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 zwischenzeitlich seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung auch das neue Fördergebiet Wilhelmsburg-Ost und die Veddel in der Gebietsentwicklung verantwortlich koordiniert 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 hierüber für größere Teile des Bezirks Planungen in unterschiedlicher Tiefe und Körnigkeit mit teilweise spezifischen wohnungspolitischen Zielsetzungen existieren und in die konkreten Standortplanungen einzu binden sind. Neu hinzugekommen ist das Vorbehaltsgebiet Kleiner Grasbrook als künftiger neuester Wohnstadtteil mit anteiligen Büro- und Gewerbelagen.

### 3. Rahmenbedingungen

#### Hamburger Maß

Am 12.09.2019 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau das „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ beschlossen (Drs. 190912/8). Die Leitlinie soll grundsätzlich auf die städtebauliche Entwicklung Hamburgs angewandt werden. Die Leitlinie ist als ‚städtebauliches Entwicklungskonzept‘ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Die folgenden Stadträume stehen bei der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen besonders im Fokus:

- Grundstücke entlang der Magistralen
- Zentrale Standorte gemäß Leitlinien für den Einzelhandel
- Einzugsbereiche bestehender oder geplanter Schnellbahnstationen.

#### Baulandmobilisierungsgesetz

Das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz, welches im Jahre 2021 vom Bundestag verabschiedet wurde, soll zukünftig dazu beitragen, dass Flächen für den Wohnungsbau – auf fünf Jahre befristet- leichter mobilisiert werden können.

#### Belange von Wirtschaft

Bei der Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ist es dem Bezirksamt ein zentrales Anliegen, die Belange der Wirtschaft frühzeitig einzubeziehen und in eine angemessene Abwägung zu bringen. Gerade im Bezirk Hamburg-Mitte gibt es neben zahlreichen kleinteiligen Gewerbegebieten sehr 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* seitens des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung 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.

Darüber hinaus müssen alle Planungen den zwischen Senat und Handwerkskammer getroffenen und im Masterplan Handwerk mit seinen jährlichen Fortschreibungen festgehaltenen Vereinbarungen entsprechen, wonach Wohnungsbaupolitik und die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Gleichklang laufen müssen und insbesondere in verdichteten Stadtteilen eine quartiersbezogene Versorgung der Bevölkerung durch ansässige Handwerksbetriebe sicherzustellen ist.

#### Infrastruktur

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. Aber auch eine angemessene Nahversorgung und die Optimierung der ÖPNV-Anbindung im Kontext der senatspolitischen Ziele zur sog. Mobilitätswende. In den letzten Jahren haben sich zunehmend die ausreichende Versorgung mit Kita-Plätzen und der bedarfsgerechte Ausbau von Kindertagesstätten einschließlich der direkt zugeordneten Außenspielflächen als herausfordernde Aufgabe erwiesen.

Mit dem Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung „Mitte Machen“ – Sport, Bewegung und soziale Infrastruktur im Hamburger Osten - sollen beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und das Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt entwickelt werden.

## Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Der Senat hat 2019 mit der Fortschreibung seines Klimaplanes und einem neuen Klimaschutzgesetz zwei entscheidende Weichen gestellt, um die Klimaziele Hamburgs zu erreichen. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 55 Prozent sinken, bis 2050 soll Hamburg klimaneutral werden. Die Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung werden entsprechend den Zielen des Klimaplanes frühzeitig in den Planungen berücksichtigt. Bei neuen Bauprojekten werden die Rahmenbedingungen für eine klimafreundliche Stadtentwicklung von Anfang an mitgedacht und durch konkrete Vorgaben und Richtlinien umgesetzt. Ebenso soll in bestehenden Quartieren der Kohlendioxid-Ausstoß verringert werden, das gelingt z. B. mit Hilfe von Nahwärmenetzen mit erneuerbaren Energien und durch klimafreundliche Mobilitätsangebote. Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz, um Ressourcen zu schonen, und Maßnahmen zur Klimaanpassung sind dabei auch wichtige Schwerpunkte. Hierzu werden bewährte Instrumente auf die lokale Anwendung geprüft und gegebenenfalls angepasst und weiterentwickelt.

Mit der Drs. 20/11432 (Gründachstrategie für Hamburg – Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung) hat sich Hamburg seit 2014 verpflichtet, im Rahmen der klimagerechten Stadtentwicklung die Gründachfläche in Hamburg erheblich zu erhöhen. Bei jedem Verfahren (B-Plan, Bau- und Plangenehmigung) soll geprüft werden, ob eine intensive oder extensive Dachbegrünung bei den jeweiligen Bauvorhaben umsetzbar ist. Besonderer Wert liegt dabei auf der Erhöhung der Lebensqualität, durch die Erschließung von Dachflächen als nutzbare Freiräume (Freizeit-, Sport- und Spielflächen, Naturerlebnis, Ruhezonen, soziales Miteinander). Bis Ende 2024 unterstützt der Senat den freiwilligen Bau von Gründächern mittels der Hamburger Gründachförderung. Die Etablierung von Gründächern bleibt darüber hinaus wichtiges Ziel.

Entsprechend den Zielsetzungen des aktuellen Hamburger Klimaplanes und der Koalitionsvereinbarung sollen Gebäude in der Stadt auch mit Fassadenbegrünung versehen werden, um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Seit dem 01. Juni 2020 sind Fassadenbegrünungen daher förderfähig. Der Zeitraum des Förderprogramms ist ebenfalls bis Ende 2024 angesetzt. Informationen sind im Hamburger Handbuch „Grüne Wände“ zu finden.

## Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Mit der Unterzeichnung des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) als Reaktion auf die Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ hat sich die Stadt Hamburg zum Erhalt und zur Sicherung des Stadtgrüns verpflichtet, um einerseits die naturschutzfachlichen Werte und andererseits die Lebensqualität der Hamburgerinnen und Hamburger zu fördern. Die Ziele der Vertragspartner sind, die Flächenkulisse des Grünen Netzes in der inneren Stadt bis zum Zweiten Grünen Ring von Bebauung freizuhalten und in der gesamten Stadt den vorhandenen Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen grundsätzlich nicht für bauliche Entwicklungen in Anspruch zu nehmen. Zudem sollten bei der Entwicklung neuer Quartiere regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen geschaffen werden. Dadurch wurde ein neuer Mechanismus des Flächenschutzes geschaffen, der bundesweit bisher einmalig ist. Folglich wird innerhalb der vorliegenden Projektsteckbriefe dann darauf hingewiesen, wenn eine Überschneidung mit der Flächenkulisse des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün vorliegt. Im weiteren Planungsprozess erfolgen in diesen Fällen konkretere Prüfungen und ggf. geeignete Kompensationen durch den Bezirk Hamburg-Mitte.

## **Luftreinhaltung**

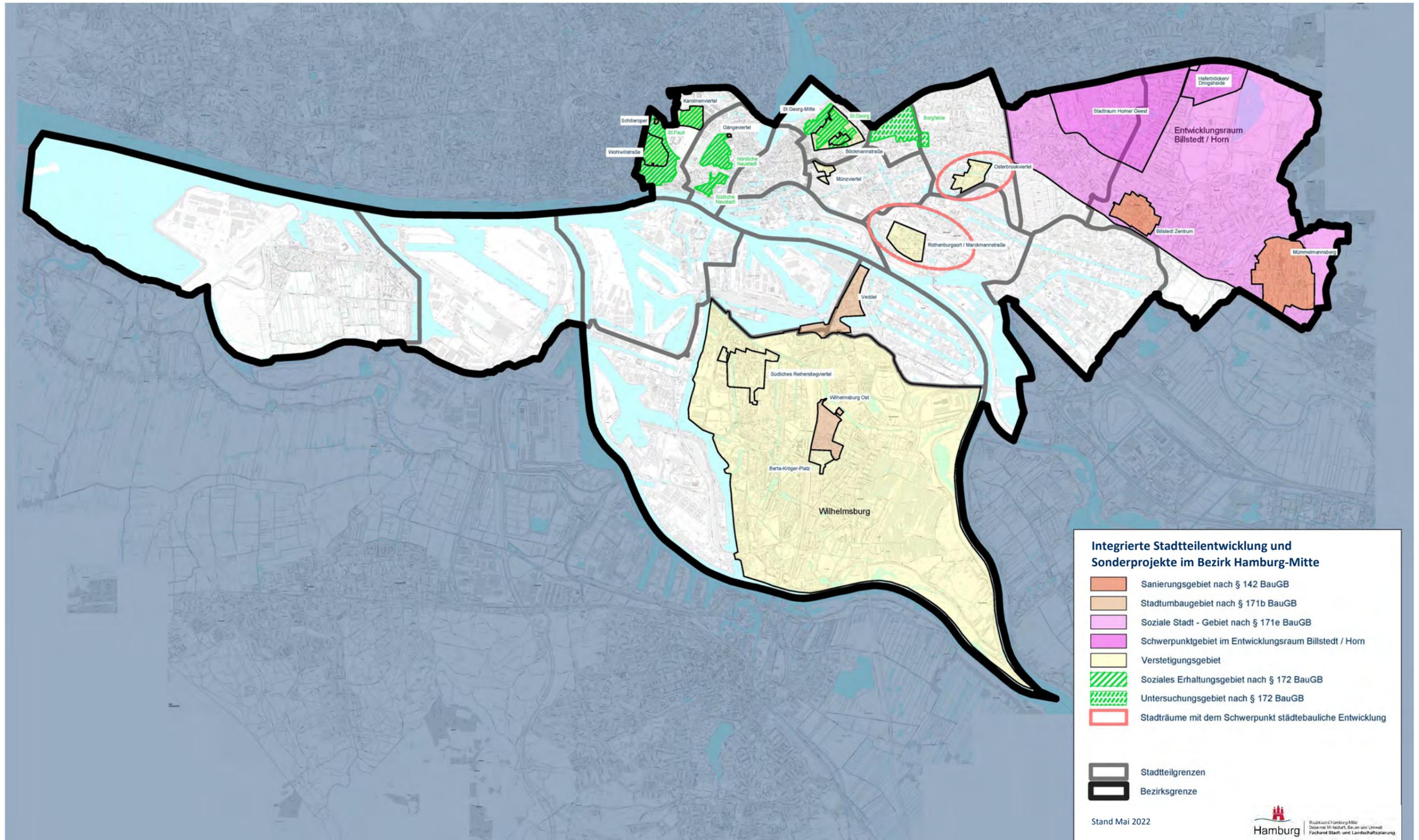
Die EU-Luftqualitätsrichtlinie (umgesetzt in der 39. BImSchV) legt verbindlich einzuhaltende Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit fest. Die Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte in Hamburg stellt eine gesamtstädtische Aufgabe dar. Bauliche Verdichtungen, insbesondere eine geschlossene Randbebauung an vielbefahrenen Straßen, führen zu einer zunehmenden Verschlechterung der lokalen Durchlüftungsverhältnisse. Die hierdurch regelhaft hervorgerufene Erhöhung der lokalen Immissionsbelastung durch Anreicherung der Schadstoffkonzentration könnte in Kombination mit einer möglichen Zunahme der motorisierten Verkehre noch verstärkt werden. Diesen Effekten ist frühzeitig im konkreten Planungsprozess, z.B. mit geeigneten Durchlüftungskonzepten, entgegenzuwirken.

## **Kleingärten**

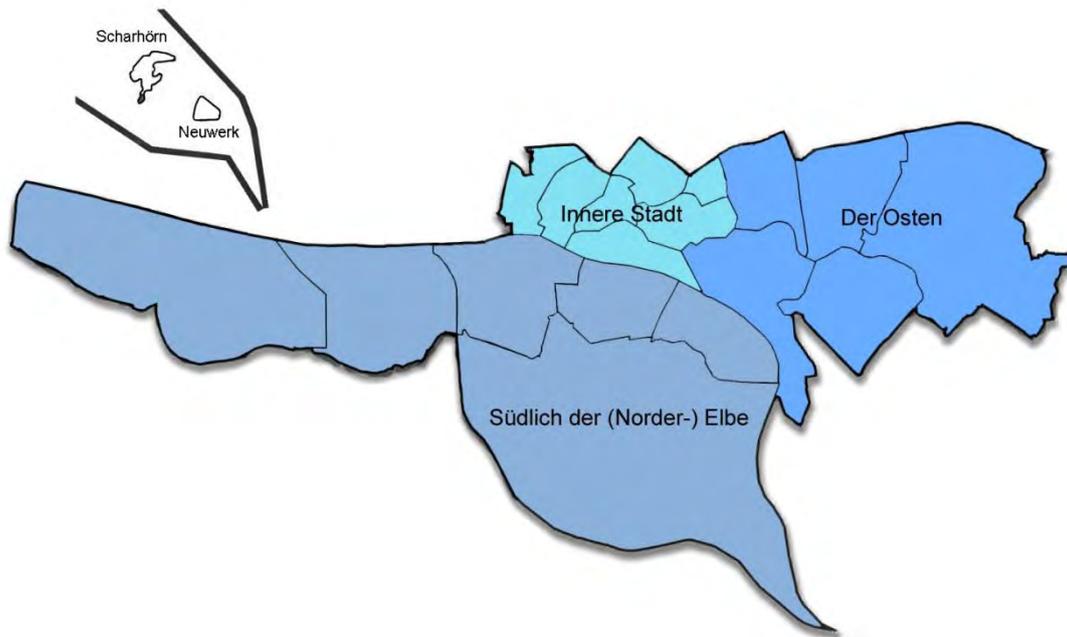
Auch die Frage zum Umgang mit bestehenden Kleingartenflächen und deren evtl. Nutzung von Teilflächen für den Wohnungsbau erfordert eine frühzeitige sorgfältige Prüfung und Abwägung. Kleingärten in Hamburg-Mitte haben eine sehr lange Tradition. Nach dem Zweiten Weltkrieg dienten sie u.a. dazu, obdachlos 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.



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







# Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2022

## 5. Fortschreibung

## Rück- und Ausblick

2011	1. Wohnungsbaukonferenz Hamburg-Mitte
2012	1. Bezirkliches Wohnungsbauprogramm (WBP) Hamburg-Mitte, 85 Potenzialflächen → ca. 6.900 WE
2013	Umfassende Überarbeitung des WBP ca. 130 Potenzialflächen (davon 53 neue Flächen) → ca. 12.000 WE
2014	Fortschreibung des WBP als Ergänzung zu 2013 10 neue Flächen → ca. 500 zusätzliche WE
2016	3. Gesamtfortschreibung des WBP 139 Potenzialflächen (davon 47 neue Flächen) → ca. 19.758 WE
2018	4. Gesamtfortschreibung des WBP 158 Potenzialflächen (davon 58 neue Flächen) → ca. 22.113 WE
2022	5. Gesamtfortschreibung des WBP 164 Potenzialflächen (davon 41 neue Flächen) → ca. 25.700 WE

## 4. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte – Überarbeitung und Fortschreibung 2022

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 den Gesamtfortschreibungen in den Jahren 2016 und 2018 wird nun eine erneute grundlegende Überarbeitung 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 2022, wie schon 2016 und 2018, lassen sich folgende wichtige Beobachtungen festhalten:

- **Auf vielen Standorten des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms konnte erfolgreich die Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben verfolgt werden. Viele Projekte stehen damit nunmehr in Baugenehmigungsverfahren, sind positiv beschieden oder befinden sich im Bau. Realisierte Flächen - hier Erreichung der Bezugsfertigkeit bis März 2022 - sind in der Fortschreibung 2022 nicht mehr enthalten.**
- **Wichtige Bebauungsplanverfahren stehen intensiv in der Bearbeitung mit dem Ziel der zeitnahen Vorwegenehmigungsreife; bei einzelnen „Wohnungsbau-B-Plänen“ konnte inzwischen auf neuem Planungsrecht der hierüber 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 als klassische MK-Standorte von Investorensseite 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 seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit den Investor:innen, Bauherr:innen und Vorhabenträger:innen 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 Bauherr:innen/Investor:innen- und Projektentwickler:innenseite.

Mit der Gesamtfortschreibung konnten insbesondere auch neue Projektflächen mit kurz- und mittelfristiger Realisierbarkeit erfasst und aufgenommen werden. Ebenso stellen wichtigen Potenzialflächen mit langfristiger Perspektive und ausreichendem Mengengerüst weiterhin eine gute Basis für den zukünftigen Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Mitte sicher.

#### **Als die Bezirksstrategie gilt für Hamburg-Mitte weiterhin:**

- ▶ **Wohnungsneubau vorrangig durch Innenentwicklung.**
- ▶ **Mobilisierung von Baupotenzialen überwiegend durch städtebauliche Neuordnung, Stadtumbau und ebenso kleinteilige Nachverdichtung im Bestand (insbesondere im Hamburger Osten und auch auf den Elbinseln). Alle Maßnahmen werden frühzeitig und eng mit der Stadtteilentwicklung und den jeweiligen wohnungspolitischen Zielsetzungen in den Quartieren verschränkt.**
- ▶ **Zentrales Ziel dabei: Stärkung von gemischten, lebendigen und vielfältigen Quartiersstrukturen (Wohnen und Arbeiten mit gezieltem Infrastrukturausbau).**
- ▶ **Ebenfalls wichtig: Aktive Steuerung eines standortgerechten Wohnungsmix (je nach Lage Modifizierung des Wohnungsmix).**
- ▶ **Besondere Anstrengungen in den innerstädtischen Lagen, um dort auch zukünftig öffentlich geförder-ten und bezahlbaren Mietwohnungsbau zu unterstützen und im Bestand ebenso zu sichern.**
- ▶ **Engere Verzahnung von neuen Wohngebieten und bestehenden gewerblichen Nutzungen.**
- ▶ **Sicherung, Entwicklung und Attraktivitätssteigerung schwieriger städtischer Quartiere in einem zielgerichteten, zeitlich befristeten Entwicklungsprozess.**

## 4.1 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 % bzw. 35 % bei den öffentlich geförderten Mietwohnungsanteilen 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 Bauherr:innen und deren Architekt:innen. 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, Projektentwickler:innen/Investor:innen und der Kommunalpolitik.

Diese umfassende 5. Fortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte 2022 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 (s.d.).

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

## Aufbau

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 beinhaltet zurzeit 164 Projekt- und Potenzialflächen (mit mind. 10 Wohneinheiten). In 4 Stadtteilen sind derzeit keine Wohnungsbauentwicklungen möglich.

Die Entwicklungen in der HafenCity, dem Kleinen Grasbrook und dem Veddel Norden als sog. Vorbehaltsgebiete liegen in der planerischen Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und sind deshalb hier nicht erfasst.

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 3 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 „derzeit nicht terminierbar“ abgebildet.

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

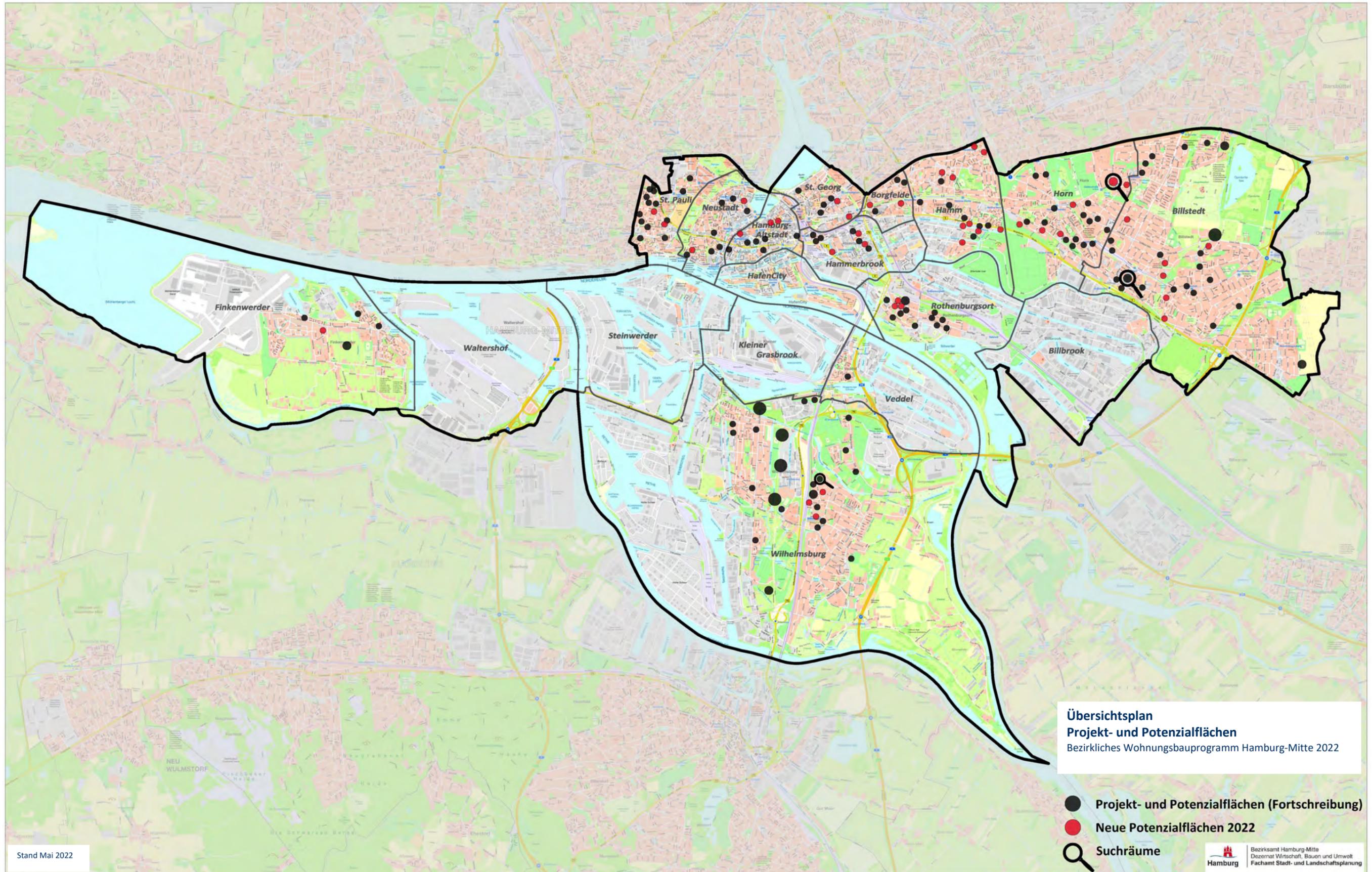
### 3.3 Der Osten

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 2025 ff. zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, weitere Handlungsschritte und Zielkonflikte.



Stand Mai 2022

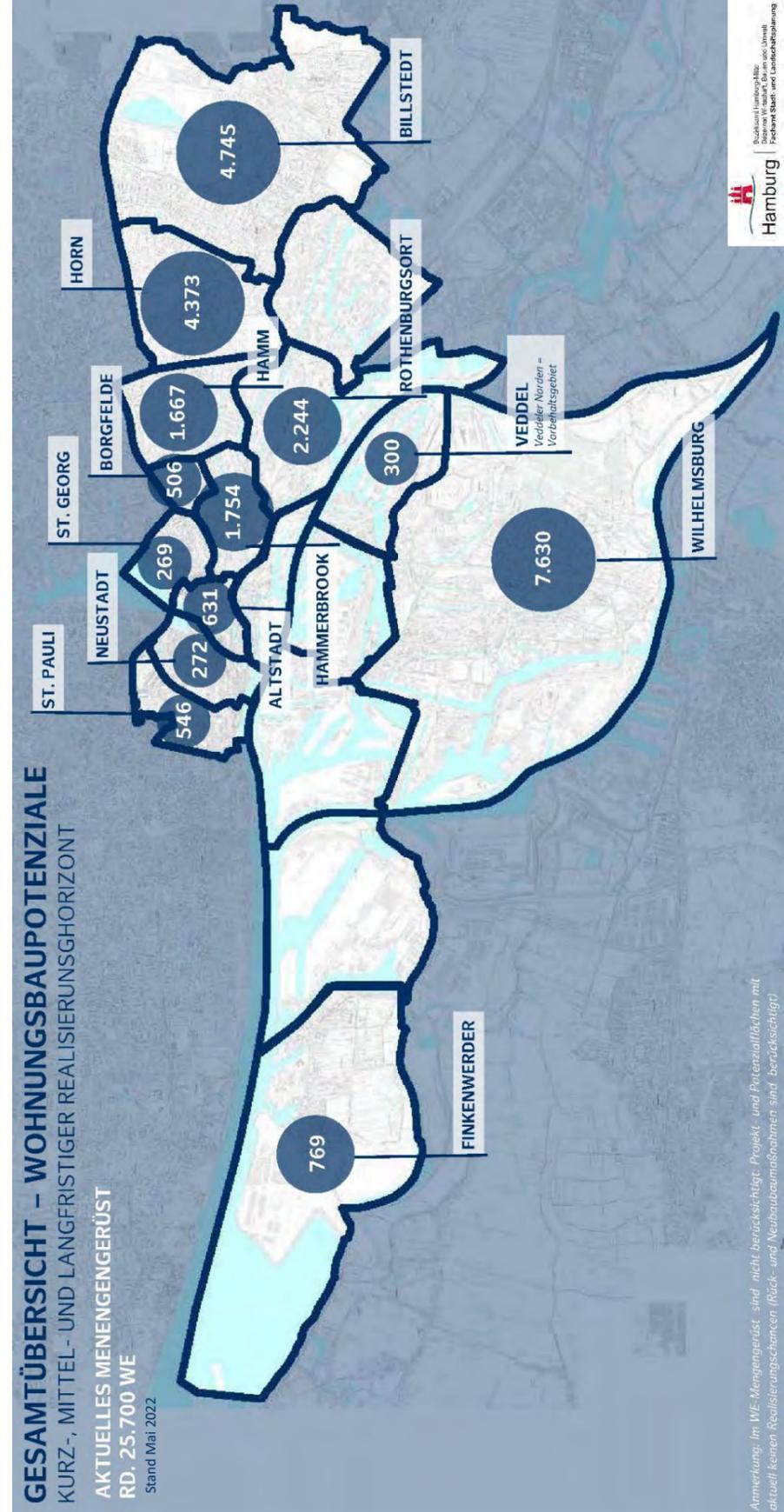
## GESAMTÜBERSICHT – WOHNUNGSBAUPOTENZIALE

KURZ-, MITTEL- UND LANGFRISTIGER REALISIERUNGSHORIZONT

AKTUELLES MENENGERÜST

RD. 25.700 WE

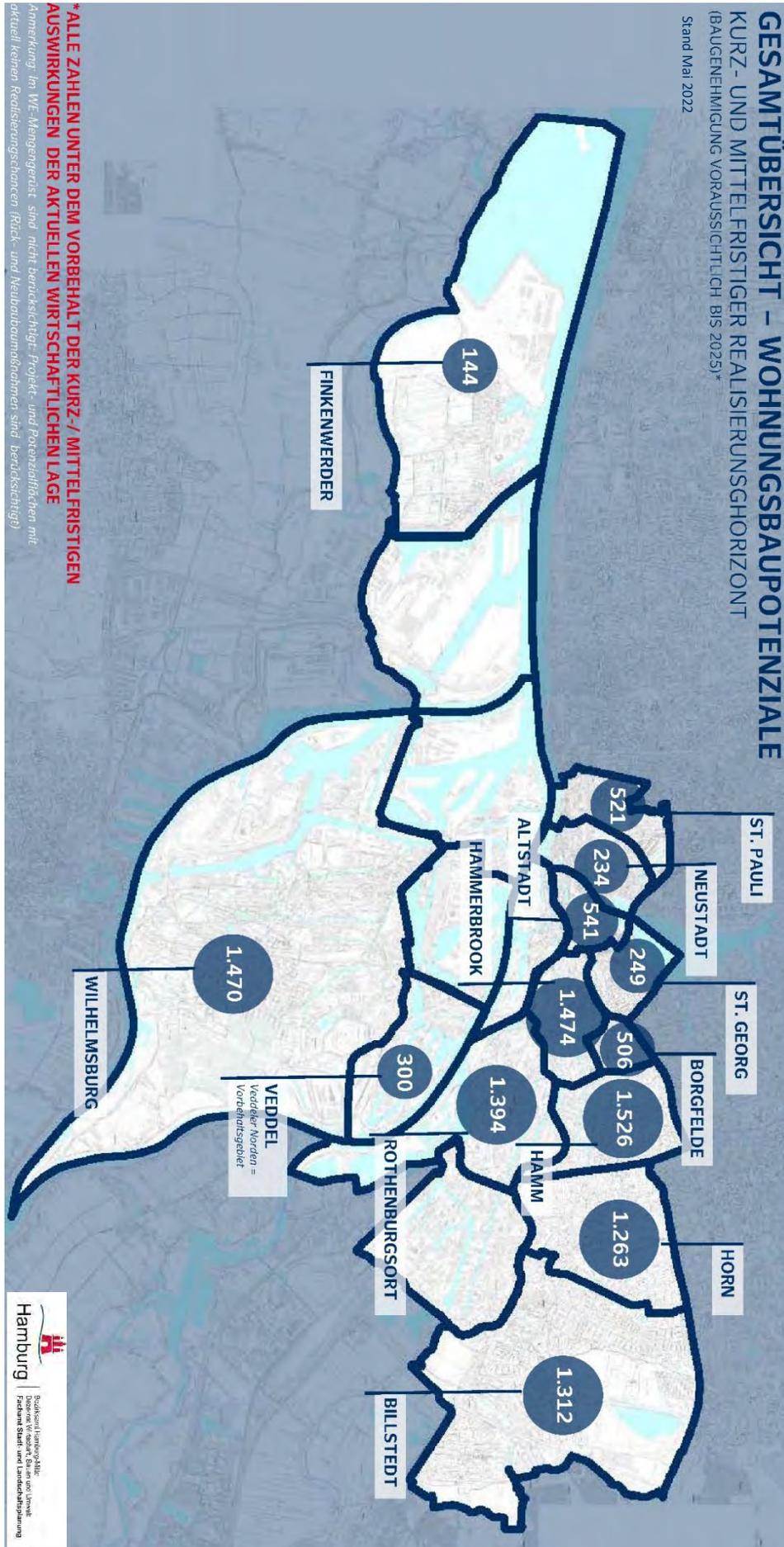
Stand Mai 2022



Anmerkung: Im WE-Mengengerüst sind nicht berücksichtigt: Projekt- und Potenzialflächen mit aktuell keinen Realisierungschancen (Rück- und Neubauraummaßnahmen sind berücksichtigt)

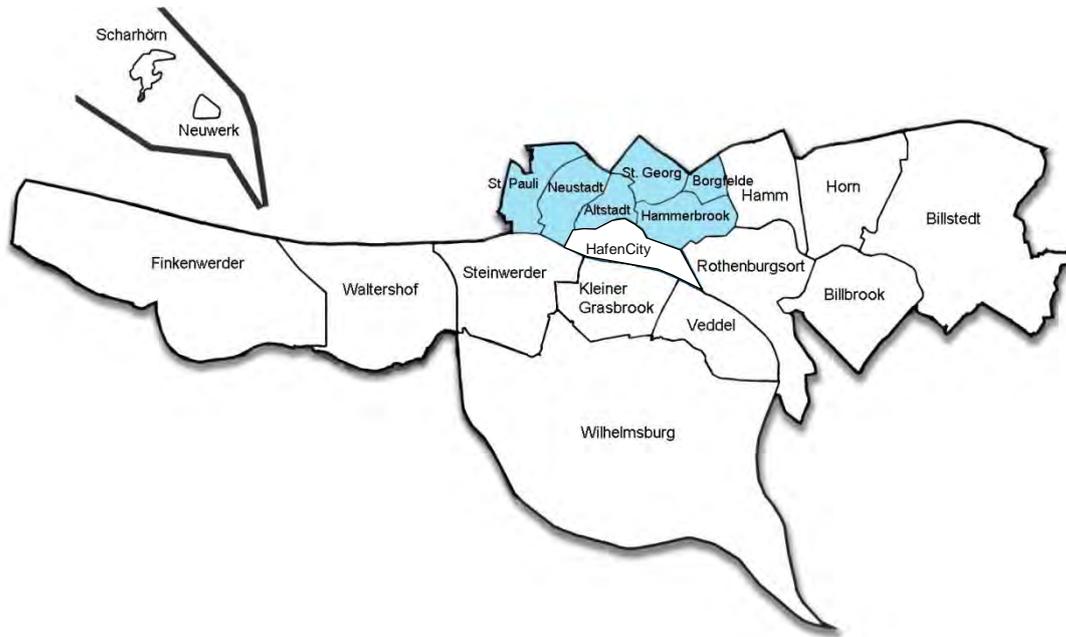
# GESAMTÜBERSICHT – WOHNUNGSBAUPOTENZIALE KURZ- UND MITTELFRISTIGER REALISIERUNGSHORIZONT (BAUGENEHMIGUNG VORAUSICHTLICH BIS 2025)\*

Stand Mai 2022





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

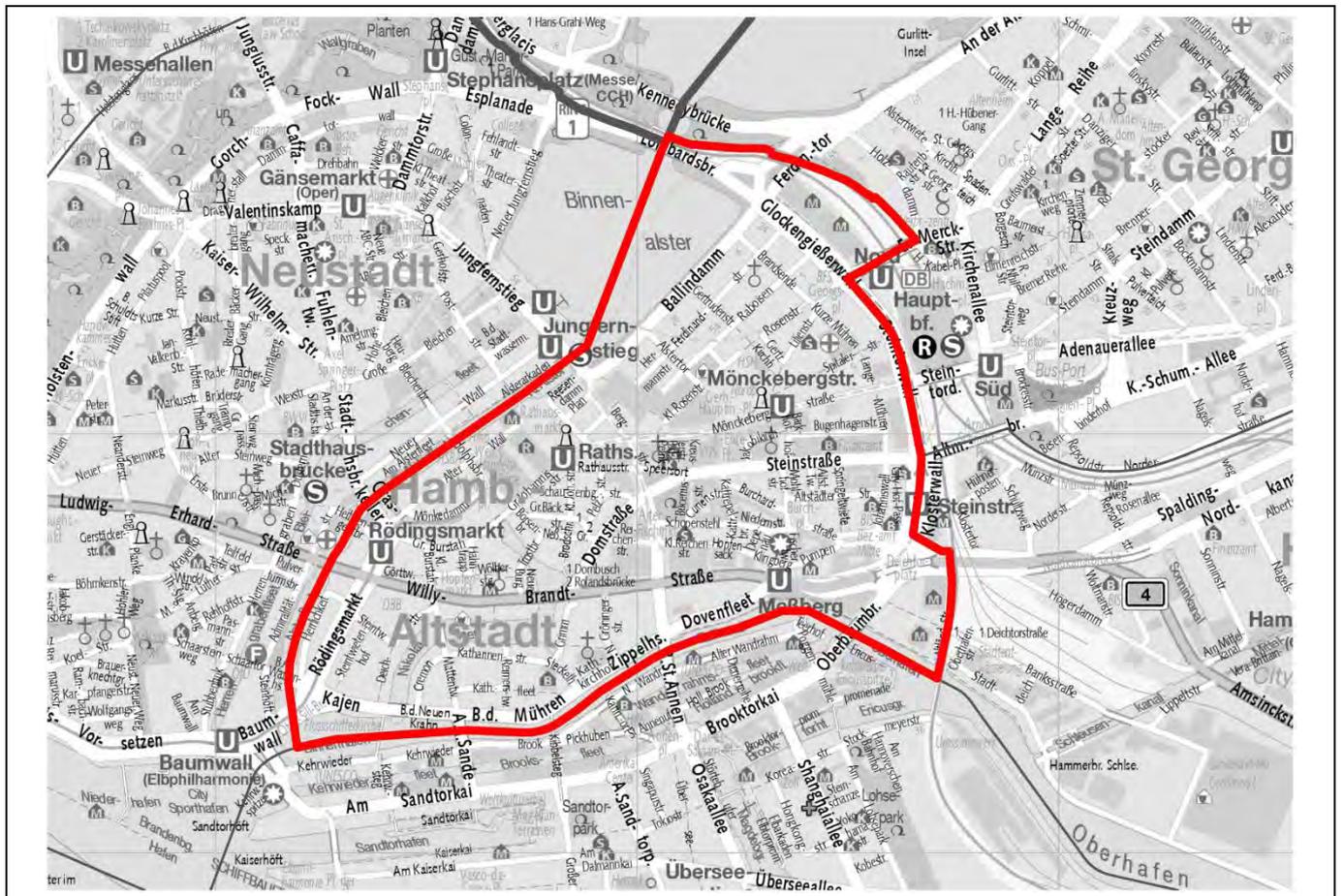


## 4.2 Innere Stadt

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

Hamburg-Altstadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	2.332	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	11,8	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	11,4	14,3	18,0
Haushalte	1.517	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,6	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	61,2	57,9	54,3
Haushalte mit Kindern in %	12,1	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	24,6	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	1,3	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	1.793	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	102	24.345	256.273
Wohnungen	1.424	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,2	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	73,5	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	44,9	32,7	39,1
Sozialwohnungen	165	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	25	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020



## Hamburg-Altstadt

Hamburg-Altstadt ist der historische Siedlungskern Hamburgs und bildet heute den östlichen Teil der Hamburger Innenstadt. Im Westen wird der Stadtteil durch das Alsterfleet, im Norden und Osten durch die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs und den östlichen Wallring und im Süden durch den Zollkanal begrenzt. Auf 1,3 Quadratkilometern leben heute rund 2.332 Menschen. Die ursprüngliche Siedlung, auf die das heutige Hamburg zurückgeht, entwickelte sich ab dem 8. Jahrhundert rund um die damalige Hammaburg zwischen heutigem Domplatz und Petrikirche. 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 bildet auch heute noch der Bereich zwischen Domplatz, Petrikirche und Rathausmarkt.

*Beim Großen Brand von 1842 wurde der nordwestliche Teil der Altstadt etwa zur Hälfte vernichtet. Rd. 20.000 Menschen verloren dabei ihre Wohnung. Noch heute wird die Altstadt maßgeblich durch den Städtebau des Wiederaufbaus nach dem Brand geprägt, erkennbar z.B. am orthogonalen Straßennaster östlich der Binnenalster und in der klassizistischen Anlage des Rathausmarkts und seiner Umgebung. Im Rahmen der vom Senat gezielt vorangetriebenen sog. Citybildung erfolgte zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts der Durchbruch der heutigen Mönckebergstraße (1908-11) und der Bau zahlreicher großer Geschäfts- und Kontorhäuser. Rund ein Jahrzehnt später begann die Entwicklung des Kontorhausviertels zwischen Steinstraße, Klosterwall und Meißberg. Bereits durch diese beiden bedeutenden Maßnahmen der Stadtentwicklung wurde die Wohnfunktion in gewichtigem Maße aus der Innenstadt verdrängt. Eine weitere bedeutende Zäsur stellten die verheerenden Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der anschließende Wiederaufbau im Sinne der funktionsgegliederten und autogerechten Stadt dar, in dessen Zuge u.a. der neue Straßendurchbruch der Ost-West-Straße (im Bereich der Altstadt heute: Willy-Brandt-Straße) entstand. Dadurch wird bis heute der Südteil der Altstadt durch eine breite Verkehrsschneise durchtrennt. Durch diese tiefgreifenden Veränderungen hat sich die Altstadt zu einem Stadtteil mit sehr geringer Wohnbevölkerung entwickelt. Die vorhandenen Wohnnutzungen verteilen sich hauptsächlich auf einzelne Insellagen im Kontorhausviertel (Altstädter Hof u.a.) und im Katharinenviertel bzw. auf der Cremon-Insel.*

Heute ist die Altstadt neben ihrer Funktion als Teil des zentralen Hamburger Einkaufs- und Geschäftsviertels rund um Mönckeberg- und Spitalerstraße sowie als Sitz von Senat und Bürgerschaft auch ein bedeutender Standort für Kunst und Medien: Das Thalia-Theater, die Kunsthalle mit der Galerie der Gegenwart, das Bucerius Kunst Forum und die Deichtorhallen haben ihren Sitz in der Altstadt, ebenso der ZEIT- und der Heinrich Bauer Verlag. Weiterhin sind bedeutende, zum Teil internationale Unternehmenszentralen im Stadtteil angesiedelt.

Seit Beginn des letzten Jahrzehnts verfolgen das Bezirksamt Hamburg-Mitte und die Kommunalpolitik die schrittweise Stärkung der Wohnnutzung in Hamburg-Altstadt, insbesondere auch mit dem Ziel einer stärkeren Belebung der City nach Ladenschluss und Feierabend. Hierbei verfolgt das Bezirksamt bei Wohnungsbauvorhaben im Kontext der spezifischen Standorte mit ihren jeweiligen Rahmenbedingungen die Schaffung eines differenzierten Angebots in unterschiedlichen Preissegmenten und für verschiedene Zielgruppen und Wohnformen. Durch eine derart angestrebte Durchmischung der Bevölkerung können nachhaltige und stabile Nachbarschaften unterstützt werden. Im Wohnungsbauprogramm sind entsprechend differenziert Standorte mit Anteilen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Miet- und Eigentumswohnungen projektiert.

Diese Planungen greifen damit auf der Projektebene die Zielaussagen des aktuellen Innenstadtkonzeptes konkret auf.

Auf Basis der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aufgestellten Bebauungspläne Hamburg-Altstadt 42 und 45 konnten bereits größere Wohnungsbauprojekte in der südlichen Altstadt realisiert werden. Das „Katharinenquartier“ und die Wohnbebauung auf dem Cremon mit zusammen etwa 300 Wohneinheiten einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen tragen deutlich zur Belebung in diesem Bereich bei. Dem Ziel einer Stärkung des Wohnens in der Innenstadt dienten auch die 1989 und 2011 vollzogenen Textplanänderungen zwecks Umwandlung der vormaligen planungsrechtlichen Festsetzungen als Geschäftsgebiet zum Kerngebiet. Hierdurch konnte in wesentlichen Teilen der Altstadt die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung anteiliger Wohnnutzungen geschaffen werden und stellen eine wichtige Basis für die Steuerung laufender Objektplanungen dar.

Ein weiteres aktuelles Bebauungsplanverfahren des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung stellt der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 zur Neuordnung des Bereichs zwischen Willy-Brandt-Straße und Großer Burstah dar. Hier wird unter Wiederaufnahme des historischen Stadtgrundrisses eine Neubebauung für Geschäfts-, Büro- und anteilig auch Wohnnutzungen unter Abbruch der vorherigen Hochhausbebauung entwickelt. In diesem Rahmen sollen im Eckbereich Hahntrapp/Wölberstieg etwa 63 frei finanzierte Mietwohnungen entstehen.

Nach dem Umzug des Bezirksamts Hamburg-Mitte in die Neustadt im Mai 2018 wurde das Ensemble der sog. „City-Höfe“ am Klosterwall zugunsten eines Neubauensembles abgerissen. Auf Grundlage der Ergebnisse eines internationalen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde für das Areal durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 erarbeitet. In einem neuen, den heutigen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Gebäudekomplex als Neuinterpretation des Hamburger Kontorhauses wurde ein differenziertes Nutzungskonzept (Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Hotel, Wohnen) entwickelt. Mit geschütztem Innenhof werden hier u.a. 135 Mietwohnungen realisiert. Davon ein Drittel öffentlich gefördert.

Darüber hinaus sind aktuell zwei bedeutende Wohnungsbauvorhaben projektiert, mit denen die Wohnfunktion in der Hamburger Altstadt in den nächsten Jahren weiter gestärkt werden kann. Für das Gebiet westlich der Domstraße und nördlich des Nikolaifleets wird eine teilweise städtebauliche und funktionale Neuordnung der dort bestehenden Büronutzungen verfolgt. Für das erforderliche Planungsrecht wird derzeit durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Bebauungsplanverfahren Hamburg-Altstadt 50 durchgeführt. In diesem Zusammenhang soll anteilig Wohnungsbau in einer Größenordnung von etwa 160 Wohnungen (zum Teil öffentlich gefördert) entstehen.

Ein weiteres wichtiges Projekt befindet sich derzeit in der finalen Abstimmung. Am Standort Alter Wall sind im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des ehem. Sofitel-Standortes auch zwei neue Wohngebäude mit rd. 100 Wohnungen projektiert.

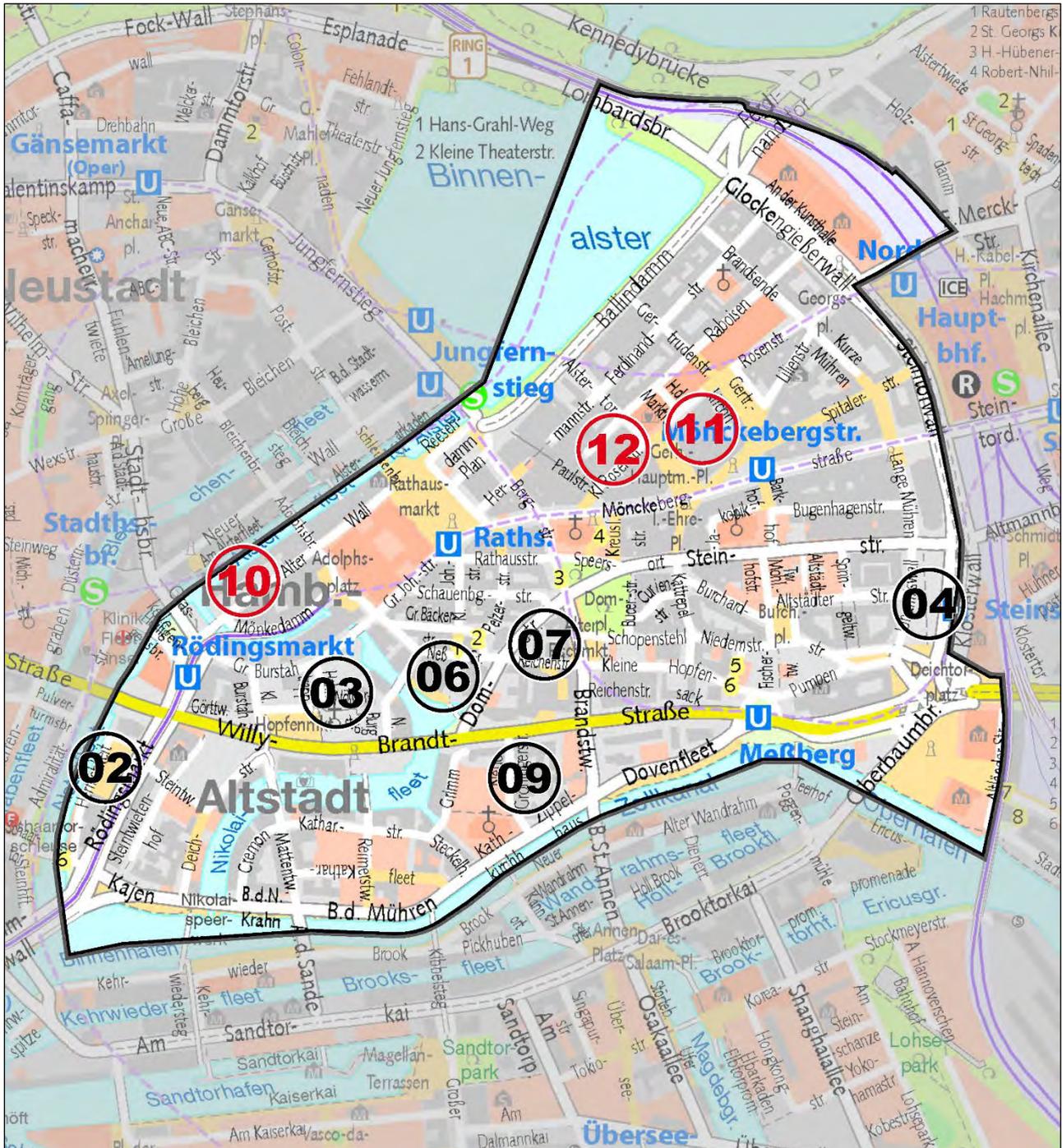
Die bereits im Bestand hohe sehr bauliche Dichte, die begrenzten Flächenreserven und die trotz der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie wieder insgesamt anziehende Mietflächenauslastung bei gewerblich genutzten Immobilien bedingen, dass die Planung neuen Wohnraums in der Altstadt vielfach kleinteilig als komplexe Objektplanungen mit integriertem Wohnungsanteil und in standortspezifischen Einzelprojekten erfolgen muss. Im besonderen Fokus stehen hierbei Flächen, bei denen sich eine Konversion der Nutzungen abzeichnet. Davon betroffen sind heute Standorte mit Bürobauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren, etwa im Umfeld der Willy-Brandt-Straße und mittel- bis langfristig auch im Bereich zwischen Binnenalster und Spitalerstraße. Ein weiteres Potenzial zur Stärkung der Altstadt als Wohnstandort besteht im zurzeit zu beobachtenden Wandel des stationären Einzelhandels unter dem Eindruck der wachsenden Bedeutung des Onlinehandels. Die Reduktion und Reorganisation von Einzelhandelsflächen erfordern eine sorgfältige und konzeptionelle Auseinandersetzung mit der baulichen und funktionalen Neuausrichtung von bislang ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden und Standorten.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die Kommunalpolitik betrachten in diesem Zusammenhang insbesondere neues Wohnen, kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen und die Aufwertung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums neben der unabdingbar erforderlichen Stärkung des Einzelhandels als wesentliche Beiträge zur Steuerung des laufenden Strukturwandels insbesondere im Citybereich und einer insgesamt intensiveren Belebung der Innenstadt.



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

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hamburg-Altstadt



### Neue Potenzialflächen 2022

- HA 10 Alter Wall
- HA 11 Hamburg Commercial Bank
- HA 12 Kleine Rosenstraße/Raboisen

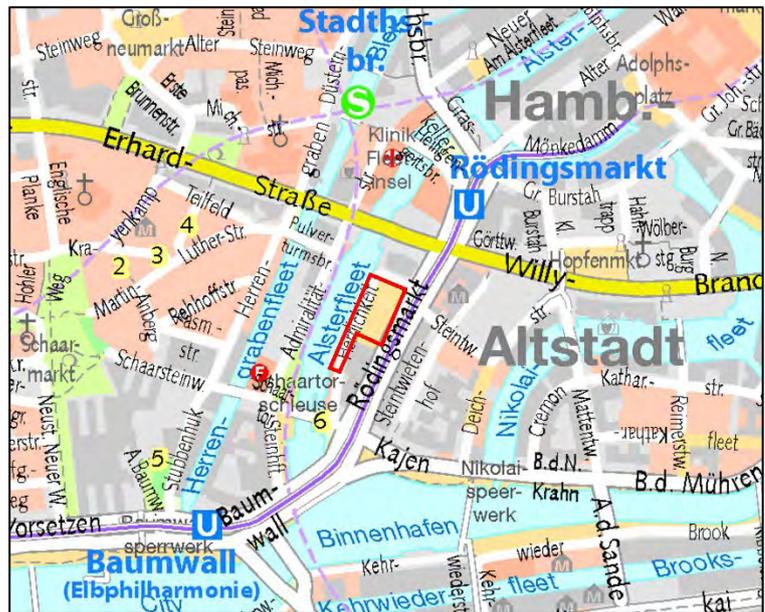
### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| HA 02 Alsterfleet           | HA 06 Bei der Alten Börse / Neß 9          |
| HA 03 Neue Burg / Hahntrapp | HA 07 Große Reichenstraße 7 / Fischmarkt 1 |
| HA 04 Klosterwall 2-8       | HA 09 Neue Grönigerstraße 12               |

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

**aktuell keine  
 Realisierungschancen!**

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

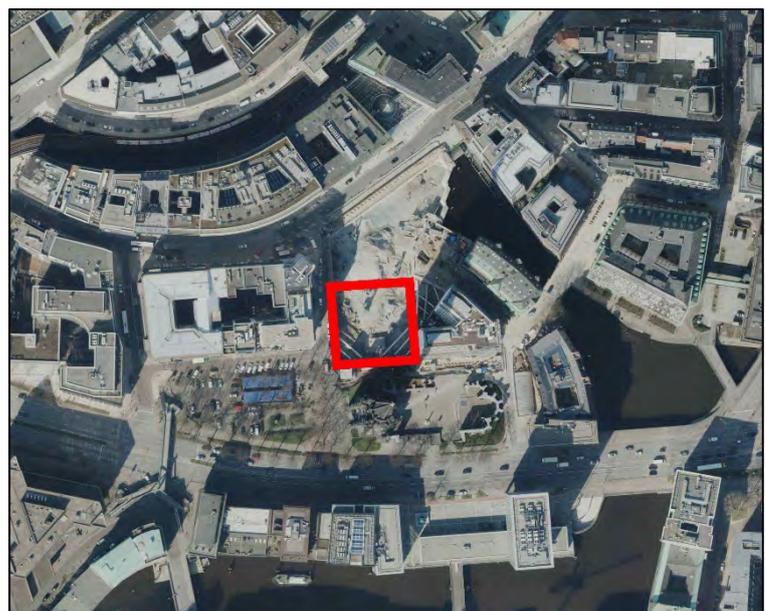
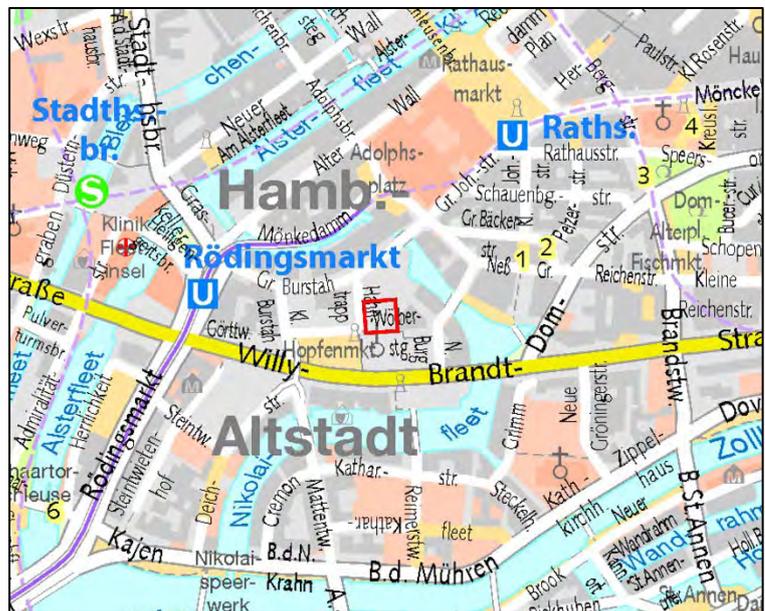


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen Alsterfleet und Rödingsmarkt an einer Hauptverkehrsachse zwischen Innenstadt, HafenCity und Elbe</li> <li>- Parkhaus mit Tankstelle und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, Büronutzung im Staffelgeschoss, zum Teil Straßenverkehrsfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas sind in der benachbarten Neustadt vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Station Rödingsmarkt in 3 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B4/B75) über Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise Verlegung der Straße Herrlichkeit mit neuer Anbindung an den Rödingsmarkt erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 4/Neustadt 1 von 1963</li> <li>- Festsetzung: 7-geschossige Garage und Straßenverkehrsfläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen</li> <li>- Wohngebäude zum Alsterfleet mit Auskragungen über das Fleet</li> <li>- Büro- und Geschäftsgebäude zum Rödingsmarkt sowie Wohnanteile in lärmgeschützter Lage</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- 1- und 2-Personen-Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeithorizont für Betrieb des Parkhauses muss geklärt werden</li> <li>- Ggf. Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erforderlich</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen und dennoch geschützten Lage am Alsterfleet besonders für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Umsetzung ist derzeit nicht absehbar</li> <li>- Lärmbelastung durch Ludwig-Erhard-Straße, Rödingsmarkt und Feuerwehr</li> <li>- Gute Lage am Alsterfleet mit Blickbeziehungen zur HafenCity</li> <li>- Auch nach Aufgabe der Parkhaus-Nutzung wären über 200 durch Baulast gesicherte Stellplätze für umliegende Objekte neu zu errichten/nachzuweisen</li> </ul>

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

Größe in ha	ca. 0,1
WE-Zahl insgesamt	63
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2020
Innenentwicklung	ja



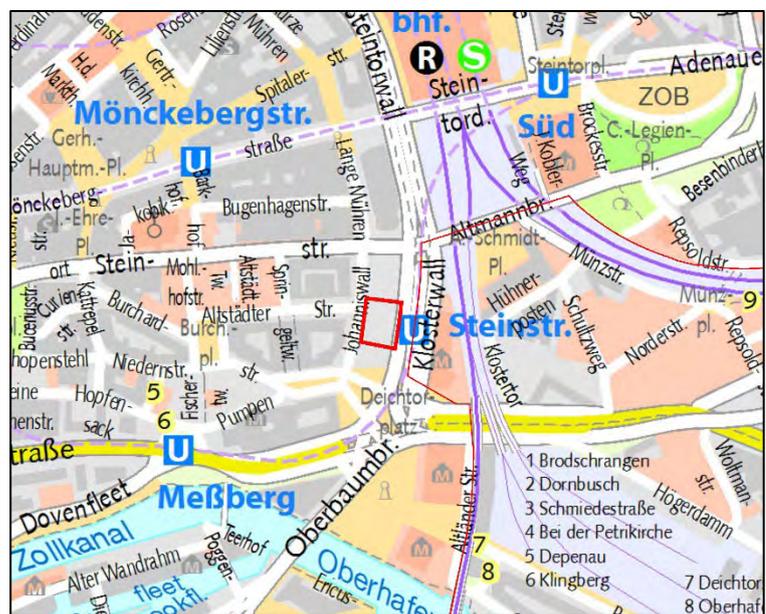
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in der Hamburger Altstadt am Nikolaifleet, in der Nähe des Rathauses, der Patriotischen Gesellschaft und in direkter Nachbarschaft zum Mahnmal St. Nikolai</li> <li>- Die ehemaligen Bürogebäude der Allianzversicherung sowie das Verwaltungsgebäude des Ev.-Luth. Kirchenkreises Hamburg-Ost wurden 2017 rückgebaut, der Rückbau des Anbaus an den Globushof erfolgte 2017 händisch</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt und der HafenCity</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Baumwall und Rathaus sind in 5 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung (B4 / B75) über Willy-Brandt-Straße zu erreichen</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 vom 14.09.2021</li> <li>- Festsetzung: Kerngebiet, 10-geschossig (ab Erdgeschoss ausschließlich Wohnen zulässig)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort</li> <li>- Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses</li> <li>- Blockrandbebauung mit Wohnnutzung im Eckgebäude Hahntrapp / Wölberstieg</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Unterschiedliche Haushaltstypen und Zielgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 46 mit Festsetzung Kerngebiet durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich (Feststellung am 14.09.2021)
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Überarbeitung der Ergebnisse für Wohnungsbauvorhaben wurde 2015 abgeschlossen</li> <li>- Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 wurde am 14.09.2021 festgestellt</li> <li>- Der Baubeginn erfolgte 2020, die Fertigstellung wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 erreicht</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktiver Wohnstandort in hochzentraler und attraktiver Lage inmitten der Hamburger Altstadt</li> <li>- Lärmbelastung durch die Willy-Brandt-Straße</li> <li>- Für die geplanten Wohnungen wurden die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,92
WE-Zahl insgesamt	136
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit Mai 2020 vor
Baubeginn	Juni 2020
Innenentwicklung	ja



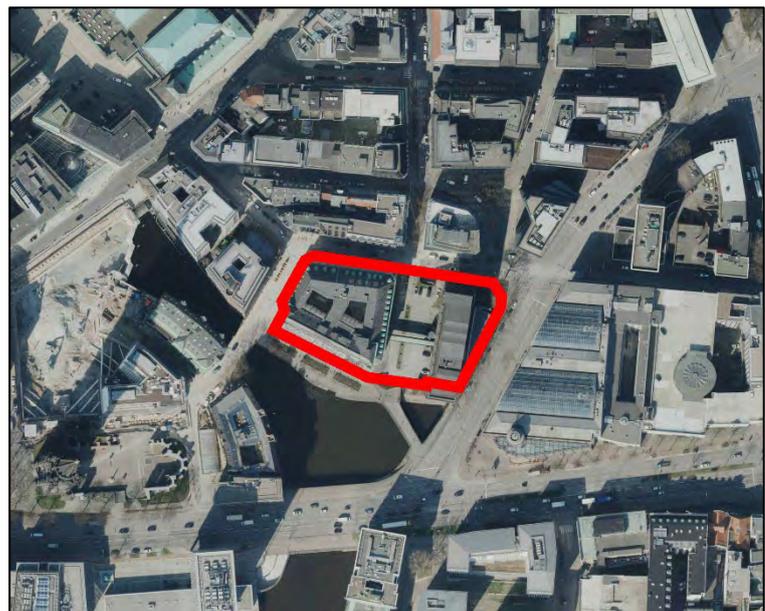
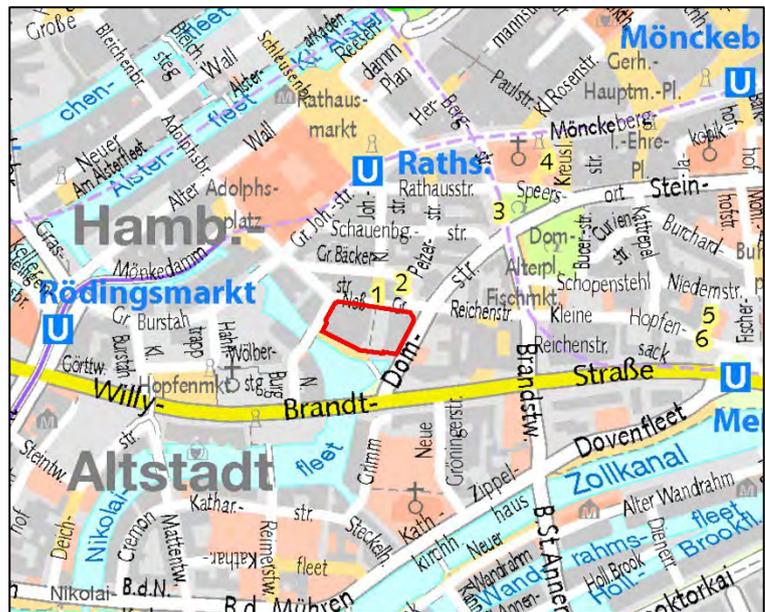
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben liegt in zentraler innerstädtischer Lage am Rande der Hamburger Altstadt, unmittelbar am Wallring</li> <li>- Das Bestandsensemble „City-Höfe“ wurde 2019 abgerissen. Aktuell befindet sich das Neubauvorhaben „Johannkontor“ im Bau</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen HafenCity und im Stadtteil St. Georg (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt)</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof mit Nah- und Fernverkehrsanschlüssen)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung (B4 / B75) über Deichtorplatz, Willy-Brandt-Straße und Amsinckstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht notwendig
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 von 2020</li> <li>- Festsetzung: Urbanes Gebiet, Straßenverkehrsfläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue städtebauliche Struktur mit starkem Bezug zum Kontorhausviertel, als dessen Erweiterung bis zum Wallring</li> <li>- Fassung des Deichtorplatzes als südöstliches Entrée und hochbaulicher Auftakt zum Kontorhausviertel</li> <li>- Blockrandbebauung als Neuinterpretation des Hamburger Kontorhauses (im Mittel 8-geschossige Bebauung)</li> <li>- Differenziertes Nutzungskonzept (Büro, Wohnen, Kita, Einzelhandel, Gastronomie und Kultur) zwecks Belebung des Standortes</li> <li>- Optimierung der Übergänge zwischen Neubau und öffentlichem Straßenraum</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100 % Mietwohnungen, davon 45WE (33%) öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 49 mit Festsetzung Urbanes Gebiet durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erfolgt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ab 2016: Verkauf des ehemals städtischen Grundstücks (Anhandgabe)</li> <li>- Mai 2020: Vorweggenehmigungsreife im B-Plan-Verfahren</li> <li>- Juni 2020: Baugenehmigungen für die drei Bauteile Hotel, Wohnen und Büro mit durchgehendem Gewerbesockel</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuorganisation der Zu- und Abfahrtsituation des Kontorhausviertels zum Deichtorplatz</li> <li>- Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage</li> <li>- Stärkung der Wohnnutzung im Kontorhausviertel</li> <li>- Aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung mussten insbesondere die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden</li> <li>- Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld</li> </ul>

**HA 06 Projekt**  
**„Bei der alten Börse /**  
**Neß 9, ehem.**  
**Commerzbank-Areal“**  
**(Hamburg-Altstadt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,65
WE-Zahl insgesamt	ca. 100
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



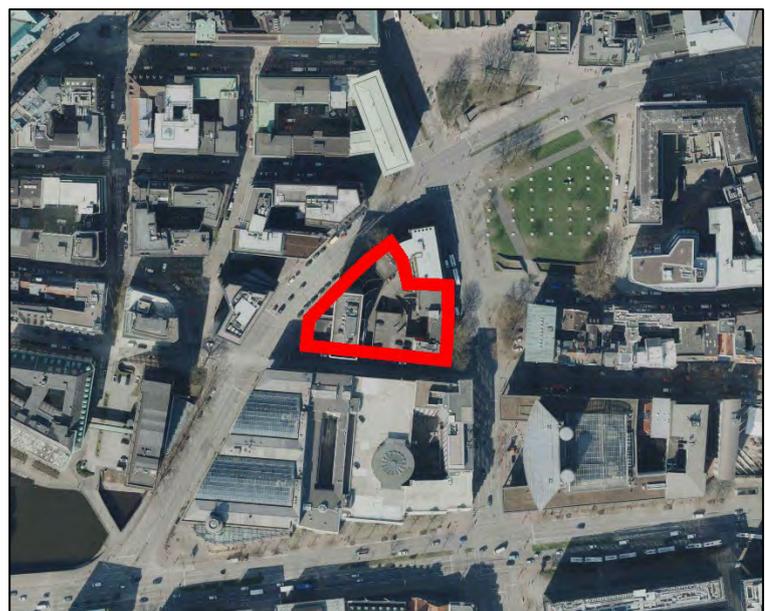
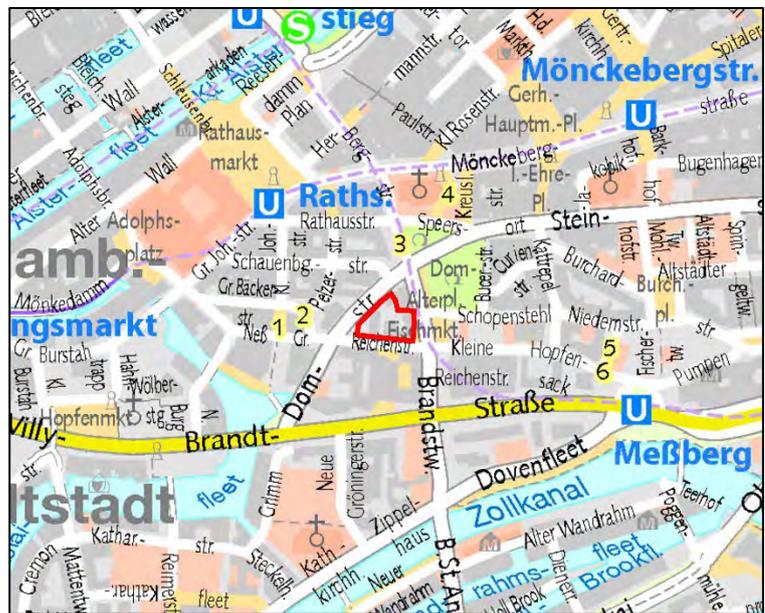
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben liegt in der Nähe der Patriotischen Gesellschaft, nördlich des Nikolaifleets und der Willy-Brandt-Straße in der südlichen Altstadt</li> <li>- Derzeit Leerstand</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Ausstattung des Gebiets mit Nahversorgungsmöglichkeiten (zentrale Lage nahe der großen Einkaufsstraßen) Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der Hafencity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden. Zusätzlich notwendige Kitaplätze sind gem. fachplanerischer Vorgaben zu berücksichtigen.</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Stationen Rödingsmarkt, Rathausmarkt und Meißberg, Bushaltestellen Willy-Brandt-Straße)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung (B4 / B75) über Willy-Brandt-Straße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht notwendig</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Westlich Brodschranken: BS Innenstadt von 1955 Festsetzung: Geschäftsgebiet, 5-geschossig</li> <li>- Östlich Brodschranken: Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 3 von 1962 Geschäftsgebiet, 12-geschossig</li> <li>- Textbebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 Festsetzung: Umwandlung in Kerngebiet nach BauNVO</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss der Bestandsgebäude, Neubau mit Büro- und Wohnnutzung vorgesehen, im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Hamburg-Altstadt 50 wurde am 05.02.2020 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eingeleitet</li> <li>- Geplante Festsetzung: MK, MU, 6-, 8-, 10-geschossig</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb wurde in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und D4, Kommunalpolitik, Oberbaudirektor und Vorhabenträger:in im Sommer 2019 abgeschlossen</li> <li>- Entwicklung des Funktionsplans</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion wurde im April 2022 durchgeführt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für Wohnnutzungen gut geeignet</li> <li>- Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt nahe des Nikolaifleets ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirksamts Hamburg-Mitte</li> <li>- Lärmbelastung von der Willy-Brandt-Straße ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu klären</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,32
WE-Zahl insgesamt	ca. 58
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

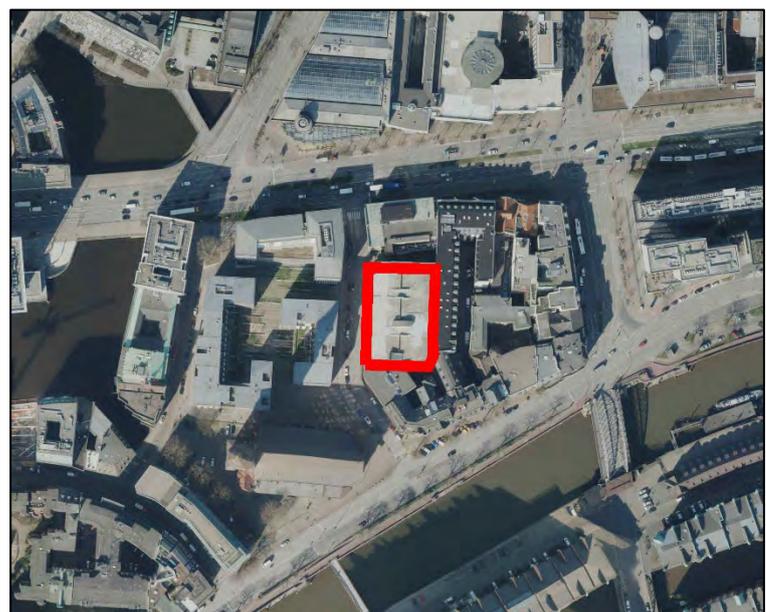
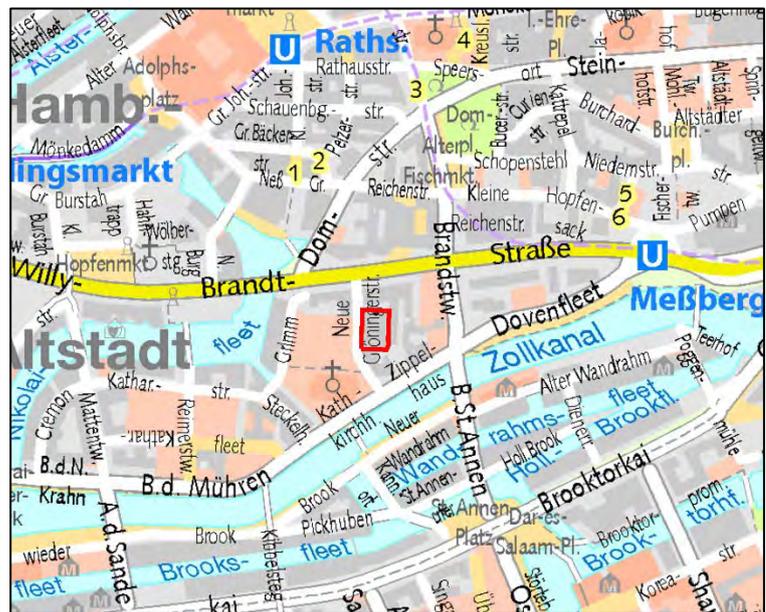


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben liegt zentral in der Hamburger Innenstadt in direkter Nachbarschaft zum Kontorhausviertel und dem Domplatz, nahe der Haupt-Einkaufsstraßen</li> <li>- Aktuell Büronutzung und Parkhaus</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Ausstattung des Gebiets mit Nahversorgungsmöglichkeiten</li> <li>- Schulen und Kitas sind im angrenzenden Stadtteil Neustadt und in der Hafencity (Grundschule am Sandtorpark) vorhanden (zusätzlich notwendige Kitaplätze sind gem. fachplanerischer Vorgaben zu berücksichtigen)</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindungen (U-Bahn-Stationen Mönckebergstraße, Rathausmarkt und Meißberg)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung (B4 / B75) über Willy-Brandt-Straße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungspläne Hamburg-Altstadt 1 von 1962 Festsetzung: Geschäftsgebiet 5-10-geschossig</li> <li>- Textbebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 Festsetzung: Umwandlung in Kerngebiet nach BauNVO</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss der Bestandsgebäude, Neubau mit Bürogebäuden an der Domstraße und Großen Reichenstraße sowie Neubau von Wohngebäuden in Richtung Alter Fischmarkt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert (mind. 30%)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- bis 3-Personen-Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Hamburg-Altstadt 50 wurde am 05.02.2020 eingeleitet</li> <li>- Geplante Festsetzung: MK, MU, 6-, 8-, 10-geschossig</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb (nicht offen, einphasig) wurde in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und D4, Kommunalpolitik, Oberbaudirektor und Vorhabenträger:in im Frühjahr 2018 für die Büronutzung an der Domstraße erfolgreich abgeschlossen; der Entwurf zur Wohnnutzung in Richtung Alter Fischmarkt wird aktuell weiter qualifiziert</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion wurde im April 2022 durchgeführt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für Wohnnutzungen gut geeignet</li> <li>- Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirksamts Hamburg-Mitte und wird ausdrücklich unterstützt</li> <li>- 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)</li> <li>- Lärmbelastung durch angrenzende Straßen ist im Zuge der Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen und zu klären</li> </ul>

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

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	84
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweg- nehmungsbereife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



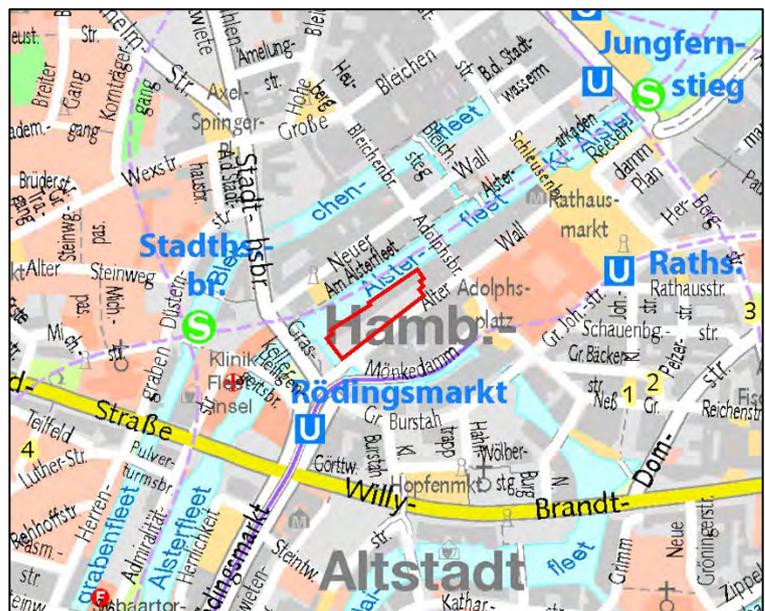
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in der südlichen Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Katharinenquartier</li> <li>- Parkhaus mit Tankstelle (Nutzung dauerhaft aufgegeben)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas in Neustadt und HafenCity vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung über U-Bahn-Stationen Meißberg und Rathaus/Jungfernstieg, die jeweils in rund zehn Minuten fußläufig erreichbar sind</li> <li>- Sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B4/B75) über Willy-Brandt- und Amsinckstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D128/52 von 1955</li> <li>- Festsetzung: Garage (Ga) / Hochgarage</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss des Bestandsgebäudes, Neubau eines Wohngebäudes innerhalb der bestehenden Kubatur</li> <li>- Öffentlichkeitsaffine gewerbliche Nutzungen in der Sockelzone</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Genossenschaftliche Mietwohnungen</li> <li>- 100% öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien
Neues Planungsrecht	- Prüfung, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anhandgabe der Fläche durch LIG an eine Wohnungsbaugenossenschaft im Jahr 2020 erfolgt</li> <li>- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb unter enger Einbindung von Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor Mitte 2021 abgeschlossen</li> <li>- Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung), Oberbaudirektor, Vorhabenträger:in und Architekt:in</li> <li>- Prüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zentrale Lage und die gute ÖPNV-Erschließung qualifizieren den Standort für attraktives, urbanes Wohnen</li> <li>- Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirks und wird ausdrücklich unterstützt</li> <li>- Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: östlich und südlich angrenzend befindet sich das Denkmalensemble „Neue Gröningerstraße / Zippelhaus“</li> <li>- Lärmbelastungen durch Willy-Brandt Straße und Zippelhaus sind durch eine geeignete Anordnung der Wohnräume zu vermeiden</li> <li>- Verkehrs- und Gewerbelärm sind zu untersuchen</li> </ul>

**HA 10 Projekt**  
**„Alter Wall“**  
**(Hamburg-Altstadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,58
WE-Zahl insgesamt	ca. 100
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in zentraler Innenstadtlage zwischen Alsterfleet und Altem Wall, unmittelbare Nachbarschaft zum Rathausmarkt</li> <li>- Hotelnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas in Neustadt und HafenCity vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Rödingsmarkt und S-Bahn-Station Stadthausbrücke, die in jeweils 2-5 Min. fußläufig erreichbar sind)</li> <li>- Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B4/B75) über Willy-Brandt- und Amsinckstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955</li> <li>- Festsetzung: Für Zwecke der Deutschen Bundespost vorbehalten (Festsetzung gem. Rechtsprechung unwirksam)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischnutzung aus Hotel, Büro und Wohnen mit öffentlichkeitsaffinen Gewerbenutzungen in der Sockelzone</li> <li>- Abbruch des südlichen Kopfbaus, Nachverdichtung mit einer siebengeschossigen Bebauung entlang des Alten Walls in der historischen Bauflucht, Aufstockung der sechsgeschossigen Bebauung entlang des Fleets mit zwei bis drei Vollgeschossen</li> <li>- Abbildung einzelner Baukörper mit differenziertem Fassadenbild im Maßstab der historischen Parzellenstruktur der Innenstadt</li> <li>- Wohnnutzung in einem zum Alten Wall und zwei zum Alsterfleet orientierten Bauteilen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist zu prüfen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren unter Einbindung von Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor 2020 abgeschlossen</li> <li>- Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Bezirksamts Hamburg-Mitte (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung), Oberbaudirektor, Denkmalschutzamt, Vorhabenträger:in und Architekt:in; Abschluss der Qualifizierung wird für 2022 angestrebt</li> <li>- Vorhabenträger:in strebt Einreichung eines Vorbescheids- oder Bauantrags für 2022 an</li> <li>- Ein Teil des Bestandsgebäudes wird seit dem Frühjahr 2022 zur Flüchtlingsunterbringung genutzt. Die zeitliche Perspektive dieser Nutzung und eventuelle Anpassungsbedarfe für den Projektzeitplan sind zu klären</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Die Stärkung des Wohnens in Hamburg-Altstadt ist ein zentrales strategisches Entwicklungsziel des Bezirks Hamburg-Mitte
- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen und dennoch geschützten Lage am Alsterfleet in besonderer Weise für das Wohnen geeignet
- Vorhaben leistet Beitrag zur Wiederherstellung des historischen Bebauungsmaßstabs und der historischen Bebauungsstruktur der Innenstadt
- Berücksichtigung des Baumbestands



**HA 11 Projekt  
 „Hamburg  
 Commercial Bank“  
 (Hamburg-Altstadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage zwischen Mönckebergstraße und Binnenalster</li> <li>- Büronutzung (Hamburg Commercial Bank), Einkaufspassage im Erd- und Untergeschoss</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas in St. Georg vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Mönckebergstraße und Schnellbahnknoten Jungfernstieg sind jeweils in wenigen Minuten fußläufig erreichbar)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955 Festsetzung Westteil: Hamburgische Elektrizitäts-Werke Festsetzung Ostteil: Geschäftsgebiet; 5-geschossig und ein Staf-felgeschoss</li> <li>- Textplan Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 50 von 2011 Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in Kern-gebiet</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtlich Mischnutzung aus Büro, Hotel, Wohnen und Einzelhandel, insbesondere in der Sockelzone öffentlichkeitsaffine Nutzungen; Erhalt der Einkaufspassage</li> <li>- Voraussichtlich (Teil-)Abbruch des Bestandes und anschließende Neuentwicklung; städtebauliches und hochbauliches Konzept ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu entwickeln; der Bezirk Hamburg-Mitte verfolgt eine Planung, die sich in die Blocktypologie und den städtebaulichen Maßstab der Innenstadt einfügt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> <li>- Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen in Abstimmung</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Ist zu prüfen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkauf an aktuelle Eigentümer:in Ende 2020 abgeschlossen</li> <li>- Vorstellung erster konzeptioneller Überlegungen zum städtebaulichen und Nutzungskonzept bei Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, D4) und Oberbaudirektor erfolgt</li> <li>- Weitere Abstimmungen zum städtebaulichen und Nutzungskonzept zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor geplant</li> <li>- Städtebauliches und hochbauliches Qualifizierungsverfahren in Abstimmung mit Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor geplant</li> <li>- Entwicklung des Standorts frühestens Mitte der zwanziger Jahre nach Abschluss des für 2024 geplanten Umzugs der Hamburg Commercial Bank</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

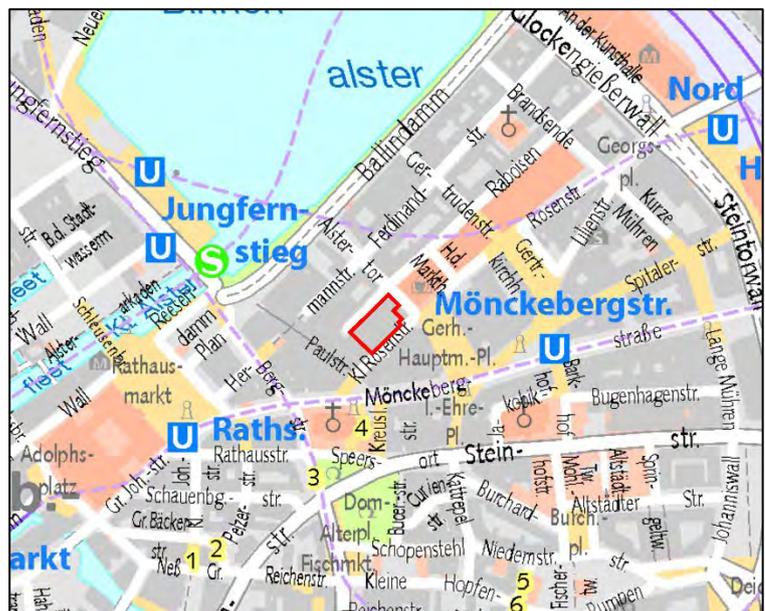
- Die Stärkung des Wohnens in Hamburg-Altstadt ist ein zentrales strategisches Entwicklungsziel des Bezirks Hamburg-Mitte
- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen und dennoch geschützten Lage an Gerhart-Hauptmann-Platz und Rosenstraße in besonderer Weise für das Wohnen geeignet
- Neuentwicklung kann einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und Aufwertung des Gerhart-Hauptmann-Platzes und der Rosenstraße leisten
- Klärung wie diverse öffentliche Veranstaltungen auf dem Gerhart Hauptmann Platz mit einer Wohnnutzung vereinbar sind bzw. welche Schutzmaßnahmen ggf. erforderlich sind
- Direkt angrenzend befindet sich ein geschütztes Ensemble, der Gerhart-Hauptmann-Platz und Ida-Ehre-Platz
- Berücksichtigung des Baumbestands



**HA 12 Projekt**  
**„Kleine Rosen-**  
**straße/Raboisen“**  
**(Hamburg-Altstadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 50
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage zwischen Mönckebergstraße und Binnenalster</li> <li>- Warenhaus, Parkhaus</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas in St. Georg vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Mönckebergstraße und Schnellbahnknoten Jungfernstieg, in wenigen Minuten fußläufig erreichbar)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955</li> <li>- Festsetzung Raboisen: Geschäftsgebiet 4-5 geschossig</li> <li>- Textplan Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 50 von 2011</li> <li>- Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in Kerngebiet</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischnutzung aus Büro und Wohnen, Einzelhandel/öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss</li> <li>- Abbruch des Bestandsgebäudes einschließlich der Verbindungsbrücke zum südlich gelegenen Haupthaus des Warenhauses</li> <li>- Städtebauliches und hochbauliches Konzept ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu konkretisieren; grundsätzlich verfolgen das Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Eigentümer:in einen Neubau, der sich in Typologie und städtebaulichem Maßstab in die Innenstadt einfügt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung erster konzeptioneller Überlegungen zum städtebaulichen und Nutzungskonzept beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt</li> <li>- Eigentümer:in lässt städtebaulich-hochbauliche Studie erstellen</li> <li>- Weitere Abstimmung zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor auf Grundlage der Studie geplant</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stärkung des Wohnens in Hamburg-Altstadt ist ein zentrales strategisches Entwicklungsziel des Bezirks Hamburg-Mitte</li> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen und dennoch geschützten Lage in besonderer Weise für das Wohnen geeignet</li> <li>- Neuentwicklung kann durch Neustrukturierung der Erdgeschosszone und Rückbau der über die Kleine Rosenstraße führenden Brücke einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und Aufwertung der Straße leisten</li> <li>- Klärung wie diverse öffentliche Veranstaltungen auf dem Gerhart Hauptmann Platz mit einer Wohnnutzung vereinbar sind bzw. welche Schutzmaßnahmen ggf. erforderlich sind</li> </ul>



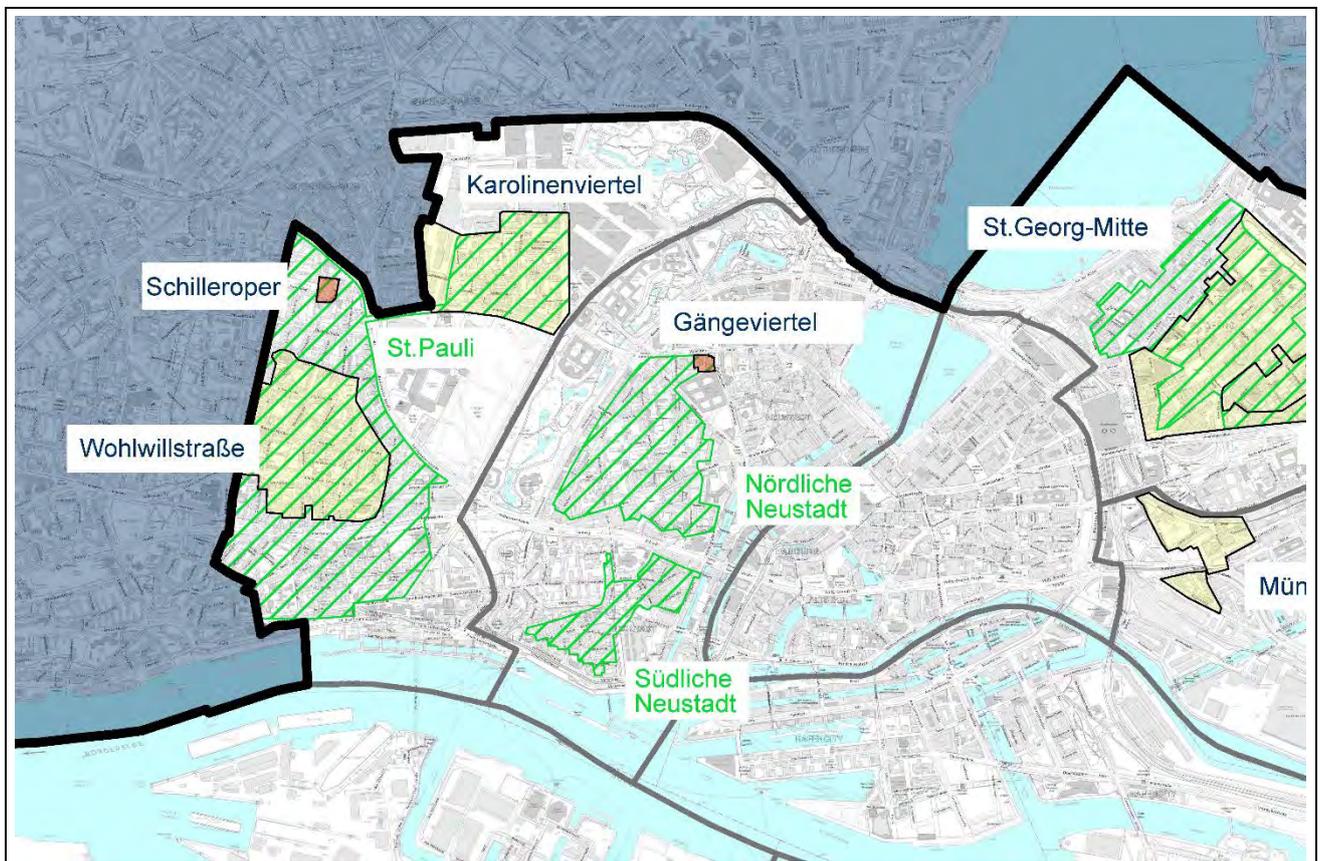
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Neustadt			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	12.689	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	11,3	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	14,9	14,3	18,0
Haushalte	8.681	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,2	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	11,4	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	27,2	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	2,3	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	5.610	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	651	24.345	256.273
Wohnungen	7.571	147.763	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,9	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	63,2	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	38,0	32,7	39,1
Sozialwohnungen	1.009	20.729	76.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	219	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Sanierungsgebiet Neustadt SU 2 (Gängeviertel / Valentinskamp)	59
Soziales Erhaltungsgebiet Nördliche Neustadt	5.939
Soziales Erhaltungsgebiet Südliche Neustadt	3.458

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## Neustadt

Die Neustadt grenzt im Westen, getrennt durch den Verlauf des historischen Wallrings, an St. Pauli, im Süden an die Elbe und im Norden an den Stadtteil Rotherbaum im Bezirk Eimsbüttel. Im Osten bildet das Alsterfleet die Grenze zum Stadtteil Hamburg-Altstadt. Der Stadtteil bildet den westlichen Teil der Hamburger Innenstadt mit einem diversifizierten und vornehmlich hochwertigen Einzelhandelsangebot insbesondere in den Straßen Neuer Wall, Große Bleichen, Poststraße und Colonnaden, zentralen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (diverse Senatsbehörden, Justizforum, Bezirksamt Hamburg-Mitte) und der Kultur (Staatsoper, Laeiszhalle, Museum für Hamburgische Geschichte) sowie den Zentralen zahlreicher Privatunternehmen. Gleichzeitig ist die Neustadt ein bedeutender innerstädtischer Wohnstandort und durch Anlagen wie Jungfernstieg und Binnenalster, die Elbpromenade zwischen Baumwall und Landungsbrücken und die Hauptkirche St. Michaelis ein wichtiger Identifikationsort für die Hamburger Bevölkerung und Touristen. Die im Verlauf des Wallrings gelegenen und bis in das benachbarte St. Pauli reichenden Parkanlagen von Planten und Blomen und Altem Elbpark sind zudem wichtige innerstädtische Naherholungs- und Freizeitziele.

*Ursprünglich siedelten sich im Gebiet des heutigen Stadtteils Neustadt vorwiegend Angehörige der Mittel- und Unterschicht an, deren Zahl um 1890 auf 100.000 gestiegen war. Aufgrund der extrem hohen Bevölkerungsdichte und der schlechten hygienischen Verhältnisse insbesondere in den sog. Gängevierteln gehörte die Neustadt zu den Teilen Hamburgs, die von der Cholera-Epidemie des Jahres 1892 besonders stark betroffen waren. Bereits um 1900 verabschiedete der Senat daher ein umfangreiches Flächensanierungsprogramm für große Teile der Neustadt, um gesunde Wohnverhältnisse für die überwiegend im prosperierenden Hafen der Hansestadt arbeitende Bevölkerung zu schaffen. In der Zeit des Nationalsozialismus wurde die Flächensanierung der Gängeviertel aus ideologischen Gründen fortgesetzt, da sie als Hochburgen von Sozialdemokraten und Kommunisten betrachtet wurden. Die Wohngebäude um den Bäckerbreitengang waren bereits zuvor abgerissen worden, nachdem 1890-1893 mit dem Durchbruch der Kaiser-Wilhelm-Straße begonnen worden war. Mit dem in der Nachkriegszeit in den 50er Jahren aufgestellten Generalverkehrsplan wurden die Grundzüge des innerstädtischen Stadtgrundrisses zum Wiederaufbau festgelegt. Im Zuge der Umsetzung wurde u.a. die sechsspurige Ost-West-Straße (im Bereich der Neustadt heute Ludwig-Erhard-Straße) angelegt, die bis heute eine markante räumliche Zäsur innerhalb der Neustadt darstellt.*

Der Charakter der Neustadt hat sich im Zuge der Flächensanierungen und der anschließenden Bebauung vorrangig mit Geschäfts- und Bürogebäuden und des Wiederaufbaus und mit den hiermit verbundenen Veränderungen des Stadtgrundrisses grundlegend gewandelt. Die Neustadt zählt mit einer Fläche von 2,3 Quadratkilometern und derzeit rund 12.689 Bewohnerinnen und Bewohnern insgesamt zu den bevölkerungsärmeren Stadtteilen Hamburgs, hat gleichwohl eine große Bedeutung als innerstädtischer Wohnstandort. Umfangreiche Altbauwohnungsbestände, aber auch Wohnungsbauten aus den 1960er-Jahren, finden sich vor allem im Zentrum und Westen des Stadtteils im näheren und weiteren Umfeld des Großneumarkts und im Süden zwischen Ludwig-Erhard-Straße und Elbe. Seit Beginn des Jahrtausends verzeichnet dabei vor allem das Umfeld der Hauptkirche St. Michaelis eine verstärkte Wohnungsbauaktivität.

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

Im Jahr 2012 wurden weiterhin Projekte mit öffentlich geförderten Mietwohnungen am Bäckerbreitengang und frei finanzierten Mietwohnungen an der Gerstäckerstraße mit zusammen 85 neuen Wohneinheiten fertiggestellt, 2017 folgte ein größerer Büro- und Wohnhauskomplex nahe der S-Bahn-Station „Stadthausbrücke“ an der Blockecke Düsternstraße/Alter Steinweg mit über 40 genossenschaftlichen Mietwohnungen in geschützter Lage im Blockinnenbereich.

Der Stärkung der Wohnnutzungen in der Innenstadt dient auch die 2011 mit der Aufstellung des Textbebauungsplans Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 vollzogene Umwandlung des zuvor in weiten Teilen der Neustadt – und der Altstadt – festgesetzten Geschäftsgebiets zu Kerngebiet (MK), mit der erstmals die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für anteilige Wohnnutzungen geschaffen wurde.

Eine zentrale Wohnungspolitische Zielsetzung und wichtige Fachaufgabe besteht heute darin, insbesondere die Sicherung und Stärkung der Neustadt als Wohnstandort insbesondere für Familien und weniger finanzkräftige Haushalte (Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung) weiterhin zu verfolgen.

In der südlichen Neustadt besteht seit Jahren ein erheblicher Aufwertungs- und Umwandlungsdruck. Um diesem Umstand zu begegnen, wurde bereits im Jahr 1995 für die südliche Neustadt einschließlich 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, ohne die wichtige (Weiter-)Entwicklung des Stadtteils zu behindern. 2021 wurde im Rahmen einer Evaluation bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt weiterhin gegeben sind. Auch für die nördlich angrenzenden Wohngebiete rund um den Großneumarkt hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte aufgrund des zunehmenden Aufwertungs- und Umwandlungsdrucks inzwischen eine Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassen, die als Soziale Erhaltungsverordnung Nördliche Neustadt am 10.03.2018 in Kraft trat.

Der in der Praxis sehr wirkungsvolle Vollzug in den bezirklichen Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung liegt beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Bei allen geplanten Bauvorhaben, Änderungen der Nutzung oder Umwandlungsbegehren wird geprüft, ob die Zielsetzungen des Milieuschutzes gefährdet sind. Genehmigungen nach der Sozialen Erhaltungsverordnung oder nach § 250 BauGB (seit November 2021) werden erteilt, wenn ein Rechtsanspruch besteht oder wenn eine Gefährdung dieser Ziele ausgeschlossen respektive abgewendet werden kann. Zudem besteht ein Allgemeines Vorkaufsrechts nach §§ 24-28 BauGB, das jedoch aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 derzeit nur sehr eingeschränkt ausgeübt werden kann.

Das so genannte „Gängeviertel“ zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Speckstraße ist das letzte Gebäudeensemble, in dem die Wohn- und Arbeitsverhältnisse des 19. Jahrhunderts noch heute nachvollzogen werden können. Es wurde im Herbst 2011 als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet nach §142 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgelegt. Die 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 e.G.“ wurde 2012 aufgenommen. Mit erheblichem Fördermitteleinsatz sollen die Gebäude grundlegend saniert und in diesem Zuge rund 70 neue Wohnungen geschaffen werden unter gleichzeitigem Erhalt der kleinteiligen Nutzungsmischung mit Ateliers, Werkstätten und Veranstaltungsräumen etc. in ca. 20 Gewerbeeinheiten mit einer kulturellen und kreativen Schwerpunktsetzung. Aufgrund weiterer erforderlicher Verhandlungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, der Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.G. und dem Gängeviertel e.V. ruhte das Verfahren zwischenzeitlich. Im Jahr 2019 wurde u.a. durch die Unterzeichnung eines Erbbaurechtsvertrages die Grundlage für die Fortsetzung der Sanierung geschaffen. Auf Basis der Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts (beschlossen im Dezember 2019) wurden die Laufzeit des Verfahrens bis 2027 verlängert und die Planungen für die weiteren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wieder aufgenommen.

In der Neustadt wird in den nächsten Jahren die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung verfolgt gezielt, durch neue Wohnungsbauprojekte Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten und für verschiedene Wohnformen zu unterstützen. Dabei gilt es, die Wohnfunktion auch über eine Durchmischung der Bevölkerung zu stärken und hierdurch den Erhalt bzw. die Bildung stabiler Nachbarschaften zu unterstützen. Hierüber werden ebenso im Rahmen konkreter Objektplanungen die Zielaussagen des aktuellen Innenstadtkonzepts aufgegriffen

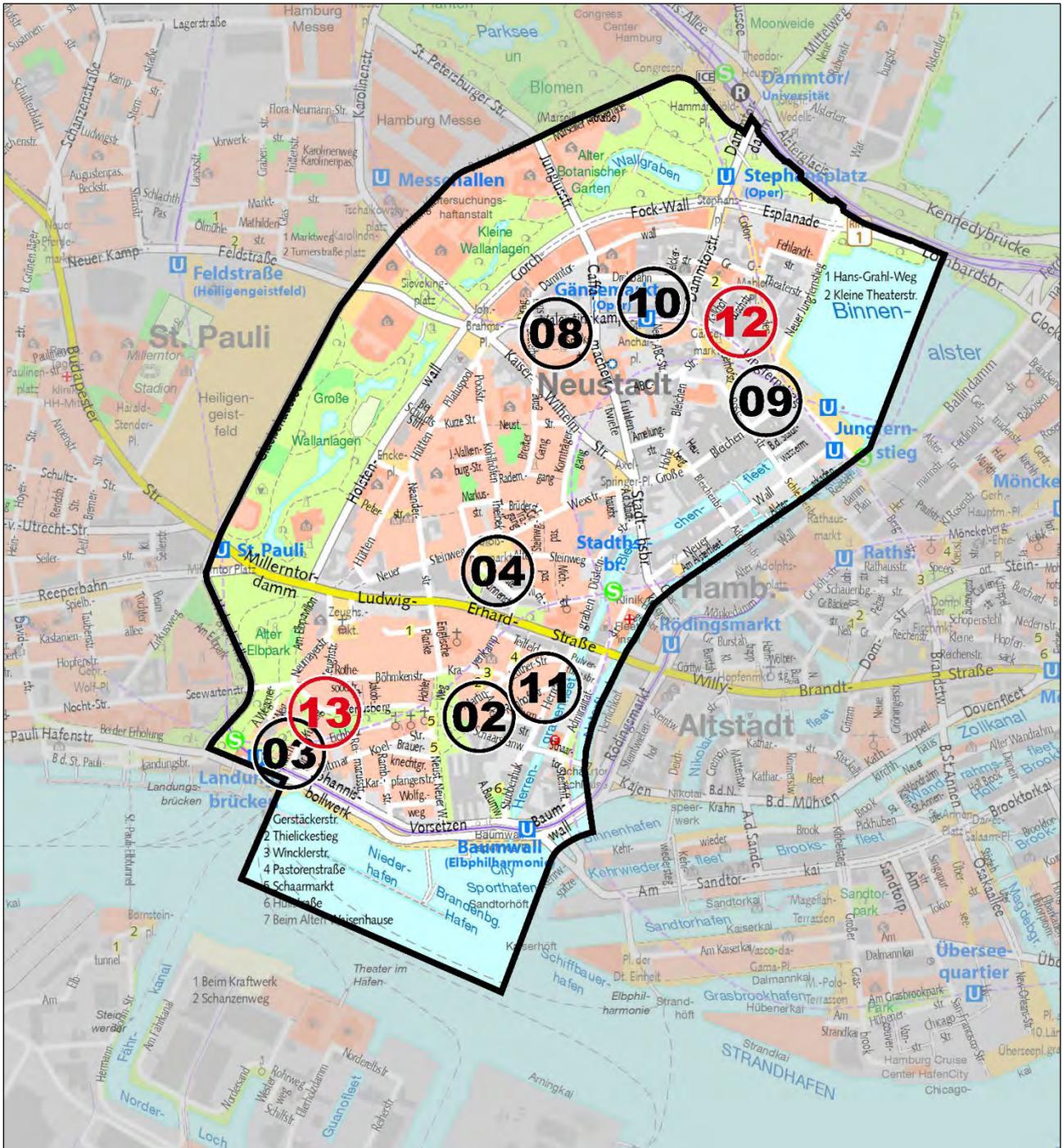
Im Wohnungsbauprogramm sind entsprechende Standorte mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Miet- und Eigentumswohnungen projektiert. Auf Basis des vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Neustadt 42 (Hafentor) werden in unmittelbarer Nähe zu den Landungsbrücken 43 Wohnungen mit einem Anteil von über 50 % öffentlich geförderten Mietwohnungen (darunter auch Wohnungen für Studierende mit Assistenzbedarf und Senioren) geschaffen. Weiterhin wurde Anfang 2019 am Standort Am Elbpavillon/Neumayerstraße der Bau von 38 Wohnungen mit einem Anteil von 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen abgeschlossen.

Die in der Neustadt insgesamt bestehende sehr 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 Kernnutzungen belegt sind. Bei Letzteren handelt es sich zum Teil auch um sogenannte Sekundärnutzer, die kurz- bis mittelfristig eine konkrete Verlagerung verfolgen. Zur Erreichung dieser Fachziele muss zunehmend die Umwandlung von Büro- und gewerblich genutzten Flächen verfolgt werden. Ein weiteres Potenzial zur Stärkung der Neustadt als Wohnstandort besteht im zurzeit zu beobachtenden Wandel des stationären Einzelhandels unter dem Eindruck der wachsenden Bedeutung des Onlinehandels. Die Reduktion und Reorganisation von Einzelhandelsflächen erfordern eine sorgfältige und konzeptionelle Auseinandersetzung mit der baulichen und funktionalen Neuausrichtung von bislang ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden und Standorten.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die Kommunalpolitik betrachten in diesem Zusammenhang insbesondere neues Wohnen, kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen und die Aufwertung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums neben der unabdingbar erforderlichen Stärkung des Einzelhandels als wesentliche Beiträge zur Steuerung des laufenden Strukturwandels insbesondere im Citybereich und einer insgesamt intensiveren Belegung der Innenstadt.

Bedeutende Vorhaben im Zusammenhang dieser strategischen Neuausrichtung von bisher rein gewerblichen Standorten sind u.a. der projektierte Umbau des Gebäudeensembles des Hamburgers Hofes zwischen Jungfernstieg und Poststraße und die komplexen Rück- und Neubauentwicklungen auf den Standorten der heutigen Gänsemarktpassage und des ehemaligen Deutschlandhauses. Bei allen genannten Vorhaben wird neben einer gewerblichen Kernnutzung eine anteilige Wohnnutzung mit jeweils 20 bis 45 Wohneinheiten realisiert.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Neustadt



### Neue Potenzialflächen 2022

- NS 12 Gänsemarkt 50
- NS 13 Kuhberg/Venusberg

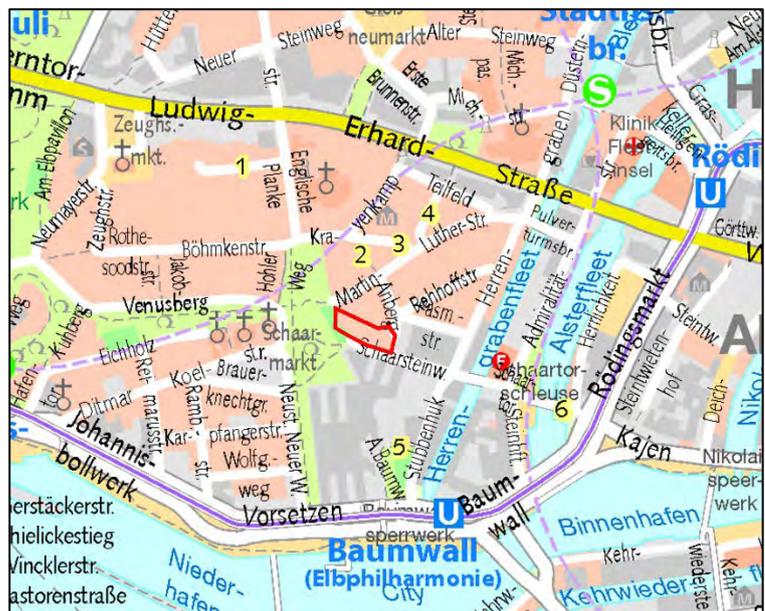
### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- |       |                  |       |                           |
|-------|------------------|-------|---------------------------|
| NS 02 | Scharsteinweg 14 | NS 09 | Hamburger Hof             |
| NS 03 | Hafentor         | NS 10 | Deutschlandhaus           |
| NS 04 | Großneumarkt 50  | NS 11 | Ledigenheim Rehhoffstraße |
| NS 08 | Gängeviertel     |       |                           |

**NS 02 Projekt**  
**„Schaarsteinweg 14“**  
**(Neustadt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	49
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



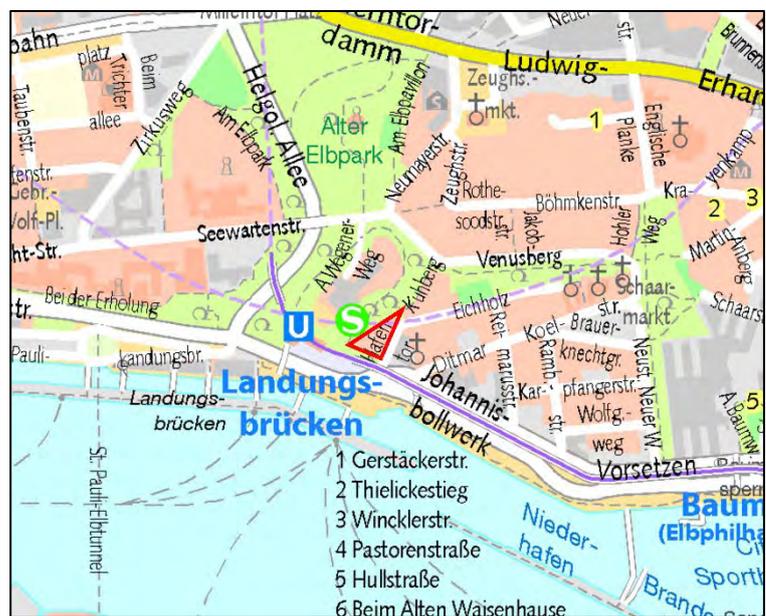
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich nördlich des Schaarsteinwegs/westlich Anberg in der südlichen Neustadt und wurde bereits geräumt
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung vorhanden - Kitas vor Ort vorhanden, Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Baumwall ist in 5 Min. fußläufig erreichbar) - Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B4/B75) über die Willy-Brandt-Straße
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D160 von 1959 Festsetzung: Geschäftsgebiet, 2- bzw. 8-geschossig, - Textbebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 von 2011 Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in Kerngebiet

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen und Aufnahme ihrer Bauflucht und Gebäudehöhe, Ausbildung eines Hochpunktes im Eckbereich Schaarsteinweg/Anberg - Ausbildung eines lärmgeschützten Freiraums im Blockinnenbereich
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Mietwohnungen, vollständig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die Umsetzung des Vorhabens wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Abschluss des hochbaulichen Qualifizierungsverfahrens im Frühjahr 2017 - Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung / Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Standort ist aufgrund seiner zentralen und gleichzeitig geschützten Lage sehr gut für Wohnnutzungen geeignet - Die Fläche grenzt direkt an ein zusammenhängendes Wohngebiet, für das eine Soziale Erhaltungsverordnung gilt - Öffentliche Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Schaarmarkt/Michelwiese)

**NS 03 Projekt  
 „Hafentor“  
 (Neustadt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	43
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit August 2014 vor
Baubeginn	2018
Innenentwicklung	ja

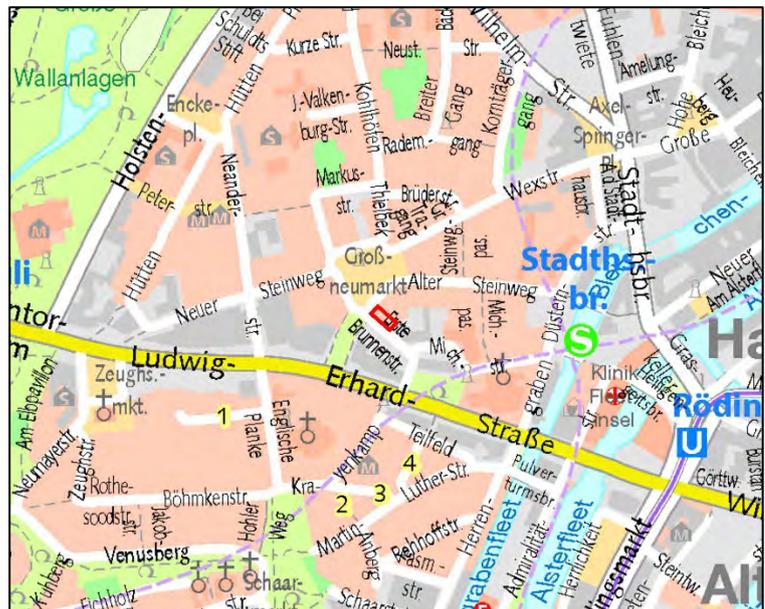


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich der Straße Johannisbollwerk, westlich des Portugiesenviertels und südlich der Jugendherberge Stintfang
Infrastruktur	- Ein Supermarkt befindet sich in der Straße Brauerknechtgraben - Kitas und Schulen sind in der Umgebung vorhanden - Gute ÖPNV Anbindung (S-/U-Bahn-Station Landungsbrücken in unmittelbarer Nähe) Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B4/B75) über die Willy-Brandt-Straße
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neustadt 42 (Feststellung im September 2017) - Festsetzung: WA

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
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 - 25 öffentlich geförderte (58%) und 18 frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Familien - Junge Menschen mit Assistenzbedarf - Senioren
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Neustadt 42 mit Festsetzungen WA durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Der Bebauungsplan Neustadt 42 hat seit August 2014 die Vorweggenehmigungsreife und wurde im September 2017 festgestellt - Seit Februar 2017 liegt die Baugenehmigung vor, Baubeginn im Januar 2018 - Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 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:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



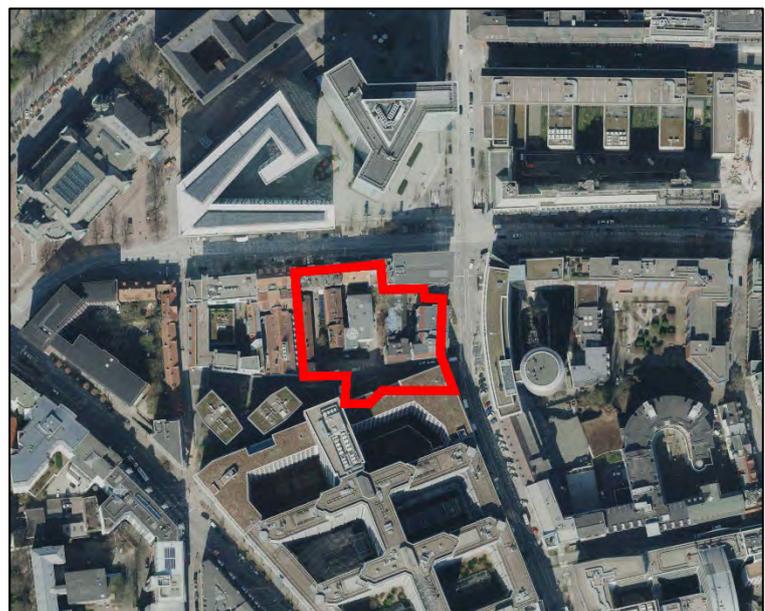
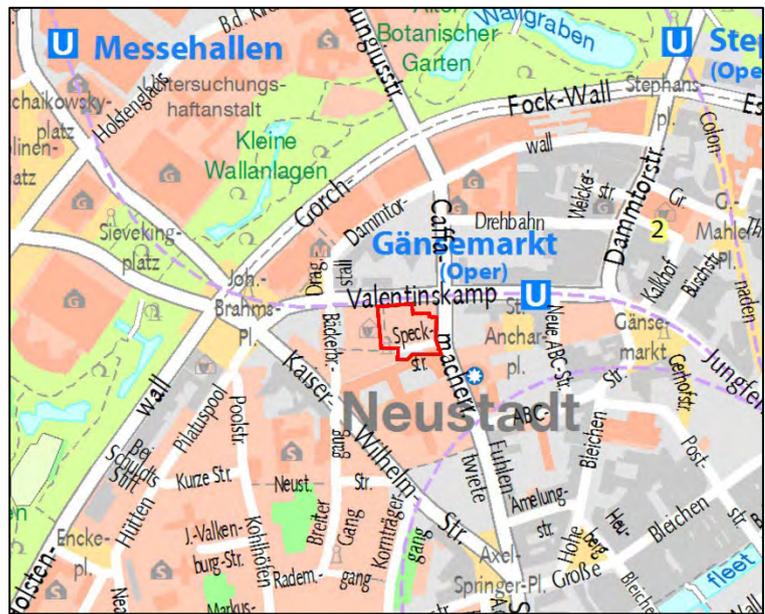
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt an der südlichen Ecke des Großneumarktes, in unmittelbarer Nähe zu Ludwig-Erhard-Straße und St. Michaelis</li> <li>- Büronutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- Wenige Gehminuten in die Innenstadt</li> <li>- Kitas und Schulen sind in fußläufiger Entfernung in der zentralen Neustadt vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Stadthausbrücke in direkter Nachbarschaft, U- Bahn-Haltestellen Rödingsmarkt und St. Pauli jeweils ca. 500 m entfernt)</li> <li>- Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B4/B75) über die Willy-Brandt-Straße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Neustadt 26 von 1982:</li> <li>- Westteil: WA, zwingend 6-geschossig, straßenseitig Baulinie</li> <li>- Südostteil: GE, zwingend 6-geschossig, straßenseitig Baulinie</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau der bestehenden Bausubstanz</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsmix mit anteilig (mind. 30 %) öffentlich geförderten Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- und 2-Personen Haushalte</li> <li>- Junge Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche sind erfolgt</li> <li>- Ein Vorbescheidsantrag war der Eigentümer:in empfohlen worden; steht jedoch noch aus</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist mit seiner Lage am Großneumarkt sehr gut erschlossen</li> <li>- Die Nähe zu den Wallanlagen und zur S-Bahn, zu weiteren Grünanlagen sowie zum Großneumarkt schaffen eine optimale Anbindung an das umgebende Stadtquartier und schnelle Erreichbarkeit von Naherholungsflächen</li> <li>- Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig sehr gut erreichbar</li> <li>- Das Grundstück ist sehr klein bemessen, weshalb die notwendigen Kinderspielflächen vor Ort nicht nachgewiesen werden können; eine von der Eigentümer:in vorgeschlagene Patenschaft für eine öffentliche Kinderspielfläche als Ausgleich soll im Vorbescheidsverfahren geklärt werden</li> <li>- Fahrradstellplätze könnten auf dem Grundstück nachgewiesen werden, bedarfsweise auch Pkw-Stellplätze</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,49
WE-Zahl insgesamt	70
Eigentümer:in	Treuhandeigentum
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2013
Innenentwicklung	ja



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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Das IEK sieht eine kleinteilige Nutzungsmischung von preisgünstigen Mietwohnungen, kunstnahem Gewerbe und Gastronomie sowie soziokulturellen vor</li> <li>- 3- bis 5-geschossige Bebauung, tlw. Wiederherrichtung und Erweiterung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau</li> <li>- Die Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrique“ zur Nutzung als soziokulturelles Zentrum mit Kunstangeboten und Gastronomie ist umgesetzt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen (öffentlich gefördert, teilweise WA-gebundene Wohnungen)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menschen mit Zugangsberechtigung für öffentlich geförderten Wohnungsbau</li> <li>- Gewerbe: Gängeviertel e.V. und andere Gewerbetreibende sowie Kunst- und Kulturschaffende, die das Quartier mit Dienstleistungen versorgen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungsverfahren in der laufenden Umsetzung, 2 Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten und ein soziokulturelles Zentrum 2015 fertiggestellt (entspricht einem Anteil 3 von 12 Gebäuden)</li> <li>- Die weiteren Gebäude werden nach der Aufhebung des Planungsstopps sukzessive ab 2021 modernisiert und instandgesetzt. Baubeginn am Gebäude Speckstraße 83/87 begann im dritten Quartal 2021</li> </ul>

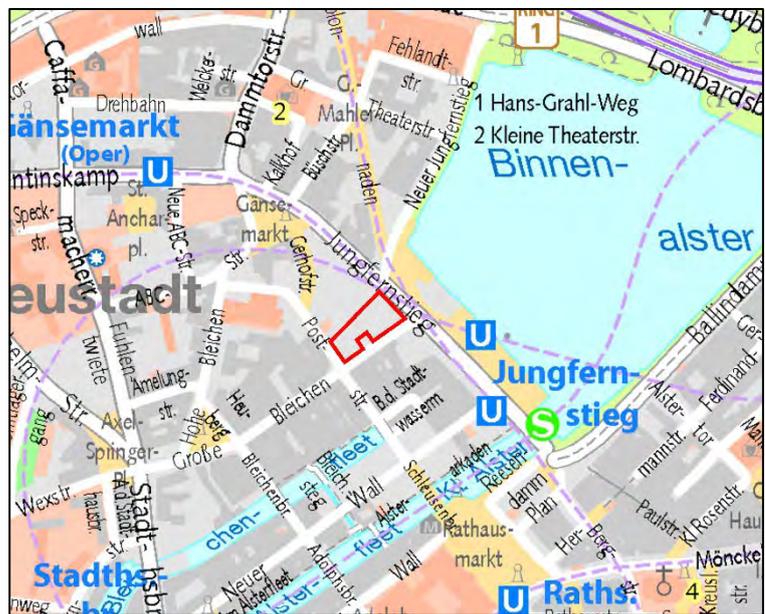
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- RISE-Fördergebiet: Förmliche Festlegung als Sanierungs- und Stadumbaugebiet Neustadt SU2 (Gängeviertel/Valentinskamp) (Wachstum und nachhaltige Erneuerung)
- Integriertes Entwicklungskonzept Gängeviertel/Valentinskamp 2019
- Förderung mit Mitteln der Integrierten Stadtteilentwicklung
- Zentrale Lage, besonders gut geeignet für Wohnnutzungen
- Abschluss Erbbaurechtsvertrag zwischen der FHH und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG in 2019
- Der aktuell weitgehende Leerstand der Gebäude und die kontinuierliche Mitwirkung des Vereins Gängeviertel e.V. und der Genossenschaft eG am Sanierungsverfahren 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)**

Größe in ha	0,38
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



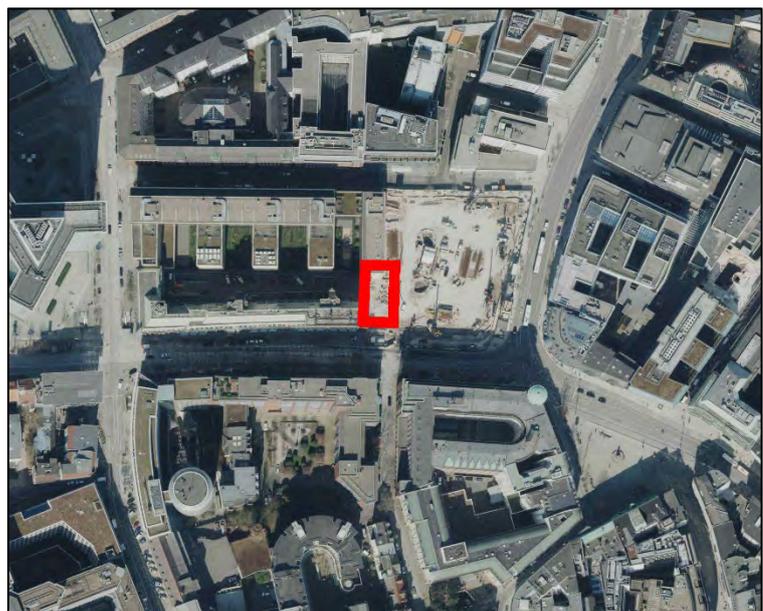
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in hochexponierter Innenstadtlage am Jungfernstieg mit unmittelbarem Alsterbezug</li> <li>- Büronutzung in den Obergeschossen, Einzelhandel in der teilweise zweigeschossigen Passage „Hamburger Hof“ zwischen Jungfernstieg und Poststraße sowie in der Sockelzone</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas in der westlichen Neustadt vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Schnellbahnknoten Jungfernstieg, U-Bahn-Station Gänsemarkt und diverse Metrobus-Linien in fußläufiger Entfernung)</li> <li>- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Damm- torstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955 Festsetzung: Geschäftsgebiet</li> <li>- Textplanbebauungsplan Hamburg Altstadt 47 / Neustadt 49 von 2011 Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in MK</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompletzentkernung der Bestandsbauten unter Erhalt der denkmalgeschützten Fassaden- und Dachbestandteile und der historischen Blockstruktur</li> <li>- Neuentwicklung der inneren Gebäudestruktur und Ergänzung einzelner Baukörper für Büro/Dienstleistungen und Einzelhandel (Wegfall der bisherigen Passage) sowie Wohnungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen und/oder Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauliches Gutachterverfahren in enger Abstimmung zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung), Kommunalpolitik, Oberbaudirektor und Denkmalschutz 2018 abgeschlossen</li> <li>- Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte, Oberbaudirektor, Denkmalschutzamt, Vorhabenträger:in und Architekt:in 2020 abgeschlossen</li> <li>- Laufendes Vorbescheidsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stärkung des Wohnens in der Neustadt, insbesondere in der Kerninnenstadt, ist ein wesentliches strategisches Entwicklungsziel des Bezirksamts Hamburg-Mitte</li> <li>- Die sehr gute Verkehrserschließung und das dichte Versorgungsangebot qualifizieren den Standort als hochattraktive, urbane Wohnlage</li> <li>- Der Nachweis von Kinderspielflächen ist aufgrund der hohen baulichen Dichte sehr schwierig</li> </ul>

**NS 10 Projekt**  
**„Deutschlandhaus“**  
**(Neustadt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2020
Innenentwicklung	ja

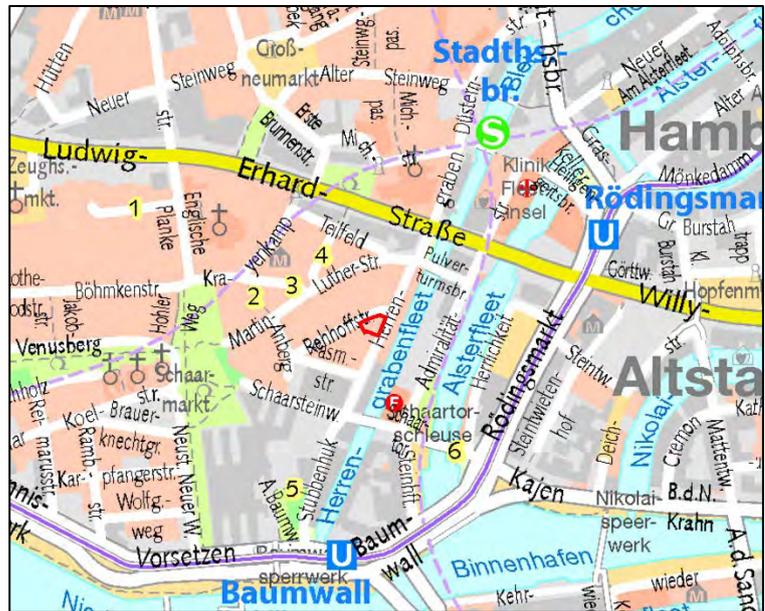


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exponierte Innenstadtlage am Gänsemarkt</li> <li>- Rückbau der Vorgängerbebauung abgeschlossen (Büronutzung in den Obergeschossen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in der Sockelzone)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterversorgung mit Nahversorgungsmöglichkeiten</li> <li>- Schulen und Kitas in der Neustadt vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung über die U-Bahn-Station Gänsemarkt, die in einer Minute fußläufig erreichbar ist; U-Bahn-Station Stephansplatz in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Anbindung an übergeordnetes Straßennetz über die Dammtorstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Neustadt 35 von 1984 Festsetzung: MK

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständiger Rückbau des Bestandsgebäudes und Herstellung eines städtebaulich und hochbaulich eng an den Ursprungsbau von 1928/29 angelehnten Neubaus</li> <li>- Büro/Dienstleistungen in den Obergeschossen, öffentlichkeitsaffine Nutzungen in der Sockelzone, Wohnen in einem eigenständigen Bauteil im Übergang zum Gebäude Valentinskamp 90</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-hochbaulicher Planungswettbewerb im Jahr 2017 abgeschlossen</li> <li>- Qualifizierung des prämierten Wettbewerbsbeitrags zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung), Kommunalpolitik, Oberbaudirektor, Denkmalschutz und Vorhabenträger:in 2020 abgeschlossen</li> <li>- Vorhaben befindet sich seit 2020 im Bau; Fertigstellung für 2022 geplant</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stärkung des Wohnens in der Neustadt ist ein zentrales strategisches Entwicklungsziel des Bezirksamts Hamburg-Mitte</li> <li>- Die sehr gute Verkehrserschließung und die städtebaulich und gestalterisch Situation qualifizieren den Standort als hochattraktive urbane Wohnlage</li> </ul>

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

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	96 Zimmer (Rückbau 112)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmungungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



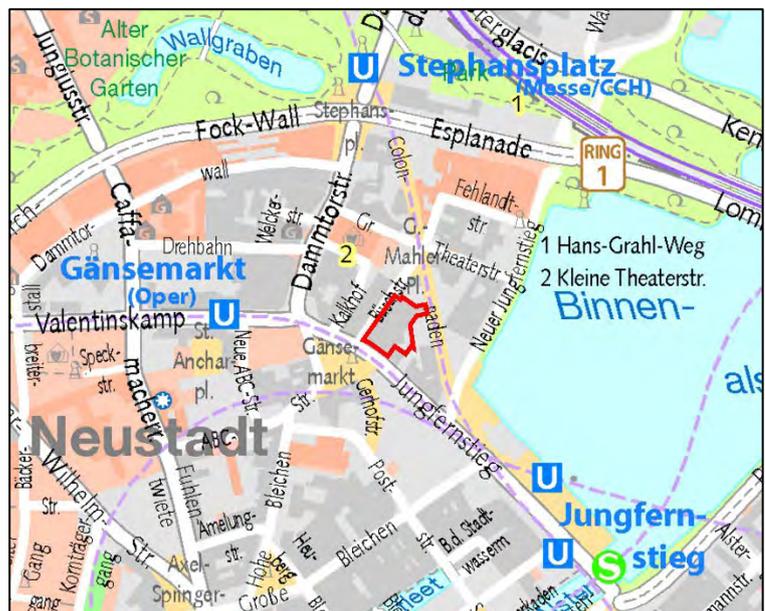
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt an der Ecke Rehhoffstraße und Herrengraben in der südlichen Neustadt</li> <li>- Stark sanierungsbedürftiges Ledigenheim für Männer, 112 Zimmer in den Obergeschossen, provisorisch betriebener Stadtteilkulturraum und zwei Wohnungen im Erdgeschoss</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung in der näheren Umgebung</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Rödingsmarkt und Baumwall und S-Bahn-Station Stadthausbrücke in fußläufiger Entfernung)</li> <li>- Anbindung an übergeordnetes Straßenverkehrsnetz über die Ludwig-Erhard-Straße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955</li> <li>- Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und denkmalgerechte Sanierung</li> <li>- Abbruch des Nachkriegsdaches und Rekonstruktion des straßenseitigen Mansarddaches</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Männerwohnheim mit besonderen Angeboten zur Integration</li> <li>- 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Männer in schwierigen Lebenslagen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erwerb des Ledigenheims durch die Eigentümer:in (gemeinnützige Stiftung) Anfang 2017</li> <li>- Beantragung und Aufnahme des Projekts in das Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ im April 2017</li> <li>- Bewilligung Zuwendung (Projektförderung) und Planungsbeginn im Herbst 2018 nach Sicherstellung der Gesamtfinanzierung</li> <li>- Positiver Vorbescheid und Einreichung Haushaltsunterlage-Bau im Mai 2021, Einreichung Bauantrag im September 2021</li> <li>- Baubeginn ist für Frühjahr/Sommer 2022 vorgesehen, Fertigstellung bis Frühjahr 2024</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben leistet einen gesamtstädtisch wichtigen Beitrag zur sozialen und gesellschaftlichen Integration von Männern in schwierigen Lebenslagen</li> <li>- Darüber hinaus werden die sozialen, kulturellen und gemeinwohlorientierten Angebote in der südlichen Neustadt gestärkt</li> <li>- Das Ledigenwohnheim ist eines der letzten seiner Art bundesweit</li> <li>- Erhalt eines besonderen Baudenkmals</li> <li>- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt</li> </ul>

**NS 12 Projekt**  
**„Gänsemarkt 50“**  
**(Hamburg-Neustadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,43
WE-Zahl insgesamt	28
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in exponierter Innenstadtlage am Gänsemarkt, Verbindung zu den Colonnaden über die Gebäude Colonnaden 15 und 19</li> <li>- Einkaufspassage „Gänsemarktpassage“ im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss, darüber Büronutzung. Wohnnutzung in den Gebäuden Colonnaden 15 und 19</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Citylage</li> <li>- Schulen und Kitas in der Neustadt vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Gänsemarkt ist in 2 Min. fußläufig erreichbar)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, jedoch Anpassung der Verkehrsführung in der Büschstraße notwendig</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbebauungsplan TB99 von 1954, Baustufenplan Innenstadt von 1955 Festsetzungen: Neue Arkaden, Geschäftsgebiet 5-geschossig und ein Staffelgeschoss, im Erdgeschoss entlang des Gänsemarkts eine 5 Meter tiefe Arkade</li> <li>- Textplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 50 von 2011 Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in Kerngebiet</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch Gänsemarkt 50, Erhalt der Baudenkmäler Colonnaden 15 und 19</li> <li>- Errichtung einer differenzierten sechs- bis achtgeschossigen Bebauung entlang der bestehenden Straßenfluchten von Gänsemarkt und Büschstraße und im Blockinnenbereich und Einbindung der Baudenkmäler Colonnaden 15 und 19; Ausbildung eines Systems öffentlich nutzbarer Höfe zwischen Gänsemarkt, Büschstraße und Colonnaden</li> <li>- Mischnutzung aus Einzelhandel/öffentlichkeitsaffinen Nutzungen im Erd- und teilweise Untergeschoss und Büros in den Obergeschossen; Wohnen in den Bestandsgebäuden Colonnaden 15 und 19 sowie in einem Neubau im Norden der Büschstraße</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauliches Workshopverfahren unter Einbindung von Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt Anfang 2021 abgeschlossen</li> <li>- Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Bezirksamts Hamburg-Mitte (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung), Oberbaudirektor, Denkmalschutzamt, Vorhabenträger:in und Architekt:in; Abschluss der Qualifizierung wird für 2022 angestrebt</li> <li>- Vorhabenträger:in strebt nach Abschluss der Qualifizierung zeitnah Einreichung eines Vorbescheids- oder Bauantrags an</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

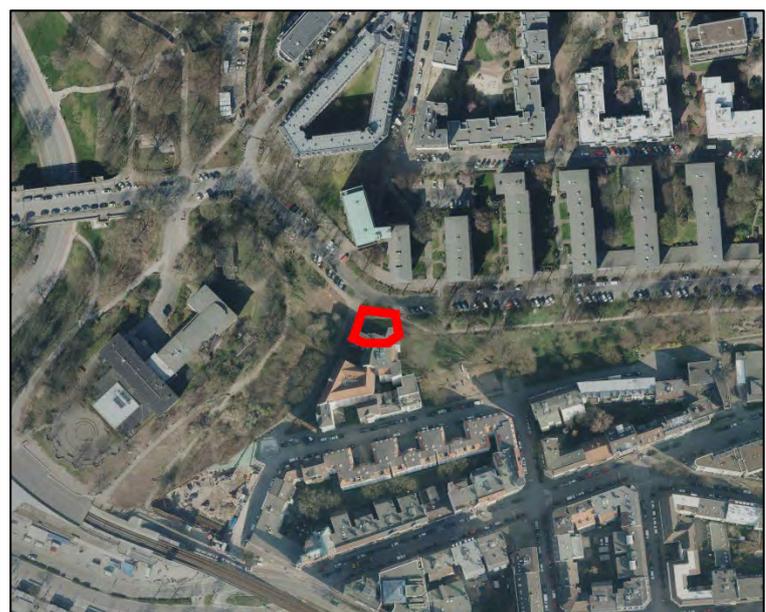
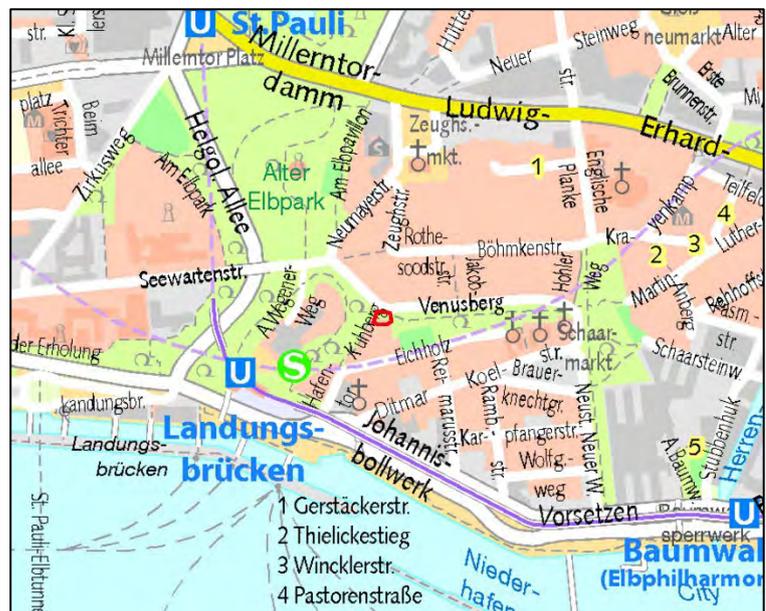
- Die Stärkung des Wohnens in der Neustadt ist ein zentrales strategisches Entwicklungsziel des Bezirks Hamburg-Mitte
- Colonnaden und Büschstraße sind aufgrund ihrer zentralen und dennoch geschützten Lage in besonderer Weise für das Wohnen geeignet
- Direkt angrenzend befindet sich ein geschütztes Ensemble, der Gänsemarkt



**NS 13 Projekt „Kuhberg/Venusberg“ (Hamburg-Neustadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,04
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in der Nähe des belebten Portugiesenviertels</li> <li>- Unbebauter nördlicher Teil der Belegenheit Kuhberg 4, 5 und 8 und anschließende öffentliche Verkehrsfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der südlichen Neustadt vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Schnellbahnknoten Landungsbrücken in rund 100 m Entfernung)</li> <li>- Fußläufige Entfernung zum Alten Elbpark</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den Nordteil: Teilbebauungsplan TB35 von 1954 Festsetzung: Neue Straßenflächen</li> <li>- Für den Südteil Baustufenplan Innenstadt von 1955 Festsetzung: Straßenflächen</li> </ul>

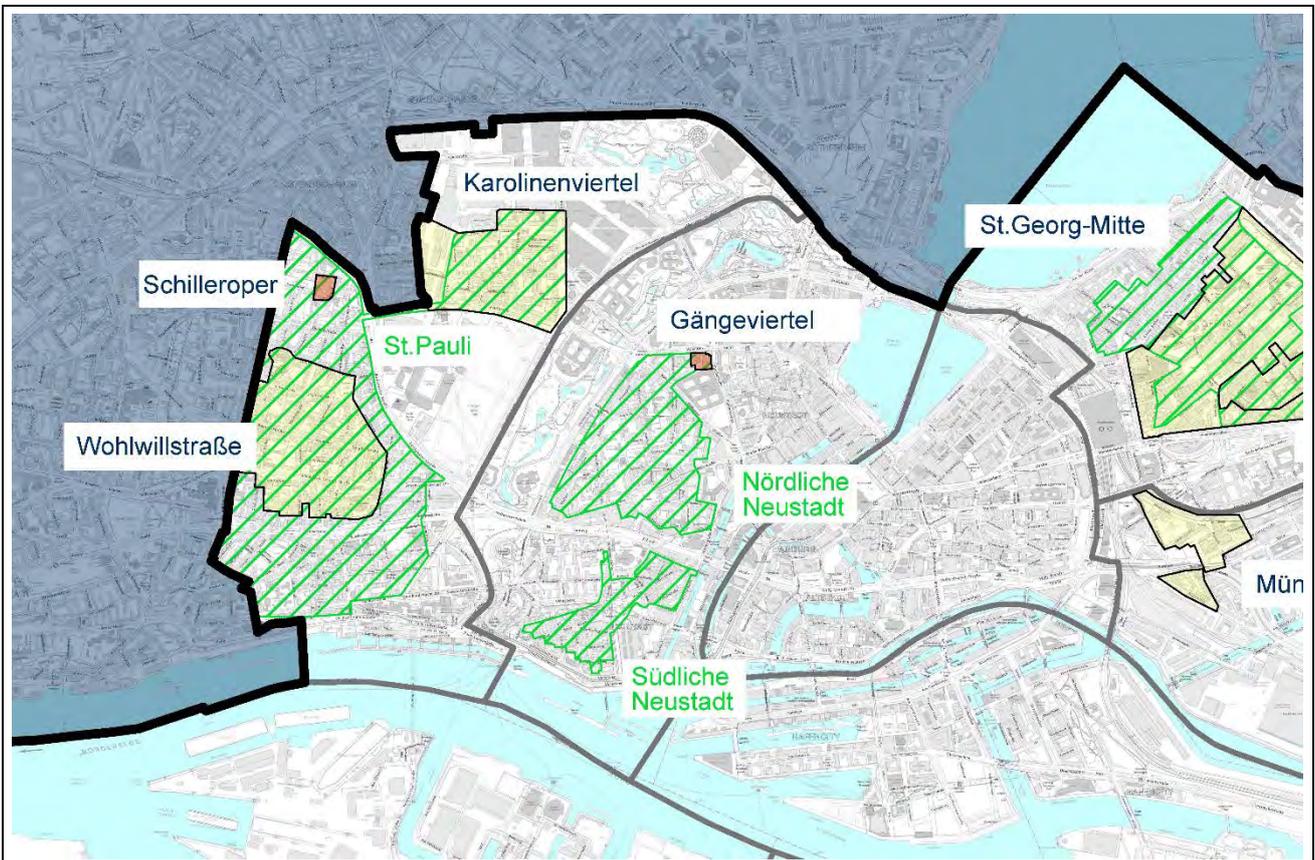
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im Anschluss an die nördlichen Brandwände des Bestandswohngebäudes Kuhberg 8</li> <li>- Optional gewerbliche/öffentlichkeitsaffine Nutzung im Erdgeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Bauantragverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruhige, gleichzeitig integrierte Lage</li> <li>- Der Nachweis der Kinderspielflächen ist aufgrund der verfolgten baulichen Dichte schwierig</li> <li>- Die bestehende Grünverbindung entlang der Straße Venusberg ist bei den Planungen zu berücksichtigen</li> </ul>

St. Pauli			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	21.902	301.231	1.994.444
Unter 18-Jährige in %	13,0	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	10,1	14,3	18,0
Haushalte	14.737	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,9	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	12,8	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	32,0	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	2,2	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	9.767	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	1.289	24.345	256.273
Wohnungen	12.500	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,4	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	64,2	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	36,9	32,7	39,1
Sozialwohnungen	1.493	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	237	5.896	16.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S1 (Schilleroper), teilaufgehoben	0
Verstetigungsgebiet Karolinenviertel	4.059
Verstetigungsgebiet Wohlwillstraße	7.466
Soziales Erhaltungsgebiet St. Pauli	21.406

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## St. Pauli

*Etwa seit Mitte des 19. Jahrhunderts erlebte der Bau von Wohngebäuden auf St. Pauli einen starken Aufschwung und der Stadtteil etablierte sich als Wohnort für Hafen- und Werftarbeiter und ihre Familien. Die Einwohnerzahl 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 auf St. Pauli noch rund 60.000 Menschen. Infolge der Kriegszerstörungen und des Fortzugs von Bewohnern halbierte sich diese Zahl bis 1970. Seit Beginn des Jahrtausends ist die Entwicklung St. Paulis durch strukturelle Veränderungen in der Unterhaltungs- und Vergnügungsbranche (verstärkte Ausrichtung auf nicht rotlichtaffine Zielgruppen, wachsende Bedeutung des sog. Party-Tourismus), bedeutende Bauvorhaben zugunsten des Dienstleistungssektors (z. B. Neubebauung Bavaria-Gelände, Neubau Reeperbahn 1 durch die sog. Tanzenden Türme), aber insbesondere auch durch die umfangreichen Maßnahmen und Projekte zur Stärkung St. Paulis als Wohnstandort nachhaltig beeinflusst worden.*

Der heutige Stadtteil St. Pauli umfasst das Gebiet beiderseits der Reeperbahn zwischen Landungsbrücken und Budapester Straße/Stresemannstraße, das Heiligengeistfeld, das Karolinenviertel, den Fleischgroßmarkt, das Messegelände und den Park „Planten un Blomen“ mit dem Congress Centrum Hamburg (CCH) und dem im Stadtteil Rotherbaum (Bezirk Eimsbüttel) gelegenen Dammtor-Bahnhof. Von besonderer, weit über die Bundesgrenzen hinausreichender Bekanntheit ist der „Kiez“, d. h. das Vergnügungs- und Rotlichtviertel im Umfeld der Reeperbahn mit seiner charakteristischen Mischung aus Gastronomie, Bars, Musicals, Theatern, Discotheken, Musik- und Nachtclubs und Betrieben des Erotik- und Sexgewerbes. Durch den Kiez, die Nähe zur Elbe, das dreimal im Jahr auf dem Heiligengeistfeld stattfindende Volksfest „Hamburger Dom“, das Stadion des FC St. Pauli, szenearaffine Quartiere und das Messe- und Kongresszentrum ist St. Pauli ein Anziehungspunkt für die Hamburger Bevölkerung, Touristen und Geschäftsreisende gleichermaßen und wichtiger Impulsgeber für Büros und Hotels sowie Kreative.

Zugleich ist St. Pauli mit rund 21.902 Menschen ein beliebter innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Wohnstadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte. Charakteristisch für die Wohnbevölkerung ist ein hoher Anteil von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Weiterhin ist auf die teilweise bestehenden Konflikte zwischen der Wohnbevölkerung und den Vergnügungs- und Rotlichtnutzungen des Stadtteils hinzuweisen, insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem engeren Umfeld der Reeperbahn und den geschützteren Wohnlagen im westlichen St. Pauli.

Der lebendige Stadtteil unterliegt einem steten Veränderungsdruck, der in den letzten Jahren spürbar und stetig angezogen hat. Im Vergleich mit den anderen Stadtteilen des Bezirks sind überproportionale Mietsteigerungen bei Neuvermietungen zu beobachten. Seit Beginn der 1980er-Jahre wurden seitens der Stadt – seit 2008 in Verantwortung des bezirklichen Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung – vielfältige Maßnahmenbündel und Projekte im Rahmen der Bund-Länder-Förderung mit 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 verschiedenen Teilräumen St. Paulis 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.

Bis vor kurzem war der größte Teil des nördlichen St. Pauli als Sanierungsgebiet in Steuerung und Verantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung festgelegt. Das Gebiet St. Pauli-Nord S1 Schilleroper wurde Anfang 2014 bis auf das Grundstück der „Schilleroper“ aufgehoben, ebenso wie das Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S3 „Karolinenviertel“. Das Sanierungsgebiet St. Pauli S5 „Wohlwillstraße“ wurde Anfang 2018 förmlich aufgehoben.

Über das sanierungsrechtliche Instrumentarium und mit entsprechenden Projektförderungen konnte einer ungesteuerten Aufwertung (Gentrifizierung) wirksam entgegengewirkt werden. Insgesamt sind seit Beginn der Sanierungsaktivitäten auf St. Pauli bisher über 1.500 Altbauwohnungen mit öffentlicher Förderung instandgesetzt und modernisiert worden. Zugleich sind über 1.300 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. Im Rahmen von regelmäßigen Beiratssitzungen und gesonderten öffentlichen Veranstaltungen werden die Bürgerinnen und Bürger, Gewerbetreibenden und weiteren Akteure der Stadtteilöffentlichkeit an den Entwicklungsprozessen auf St. Pauli intensiv beteiligt. Im Karolinenviertel und im Gebiet „Wohlwillstraße“ wurden hierfür 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 stellt 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, die die städtebauliche Eigenart dieses Teilbereichs von St. Pauli prägt.

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 im Februar 2012 in Kraft getretenen und nach wie vor bedeutenden Verordnung ist es, dem festgestellten anhaltenden Aufwertungs- und Veränderungsdruck entgegenzuwirken und die Sanierungsziele auch nach Abschluss der Sanierungsverfahren bestmöglich zu sichern. 2021 wurde im Ergebnis einer Zwischenkontrolle bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für diese Erhaltungsverordnung St. Pauli weiterhin gegeben sind.

Der in der Praxis sehr wirkungsvolle Vollzug in den bezirklichen Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung liegt beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Bei allen geplanten Bauvorhaben, Änderungen der Nutzung oder Umwandlungsbegehren wird geprüft, ob die Zielsetzungen des Milieuschutzes gefährdet sind. Genehmigungen nach der Sozialen Erhaltungsverordnung oder nach § 250 BauGB (seit November 2021) werden erteilt, wenn ein Rechtsanspruch besteht oder wenn eine Gefährdung dieser Ziele ausgeschlossen respektive abgewendet werden kann. Zudem besteht ein Allgemeines Vorkaufsrechts nach §§ 24-28 BauGB, das jedoch aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 derzeit nur sehr eingeschränkt ausgeübt werden kann.

Das letzte größere abgeschlossene Projekt zur Stärkung der Wohnnutzung auf St. Pauli ist das „Pestalozzi-Quartier“ im ehemaligen Sanierungsgebiet Wohlwillstraße mit rund 100 Wohneinheiten, darunter 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg (davon eine genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaft). Nach Realisierung des „Entertainmenthauses“ an der Simon-von-Utrecht-Straße als städtebaulichem Lärmschutz für die dahinter vorgesehene Wohnbebauung wurde das Gesamtvorhaben bis 2018 abgeschlossen. Den letzten Baustein bildet das rückwärtig gelegene Gebäude mit gefördertem Wohnen für Senior:innen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum „Pestalozzi-Quartier“ werden rund um die denkmalgeschützte Fischräucherei an der Großen Freiheit 70 zwei größere Mischnutzungsprojekte verfolgt, die zum einen der Sicherung der kleinteiligen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Musikclubs dienen und zum anderen jeweils einen bedeutenden Wohnanteil umfassen.

Grundlage der Planungen ist ein 2016 gemeinsam vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Sprinkenhof GmbH ausgelobter städtebaulicher Wettbewerb mit Realisierungsteil.

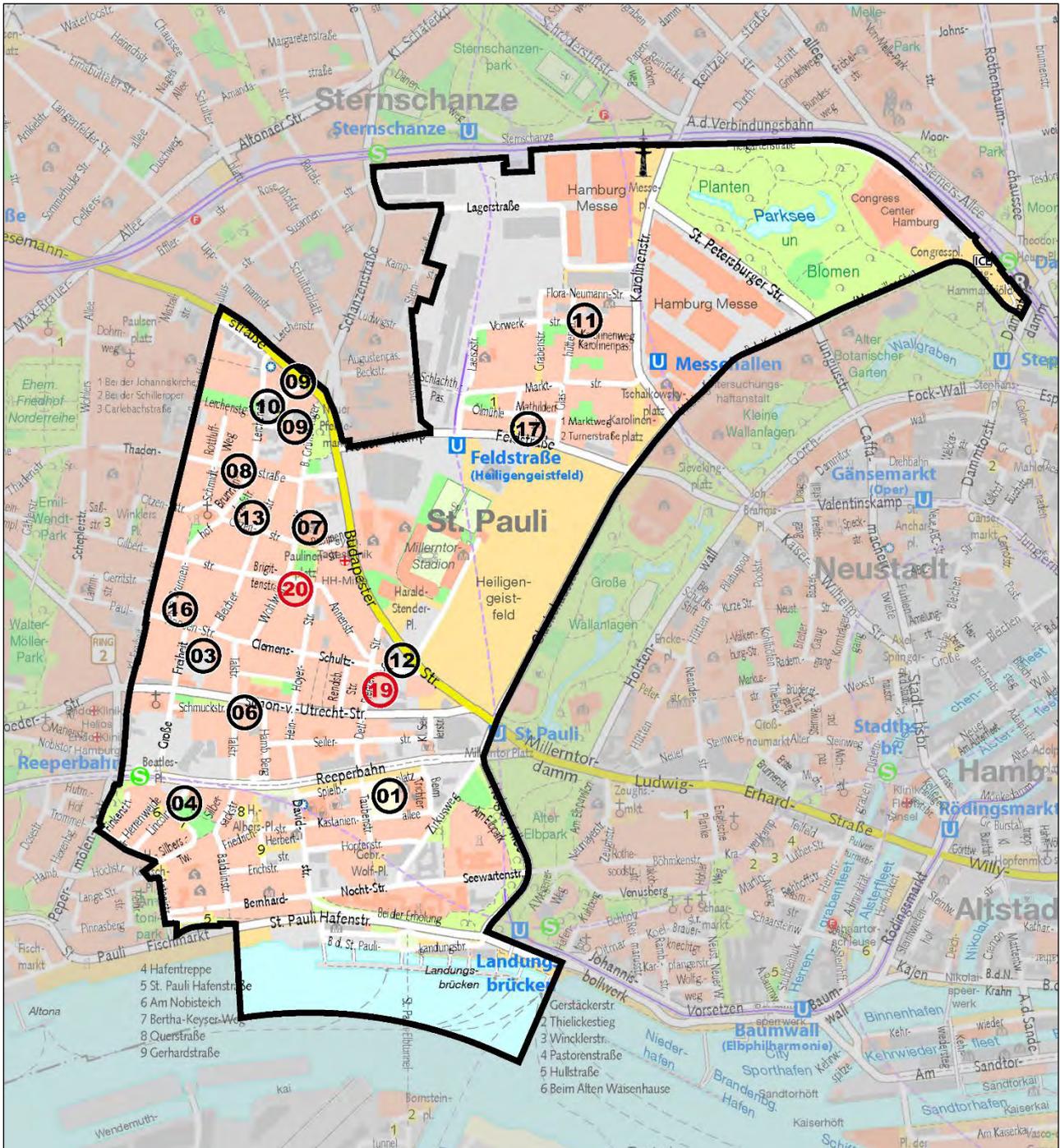
Die Arbeiten auf der nördlichen Teilfläche wurden 2019 aufgenommen. Voraussichtlich bis Mitte 2022 werden hier unter Einbeziehung der Bausubstanz der Fischräucherei Flächen für stadtteilbezogenes Gewerbe und Dienstleistungen sowie 37 im 1. Förderweg hergestellte öffentlich geförderte Mietwohnungen, die vor allem Familien ansprechen sollen, entstehen. Für die Flächen südlich der Räucherei ist eine Anlage mit rund 90 seniorenrechten Wohneinheiten, Gesundheitsangeboten und stadtteilbezogenen Flächen geplant. Die unmittelbar angrenzenden Musikclubs und das „Gartendeck“, ein aus einer lokalen Initiative entstandenes Projekt für urbanes Gärtnern, werden ebenfalls in die Gebäudekonzeption integriert. Die Realisierung wird hier für den Zeitraum nach 2022 verfolgt.

Im Karolinenviertel wird im Zuge der Neukonzeption der nördlichen Glashüttenstraße ein öffentlich geförderter 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 des südlichen St. Paulis sind auf dem Areal der im Jahr 2014 abgerissenen ehemaligen sog. „ESSO-Häuser“ (mit seinerzeit rund 100 Wohnungen im einfachen Standard) im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung neben zwei Hotels sowie kulturellen und gewerblichen Nutzungen rund 200 neue Wohneinheiten auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens mit intensiver Bürgerbeteiligung projektiert. Ein Anteil von etwa 55 % der Wohnungen soll dabei als öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg bzw. als Baugemeinschaftswohnungen realisiert werden. Zur Umsetzung des sogenannten „Paloma-Viertels“ hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis des prämierten Entwurfs im Jahr 2016 den Bebauungsplan St. Pauli 45 eingeleitet, der im November 2021 die Vorweggenehmigungsreife erreichte. Auf dieser Basis ist nun die Genehmigungsfähigkeit für Bauanträge und somit die Umsetzung gegeben.

Grundsätzlich wird die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung verfolgt, durch neue Wohnungsbauvorhaben Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten und für verschiedene Wohnformen und Haushaltstypen 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 erhöhten Anteil im preisgebundenen Segment wird dem erheblichen Nachfragedruck auf St. Pauli entsprochen. Mit dieser Strategie soll in Kombination mit der Sozialen Erhaltungsverordnung der Druck auf die bestehenden Wohnlagen reduziert werden. Eine besondere Nachfragesituation für den Stadtteil St. Pauli ist auch bei Baugemeinschaften zu beobachten. Die diesbezüglich geplanten Wohnungsbauprojekte sind über den gesamten Stadtteil verteilt. Übergreifendes Ziel ist die Sicherung und behutsame Stärkung St. Paulis als Wohnstandort unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsteilmärkte.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Pauli

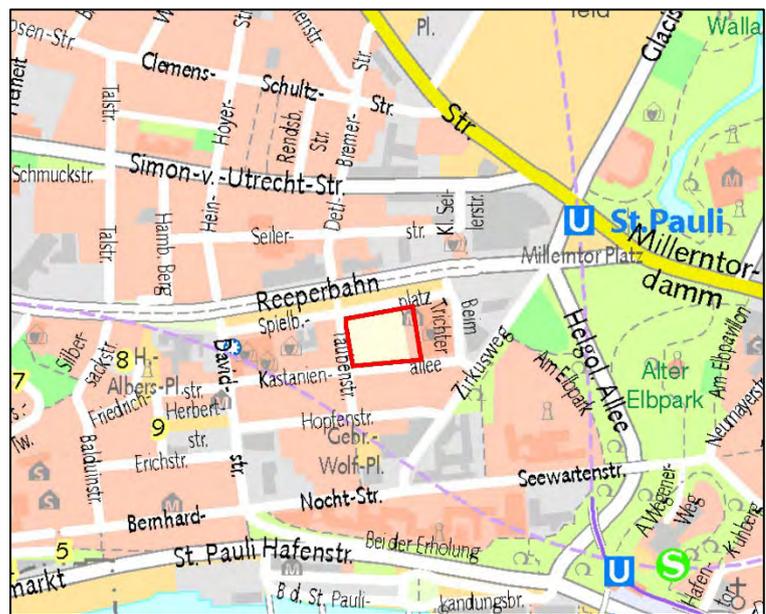


### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

SP 01	Paloma-Viertel, ehem. Esso-Häuser	SP 10	Schilleroper
SP 03	Große Freiheit 70	SP 11	Glashüttenstraße 81
SP 04	Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg	SP 12	Budapester Straße / Clemens-Schultz-Straße
SP 06	Simon-von-Utrecht-Straße	SP 13	Bleicherstraße 71
SP 07	Wohlwillstraße (Gewerbeschule)	SP 16	Paul-Roosen-Straße 24
SP 08	Brunnenhofstraße 5	SP 17	Feldstraße 39
SP 09	Bei der Schilleroper		

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

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2021 vor
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



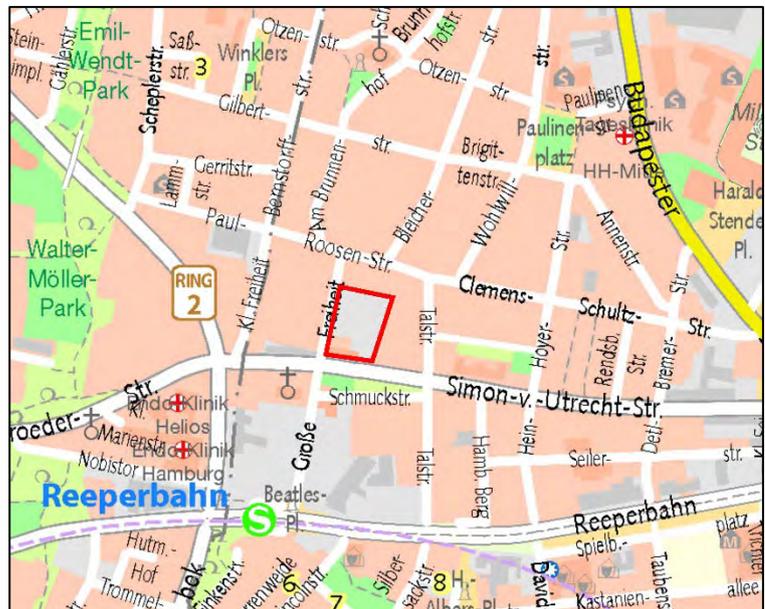
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen dem Spielbudenplatz und der Kastanienallee im Stadtteil St. Pauli</li> <li>- Unbebaute Freifläche (Abriss Bestandsgebäude 2014)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas sind im Stadtteil St. Pauli vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Stationen St. Pauli und Landungsbrücken und die S-Bahn-Station Reeperbahn befinden sich in fußläufiger Entfernung)</li> <li>- Anbindung über die Reeperbahn an die Bundesstraße B4</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 167 von 1956 Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Stellplatz Hochhaus)

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinteilig gegliederte 1- bis 14-geschossige Bebauung mit differenziertem Nutzungskonzept</li> <li>- Differenzierter Wohnungsmix und St.-Pauli-affines Gewerbe als Hauptnutzungen im Plangebiet</li> <li>- Ergänzung durch Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss am Spielbudenplatz</li> <li>- Quartiersgasse durch den Block zwischen Spielbudenplatz und Kastanienallee</li> <li>- Hotelnutzung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 55 % öffentlich geförderte Mietwohnungen einschließlich Flächen für Baugemeinschaften, darüber hinaus frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen (unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbewohner)
Neues Planungsrecht	- Laufendes Bebauungsverfahren des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung „St. Pauli 45“ mit den Festsetzungen MK im Norden am Spielbudenplatz und MU im Süden an der Kastanienallee
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliches Gutachterverfahren in 2015</li> <li>- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb in 2016</li> <li>- Intensive Einbindung der Bewohner:innen St. Paulis</li> <li>- Öffentliche Auslegung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens im März/April 2019</li> <li>- Erneute öffentliche Auslegung (u. a. wg. Lärmschutzfestsetzung) im August/September 2021 nach Abschluss des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- 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</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP 03 Projekt**  
**„Große Freiheit 70“**  
**(St. Pauli)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 127
Eigentümer:in	Sprinkenhof GmbH + FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	Baubeginn im Nordareal ist erfolgt, für Südareal 2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage im Wohnstadtteil St. Pauli im nördlichen Umfeld der Großen Freiheit</li> <li>- Früher Büronutzung und produzierendes Gewerbe, zuletzt vakant</li> <li>- Im Südteil des Gebiets zwei Musikclubs</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter, Drogeriemarkt, Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind im westlichen und südlichen St. Pauli und im angrenzenden Altona-Altstadt (Bezirk Altona) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung ( S-Bahn-Station Reeperbahn liegt wenige hundert Meter entfernt)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Für Nordareal erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan St. Pauli von 1955</li> <li>- Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

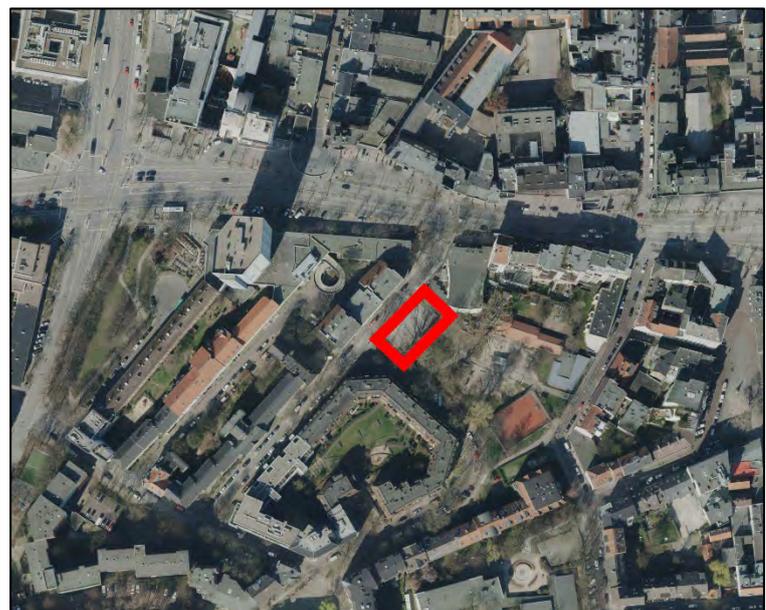
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nordareal: Blockinnenbebauung durch viergeschossige Wohnzeile, Erhalt der denkmalgeschützten sog. „Budenreihe“ am nördlichen Rand der Fläche; straßenseitig teilweise Schließung des Baublocks durch ein Wohn- und ein Gewerbegebäude; Erhalt und Umwandlung der denkmalgeschützten Fischräucherei und des anschließenden Hinterhauses für gewerbliche Nutzungen</li> <li>- Südareal: Blockrandbebauung mit viergeschossigem Wohngebäude unter Einbindung der Gebäude der Musikclubs Große Freiheit 58 und 62/64, gesundheits- und stadtteilbezogene Nutzungen in der Erdgeschosszone, Sicherung des „Gartendecks“ mit mindestens 650 m<sup>2</sup> auf der Dachfläche</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nordareal: Geschosswohnungen (37 WE); ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> <li>- Südareal: Geschosswohnungen (ca. 90 WE); Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nordareal: Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien</li> <li>- Südareal: Senioren</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbaulicher Realisierungswettbewerb für Gesamtareal in Ausloberschaft der Sprinkenhof GmbH und des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung 2016 abgeschlossen (Siegerentwurf: B99 Architekten (vormals: Heyden und Hidde Architekten)</li> <li>- Nordareal: Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Kommunalpolitik, Vorhabenträger:in und Architekt:in 2020 abgeschlossen; Baubeginn 2020 erfolgt</li> <li>- Südareal: Nutzungsbezogene Konkretisierung für das Südareal zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Kommunalpolitik und Vorhabenträger:in 2020 abgeschlossen; Laufendes Vorbescheidsverfahren; Bauantragsverfahren wird für 2022 angestrebt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage, attraktiver Standort für urbanes Wohnen

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben sind zu klären</li><li>- Mögliche Konflikte durch Freizeit- und Gewerbelärm der umgebenden Gebietsnutzungen (Rotlicht, Große Freiheit)</li><li>- Bestandsgebäude in schlechtem baulichem Zustand</li><li>- Denkmalschutzrechtliche Belange</li><li>- Die Fläche liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet S 5 St. Pauli „Wohlwillstraße“, das am 02.01.2018 aufgehoben wurde</li><li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li></ul> |
|--|--|



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

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 12
Eigentümer:in	privat / FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	s.o.
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

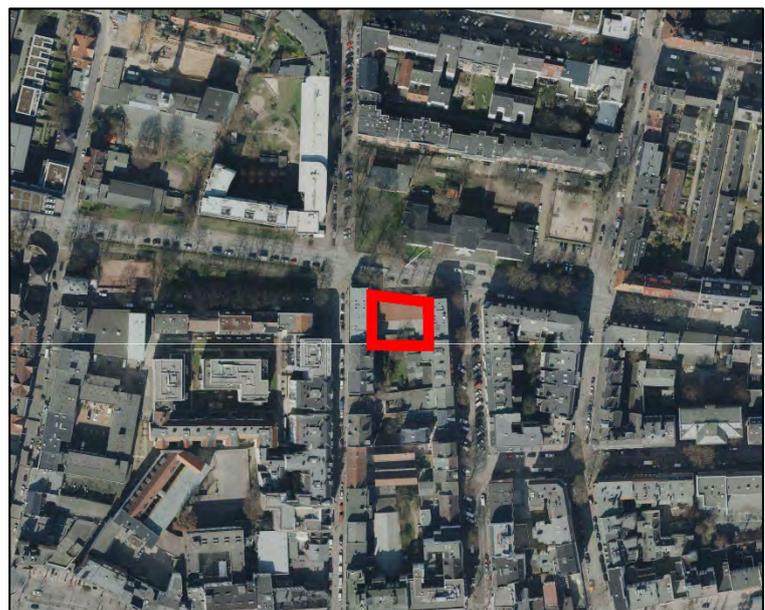


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage im Wohnstadtteil St. Pauli im südlichen Umfeld der Reeperbahn</li> <li>- Private, kommerziell betriebene Stellplatzanlage; Randbereich einer öffentlichen Parkanlage mit gewidmetem, öffentlichem Spielplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Reeperbahn in fußläufiger Entfernung, Bushaltestellen ebenfalls an der Reeperbahn)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung über die Budapester Straße (B4)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Pauli 25 von 1982 Festsetzung: Parkanlage (FHH)

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgabe der privat bewirtschafteten Stellplatzanlage</li> <li>- Wohnungsneubau, voraussichtlich als Gebäuderiegel entlang der Lincolnstraße (Bebauungskonzept noch offen)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen einer Befreiung geprüft werden
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"> <li>- Das Grundstück ist gut erschlossen, liegt jedoch im Übergangsbereich zwischen der stark frequentierten Reeperbahn (Verkehr, Tourismus) und dem ruhigen Wohnquartier südlich davon</li> <li>- Die Wohnqualität ist mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Reeperbahn, aber auch durch die südöstlich angrenzenden Frei- und Sportanlagen sicherzustellen</li> <li>- Notwendige Prüfung des möglicherweise erhaltenswerten Baumbestands</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> <li>- Die Flächen außerhalb des Flurstücks 1116 sind als Öffentliche Parkanlage/Spielplatz Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes und gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) von Bebauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung wäre eine Kompensation zu leisten. Das private Flurstück 1116 ist nicht als öffentlicher Spielplatz gewidmet und liegt nicht innerhalb der Flächenkulisse des Grünen Netzes. Wegen der planungsrechtlichen Ausweisung als Parkanlage (FHH) ist dennoch zu prüfen, ob die Belange des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) betroffen sind und ob im Falle einer Bebauung eine Kompensation erforderlich ist.</li> </ul>

**SP 06 Projekt**  
**„Simon-von-Utrecht-**  
**Straße“**  
**(St. Pauli)**

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	ca. 12
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



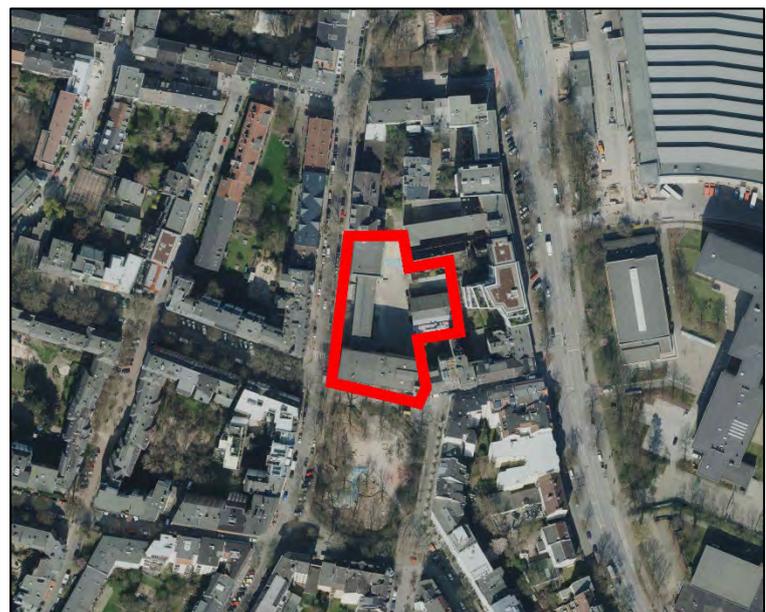
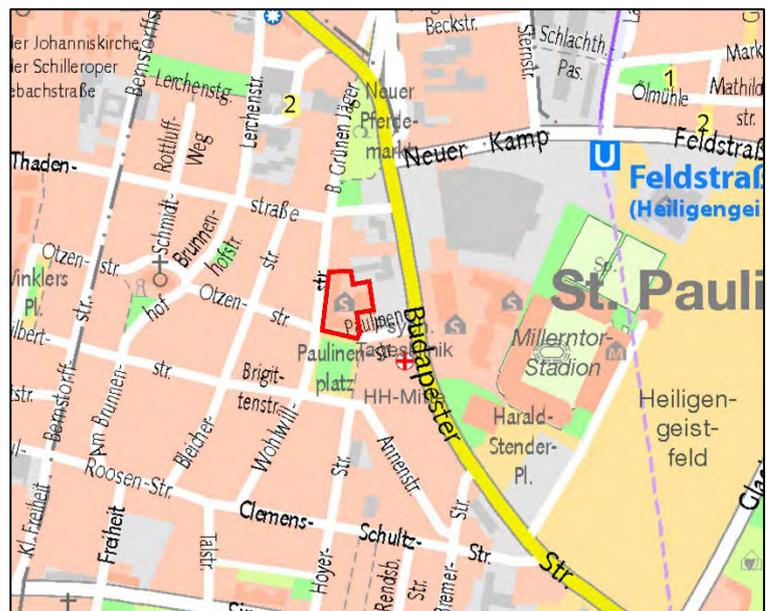
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt zentral im Wohnstadtteil St. Pauli im nördlichen Umfeld der Reeperbahn an der hochfrequentierten Simon-von-Utrecht-Straße</li> <li>- Gewerbenutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli und im angrenzenden Altona-Altstadt (Bezirk Altona) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Haltestelle Reeperbahn sowie die U-Bahn-Haltestelle St. Pauli sind jeweils nur wenige hundert Meter entfernt)</li> <li>- Das Plangebiet ist gut an das Hauptstraßennetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan St. Pauli von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung</li> <li>- Umnutzung und Neubauanteil</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Studierende</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objektplanung erforderlich</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist aufgrund der Lärmbelastung durch die Gebietsnutzung und der Nähe zum Rotlichtviertel als nur bedingt für eine Wohnnutzung geeignet einzustufen</li> <li>- Im Erdgeschoss befindet sich ein Drogeriemarkt</li> <li>- Derzeit befinden sich auf den Ost- und Westseiten der Bestandsgebäude vorhandene Fassaden mit Balkonen, Fenstern etc.</li> <li>- Eine Planung ist nur durch intensive und aufwendige Umplanung und mit Grundrissanpassungen an den Bestandsgebäuden möglich</li> <li>- Eingriff in bestehende Mietverhältnisse erforderlich</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

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

**aktuell keine  
 Realisierungschancen!**

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

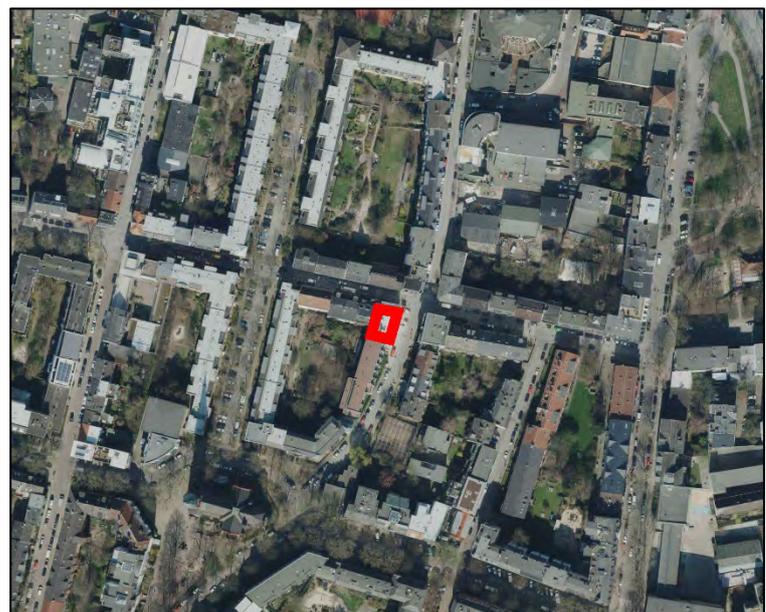


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt mitten in St. Pauli am Paulinenplatz</li> <li>- Gewerbeschule</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blockrandbebauung mit solitärer Innenhofbebauung</li> <li>- Umnutzung und Neubauanteil</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderter Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Nachnutzung für neues Wohnen kann nur nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgen; die Gewerbeschule selbst befindet sich nicht mehr an dem Standort</li> <li>- Aktuell wird der Standort durch das Struensee-Gymnasium Altona genutzt, da aufgrund der Bauphase am Standort Königsstraße eine temporäre Unterbringung für circa 4 Jahre durch die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) gesucht wurde</li> <li>- Die Projektierung von Wohnraum ist bei der Umsetzung der Verlagerungspläne daher frühestens erst ab 2023 realisierbar</li> <li>- Zzt. ist eine Weiternutzung des Schulstandortes vorgesehen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Für Wohnnutzungen aufgrund seiner attraktiven Lage mitten in St. Pauli gut geeignet</li> <li>- Eingeschränkt ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion zu rechnen</li> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 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</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

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

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

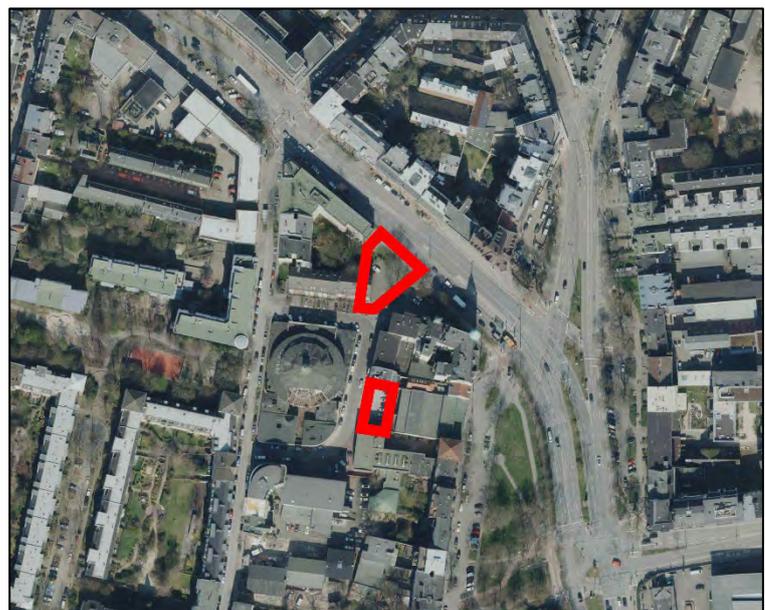
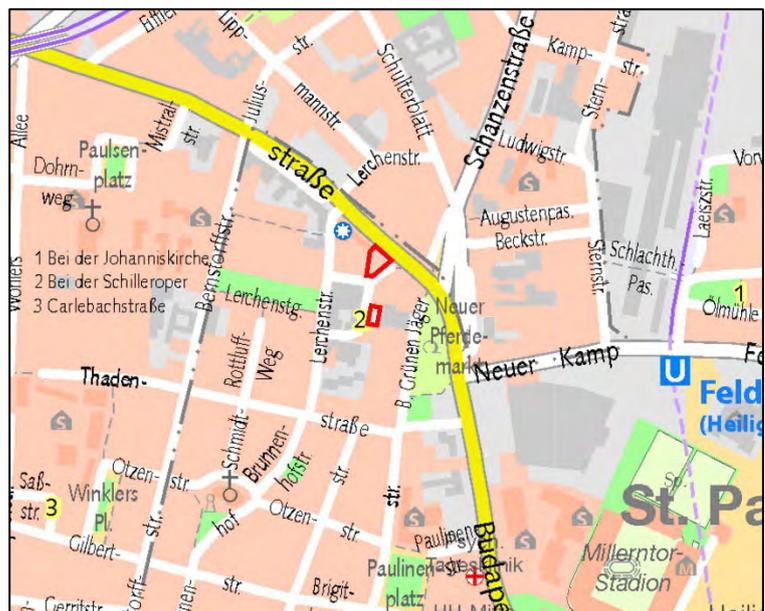


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich nahe der Friedenskirche im nördlichen St. Pauli und nur wenige hundert Meter westlich des Neuen Pferdemarkts</li> <li>- Brache</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße fußläufig in weniger als 10 Min. erreichbar)</li> <li>- Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan St. Pauli 24 von 1986</li> <li>Festsetzung: WA, 4-geschossig, geschlossene Bauweise, Baugrenzen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Blockecke soll gemäß Bebauungsplan mit einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Nichtvollgeschoss bebaut werden</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Kleine, teilweise familiengerechte Wohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiedene Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung wurde im September 2016 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist für ergänzende Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Konflikte könnten sich durch die Tiefgarageneinfahrt unter dem Gebäude sowie durch Freizeitlärm der umgebenen Gebietsnutzung (Neuer Pferdemarkt, Schanzenviertel) ergeben</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP 09 Projekt  
 „Bei der Schilleroper“  
 (St. Pauli)**

Größe in ha	0,03 / 0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 12 / ca. 18
Eigentümer:in	FHH / privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

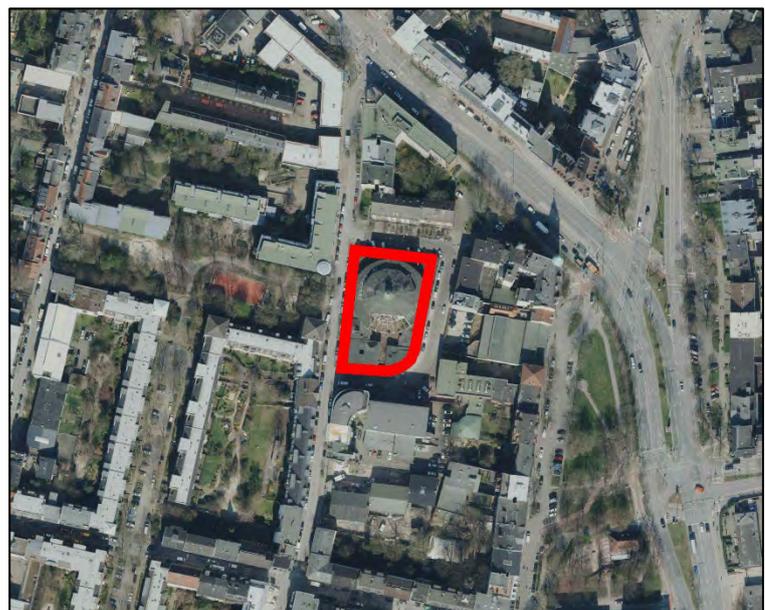
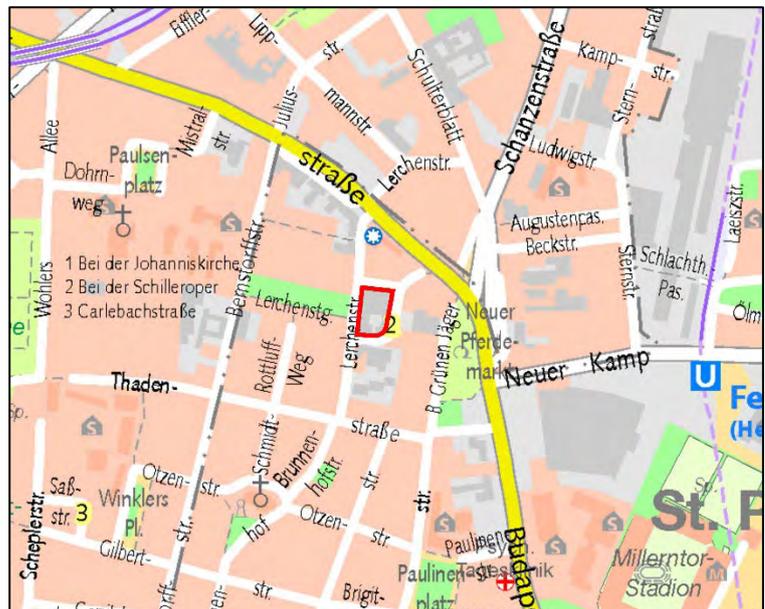


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen am westlichen Rand des Stadtteils St. Pauli, gegenüber der Schilleroper</li> <li>- Ungenutzte Fläche bzw. Stellplatzanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timenter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind auf St. Pauli und in den benachbarten Stadtteilen Altona-Altstadt und Sternschanze (beide Bezirk Al-tona) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße nur wenige hundert Meter entfernt)</li> <li>- Das Plangebiet ist sehr gut an das Hauptstraßennetz (Strese-mannstraße/B4) angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan St. Pauli 24 von 1986</li> <li>Festsetzung: Fläche Ecke Bei der Schilleroper /Streseman-straße: MK, zwingend 4-geschossig, geschlossene Bauweise; Straßenfläche; Parkfläche</li> <li>Fläche Bei der Schilleroper: WA, straßenseitig 4-geschossig, rückwärtig 2-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Neubebauung gem. Bebauungsplan mit zwei Vorhaben als Blockrandbebauung, teilweise mit Innenhofbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grund-lage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Bislang keine Planungen
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Fläche Bei der Schilleroper/Stresemannstraße wird aufgrund der von der hochfrequentierten Stresemannstraße ausgehenden Schall- und Luftschadstoffimmissionen als bedingt geeignet für Wohnnutzungen eingestuft</li> <li>- Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Polizeiwache können nicht ausgeschlossen werden</li> <li>- Die Fläche Bei der Schilleroper ist für eine Wohnnutzung geeig-net; bevor die Fläche entwickelt werden kann, muss jedoch die Stellplatzanlage verlagert werden</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsver-ordnung St. Pauli</li> </ul>

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

Größe in ha	0,30
WE-Zahl insgesamt	ca. 35
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

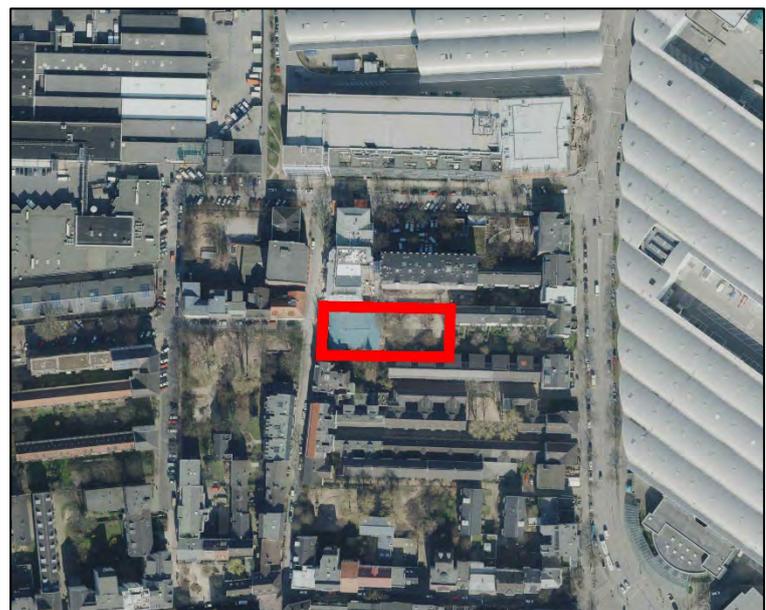
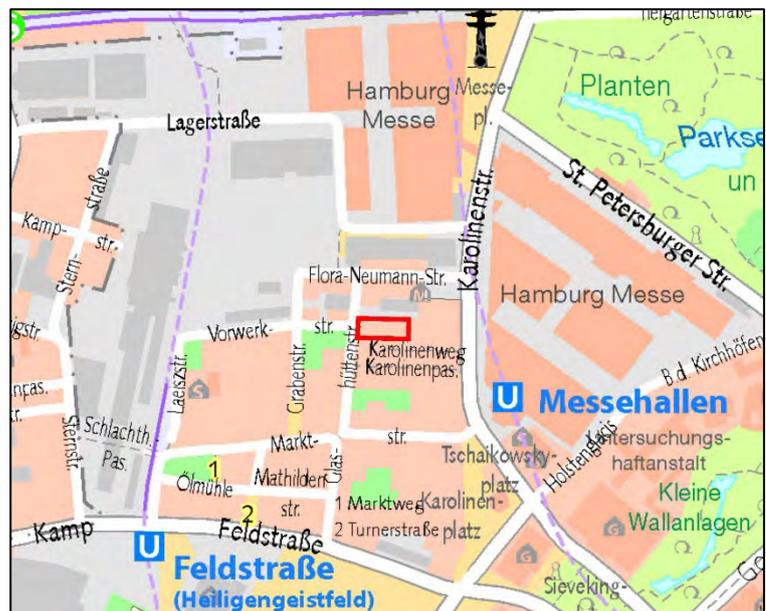


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am westlichen Rand des Stadtteils St. Pauli und umfasst das Grundstück mit der historischen Rotunde der ehem. „Schilleroper“</li> <li>- Ungenutzte Bestandsgebäude</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsortimenter, Drogerie, weitere Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind auf St. Pauli und in den benachbarten Stadtteilen Altona-Altstadt und Sternschanze (beide Bezirk Altona) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße nur wenige hundert Meter entfernt)</li> <li>- Das Plangebiet ist sehr gut an das Hauptstraßennetz (Stresemannstraße/B4) angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan St. Pauli 42 von 2004</li> <li>Nordteil (Rotunde): MK, GH Rotunde 24 m, GH Verbindungsbau 10 m, GRZ 1,0</li> <li>Südteil: MK – Wohnen allgemein zulässig, GH 21,5 m, GRZ 1,0</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Konzept aus Neubau mit Rekonstruktion der historischen Rotunde und ergänzender Mantelneubebauung im Süden
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Vorrangig Studierende
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Vorgespräche zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnung und Denkmalschutzamt</li> <li>- In diesem Zuge Überprüfung des Anteils an Wohnnutzungen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Aufgrund der zentralen und gleichzeitig lärmgeschützten Lage für Wohnen gut geeignet</li> <li>- Die Fläche ist nach wie vor ein förmliches Sanierungsgebiet (St. Pauli Nord S 1 Schilleroper) und liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> <li>- Ausgewiesene Nutzung gemäß integriertem Entwicklungskonzept des Sanierungsgebiets: Gewerbe, anteilig Wohnen zulässig</li> </ul>

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

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	19
Eigentümer:in	privat (Anhandgabe STEG)
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

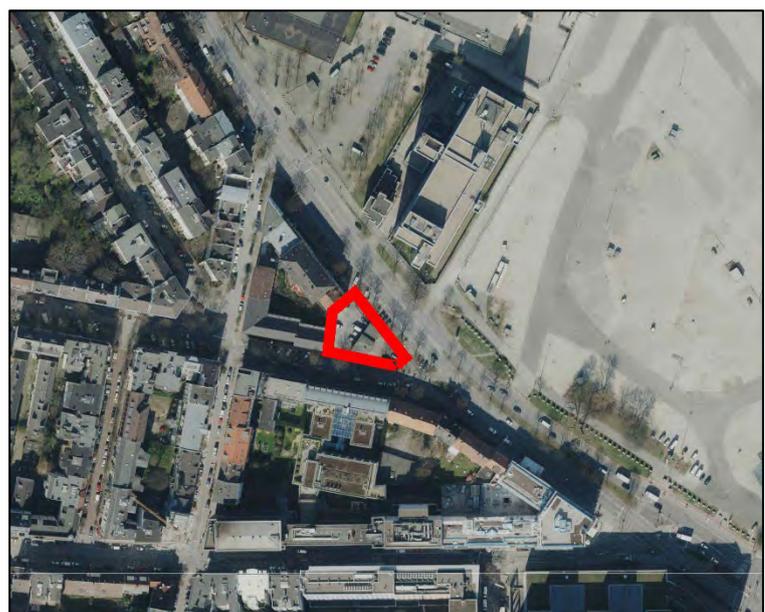


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im nördlichen St. Pauli im Karolinenviertel
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im Karolinenviertel und der Rindermarkthalle (Discounter, Vollsortimenter, Drogerie u.a.) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind im nördlichen St. Pauli vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße und die U-Bahn-Station Messehallen in fußläufiger Entfernung erreichbar)</li> <li>- Das Plangebiet ist gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	- Stichstraße südlich Gebäude Nr. 79 erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Pauli 37 von 1998 Festsetzung: WA, straßenseitig 4- bis 5-geschossig, rückwärtig 1-geschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4

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

**SP 12 Projekt**  
**„Budapester Straße /**  
**Clemens-Schultz-**  
**Straße“**  
**(St. Pauli)**

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

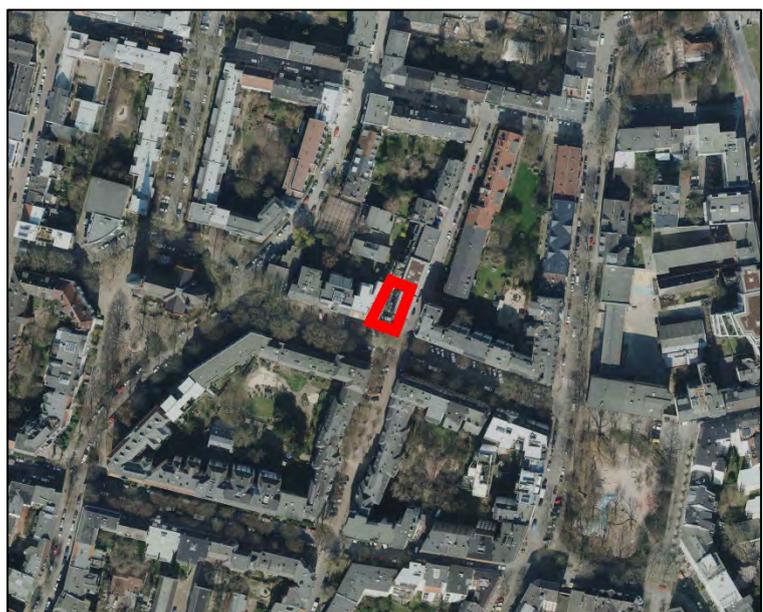
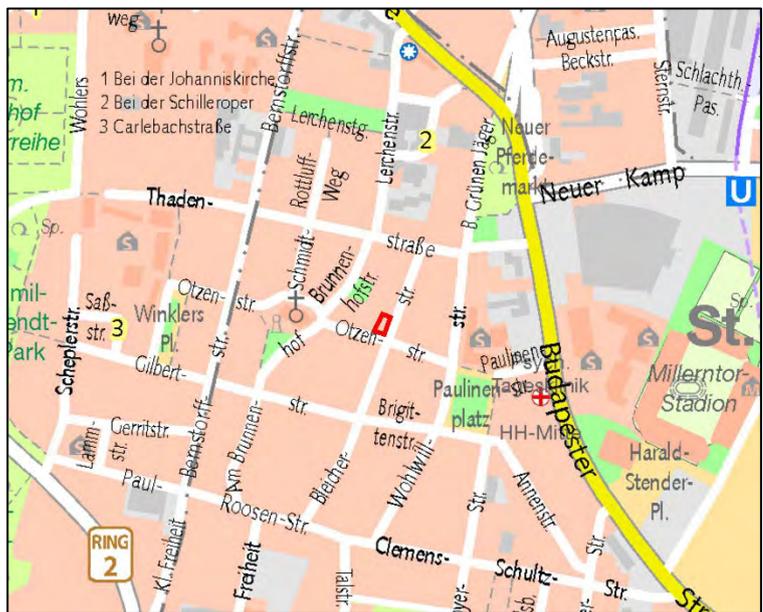


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Zentrum St. Paulis an der hochfrequentierten Budapester Straße auf dem keilförmigen Grundstück zwischen Budapester- und Clemens-Schultz-Straße</li> <li>- Gewerbliche Nutzung, Stellplätze</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timeter, Drogerie u.a.) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind im südlichen St. Pauli vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Station St. Pauli liegt in fußläu-figer Entfernung)</li> <li>- Das Plangebiet ist über die Budapester Straße gut an das Haupt-straßennetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan St. Pauli von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet (4-geschossig, geschlossene Bauweise, bebaubare Fläche 5/10</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blockrandbebauung als Neubau</li> <li>- Ggf. sind städtebauliche Ansätze für den Lärmschutz zu identifi-zieren, die eine Hauptorientierung der Wohnungen zur Clemens-Schultz-Straße vorsehen</li> <li>- Direkter Anschluss an das Bestandsgebäude Budapester Straße 20 („Hotel Commodore“) erforderlich, dort wurden jedoch zwis-chenzeitlich Balkone mit entsprechenden Fenster- und Türöff-nungen hergestellt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grund-lage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Planungen müssen noch erfolgen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil und der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen eine hohe Lage-gunst</li> <li>- Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmproblematik allerdings als sehr schwierig ein-zustufen</li> <li>- Weiterhin ist mit Sport- und Freizeitlärm durch das angrenzende Millerntor-Stadion und durch die umgebene Gebietsnutzung so-wie mit einer Belastung durch Schall- und Luftschadstoffemissio-nen durch die Budapester Straße zu rechnen</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsver-ordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP 13 Projekt  
 „Bleicherstraße 71“  
 (St. Pauli)**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 25
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



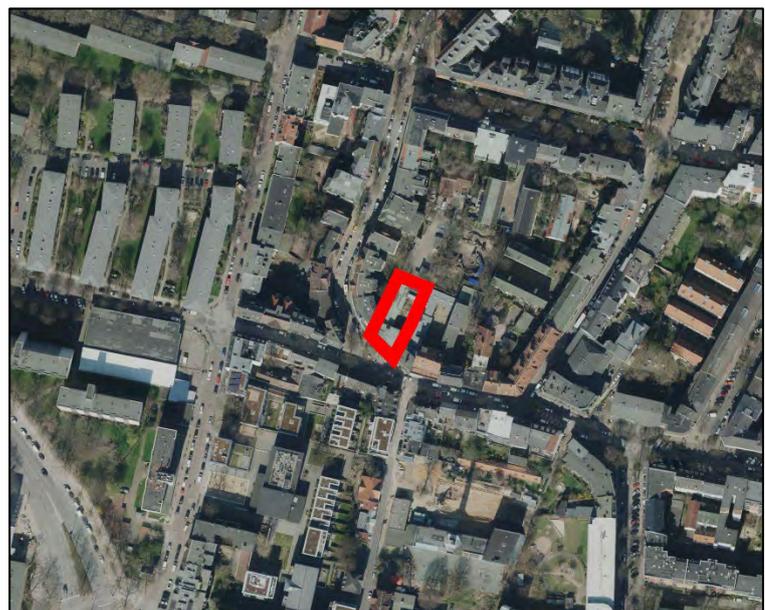
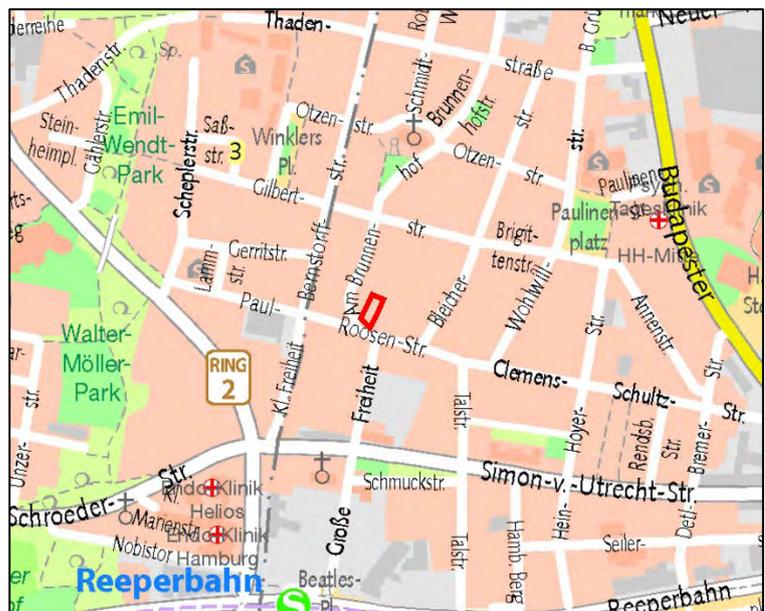
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Lage im westlichen Wohnstadtteil St. Pauli</li> <li>- Wohn- und Büronutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timeter, Drogerie u.a.) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung</li> <li>- U-Bahn-Station Feldstraße (U3) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan St. Pauli von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise, bebaubare Fläche 5/10</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss der zwei Bestandsbaukörper zugunsten einer Neubebauung, die den Blockrand zur Kreuzung Bleicherstraße/Otzenstraße schließt und in ihrer Höhe zwischen den Geschosshöhen der benachbarten Gebäude vermittelt</li> <li>- Die verbleibenden Freiflächen können dem ruhigen Innenhof zugeordnet werden</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfangreiche Beratungs- und Abstimmungsgespräche seitens der Fachämter Bauprüfung und Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Vorbescheid im August 2013 erfolgt – mittlerweile abgelaufen bzw. nicht verlängert</li> <li>- Seit Erteilung des Vorbescheids keine weiteren Aktivitäten von Seite der Eigentümer:in</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück liegt zentral und ist gut erschlossen bei gleichzeitig hoher Lagegunst im ruhigen Wohnquartier</li> <li>- Die im Straßenraum bestehenden Bäume sind zu erhalten</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP16 Projekt**  
**„Paul-Roosen-Straße**  
**24“**  
**(St. Pauli)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,07
WE-Zahl insgesamt	ca. 11
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



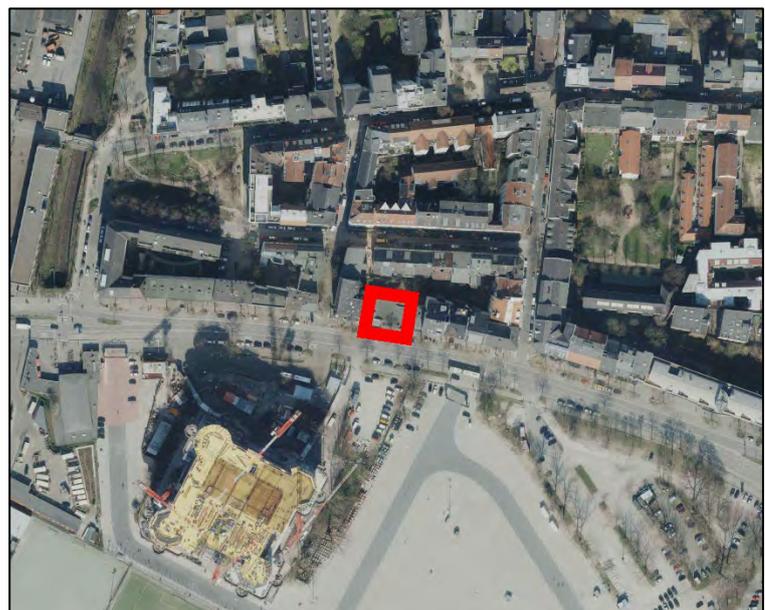
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am westlichen Rande St. Paulis in einer insgesamt ruhigen, vorwiegend von Geschosswohnungsbau geprägten Umgebung</li> <li>- Ehemaliger Kita-Standort, 2016 vom Betreiber aufgegeben</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas sind im näheren Umfeld vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Reeperbahn liegt in wenigen hundert Meter entfernt)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbebauungsplan TB378 von 1956</li> <li style="padding-left: 20px;">Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Kindertagesheim)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss der zweigeschossigen Bestandsbebauung und anschließende Baulückenschließung entlang der durch die umgebende Bebauung vorgegebenen Straßenflucht</li> <li>- Ggf. zusätzlich Bebauung in zweiter Reihe, sofern in ausreichendem Umfang Spielflächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden können</li> <li>- Kita im Erdgeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen</li> <li>- (Anteilige) öffentliche Förderung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung angestrebt</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, insb. Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Abstimmungen zwischen Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung, Vorhabenträger:in und Architekt:in zu Konkretisierung des Bebauungskonzepts</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage und das Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung qualifizieren den Standort als attraktive urbane Wohnlage</li> <li>- Die westlich und nordwestlich angrenzenden Bestandsgebäude Am Brunnenhof 2, 4 und 6 sind eingetragene Baudenkmäler; Umgebungsschutz ist zu beachten</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP17 Projekt**  
**„Feldstraße 39“**  
**(St. Pauli)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	23
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



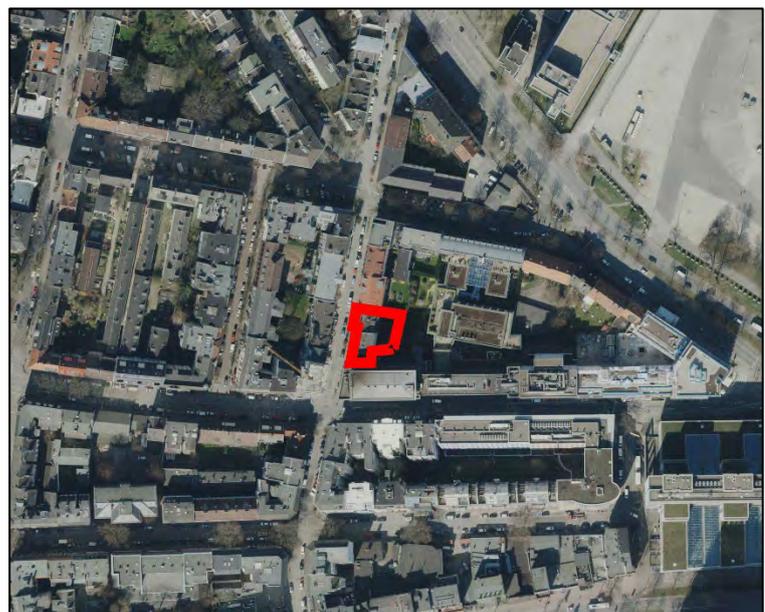
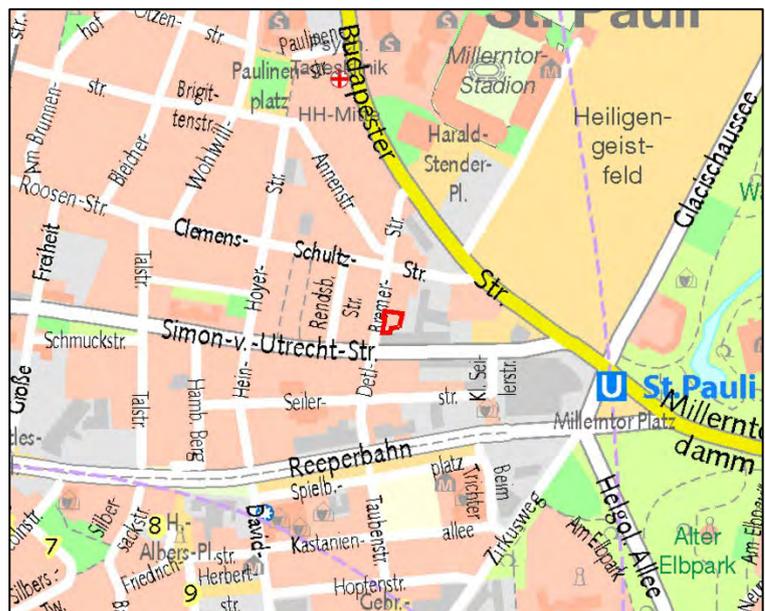
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral auf St. Pauli am südlichen Rand des Karolinenviertels</li> <li>- Eingeschossige Bestandsbebauung, die durch ein Hamam und einen Musikclub genutzt wird</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (Discounter, Vollsor-timeter, Drogerie u.a.) in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Schulen und Kitas im näheren Umfeld vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn- und Bushaltestelle Feldstraße und U-Bahn-Station Messehallen liegen in fußläufiger Ent-fernung)</li> <li>- Guter Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan St. Pauli 38 von 1998</li> <li>Festsetzung: MI, straßenseitig zwingend 4-5-geschossig, rück-wärtig eingeschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,8, Baugren-zen, städtebaulicher Erhaltungsbereich</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss der Bestandsbebauung und Baulückenschließung entlang der festgesetzten Straßenflucht</li> <li>- Wohnen in den Obergeschossen, öffentlichkeitsaffines Gewerbe (EZH, Gastronomie) im Erdgeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grund-lage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfangreiche Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabenträ-ger:in und den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung erfolgt</li> <li>- Vorbescheid wurde im März 2018 erteilt</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren</li> <li>- Vorhabenträger:in strebt Baubeginn unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung an</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zentrale Lage, die gute Verkehrserschließung und das Nah-versorgungsangebot qualifizieren das Grundstück als hochat-traktiven Standort für urbanes Wohnen</li> <li>- Konflikte durch Schall- und Luftschadstoffemissionen durch die Feldstraße</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsver-ordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP 19 Projekt**  
**„Detlev-Bremer-**  
**Straße 25/27“**  
**(St. Pauli)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	35 (Rückbau 26 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



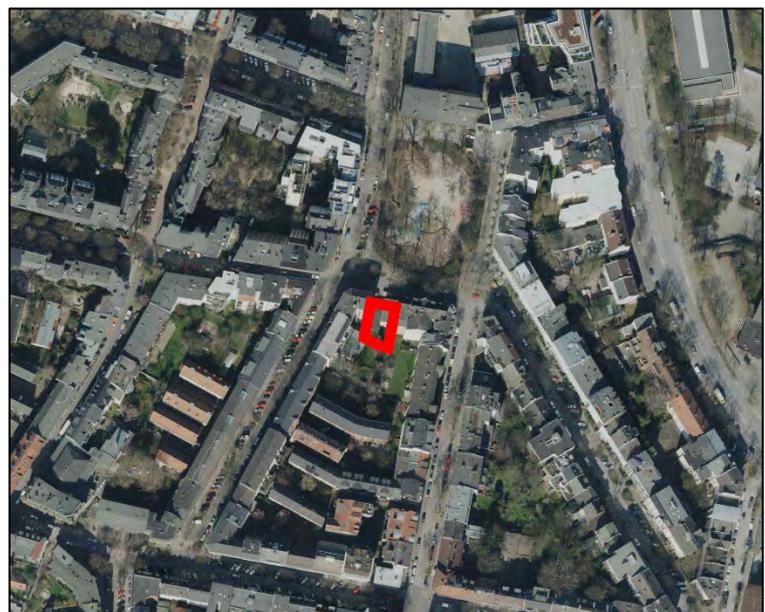
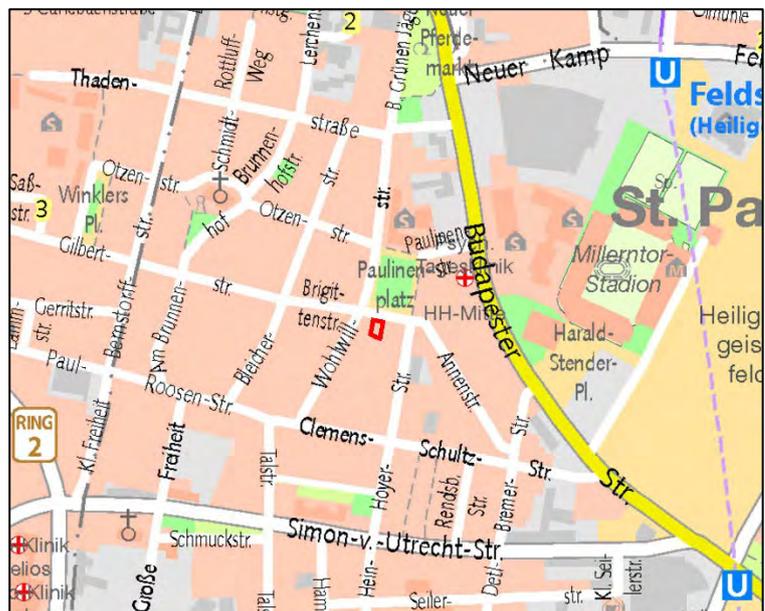
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im nördlichen Umfeld der Reeperbahn</li> <li>- Nordteil: Wohnnutzung</li> <li>- Südteil: private Verkehrs-/Erschließungsfläche des Gebäudes Simon-von-Utrecht-Straße 33</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Discounter, Drogeriemarkt, Lebensmittelhändler) in fußläufiger Entfernung (3-10 Min.)</li> <li>- Schulen und Kitas sind im westlichen und südlichen St. Pauli und im angrenzenden Altona-Altstadt (Bezirk Altona) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station St. Pauli und S-Bahn-Station Reeperbahn, liegen jeweils wenige hundert Meter entfernt)</li> <li>- Das Plangebiet ist über die Budapester Straße (B4) gut an das Hauptverkehrsnetz angebunden</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan St. Pauli 33 von 1997 Festsetzung: MK, WA, 6-geschossig, geschlossene Bebauung

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Schließung des Blockrandes unter Aufnahme der Traufkante der Eckbebauung Simon-von-Utrecht-Straße 33</li> <li>- Mischnutzung aus Wohnen und Hotel als Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs Simon-von-Utrecht-Straße 33</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Kleinstwohnungen</li> <li>- Mietwohnungen (Sicherung der Konditionen der vorhandenen Wohnungen für gleiche Anzahl von Wohnungen im Neubau)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 1-Personen Haushalte, Studierende, Berufsanfänger
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorabstimmung zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Eigentümer:in und Architekt:in erfolgt</li> <li>- Laufendes Vorbescheidsverfahren</li> <li>- Weitergehende Abstimmung zum Hochbau zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Eigentümer:in und Architekt:in nach Abschluss des Vorbescheidsverfahrens geplant</li> <li>- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Eigentümer:in zur Sicherung der Mietkonditionen der vorhandenen Wohnungen für eine gleiche Anzahl von Wohnungen im Neubau geplant</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist ein attraktiver Standort für urbanes Wohnen</li> <li>- Mögliche Belastungen durch Lärmemissionen, vor allem Freizeitlärm im Zusammenhang mit der umgebenden Gebietsnutzung/Gebietscharakteristik</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

**SP 20 Projekt**  
**„Paulinenplatz 2-4“**  
**(St. Pauli)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,03
WE-Zahl insgesamt	15 (Rückbau 8 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am Paulinenplatz</li> <li>- Paulinenplatz 2: Gewerbenutzung (seit 2019 vakant)</li> <li>- Paulinenplatz 4: Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt) in fußläufiger Entfernung (3-10 Min.)</li> <li>- Schulen und Kitas sind im westlichen St. Pauli und im angrenzenden Altona-Altstadt (Bezirk Altona) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Feldstraße liegt wenige hundert Meter entfernt)</li> <li>- Das Plangebiet ist über die Budapester Straße (B4) gut an das Hauptverkehrsnetz angebunden</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan St. Pauli von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise, bebaubare Fläche 5/10</li> </ul>

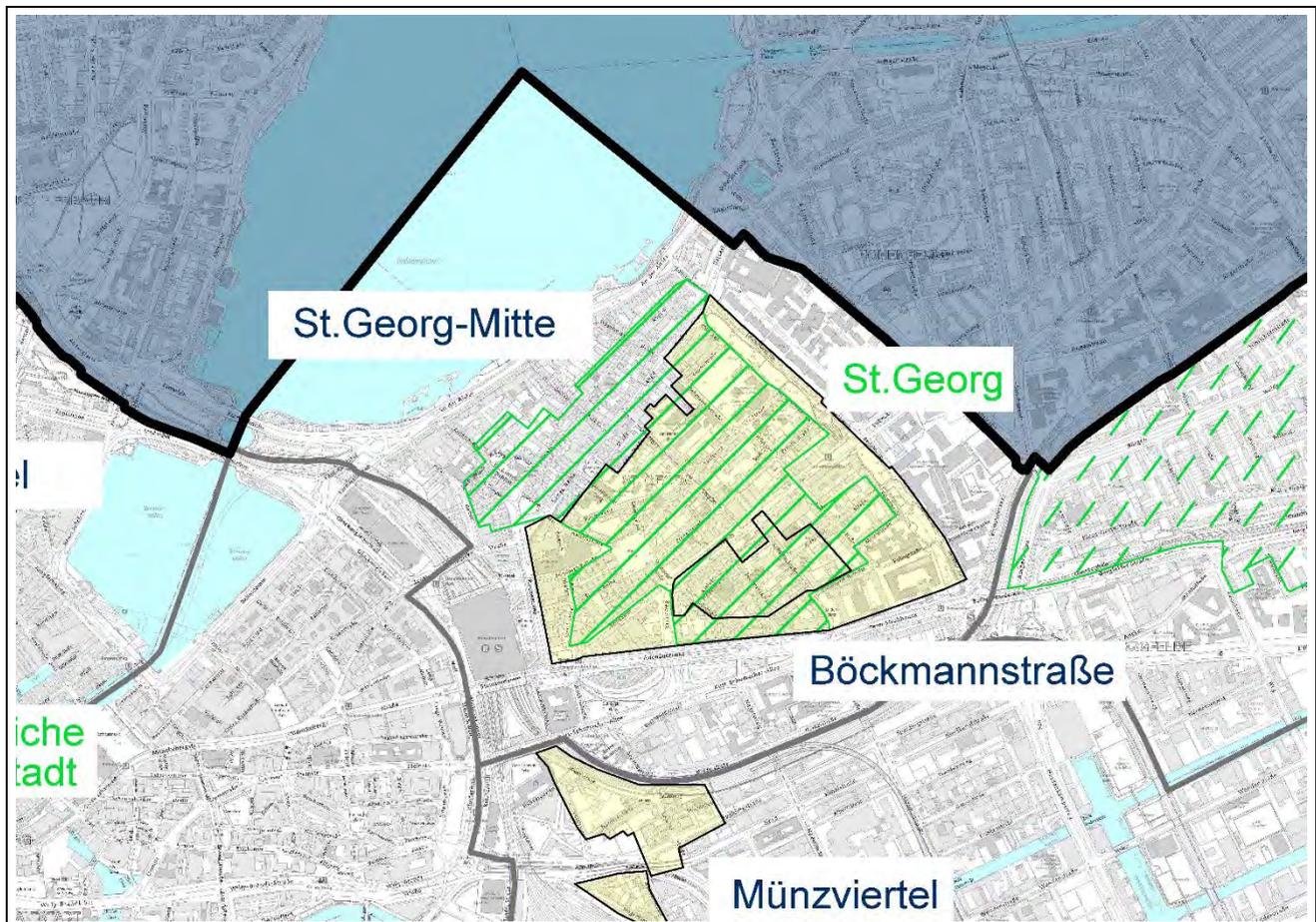
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch der Bestandsbebauung und Schließung des Blockrandes unter Berücksichtigung der Trauf- und Firsthöhen der westlich und östlichen angrenzenden Bestandsbebauung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interessenbekundung verschiedener potenzieller Vorhabenträger:in ggü. Bezirksamt Hamburg-Mitte</li> <li>- Verschiedene laufende Vorbescheidverfahren durch diverse potenzielle Vorhabenträger:innen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist ein attraktiver Standort für urbanes Wohnen</li> <li>- Mögliche Belastungen durch Lärmemissionen, vor allem Freizeitlärm im Zusammenhang mit der umgebenden Gebietsnutzung/Gebietscharakteristik</li> <li>- Der Nachweis der Kinderspielflächen ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße schwierig</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

St. Georg			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	11.349	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	10,4	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	13,8	14,3	18,0
Haushalte	7.317	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	67,0	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	10,5	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	23,0	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	1,8	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	6.227	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	554	24.345	256.273
Wohnungen	6.360	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	71,2	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	39,9	32,7	39,1
Sozialwohnungen	793	20.729	76.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	294	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Verstetigungsgebiet St. Georg-Mitte	6.078
Verstetigungsgebiet Böckmannstraße	1.208
Soziales Erhaltungsgebiet St. Georg	8.899

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## St. Georg

Der Stadtteil St. Georg wird im Nordwesten durch die Außenalster begrenzt, im Westen bilden der Hauptbahnhof und seine Gleisanlagen im Verlauf des historischen Wallrings die Grenze zu Hamburg-Altstadt. Nach Süden wird der Stadtteil durch die Gleise der Hauptstrecken nach Lübeck und Berlin von Hammerbrook getrennt, im Osten bilden die Hochschule für Angewandte Wissenschaft Hamburg (HAW Hamburg) und der Schnellbahnknoten Berliner Tor die Grenze zu Borgfelde. Die Grenze zum nordöstlich gelegenen Stadtteil Hohenfelde (Bezirk Hamburg-Nord) wird vom Gelände der Asklepios Klinik St. Georg und der Straße Sechslingspforte markiert.

*Am Anfang der Stadtteilentwicklung stand die Gründung des Hospitals St. Georg für Leprakranke um das Jahr 1200. Auch später wurden in St. Georg vornehmlich solche Funktionen und Gewerbe angesiedelt, die in der inneren Stadt unerwünscht waren oder für die dort der Platz fehlte. Gleichzeitig besaß St. Georg durch Gärten und Alleen schon früh idyllische Anziehungspunkte für die Hamburger Bürgerinnen und Bürger. 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 von etwa 5.000 auf ca. 47.000 Personen.*

*Nach dem Zweiten Weltkrieg verringerte sich die Bevölkerung auf weniger als 20.000 Menschen; aktuell leben noch ca. 11.349 Personen in St. Georg. Die Entwicklung des zentral gelegenen Stadtteils ist seit jeher geprägt durch die Nähe zur Alster und zur Innenstadt.*

Zunächst durch die barocken Befestigungsanlagen Hamburgs, dann durch klassizistische Grünanlagen und zuletzt durch den wilhelminischen Hauptbahnhof und seine Gleisanlagen räumlich von der Kernstadt getrennt, entfaltete sich in St. Georg eine spezifische Dynamik, die zu der heutigen durchmischten Nutzungsstruktur aus Wohn-, Hotel-, Geschäfts- und Bürogebäuden führte. Vorwiegend an den Hauptverkehrsstraßen und in Bahnhofsnähe konzentrieren sich Hotel-, Geschäfts- und Büronutzungen. St. Georg ist heute, nach Hammerbrook, der größte Hotelstandort (Anzahl der Betriebe und Bettenzahl) innerhalb Hamburgs, Hochschulstandort (HAW Hamburg) sowie Ort überregional bedeutender Kultureinrichtungen (Schauspielhaus, Museum für Kunst und Gewerbe) und Institutionen (Gewerkschaftshaus, Agentur für Arbeit). Der bunte Stadtteil St. Georg ist zudem von besonderer Bedeutung für die norddeutsche LGBT-Gemeinschaft (Lesbian, Gay, Bisexual and Transgender) und die muslimische Gemeinschaft. Die lange Reihe respektive der Steindamm und ihre jeweiligen Nebenstraßen stellen wichtige Zentren dar, deren Gewerbe- und soziale Infrastruktur auf die spezifischen Bedürfnisse und Interessen der genannten Gruppen abgestimmt ist. Die lange Reihe trägt nicht zuletzt aufgrund ihres LGBT-affinen Charakters und der Vielzahl attraktiver und individueller, vorwiegend inhabergeführter Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zudem das Image eines Szenequartiers, dessen Anziehungskraft weit über den Stadtteil hinausreicht.

Im Gebiet rund um 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. Typologisch werden der Stadtteil und insbesondere die Wohnlagen vor allem durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägt, die Bausubstanz ist aufgrund der weitreichenden Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs jedoch überwiegend jüngeren Alters. Größere zusammenhängende Bestände an Vorkriegsbebauung finden sich vor allem im Westen und Nordwesten des Stadtteils zwischen Außenalster und Langer Reihe und zwischen Kirchen- und Adenauerallee.

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 Langen Reihe wurde 1979 ein erstes Sanierungsgebiet (St. Georg S1) nach BauGB (damals Städtebauförderungsgesetz – StBauFG) förmlich festgelegt. Nachdem es 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 des Steindamms wurde 1995 als Sanierungsgebiet (St. Georg S2 Böckmannstraße) festgesetzt. Im Zuge der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verantwortlich gesteuerten Umsetzung des Verfahrens konnten bis zur Aufhebung des Gebiets Ende 2015 ein großer Teil des alten Wohnungsbestands modernisiert und die Straßenräume sowie Platzflächen neu gestaltet werden. Weiterhin wurden auf der Grundlage neuer Bebauungspläne zahlreiche Neubauprojekte wie das „Steinkreuzquartier“ realisiert.

Um die erreichten ersten Erfolge der integrierten Stadtteilentwicklung auf größere Bereiche St. Georgs auszudehnen, hatte der Senat 2006 große Teile von St. Georg in die Bund-Länder-Förderung der Sozialen Stadt nach BauGB aufgenommen. In dem bis Ende 2014 festgelegten Fördergebiet St. Georg-Mitte leben etwa 8.300 Menschen; die Zahl der Beschäftigten liegt demgegenüber sogar 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 ihrer Öffnung für den Stadtteil und der 2018 fertiggestellte Neubau des Integrations- und Familienzentrums (IFZ) St. Georg sowie nicht zuletzt die Neugestaltungen des Hansaplatzes und 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. Er wird seit der Aufhebung der verschiedenen formalen Förderverfahren als Beteiligungsgremium für den Stadtteil weiter durch den „Quartiersfonds“ der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und mit einer Schnittstelle zum Bezirksamt unterstützt.

Für große Teile St. Georgs hat der Bezirk Hamburg-Mitte zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen, die im Februar 2012 in Kraft getreten ist. Das Hamburgische Obergericht hat im Sommer 2014 die Anwendung des Instruments der Sozialen Erhaltungsverordnung in St. Georg im Rahmen einer Normenkontrolle vollumfänglich bestätigt. 2021 wurde im Ergebnis einer Zwischenkontrolle bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für diese Erhaltungsverordnung St. Georg weiterhin gegeben sind.

Der in der Praxis sehr wirkungsvolle Vollzug in den bezirklichen Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung liegt beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Bei allen geplanten Bauvorhaben, Änderungen der Nutzung oder Umwandlungsbegehren wird geprüft, ob die Zielsetzungen des Milieuschutzes gefährdet sind. Genehmigungen nach der Sozialen Erhaltungsverordnung oder nach § 250 BauGB (seit November 2021) werden erteilt, wenn ein Rechtsanspruch besteht oder wenn eine Gefährdung dieser Ziele ausgeschlossen respektive abgewendet werden kann. Zudem besteht ein Allgemeines Vorkaufsrecht nach §§ 24-28 BauGB, das jedoch aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 derzeit nur sehr eingeschränkt ausgeübt werden kann.

Im Stadtteil St. Georg stehen derzeit keine größeren städtischen Flächen für neues Wohnen – wie bspw. die Konversionsfläche im nahe gelegenen Münzviertel im Stadtteil Hammerbrook –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. 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 wie z.B. Koppel 45. Ein wichtiges Potenzial bildet in diesem Zusammenhang der östliche Steindamm, der eine heterogene Mischung aus Hochhausscheiben, verdichteten gründerzeitlichen Strukturen und gering ausgenutzten Flächen aufweist.

Zur Neustrukturierung des nördlichen Teils dieses Gebiets wird aktuell durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung der Bebauungsplan St. Georg 43 aufgestellt. Der Angebotsbebauungsplan sieht straßenbegleitend eine Schließung des Blockrands und eine der urbanen Lage angemessene Bebauungsdichte vor. Damit kann 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 200 Wohneinheiten arrondiert werden. Gleichzeitig soll der Steindamm entsprechend der Bedeutung für den Stadtteil St. Georg als Einkaufs- und Geschäftsstraße fortentwickelt werden. Die Entwicklung des Steindamms wird zudem im Kontext der Magistralen-Entwicklung, d. h. der Erschließung der städtebaulichen und funktionalen Reserven und Potenziale der Flächen entlang der wichtigsten Hauptverkehrsachsen zwischen Innenstadt, Bezirken und Umland, betrachtet. Der Steindamm bildet hierbei den westlichen Auftakt der Magistrale 4, die vom Hauptbahnhof über St. Georg, Hohenfelde und den Süden des Bezirks Wandsbek bis zur Stadtgrenze in Richtung Ahrensburg reicht.

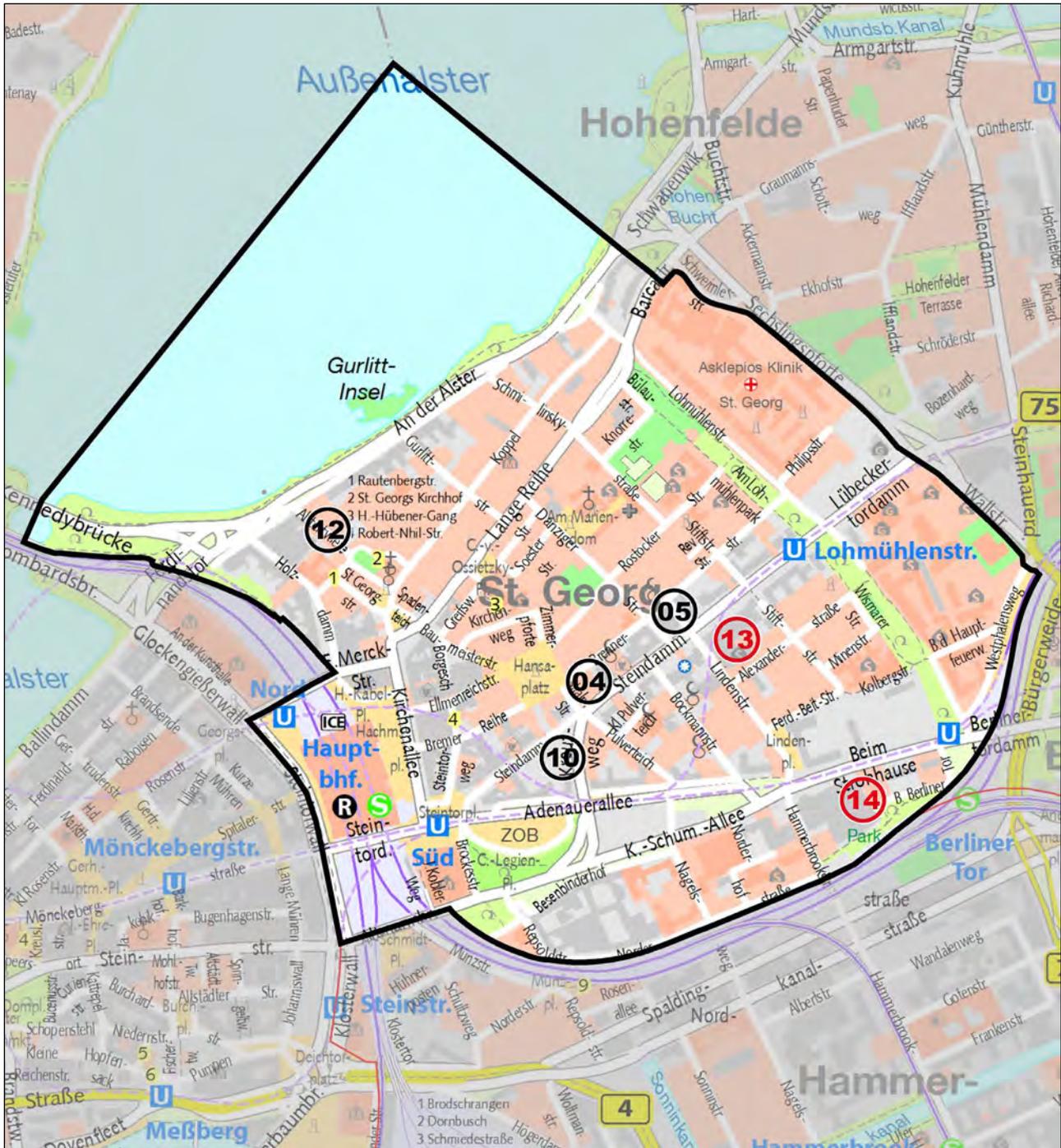
Ein weiteres Wohnungsbauvorhaben soll zwischen Steindamm und Adenauerallee entstehen. Dabei soll ein bestehendes Bürogebäude zum Wohnheim umgebaut und außerdem eine Baulücke am Kreuzweg geschlossen werden. Insgesamt sind hier nach heutigem Stand etwa 340 Wohnungen für Studierende und Auszubildende sowie weitere 60 Mietwohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt projektiert. Dabei sollen anteilig (30 %) Wohnungen für Studierende und Auszubildende mit einem Mietpreisniveau analog öffentlich geförderter Wohnungen nach den Kriterien der Investitions- und Förderbank (IFB) entstehen.

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 Mietwohnungsbaus. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe des Stadtteils zur HAW Hamburg gibt es eine besondere Nachfragesituation nach 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 freiwerdenden Büro- und Dienstleistungsflächen angestrebt werden. Ein Beispiel hierfür ist das im Jahr 2020 fertiggestellte Neubauvorhaben auf dem Areal des ehemals als reiner Bürostandort projektierten „Hanse-Cube“ zwischen Böckmannstraße und Lindenstraße. Dort wurden neben einem Hotel etwa 115 frei finanzierte Mietwohnungen realisiert. Grundsätzlich bleibt 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 2022

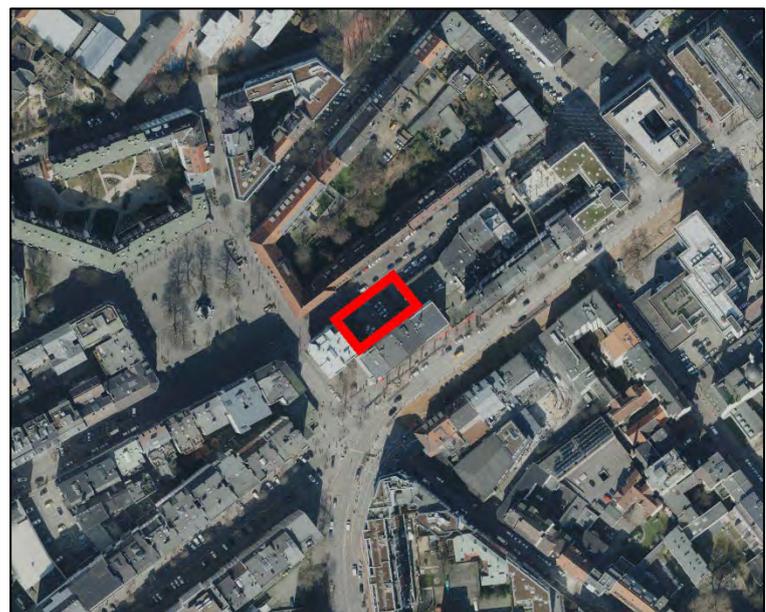
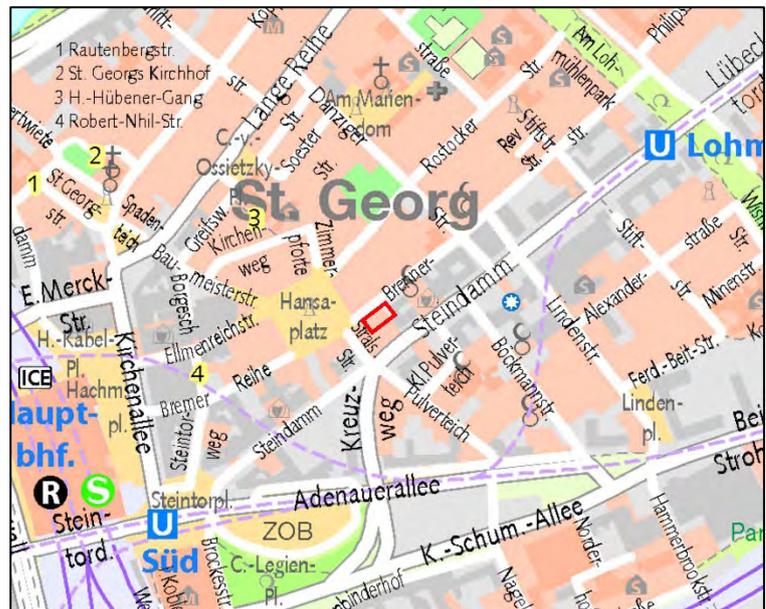
- SG 13    Stiftstraße 46
- SG 14    Berliner Tor/Beim Strohhause

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- SG 04    Brennerstraße 6-10
- SG 05    Steindamm / Brennerstraße
- SG 10    Kreuzweg 11
- SG 12    Wohnungsbau Atlantic

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

Größe in ha	0,14
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



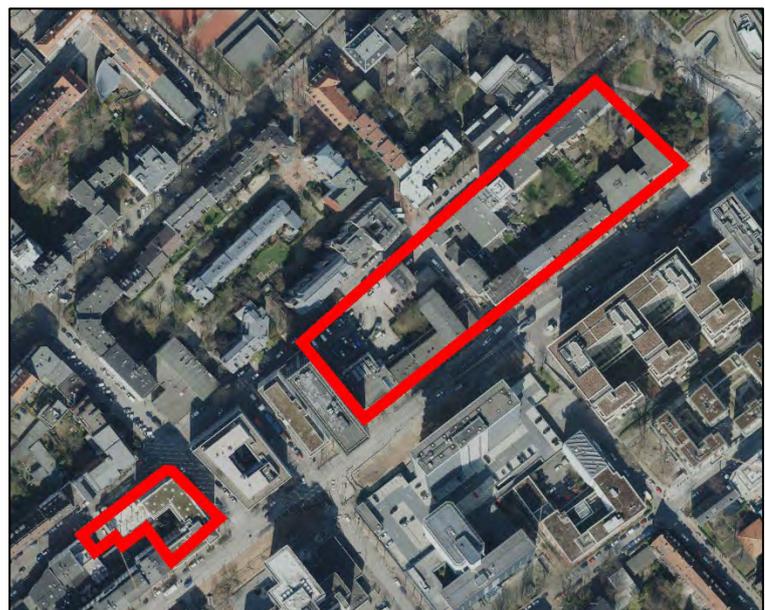
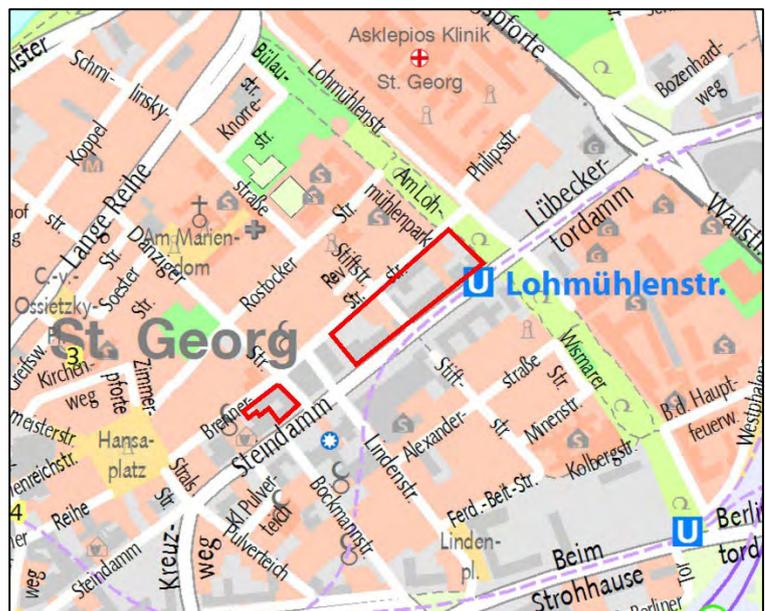
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral im Stadtteil St. Georg. Es handelt sich jeweils um Grundstücke, die aufgrund der sehr geringen Tiefe von etwa 40 m heute nur einseitig am Steindamm bebaut sind</li> <li>- Zum Teil gewerbliche Nutzung, Hoffläche, Parkplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas befinden sich im Umfeld</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Lohmühlenstraße, der ZOB und der Hauptbahnhof liegen in direkter Nähe)</li> <li>- Über die Bundesstraßen 4, 5 und 75 ist der Standort sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D317/1 von 1961</li> <li>Festsetzung: nicht bebaubare Fläche</li> </ul>

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

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2022
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



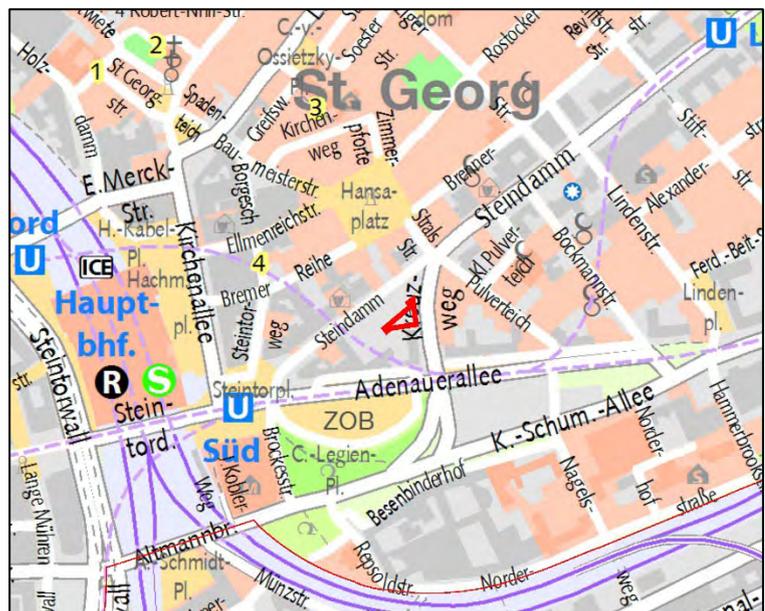
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen zentral im Stadtteil St. Georg, es handelt sich um Baulücken</li> <li>- Zum Teil gewerbliche Nutzung, ungenutzte Fläche, Parkplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Lohmühlenstraße, der ZOB und der Hauptbahnhof liegen in direkter Nähe)</li> <li>- Über die Bundesstraßen 4, 5 und 75 ist der Standort sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Östlich Stiftstraße:</li> <li>- Durchführungsplan D276 von 1955 Festsetzung: Mischgebiet 3- bis 4-geschossig, Geschäftsgebiet 1-geschossig, Garagen, nicht überbaubare Fläche</li> <li>- Textbebauungsplan St. Georg 37 von 2000 Festsetzung: Änderung Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach BauNVO, Ausschluss von Vergnügungsstätten)</li> <li>- Westlich Stiftstraße:</li> <li>- Durchführungsplan D275 von 1955 Festsetzung: Mischgebiet 5-geschossig, bedingt bebaubare Flächen, nicht überbaubare Fläche</li> <li>- Textbebauungsplan St. Georg 37 von 2000 Festsetzung: Ausschluss von Vergnügungsstätten</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulückenschließungen in der Blockrandbebauung</li> <li>- Umnutzung von Stellplatzflächen und Gewerbenutzung zu Wohnnutzung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Auf den FHH-Flächen ausschließlich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, auf privaten Flächen anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau angestrebt</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung „St. Georg 43“</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs St. Georg 43 April – Mai 2021</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen gut geeignet</li> <li>- In Teilbereichen wird die Eignung durch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen eingeschränkt</li> <li>- Zum Teil Verlagerung von Stellplätzen notwendig</li> <li>- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg</li> </ul>

**SG 10 Projekt**  
**„Kreuzweg 11“**  
**(St. Georg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



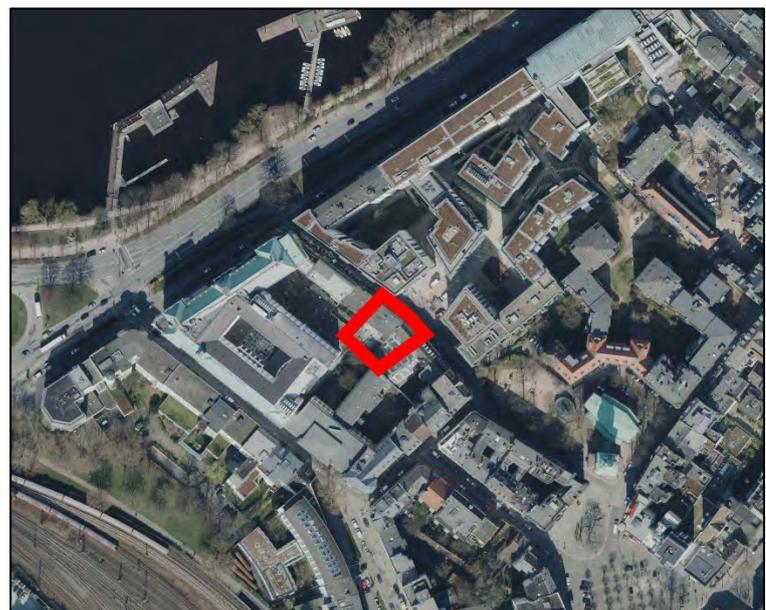
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im westlichen St. Georg am hochfrequentierten Kreuzweg/Steindamm unweit von Hauptbahnhof und ZOB</li> <li>- Das Gebiet wird von Betrieben der migrantischen Ökonomie (v.a. Lebensmittelhändler, Gastronomie, Kleinelektronik-Ankauf/-Verkauf) und von milieuauffinen Betrieben (Sexshops, Spielhallen, Wettbüros) geprägt</li> <li>- Fläche zurzeit unbebaut und für Stellplätze genutzt; Anlieferung für das Gebäude Steindamm 22 erfolgt über die Fläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, City und Stadtteilzentrum Lange Reihe liegen in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Grund- und weiterführende Schulen sowie Kitas finden sich in fußläufiger Entfernung im Stadtteil</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Hauptbahnhof und ZOB liegen in unmittelbarer Nachbarschaft)</li> <li>- Sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Bundesstraßen 4, 5 und 75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan St. Georg von 1955 Festsetzung: Straßenerweiterungsfläche</li> <li>- Textbebauungsplan St. Georg 37 von 2000 Festsetzung: Änderung Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach BauNVO; tlw. Ausschluss von Vergnügungsstätten</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schließung der Baulücke zwischen Kreuzweg 7 und Steindamm 32 durch einen Neubau, der Bauflucht und Traufhöhe der Umgebung aufnimmt</li> <li>- Erhalt der Durchfahrt zur Anlieferung des Gebäudes Steindamm 22</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich-gefördert (50%)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend Haushalte ohne Kinder
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorabstimmungen zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung), Bezirkspolitik, Vorhabenträger:in und Architekt:in erfolgt</li> <li>- Laufendes Vorbescheidsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur grundsätzlich für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Die Eignung wird jedoch durch fehlende Freiflächen und Schall- und Luftschadstoffeinträge eingeschränkt</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	29
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



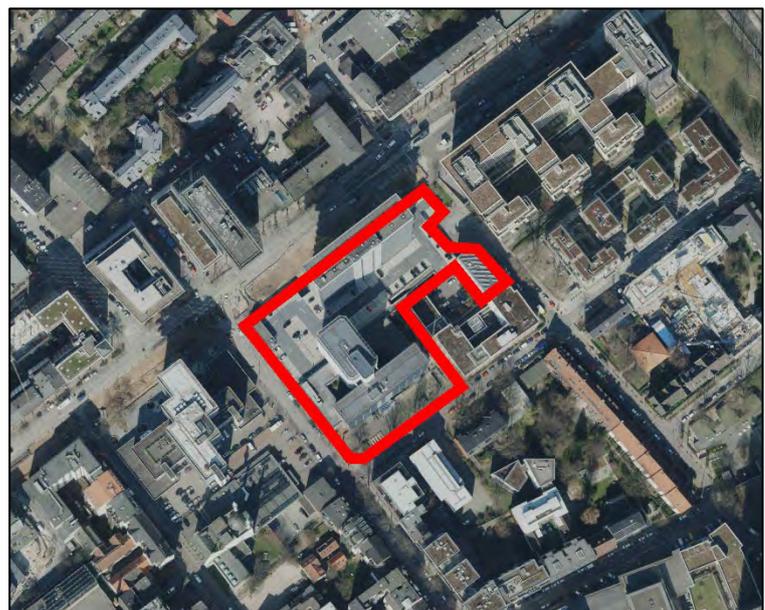
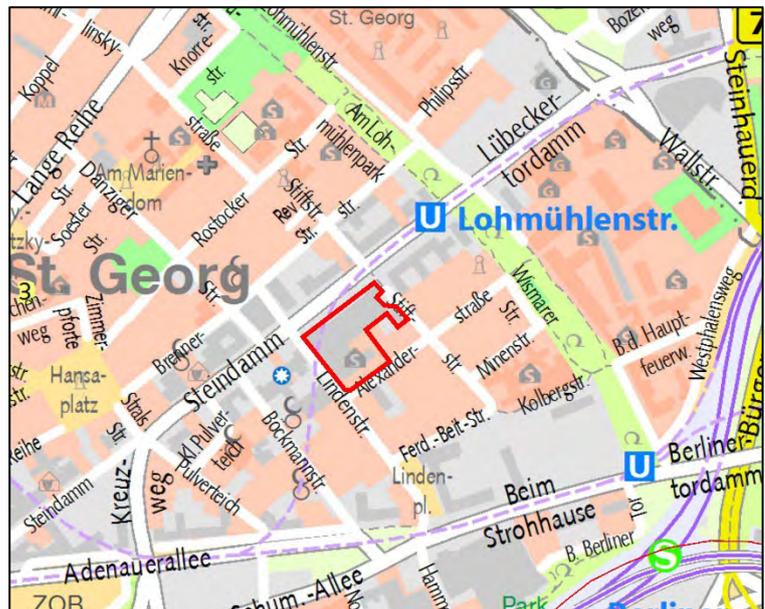
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich des Hotel Atlantic, südlich der Alstertwiete</li> <li>- Zum Teil Zugang zum Hotel Atlantic, leer stehende Wohngebäude</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Lange Reihe / Steindamm) vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (direkte Nähe von Hbf. und ZOB)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Straße an der Alster sowie den Wallring gewährleistet</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan St. Georg von 1955 Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss und Neubau in Anlehnung an die bauliche Dichte städtebaulichen Umfeldes
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Von 29 WE werden 12 WE als im 1. Förderweg geförderte Wohnungen für Auszubildende und Studierende hergestellt</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 1- und 2-Personen-Haushalte (Studierende und Auszubildende)
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts unter zu erteilenden Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid erteilt im August 2018</li> <li>- Fassadenplanung (Wohngebäude) im Zusammenhang mit dem Fassadenwettbewerb für das Hotel an der Ecke Alstertwiete/ An der Alster (Fassadenwettbewerb derzeit in Vorbereitung)</li> <li>- Baugenehmigung erteilt am 09. Dezember 2020</li> <li>- Baubeginn ausstehend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur in St. Georg für Wohnnutzungen bestens geeignet</li> <li>- Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten (ehem. Klosterschule St. Johannis und Denkmalensemble „Alstertwiete“)</li> <li>- Die Eignung wird jedoch durch fehlende Freiflächen und Lärmbelastungen eingeschränkt</li> <li>- 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</li> <li>- Verkehrslärm ist zu untersuchen</li> </ul>

**SG 13 Projekt**  
**„Steindamm 94**  
**(St. Georg)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	1
WE-Zahl insgesamt	in Prüfung
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in innenstadtnaher Lage in fußläufiger Entfernung zu Hauptbahnhof und Innenstadt</li> <li>- Die Fläche ist mit mehreren Büro-/Dienstleistungsgebäuden bebaut, darunter eine 14-geschossige Hochhausscheibe und zwei weitere kleinere Hochhäuser; im Eckbereich Steindamm/Lindenstraße befindet sich ein Discounter</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Fläche befindet sich ein Discounter</li> <li>- Weitere umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg (Steindamm, Lange Reihe, Berliner Tor) vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas befinden sich im Umfeld</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Lohmühlenstraße, Schnellbahnknoten Berliner Tor, ZOB und Hauptbahnhof liegen in fußläufiger Entfernung)</li> <li>- Über die Bundesstraßen 4, 5 und 75 ist der Standort sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfällt; ggf. ist eine Anpassung im Bereich des angrenzenden Wendehammers in der Stiftstraße erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan St. Georg 22 von 1977: Flurstück 878: Kerngebiet; ein Vollgeschoss zwingend, in Richtung Steindamm zusätzlich ein Hochpunkt mit maximal 14 Vollgeschossen; geschlossene Bauweise; GFZ: 3,3; Baugrenzen Flurstück 2331: Kerngebiet; zwei bis zehn Vollgeschosse; GFZ: 3,3, Baugrenzen Flurstück 889: Kerngebiet; maximal fünf Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; Baugrenzen</li> <li>- Bebauungsplan St. Georg 37 von 2000: Umwandlung des Kerngebiets gem. § 7 BauNVO (1968) in Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (1990) und Ausschluss von Vergnügungsstätten</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Eigentümer:in hat für die Fläche verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet, die unter anderem einen Abbruch des eingeschossigen Sockels des Gebäudes Steindamm 94 und des Gebäudes Stiftstraße 46 und die Umnutzung bestehender Büroflächen zu Wohnzwecken vorschlagen</li> <li>- Von Seite der Eigentümer:in wird auf diesem Wege die Schaffung von 300 bis 400 WE für möglich gehalten</li> <li>- Das städtebauliche und hochbauliche Konzept und die Zahl der WE ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu konkretisieren</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt</li> </ul>

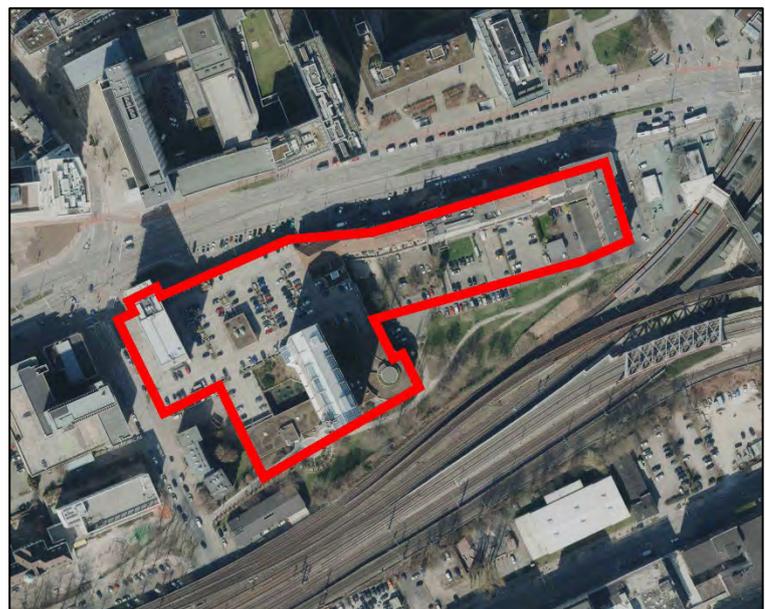
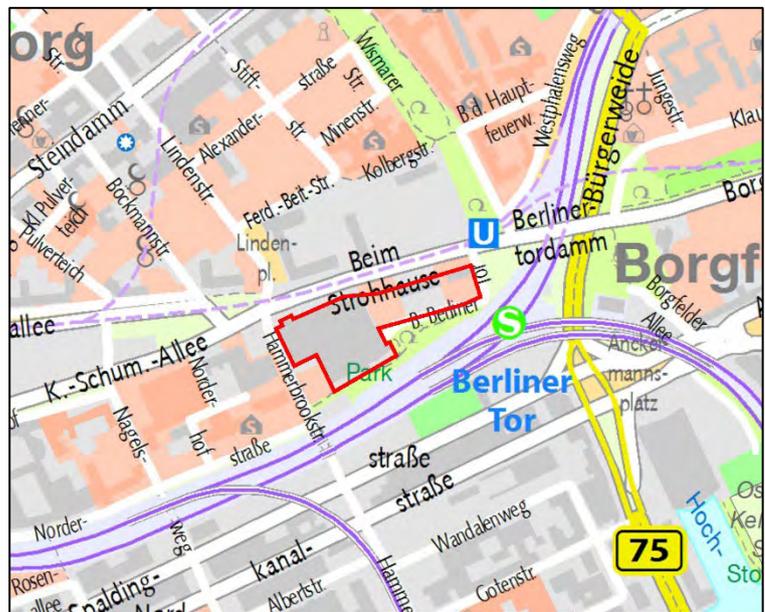
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung verschiedener städtebaulich-hochbaulicher Studien für die Gesamtplanung im Auftrag der Eigentümer:in erfolgt</li> <li>- Vorabstimmung zu den Studien zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte, Oberbaudirektor, Vorhabenträger:in und Architekt:in erfolgt</li> <li>- Laufende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Entwicklungsszenarien</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur grundsätzlich für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Planung erfordert bislang planungsrechtliche Befreiungen, deren Genehmigungsfähigkeit noch zu prüfen ist</li> <li>- Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes</li> <li>- Erschütterungen durch die U-Bahn-Trasse sind ggf. zu untersuchen</li> </ul>



**SG 14 Projekt  
 „Berliner Tor/Beim  
 Strohhause“  
 (St. Georg)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	ca. 2,5 ha
WE-Zahl insgesamt	nicht bekannt
Eigentümer:in	diverse private
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	s. o.
Baubeginn frühestens	nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am südöstlichen Rand St. Georgs zwischen dem hochfrequentierten Straßenzug Adenauerallee/Kurt-Schumacher-Allee/Beim Strohhause und der Haupteisenbahnstrecke nach Lübeck und Berlin, in unmittelbarer Nähe zum Schnellbahnknoten Berliner Tor</li> <li>- Die Bebauung setzt sich aus einem großflächigen gewerblichen Komplex aus SB-Warenhaus und zwei Bürohochhäusern mit viergeschossiger Sockelbebauung im Westen und einer für Wohnen und Büro/Dienstleistung genutzten straßenbegleitenden Bebauung im Osten zusammen</li> <li>- Zwischen Bebauung und Eisenbahn liegt der Jürgen-W.-Scheutzwow-Park als öffentliche Grünfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Fläche befinden sich ein SB-Warenhaus und weitere nahversorgungsrelevante Betriebe, deren Erhalt im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zu prüfen ist</li> <li>- Weitere umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, die City und die Stadtteilzentren Steindamm und Lange Reihe liegen in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Grund- und weiterführende Schulen sowie Kitas finden sich in fußläufiger Entfernung im Stadtteil</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schnellbahnknoten Berliner Tor; Hauptbahnhof und ZOB liegen in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Bundesstraßen 4, 5 und 75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Voraussichtlich nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan St. Georg 32 von 1988: Nordwesten: Kerngebiet; dreigeschossiger Gebäudesockel (GH 18,85 m üNN), elfgeschossiger Hochpunkt (GH 49,75 m üNN); geschlossene Bauweise; Baugrenzen</li> <li>Süden: Kerngebiet; drei- bis viergeschossiger Gebäudesockel (GH 21-23 m üNN) und sechzehngeschossiger Hochpunkt (GH 70 m üNN); geschlossene Bauweise; Baugrenzen</li> <li>Osten: Kerngebiet; entlang Beim Strohhause und nördlich Beim Berliner Tor: sechs Vollgeschosse; Ecke Beim Strohhause/Beim Berliner Tor: sieben Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; Baugrenzen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche wurde im Rahmen des im April 2021 abgeschlossenen „Testplanungsverfahrens Berliner Tor“ untersucht. Hierbei wurde eine Bandbreite städtebaulicher Entwicklungsszenarien aufgezeigt, die den (teilweisen) Abriss der Bestandssubstanz und eine Verdichtung zugunsten einer gemischt genutzten Bebauung für Wohnen, Arbeiten und Versorgung/Einzelhandel vorsehen</li> <li>- Das städtebauliche Konzept wird im Zuge der laufenden Erarbeitung des Rahmenplans Berliner Tor (s. u.) konkretisiert</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>

Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungen ist zu prüfen, ob eine Genehmigung (teilweise) auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich ist oder ob eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeiten zurzeit auf Grundlage der Ergebnisse des „Testplanungserfahrens Berliner Tor“ einen Rahmenplan für den Schnellbahnknoten Berliner Tor und seine Umgebung in den Stadtteilen St. Georg, Hammerbrook und Borgfelde</li> <li>- Der Rahmenplan wird als informelles Planwerk die Leitlinien für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Gebiets definieren und die Grundlage für weiterführende städtebauliche und/oder hochbauliche Qualifizierungsverfahren sowie ggf. für die Schaffung neuen Planungsrechts bilden</li> <li>- Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans ist zu klären, ob und wie die Bestandssubstanz in die Entwicklung eingebunden werden kann</li> <li>- Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse, insbesondere im östlichen Teil der Fläche, ist zu klären, welche Teilflächen in welcher zeitlichen Perspektive für eine Entwicklung aktiviert werden können, wodurch sich bedeutende Abhängigkeiten für die Umsetzung der Gesamtplanung ergeben können</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur grundsätzlich sehr gut für das Wohnen geeignet</li> <li>- Gleichzeitig ist das Plangebiet erheblichen Verkehrslärmbelastungen aus dem Norden (Straße) und Süden (Bahn) ausgesetzt, was bei Städtebau und Hochbau zu berücksichtigen ist</li> <li>- Mit dem Testplanungsverfahren Berliner Tor wurden für den Standort unterschiedliche Nachnutzungs- und Neubauüberlegungen vorgelegt, die im Zuge der anstehenden Aufstellung des Rahmenplans zu überprüfen und zu konkretisieren sind; in diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob das Wohnen am Standort durch Neubaumaßnahmen weiterentwickelt und gestärkt werden kann</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich altlastverdächtiger Flächen</li> <li>- Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes</li> <li>- Berücksichtigung des Parks und der vorhandenen Wegeführungen</li> </ul>



### Borgfelde

#### Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	8.197	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	12,7	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	10,9	14,3	18,0
Haushalte	4.146	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	68,1	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in % darunter Alleinerziehende in %	10,2 25,3	16,9 28,4	18,0 24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	0,8	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	9.974	2.117	2.522

#### Wohnungsstruktur

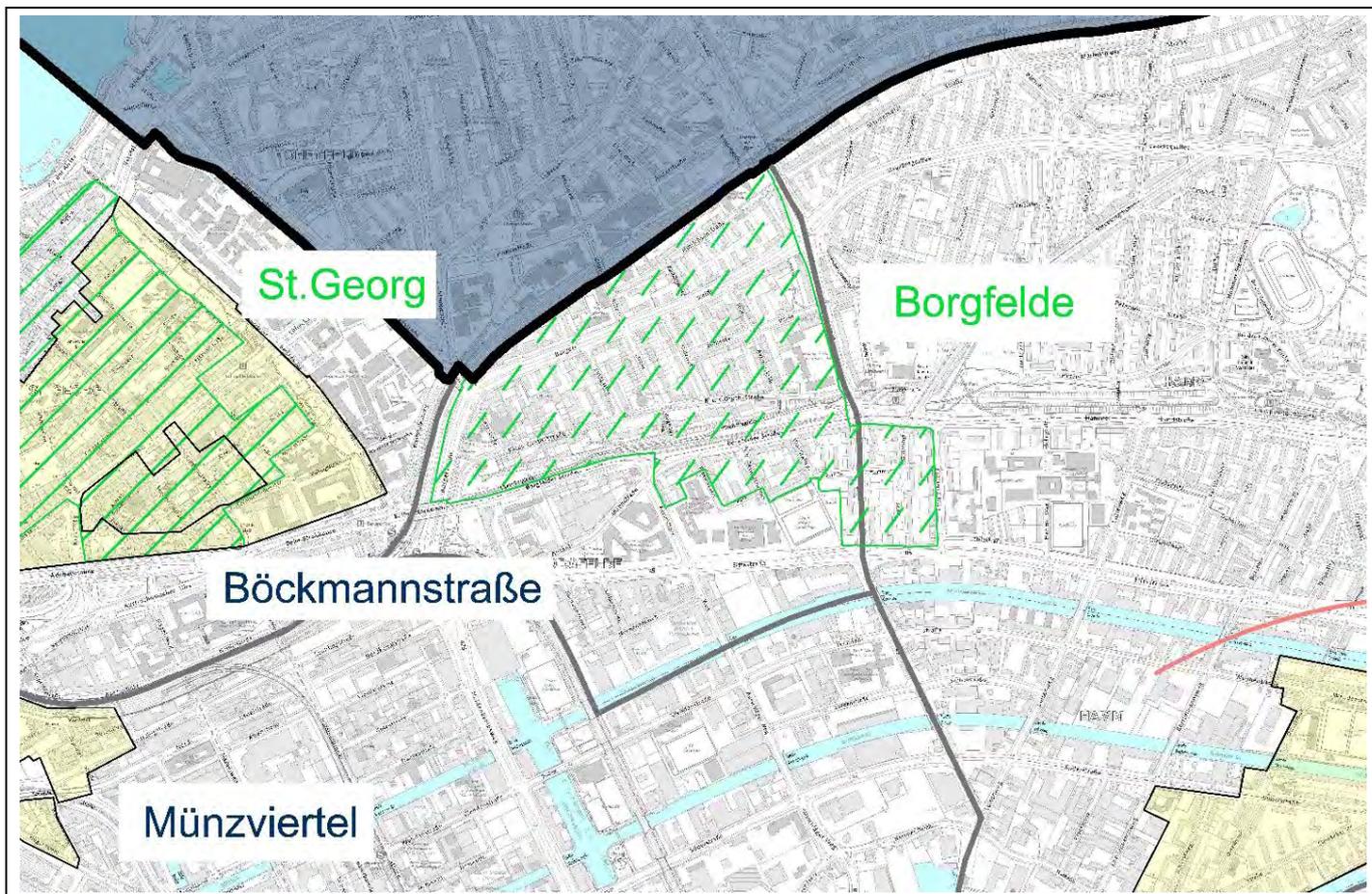
Anzahl der Wohngebäude	389	24.345	256.273
Wohnungen	4.432	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,1	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	55,9	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	30,2	32,7	39,1
Sozialwohnungen darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	279 0	20.729 5.896	76.605 18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020

#### Integrierte Stadtteilentwicklung

	Einwohner
Aufstellungsgebiet Soziale Erhaltungsverordnung Borgfelde	7.411

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## Borgfelde

Der Stadtteil Borgfelde zwischen Bürgerweide und Burgstraße, S-Bahn-Trasse im Norden und Mittelkanal im Süden zählt mit seinen rund 8.197 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer Fläche von 0,8 Quadratkilometern zu den kleinsten Stadtteilen Hamburgs. Im 2. Weltkrieg wurde er größtenteils zerstört. Dennoch überrascht der Stadtteil durch abwechslungsreiche Eindrücke: Der Geesthang, der mittig durch Borgfelde verläuft, bildet städtebaulich wie landschaftlich eine Zäsur. Kleine Parks und reine Wohnstraßen wechseln sich ab mit einem durch Gewerbe geprägten Stadtbild. Bedeutsam sind vor allem die schulischen Einrichtungen (u.a. Staatliche Gewerbeschulen) und die Stifts-Einrichtungen, die sich teilweise in sehr schönen, älteren, gut erhaltenen Gebäuden befinden (u.a. Hiobs-Hospital, Alida-Schmidt-Stift). Dass sich die Stiftsgebäude gerade hier häufen, ist kein Zufall: Sie mussten im Zuge der Umwandlung der Hamburger Altstadt in eine moderne Büro-City seinerzeit den Kontorhäusern weichen und erhielten neuen Baugrund an der Bürgerweide zur Verfügung gestellt.

*Aufgrund der Kriegszerstörungen ist Borgfelde durch die Wiederaufbau-Architektur der 1950er-Jahre mit rot geklinkerten, meist viergeschossigen Zeilenbauten geprägt. Mietwohnungen, teilweise in genossenschaftlichem Eigentum, dominieren den heutigen Wohnungsbestand. Die Mieten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Das Mietniveau ist, bezogen auf die zentrale Lage, jedoch noch als moderat zu bezeichnen.*

Der Neubau von Wohnungen erfolgte zuletzt in Form verschiedener kleinerer Vorhaben nördlich der Klaus-Groth-Straße und südlich der Bürgerweide sowie im Rahmen einer Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhangs zwischen der Bürgerweide und der Hinrichsenstraße.

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. Im Bau ist derzeit das Wohnungsbauvorhaben Bürgerweide 61-73, ein stadtbildprägendes bedeutendes Projekt mit 104 Wohnungen. Dadurch wird die Wohnfunktion nördlich der Bürgerweide qualitativ erheblich aufgewertet. Des Weiteren ist der Neubau eines Wohnhauses mit 28 Mietwohnungen auf dem Grundstück Klaus-Groth-Straße 6, Standort einer ehemaligen Kita, geplant, womit städtebaulich wie stadtgestalterisch eine deutliche Aufwertung des Eingangs in den Straßenzug erfolgt. 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 mit dem Ziel einer stärkeren Mischung im Quartier unterstützt werden.

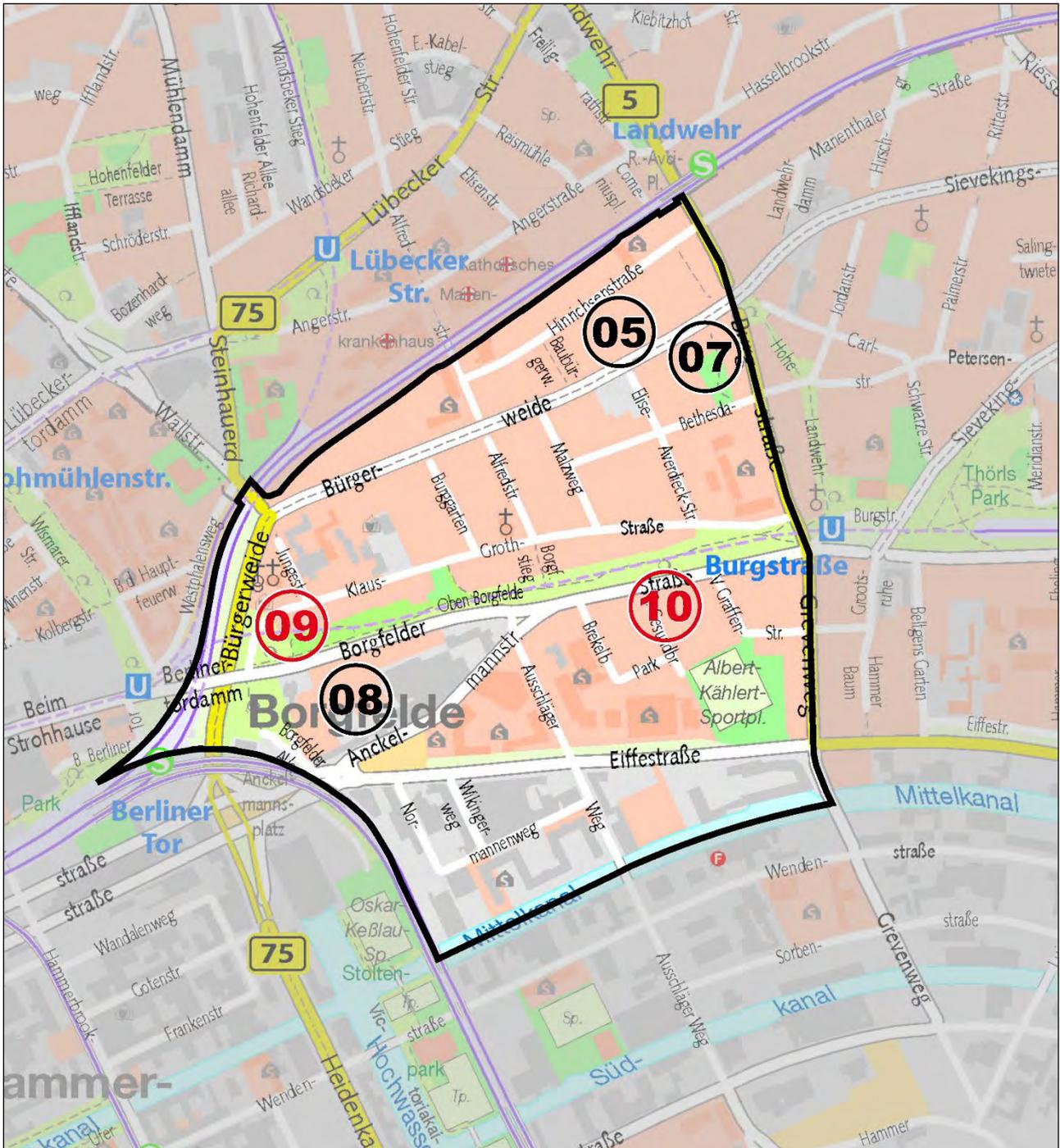
Im Rahmen der Senatsdrucksache vom Oktober 2015 „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (UPW) wurde im Jahr 2019 südlich Eiffestraße / östlich Ausschläger Weg eine Wohnunterkunft für Geflüchtete mit insgesamt 200 Geschosswohnungen, entsprechend einer Kapazität von 733 Plätzen, fertiggestellt. Das Bauvorhaben wurde durch die SAGA Unternehmensgruppe realisiert, um Geflüchteten mit Bleibeperspektive angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch bei diesem Projekt war es erforderlich, die soziale Infrastruktur parallel mit zu entwickeln. Die so genannte „UPW“ wird hier nachrichtlich dargestellt. Erst wenn die Wohnungen in ein neues - der allgemeinen Wohnnutzung entsprechendes - Planrecht überführt sind, können sie dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und werden in die Bilanzierung aufgenommen.

Für einen großen Teil Borgfeldes (Obenborgfelde sowie ein kleinerer Bereich von Untenborgfelde) wird aktuell zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB untersucht. Basis bildete die Plausibilitätsprüfung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und ein Beschluss der Bezirksversammlung aus dem Jahr 2021. Am 28.12.2021 hat der Senat die Aufstellung einer SozErhVO im Gebiet Borgfelde und eine Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Vorbereitung und zum Vollzug einer SozErhVO im Gebiet des Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Die Durchführung der Repräsentativerhebung wird ab Frühjahr 2022 erfolgen. In der Zeit zwischen Aufstellungsbeschluss und Erlass der Verordnung können einzelne Baugesuche zurückgestellt werden, sofern sie den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung widersprechen.

Ebenfalls hat der Senat eine Verordnung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem Aufstellungsgebiet Borgfelde beschlossen. Aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 ist eine Ausübung derzeit jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.

Grundsätzlich ist der Vollzug in den bezirklichen Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung sehr wirkungsvoll. Er liegt beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Bei allen geplanten Bauvorhaben, Änderungen der Nutzung oder Umwandlungsbegehren wird geprüft, ob die Zielsetzungen des Milieuschutzes gefährdet sind. Genehmigungen nach der Sozialen Erhaltungsverordnung oder nach § 250 BauGB werden erteilt, wenn ein Rechtsanspruch besteht oder wenn eine Gefährdung der Ziele ausgeschlossen respektive abgewendet werden kann. Zudem besteht in festgelegten Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung ein Allgemeines Vorkaufsrechts nach §§ 24-28 BauGB.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Borgfelde



### Neue Potenzialflächen 2022

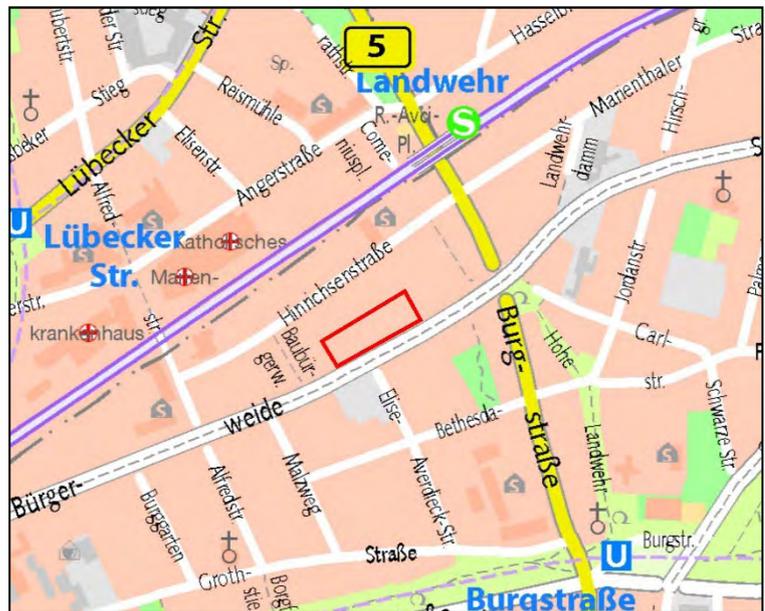
- BO 09 Klaus-Groth-Straße 6
- BO 10 Beim Gesundbrunnen 1

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- BO 05 Bürgerweide 61-73
- BO 07 Bürgerweide 84
- BO 08 Borgfelder Straße 16 (Studierendenwohnheim Gustav-Radbruch-Haus)

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

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



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der S-Bahnstrecke Richtung Barmbek, zwischen Bürgerweide und Hinrichsenstraße, östlich Baubürgerweg bzw. an einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Autobahn A24</li> <li>- Wohnnutzung, eingeschossige Ladenzeilen, Freiflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und weiterem Nahversorger nahe Berliner Tor</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Lübecker Straße und S-Bahn-Station Landwehr fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Bürgerweide direkt an die Bundesstraße (B5)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 117 von 1953 Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, Flächen für Läden 1-geschossig

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Abriss der leer stehenden Ladenzeilen und vorhandenen Wohnhäuser soll das Quartier in Richtung Bürgerweide neu geordnet werden</li> <li>- 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</li> </ul>
Art des Wohnens	- Frei finanziert und zum Teil öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau (44 WE) als Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung für Abschnitte 2 und 3 im Januar 2018 erteilt</li> <li>- Abbruchgenehmigung im November 2017 erteilt</li> <li>- Hochbauliche Maßnahmen seit März 2018 laufend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und aufgrund der offenen Bauweise der bestehenden Wohnhäuser sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Modellprojekt zum Umgang mit intensiv durch Hauptverkehrsstraßen verlärmten Wohngebieten der Nachkriegszeit</li> <li>- Die umfangreiche Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahme im gesamten Wohnblock soll innerhalb eines Jahrzehnts in mehreren Bauabschnitten erfolgen</li> <li>- Verkehrs- und Schienenlärm sind zu untersuchen</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**BO 07 Projekt**  
**„Bürgerweide 84“**  
**(Borgfelde)**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja

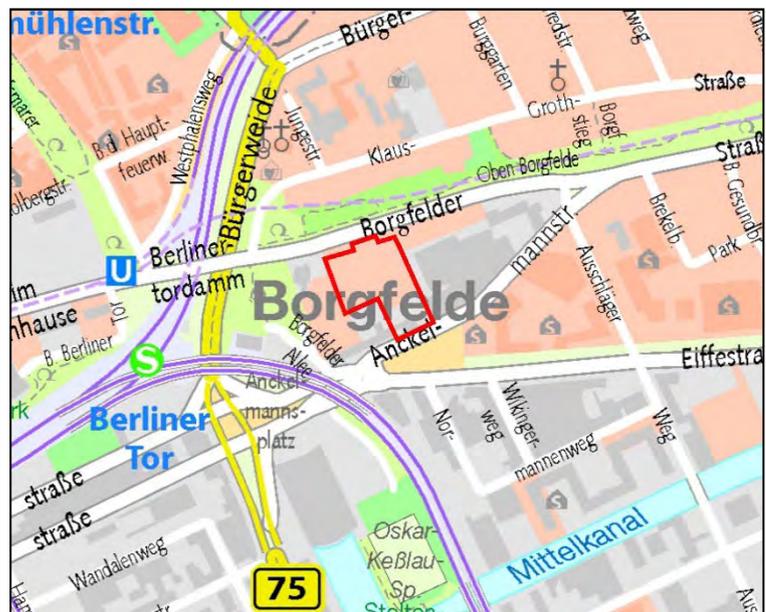


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der S- und Fernbahnstrecke Richtung Lübeck und südlich der Bürgerweide sowie westlich Burgstraße an einer stark belasteten Hauptverkehrsachse</li> <li>- Eingeschossige Ladenzeile, Freiflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und Kaufland nahe Berliner Tor</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Burgstraße und S-Bahn-Station Landwehr in 5-7 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Über die Bürgerweide besteht Anschluss an die Bundesstraße (B5)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 149 von 1954 Festsetzung: Flächen für Läden, 1-geschossig

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Abriss der leer stehenden Ladenzeile soll die Baulücke unter Aufnahme der bestehenden Gebäudekanten unter Würdigung des erforderlichen Lärm- und Schallschutzes geschlossen werden</li> <li>- Geplant ist die Arrondierung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung durch ein sich in Architektur und Höhenentwicklung an den angrenzenden Bestand anlehnendes Gebäude</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Überwiegend familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im Juli 2018 erteilt, Ergänzungsbescheid für die Statik im Januar 2021 erteilt</li> <li>- Seit 2021 im Bau</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage und der heutigen Baulückensituation sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Durch die Lückenschließung wird die Wohnqualität des verlärmten Baublocks deutlich verbessert</li> <li>- Verkehrslärm und Luftschadstoffe sind zu untersuchen</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

Größe in ha	1,2
WE-Zahl insgesamt	595 (Rückbau 184 WE)
Eigentümer:in	FHH / Studierendenwerk Hamburg (Erbbaurecht)
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



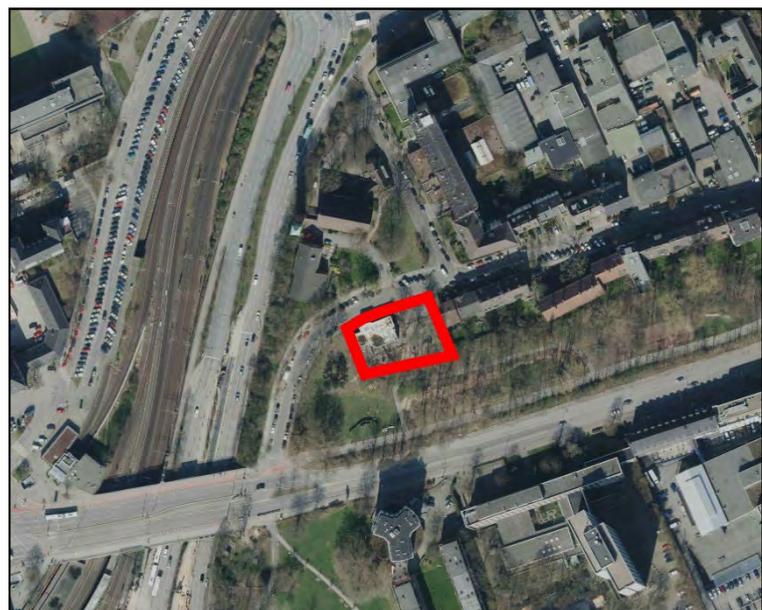
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der Borgfelder Straße, nördlich der Anckelmannstraße, westlich Sanitärbetrieb Peter Jenssen</li> <li>- Studierendenwohnheim mit Gastronomie und Gemeinschaftsnutzungen im EG</li> </ul>
Infrastruktur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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung durch Abriss und Neubau als Nachverdichtung</li> <li>- Erste Neubauideen liegen vor</li> <li>- Verfolgt wird eine campusartige Bebauung unter Integration des modernisierten Hochhauses</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Studentischer Wohncampus</li> <li>- 100 % öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptzielgruppe: Studierende und Auszubildende</li> <li>- Ergänzend / zu prüfen: Wohnen für Familien, vordringlich Wohnungssuchende</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts in Verbindung mit § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) geprüft werden</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor und Studierendenwerk Hamburg erfolgt</li> <li>- Von Seiten des Studierendenwerks derzeit laufende Klärung erbaurechtlicher Fragestellungen mit Blick auf die künftige Grundstücksteilung</li> <li>- Ziel: Auslobung eines Qualifizierungsverfahrens</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Aufgrund der Lage direkt an der Borgfelder Straße von Beginn an lärmschützende Maßnahmen mitzudenken</li> <li>- Gewerbelärmbelastung ist zu prüfen</li> <li>- Am Ort vorhandener möglicherweise erhaltenswerter Baumbestand ist in der Planung mit zu berücksichtigen</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**BO 09 Projekt**  
**„Klaus-Groth-**  
**Straße 6“**  
**(Borgfelde)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	28
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



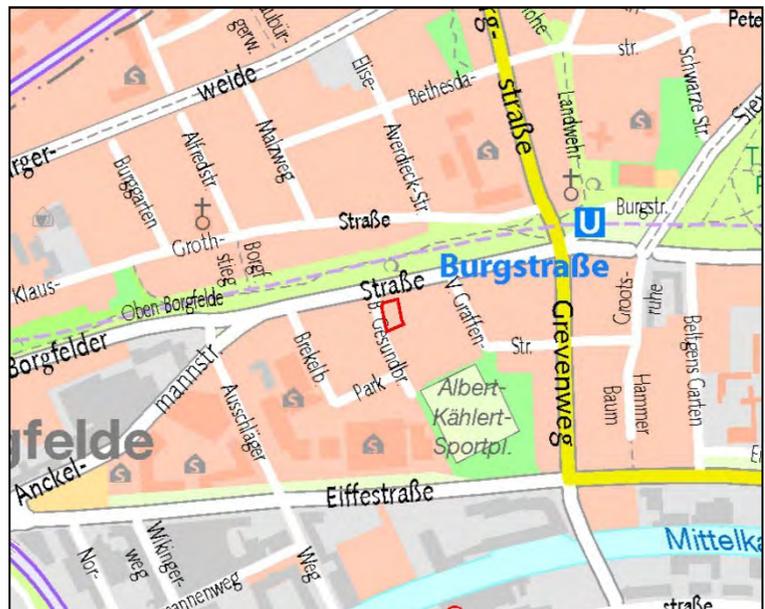
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich östlich der Einmündung des Straßenzugs in den Berlinertordamm und südöstlich der Erlöserkirche</li> <li>- Kitanutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Nähe zum westlich gelegenen Vollsortimenter</li> <li>- Die soziale Infrastruktur ist mit nahe gelegenen Kitas, Schulen und Berufsschulen gut ausgebaut</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U- und S-Bahnhaltestelle Berliner Tor sowie diverse Bus-Haltestellen am Berlinertordamm und der Bürgerweide und SwitchHH-Punkt in bis zu 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Bürgerweide/ Sievekingallee an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D226-1 von 1958</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 3-geschossig, geschlossene Bauweise, nicht überbaubare Fläche, neue Straßenflächen, Grün- und Erholungsflächen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Herstellung eines städtebaulich markanten Auftaktes zum Straßenzug Klaus-Groth-Straße über Anbindung des Neubaus an die ortsbildprägenden Gebäudehöhen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Kleine Haushalte und Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid im Juli 2016 erteilt und Juli 2018 verlängert</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren, Bescheidung ausstehend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück liegt zwar östlich mehrerer, übergeordneter Hauptverkehrsstraßen und überregionaler Bahntrassen (Lärmproblematik), ist jedoch bei einer Orientierung der Wohnungen zur ruhigeren Südseite aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Erschließung zum Wohnen gut geeignet</li> <li>- Für eine ansprechende Wohnqualität spricht die Lage oberhalb eines Hanges sowie die Abschirmung über umfangreicheren Baumbestand im Süden</li> <li>- Sollten die Kita-Plätze an diesem Standort entfallen ist gemeinsam mit der Sozialbehörde zu klären, an welcher Stelle Ersatz geschaffen werden kann</li> </ul>

**BO 10 Projekt**  
**„Beim Gesund-**  
**brunnen 1“**  
**(Borgfelde)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,09
WE-Zahl insgesamt	37
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der Borgfelder Straße und östlich der Anwohnerstraße Beim Gesundbrunnen an einer stark belasteten Hauptverkehrsachse</li> <li>- Eingeschossige Ladenzeile, ehemals Gastwirtschaft</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße gegeben</li> <li>- Schulen und Kitas in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Station Burgstraße in bis zu 5 Min. und S-Bahn-Station Landwehr in bis zu 10 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Über die Borgfelder Straße besteht ein Anschluss an die Bundesstraßen B5 und B75 sowie weiter über den Sievekingdamm an die A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 33 von 1954</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, Pergola, nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

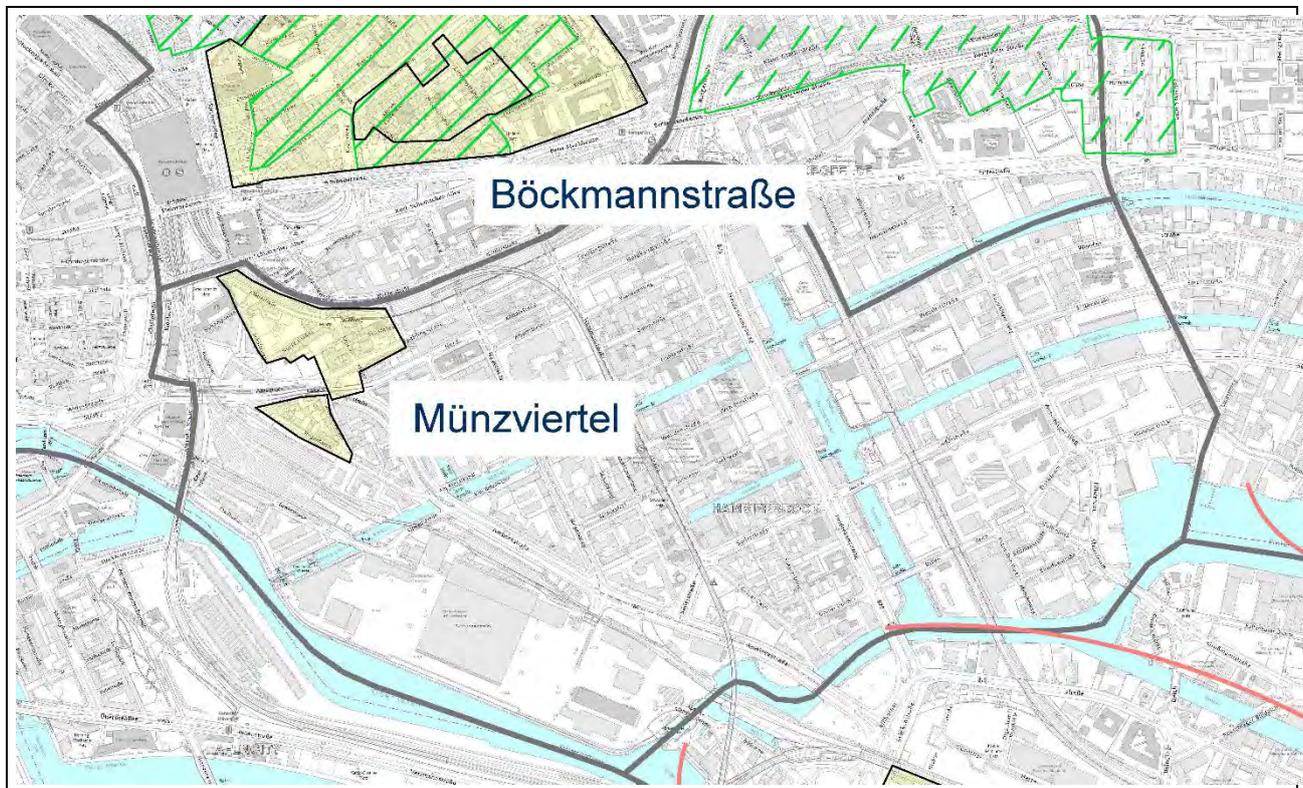
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Aufstockung Bestandsgebäude und Lückenschließung, städtebaulich angelehnt an das Erscheinungsbild der umgebenden Bestandsbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungsbau, anteilig 35 % im 1. Förderweg gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 1- und 2-Personen Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgeschlossenes Vorbescheidsverfahren, Vorbescheid im September 2017 mit negativem Inhalt erteilt</li> <li>- Anpassung des Bauvorhabens entsprechend erforderlich, nächster Schritt entweder Einreichung neuen Vorbescheidsantrags oder Bauantrag</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage und der heutigen Baulückensituation sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Durch die Lückenschließung wird die Wohnqualität des verlärmten Baublocks deutlich verbessert</li> </ul>

<b>Hammerbrook</b>			
<b>Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur</b>			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	5.069	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	13,0	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	3,3	14,3	18,0
Haushalte	2.502	151.372	1.043.767
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	53,0	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	13,7	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	13,3	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	2,5	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	2.031	2.117	2.522
<b>Wohnungsstruktur</b>			
Anzahl der Wohngebäude	99	24.345	256.273
Wohnungen	2.361	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,2	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	59,2	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	27,6	32,7	39,1
Sozialwohnungen	456	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	0	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2020

<b>Integrierte Stadtteilentwicklung</b>	
	Einwohner
Verstetigungsgebiet Münzviertel	1.431

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## 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 so genannte Münzviertel am Hauptbahnhof in unmittelbarer City-Nähe und das gesamte Gelände des Großmarktes am Oberhafen.

*Im östlichen Bereich von Hammerbrook wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein Netz aus Straßen und Kanälen als Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie geschaffen. Mit dem industriellen Aufschwung erfolgte im westlichen Hammerbrook die Herausbildung eines dicht besiedelten Arbeiterviertels. Durch die Nähe zum Hamburger Hafen bot Hammerbrook im 19. Jahrhundert eine günstige Wohngelegenheit für im Hafen Beschäftigte. So lebten 1910 auf dem Gebiet des heutigen Stadtteils etwa 40.000 Menschen. Im Zweiten Weltkrieg wurde Hammerbrook fast vollständig zerstört und in den Nachkriegsjahren zunächst als Gewerbestandort entwickelt. Zu den wenigen erhalten gebliebenen Vorkriegsgebäuden gehören z.B. das Kontorhaus „Leder-Schüler“ von Fritz Höger, der Sonninhof - eine ehemalige Schokoladenfabrik - und das Gewerbegebäude Hammerbrookstraße 93. 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 unattraktiv für das Wohnen und war außerhalb der Arbeitszeiten unbelebt. Als Folge dieser Entwicklung lebten bis vor wenigen Jahren nur noch etwa 1.700 Einwohnerinnen und Einwohner in Hammerbrook. Durch Initiative des Bezirksamtes 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 Hamburg-Ost“ von 2014 gestützt.*

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die Kommunalpolitik verfolgen bereits seit einer Dekade die planerische Strategie insbesondere, das westliche Hammerbrook zu einem gemischt genutzten Stadt- raum mit neuem Wohnen und Büronutzungen inklusive der notwendigen Wohnfolgeinfrastruktur weiterzu- entwickeln. Hierzu wurde 2011 seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ein, zwischenzeitlich fortgeschriebenes, städtebauliches Rahmenkonzept, das „Entwicklungskonzept Hammerbrook 2020+“ ent- wickelt. Zwischenzeitlich hat sich am Sachsenfeld und entlang der Hammerbrookstraße ein kleines Zentrum mit Läden und sonstigen Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen etabliert, das lange Zeit primär auf die Arbeitsstätten ausgerichtet war, jedoch inzwischen sein Angebot auch zu Gunsten der mittlerweile etablier- ten Wohnquartiere erweitert.

Bedeutende aktuelle Schlüsselprojekte, mit denen die Wohnungsbauentwicklung im westlichen Ham- merbrook erfolgreich eingeleitet wurde, sind inzwischen fertig gestellt. Damit ist eine wesentliche Etappe im Rahmen des Stadtumbaus im westlichen Hammerbrook erreicht worden. Darüber hinaus wird der verfolgte Stadtumbau im Wesentlichen in einer geplanten Neuordnungsmaßnahme größeren Umfangs auf dem Grundstück der bestehenden Hochhausscheibe westlich des Sonninhofs fortgeführt, in deren Zusammen- hang ca. 70 Wohnungen am Sonninkanal neu errichtet werden sollen. Aus heutiger Sicht ist durch den Anfang 2020 festgestellten Text-Bebauungsplans Hammerbrook 13 für den Bereich zwischen Hochwasserbassin und Hammerbrookstraße von einem weiteren bedeutenden Potenzial von insgesamt bis zu 1.000 Wohnungen auszugehen. Hier wurde vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die ursprüngliche planungsrechtliche Festsetzung Geschäftsgebiet in Kerngebiet geändert, um auf bis zu 1/3 der Nutzflächen Wohnungsbau zu ermöglichen und so zu einer weiteren Durchmischung der Nutzungen zu kommen. Dieses große zusammen- hängende Wohnungsbaupotenzial im heutigen Bestand mit bisher monofunktionalen Nutzungen (Office, Ge- werbe) stellt eine besondere Herausforderung dar und ist zugleich eine große Chance für Hammerbrook im weiteren Entwicklungsprozess.

Über die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes „Hammerbrook 2020+“ werden die Wohnungsbauentwicklungen 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 als wichtiger Büro- und Dienstleistungsstandort für die Gesamtstadt

So wurde neben dem bereits fertiggestellten Wohnungsbauprojekt am Sonninkanal ein weiteres bedeutendes Wohnungsbauprojekt am Nagelsweg entwickelt, bei dem 294 Wohnungen mit einem Anteil von 91 öffentlich geförderten Mietwohnungen entstanden. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führte ebenfalls auf Basis eines städtebaulichen sowie eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Entwicklung der bisher größten Wohnungsbauflächen auf dem ehemals durch die Firma Sharp genutzten Betriebsgrundstück das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 12 durch, für das 2016 die Vorwegenehmigungsreife erreicht wurde. Der Baubeginn startete in 2016. Die Bauarbeiten sind in 2021/Anfang 2022 abgeschlossen worden. Mit dem Neubau von insgesamt rund 750 Wohneinheiten mit einem Anteil von etwa 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen ist zwischen Nagelsweg und Sonninstraße gleichzeitig ein Nahversorgungszentrum mit einem großen Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt, Café und einer Kindertagesstätte zur Versorgung dieses und benachbarter Wohngebiete entstanden. Darüber wurde eine öffentliche Parkanlage für die Wohnbevölkerung in Hammerbrook in einer Größe von etwa 1,2 ha durch die Vorhabenträger realisiert.

Nahversorgungszentrum und Parkanlage stellen auch für die Bürobeschäftigten im Stadtteil Hammerbrook 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 Wohnbauflächen wurden primär Wohnungen für Familien und für Single- und Zweipersonenhaushalte entwickelt.

Für den Bereich des Bebauungsplans Hammerbrook 13 zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg, der bislang primär durch Büronutzungen geprägt ist, sind bereits bedeutende Wohnungsbauprojekte in Vorbereitung und Abstimmung, sodass von einer kurzfristigen Umsetzung auszugehen ist. Derzeit liegen Baugenehmigungen für das Grundstück Wandalenweg 5 mit 47 Wohnungen sowie für das Grundstück Wendenstraße 16 / Sachsenstraße 17 mit insgesamt etwa 700 Kleinwohnungen für Studierende und Auszubildende vor. Mit Blick auf die Lage, das städtebauliche Umfeld und geringen Freiflächenanteil ist dieser östliche Bereich Hammerbrooks nicht für Familienwohnen geeignet.

Benachbart liegt die Friesenstraße. Dort ist eine Flüchtlingsunterkunft mit ca. 470 Plätzen beheimatet, die im Winter für das Winternotprogramm genutzt wird. Ab Frühjahr 2022 wird geplant, diesen Standort als öffentlich rechtliche Unterbringung für Flüchtlinge zu nutzen.

Zur Entwicklung der Flächenpotenziale östlich des Hochwasserbassins im Kontext der Elbe-Bille-Alster-Grünzugplanung hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in 2021 das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 9 wieder aufgenommen. Damit sollen auch Angebote für die im Stadtteil wohnenden und arbeitenden Menschen unterstützt werden. Wichtige Ziele sind die Stärkung der vorhandenen Nutzungen (Betriebssport, Künstlercampus, Kreativwirtschaft) und die Entwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen und Wegebeziehungen sowie neuer Orte in diesem Bereich im eingeleiteten Planungsprozess.

Eine Sonderwohnform, die insbesondere in Hammerbrook zum Tragen kommt, stellen die Liegerstandorte im Mittelkanal und im Hochwasserbassin dar. Für den Standort Hochwasserbassin wurde Anfang 2013 die Realisierung durch den ersten Dalbenschlag eingeleitet. Mittlerweile sind 14 Lieger am Viktoriakai-Ufer und fünf Lieger am Norderkai-Ufer vorhanden.

Das Münzviertel am Nordrand von Hammerbrook war von 2009-2015 ein 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 Bewohnerinnen und Bewohnern, Künstlerinnen und Künstlern, Studierenden und Aktiven der sozialen und öffentlichen Einrichtungen ist die treibende Kraft im Quartier und auch im verstetigten 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 436 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 hin projektierten Gewerbebaukörper (Office) sollen auch die heute bereits bestehenden Wohngebäuden notwendigen Lärmschutz erhalten, um qualitätsvolles Wohnen in zentraler Lage zu erreichen.

Seitens des Bezirks und des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird neben der weiteren gezielten Entwicklung neuen innerstädtischen Wohnens an den hierfür geeigneten Standorten ebenso die nachhaltige Stärkung des Büro- und Gewerbebestandes verfolgt. So werden aktuell seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit dem 2020 eingeleiteten Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 14 „Hammerbrooklyn Digital Campus“ die planungsrechtlichen Voraussetzung für einen modernen Bürostandort am Oberhafen im westlichen Hammerbrook geschaffen.

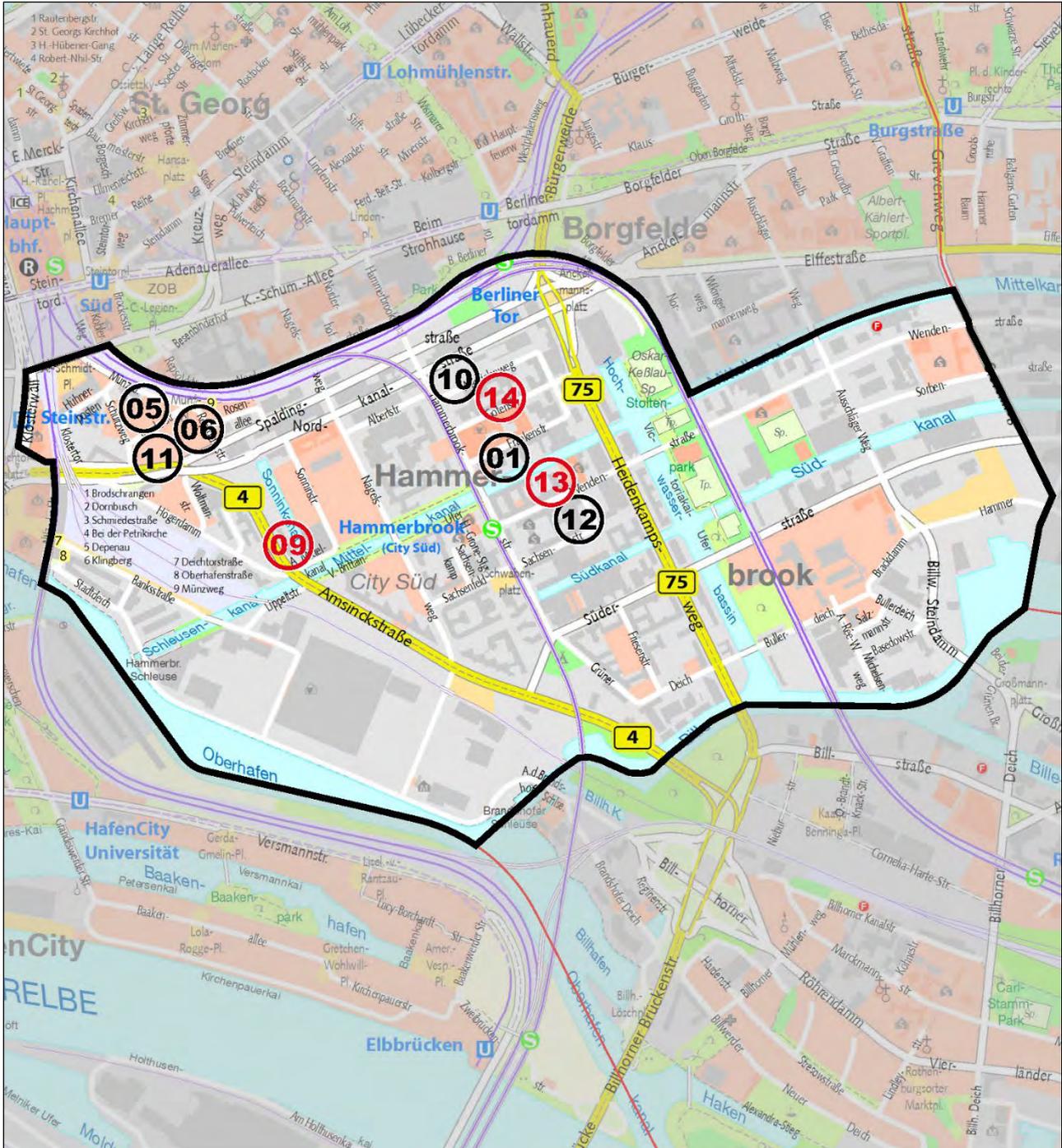
Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der komplexen Planungsprozesse wird auch der in Aufstellung befindliche bezirkliche „Rahmenplan Hotelentwicklung Innenstadt“ des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung sein, mit dem die insbesondere in Hammerbrook inzwischen wieder zunehmende Nachfrage nach Hotelstandorten koordiniert werden soll. Ein besonderes Augenmerk muss weiterhin auf die Schaffung sozialer und sonstiger Wohnfolgeeinrichtungen gelegt werden, die mit kulturellen und freizeitbezogenen Angeboten die Vielfalt und Lebendigkeit in Hammerbrook perspektivisch stärken.

Insgesamt verfügt Hammerbrook mit seinen teilweise noch brachliegenden und untergenutzten Flächen auch zukünftig über ein bedeutendes Potenzial für die weitere Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen mit einem erhöhten Wohnanteil in zentraler innenstadtnaher Lage (vgl. Entwicklungskonzept „Hammerbrook 2020+“). Bei der weiteren Wohnungsbauentwicklung soll ein ausgewogener Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen erreicht werden.



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

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hammerbrook



### Neue Potenzialflächen 2022

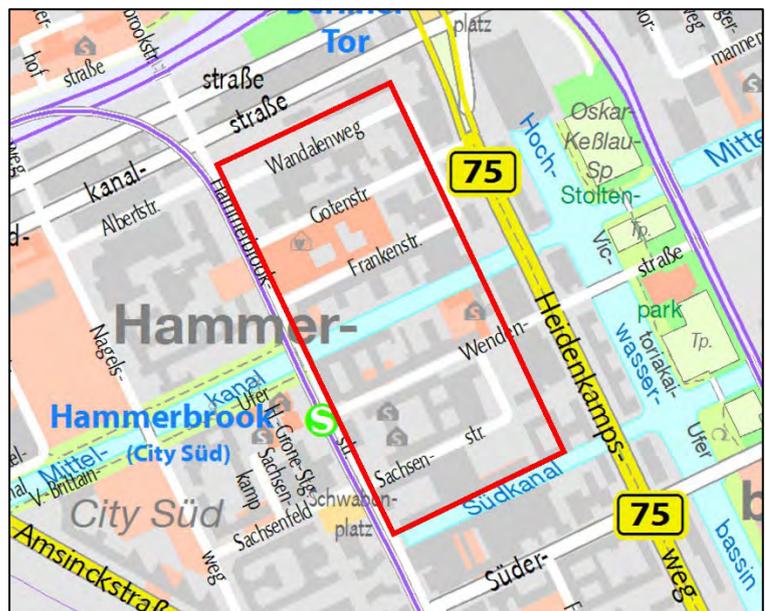
- HB 09 Amsinckstraße 45
- HB 13 Wendenstraße 25-29
- HB 14 Gotenstraße 13

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- |       |                                  |       |  |
|-------|----------------------------------|-------|--|
| HB 01 | Textplanänderung Hammerbrook-Ost | HB 11 | Amsinckstraße / Norderstraße<br>(Fl. 1824, 1710) |
| HB 05 | Münzviertel (Gehörlosenschule)   | HB 12 | Wendenstraße 14-16                               |
| HB 06 | Repsoldstraße 48                 |       |  |
| HB 10 | Wandalenweg 5                    |       |  |

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

Größe in ha	ca. 19
WE-Zahl insgesamt	ca. 200 (zzgl. HB 10, HB 12, HB 13)
Eigentümer:in	überwiegend privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2019 vor
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



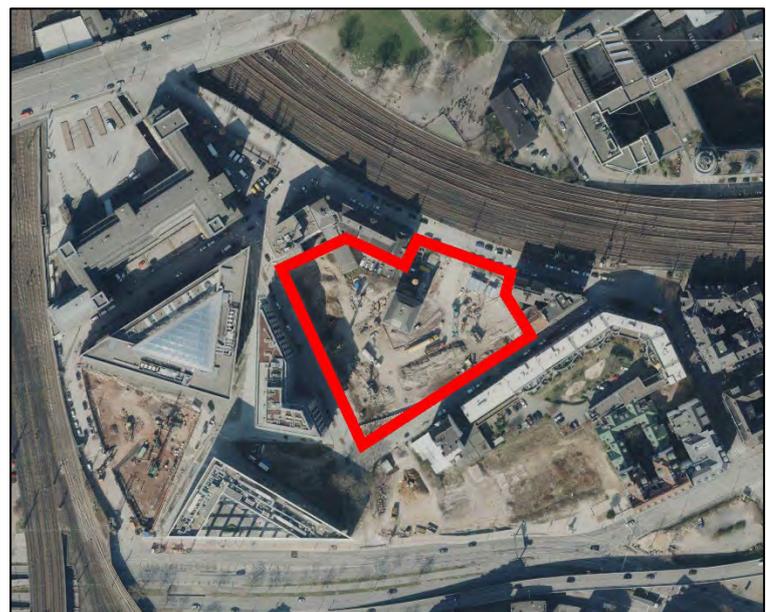
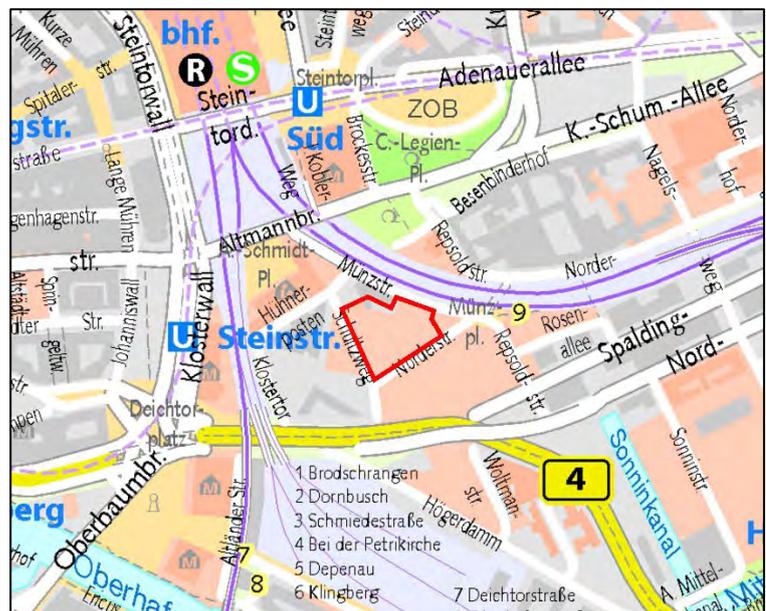
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet liegt zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg / Hochwasserbassin sowie Nordkanalstraße und Sünderstraße</li> <li>- Überwiegend Büro- und Gewerbenutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Hammerbrookstraße sowie Vollsortimenter am westlich liegenden Sonninpark</li> <li>- Schulen und Kitas sind im Gebiet (unzureichend) vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Haltestellen Hammerbrook und Berliner Tor, Bushaltestellen Hammerbrookstraße / Heidenkampsweg)</li> <li>- Gute überörtliche Straßenanbindung über Heidenkampsweg B4 und die B4 / B75 zur A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 83 von 1953, D 83/3 von 1962 Festsetzung: überwiegend Geschäftsgebiet, 2-5-geschossig</li> <li>- Textbebauungsplan Hammerbrook 13 von 2020 Festsetzung: Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet (anteilig Wohnen)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der funktional stark auf Büronutzungen ausgerichteten Flächen um anteilige Wohnnutzungen</li> <li>- Stärkere Belebung des Stadtteils durch Nutzungsmischung</li> <li>- Mobilisierung von Potenzialen für die Wohnnutzung in innenstadtnah und ruhig gelegenen Teilbereichen des Stadtteils</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Primär 1-Personen-Haushalte bzw. Haushalte ohne Kinder
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Hammerbrook 13 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überarbeitung des Bezirklichen Rahmenkonzepts „Hammerbrook 2020+“ mit Aussagen zur mittelfristigen Entwicklung des Stadtteils durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Textplanänderungsverfahren Hammerbrook 13 abgeschlossen, Feststellung am 18.02.2020</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochattraktive innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zwischen Arbeitsstätten und potenziellem Wohnraum</li> <li>- Zur Sicherung der Wohnqualität müssen insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erfolgen</li> <li>- Stärkung der für die Wohnnutzung wichtigen Infrastruktur (Kita, Schulen, Nahversorgung) erfolgt bereits im Zuge von laufenden Bebauungsplanverfahren und aktuellen Einzelvorhaben im westlichen Hammerbrook</li> <li>- Liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HB 05 Projekt**  
**„Münzviertel**  
**(Gehörlosenschule)**  
**(Hammerbrook)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	436
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	August 2020
Innenentwicklung	ja



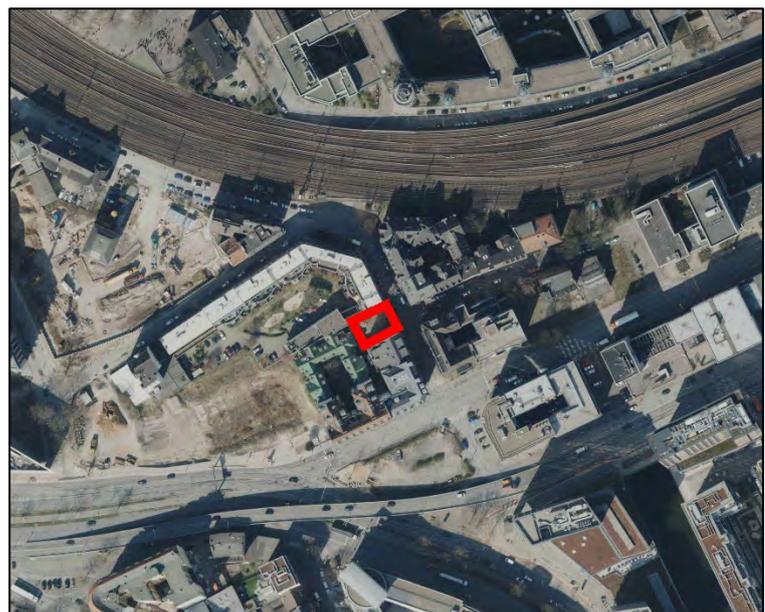
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt im Münzviertel
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg und in der Innenstadt vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden, Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (ZOB / U- und S-Bahn-Station Hbf. / Bushaltestellen Amsinckstraße)</li> <li>- Das Plangebiet ist gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen (B4 / B75)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Teilbebauungsplan 254 von 1959 Festsetzung: Schule

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion der ehemaligen Schule</li> <li>- Baublockentwicklung durch Schließung aller drei Blockränder unter Aufnahme der vorhandenen Nachbarbebauung</li> <li>- Erhalt des ehemaligen Schulgebäudes im Innenhof</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen (61 % öffentlich gefördert)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemischte Wohnformen</li> <li>- Auszubildende, Studierende und Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs abgeschlossen</li> <li>- Durchführung Hochbau-/Fassadenqualifizierungen abgeschlossen</li> <li>- Baugenehmigungen im September 2019 erteilt</li> <li>- Es erfolgt eine Integration sozialer Angebote und stadtteilaffiner Nutzungen</li> <li>- Städtebauliche Verträge zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und den Eigentümer:innen der einzelnen Baufelder geschlossen</li> <li>- Hochbau der Bauteile 1-3a-c läuft, wird für die weiteren Bauteile demnächst begonnen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage gut geeignet für Wohnnutzungen</li> <li>- Im Umfeld starke Lärmbelastungen (Schiene, Straße)</li> <li>- Ehemaliges RISE-Fördergebiet Münzviertel, Schlüsselprojekt der Quartiersentwicklung</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HB 06 Projekt**  
**„Repsoldstraße 48“**  
**(Hammerbrook)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,035
WE-Zahl insgesamt	25
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja



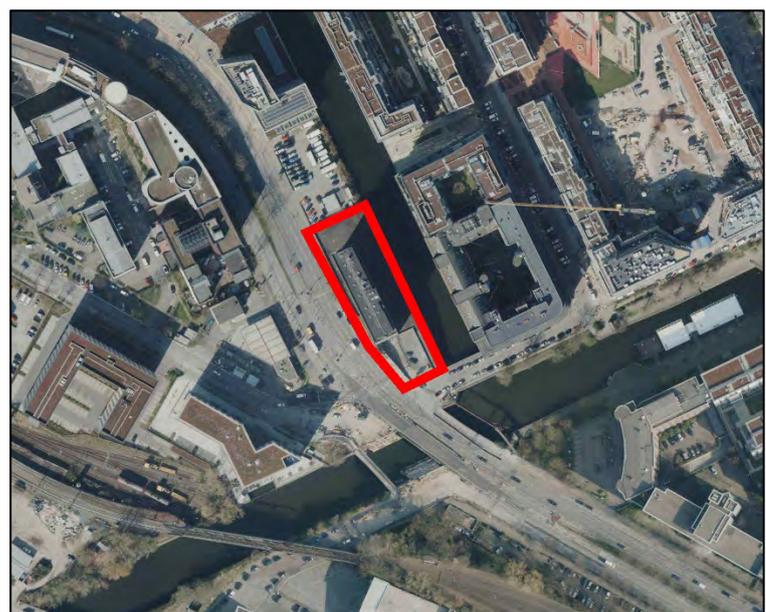
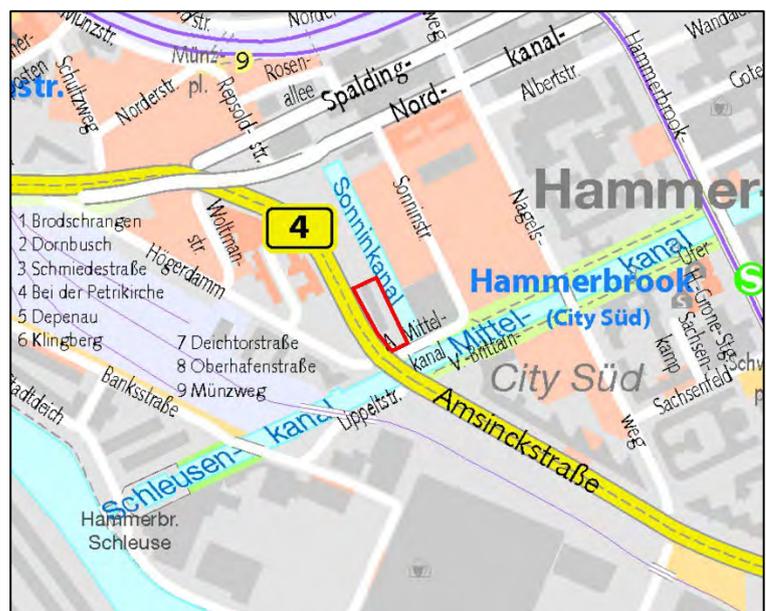
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulücke in Straßenrandbebauung</li> <li>- Brachfläche ohne Nutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in St. Georg und in der Innenstadt vorhanden</li> <li>-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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schließung der Straßenrandbebauung unter Berücksichtigung der benachbarten Trauf- und Gebäudehöhen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterschiedlich Haushaltsgrößen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im November 2020 erteilt</li> <li>- Im Bau seit Juli 2021</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Vorhaben wird als Baulückenschließung begrüßt</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HB 09 Projekt**  
**„Amsinckstraße 45“**  
**(Hammerbrook)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,29
WE-Zahl insgesamt	in Abstimmung
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



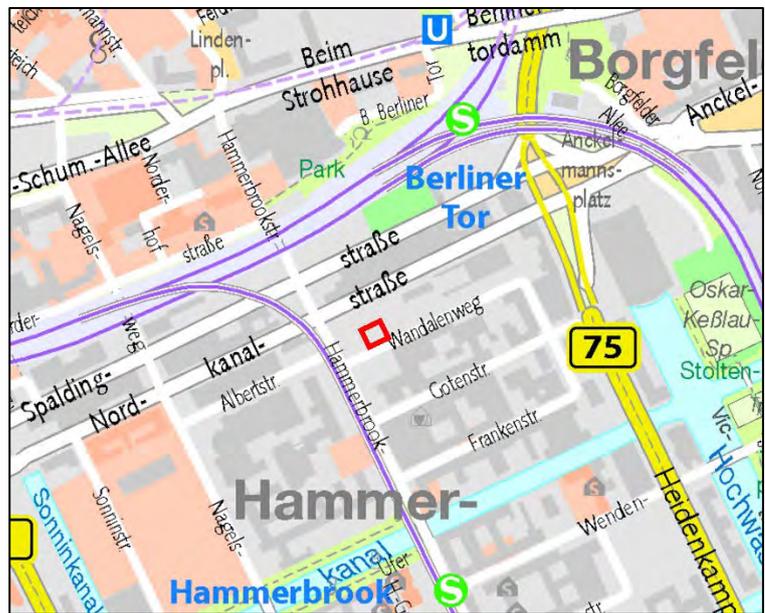
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen Amsinckstraße und Sonninkanal, unmittelbar nördlich des Mittelkanals im Westen Hammerbrooks</li> <li>- Büro- und Hotelnutzung (z.Zt. vakant)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Vollsortimenter, Drogeriemarkt), öffentlich nutzbarer Spielplatz und Grünanlage in fußläufiger Entfernung im Sonninpark</li> <li>- Kitas sind im Umfeld des Plangebiets (unzureichend) vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- Private und öffentliche Grundschule in vertretbarer Entfernung</li> <li>- ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Hammerbrook ist fußläufig in rund 10 Min. erreichbar)</li> <li>- Direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Amsinckstraße (B4)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Klostertor 10 von 1998</li> <li>Festsetzung: MK, geschlossene Bauweise, straßenbegleitend 6-7-geschossig, 14-geschossiger Hochpunkt, entlang des Sonninkanals größtenteils nicht überbaubare Fläche, GRZ 0,8, GFZ 6,0</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischnutzung aus Büro, Boardinghouse und Wohnen, letzteres im Schwerpunkt zur lärmgeschützten Grundstücksseite zum Sonninkanal, öffentlichkeitsaffine Erdgeschossnutzung</li> <li>- Abbruch des Bestands und Neubau einer straßenbegleitenden sechs- bis siebengeschossigen Sockelbebauung mit zusätzlicher städtebaulicher Höhendominante</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren unter Einbindung von Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor 2020 abgeschlossen</li> <li>- Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Bezirksamts Hamburg-Mitte (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung), Oberbaudirektor, Vorhabenträger:in und Architekt:innen; Abschluss der Qualifizierung wird für 2022 angestrebt</li> <li>- Einreichung eines Vorbescheids- oder Bauantrags für 2022 angestrebt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung</li> <li>- Gute Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse müssen insbesondere angesichts der Lärmemissionen durch den Straßenverkehr durch einen durchdachten Städtebau und passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche, gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes“</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,08
WE-Zahl insgesamt	47
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit Juni 2019 vor
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja

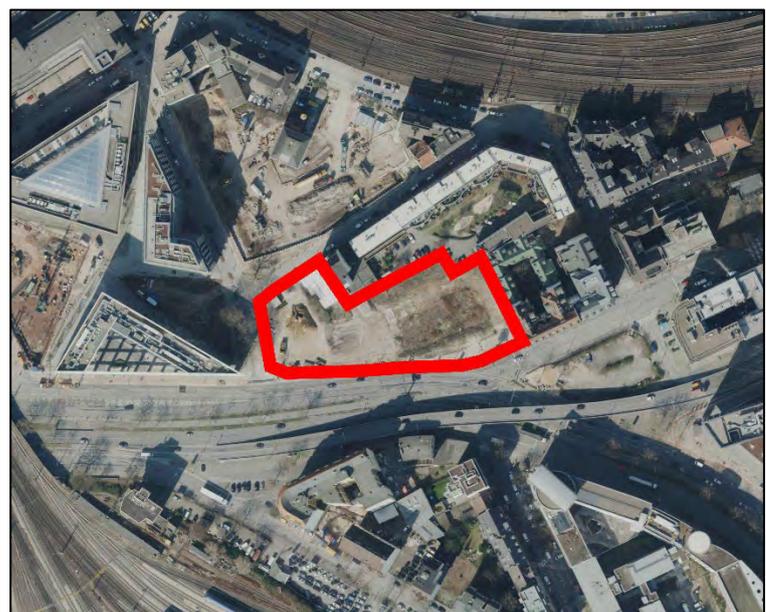
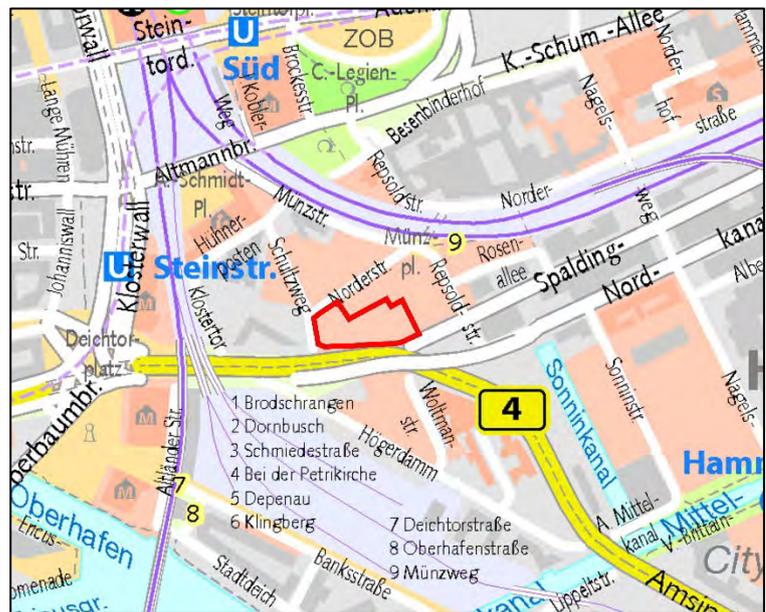


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich des Wandalenwegs sowie östlich der Hammerbrookstraße</li> <li>- Gewerbliche Nutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Hammerbrookstraße sowie Vollsortimenter am westlich liegenden Sonninpark</li> <li>- Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden</li> <li>- Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung)</li> <li>- Über Hammerbrookstraße Anschluss an die Bundesstraße B4</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan 83/3 von 1961 Festsetzung: G2g</li> <li>- Bebauungsplan Hammerbrook 13</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrondierung der im städtebaulichen Umfeld projektierten Neubauplanungen für Hotels um eine 8-geschossige straßenbegleitende Mantelbebauung</li> <li>- Unterstützung der laufenden Entwicklungen im östlichen Hammerbrook zu einem stärker gemischt genutzten Quartier</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- und 2-Personen-Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Textbebauungsplan Hammerbrook 13 (festgestellt am 18.02.2020) mit Umstellung Geschäftsgebiet in Kerngebiet (anteilig Wohnen)</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung liegt vor</li> <li>- Im Bau seit Juli 2020</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung</li> <li>- Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden</li> <li>- Errichtung eines Nahversorgers, weiteren Einzelhandels, öffentlicher Grün- und Freiraumnutzungen mit Spielplatz sowie einer Kita im nahegelegenen B-Plan-Gebiet Hammerbrook 12 (fertiggestellt) im Westen</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

Größe in ha	0,65
WE-Zahl insgesamt	ca. 130
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



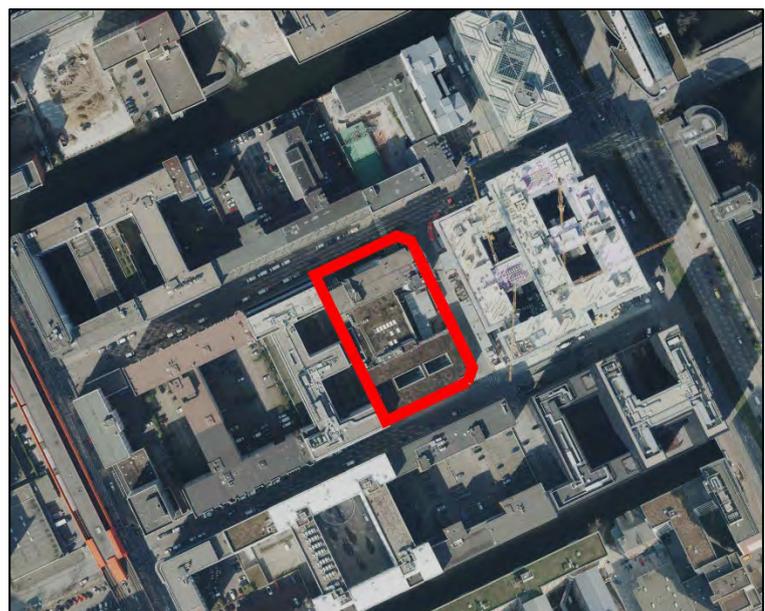
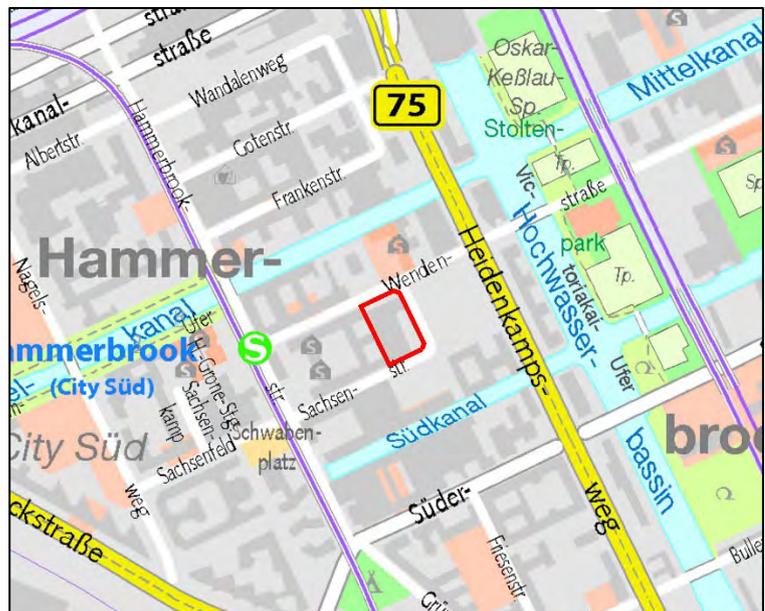
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen Amsinckstraße und Norderstraße innerhalb des Münzviertels in unmittelbarer Nähe zu Innenstadt, Hühnerposten und Hauptbahnhof</li> <li>- Aktuell ist die Fläche nach Abbruch unbebaut</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Vollsortimenter, Drogeriemarkt) sind in wenigen hundert Metern Entfernung im Sonninpark sowie im benachbarten Stadtteil St. Georg und in der Innenstadt vorhanden; voraussichtlich ab 2023 am Klosterwall (Johann Kontor)</li> <li>- Schulen und Kitas sind im benachbarten Stadtteil St. Georg vorhanden, Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (Hauptbahnhof und die U-Bahn-Station Steinstraße sind jeweils nur wenige hundert Meter entfernt)</li> <li>- Das Plangebiet ist sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Klostertor 11 / St. Georg 41 von 2006 Festsetzung: MK mindestens 2.000 m <sup>2</sup> BGF Wohnen (im nördlichen Bereich zwingend), GRZ 1,0

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan sieht eine Anknüpfung an die historische Blockrandbebauung mit ergänzender Blockinnenbebauung vor</li> <li>- Wohnen ist nur in den lärmabgewandten Bereichen im nördlichen Teil der Fläche zulässig, es sind mindestens 2.000 m<sup>2</sup> BGF für das Wohnen herzustellen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert (Höhe und ggf. Sonderwohnformen sind noch zu bestimmen)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Haushaltstypen</li> <li>- Insbesondere Studierende und Auszubildende</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Vergabe des Gesamtgrundstückes für Gewerbe- und Wohnnutzung im Rahmen eines Wirtschaftsförderungsfalls vorgesehen; es ist zu prüfen, ob die Vergabe der Wohnungsbaufäche separat erfolgen kann
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung</li> <li>- Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: die Fläche grenzt im Norden an das denkmalgeschützte Gebäude Norderstraße 46 und im Osten an das Denkmalensemble Spaldingstraße 41-47</li> <li>- Hohe Lärmemissionen durch die Amsinckstraße; gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere durch bauliche Maßnahmen und angepasste Grundrissplanung sicherzustellen</li> <li>- Schienen- und Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HB 12 Projekt**  
**„Wendenstraße**  
**14 - 16“**  
**(Hammerbrook)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 691
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



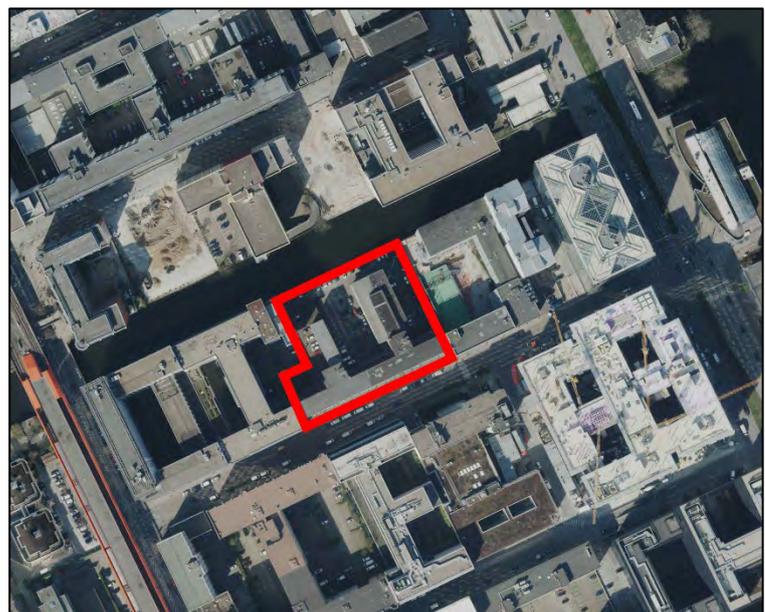
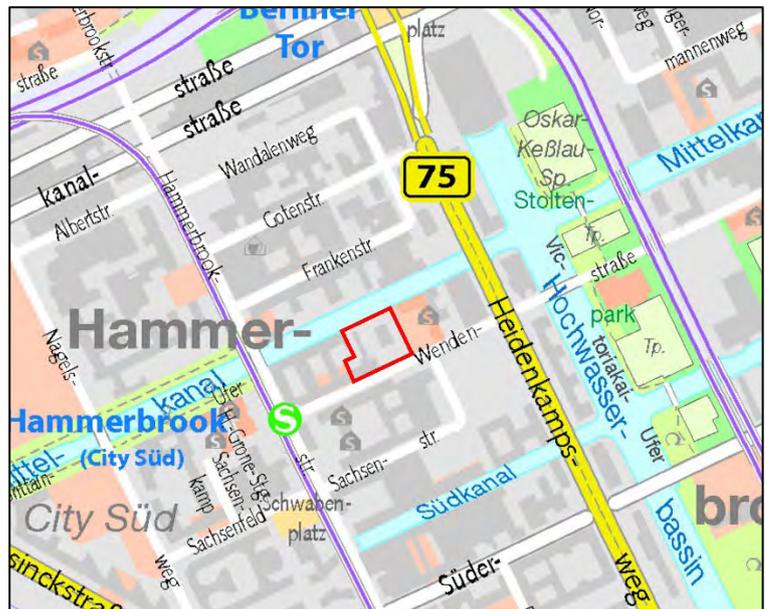
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen Wendenstraße und Sachsenstraße in 2. Reihe hinter dem Olympus-Neubau Heidenkampsweg 66</li> <li>- Büronutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Hammerbrookstraße sowie Vollsortimenter am westlich liegenden Sonninpark</li> <li>- Kitas, Spielplätze und öffentliche Frei- und Grünflächen sind im Umfeld des Plangebiets nur unzureichend vorhanden</li> <li>- Die Grundschulversorgung ist durch private und eine öffentliche Grundschule in zumutbarer Entfernung gesichert</li> <li>- S-Bahn-Stationen Hammerbrook und der Hauptbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung (5/10 Min.)</li> <li>- Über Hammerbrookstraße Anschluss an die Bundesstraße B4</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Textbebauungsplan Hammerbrook 13 von 2020 Festsetzung: Kerngebiet (anteilig Wohnen)

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung des im Zuge des Neubaus des Olympus-Headquarters Europa geforderten Wohnungsanteils</li> <li>- Neubau von Ein- und Zweizimmerapartments (ca. 20, 30 und 40 m<sup>2</sup>) des sog. Wendenquartiers in 2. Reihe zwischen der Wenden- und Sachsenstraße in Form einer Blockrandbebauung</li> <li>- Unterstützung der lfd. Entwicklungen im östlichen Hammerbrook zu einem stärker gemischt genutzten Quartier</li> </ul>
Art des Wohnens	- Mikroapartments
Zielgruppen / Haushalte	- 1-Personen-Haushalte, Studierende, Auszubildende
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Hammerbrook 13 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung liegt seit Ende 2019 vor, Bauantrag wurde im Juni 2021 neu eingereicht</li> <li>- Abstimmung zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträger:in</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung</li> <li>- Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden</li> <li>- Errichtung eines Nahversorgers, weiteren Einzelhandels, öffentlicher Grün- und Freiraumnutzungen mit Spielplatz sowie einer Kita im nahegelegenen B-Plan-Gebiet Hammerbrook 12 im Westen</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HB 13 Projekt  
 „Wendenstraße  
 25-29“  
 (Hammerbrook)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,57
WE-Zahl insgesamt	225
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



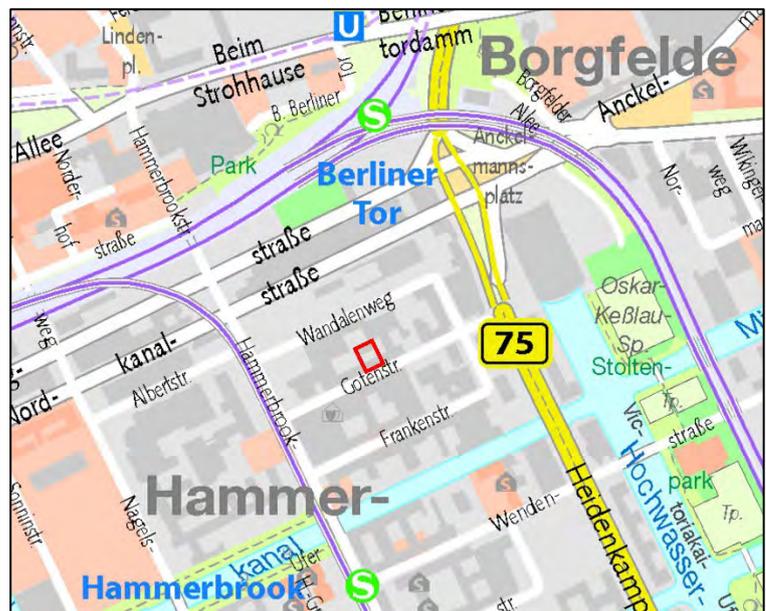
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt nördlich der Wendenstraße und zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg am Mittelkanal
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Hammerbrookstraße sowie Vollsortimenter am westlich liegenden Sonninpark</li> <li>- Kitas und Schulen in der Umgebung (unzureichend) vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahnhof Hammerbrook in bis zu 5 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Es besteht ein direkter Anschluss zur Bundesstraße B75 (Heidenkampsweg) und weiter zu den Bundesautobahnen A255 und A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 83 von 1953 (1962 zuletzt geändert) Festsetzung: Geschäftsgebiet 4-geschossig</li> <li>- Textplan Bebauungsplan Hammerbrook 13 von 2020 Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in Kerngebiet (ausnahmsweise bis zu 30 % Wohnen)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss aller bestehender Gebäude und Neubau einer den Höhen der umgebenden Gebäude angepassten straßen- und kanalbegleitenden Randbebauung mit zwei verbindenden Querriegeln, so dass sich eine Doppel-H-förmige Struktur ergibt
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Insbesondere 1- und 2 Personen Haushalte (ohne Kinder)
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Hammerbrook 13 mit der Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet ist erfolgt, Feststellung am 18.02.2020
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt, Vorbescheidsantrag ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung</li> <li>- Gute Wohnqualität muss insbesondere angesichts der Lärmemissionen (sowohl durch Straßenverkehr als auch durch Bahnverkehr) durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HB 14 Projekt**  
**„Gotenstraße 13“**  
**(Hammerbrook)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,09
WE-Zahl insgesamt	in Abstimmung
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

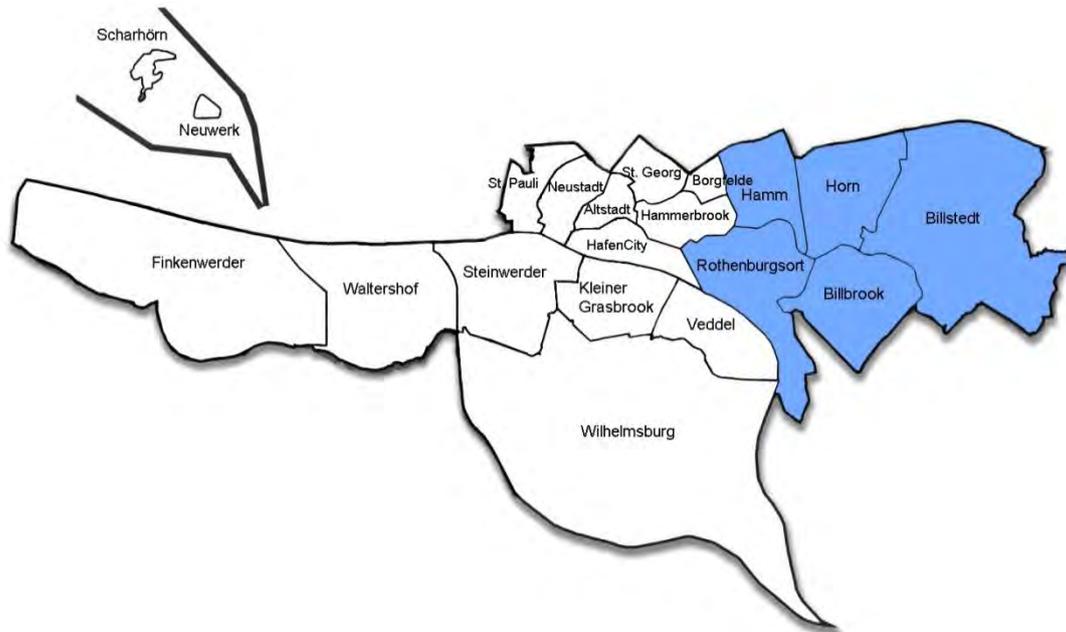


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich Gotenstraße, im Baublock Gotenstraße/Wandalenweg, östlich der Hammerbrookstraße</li> <li>- Büronutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Hammerbrookstraße sowie Vollsortimenter am westlich liegenden Sonninpark</li> <li>- Kitas und Schulen in der Umgebung (unzureichend) vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahnhof Hammerbrook in bis zu 5 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Es besteht ein direkter Anschluss zur Bundesstraße B75 (Heidenkampsweg) und weiter zu den Bundesautobahnen A255 und A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 83 von 1953 (1962 zuletzt geändert) Festsetzung: Geschäftsgebiet 4-geschossig</li> <li>- Textplan Bebauungsplan Hammerbrook 13 von 2020 Festsetzung: Änderung der Festsetzung Geschäftsgebiet in Kerngebiet (ausnahmsweise bis zu 30 % Wohnen)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss und Neubau Wohn- und Geschäftshaus, in Trauf- und Firsthöhe direkt an die benachbarte Bebauung anschließend</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- und 2-Personen Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Vorbescheidsverfahren, Bescheidung ausstehend, nächster Schritt Bauantrag</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage und der heutigen Baulückensituation sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Die Lückenschließung bedeutet für das östliche Hammerbrook einen weiteren Schritt in Richtung eines gut durchmischten Einzelhandels-, Büro- und Wohnstandortes</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>



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



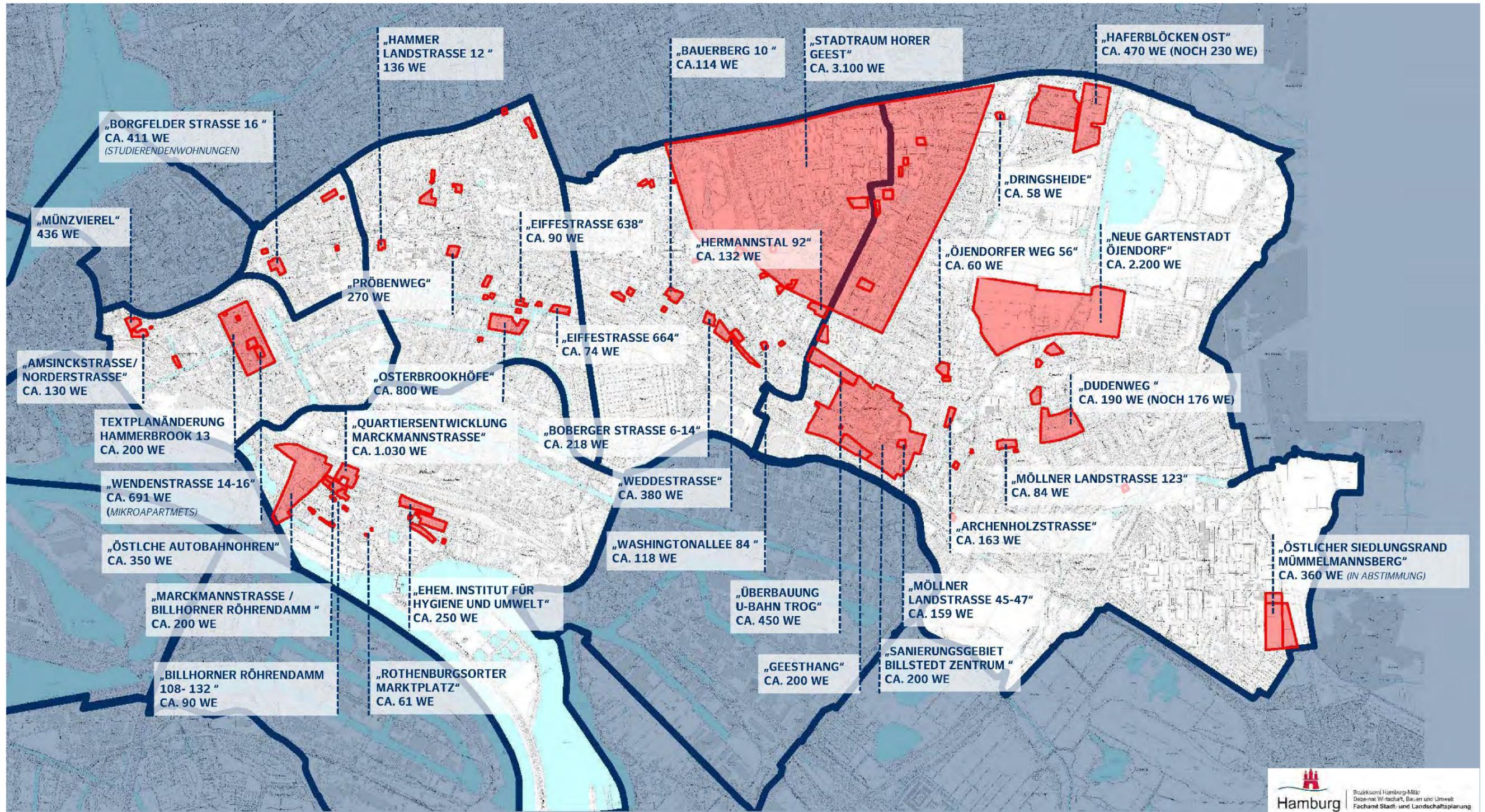
## 4.3 Der Osten

Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook



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

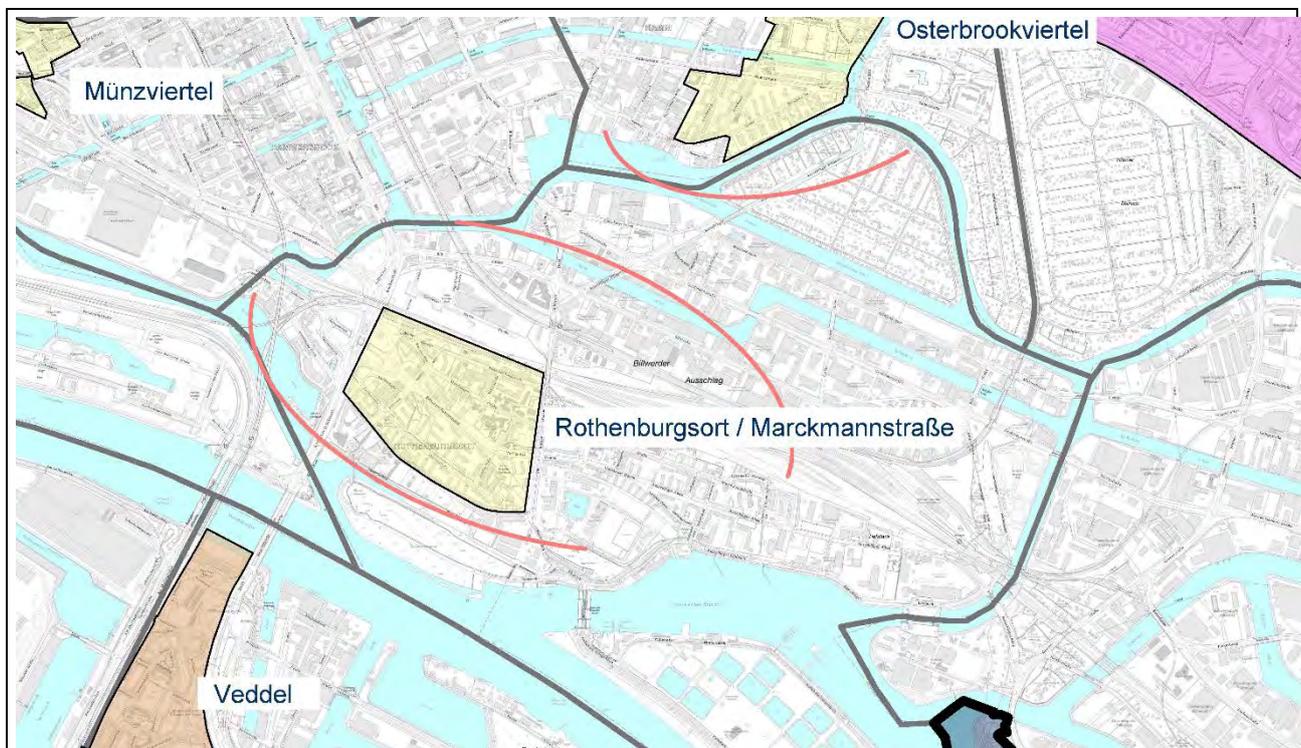
Große Wohnungsbauvorhaben im Hamburger Osten (>50WE; inkl. Rückbau)





Rothenburgsort			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	9.043	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	17,5	16,2	16,8
65-Jährige und Ältere in %	14,6	14,3	18,0
Haushalte	5.098	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	58,6	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	17,6	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	33,7	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	7,2	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	1.258	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	532	24.345	256.273
Wohnungen	4.613	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	3,0	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	61,0	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	31,1	32,7	39,1
Sozialwohnungen	971	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	351	5.896	18.275
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2020</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			
			Einwohner
Verstetigungsgebiet Rothenburgsort / Marckmannstraße			3.758

*Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)*



## Rothenburgsort

*Rothenburgsort erstreckt sich entlang von Norderelbe im Süden und Bille im Norden und reicht vom südöstlichen Rand der Innenstadt bis zu den Marschlanden in Bergedorf. Johann Rodenborg erwarb 1614 den heutigen Traunspark und wurde damit zum Namensgeber 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 9.000 Bewohner:innen wird dabei vom öffentlich geförderten Mietwohnungsbau aus den Jahrzehnten des Wiederaufbaus geprägt. Nördlich davon finden sich weitläufige Bahnanlagen und Gewerbegebiete. Eine Besonderheit ist die vollständig von Kleingärten genutzte Billerhuder Insel zwischen Bille und Bullenhusener Kanal.

Die Anbindung Rothenburgsorts an die Innenstadt und an den übergeordneten Straßenverkehr erfolgte mit einem zeittypischen entsprechend dimensionierten, kleeblattförmigen Verkehrsbauplan, das den westlichen Teil Rothenburgsorts vom Stadtkern bis heute abtrennt und die Wahrnehmbarkeit des Stadtteils insgesamt erheblich beeinträchtigt. Insbesondere für den nicht motorisierten Individualverkehr war Rothenburgsort lange Zeit von der nahen Innenstadt abgeschnitten. Dies hat sich durch die Umsetzung einer Fahrrad- und Fußwegverbindung entlang des Oberhafens vor wenigen Jahren deutlich verbessert, bleibt jedoch weiterhin verbesserungsbedürftig. Die überdimensionierte und städtebaulich defizitäre Eingangssituation von Rothenburgsort als Ergebnis des seinerzeitigen Leitbilds der sogenannten autogerechten Stadt wird perspektivisch aufgehoben und gemäß des neuen städtebaulichen Rahmenplans des Qualifizierungsverfahrens Stadteingang Elbbrücken im Kontext der seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung einzuleitenden B-Pläne neu geordnet.

*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 Rothenburgsorts. 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 mit dem Institut für Hygiene und Umwelt eine gesamtstädtisch wichtige Einrichtung in Rothenburgsort angesiedelt, jedoch wird das Institut seinen bisherigen Standort an der Marckmannstraße voraussichtlich Mitte der zwanziger Jahre verlassen und einen Neubau am Bullenhusener Damm beziehen, der technisch und funktional modernen Standards entspricht. 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 gewisse Bedeutung als Freizeit- und Erholungsziel.*

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-Städtebauförderung – 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 Infrastrukturprojekten der Stadtteilentwicklung zählen neben dem Spielhaus Traunspark vor allem die Neuentwicklung des Rothenburgsorter Marktplatzes mit der Gestaltung einer neuen Markt- und Grünachse zwischen Zentrum und Wasserturm, der Neubau des heutigen „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 einen 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 künftigen Stadtentwicklung benannt, zu dem auch Rothenburgsort zählt.

Im Kontext dieser Entwicklungen wurde und wird Rothenburgsort zunehmend als aufstrebender Stadtteil wahrgenommen. Das Image der unauffälligen Innenstadtrandlage hat sich nachhaltig gewandelt. Dabei ist das Mietniveau – auch bedingt durch den großen Bestand an gefördertem Mietwohnraum – grundsätzlich noch günstig. Im Jahr 2018 hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung über den „Rahmenplan Rothenburgsort“ die laufenden und geplanten Entwicklungsprojekte, Einzelvorhaben und Projektansätze in Rothenburgsort und den angrenzenden Quartieren zusammen dargestellt, um damit für die vielfältigen, sich teils räumlich und inhaltlich überschneidenden Entwicklungsprojekte und den Gesamtprozess ein Steuerungsinstrument zu schaffen. Rund 40 Einzelvorhaben belegen die erhebliche Entwicklungsdynamik, die Rothenburgsort in den nächsten Jahren prägen wird. Dazu gehören auch die Entwicklung des Alster-Bille-Elbe-Grünzugs als wichtige Freiraum-Verbindung, die von der Außenalster bis nach Entenwerder führt und die perspektivische Entwicklung der Flächen „Am Haken“ wie auch des Geländes der ehemaligen Branntweinmonopolverwaltung.

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 den neuen Bebauungsplan Rothenburgsort 16 erarbeitet und den Planungsprozess gesteuert hat. Besondere Herausforderungen der Planungen waren zum einen die angemessene Beachtung der zahlreichen im Gebiet noch vorhandenen Gewerbebetriebe und zum anderen der Umgang mit der stark lärmemittierenden Güterumgehungsbahn im Norden. Das städtebauliche Gesamtkonzept als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens trägt dieser Situation durch die entsprechende Nutzungsverteilung auf dem Areal und die Baukörperstellung Rechnung. Insgesamt werden hier rd. 1.040 Wohnungen entstehen. Davon sollen ca. 470 Einheiten als Mikro-Apartments in einem Gebäuderiegel unmittelbar südlich der Bahngleise umgesetzt werden. In diesem Gebäude soll das Konzept des studentisch geprägten Wohnens realisiert werden, als Hauptzielgruppen sollen vor allem Studierende sowie Auszubildende, „Young Professionals“ u.a. angesprochen werden. Die hier vorgesehene Gebäudestruktur trägt zudem v. a. den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung. Durch die Gebäudehöhe (sieben Vollgeschosse) und die Ausbildung eines nach Norden geschlossenen langen Baukörpers wird ein effektiver Lärmschutz als Voraussetzung für die südlich anschließende Wohnbebauung geschaffen. Im neuen Wohngebiet südlich der Billhorner Kanalstraße sollen etwa 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen (überwiegend im 1. Förderweg) mit Belegungs- und Mietpreisbindung hergestellt werden. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat mit allen fünf Vorhabenträger:innen jeweils städtebauliche Verträge zur Sicherung der Umsetzung und hochwertigen funktionalen und gestalterischen Anforderungen geschlossen. Integriert werden konnte dabei erfolgreich Bestandsgewerbe und ein großer Nahversorger.

Weitere Wohnungsneubaupotenziale können auf mehreren kleineren Flächen und durch Nachverdichtungsmaßnahmen erschlossen 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 370 Wohnungen rückgebaut und durch 410 Neubauwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und zeitgemäßen Grundrissen ersetzt. Die ersten beiden Bauabschnitte wurden bereits 2016 bzw. 2019 bezogen, die Abschnitte drei und vier befinden sich im Bau. Durch das Vorhaben können die bestehenden Mieter durch neue, zukunftsfähige Wohnungsangebote am Standort gehalten und neue Haushalte für Rothenburgsort gewonnen werden.

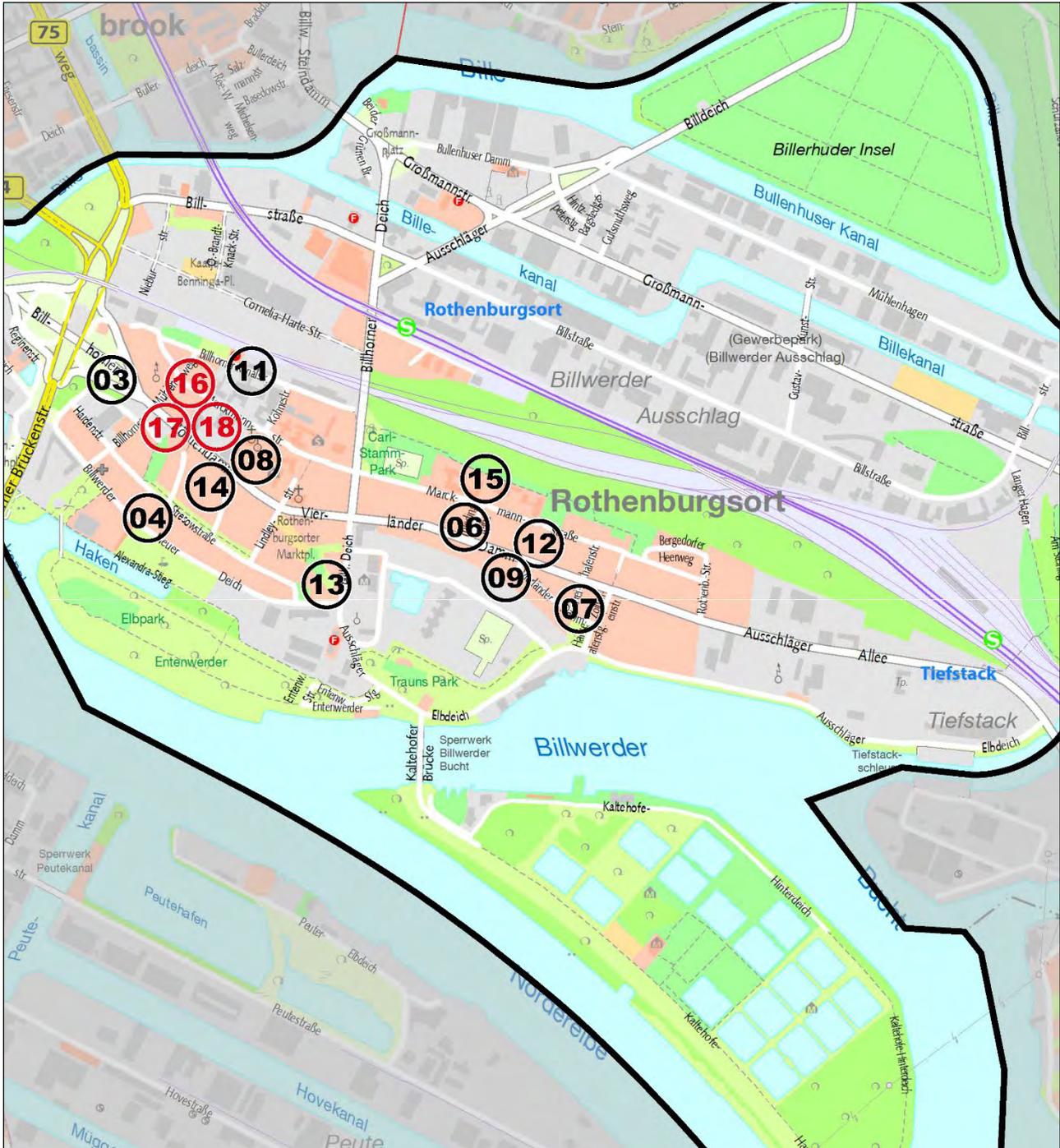
Neben den größeren Wohnungsneubau- und Erneuerungsmaßnahmen sowie kleinmaßstäblichen und v.a. im Bestand wirkenden Vorhaben wird Rothenburgsort mittel- bis langfristig mehrere großflächige Veränderungen erfahren. Ein laufendes Großprojekt in diesem Zusammenhang ist die Konversion des ehemaligen Huckepackbahnhofs zu attraktiven Flächen für (produzierendes) Gewerbe durch die Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbG (BBEG). Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führt zur Umsetzung der Planung für das gesamte zukünftige Gewerbegebiet das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 17 durch. Ein Schlüsselprojekt und hochbaulicher Auftakt waren die Ende 2017 bzw. im Sommer 2018 fertig gestellten Neubauten der Fundi und Werkstätten der Hamburgischen Staatsoper.

Ein weiteres zentrales Projekt für die Entwicklung Rothenburgsorts ist der geplante Rückbau der raumgreifenden Verbindungsrampen zwischen Billhorner Brückenstraße und Billhorner Röhrendamm („Autobahnöhren“) und die anschließende Neuentwicklung der bislang durch die Verkehrsanlagen belegten Flächen. Maßgebliche konzeptionelle Grundlage der Neuplanung wird dabei der Rahmenplan Stadteingang Elbbrücken sein, der aufbauend auf den Ergebnissen des 2019 gemeinsam von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der BBEG durchgeführten Testplanungsverfahrens Stadteingang Elbbrücken erarbeitet wurde. Der Rahmenplan zeigt ein fachlich hinterlegtes Gesamtbild für eine zukunftsfähige städtebauliche, freiraumplanerische und funktionale Entwicklung des Raums vom südlichen Hammerbrook bis zur nördlichen Veddel auf. Für das Gebiet zwischen Billhorner Brückenstraße und Billhorner Mühlenweg wird das Fachamt in der zweiten Hälfte 2022 ein erstes Bebauungsplanverfahren starten. Der Rahmenplan beinhaltet hier eine an die bis zum Zweiten Weltkrieg prägende Blockrandbebauung angelehnte Reparatur des Stadtgrundrisses. Aufgrund der voraussichtlich weiterhin erheblichen Lärm- und Schallimmissionen der Billhorner Brückenstraße werden in ihrem unmittelbaren Umfeld ausschließlich kerngebietsaffine gewerbliche Funktionen realisiert werden können, während Wohnungen erst in den lärmgeschützten Lagen der zweiten oder dritten Reihe möglich sind. Der Wohnstadtteil Rothenburgsort wird von der Entwicklung dennoch erheblich profitieren durch den neu gewonnenen städtebaulichen Lärmschutz zur Billhorner Brückenstraße, die neu geschaffenen Flächen für Nahversorgung, Einzelhandel und soziale Infrastruktur sowie einen städtebaulich angemessenen Auftakt mit einem „neuen Gesicht“ und Adressierung.

Ziel für Rothenburgsort bleibt 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 2022

- RO 16 Billhorner Mühlenweg 13a-c
- RO 17 Marckmannstraße 18-22
- RO 18 Marckmannstraße / Billhorner Röhrendamm

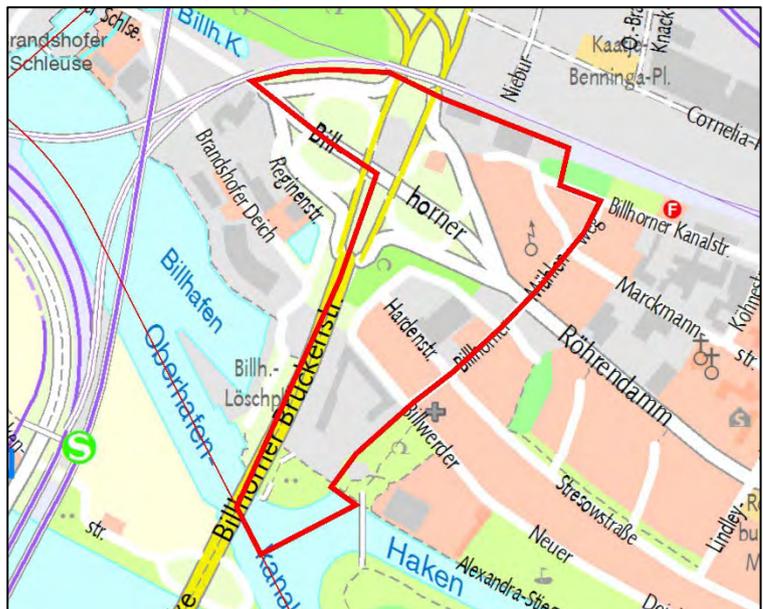
### **Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)**

- RO 03 Städtebauliche Neuordnung „Östliche Autobahnrohren“
- 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 11 Billhorner Kanalstraße / Marckmannstraße
- RO 12 Marckmannstraße / Thiedingreihe
- RO 13 Rothenburgsorter Marktplatz
- RO 14 Billhorner Röhrendamm 108-132
- RO 15 Marckmannstraße 129, ehem Institut für Hygiene und Umwelt

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	7,3
WE-Zahl insgesamt	bis zu 350
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt Östlich Billhorner Brückenstraße, zwischen ehemaligem Huckepackbahnhof, Billhorner Mühlenweg und Billwerder Neuer Deich</li> <li>- Derzeitige Nutzungen: Verkehrs- und Brachflächen, Wohnen, Gewerbe</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten am Billhorner Röhrendamm und Marktplatz Rothenburgsort</li> <li>- Kitas, Grundschule und das Haus der Jugend befinden sich in direkter Nachbarschaft (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (mehrere Buslinien mit Verbindung zum Hauptbahnhof und den U-Bahn-Stationen Burgstraße und Billstedt)</li> <li>- Sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über Billhorner Röhrendamm</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplante städtebauliche Neuordnung im Gebiet (s.u.) ist mit umfangreichen Anpassungen des Straßennetzes verbunden</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Nordwesten: Teilbebauungsplan TB105 von 1957 Festsetzung: Straßenflächen, neue Straßenflächen</li> <li>- Im Nordosten: Kein verbindlicher Bauleitplan vorhanden, Beurteilung nach § 34 BauGB</li> <li>- Im Süden: Bebauungsplan Rothenburgsort 5 von 1972: Festsetzung: Zwischen Hardenstraße und Billh. Mühlenweg: MI, 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> <li>- Zwischen Billhorner Brückenstraße und Hardenstraße: MK, 2-9-geschossig, geschlossene Bauweise, Fläche für Stellplätze</li> <li>- Zwischen Billhorner Röhrendamm und Hardenstraße: MI, zwingend 1-3-geschossig, Gemeinbedarf (Polizei)</li> <li>- Südlich südliche Hardenstraße: WA, 5-8-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung erfolgt auf Grundlage des Rahmenplans Stadteingang Elbbrücken und des darauf aufbauenden Funktionsplan-Entwurfs</li> <li>- Rückbau der raumgreifenden Verbindungsrampen zwischen Billhorner Brückenstraße und Billhorner Röhrendamm („Autobahnhöfen“) zugunsten kompakterer Rampenbauwerke (Raute)</li> <li>- Städtebauliche Neuordnung der bisherigen Verkehrsflächen in Anlehnung an die historische Blockrandstruktur Rothenburgsorts unter Einbindung der noch vorhandenen Blockrandfragmente</li> <li>- Aufgrund der voraussichtlich weiterhin hohen Schall- und Luftschadstoffeinträge sind im unmittelbaren Umfeld der Billhorner Brückenstraße ausschließlich gewerbliche (kerngebietsaffine) Nutzungen genehmigungsfähig. Wohnnutzungen sind nur in der lärmgeschützten zweiten oder dritten Bebauungsreihe möglich</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau in lärmabgewandten Lagen</li> <li>- Öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>

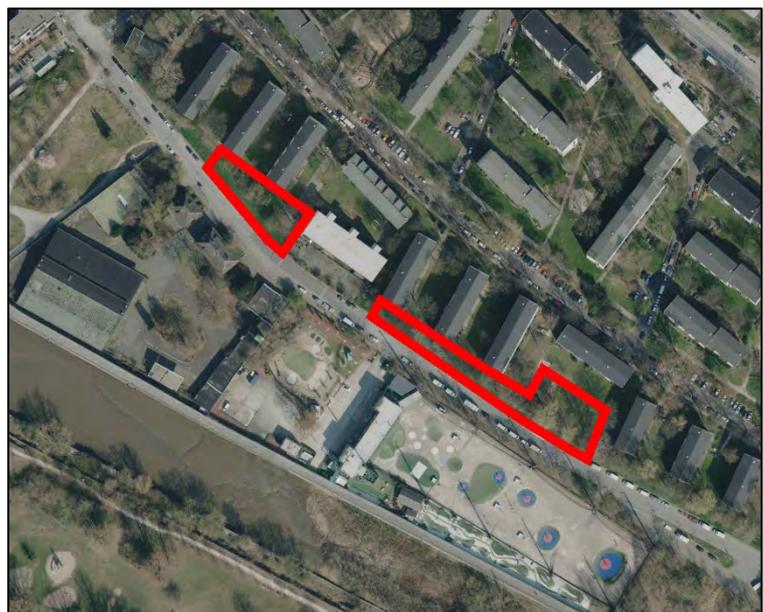
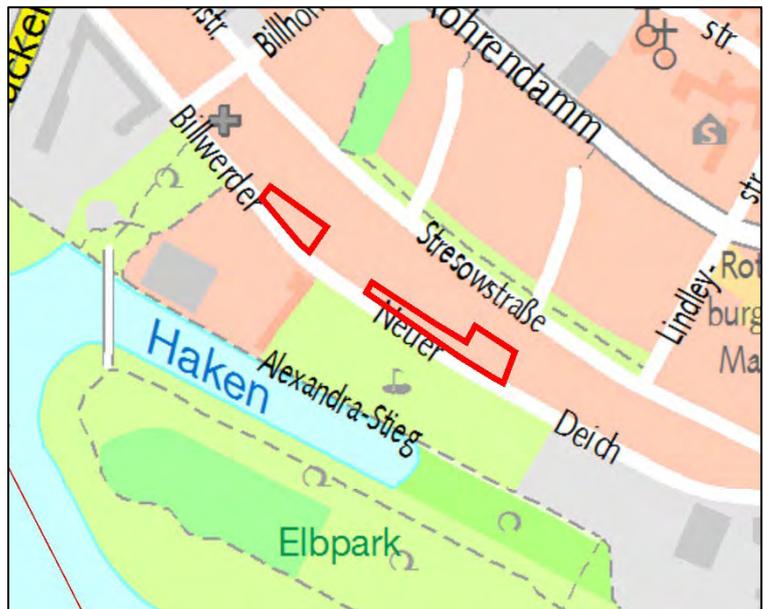
<p>Neues Planungsrecht</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Umsetzung der Planungen ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich</li> <li>- Änderung FNP und LAPRO parallel zum Bebauungsplanverfahren</li> <li>- Die bestehende Grünfläche am Bahndamm soll durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rothenburgsort 16 gesichert werden</li> </ul>
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „Rahmenplans Stadteingang Elbbrücken“, der auf Grundlage der Ergebnisse eines 2019 von Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, BSW und BBEG durchgeführten Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Die Beschlussfassung des Senats für den Rahmenplan ist im Oktober 2021 erfolgt</li> <li>- Umbau der Verbindungsrampen soll bis Ende der zwanziger Jahre abgeschlossen werden</li> <li>- Parallel dazu Änderung des Planungsrechts</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr zentrale Lage zwischen HafenCity und dem Wohnstadtteil Rothenburgsort</li> <li>- Erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung im Umfeld der Billhorner Brückenstraße</li> <li>- Mittelfristige Entwicklungsperspektive aufgrund der aufwendigen baulichen Voraussetzungen</li> <li>- Geruchsemissionen durch Ingredion sind zu berücksichtigen</li> <li>- Lage im Entwicklungsbereich Billebogen Entwicklungsgesellschaft (BBEG) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Das Vorhaben liegt am künftigen Alster-Bille-Elbe-Grünzug</li> </ul>



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

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

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 34
Eigentümer:in	privat, SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja

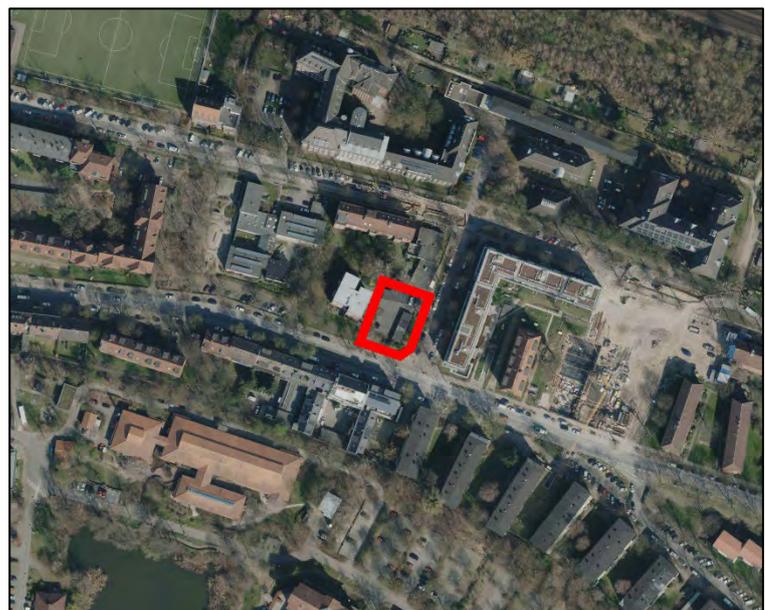
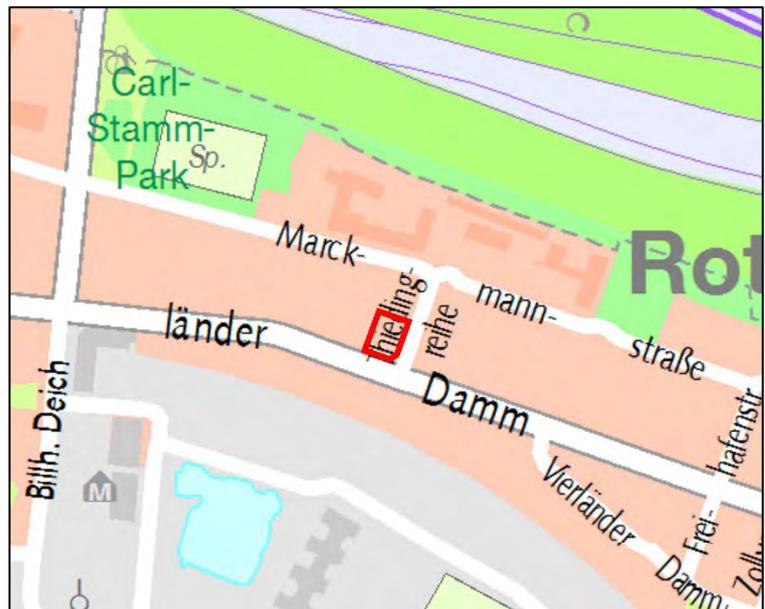


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich im Südosten des Wohnstadtteils Rothenburgsort, nördlich der Straße Billwerder Neuer Deich</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung am Rothenburgsorter Markplatz</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort in ca. 15 Min. fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 345 von 1958: Festsetzung: neue Straßenfläche, Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise, Baugrenzen

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor</li> <li>- Möglich wäre eine Nachverdichtung durch Ergänzung von Kopfbauten an der vorhandene Zeilenbebauung</li> </ul>
Art des Wohnens	- Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanziertes Geschosswohnungsbau, um die soziale Durchmischung in Rothenburgsort zu fördern
Zielgruppen / Haushalte	- Junge Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Gespräche zu Nachverdichtungsmaßnahmen wurden und werden seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit den Eigentümer:innen geführt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- 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 dem Elbpark Entenwerder Potenziale für eine Nachverdichtung</li> <li>- Bebaubarkeit ist aufgrund vorhandener Eigentumsregelungen eingeschränkt</li> <li>- Die Neubaupotenziale liegen sämtlich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen</li> <li>- Beeinträchtigungen der Fläche durch Luftschadstoffimmissionen benachbarter Industriebetriebe</li> <li>- Überprüfung auf Altlasten erforderlich</li> <li>- Lärm- und Geruchsmissionen aus der Umgebung sind zu berücksichtigen</li> <li>- Umfangreicher Baumbestand vorhanden</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 16
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



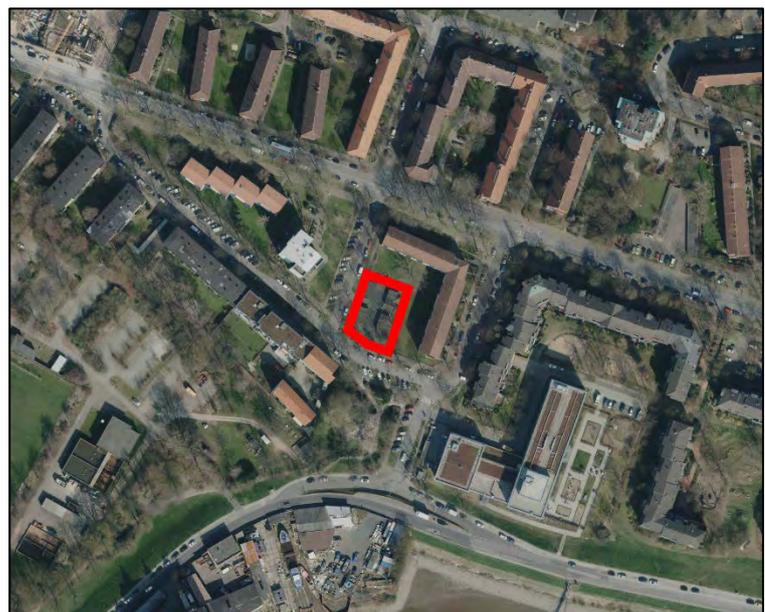
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort am Kreuzungsbereich Vierländer Damm/Thiedingreihe</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Parkplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort in ca. 15 Min. fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 350 von 1957</li> <li>Festsetzung: neu ausgewiesene Straßenfläche, Fläche für Läden, eingeschossig, geschlossene Bauweise, Baugrenze</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor</li> <li>- Möglich wäre eine Straßenrandbebauung entlang der Thiedingreihe (Raumfassung und Orientierung an der gegenüberliegenden Bebauung)</li> </ul>
Art des Wohnens	- Gewünscht ist eine Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Geschosswohnungsbau, um die soziale Durchmischung in Rothenburgsort zu fördern
Zielgruppen / Haushalte	- Junge Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung, ob auf dem Parkplatz notwendige Stellplätze für die vorhandene Bebauung nachgewiesen werden</li> <li>- Es sollte die Bereitschaft der Grundstückseigentümer:innen für eine Nachverdichtung geklärt werden</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Nähe zu vorhandener Wohnbebauung und für eine ergänzende Wohnnutzung geeignet</li> <li>- Überprüfung auf Altlasten erforderlich</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	42
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



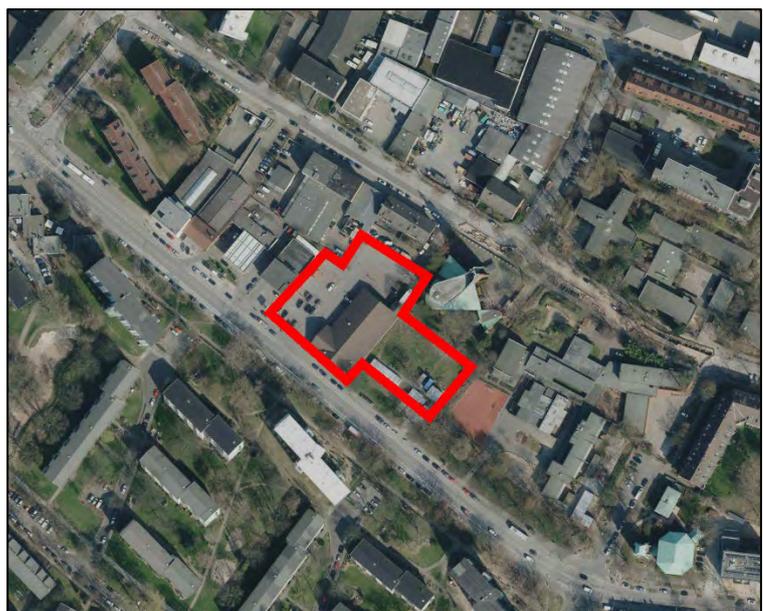
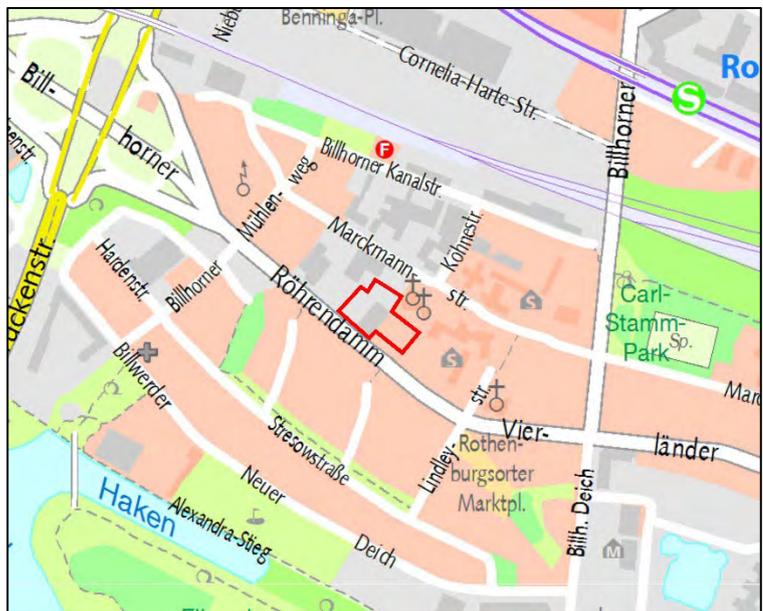
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich im Osten des Wohnstadtteils Rothenburgsort zwischen den Straßen Vierländer Damm und Ausschläger Allee</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Parkplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 20 Min. fußläufig entfernt, Bushaltestellen in der näheren Umgebung)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D349 von 1961</li> <li>Festsetzung: Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und nicht überbaubare Flächen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung im Randbereich des bestehenden Bebauungsblocks</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frei finanziert Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig barrierefreies Wohnen (8 WE)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Junge) Familien</li> <li>- Senioren, Menschen mit Behinderung</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im Herbst 2020 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in Nähe zu vorhandener Wohnbebauung für eine ergänzende Wohnnutzung geeignet</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**RO 08 Projekt**  
**„Billhorner Röhren-**  
**damm 145-151“**  
**(Rothenburgsort)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 86
Eigentümer:in	privat, Erzbistum Hamburg
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit Juli 2021 vor
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich nordwestlich des Rothenburgsorter Zentrums, unmittelbar südlich der St.-Erich-Kirche</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Aldi-Markt mit zugehöriger Stellplatzanlage (mit ca. 77 Stellplätzen), Brachfläche südl. der Kirche (altes Gemeindehaus wurde 2014 rückgebaut)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten</li> <li>- Kitas, Grundschule, Sonderschule und das Haus der Jugend befinden sich in der Nähe (zusätzlich notwendige Kita-Plätze wurden bei der Planung gemäß fachplanerischen Vorgaben berücksichtigt)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort in ca. 20 Min. fußläufig erreichbar, Bushaltestellen in näherer Umgebung)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung über Billhorner Röhrendamm und die B4 / B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Rothenburgsort 16 (Vorweggenehmigungsreife) Festsetzung: Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ (5- bis 6-geschossig) und urbanes Gebiet; Gebäudehöhen 22-25 m über Normalhöhennull

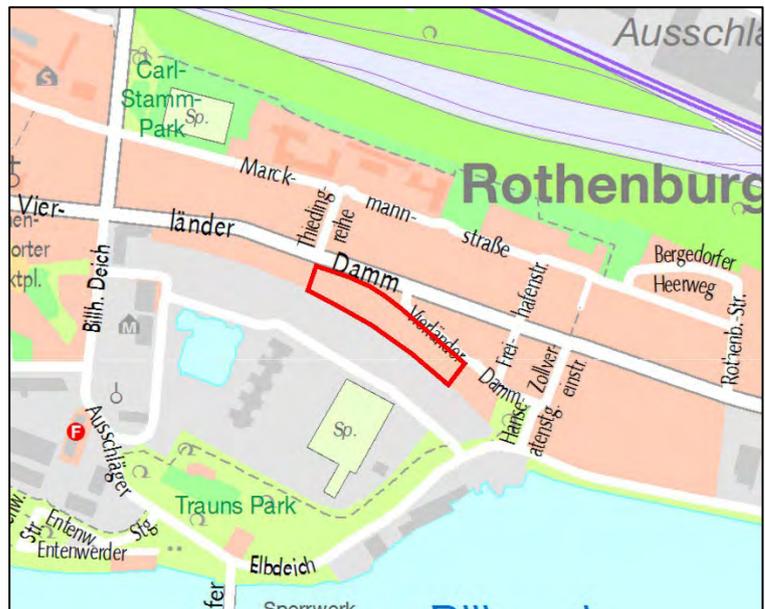
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung: Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes durch Rück- und Neubau (Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup>) und Integration in das neue Wohngebiet, Reduzierung der oberirdischen Stellplatzanlage um etwa 50 %</li> <li>- Das Aldi-Gebäude wird 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</li> <li>- Hohe architektonische und freiräumliche Qualität (überwiegend Vollklinker, anspruchsvolles Pflanz-/Begrünungskonzept)</li> <li>- Der Bedarf an erforderlichen ca. 22 Kita-Plätzen wird mit den beiden im Bebauungsplangebiet südlich der Marckmannstraße geplanten Kitas gedeckt (vgl. Projektblatt RO 11)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (etwa 30 %)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Gemischte Wohnformen (Familienwohnen, urbane Haushalte)
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung des Bebauungsplans Rothenburgsort 16 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich (vorliegende Vorweggenehmigungsreife); derzeit laufendes Feststellungsverfahren</li> <li>- Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträger:innen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Quartiersplanung nördlich der Marckmannstraße als Teilgebiet des „Neuen Mischquartiers Billhorner Röhrendamm / Marckmannstraße / Billhorner Kanalstraße“ (siehe Projektblatt RO 11)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im September 2017 wurde für den gesamten Standort (Billhorner Kanalstraße, Marckmannstraße, Billhorner Röhrendamm) das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 16 eingeleitet</li> <li>- Seit Juli 2021 liegt die Vorweggenehmigungsreife vor, derzeit laufendes Feststellungsverfahren</li> <li>- Bauanträge sind bereits eingereicht</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der Standort ist aufgrund der zentralen Lage in Umgebung von vorhandener Wohnbebauung für Wohnnutzung gut geeignet und bietet sich für eine Nachverdichtung an</li> <li>- Mit dem Rothenburgsorter Marktplatz ist in fußläufiger Entfernung ein qualitativ hochwertiges Stadtteilzentrum mit Einzelhandelsflächen, Büros, Arztpraxen, Kita und seniorenrechtlichem Wohnen vorhanden</li> <li>- Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Billhorner Röhrendamm) sind zwingend geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>



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

Größe in ha	0,96
WE-Zahl insgesamt	ca. 50
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



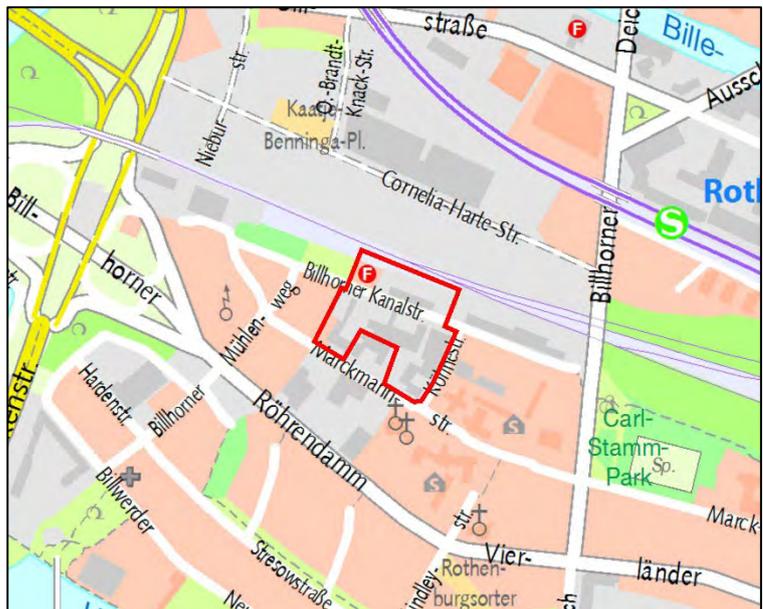
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Rothenburgsorter Zentrums, direkt am Vierländer Damm gelegen</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort in ca. 10 Min. fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Kein verbindlicher Bauleitplan vorhanden

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung und Aufstockung der vorhandenen Gebäuderiegel</li> <li>- Anbauten an den straßenseitigen Kopfen der Bestandsgebäude</li> </ul>
Art des Wohnens	- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (30 %)
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, es erfolgt eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB
Projektstand / Handlungsschritte	- Projekt wurde in einem ersten Erörterungstermin im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorgestellt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Eine Nachverdichtung ist an diesem Standort positiv zu bewerten</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**RO 11 Projekt**  
**„Billhorner Kanal-  
 straße / Marckmann-  
 straße“**  
**(Rothenburgsort)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 2,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 945 (inkl. 469 Mikroapartments)
Eigentümer:in	privat + SAGA
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit Juli 2021 vor
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Rothenburgsort, südlich des Huckepackbahnhofs und an der Güterbahntrasse</li> <li>- Gewerbliche Nutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten am Rothenburgsorter Marktplatz und Billhorner Röhrendamm</li> <li>- Kitas und Schulen in der Nähe (zusätzlich erforderliche Kita-Plätze wurden berücksichtigt)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort in ca. 10 Min. fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Überörtliche Straßenverbindung über Billhorner Röhrendamm und die B4 / B75</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Rothenburgsort 16 (Vorweggenehmigungsreife) Festsetzung: urbanes Gebiet; 4 bis 8-geschossig</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion des Gesamtareals: Auf den durch die Verlagerung oder Aufgabe von gewerblichen Betrieben freigewordenen Flächen soll im Rahmen der Nachnutzung ein attraktives, nutzungsgemischtes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entstehen; Wohnen und Gewerbe sollen in einer verträglichen Nachbarschaft etabliert werden</li> <li>- Städtebauliche Neuordnung der ehem. gewerblich genutzten Flächen unter Würdigung der betrieblichen Erfordernisse des Bestandsgebietes: Entwicklung eines Wohngebiets mit anteilig Gewerbe (ca. 3.800 m<sup>2</sup> neue Gewerbeflächen zzgl. Bestandsgebiete); Integration der vorhandenen Feuerwehrwache im neuen Gebäude nördlich der Billhorner Kanalstraße; zwei neue Kitas (neue Kita-Standorte an der Marckmannstraße und an der Billhorner Kanalstraße für bis zu 150 neue Kita-Plätze insgesamt) decken den gesamten Bedarf an erforderlichen Kita-Plätzen</li> <li>- Geschlossene Blockrandbebauung mit Ausbildung hochwertiger, lärmgeschützter Innenhöfe in Anlehnung an die alten gründerzeitlichen Strukturen Rothenburgsorts</li> <li>- Durch die geschlossene 7-geschossige Riegelbebauung direkt südlich der Bahngleise und nördlich der Billhorner Kanalstraße soll ein effektiver Lärmschutz als Voraussetzung für die südlich anschließende Wohnbebauung geschaffen werden</li> <li>- Integration sozialer Angebote (Kitas), gewerblicher und stadtteilaffiner Nutzungen (auch Handwerk)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Nördlich Billhorner Kanalstraße („Fine Arts Campus Hamburg“): frei finanzierte Mikroapartments, anteilig Apartments für das soziale Angebot des Lebenshilfe-Werks</li> <li>- Südlich Billhorner Kanalstraße: Eigentumswohnungen (ca. 60 %) und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (etwa 30 %, überwiegend im 1. Förderweg)</li> </ul>

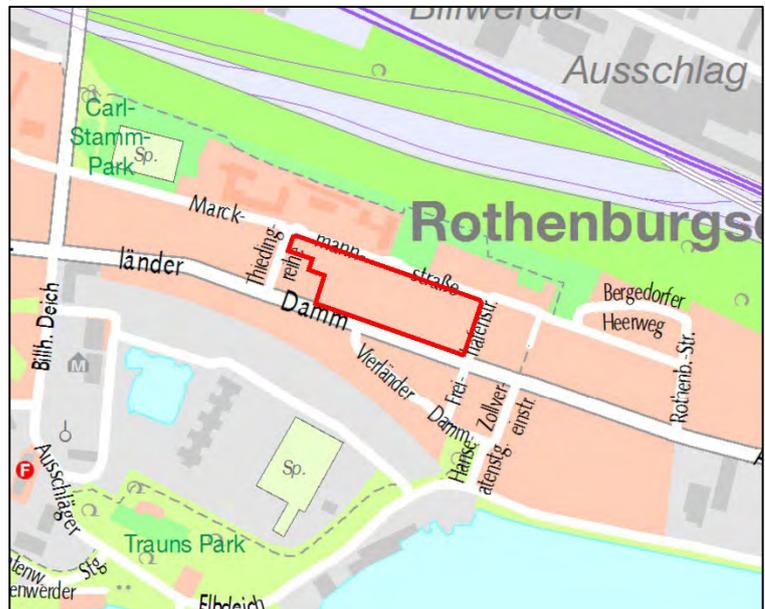
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Fine Arts Campus Hamburg“ (Mikroapartments für Studierende, Auszubildende, „Young-Professionals“, betreutes Wohnen)</li> <li>- Gemischte Wohnformen (Familienwohnen, urbane Haushalte)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung des Bebauungsplans Rothenburgsort 16 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich (vorliegende Vorweggenehmigungsreife); derzeit laufendes Feststellungsverfahren</li> <li>- Zu Sicherung der Planung Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträgern:innen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung von Zielkonflikten bzgl. der Lärmsituation und des vorhandenen Gewerbebesatzes</li> <li>- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenanteil wurde Ende 2016 durchgeführt, im Zuge der hochbaulichen Weiterqualifizierung wurde das Baukonzept für das neue Wohnquartier seit dem Wettbewerbsverfahren kontinuierlich überarbeitet</li> <li>- Städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Quartiersplanung südlich der Marckmannstraße als „Neues Mischquartier Billhorner Röhrendamm / Marckmannstraße / Billhorner Kanalstraße“ (vgl. Projektblatt RO 08)</li> <li>- Im September 2017 wurde für den gesamten Standort (Billhorner Kanalstraße, Marckmannstraße, Billhorner Röhrendamm) das Bebauungsverfahren Rothenburgsort 16 eingeleitet</li> <li>- Seit Juli 2021 liegt die Vorwegenehmigungsreife vor, derzeit laufendes Feststellungsverfahren</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge sind bereits eingereicht)</li> <li>- Ein Bauantrag für 469 WE wurde im Dezember 2021 genehmigt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Komplexer Planungsprozess mit unterschiedlichen Akteuren</li> <li>- Die Fläche liegt in einer gewerblich geprägten Umgebung, direkt im Einflussbereich der Güterbahntrasse</li> <li>- Effektiver Lärm- und Schallschutz (Bahnlärm) durch geschlossene siebengeschossige Bebauung südl. der Bahngleise (Mikroapartments) als Voraussetzung für die projektierte südlich anschließende Wohnbebauung</li> <li>- Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden; für das Wohngebäude nördlich Billhorner Kanalstraße ist zudem Erschütterungsschutz zu gewährleisten; bei der Grundrissplanung ist auch die Verschattungssituation zu berücksichtigen</li> <li>- Bestandsicherung vorhandener Gewerbebetriebe am Standort im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung</li> <li>- Verlagerung von Gewerbebetrieben notwendig (Flächenbedarf, Gewerbekonzept)</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>



**RO 12 Projekt**  
**„Marckmannstraße/  
 Thiedingreihe“**  
**(Rothenburgsort)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,9
WE-Zahl insgesamt	410 (noch 223); Rückbau insg. 367 WE (noch ca.180)
Eigentümer:in	Wohnungsbaugenossenschaft
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2018
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich nordöstlich des Rothenburgsorter Zentrums, nördlich des Vierländer Damms</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 10 Min. Fußweg entfernt, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Kein verbindlicher Bauleitplan vorhanden

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sukzessiver Abriss der bestehenden Wohnungsbauten aus den 1950er-Jahren und Herstellung von zeitgemäßen Neubauten in insgesamt fünf Bauabschnitten</li> <li>- Moderate Nachverdichtung in Anlehnung an die Gebäudehöhen und -dichten in der direkten Umgebung</li> <li>- Stärkung des südlichen Blockrandes zum Vierländer Damm bzw. zur Ausschläger Allee, Schaffung von geschützten Innenhöfen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen (mind. 30 %)</li> <li>- Differenzierter Wohnungsmix sowohl für Bestands- als auch für neue Haushalte</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, es erfolgt eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-hochbauliches Werkstattverfahrens unter enger Einbindung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung 2017 abgeschlossen</li> <li>- Die ersten drei Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme wurden fertig gestellt</li> <li>- Baugenehmigung für BA 4 und 5 liegen vor</li> <li>- Baugenehmigung für BA 6 wird voraussichtlich 2023 erreicht</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die abgestimmte moderate Nachverdichtung wird an diesem Standort auch angesichts der nicht mehr zeitgemäßen Wohngrundrisse begrüßt</li> <li>- Die Nachverdichtung erfolgt im Stadtteil in zentraler, gut erschlossener Lage</li> <li>- Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**RO 13 Projekt  
 „Rothenburgsorter  
 Marktplatz“  
 (Rothenburgsort)**

Größe in ha	0,47
WE-Zahl insgesamt	ca. 61
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2022
Innenentwicklung	ja



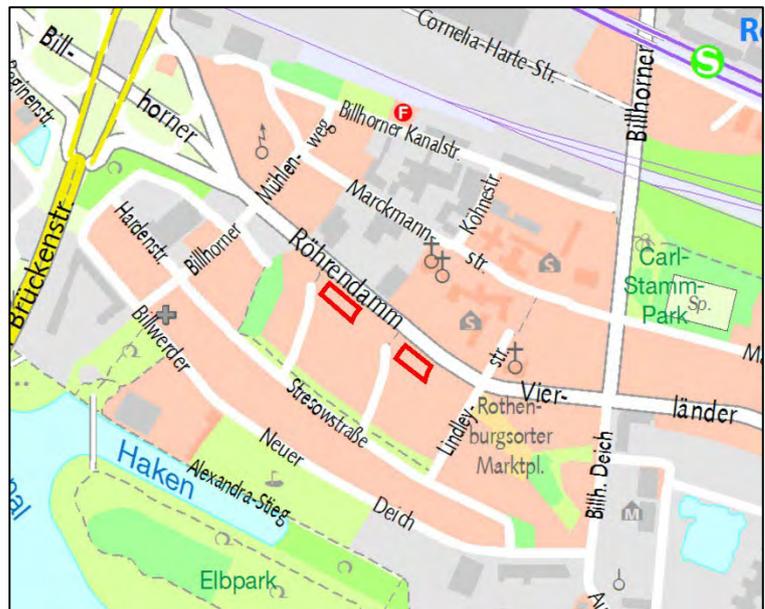
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich um zwei separate Flächen in unmittelbarer Nähe zum Rothenburgsorter Marktplatz; zum einen südlich des Bestandsobjektes Billhorner Deich 13/15, zum anderen östlich des Bestandsobjekts Stresowstraße 121 (Hochbunker)</li> <li>- Die Flächen liegen innerhalb festgesetzter Baufenster für Wohnungsbau, sind bislang jedoch unbebaut; angrenzend an nach B-Plan zu erhaltendem Baumbestand</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 15 Min. Fußweg entfernt, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Rothenburgsort 14 von 2003</li> <li>Standort Billhorner Deich: WA, 4-geschossig, GRZ 0,4</li> <li>Standort Stresowstraße: WA, 2-geschossig, GRZ 0,4</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderate Nachverdichtung in Anlehnung an die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsobjekte unter Wahrung des nach B-Plan zu erhaltenden Baumbestandes</li> <li>- Standort Billhorner Deich: Neubau eines 4- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten im Anschluss an das 4-geschossige Bestandsobjekt Billhorner Deich 13/15</li> <li>- Standort Stresowstraße: Neubau eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 25 Wohneinheiten in Anschluss an das Bestandsobjekt Stresowstraße 121 (Bunker)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte und anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Umfang von ca. 30 %</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Vorabstimmungen zwischen den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung mit den Bauherr:innen sind erfolgt</li> <li>- Baugenehmigungen für beide Standorte wurden erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet bietet sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung für eine Nachverdichtung an (integrierte Lage)</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	3,5
WE-Zahl insgesamt	90
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2022
Innenentwicklung	ja

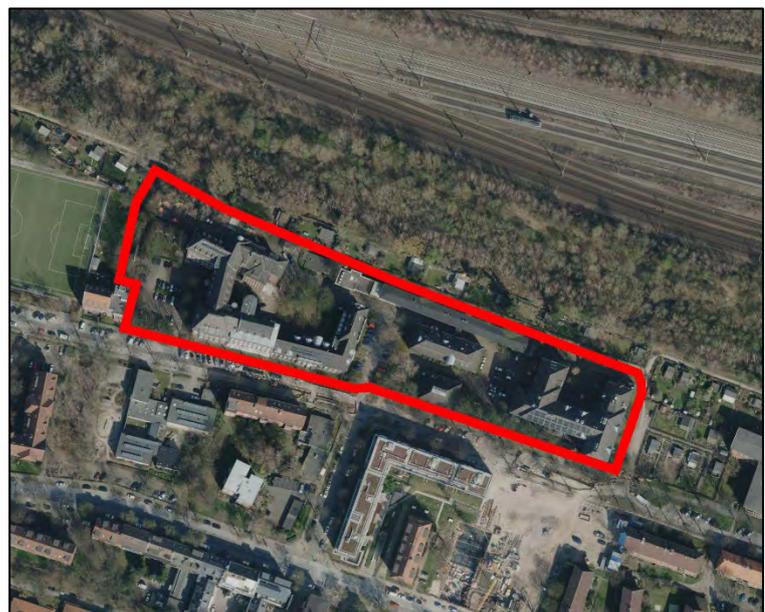
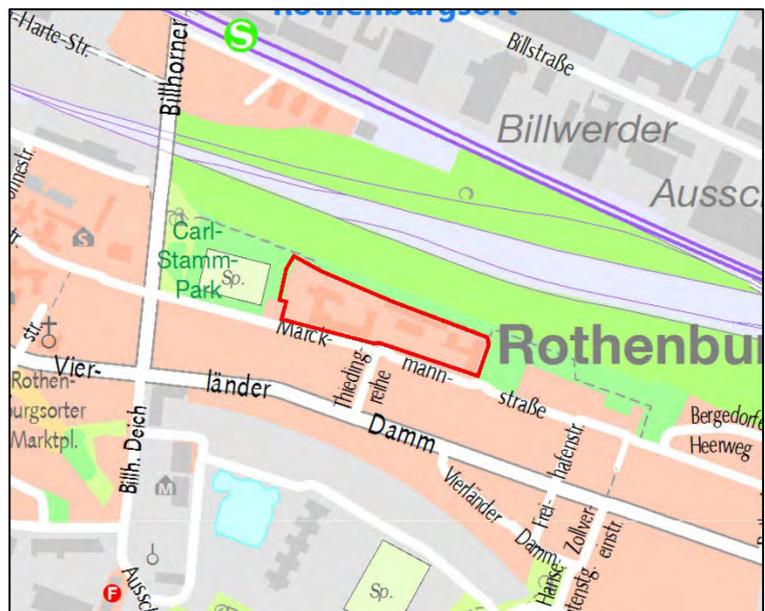


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Rothenburgsort und in fußläufiger Entfernung zum Rothenburgsorter Marktplatz</li> <li>- Die Flächen liegen innerhalb eines größeren Siedlungsensembles aus Scheiben- und Zeilenhäusern aus den sechziger Jahren und sind zurzeit durch Grün- und Stellplatzflächen im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung belegt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe, Ausbau Kita-Plätze erforderlich</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 10 Min. Fußweg entfernt, Bushaltestellen in der näheren Umgebung vorhanden)</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D344 1958 Festsetzung: Nicht überbaubare Fläche, neu ausgewiesene Straßenfläche (Anwohnerstellplätze)

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung durch Ergänzung zweier Gebäudescheiben (jeweils 45 WE) mit jeweils sieben Vollgeschossen zwischen den Bestandsgebäuden Billhorner Röhrendamm 108 und 120 sowie 120 und 132
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich gefördertert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere jedoch Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Vorabstimmungen zwischen den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung, dem Oberbaudirektor und den Bauherr:innen erfolgt</li> <li>- Baugenehmigung für beide Vorhaben wurde erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet bietet sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung für eine Nachverdichtung an</li> <li>- Entwurf bildet Beitrag zur Formulierung eines neuen Auftakts zum Wohnstadtteil Rothenburgsort</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

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



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich nordöstlich des Zentrums des Wohnstadtteils Rothenburgsort zwischen der Marckmannstraße und der Trasse der Hauptstrecke Berlin-Hamburg</li> <li>- Bestehende Nutzung: Institut für Hygiene und Umwelt der FHH; die Einrichtung soll bis Mitte der zwanziger Jahre an einen neuen Standort am Bullenuser Damm verlagert werden</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule (Fritz-Köhne-Schule), eine Sonderschule und das Haus der Jugend liegen in unmittelbarer Nähe (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- 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</li> <li>- Die S-Bahn-Station Rothenburgsort liegt ca. 15 Min. Fußweg entfernt bzw. ist mit dem Bus zu erreichen</li> <li>- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B4/B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Voraussichtlich nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Kein verbindlicher Bauleitplan vorhanden

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion des Gesamtareals</li> <li>- (Teil-)Erhalt und Umnutzung der bestehenden, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude sowie ergänzende Neubauten unter Wahrung des vorhandenen Altbaumbestandes</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- Anteilig Baugemeinschaften</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Es ist zu prüfen, ob eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB erfolgen kann oder neues Planungsrecht nötig ist
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt unter Einbindung weiterer Fachressorts Gespräche mit der Eigentümer:in über eine mögliche Wohnbauentwicklung der Fläche</li> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung strebt ein städtebaulich-hochbauliches Qualifizierungsverfahren an</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Hauptgebäude Marckmannstraße 129a ist ein Baudenkmal, hinzu kommen weitere historische Gebäude ohne Denkmalstatus, die ggf. ebenfalls zu berücksichtigen sind</li> <li>- Das Grundstück verfügt über einen umfangreichen Baumbestand, der bei der Neuplanung zu berücksichtigen ist</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

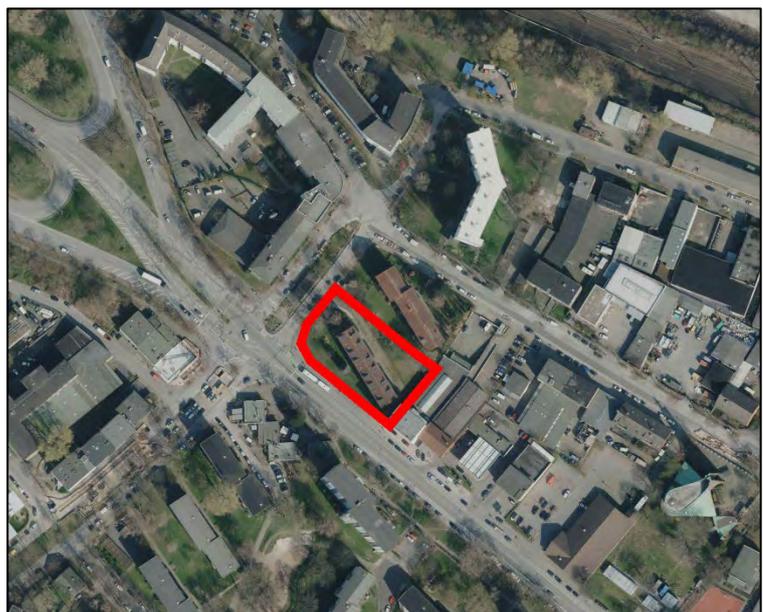
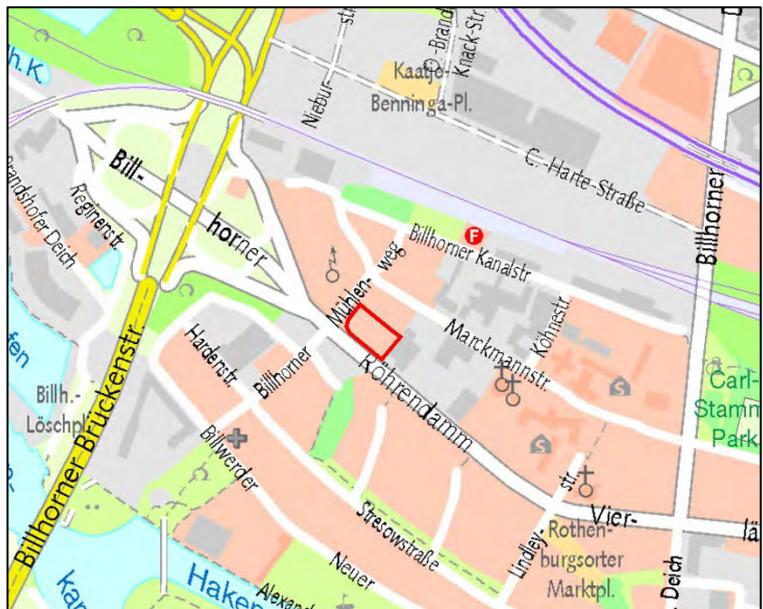
- In der Prüfung geeigneter Nachnutzungsoptionen sind neben Wohnen auch gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen zu prüfen
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Eisenbahntrasse sind zwingend geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen
- Sportlärm (ausgehend von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



**RO 16 Projekt**  
**„Billhorner**  
**Mühlenweg 13a-c“**  
**(Rothenburgsort)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,28
WE-Zahl insgesamt	59 (Rückbau 29 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2022
Innenentwicklung	ja



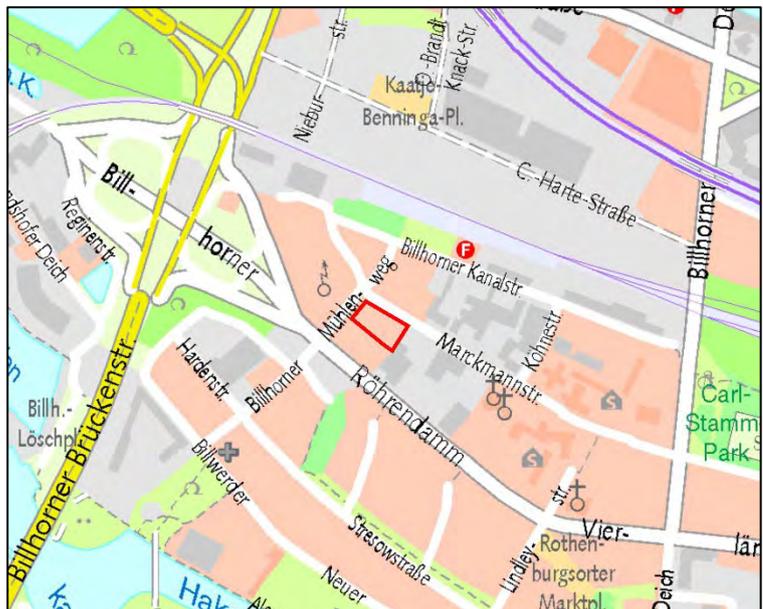
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am westlichen Eingang zum Wohnstadtteil Rothenburgsort</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe in den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule, Sonderschule und Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (Bushaltestelle unmittelbar vor dem Grundstück , S-Bahn-Station Rothenburgsort fußläufig in rund 10 Min. erreichbar)</li> <li>- Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Billhorner Brückenstraße (B4/75)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D101 von 1961</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise, Baugrenzen, zum Billhorner Mühlenweg ein 13 bis 15 m tiefer Grünstreifen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen, Gewerbeeinheit für öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss</li> <li>- Abbruch des Bestands und Neubau eines sechs- bis siebengeschossigen Baukörpers entlang des Billhorner Röhrendamms und des Billhorner Mühlenwegs als Teil einer möglichen künftigen Blockrandbebauung zwischen Röhrendamm und Marckmannstraße</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, 100 % öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung erteilt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung erfordert vorherige Entmietung des vorhandenen Wohngebäudes</li> <li>- Entwurf wurde im Rahmen eines städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens unter Einbindung von Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor entwickelt</li> <li>- Entwurf bildet Beitrag zur Formulierung eines neuen Auftakts zum Wohnstadtteil Rothenburgsort</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Geruchsemissionen durch Ingredion sind zu berücksichtigen</li> <li>- Das Vorhaben liegt am künftigen Alster-Bille-Elbe-Grünzug</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**RO 17 Projekt**  
**„Marckmannstraße**  
**18“**  
**(Rothenburgsort)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,22
WE-Zahl insgesamt	76 (Rückbau 29 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am westlichen Eingang zum Wohnstadtteil Rothenburgsort</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe in den Bereichen Rothenburgsorter Marktplatz, Billhorner Röhrendamm und Ausschläger Allee</li> <li>- Kitas, Grundschule, Sonderschule und Haus der Jugend in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (Bushaltestelle unmittelbar vor dem Grundstück , S-Bahn-Station Rothenburgsort fußläufig in rund 10 Min. erreichbar)</li> <li>- Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Billhorner Brückenstraße (B4/75)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D101 von 1961</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise, Baugrenzen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- Abbruch des Bestands und Neubau eines sechs- bis siebengeschossigen Baukörpers entlang des Billhorner Mühlenwegs und der Marckmannstraße als Teil einer möglichen künftigen Blockrandbebauung zwischen Röhrendamm und Marckmannstraße, dabei insbesondere Anpassung an geplante Bebauung Billhorner Mühlenweg 13a-c (Projekt RO-16)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Abstimmungen zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte und Eigentümer:in über Bebauungskonzept, Gestaltung und Wohnungsschlüssel</li> <li>- Vorhabenträger:in strebt Einreichung eines Vorbescheids- oder Bauantrags für 2021 an</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung erfordert vorherige Entmietung des vorhandenen Wohngebäudes</li> <li>- Entwurf bildet Beitrag zur Formulierung eines neuen Auftakts zum Wohnstadtteil Rothenburgsort</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Der westliche Rand der Projektfläche, der planungsrechtlich als Grünstreifen ausgewiesen ist und sich im Verwaltungsvermögen des Bezirksamts (Straßen) befindet, gehört als Gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung zur Flächenkulisse des Grünen</li> </ul>

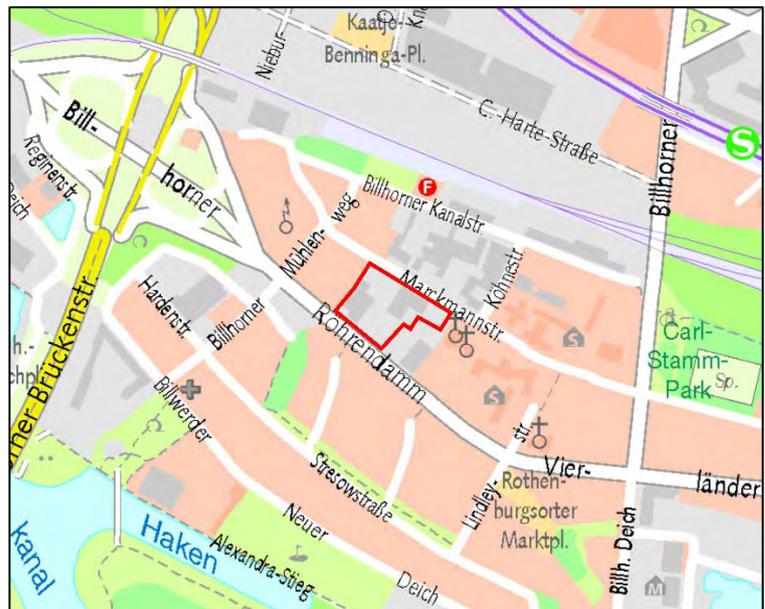
	<p>Netzes und ist daher gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) zu erhalten. Im Falle einer Bebauung ist eine Kompensation zu leisten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geruchsemissionen durch Ingredion sind zu berücksichtigen</li><li>- Das Vorhaben liegt am künftigen Alster-Bille-Elbe-Grünzug</li><li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li><li>-</li></ul>
--	---



**RO 18 Projekt**  
**„Marckmannstraße /**  
**Billhorner**  
**Röhrendamm“**  
**(Rothenburgsort)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	ca. 1,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 200 (in Prüfung)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich nordwestlich des Rothenburgsorter Zentrums; zwischen den Straßen Billhorner Röhrendamm und Marckmannstraße; unmittelbar westlich des Bebauungsplangebiets Rothenburgsort 16 (vgl. Projektblätter RO 08 und RO 11)</li> <li>- Derzeitige Nutzung: KiK, Tankstelle, Spielhalle, Kaffeerösterei, Büro- und Wohnnutzung, Autowerkstatt, sonstiges Gewerbe (Handwerk, Produktion, Lager)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten</li> <li>- Kitas, Grundschule, Sonderschule und das Haus der Jugend befinden sich in der Nähe (Ausbau Kitaplätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (Bushaltestelle unmittelbar vor dem Grundstück , S-Bahn-Station Rothenburgsort fußläufig in rund 10 Min. erreichbar)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung über Billhorner Röhrendamm und die B4 / B75</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan 101 von 1961</li> <li>Festsetzung: Geschäftsgebiet (5-, 3- und 2-geschossig in der ersten Reihe; 1-geschossig in der zweiten Reihe), Einstellplätze als Gemeinschaftsanlage, Straßenfläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung durch Qualifizierungsverfahren</li> <li>- Konversion des Gesamtareals: Umgang mit Bestandsgewerbe ist im Vorfeld zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen</li> <li>- Entwicklung eines Wohngebiets mit anteilig gewerblichen Nutzungen (Büro, Einzelhandel, Handwerk)</li> <li>- Wohnen und Gewerbe sind in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren</li> <li>- Der Neubedarf an Kita-Plätzen, private Frei- und Kinderspielflächen, Mobilitätskonzept sollen im Bebauungskonzept berücksichtigt werden</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderte (mind. 35 %) und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- Verschiedene Haushaltstypen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Bebauungs- bzw. Entwicklungskonzept ist derzeit durch die Vorhabenträger:innen in Prüfung</li> <li>- Erste Abstimmungsgespräche zu den erforderlichen Klärungs- und Prüfungsbedarfen im Vorfeld haben im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung stattgefunden</li> </ul>

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 seniorenrechtlichem Wohnen vorhanden
- Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Billhorner Röhrendamm) sowie der Lage nahe des Kreuzungsbereichs (unmittelbare Nähe zu Ein-/Ausfahrt B4 / B75) sind zwingend geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse im Vorfeld zu prüfen und planungsrechtlich sicherzustellen
- Umgang mit Bestandsgewerbe (v.a. Kaffeerösterei und Autowerkstatt) ist im Vorfeld zu klären und ggf. Kompensationsmaßnahmen mit den Fachbehörden verbindlich abzustimmen
- Umgang mit der Spielhalle und der Esso-Tankstelle ist im Vorfeld zu klären, Verlagerung oder Aufgabe erforderlich
- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes
- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

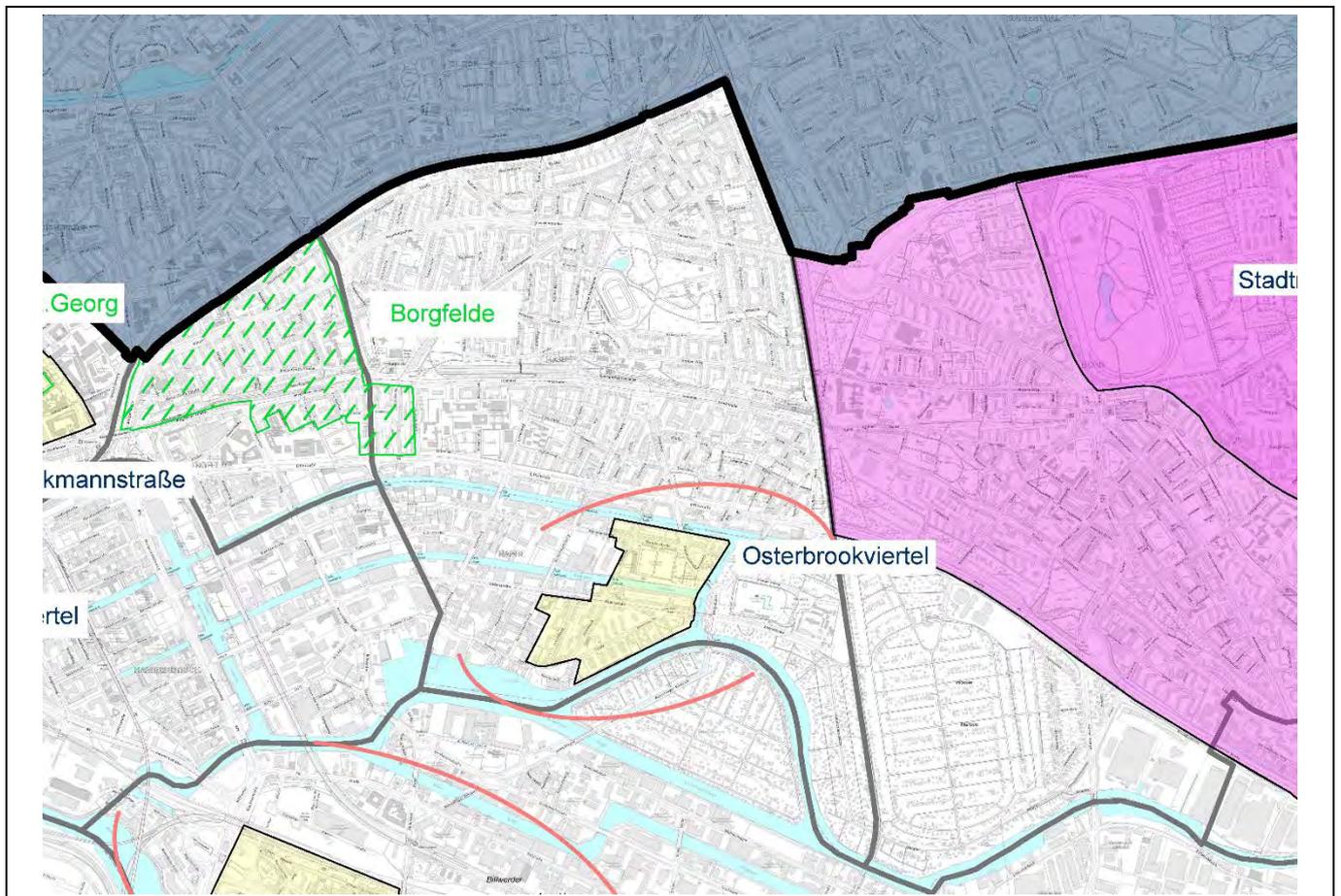




Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamm (-Nord/-Mitte/-Süd)			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	37.989	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	11,5	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	13,5	14,3	18,0
Haushalte	25.722	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	67,9	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	11,2	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	28,5	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	3,9	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	9.769	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.328	24.345	256.273
Wohnungen	23.571	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	1,1	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	58,8	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	36,5	32,7	39,1
Sozialwohnungen	1.253	20.729	76.605
darunter mit Bindungsablauf bis 2025	205	5.896	18.275
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2020</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			
			Einwohner
Verstetigungsgebiet Osterbrookviertel			3.995

*Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)*



## Hamm (-Nord, -Mitte, -Süd)

Hamm mit seinen heute rd. 38.000 Einwohner:innen verfügt über ein hohes Entwicklungspotenzial. Die relativ zentrale Lage des Stadtteils 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.

Bis 1951 bildeten die drei Teile von Hamm einen gemeinsamen Stadtteil. Nachdem sie zwischenzeitlich unabhängig voneinander verwaltet wurden, sind sie Anfang 2011 wieder zu einem Stadtteil zusammengeführt worden.

*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. Dieser Teil Hamms 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 Teil Hamms zwischen der Hammer Landstraße und der Eiffestraße wird insbesondere durch die Wiederaufbauzeit der 1950er-Jahre mit seinen typischen roten Backsteinbauten geprägt. Der Bereich von Hamm zwischen Mittelkanal und Bille, der 1943 durch den Feuersturm besonders stark zerstört wurde, ist heute stärker gewerblich-industriell geprägt. Wichtige Einrichtungen sind hier das Tierheim an der Alten Süderstraße und das ehemalige Freibad Aschberg, auf dessen Gelände (nach Abriss 2021) derzeit die Weiterentwicklung zu einem Sport- und Freizeitzentrum geplant wird. Dazu gehören zwei neue Sportplätze, ein ‚Quartierssportzentrum‘ mit einem ganzjährig nutzbaren Quartiersbad, einer Sporthalle, einer Kita sowie weiteren sozialen Angeboten und eine Gastronomie, eine Quartiersgarage und öffentliche Grünflächen.*

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 4 Sitzungen im Jahr weiter und begleitet die weiter fortschreitenden Entwicklungsplanungen im südlichen Hamm.

Insbesondere die geplanten „Osterbrookhöfe“ und das genannte „Sport und Freizeitzentrum Aschberg“ (s.o.).

Im Zuge der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille - Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-Ost“ wurde das südliche Hamm als sog. Fokusraum definiert 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 Neubauprojekt „Osterbrookhöfe“ das für das südliche Hamm bedeutsamste Entwicklungsvorhaben.

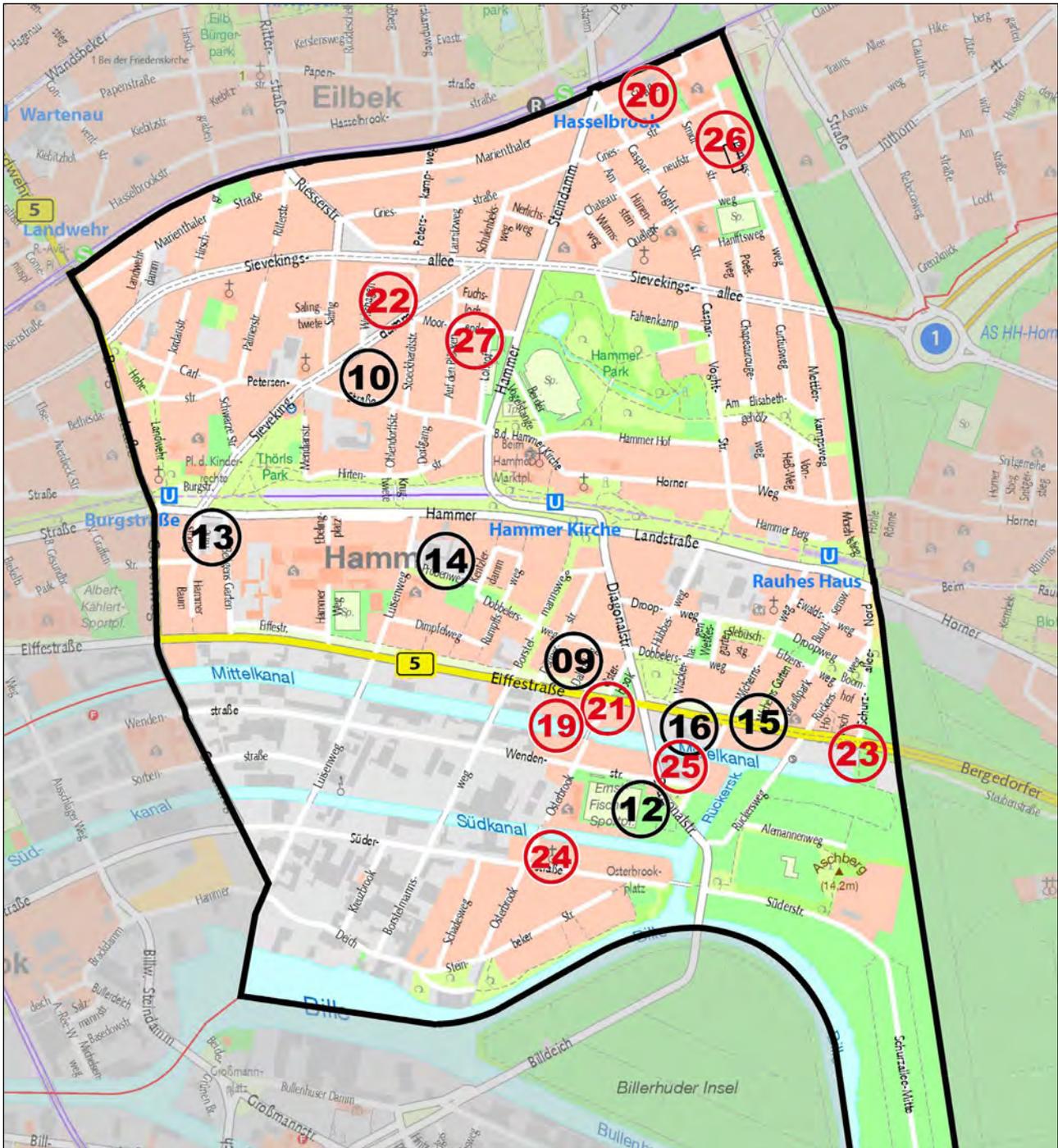
Anknüpfend an die bereits 2015 in attraktiver Wasserlage am Rückerskanal realisierten „Hansaterrassen“ mit rd. 130 Wohneinheiten für sogenannte Stadtpioniere sollen im Zuge einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung westlich des Rückerskanals neue Flächen für den Wohnungsbau mit projektierten etwa 800 Wohneinheiten – Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und ca. 50 % öffentlich geförderte Mietwohnungen – mobilisiert werden. Das städtebauliche Grundkonzept sieht vor, auf den Flächen der heutigen Ernst-Fischer-Sportplätze und der Kleingärten westlich des Rückerskanals Wohnungsbau in Form von geschlossenen Blockrandstrukturen zu entwickeln. Gleichzeitig wird der Straßenraum zur Diagonal- und Wendenstraße städtebaulich gefasst und entsprechend der Umgebungsbebauung komplettiert. Am Rückerskanal östlich der Diagonalstraße schafft das weitere Baufeld einen Übergang zu den „Hansaterrassen“. In Ergänzung zum neuen Wohnen verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auch das Planungsziel der gezielten Belebung des neuen Wohngebiets durch eine möglichst vielfältige Nutzungsmischung aus wohnungsnahen sozialen, gewerblichen und Dienstleistungsangeboten. So werden im Plangebiet insgesamt drei Kindertageseinrichtungen (Kita) mit insgesamt etwa 200 neuen Betreuungsplätzen umgesetzt. Gleichzeitig entsteht östlich des Rückerskanals auf dem Aschberggelände das neue Quartierssportzentrum mit vielfältigen für den Stadtteil wichtigen Sport- und Freizeitangeboten, darunter ein neues Quartiersbad im Ganzjahresbetrieb mit einer großzügigen Liegewiese und einem Wasserspielplatz sowie neue Kunstrasensportplätze und andere soziale wie auch Freizeiteinrichtungen. Damit die Vorhaben umgesetzt werden können, führt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aktuell das Bebauungsplanverfahren Hamm 3 durch. Das Quartierssportzentrum selbst wurde über ein hochbauliches Workshopverfahren – ausgelobt durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Bäderland GmbH- qualifiziert und soll im Rahmen des ‚Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung‘ umgesetzt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnungsbaus im gesamten Stadtteil Hamm liegt im Bereich des Sievekingdamm, wo aktuell im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme rd. 130 Wohnungen mit einem Anteil von etwa 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen neu geschaffen werden. Im Vorfeld hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hierfür das Bebauungsplanverfahren Hamm 1 / Borgfelde 11 erfolgreich durchgeführt, mit dem neben dem Wohnungsneubau sowohl ein neuer, zukunftsfähiger Standort für das hier zuvor bereits ansässige Sportzentrum des HT16 als auch neue Räumlichkeiten für stadtteilbezogene Nutzungen wie ein Kindertheater und das Stadtteilarchiv Hamm gesichert wurden. Darüber hinaus werden derzeit über den ganzen Stadtteil verteilt zahlreiche kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen – etwa Dachgeschossausbauten und Baulückenschließungen sowie umfangreichere Neubaumaßnahmen – verfolgt, um die Wohnfunktion, teilweise unter Einbeziehung wohnverträglicher und den Wohnquartieren dienender Gewerbenutzungen, zu stärken.

Zudem laufen einige wichtige Konversionsprojekte, darunter eines nördlich des Präbenwegs. Hier wurde nach intensiven Vorabstimmungen zwischen Vorhabenträger, Behörde für Wirtschaft und Innovation, Handelskammer und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 2018 erfolgreich ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Auf Basis der Wettbewerbsergebnisse hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aktuell mit dem Bebauungsplan Hamm 2 neues Planungsrecht für rd. 250 Wohnungen sowie für neues und bestehendes Gewerbe im Westteil des Plangebiets geschaffen. Des Weiteren sollen auf Basis bestehenden Planrechts zwei ehemals rein gewerblich genutzte Flächen an der Eiffestraße 638 und Eiffestraße 664 zu gemischten Wohn- und Gewerbestandorten entwickelt werden.

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. Weiterhin sind differenzierte Angebote für unterschiedliche Haushalte (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen und Eigentumswohnungen) zu entwickeln. In diesem Zuge soll auch zukünftig ein Zuzug aus anderen Stadtteilen unterstützt werden.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Hamm



### Neue Potenzialflächen 2022

- HM 19 Eiffestraße 606a
- HM 20 Marienthaler Straße 171
- HM 21 Eiffestraße 612
- HM 22 Sievekingdamm 41
- HM 23 Eiffestraße 664 (Neubau im Umfeld des Bestandsgebäudes)
- HM 24 Süderstraße 321
- HM 25 Hansaburg
- HM 26 Griesstraße 88-90/ Perthesweg 29-45
- HM 27 Lohhof 17

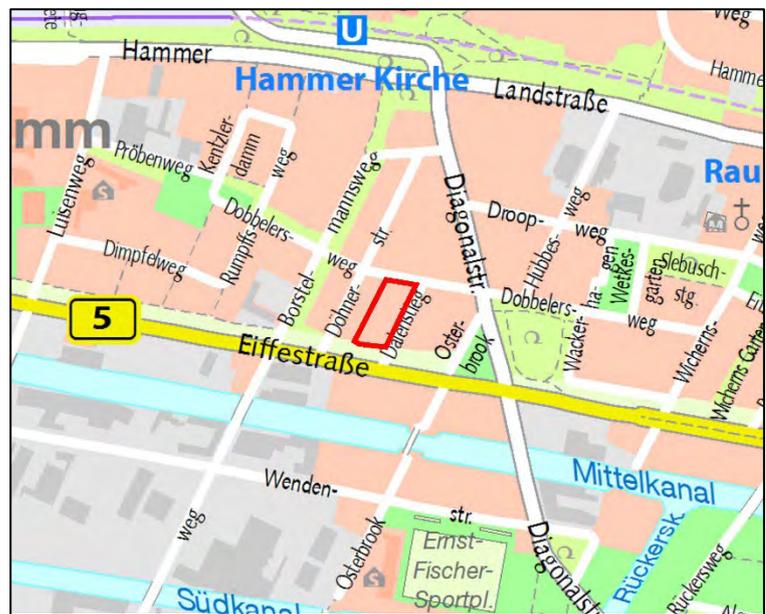
**Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)**

HM 09	Dalenstieg 2-8, Dobbelerweg	HM 14	Pröbenweg
HM 10	Carl-Petersen-Straße 75-87	HM 15	Eiffestraße 654
HM 12	Osterbrookhöfe	HM 16	Eiffestraße 638
HM 13	Hammer Landstraße 12 / Grootsruhe 2-6 / Beltgens Garten 2		

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	41
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

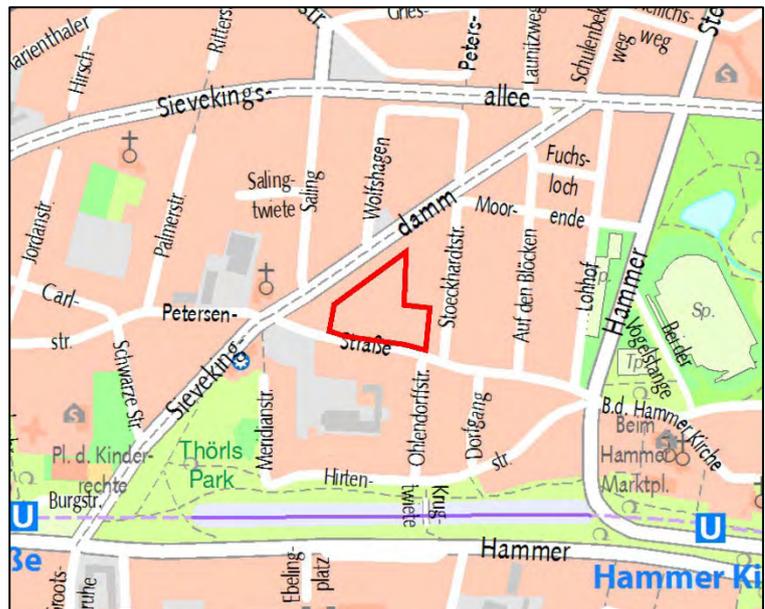


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Block zwischen Diagonalstraße, Eiffestraße im Süden und Borstelmannsweg gelegen</li> <li>- Wohnnutzung, Ladenlokal und überdachte Großgarage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung vor Ort eher mangelhaft</li> <li>- In der näheren Umgebung sind Kitas und zahlreiche Schulen vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Hammer Kirche fußläufig in ca. 10 Min. erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung durch direkte Lage an der Bundesstraße B5 (Eiffestraße)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord von 1955 Festsetzung: Mischgebiet 3-geschossig, geschlossene Bauweise / Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtungsmaßnahmen zwischen den bestehenden Wohngebäuden</li> <li>- Schließen der Blockecke Dobbelerweg / Dalenstieg mit fünfgeschossigem Wohngebäude, Aufstockung des Wohnhauses am Dalenstieg um ein Vollgeschoss sowie der bestehenden Ladenzeile an der Eiffestraße um drei Geschosse mit Wohnungen</li> <li>- Aufwertung des Großgaragendaches als begrünter Innenhof</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung für alle Maßnahmen im Februar 2020 erteilt, nachgeordnet mit Stand 4. Quartal 2021 ergänzendes Baugenehmigungsverfahren laufend wegen brandschutztechnischer Anpassungen beim Aufstockungs- und Nachverdichtungsvorhaben am Dalenstieg
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Im Plangebiet ermöglicht eine Nachverdichtung zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden, die Wohnqualität des Quartiers zu stärken</li> <li>- Lärmbelastungen durch die nahe Hauptverkehrsstraße Eiffestraße gegeben</li> <li>- Für die geplanten südlich ausgerichteten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz sichergestellt werden</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

Größe in ha	0,9
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

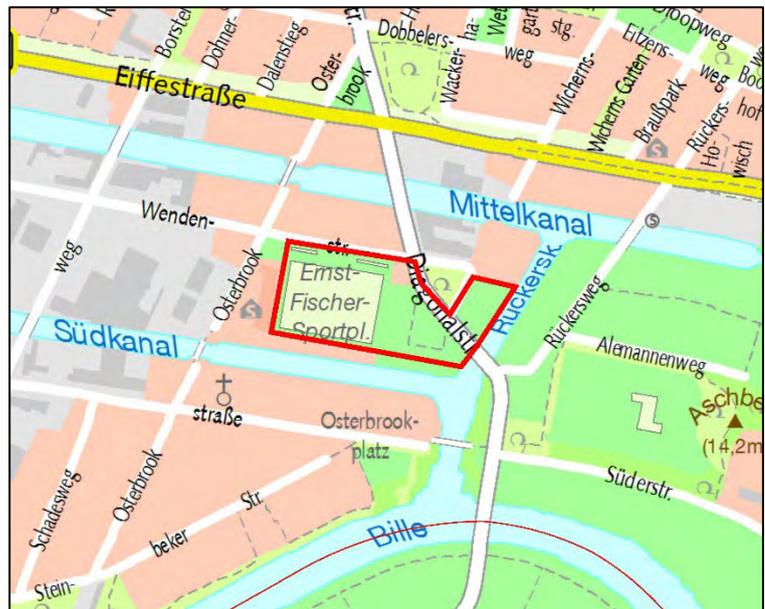


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben liegt in innerstädtischer Lage zwischen Sievekingdamm und Carl-Petersen-Straße, westlich des Hammer Parks</li> <li>- Wohnnutzung und Freiflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet gut ausgestattet</li> <li>- Zahlreiche Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Hammer Kirche und Burgstraße innerhalb von 5 Min., und S-Bahn-Station Haselbrook innerhalb von 10 Min fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung an die Bundesstraße B5 und Autobahn A24 über Sievekingdamm und Sievekingsallee</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 61A von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig und nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

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

## HM 12 Projekt „Osterbrookhöfe“ (Hamm)

Größe in ha	ca. 4,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 800
Eigentümer:in	privat + SAGA
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



Bestandssituation	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Osterbrookviertel nördlich des Billebogens und hat unmittelbare Wasserlage; umgeben vom Mittelkanal (im Norden), Rückerskanal (im Osten) und Südkanal (im Süden)</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Ernst-Fischer-Sportplätze und Kleingärten (KGV) sowie Jugendtreff Hamm e.V. und SC Hamm 1902 e.V.</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung in der weiteren Umgebung vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden; eine Schule mit Kita befindet sich westlich direkt angrenzend (zusätzlich notwendige Kita-Plätze sowie die Integration von der Bestandskita werden bei der Planung berücksichtigt)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Buslinie 112 entlang der Süderstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus innerhalb von 10-15 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Lage südlich der östlichen Ausfallstraße Eiffestraße (B5)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Teil erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 (1957 zuletzt geändert) Festsetzung: Grünfläche (Außengebiet) nach BPVO (gemäß Rechtsprechung funktionslos)</li> </ul>

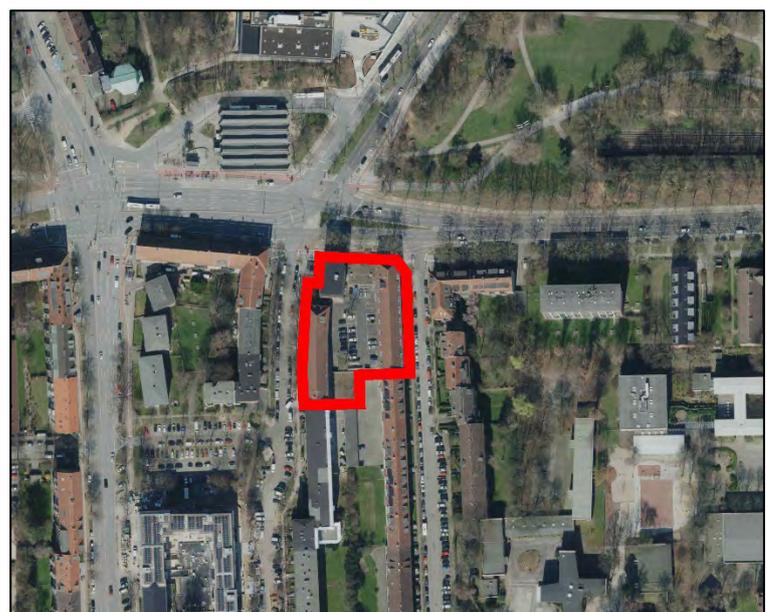
Aktuelle Planungsüberlegungen	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion und städtebauliche Neuordnung der Flächen westlich des Rückerskanals: Entwicklung eines Wohngebiets „Osterbrookhöfe“ mit ca. 800 WE auf heutigen Sport- und KGV-Flächen mit anteilig Gewerbe und sozialen Einrichtungen anknüpfend an die erfolgreiche Stadtteilentwicklung im Osterbrookviertel und im Kontext Bündnis für die Quartiere</li> <li>- Geschlossene Blockrandstrukturen mit Ausbildung hochwertiger Innenhöfe; Verlagerung der bestehenden Nutzungen östlich des Rückerskanals</li> <li>- Konzeptionell verschränkt mit der Wohnbauentwicklung „Osterbrookhöfe“ städtebauliche Neuordnung auch der Flächen östlich des Rückerskanals: Entwicklung eines neuen Quartierssportzentrums mit Quartiersbad mit offenbarer Fassadenseite zum Außenbereich (inkl. Lehrschwimmbecken, Wasserspielplatz und Liegewiese im Freien) und weiteren für den Stadtteil wichtigen sozialen (Jugendtreff), sportlichen (Sporthalle, 2 Sportplätze) und Freizeitangeboten; Optimierung der vorhandenen KGV-Anlage nördlich des Aschberggeländes (hier auch Kompensation der westlich des Rückerskanals entfallenden Kleingartenparzellen durch Nachverdichtung), Verlagerung der Sportplätze auf das Aschberggelände</li> <li>- Integration von weiteren Wohnfolgeeinrichtungen (Kitas, Seniorenzentrum, Jugendtreff, Sportclub), Verbesserung der Nahversorgung</li> <li>- Uferbereiche des Süd- und Rückerskanals werden für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und naturnah gestaltet; entlang der Kanalufer sind öffentliche Parkanlagen und direkt östlich der Schule ein großer öffentlicher Spielplatz (abgerückt vom Kanal) geplant</li> </ul>

<p>Art des Wohnens</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau; überwiegend 7-geschossig in Anlehnung an die städtebauliche Struktur des Osterbrookviertels sowie tlw. an die Bebauungsstruktur der nördlich angrenzenden sog. „Hansaterrassen“</li> <li>- Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen sowie ca. 50 % öffentlich geförderte Mietwohnungen (Familienwohnungen im 2. Förderweg, ca. 80 Seniorenwohnungen im 1. Förderweg)</li> </ul>
<p>Zielgruppen / Haushalte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- Gemischte Wohnformen (Familienwohnen, urbane Haushalte)</li> </ul>
<p>Neues Planungsrecht</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Hamm 3 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit integrierter Umweltprüfung; FNP- und LaPro-Änderung</li> </ul>
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018/2019 Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens mit Realisierungsteil westlich des Rückerskanals (Wohnen) und Ideenteil östlich des Rückerskanals (Quartierssportzentrum)</li> <li>- Im September 2020 wurden zwischen den Vorhabenträger:innen und betroffenen Fachressorts sowie weiteren Beteiligten Vereinbarungen zu diversen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf dem Aschberggelände sowie auf Kleingartenflächen mit Zeitplänen sowie Regelungen zur Kostenübernahme unterzeichnet</li> <li>- In Juni 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren Hamm 3 eingeleitet als sog. Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht</li> <li>- Anknüpfend an das Gutachterverfahren wurde in März 2021 das hochbauliche Workshopverfahren zwecks funktionaler und hochbaulicher Qualifizierung des multifunktionalen Gebäudes im Quartierssportzentrum am Aschberg abgeschlossen</li> <li>- Derzeit laufende Ermittlung und Prüfung der erforderlichen Geruchsminderungsmaßnahmen</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion kann voraussichtlich Anfang 2022 nach Fertigstellung des Geruchsgutachtens inkl. Geruchsminderungskonzept durchgeführt werden</li> <li>- Zum Bebauungsplan werden zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Konsortialpartner:innen städtebauliche Verträge geschlossen</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der Standort ist aufgrund der Lage am Süd- und Rückerskanal und des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Die vorhandenen Sportplätze werden vor Rückbau durch Neubau der Kunstrasenplätze auf der Ostseite des Rückerskanals bzw. auf dem Aschberggelände ersetzt</li> <li>- Die entfallenden Parzellen der westlich des Rückerskanals bestehenden Kleingartenanlage müssen vor Ort durch Bereitstellung von Ersatzflächen in der Kleingartenanlage östlich des Rückerskanals ausgeglichen werden (durch Nachverdichtung)</li> <li>- Die idyllische Lage am Wasser ist für die Öffentlichkeit zu sichern (öffentliche Parkanlagen entlang der Kanalufer)</li> </ul>

- Aufgrund der heutigen defizitären Freiraumversorgung im Gebiet sind adäquate Lösungen im städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept zu entwickeln
- Schulversorgung kann voraussichtlich durch Ausbau vorhandener Schulstandorte gesichert werden
- Besondere Problemlage: Bodenbelastung östlich des Rückerskanals im Bereich der zu verdichtenden Kleingärten
- Industrie-, Gewerbe-, Verkehrs- und Sportanlagenlärm sind zu untersuchen
- Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu ermitteln, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird
- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
- Das geplante Quartierssportzentrum östlich des Rückerskanals liegt in der Bille-Landschaftsachse als Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes und ist somit gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) eigentlich von Bebauung freizuhalten. Für die beschlossene Bebauung ist eine mit der BUKEA abzustimmende Kompensation zu leisten

**HM 13 Projekt**  
**„Hammer Landstraße**  
**12 / Grootruhe 2-6 /**  
**Beltgens Garten 2“**  
**(Hamm)**

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	ca. 136
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



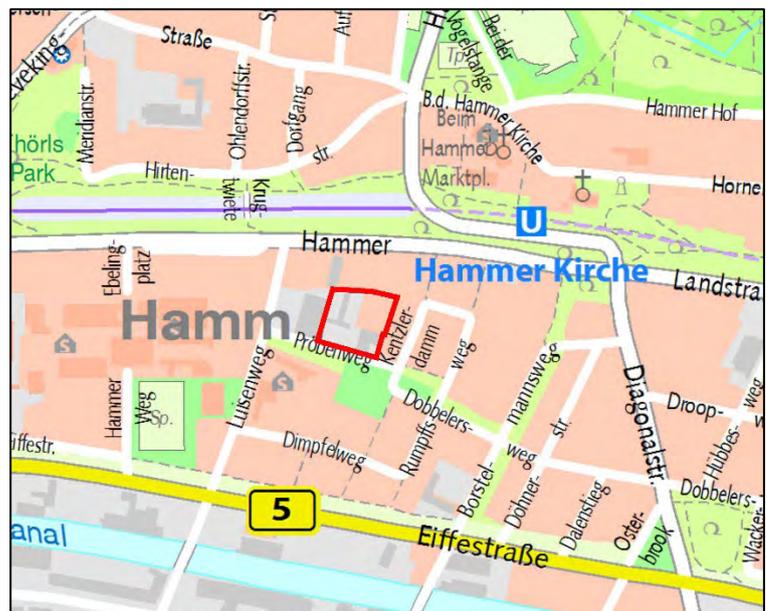
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen Hammer Landstraße und Eiffestraße, südlich der U-Bahn-Haltestelle Burgstraße</li> <li>- Büronutzung und Parkplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch nahe gelegenen Discounter und Vollsortimenter nahe der U-Bahn-Station Berliner Tor</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportanlagen befinden sich fußläufig in nächster Nähe, Ausbau Kita-Plätze erforderlich</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Burgstraße direkt angrenzend)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung durch direkte Lage an der Bundesstraße B5 (Grevenweg und Eiffestraße)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BS Hamm Nord von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Baublocks</li> <li>- Abriss bestehender Bürogebäude und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Super- und Drogeriemarkt im Erdgeschoss) mit höherer Geschosshöhe als Blockrandbebauung mit Spiel-/Gartenflächen im Innenhof</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig 1/3 öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Vorgespräche mit den Vorhabenträger:innen im Fachamt SL unter Einbindung der Fachämter BP und MR erfolgt</li> <li>- Vorbescheid im August 2018 erteilt und im August 2021 verlängert</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Attraktiver Wohnstandort in zentraler Lage am Rand eines im Zusammenhang bebauten Wohnquartiers nahe der U-Bahn</li> <li>- Lärmbelastungen durch die nahe Hauptverkehrsstraße Hammer Landstraße und zusätzlich durch Anlieferverkehre</li> <li>- Für die geplanten Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärm- und Schallschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden</li> <li>- Angestrebt wird eine hochwertige städtebaulich-architektonische Lösung auf Basis der favorisierten Entwurfsplanung</li> <li>- Luftschadstoffe sind zu untersuchen</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 0,7
WE-Zahl insgesamt	270
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2021 vor
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im mittleren Hamm südlich der Hammer Landstraße, im Süden begrenzt durch den Pröbenweg, im Westen durch den Luisenweg
Infrastruktur	- Nahversorgung vor Ort vorhanden (Hammer Landstraße), unmittelbar nördlich liegt ein Vollsortimenter - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt) - 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
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 58 von 1958 Festsetzung: Geschäftsgebiet und Garagen

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau; 5-6-geschossige Wohngebäude in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der nördlich angrenzenden Wohngebäude - Von den insgesamt 270 WE sollen im ersten Bauabschnitt mittelfristig 208 WE und im zweiten Bauabschnitt, langfristig weitere 62 WE entstehen - Die besondere Herausforderung dieser städtebaulichen Neuordnung besteht in der Anordnung und der Absicherung der gewerblichen Nutzungen zur neu geplanten Wohnnutzung - Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll eine verträgliche Mischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglicht werden. - Eine neue Kita entsteht innerhalb des Plangebiets
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - 30 % der für Wohnzwecke genutzten BGF sind als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorgesehen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Aufstellung des Bebauungsplans Hamm 2 war erforderlich (Vorweggenehmigungsreife seit August 2021 vorliegend, laufendes Planfeststellungsverfahren)
Projektstand / Handlungsschritte	- Intensive Vorabstimmungen zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, BSW, BWI und Vorhabenträger:in - Durchführung eines städtebaulichen Werkstattverfahrens (Jury-sitzung Januar 2018) - Zur Sicherung der Planung Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträger:in im Monat April 2021 - Bauantrag für 208 WE, Pröbenweg 31, im Juli 2021 eingereicht
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 - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HM 15 Projekt**  
**„Eiffestraße 654“**  
**(Hamm)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	25
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja

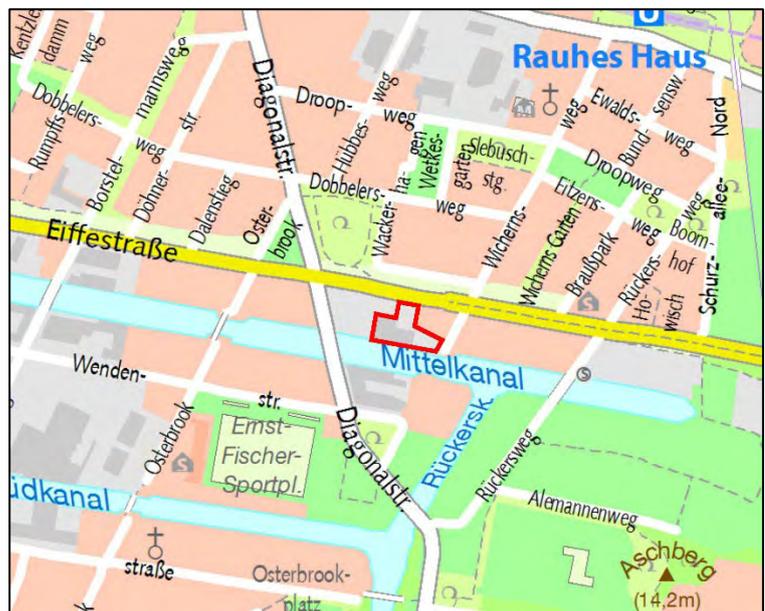


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich südlich der Eiffestraße, begrenzt durch den Wichernsweg im Westen und Rückerweg im Osten
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Vollsortimenter an der Eiffestraße - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung ( Bushaltestelle entlang der Diagonalstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus 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	- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
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	- Geschosswohnungsbau - 100% öffentlich geförderte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wurde auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigung im Oktober 2019 erteilt - Seit 2021 im Bau
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 - Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird - Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

**HM 16 Projekt**  
**„Eiffestraße 638“**  
**(Hamm)**

Größe in ha	0,35
WE-Zahl insgesamt	ca. 90
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich im südlichen Hamm südlich der Eiffestraße, begrenzt durch den Wichernsweg im Osten und die Diagonalstraße im Westen
Infrastruktur	- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Vollsortimenter an der Eiffestraße und Discounter am nahen Hübbesweg - Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Rauhes Haus innerhalb von 5-7 Min. fußläufig erreichbar, Bus-Linie 130 entlang der Diagonalstraße) - Übergeordnete Straßenanbindung durch Lage südlich direkt an der Ausfallstraße Eiffestraße (Bundesstraße B5)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Westlicher Teilbereich: Baustufenplan Hamm-Süd 1954 (2. Änderung) Industriegebiet mit Ausschluss besonders gefährdender Betriebe - Östlicher Teilbereich: Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Geschosswohnungsbau, 5-6-geschossige Wohngebäude in Anlehnung an die im Baublock vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser - Straßen- und Fleet begleitende Gebäude sowie ein im Innenhof liegender Querriegel zur Abschirmung der Tankstelle - Entwicklung qualitätsvoller Spiel- und Gartenflächen im entstehenden Innenhof - Die besondere Herausforderung dieser städtebaulichen Neuordnung besteht in der Einbindung des vorhandenen Hochbunkers und dem Ziel einer hohen Wohnqualität trotz der nahen Tankstelle und der Eiffestraße
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (östlicher Teil) sowie nach § 34 BauGB (westlicher Teil) beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorgespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit den Vorhabenträger:innen und auf dieser Basis kleiner Architekten-Pich erfolgt, Siegerentwurf Basis Vorbescheidsantrages - Vorbescheidsantrag im Januar 2021 gestellt und im Mai 2021 mit negativem Inhalt erteilt - Auf dieser Basis weitere Gespräche mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung, Bauprüfung und dem Oberbaudirektor laufend

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

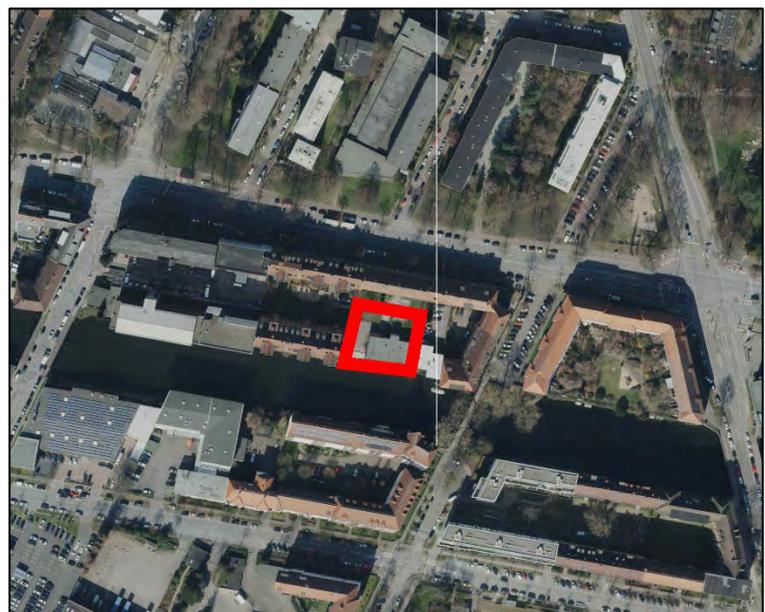
- Integrierte Lage
- Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Wohnumfeldes gut für Wohnnutzungen geeignet
- Problematisch ist der Umgang mit der direkten Nachbarschaft des Bunkers und dessen zugehörigen Stellplätzen sowie der westlich angrenzenden Tankstelle
- Baulich-räumliche Einbindung des bestehenden Sky-Marktes und dessen Anforderungen im Rahmen des Gesamtkonzepts erforderlich; z.Z. Prüfung der Standortaufgabe des Nahversorgers
- Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen
- Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird
- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



**HM 19 Projekt**  
**„Eiffestraße 606a“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,11
WE-Zahl insgesamt	29 (Rückbau 12 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



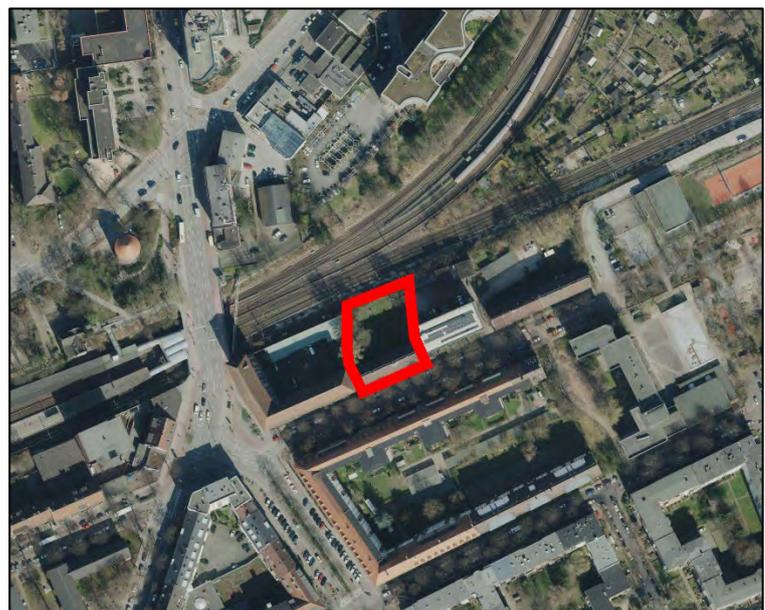
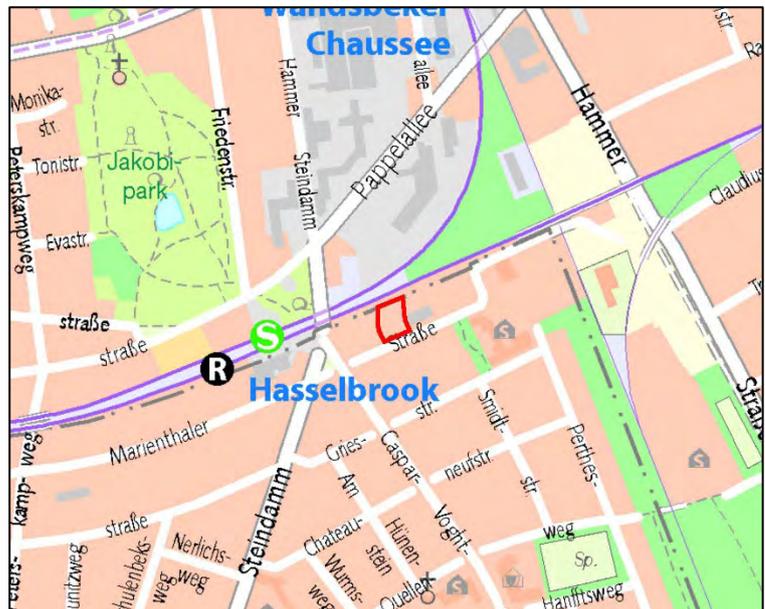
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Blockinnenbereich südlich der Eiffestraße und nördlich des Mittelkanals, westlich der Straße Osterbrook</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter westlich und Vollsortimenter östlich des Vorhabengebiets an der Eiffestraße</li> <li>- Schulen und Kitas in unmittelbarer Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Hammer Kirche und S-Bahn-Station Landwehr in max. 7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über Sievekingdamm direkte Anbindung an die Bundesstraße B5 im Westen und weiter über die anschließende Sievekingsallee an die Bundesautobahn A24 im Osten</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofdurchfahrt im Vorderhaus</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Abriss bestehender alter Wohnbebauung, Nachverdichtung auf vorhandener Grundfläche mit direktem Anschluss an Trauf- und Firsthöhe der Nachbarhäuser</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleine Haushalte und Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts Rahmen von Befreiungen beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid Ende Dezember 2020 erteilt, Grundlage für nachfolgendes Bauantragsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage, der direkten Ausrichtung zum Kanal und der heute geringen Grundstücksausnutzungssituation sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Durch die Lückenschließung wird das stadtgestalterische Erscheinungsbild des Baublocks deutlich aufgewertet</li> <li>- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche und gasbildender organischer Weichschichten</li> <li>- Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HM 20 Projekt**  
**„Marienthaler Straße**  
**171“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,19
WE-Zahl insgesamt	52 (Rückbau 30 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



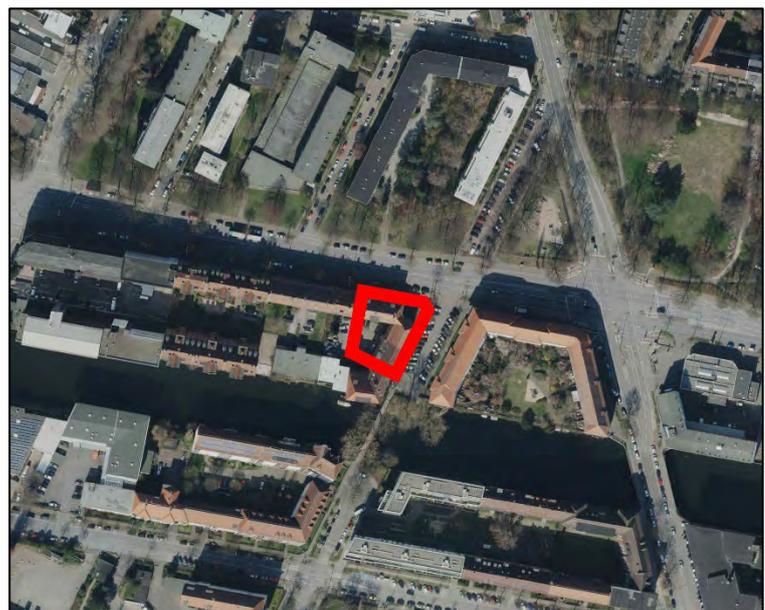
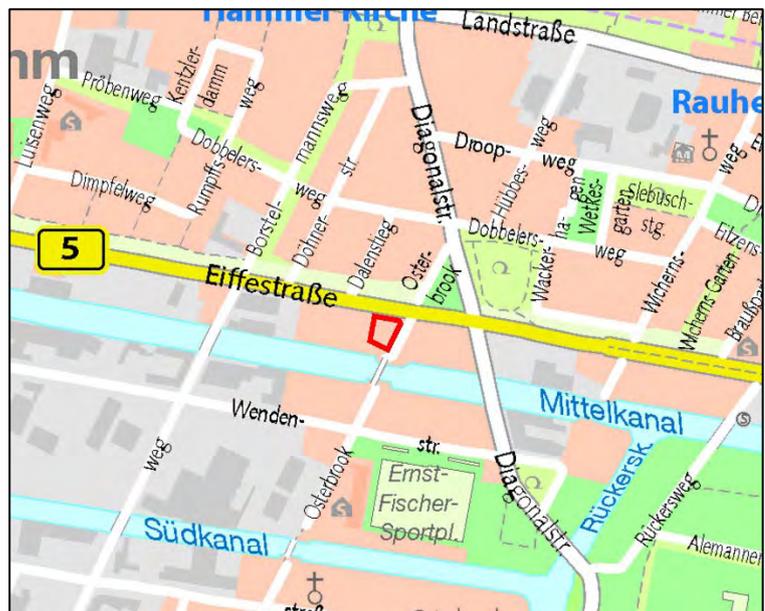
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich nördlich Marienthaler Straße, östlich Hammer Steindamm und südlich S-Bahn- bzw. Regionalbahnstrecke nach Lübeck</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Discounter nördlich Gleisfeld im Wandsbeker Gewerbepark Pappelallee sowie Drogeriemarkt und verschiedene Geschäfte entlang des Hammer Steindamm</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S- und Regionalbahnhof Hasselbrook in bis zu 5 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Über Hammer Steindamm und fortgesetzt der Sievekingsallee Anbindung an die Bundesautobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Hamm-Nord von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss Bestandsbebauung und Nachverdichtung über städtebaulich direkte Anbindung an Trauf- und Firsthöhe der jeweils direkt angrenzenden Nachbarbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 2- bis 4 Personen Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräch seitens der Grundstückseigentümer:in gemeinsam mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung erfolgt</li> <li>- Vorbescheid im September 2020 erteilt, Bauantrag folgt nach</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage innerhalb des gefestigten Wohnstandorts, der Nähe zu einem Bahnhof und der abgängigen Nachkriegsbausubstanz gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Durch die Nachverdichtung wird das Ortsbild des Straßenraums deutlich aufgewertet</li> <li>- Aufgrund der rückwärtigen Lage zu einer hoch frequentierten S-, Regional-, und Güterbahnstrecke werden besondere Anforderungen an den Lärm- und Schallschutz gestellt</li> <li>- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HM 21 Projekt**  
**„Eiffestraße 612“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,13
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



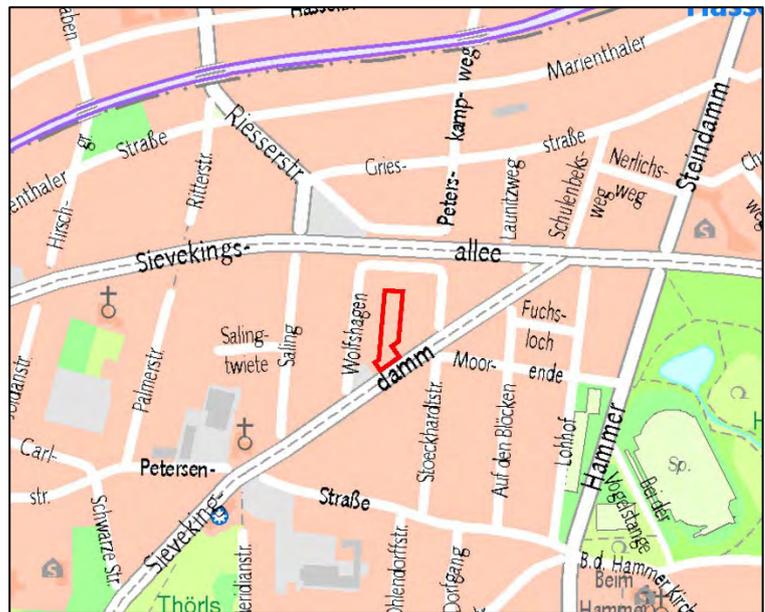
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich Eiffestraße und Mittelkanal, östlich Osterbrook</li> <li>- Fünfgeschossige Wohnbebauung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch weiter nördlich am nahen Hübbesweg gelegenen Discounter sowie Vollsortimenter in direkter Nähe an der Eiffestraße</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahnstationen Hammer Kirche und Rauhes Haus in max. 10 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Direkte Lage an der Bundesstraße B5 und Anbindung an die Bundesautobahn A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955</li> <li>- Festsetzung: Wohngebiet 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung durch Aufstockung des dem Gebäude vorgelagerten, eingeschossigen Ladenlokals sowie des Gesamtbaukörpers in Anlehnung an östlich der Straße Osterbrook liegender Bestandsbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 1- und 2-Personen Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid im April 2017 erteilt</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage innerhalb des gefestigten Wohnstandorts sowie der in der Nachbarschaft teilweise höheren Bebauung gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Durch die Nachverdichtung wird das Erscheinungsbild des Straßenraums aufgewertet</li> <li>- Aufgrund der Lage direkt an einer hoch frequentierten Hauptverkehrsstraße und die Nähe zum Industriegebiet werden Anforderungen an den Lärm- und Schallschutz gestellt</li> <li>- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche und gasbildender organischer Weichschichten</li> <li>- Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HM 22 Projekt  
 „Sievekingdamm 41“  
 (Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,26
WE-Zahl insgesamt	25
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



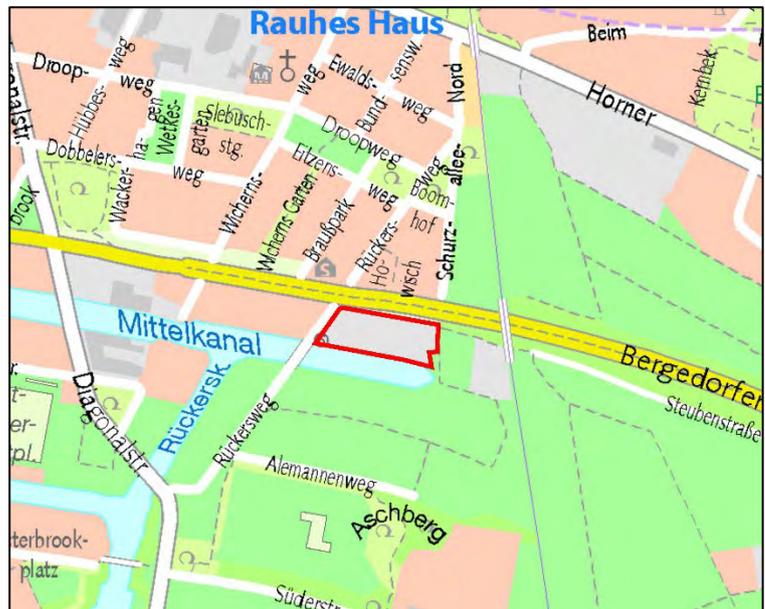
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Blockinnenbereich des Baublocks Sievekingdamm, Wolfshagen, Stoeckhardstraße</li> <li>- Garagenbauwerk mit Zufahrt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung durch nahe gelegene Discounter und einen Vollsortimenter in der Carl-Petersen-Straße sowie Nahversorgungslagen im Sievekingdamm gegeben</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Station Burgstraße und S-Bahn-Station Hasselbrook in max. 10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Direkt an der Bundesstraße (B5) gelegen</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofdurchfahrt im Vorderhaus aus Richtung Sievekingdamm</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D126 von 1954</li> <li>Festsetzung: Nicht überbaubare Grundfläche, Garage über und unter Erdgleiche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuerrichtung einer an Stadtvillen angelehnten Wohnungsbaustruktur im Innenhof über neu angelegtem Tiefgaragengeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien und kleinere Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid mit negativem Inhalt Ende Dezember 2019 erteilt</li> <li>- Prüfung erforderlich, in welchem Umfang grundsätzlich ergänzender Wohnungsbau im Innenhof möglich ist (in Bezug auf den seitens der BSW im Jahr 2008 ermittelten Umfang von Nachverdichtungsmöglichkeiten)</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Die Herausforderung des Vorhabens besteht darin, eine harmonische Ergänzung in über Jahrzehnte gewachsener Wohnstrukturen herzustellen</li> <li>- Angesichts der restriktiven Rahmenbedingungen kann sich die bislang projektierte WE-Zahl im Zuge der weiteren Planungen deutlich reduzieren</li> <li>- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HM 23 Projekt**  
**„Eiffestraße 664“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,86
WE-Zahl insgesamt	ca. 74
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



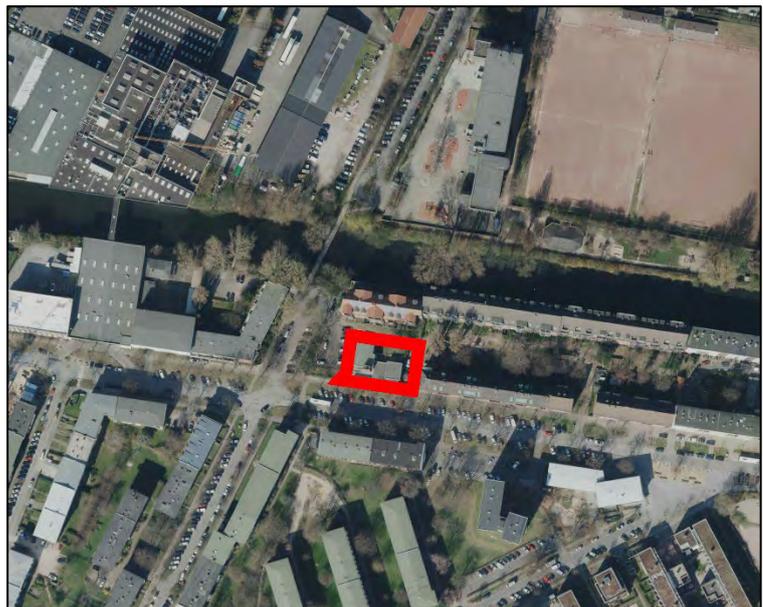
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich südlich der Eiffestraße, östlich des Rückersweg sowie am östlichen Ende des Mittelkanals</li> <li>- Ehemalige Brotfabrik, belegt durch verschiedene gewerbliche Nutzungen, einen Vollsortimenter sowie Atelierswohnungen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben durch Vollsortimenter direkt im Baublock und nahe gelegenen Getränkemarkt sowie im Gebäudekomplex vorhandene gewerbliche Nutzungen</li> <li>- Kitas und Schulen in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Station Rauhes Haus in max. 7 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Direkt an der Bundesstraße (B5) gelegen sowie über B5 direkte Anbindung an die Bundesautobahn A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird über Zufahrten von der Eiffestraße sichergestellt</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955</li> <li>Festsetzung: Industriegebiet (funktionslos, Beurteilung nach § 34 BauGB)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung auf bebautem Grundstück über Bestandsaufstockung sowie durch die Ergänzung eines straßenbegleitenden Baukörpers, welcher sich in seiner Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderter (30 %, im 1. Förderweg) und frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Studierende, Berufseinsteiger, 2-Personen Haushalte (Ergänzung um familientaugliche WE noch zu prüfen)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es erfolgt eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Vorbescheidverfahren, Bescheidung ausstehend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage mit teilweiser Orientierung zum Mittelkanal und nahe angrenzender Wohngebiete für eine Ergänzung um Wohnungen geeignet</li> <li>- Herausforderung des Vorhabens ist der Umgang mit den durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bedingten versiegelten Flächen sowie den vom ruhenden Verkehr beanspruchten Flächen</li> <li>- Die direkte Lage an der verkehrlich stark belasteten B5 erfordert mit Blick auf Lärm- und Schallemissionen schlüssige Lärmschutzmaßnahmen</li> <li>- In Hinblick auf die Lage an einer Magistrale werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche, gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HM 24 Projekt**  
**„Süderstraße 321“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 30
Eigentümer:in	Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



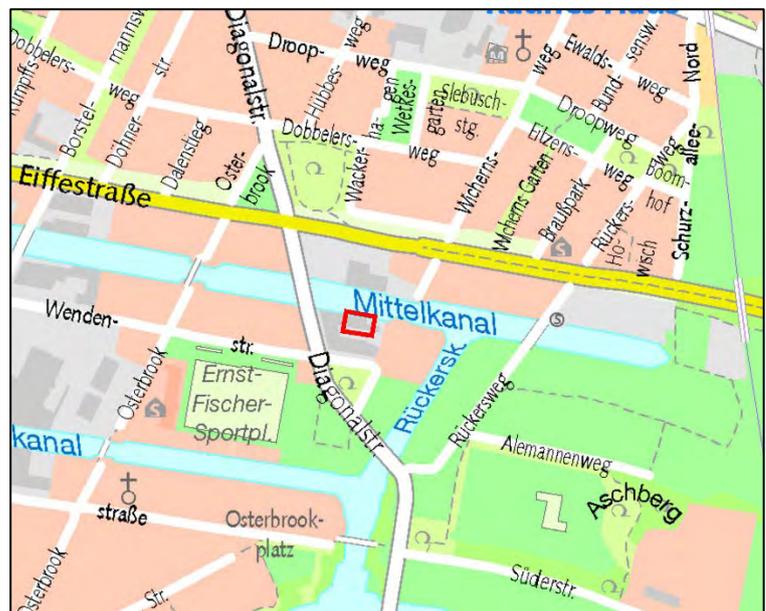
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich östlich der Straße Osterbrook an der Süderstraße, westlich der Produktionsstätte von Tchibo liegend</li> <li>- Gemeindehaus und Dankeskirche, von sakraler Nutzung entwidmet</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten durch Vollsortimenter in fußläufiger Entfernung gegeben</li> <li>- Kitas und Schulen in der Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (U-Bahn-Stationen Rauhes Haus und Hammer Kirche in 10 Min. fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen in der Nähe vorhanden)</li> <li>- Über die Süderstraße und anschließend den Borstelmannsweg besteht Anschluss an die Bundesstraße (B5)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Hamm-Süd 6 von 2000 Festsetzung: MI, 4-geschossig, GRZ 0,6, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss der bestehenden Gebäude und Neubau eines an die angrenzende Bestandsbebauung in Trauf- und Firsthöhe anschließenden Neubaus zur Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung, bei ggf. erfolgreichen Ankaufsgesprächen mit der Eigentümer:in des nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks Fortführung des Neubaus um die Blockecke in Richtung der Straße Osterbrook
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderter (30 %, im 1. Förderweg oder Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende) und frei finanzierter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien und 2-Personen Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Fachamt Bauprüfung im Jahr 2020 erfolgt</li> <li>- Laufendes Vorbescheidsverfahren (im Juni 2021 eingereicht)</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist mit seiner Lage inmitten eines ruhigen gewachsenen Wohnquartiers und seiner Nähe zu Wasserflächen als Naherholungslage sehr gut für eine Neubebauung mit Wohnungen geeignet</li> <li>- Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird</li> <li>- Die evangelische Kirche wird Eigentümer:in der Fläche bleiben und beabsichtigt, eine gemeinbedarfsorientierte Wohnnutzung am Standort zu errichten</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**HM 25 Projekt  
 „Hansaburg“  
 (Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	ca. 0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 30
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Osterbrookviertel, nördlich des Billebogens und hat unmittelbare Wasserlage am Mittelkanal</li> <li>- Büronutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung in der weiteren Umgebung vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden, eine Schule mit Kita befindet sich westlich direkt angrenzend (Ausbau Kita-Plätze wird mit berücksichtigt)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Buslinie 112 entlang der Süderstraße, U-Bahn-Station Rauhes Haus innerhalb von 10-15 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Lage südlich der östlichen Ausfallstraße Eiffestraße (B5)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 (1957 zuletzt geändert) Festsetzung: Industriegebiet nach BPVO (obsolet, Beurteilung nach §34BauGB)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rück- und Neubau des rückwärtigen Anbaus aus den 1950er Jahren der denkmalgeschützten „Hansaburg“ (ehem. Papierfabrik)</li> <li>- Neubedarf an Kita-Plätzen wird mit den insgesamt drei geplanten Kitas im Bebauungsplangebiet Hamm 3 gedeckt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, 6- bis 7-geschossig</li> <li>- Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Hamm 3</li> <li>- Geplante Festsetzung: MU</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeit lfd. Qualifizierung des Bebauungskonzeptes in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet Hamm 3 (vgl. Projektblatt HM 12), derzeit lfd. Bebauungsplanverfahren (Vorbereitung der öffentlichen Plandiskussion)</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der Standort ist aufgrund der Lage am Mittelkanal und des bestehenden Wohnumfeldes („Hansaterrassen“) gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Quartiersplanung im Bebauungsplangebiet „Wohnen am Rückerskanal / Quartierssportzentrum am Aschberg“ (vgl. Projektblatt HM 12)</li> <li>- Aufgrund der durch städtebauliche Zwänge gesetzten Gebäudegeometrie sind die Besonnungsverhältnisse schwierig. Bei der Grundrissplanung sind deshalb die besonderen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Berücksichtigung ggf. kompensierender Maßnahmen zu berücksichtigen</li> <li>- Aufgrund der heutigen defizitären Freiraumversorgung im Gebiet sind adäquate Lösungen im städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzept zu entwickeln</li> </ul>

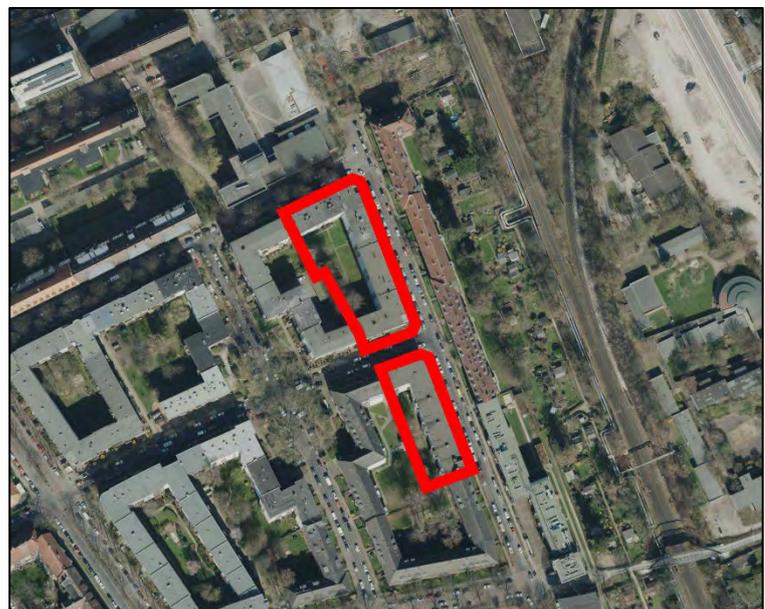
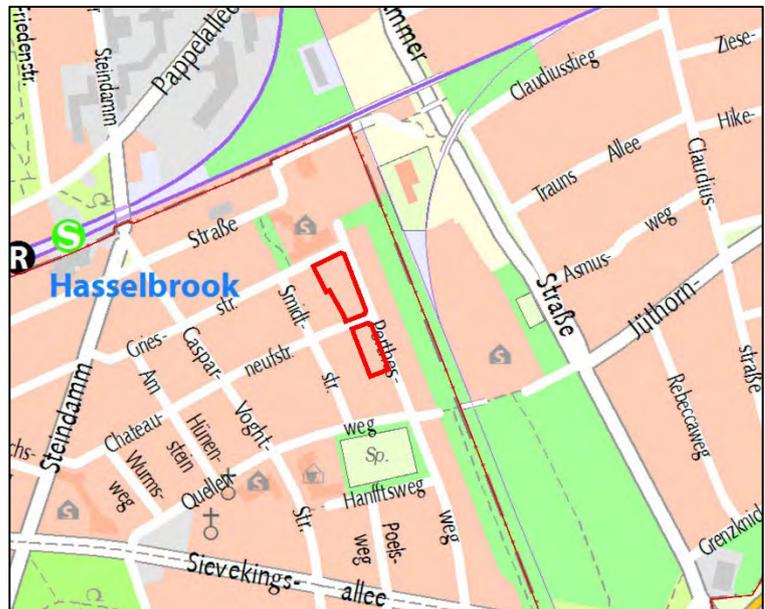
- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Geruchsemissionen durch Tchibo Kaffeerösterei inkl. erforderlicher Geruchsminderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, ohne dass der Tchibo-Betrieb beeinträchtigt wird</li><li>- Schulversorgung kann voraussichtlich durch Ausbau vorhandener Schulstandorte gesichert werden</li><li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li><li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li></ul> |
|--|---|



**HM 26 Projekt**  
**„Griesstraße 88-90,**  
**Perthesweg 29-45“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	ca. 0,55
WE-Zahl insgesamt	ca. 186 WE (Rückbau 143) (in Prüfung)
Eigentümer:in	Wohnungsbaugenossen- schaft
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



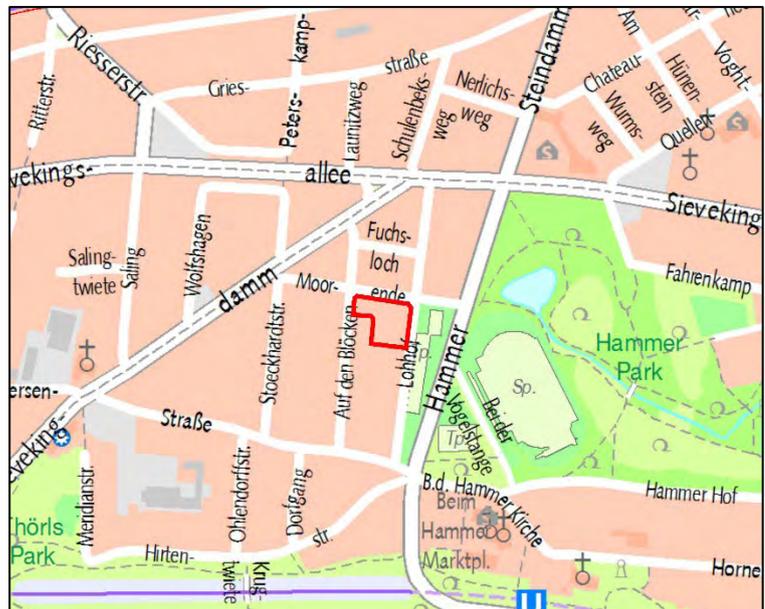
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in Hamm-Nord, östlich der Güterverbindungs- bahn, nördlich der John Neumayer-Ballettschule, am östlichen Ender der Griesstraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung entlang der Straße Hammer Steindamm sowie nördlich der S-Bahnstation Hasselbrook im Gewerbepark Pap- pelallee vorhanden</li> <li>- Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden, eine Schule befindet sich nördlich direkt angrenzend, eine Kita süd- westlich im Gemeindezentrum der Pauluskirche</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Busse entlang der Caspar-Voght-Straße, S- und Regionalbahn-Station Hasselbrook innerhalb von 5-10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Lage nördlich der Ausfallstraße Sievekingsallee und Nähe zur Bundesautobahn A 24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord von 1955 Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise nach BPVO

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Rückbau der aus den 1930er Jahren stammenden, im Krieg zer- störten und wiederaufgebauten Wohngebäude sowie Neubau mit zusätzlichen Geschossen und zeitgemäßer Fassadengestal- tung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, 5- bis 7-geschossig</li> <li>- Anteilig im 1. Förderweg geförderte und frei finanzierte Miet- wohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, vorzugsweise Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, Vorhaben wird auf Basis des geltenden Pla- nungsrechts über zu erteilende Befreiungen beurteilt und auf Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräch mit Eigentümer:in im Fachamt Stadt- und Land- schaftsplanung im September 2021 erfolgt; derzeit lfd. Qualifi- zierung des Bebauungskonzeptes in Abstimmung mit dem Fach- amt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Einreichung Vorbescheidsantrags</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der Standort ist aufgrund der Lage in einem bestehenden Woh- numfeld sowie der Baublockgrößen gut für eine Nachverdich- tung geeignet</li> <li>- Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Vorga- ben der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm-Nord</li> <li>- Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes</li> <li>- Aufgrund des Eingriffs in eine über Jahrzehnte bestehende Blockstruktur sowie etablierter Nachbarschaften ist die enge Ab- stimmung mit Nachbarn sowie ein sorgfältiges Sozialplanverfah- ren erforderlich</li> </ul>

**HM 27 Projekt  
 „Lohhof 17“  
 (Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	ca. 0,38
WE-Zahl insgesamt	14
Eigentümer:in	Wohnungsbaugenossen- schaft
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in Hamm-Nord, westlich des Hammer Parks, südöstlich des Sievekingdamm, an der Griesstraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung entlang der Straße Sievekingdamm sowie südwestlich an der Kreuzung des Sievekingdamm mit der Carl-Petersen-Straße</li> <li>- Schulen und Kitas sind im gesamten Stadtteil vorhanden, eine Schule befindet sich westlich am Grünzug hohe Landwehr, eine Kita südöstlich an der Hammer Kirche</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Busse entlang des Sievekingdamm Caspar-Voght-Straße, S- und Regionalbahn-Station Hasselbrook und U-Bahnhof Burgstraße innerhalb von 10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Lage südlich der Ausfallstraße Sievekingsallee und Nähe zur Bundesautobahn A 24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über offene Gebäudeflanken im Baublock</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D 50 von 1952</li> <li>Festsetzung: Wohnen, 4-geschossig, geschlossene Bauweise, Baufelder, nicht überbaubare Fläche nach BPVO</li> </ul>

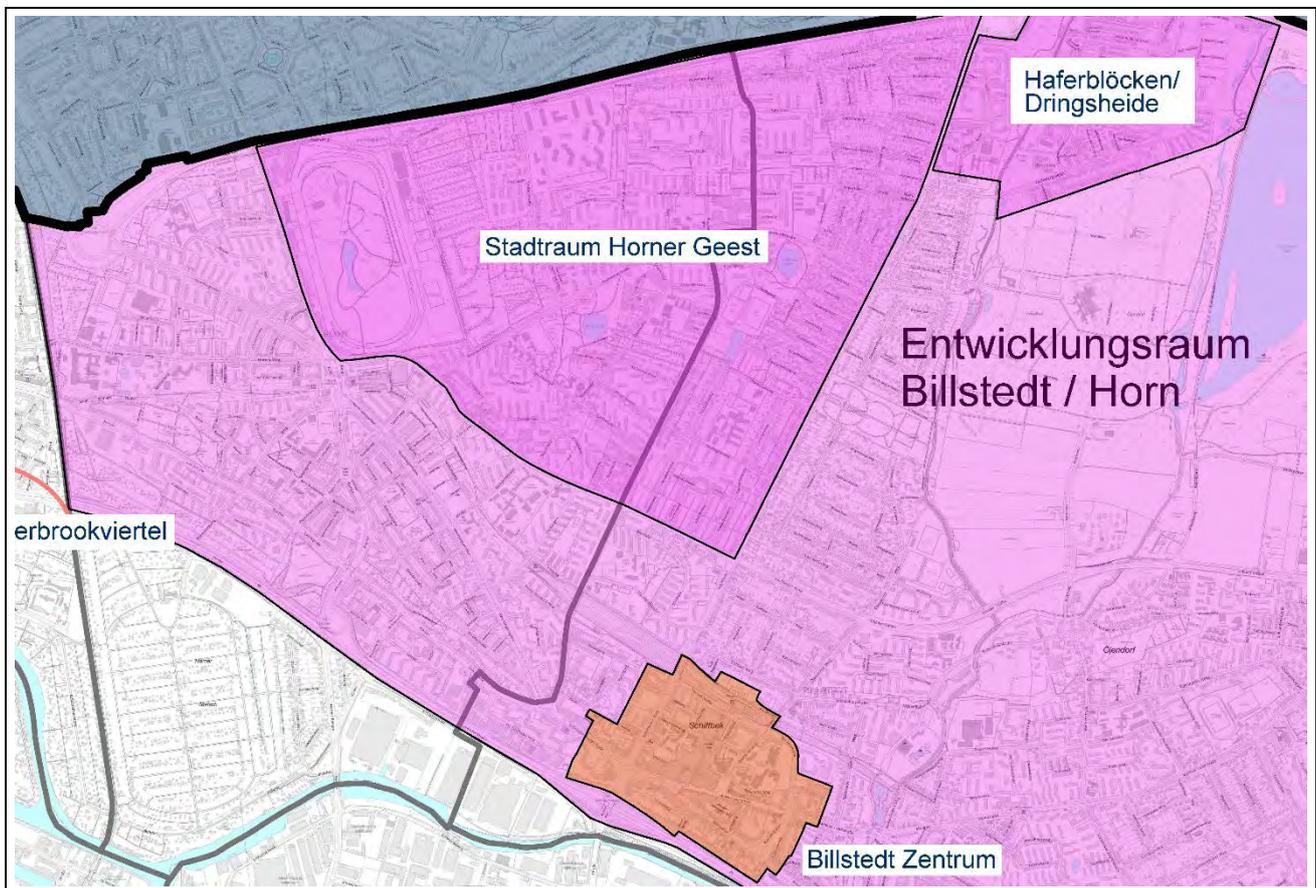
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit kompakter Wohnzeile in zeitgemäßer Fassadengestaltung und klassischer Rotklinkerverkleidung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, 3-geschossig</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familienorientiertes Wohnen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll auf Basis des geltenden Planungsrechts über zu erteilende Befreiungen und auf Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes geprüft werden</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräch mit Eigentümer:in im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im September 2021 erfolgt</li> <li>- Derzeit lfd. Qualifizierung des Bebauungskonzeptes in enger Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Einreichung Vorbescheidsantrags</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der Standort ist aufgrund der Lage in einem bestehenden Wohnumfeld sowie der Baublockgrößen gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm-Nord</li> <li>- Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes</li> <li>- Aufgrund des Eingriffs in eine über Jahrzehnte bestehende Blockstruktur sowie etablierter Nachbarschaften ist eine enge Abstimmung mit Nachbarn erforderlich</li> </ul>

Horn			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	37.903	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	15,7	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	15,2	14,3	18,0
Haushalte	22.398	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,7	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	59,7	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	16,0	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	31,4	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	5,9	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	6.427	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	2.803	24.345	256.273
Wohnungen	19.497	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	5,2	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	61,1	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	31,4	32,7	39,1
Sozialwohnungen	2.190	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	168	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020

Integrierte Stadtteilentwicklung	
	Einwohner
Entwicklungsraum Billstedt / Horn (keine Unterteilung der EW-Zahl nach Stadtteilen)	107.767

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## Horn

Der zwischen der Autobahn A24 und der Bille gelegene Stadtteil Horn mit heute rd. 38.000 Einwohner:innen 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 2. Weltkrieg größtenteils zerstört und danach nur langsam wieder aufgebaut. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde Horn zu einem Förderschwerpunkt des sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen 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. 9 km von der Innenstadt bis zum Öjendorfer See zukünftig 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 Inneren 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. 2020/2021 fand eine zweite Bilanzierung und Fortschreibung des IEK Billstedt/Horn statt. Auf dieser Basis wurde die Gebietsentwicklung bis zum Jahr 2025 im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) verlängert. Leitbild der Stadtteilentwicklung ist nach wie vor die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens in Verbindung mit einer Verbesserung der dazugehörigen verschiedenen Infrastrukturangeboten und insgesamt der Lebensqualitäten im Gebiet. 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 der RISE-Gebietsentwicklung werden Bestandsentwicklungen und Neubauvorhaben des Wohnungsbaus mit den öffentlichen und privaten Freiräumen, mit der verkehrlichen Anbindung, mit Mobilitätsthemen und Nahversorgung als auch mit wichtigen sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturvorhaben zusammen betrachtet und deren Realisierung gefördert. So wurden Projektvorschläge aus dem Bezirksprojekt „Mitte Machen – Zukunftsplan soziales Horn“ in das IEK Billstedt/Horn 2021 zur weiteren Prüfung auf Realisierung aufgenommen. Ein aktuell in Planung stehendes Schlüsselprojekt ist das „Haus im Blohms Park“ als zukünftiger Ort für verschiedene gesundheitsbezogene Angebote in Horn. Die Projektentwicklung erfolgt in Verantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zusammen mit dem Dezernat 3. Zur planungsrechtlichen Sicherung stellt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung derzeit den Bebauungsplan Horn 49 auf. Die Projekte „Horner Aufschwung“ und „Dock 42“ als neue Quartierszentren, in denen jeweils mehrere wichtige Infrastrukturangebote gebündelt werden, sollen konkret im Rahmen des ‚Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung‘ realisiert werden.

Die Horner Rennbahn soll zukünftig im Kontext der Realisierung der Science City Bahrenfeld und der damit zu verlegenden Bahrenfelder Trabrennbahn auf ihrem Gelände zu einer Doppelrennbahn umstrukturiert werden. Dies bedeutet eine weitreichende Neukonzipierung des gesamten Geländes im Rahmen des seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Horn 46 unter Bestandswahrung eines Hotels und der Jugendherberge sowie mit weitgehender Sicherung des öffentlichen Parks. Mit der Realisierung der Doppelrennbahn können im Stadtteil Bahrenfeld (Bezirk Altona) mehrere Hundert neue Wohnungen im Bereich der heutigen Trabrennbahn geschaffen werden.

In Horn wurden mit der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille - Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ zwei Fokusräume benannt. 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) gesehen.

Zur Erarbeitung eines „Zukunftsbildes Stadtraum Horner Geest 2030“ wurden folgende Eckpunkte abgeleitet:

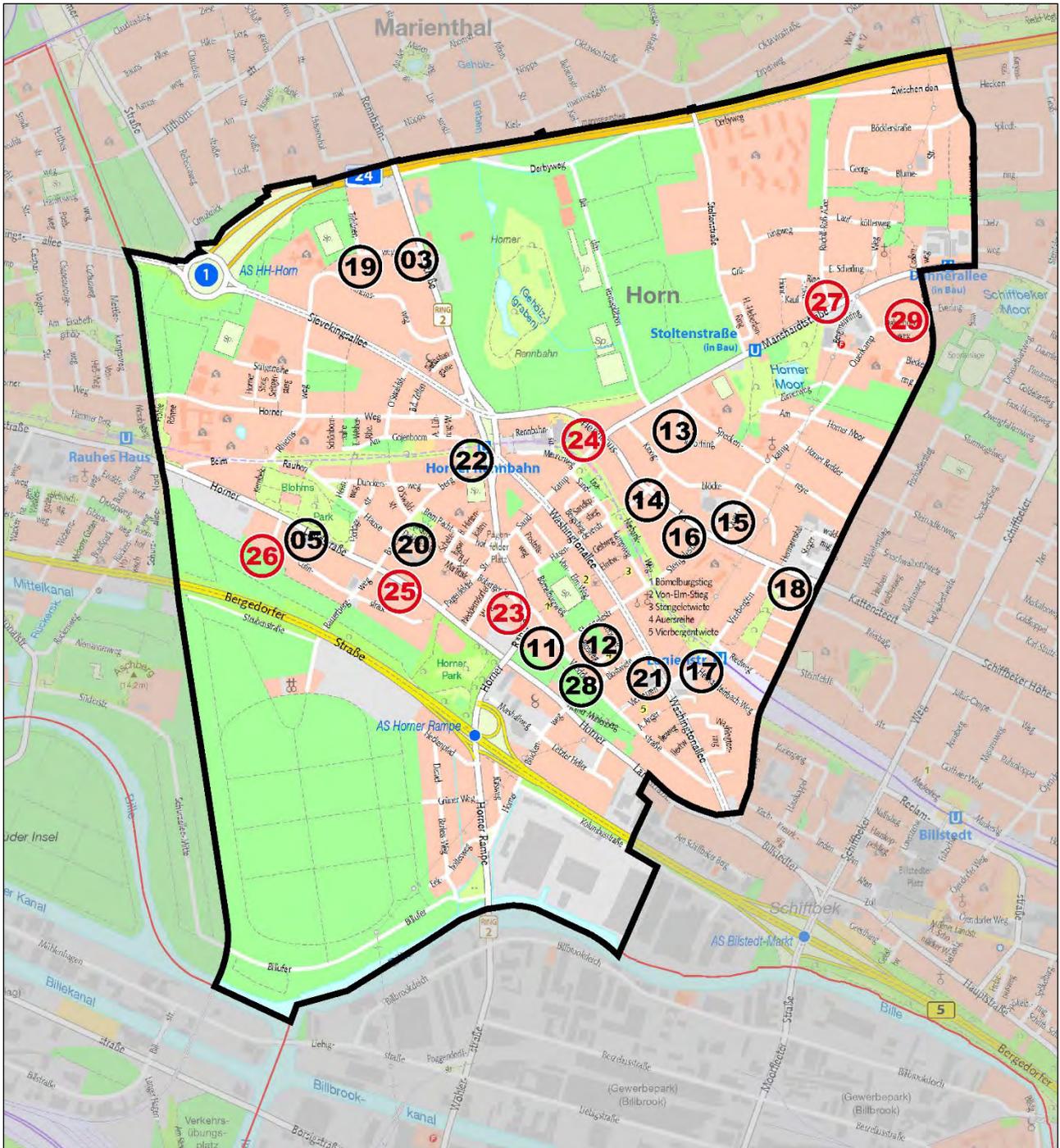
- Der Stadtraum Horner Geest soll urbaner und vielseitiger werden und dabei grün und bezahlbar bleiben.
- Bis 2030 sollen ca. 3.100 zusätzliche Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen insbesondere durch Verdichtung der Bestandsquartiere entstehen.
- Die grünen Freiräume sollen bewahrt und aufgewertet werden.
- Parallel ist mit dem Zukunftsplan „Soziales Horn“ die Verbesserung der sozialen Infrastruktur vorgesehen.
- Mit der derzeit im Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahnlinie U4 mit Fertigstellung ca. Mitte der 2020er Jahre wurde ein weiterer wesentlicher Baustein projektiert worden.

Dieser „Stadtraum Horner Geest“ wird grob abgegrenzt durch die Rennbahnstraße im Westen, die Bundesautobahn A24 im Norden, den Schiffbeker Weg im Osten und die Straßen Kattensteert und Hermannstal im Süden. Damit entfallen etwa 2/3 auf den Stadtteil Horn, etwa 1/3 auf den Stadtteil Billstedt. Der Bereich wird als „Stadtraum Horner Geest“ bezeichnet. Das vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zusammen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) eingeleitete Werkstattverfahren, in dem fünf interdisziplinär besetzte, teilweise internationale Teams Entwürfe erarbeitet haben, startete mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung im November 2019. Nach diversen Zwischenschritten mit umfangreichen Beteiligungsformaten, die auf Grund der Corona-Pandemie in einem größeren auch zeitlichen Umfang digital organisiert werden mussten, wurde im Frühjahr 2021 ein Siegerentwurf für das Zukunftsbild gekürt. Hieraus wird aktuell eine Rahmenplanung in Verantwortung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und der BSW gemeinsam mit dem Siegerbüro als räumliches Gesamtkonzept für den Stadtraum erarbeitet. Diese soll kurzfristige wie auch perspektivische konkrete Lösungsansätze aufzeigen, wie die genannten Eckpunkte städtebaulich, freiraumplanerisch und mobilitätsbezogen konkretisiert werden können. Diese Rahmenplanung - wiederum unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger - soll als Orientierung für den weiteren Entwicklungsprozess bis weit nach 2030 dienen - flexibel und fortschreibungsfähig.

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. So entstehen westlich der Horner Rampe u.a. durch den Rückbau eines Hochhauses zusätzlicher neuer attraktiver Wohnraum mit 287 Wohnungen und östlich der Horner Rampe/Weddestraße auf dem früheren Schulgelände 220 Wohnungen (durch die SAGA). Direkt anschließend entlang der Weddestraße ist zukünftig weiterer Wohnungsbau vorgesehen. Für diese Flächen beabsichtigt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit Blick auf die sozioökonomische und demografische Situation verfolgt das Bezirksamt einen ausgewogenen Wohnungsmix. Neben öffentlich gefördertem 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 ist durch entsprechend attraktive Angebote ein Zuzug insbesondere von Familien zu unterstützen.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Horn



### Neue Potenzialflächen 2022

- HO 23 Boberger Straße 6-14
- HO 24 Sandkamp 35
- HO 25 Horner Landstraße 194

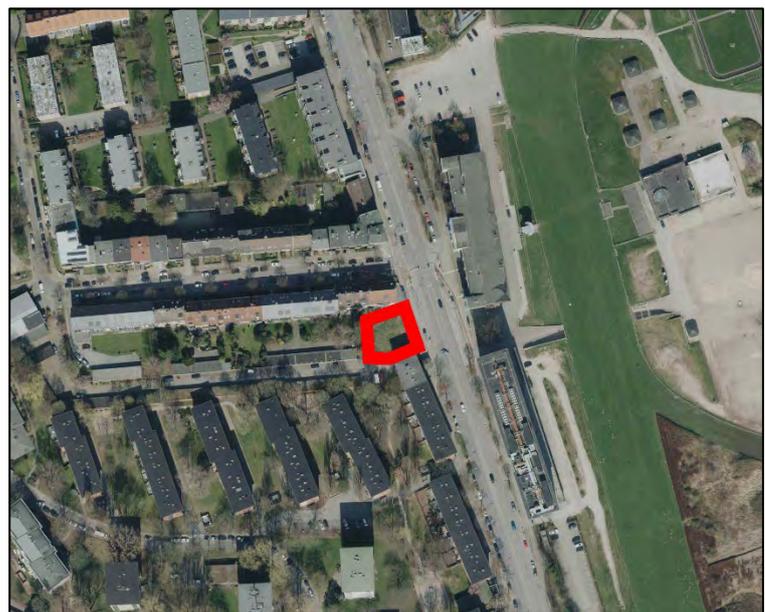
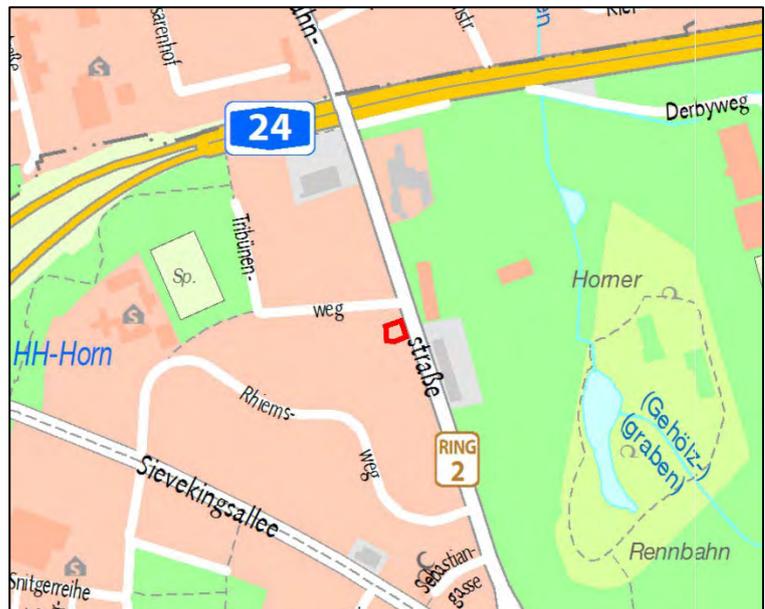
- HO 26 Culinstraße 8-12
- HO 27 Zukunftsbild Stadtraum Horner Geest
- HO 29 Dahrendorf-/ Everlingweg

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

HO 03	Rennbahnstraße 89	HO 17	Vierbergen 26
HO 05	Horner Landstraße 110	HO 18	Hermannstal 92 - 114
HO 11	Weddestraße 28	HO 19	Tribünenweg 35a
HO 12	Weddestraße 35-45	HO 20	Bauerberg 10
HO 13	Kroogblöcke 21/ Audorfring	HO 21	Washingtonallee 84
HO 14	Hasencleverstraße 28	HO 22	Rennbahnstraße 27
HO 15	Querkamp 5	HO 28	Weddestraße Kleingartenfläche
HO 16	Hermannstal / Stengelestraße		

**HO 03 Projekt  
 „Rennbahnstraße 89“  
 (Horn)**

Größe in ha	0,06
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer:in	Fördern & Wohnen
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

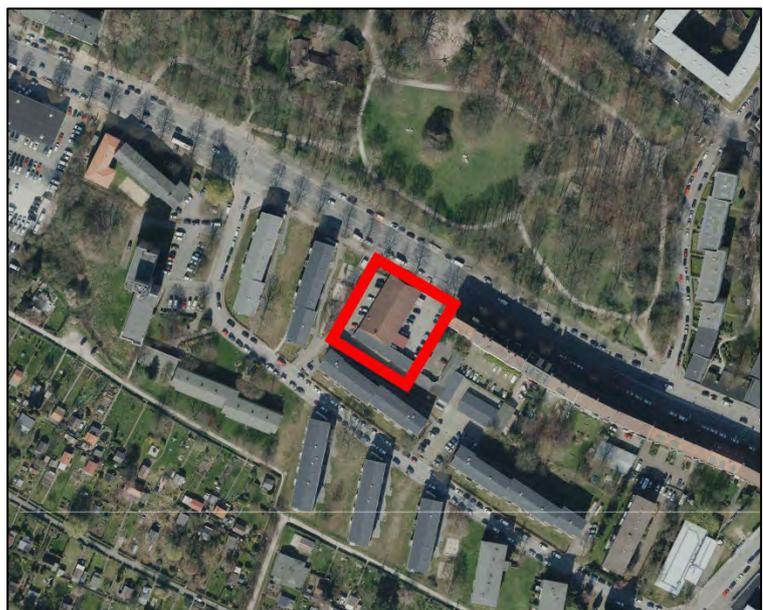
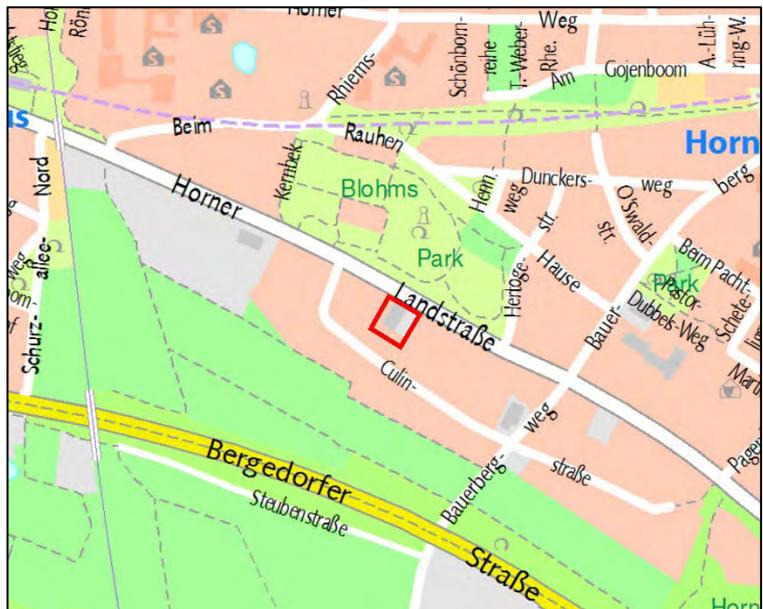


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage gegenüber der Galopprennbahn Horn</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Grünfläche (Baulücke)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück, U-Bahn-Station Horner Rennbahn in 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Schulen und Sportanlagen befinden sich fußläufig in nächster Nähe, Kitas vorhanden Plätze jedoch ausbaufähig</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Rennbahnstraße, Sievekingsallee an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 15 von 1965</li> <li>- Festsetzung: Sondergebiet Läden, 1-geschossig</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Lückenschließung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Menschen mit Migrationshintergrund, vordringlich Wohnungssuchende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen wurden erteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergabe an F&amp;W erfolgt</li> <li>- Baugenehmigung im März 2019 erteilt, Baubeginn steht aus</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- 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</li> <li>- Erhöhung der Wohnqualität der umgebenden Wohnnutzungen durch Schaffung eines ruhigen Innenbereichs</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 50
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	s.o.
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

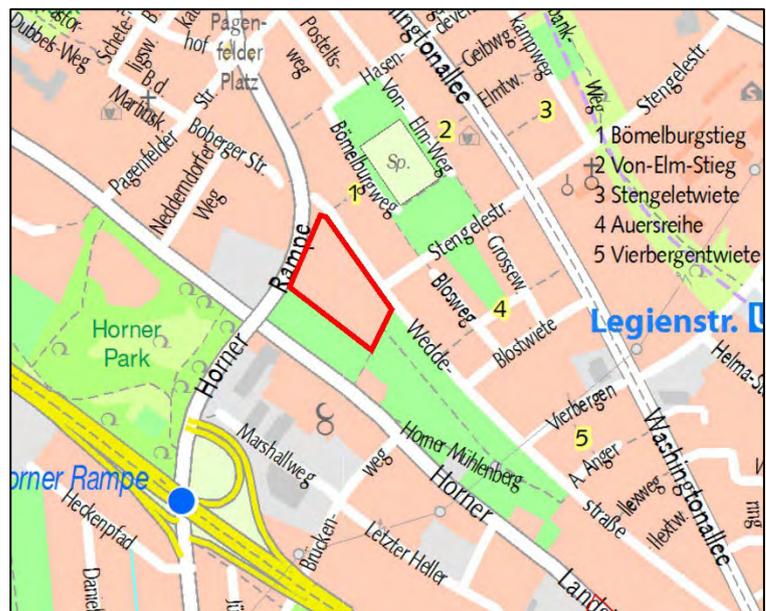


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im durch Wohnnutzung geprägten Baublock zwischen Horner Landstraße und Culinstraße, unweit des Blohms Parks in Horn</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Lebensmitteldiscounter</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Discounter direkt im Plangebiet (soll verbleiben)</li> <li>- Kitas und Schulen in Hamm und Horn vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Rauhes Haus in 750 m Entfernung)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung über die Horner Landstraße, Horner Rampe und die Bergedorfer Straße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 25 von 1965</li> <li>Festsetzung: GE, max. 2-geschossig</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss und Neubau des vorhandenen Discounters in Kombination mit darüber befindlichem Wohnungsneubau</li> <li>- Fortsetzung der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung mit einem straßenseitigen, nach Westen L-förmigen Gebäuderiegel</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist</li> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans aufgrund B-Plan Prioritäten seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung nicht möglich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2020 Vorgespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der vorhandene Discounter ist für die Nahversorgung der näheren Umgebung unverzichtbar</li> <li>- 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</li> <li>- Mit Blick auf die Lärmemissionen durch die Horner Landstraße sind für den Neubau gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 11 Projekt**  
**„Weddestraße 28,**  
**ehem. Schulgelände“**  
**(Horn)**

Größe in ha	1,8
WE-Zahl insgesamt	220
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Östlich Horner Rampe, südwestlich Weddestraße</li> <li>- Ehem. Schulgelände</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Stengelestraße) (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- U2 Legienstraße / Horner Rennbahn und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar</li> <li>- Übergeordnete Verkehrsanbindung über die B5 an die A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel an die A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt bzw. Anknüpfung an bestehende Fußwege des KGV und zur Hammer Landstraße</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 19 von 1966</li> <li>Festsetzung: Gemeinbedarf („Schule“)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau als teilweise geöffneter Baublock anstelle der ehemaligen Schule Weddestraße, mit Bezug auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Baublöcke aus den 1930er- und 1940er-Jahren</li> <li>- Straßenrandbebauung als Stärkung des durch eine Baumallee geprägten Straßenraums der Weddestraße</li> <li>- Besondere Berücksichtigung möglicher Synergieeffekte mit der angrenzenden Kleingartenanlage (Nachverdichtung, Optimierung Infrastruktur) sowie der Lärmimmissionen durch die Horner Rampe und die Hammer Landstraße</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) erteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlage bildete durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die BSW in Auftrag gegebene Vorstudie für Neubebauung aus 2016</li> <li>- Seit Januar 2020 gelaufenes Bauantragsverfahren mit am 04.11.2021 erteilter Baugenehmigung abgeschlossen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse angesichts der Immissionen durch Verkehrslärm von Horner Rampe und Hammer Landstraße</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands</li> <li>- Abstimmung mit den Interessen der Kleingärtner; der erforderliche Kleingartenausgleich ist vor Ort auf dem KGV-Gelände durch Optimierung vorzunehmen</li> <li>- Notwendige Verlagerung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 12 Projekt  
 „Weddestraße 35-45“  
 (Horn)**

Größe in ha	0,62
WE-Zahl insgesamt	93 (Rückbau 45)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich Stengelestraße, nordöstlich Weddestraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgung Washingtonallee / Vierbergen</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U- Bahn-Station Legienstraße innerhalb von 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- 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</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anknüpfung an bestehende Fußwege zur Weddestraße</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Horn von 1955</li> <li>Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau mit drei 6-geschossigen Gebäuden, die an die bestehenden Zeilen angebunden werden</li> <li>- Weiterentwicklung des offenen Baublocks zu einer geschlossenen Blockrandbebauung</li> <li>- Der in der Blockmitte projektierte Neubaukörper trennt großen Innenhof in zwei kleine Innenhöfe</li> <li>- Dadurch deutliche Beeinträchtigung des Baumbestandes und der großzügigen Gartenanlage im Innenhof</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien und kleinere Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen zu erteilen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Jahr 2017 erfolgt</li> <li>- Vorbescheidverfahren laufend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Gut für eine Nachverdichtung mit Wohnungen geeignet</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestandes</li> <li>- Hochwertige Qualifizierung der Spiel- und Gartenflächen als Ausgleich für der Verkleinerung durch den geplanten Querriegel erforderlich</li> <li>- Neubaumaßnahmen und Sanierungen im Bestand sollen bei laufender Nutzung erfolgen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 13 Projekt  
 „Kroogblöcke 21/ Audorfing“  
 (Horn)**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 32
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



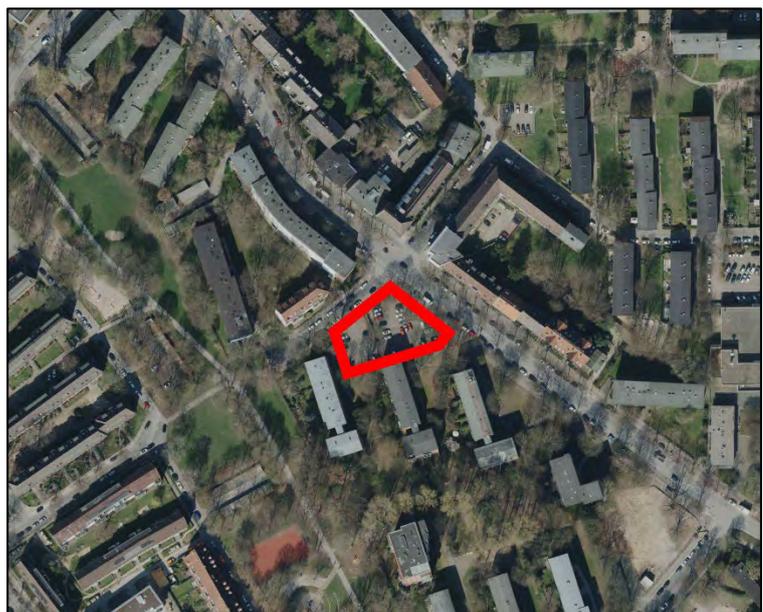
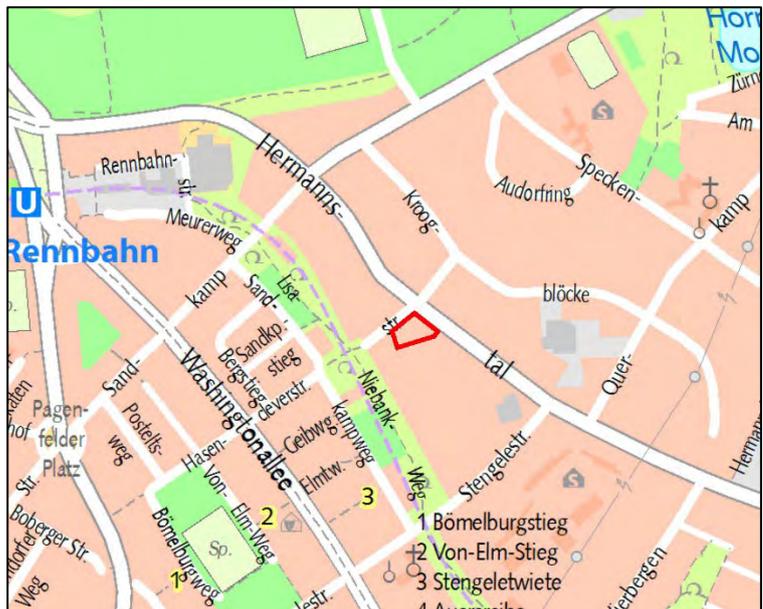
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt Östlich Kroogblöcke, westlich Audorfring</li> <li>- Garagenhof</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, Sportanlagen sind fußläufig gut erreichbar</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn- und Bus-Haltestelle Horner Rennbahn in 5-10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Bundesstraße B5 an die Autobahn A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 7 von 1965</li> <li>Festsetzung: Fläche für Stellplätze</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- 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"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erteilter Vorbescheid aus August 2017, im August 2021 erneut verlängert</li> <li>- Anstehendes Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der in der direkten Umgebung vorhandenen ortsbildprägenden Wohnbebauung gut für eine Nachverdichtung mit neuem Wohnen geeignet</li> <li>- Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist zu beachten: die Fläche grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Wohnanlage „Horner Geest“ in der Speckenreye</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands, Lösung der Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen erforderlich</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 14 Projekt**  
**„Hasencleverstraße**  
**28“**  
**(Horn)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	28
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

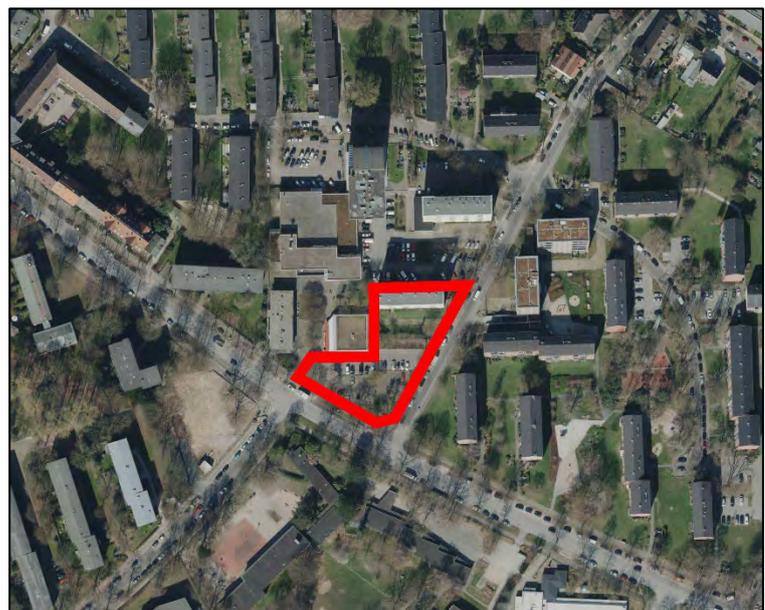
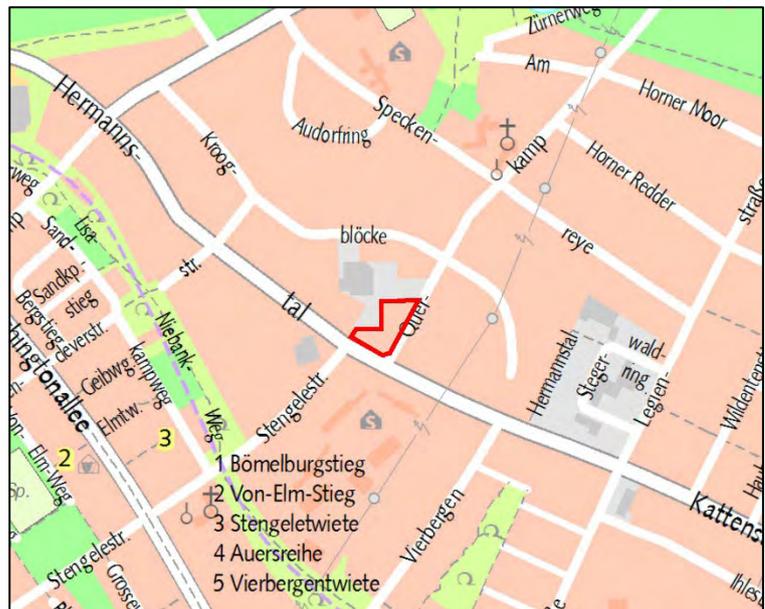


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich Hasencleverstraße, Ecke Hermannstal</li> <li>- Stellplatzanlage und Tiefgarage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal gewährleistet</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn- und Bus-Haltestelle Horner Rennbahn in 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Bundesstraße B5 an die Autobahn A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen zu erteilen</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 2 von 1964</li> <li>Öffentliche Straßen, Wege, Plätze; hier: Stellplatzfläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Setzt sich bewusst von der umgebenden Zeilenbebauung der 1960er-Jahre ab</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erteilter Vorbescheid aus Mai 2021, Vorbescheid mit negativem Inhalt, Umplanung erforderlich</li> <li>- Auf Basis erteilten Vorbescheids angepasste Planung mit Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Juli 2021 abgestimmt</li> <li>- Anstehendes Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Für eine Nachverdichtung gut geeignet</li> <li>- Alle Stellplätze auf dem Grundstück sind per Baulast gesichert und damit zu erhalten; Klärung im Rahmen einer Umplanung zwingend erforderlich</li> <li>- Lösung der Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen erforderlich</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 15 Projekt  
 „Querkamp 5“  
 (Horn)**

Größe in ha	0,34
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja



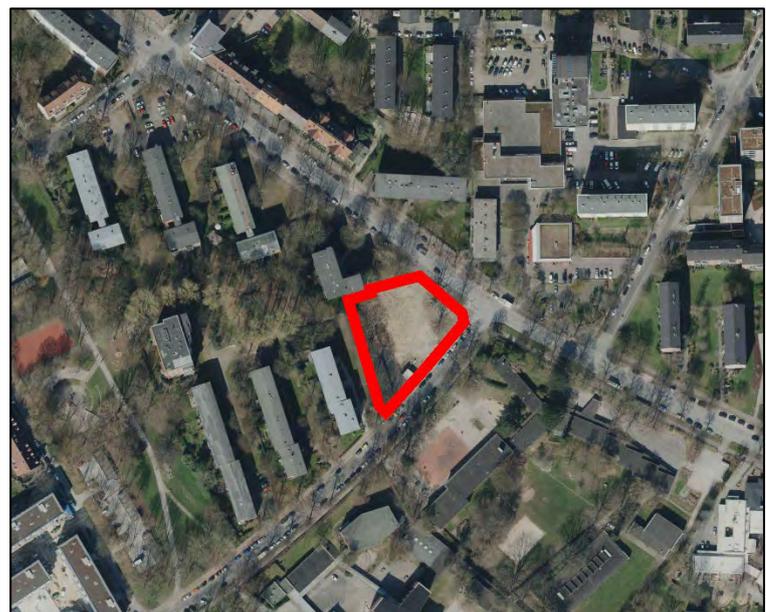
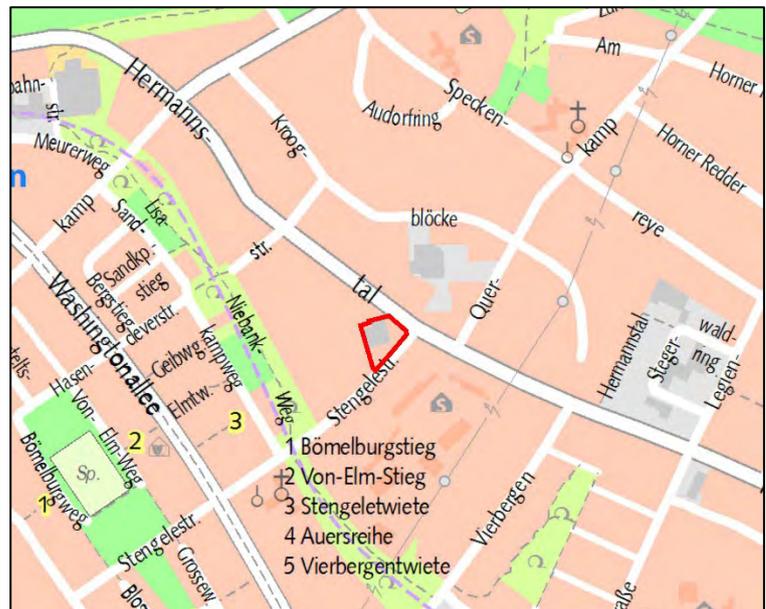
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt westlich Querkamp, Ecke Hermannstal</li> <li>- Stellplatzanlage und Garagenhof</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal gewährleistet</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, Sportplätze fußläufig erreichbar</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestelle Legienstraße in 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Hermannstal und Sievekingallee an die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 7 von 1965</li> <li>Festsetzung: Öffentliche Straßen, Wege, Plätze; hier: Stellplatzfläche und nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau eines nordsüdlich ausgerichteten Wohnhauses teilweise auf der bestehenden Stellplatzfläche und der nicht überbaubaren Fläche</li> <li>- Errichtung einer Wohnzeile in Anlehnung an die umgebenden bestehenden Wohngebäude</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, jedoch überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung erteilt</li> <li>- Baubeginn im Juni 2021 erfolgt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Für eine Nachverdichtung gut geeignet</li> <li>- Per Baulast gesicherte Stellplätze sind zu erhalten; Klärung erfolgte im Rahmen des abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahrens</li> <li>- Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen im Rahmen des abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahrens durch das Fachamt Bauprüfung geklärt</li> <li>- Beurteilung auf Basis des bestehenden Planungsrechts; umfangreiche Befreiungen erforderlich gewesen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 16 Projekt**  
**„Hermannstal / Stengelestraße“**  
**(Horn)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,2
WE-Zahl insgesamt	44
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

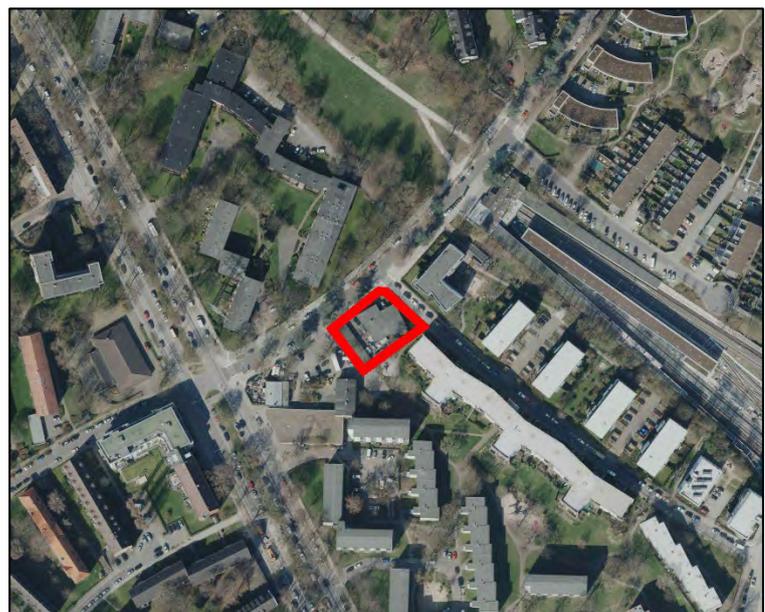
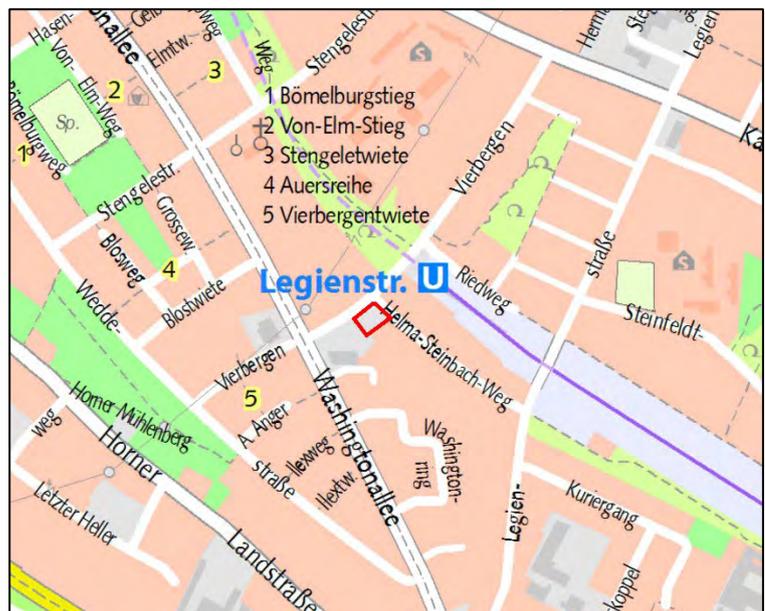


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt westlich Stengelestraße, Ecke Hermannstal</li> <li>- Discounter</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Nahversorgungszentrum Hermannstal gewährleistet</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, Sportplätze sind fußläufig erreichbar</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestelle Legienstraße in 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Hermannstal und Sievekingallee an die Anschlussstelle Horner Kreisel zur Autobahn A24 sowie Stengele-, Weddestraße und Horner Rampe an die Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 2 von 1964</li> <li>Festsetzung: Sondergebiet Läden</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau eines Wohngebäudes anstelle des heute vorhandenen Lebensmitteldiscounters</li> <li>- 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 zwei Hochhäuser</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im November 2019 erteilt, Abbruch erfolgt</li> <li>- Baubeginn steht aus</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage; für eine Wohnbebauung gut geeignet</li> <li>- Es werden vorhandene erhaltenswerte Bäume in die neue Außenraumgestaltung des Wohnhauses integriert und sogar eine Tiefgarage für die neuen Wohnungen geschaffen</li> <li>- Der Standort des heutigen Discounters wird vollständig aufgegeben</li> <li>- Das Bezirkliche Nahversorgungskonzept 2017 hat die Aufgabe des Marktes berücksichtigt und sieht als Option ggf. Ausbaumöglichkeiten des sich nördlich befindlichen Nahversorgungszentrums Hermannstal</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

Größe in ha	0,11
WE-Zahl insgesamt	15
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja



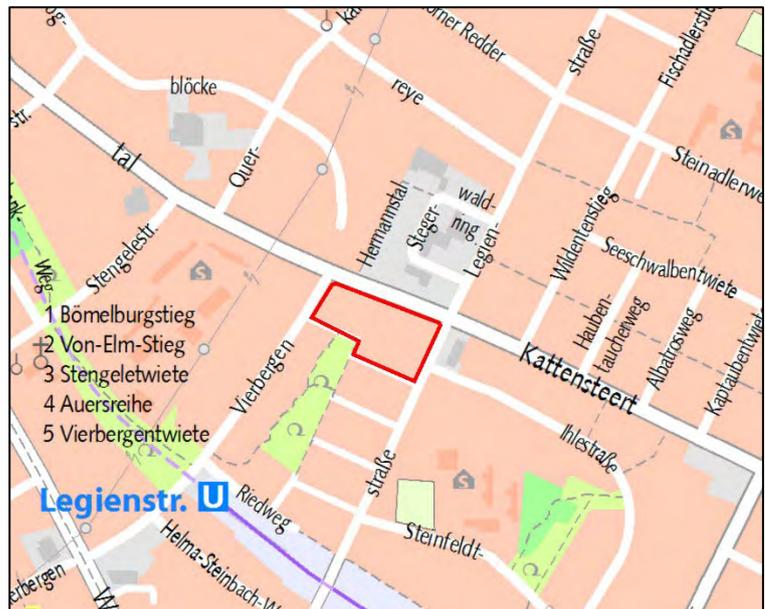
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nordöstlich der Washingtonallee, südlich der Kreuzung Vierbergen/ Helms-Steinbach-Weg</li> <li>- Gewerbenutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung eingeschränkt gegeben; weiterer Weg zu den Einkaufszentren Horner Rennbahn oder Billstedt zurückzulegen; in fußläufiger Nähe nur Discounter vorhanden</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Legienstraße in weniger als 5 Min. fußläufig gut erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Washingtonallee, Billstedter Hauptstraße an Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 14 von 1965</li> <li>Festsetzung: GE 1-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau in Form eines 5-geschossigen, die Blockecke betonenden und in beide Straßen überleitenden turmartigen Baukörper</li> <li>- Nimmt in seiner Geschossigkeit und Gliederung Bezug auf die ortsbildprägende Wohnbebauung aus den 1990er Jahren</li> <li>- Überbauung eines im Sockelgeschoss liegenden Gewerbebetriebs</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Kleinere Haushalte, alters- bzw. seniorenrechtliche Wohnungen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im Mai 2020 erteilt</li> <li>- Baubeginn im Januar 2021 erfolgt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung sowie die seitens der SAGA vor wenigen Jahren weiter östlich realisierte Nachverdichtung bietet sich ein Abschluss der nordwestlichen Blockecke mit einem weiteren Wohngebäude am Ort an</li> <li>- Konflikte hinsichtlich Emissionen von dem im Sockelgeschoss beabsichtigten Gewerbebetrieb wurden gelöst</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 18 Projekt**  
**„Hermannstal 92 –**  
**114 Nachverdichtung**  
**Riedsiedlung“**  
**(Horn)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,3
WE-Zahl insgesamt	ca. 132
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der Straßen Kattensteert, Vierbergen und Legienstraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung vor Ort eher unterrepräsentiert, in näherer Entfernung nur kleiner Discounter vorhanden, ansonsten EKZs Hornener Rennbahn und Zentrum Billstedt in 10-15 Min. fußläufiger Entfernung</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Bahn-Haltestelle Legienstraße (U2, U4) sind fußläufig innerhalb von 5 Min. erreichbar</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Kattensteert und Schiffbeker Weg an die Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anknüpfung an bestehende Fußwege der bereits umgebauten Teile der Riedsiedlung</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Horn von 1955</li> <li>Wohngebiet, 2-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensible städtebauliche Neuordnung in Anlehnung an die neu entwickelten südlichen Bereiche der sog. Riedsiedlung</li> <li>- Die bestehende, qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung der bereits umgebauten Siedlungsbereiche soll auch im nördlichen Bereich weiterentwickelt werden</li> <li>- Wertvoller Baumbestand soll erhalten und in die Planung integriert werden</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind zu erteilen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche im Bezirksamt mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung, Bauprüfung, Management des öffentlichen Raumes und SAGA 2017/2018</li> <li>- Vorläufiges Ergebnis: die Systembauweise soll auf den Standort angewendet werden</li> <li>- Baugenehmigung wurde im Dezember 2020 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behutsame Nachverdichtung in integrierter Lage möglich</li> <li>- Sozialplan für derzeitige Mieter:innen erforderlich</li> <li>- Gewerbelärm ist zu untersuchen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 19 Projekt  
 „Tribünenweg 35a“  
 (Horn)**

Größe in ha	1,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 24
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2022
Innenentwicklung	ja



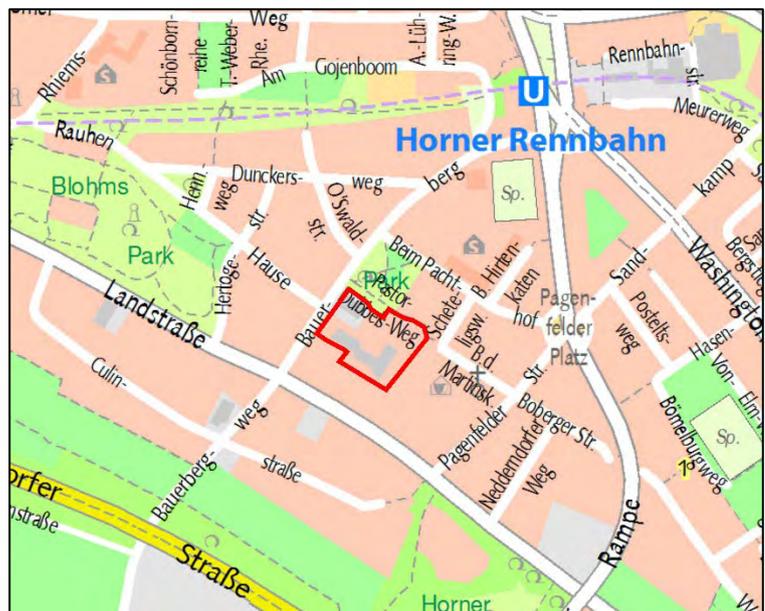
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südwestlich der Straße Tribünenweg, nordöstlich Rhiemsweg</li> <li>- Garagenhof</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter Rennbahnstraße gewährleistet</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rennbahn in 7-10 Min. fußläufig erreichbar, Bus-Haltestelle Tribünenweg innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- 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)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 15 von 1965 Stellplätze mit Einfahrten

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- 5-geschossiger Neubaukörper; orientiert sich an der vorhandenen Zeilenbebauung
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% Öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Bevorzugt Familien und kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird gemäß § 34 BauGB beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid im März 2017 erteilt</li> <li>- Vorhaben befindet sich im Bau</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands</li> <li>- Wegfall von vorhandenen Stellplätzen; diese sollen im Zuge der Baumaßnahme neu geschaffen werden, um einem erhöhten Parkdruck im Straßenraum vorzubeugen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	114
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich der Straße Bauerberg, südlich des Pastor-Dubbels-Wegs bzw. Von-Dratelscher Parks</li> <li>- Alten- und Pflegeheim, Discounter</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter an der Horner Landstraße gewährleistet</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn- und Bus-Haltestelle Horner Rennbahn in 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Rennbahnstraße und Horner Rampe an die Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Anbindung an den Scheteligsweg und Pastor-Dubbels-Weg sowie im Westen an die Straße Bauerberg erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 38 von 1932 Fläche für den Gemeinbedarf, besondere Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim; WA, 2-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplant ist ein ab dem zweiten Obergeschoss sich C-förmig nach Süden und bis einschließlich des fünften Stockwerks nach Norden in den Park öffnender Baukörper mit eingeschossigem Brückenbauwerk</li> <li>- Weiter wird das Erdgeschoss zur Integration eines bisher auf separatem Grundstück liegenden Discounters eingeschossig vollflächig überbaut und über abgestufte Sitzterrassen ein fließender Übergang in die angrenzende Parkanlage hergestellt</li> <li>- 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</li> </ul>
Art des Wohnens	- Noch offen
Zielgruppen / Haushalte	- Pflegepersonal (14 WE) sowie betreutes Wohnen für Senioren (100 WE)
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen erteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit Vorhabenträger:in erfolgt</li> <li>- Konditionen für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnkonzepts hinsichtlich definierter Form der Außenanlagengestaltung festgelegt</li> <li>- Vorbescheid im November 2020 erteilt</li> <li>- Bauantrag im Juli 2021 eingereicht, in Bearbeitung</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- 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 und für eine Fällung vorgesehener durch gleichwertige Ersatzpflanzungen auszugleichen
- Die angestrebte Wohnform der neuen Gebäude muss mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar sein
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021



**HO 21 Projekt**  
**„Washingtonallee 84“**  
**(Horn)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,3
WE-Zahl insgesamt	118
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



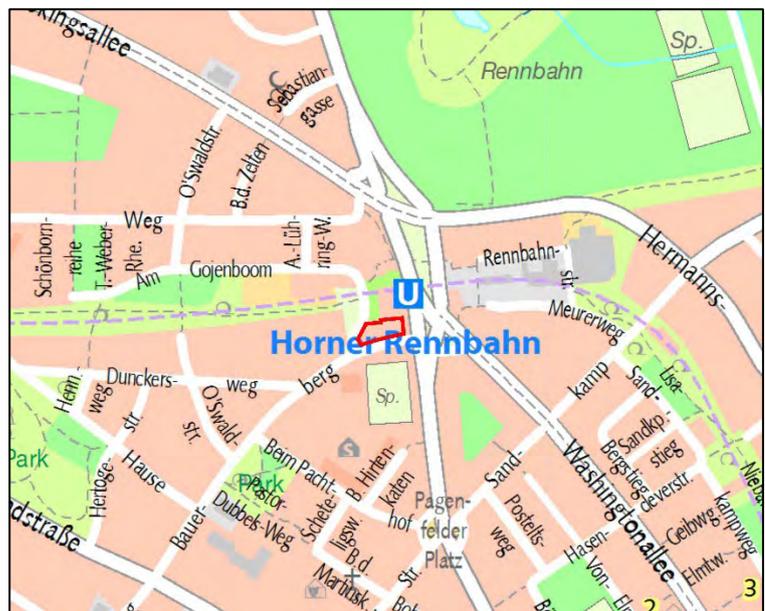
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt westlich der Kreuzung Washingtonallee/ Vierbergen</li> <li>- Getränkemarkt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und Discounter Ecke Washingtonallee / Vierbergen gewährleistet</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Legienstraße innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Washingtonallee, Billstedter Hauptstraße an die Bundesstraße B5 sowie über Washington-, Sievekingsallee an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Horn von 1955 Wohngebiet, 3-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau in Form eines 3- und 5-geschossigen, zusammenhängenden Baukörpers mit Bezugnahme auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bestandsbebauung aus den 1950er-Jahren</li> <li>- Keine Beeinträchtigung der besonderen Straßenbaumsituation</li> <li>- Besondere Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch die Washingtonallee und der über das Grundstück führenden 110 kV- Trasse</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid im März 2018 erteilt</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Bebaubarkeit des Grundstück durch Hochspannungsleitung eingeschränkt; Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen</li> <li>- Verkehrslärm ist zu untersuchen</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Horn“</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,15
WE-Zahl insgesamt	23
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Westlich der Kreuzung Rennbahnstraße, Bauerberg</li> <li>- HASPA-Filiale, Rundbunker</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung am Ort sehr gut durch nahes Einkaufszentrum Horner Rennbahn</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportplätze befinden sich in der näheren Umgebung</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rennbahn sowie Haltestelle mehrerer Buslinien am EKZ Horner Rennbahn direkt angrenzend)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Sievekingsallee an die Autobahn A24 und Horner Rampe an Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 23 von 1968 WA, 1-geschossig (zwingend), geschlossene Bauweise, nicht überbaubare Fläche, Grünflächen

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau entlang des Bauerberg in Form eines straßenbegleitenden Gebäuderiegels mit 4 Vollgeschossen und Staffelgeschossgeschossigen südwestlich des vorhandenen Hochhauses</li> <li>- Nimmt in seiner Geschossigkeit, Gliederung und Gestaltung Bezug auf die ortsbildprägende Wohnbebauung aus den 1960er Jahren</li> <li>- Besondere Berücksichtigung der durch die Rennbahnstraße bedingten Lärmimmissionen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 1- und 2-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts und zu erteilender Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Vorfeld Grundstückstausch westlich des in Rede stehenden Hochhausgrundstücks liegenden städtischen Grundstücks, versehen mit einem Rundbunker, mit nördlich des Hochhauses gelegenen privaten Grundstücksteil erfolgt, dadurch leichtere Umsetzung der Grünachse „Horner Geest“ seitens der Stadt möglich</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren</li> <li>- Erlangung der Genehmigungsfähigkeit und Zeitpunkt der Umsetzung steht in Abhängigkeit zum laufenden Bau der Anschlussstelle U-Bahn Horner Geest</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

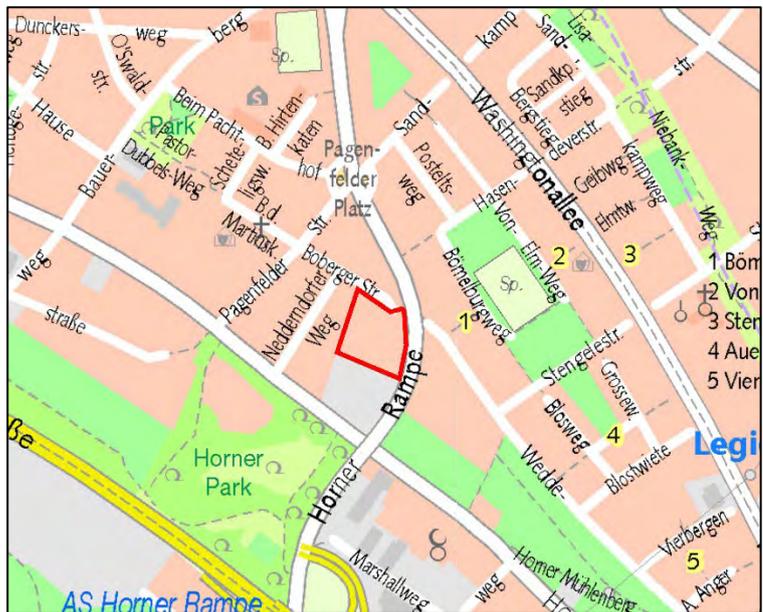
- Baufläche bietet Möglichkeit eines Abschlusses der westlich angrenzenden viergeschossigen Wohnzeilen sowie städtebaulichen Überleitung zum angrenzenden Hochhaus
- Möglichkeit der Baufreimachung bislang durch eine Rundbunker überbauten Fläche westlich des vorhandenen Hochhauses
- Im Rahmen der Neuplanung vom Bauerberg aus zwingend ausreichend breite und qualitativ angemessen gestaltete Grünverbindung in Richtung Stadtteilhaus und Landschaftsachse Horner Geest in die Gesamtplanung zu integrieren
- Verkehrs- und Sportanlagenlärm sind zu berücksichtigen
- Berücksichtigung des Baumbestands
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021



**HO 23 Projekt**  
**„Boberger Straße**  
**6-14“**  
**(Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,77
WE-Zahl insgesamt	287 (Rückbau 69 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Baublock Horner Rampe/ Boberger Straße/ Nerlichsweg westlich der Straße Horner Rampe</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeit durch fußläufig erreichbares EKZ Horner Rennbahn gegeben</li> <li>- Schulen und Kitas sind im näheren Umfeld in fußläufiger Entfernung zahlreich vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle direkt angrenzend an der Horner Rampe, U-Bahn-Station Horner Rennbahn innerhalb von 5-7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über Horner Rampe direkte Anbindung an die nahe Bundesstraße B5 und die Bundesautobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Wird über Durchgänge in der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sichergestellt
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 19 von 1966 Festsetzung: WR, maximal 9-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,8, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss frei stehender Einzelbaukörper und Ersatz durch straßenbegleitende, allseitig geschlossene Blockrandbebauung, die gemäß B-Plan festgesetzte Geschosshöhe wird unterschritten
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen, anteilig Wiederherstellung im Bestand vorhandener 69 Mietwohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen in Anlehnung an die Bedingungen des Vertrags für Hamburg</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Verschiedene Haushaltstypen, vorzugsweise Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von einzelnen Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben wird in zwei Bauphasen geplant</li> <li>- Vorbescheid für den 1. Bauabschnitt mit 153 WE im März 2020 erteilt, Bauantrag derzeit laufend und Bescheidung ausstehend</li> <li>- Vorbescheid für den 2. Bauabschnitt mit 134 WE laufend, nach Bescheidung wird unmittelbar die Bauantragstellung folgen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort aufgrund seiner Einbindung in ein über Jahrzehnte gewachsenes Wohnquartier gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Aufgrund der Lage an einem viel befahrenen Abschnitt des Ring 2 und der südlich des ehem. HVV-Busbahnhofes befindlichen Moia Ladestation müssen an die beabsichtigten Gebäude hohe Lärmschutzanforderungen gestellt werden</li> <li>- Eine Herausforderung stellt der Umgang mit dem ortsbildprägenden erhaltenswerten umfangreichen Baumbestand am Rande und auf dem Baugrund dar</li> <li>- Aufgrund der durch städtebauliche Zwänge gesetzten Gebäudegeometrie sind die Besonnungsverhältnisse voraussichtlich in einigen Bereichen problematisch; bei der Grundrissplanung sind</li> </ul>

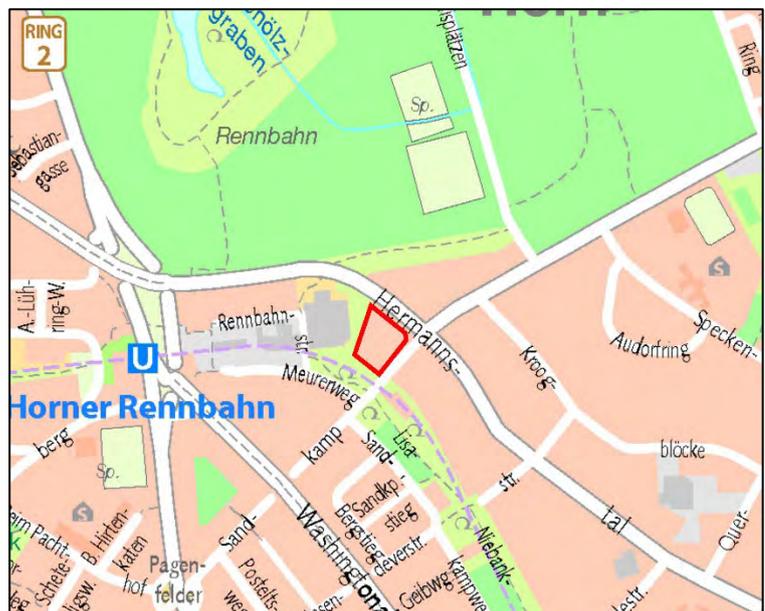
	<p>deshalb die besonderen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Fläche liegt im Bereich eines Bodenuntersuchungsgebietes</li><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li></ul>
--	--



**HO 24 Projekt  
 „Sandkamp 35“  
 (Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,38
WE-Zahl insgesamt	44
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	2026
Innenentwicklung	ja



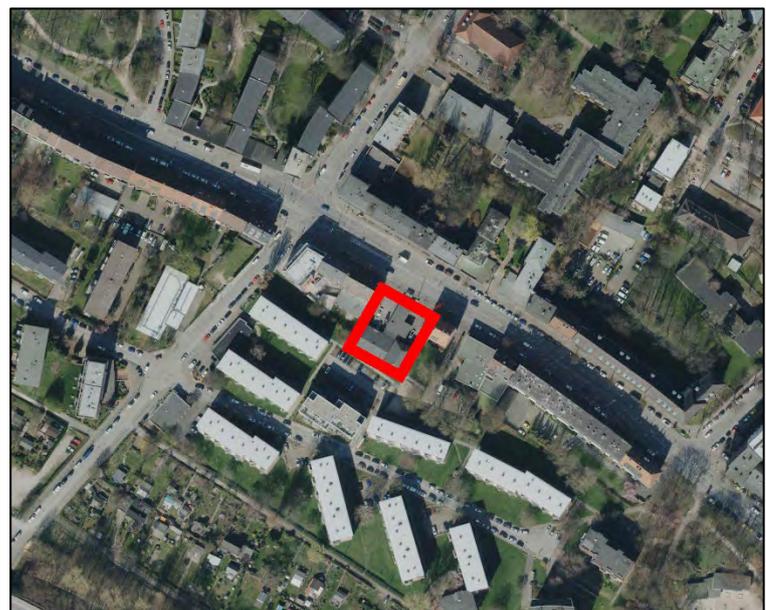
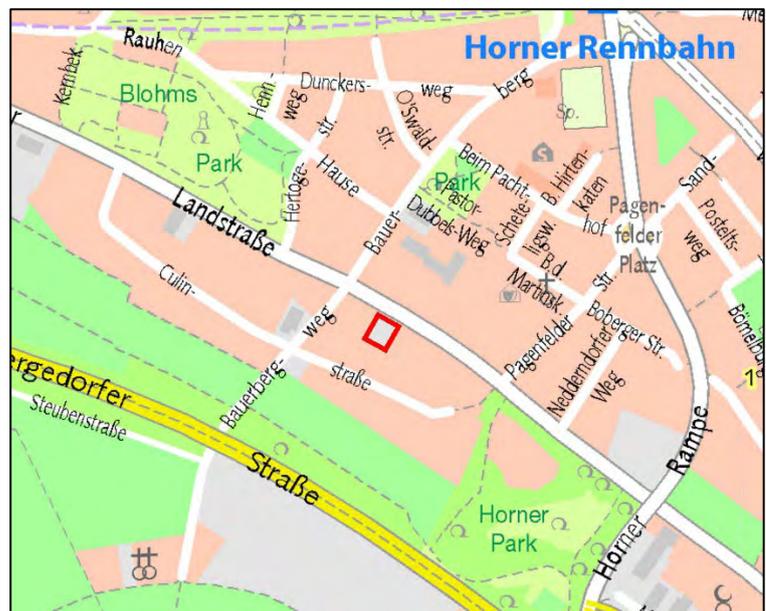
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich östlich des Parkhauses EKZ Horner Rennbahn, westlich der Straße Sandkamp</li> <li>- Kitanutzung und Flächen der Deutschen Telekom</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung sehr gut aufgrund des direkt angrenzenden EKZ Horner Rennbahn</li> <li>- Schulen und Kitas sind im näheren Umfeld in fußläufiger Entfernung zahlreich vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rennbahn mit integriertem Haltepunkt für zahlreiche Buslinien innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über die Straße Hermannstal Anbindung an die Kreuzung Horner Rennbahn als Direktverteiler in Richtung der Bundesautobahn A24 und Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 2 von 1964 Festsetzung: Gemeinbedarf, besondere Zweckbestimmung „Fernmeldeamt“

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss des heutigen Telekom-Gebäudes an der Straße Sandkamp, Erhalt der an der Straße Hermannstal bestehenden Kita und Aufstockung um Wohngeschosse sowie Ergänzung eines straßenbegleitenden Wohnblocks auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen benachbarter Wohnblöcke</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderte (30 % im 1. Förderweg) und frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- 1- und 2-Personen Haushalte sowie Familien
Neues Planungsrecht	- Noch offen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche im Bezirksamt erfolgt</li> <li>- Vorbescheid im September 2020 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort aufgrund seiner Bezugnahme zu vorhandenen benachbarten Wohngebieten gut für eine Wohnnutzung geeignet</li> <li>- Eine Herausforderung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens stellen die planungsrechtliche Ausgangslage sowie die am Standort beizubehaltende Kitanutzung und der Weiterbetrieb als Anlage der Telekom dar</li> <li>- Das Vorhaben muss auf den neuen Trassenverlauf der U4 reagieren</li> <li>- Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 25 Projekt**  
**„Horner Landstraße**  
**194“**  
**(Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	ca. 30
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



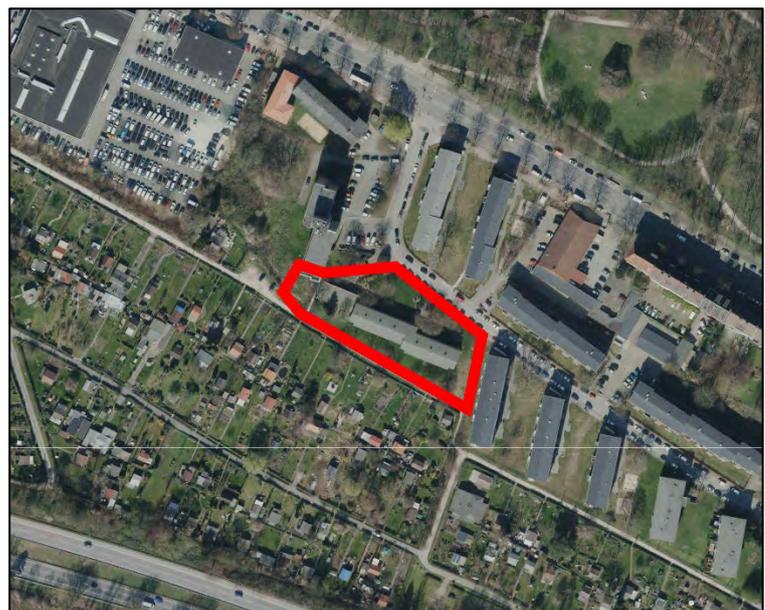
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der Horner Landstraße, östlich der Straße Bauerbergweg, im Baublock westlich des nahen Horner Park</li> <li>- Nahversorger als Getränkehandel</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gewährleistet aufgrund nahe gelegener Discoun- ter an der Horner Landstraße sowie das fußläufig wenige Minu- ten entfernte EKZ Horner Rennbahn</li> <li>- Schulen und Kitas im näheren Umfeld fußläufig erreichbar vor- handen</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rennbahn mit integriertem Haltepunkt für zahlreiche Buslinien in max. 7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über Fortsetzung der Horner Landstraße in östlicher Richtung Anbindung an die Bundesstraße B5 gegeben</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird über Gebäudedurchgang hergestellt</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 26 von 1965 Festsetzung: GE, maximal 2-geschossig, nicht überbaubare Flä- che</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss des Bestandes, Schließung der straßenseitigen Lücke mit der Nachbarbebauung angepasstem Wohn- und Geschäftshaus sowie hofseitig weitere kleine Wohnzeile parallel zum Vorder- haus beabsichtigt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Öffentlich geförderter (30 % im 1. Förderweg) und frei finanzier- ter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- und 2-Personen Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grund- lage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiun- gen beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche mit Blick auf Umgang hinsichtlich festgesetzter Gewerbefläche im Bezirksamt erfolgt</li> <li>- Vorbescheid im Juni 2019 erteilt</li> <li>- Bauantrag wurde eingereicht</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Wohnen darf unter der Voraussetzung ergänzt werden, dass im Erdgeschoss weiterhin Gewerbe gemäß der ausgewiesenen Grundfläche ausgeübt wird</li> <li>- Angesichts seiner Lage an einer vielbefahrenen Hauptverkehrs- straße sind die gängigen Lärmschutzanforderungen an das Woh- nen zu berücksichtigen</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bil- lstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitpla- nung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bil- lstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 26 Projekt**  
**„Culinstraße 8-12“**  
**(Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,75
WE-Zahl insgesamt	51 (Rückbau 26 WE)
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südwestlich der über eine Kurve in die Horner Landstraße mündenden Culinstraße, östlich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Güterbahntrasse</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gewährleistet aufgrund nahe gelegener Discoun-ter an der Horner Landstraße sowie das fußläufig wenige Minu-ten entfernte EKZ Horner Rennbahn</li> <li>- Schulen und Kitas im näheren Umfeld fußläufig erreichbar vor-handen</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Horner Rauhes Haus in max. 7 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Überörtliche Straßenverbindung über Horner Landstraße an die Bundesstraße B5 gegeben</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 45 von 2001 Festsetzung: WA, 4-geschossig, GRZ 0,4, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des Bestandes und nachverdichtender, 6 Geschosse ho-her Neubau über der alten Wohnbaufläche
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100 % im 1. Förderweg geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien und 2-Personen Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grund-lage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen, Baugenehmigung erteilt, Baubeginn in Aussicht
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort ist aufgrund seiner Lage für neues Wohnen durch Nachverdichtung bestens geeignet</li> <li>- Eine Herausforderung an das Neubaufvorhaben stellt der Um-gang mit dem das Bestandsgebäude umgebenden dicht gewach-senen Baumbestand dar, hier konnte jedoch in Zusammenarbeit mit dem Fachamt Management öffentlicher Raum eine baumbe-standsgerechte Lösung gefunden werden</li> <li>- Der westliche Teil des Grundstücks wird aufgrund einer Über-schneidung mit der Bille-Landschaftsachse als Teil der Flächen-kulisse des Grünen Netzes dargestellt. Jedoch ist hier eine Über-bauung planungsrechtlich zulässig. Bei Einhaltung der GRZ von 0,4 zuzüglich eines Schwellenwertes von 250 m<sup>2</sup> wäre daher keine Kompensation gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadt-grün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) erforderlich</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bil-Listedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitpla-nung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bil-Listedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**HO 27 Suchraum  
 „Zukunftsbild  
 Stadtraum Horner  
 Geest 2030“  
 (Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	ca. 135 (Kernbereich)
WE-Zahl insgesamt	ca. 2.850 (zzgl. HO 29, BI 23, BI 30, BI 35)
Eigentümer:in	SAGA, Wohnungsbaugesellschaft, Private, FHH
Planungsrecht erforderlich	ja (überwiegend)
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Wohnquartiere der 1960er/1970er Jahre (überwiegend Zeilenbau) im Hamburger Osten (Stadtteil Horn, Teilbereiche in Billstedt)
Infrastruktur	- 2 Einkaufszentren: Horner Rennbahn, Manshardtstraße - Manshardtstraße als Verbindung zwischen allen Quartieren - Schulen, Kitas, viele weitere soziale Einrichtungen - Parkanlagen (u.a. Horner und Schiffbeker Moor) - Verlängerung U 4 (Haltestellen Stoltenstraße, Horner Geest) im Bau
Interne Erschließung	- Kleinteiliges Straßen- und Wegenetz vorhanden
Bestehendes Planungsrecht	- 8 Bebauungspläne 1964-1973 - Baustufenplan Billstedt von 1955 (zuletzt geändert 1960) - Baustufenplan Horn von 1955

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Diverse Ansätze von 5 versch. Entwurfsteams für eine behutsame Nachverdichtung auf Basis eines Workshopverfahrens
Art des Wohnens	- Mischung diverser Wohnformen, anteilig öffentliche geförderter Mietwohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen - Alle Haushaltstypen
Neues Planungsrecht	- Überwiegend erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Werkstattverfahren der BSW und des Bezirksamtes Hamburg-Mitte/Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit 5 Entwurfsteams und intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung von Nov. 2019 bis April 2021 - Derzeit Vorbereitung einer Rahmenplanung für den Stadtraum mit erneuter Bürgerbeteiligung (bis Mitte 2022) - Daran anschließend Identifizierung erster Projekte zur konkreten Umsetzung über neu einzuleitende B-Plan-Verfahren seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung oder – soweit möglich – Bauantragsverfahren auf Basis bestehenden Planungsrechts
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Der Stadtraum Horner Geest ist gekennzeichnet durch einen umfangreichen Wohnungsbestand der 1950er/1960er/70er Jahre, der nach wie vor günstige Mieten bietet, jedoch zunehmend erneuerungsbedürftig ist - Bis 2030 sollen zusätzliche Wohnungen für Familien und Single-Haushalte, ältere Menschen, Studierende und Auszubildende entstehen. Im „Zukunftsbild Stadtraum Horner Geest 2030“ sollen bestehende und zukünftige Planungen in einem Gesamtbild so zusammengeführt werden, dass die vorhandenen Qualitäten zu einem urbaneren und vielfältigeren Stadtteil weiterentwickelt werden können, der zugleich aber grün und bezahlbar bleiben soll - Abbau der den Stadtraum querenden 110 kV-Freileitung (nach derzeitigem Stand Umsetzung bis 2028) - Ausbau von Nahversorgungsangeboten und sozialer Infrastruktur erforderlich

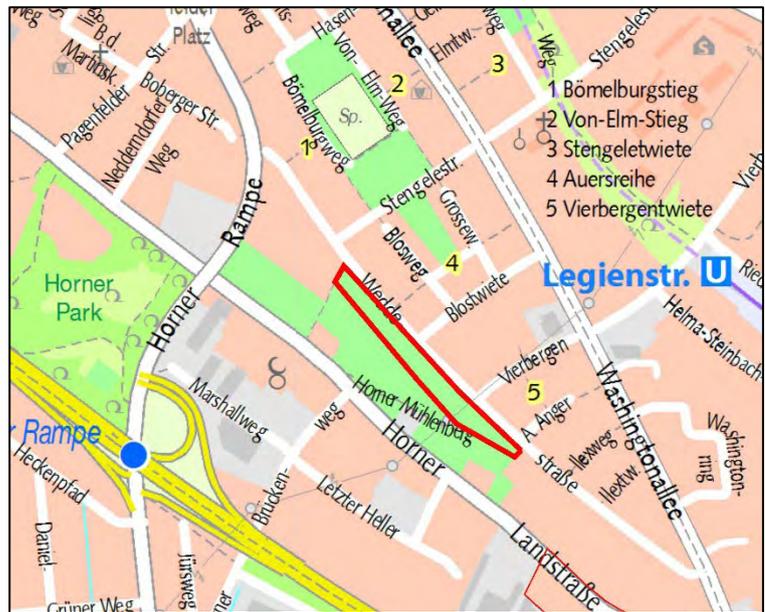
- Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Gewerbegebiete
- Fortlaufende Anpassung der Rahmenplanung mit integriertem Mobilitätskonzept unter Fortführung der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Horner-Geest-Landschaftsachse ist Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes und daher gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung wäre eine Kompensation zu leisten
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021



**HO 28 Projekt**  
**„Straßenbegleitende**  
**Bebauung südl.**  
**Weddestraße**  
**(Kleingärten) “**  
**(Horn)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 160
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich östlich Horner Rampe, südwestlich Weddestraße</li> <li>- Kleingartenanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgung durch Einkaufszentrum Horner Rennbahn und weiterem Einzelhandel Ecke Washingtonallee / Vierbergen gewährleistet</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Legienstraße und Horner Rennbahn und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Verkehrsanbindung über die B5 an die A1 sowie die Anschlussstelle Horner Kreisel an die A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt bzw. Anknüpfung an bestehende Fußwege des KGV und zur Hammer Landstraße</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Horn von 1955</li> <li>Darstellung: Fläche für besondere Zwecke („Hilfsschule“) und Grünfläche (Außengebiet) (keine Festsetzungen), deshalb Rechtsgrundlage § 34 / § 35 BauGB</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenrandbebauung als Stärkung des durch eine Baumallee geprägten Straßenraums der Weddestraße</li> <li>- Besondere Berücksichtigung möglicher Synergieeffekte mit der angrenzenden Blockbebauung an der Horner Rampe/Weddestraße (Nachverdichtung, Optimierung Infrastruktur) sowie der Lärmimmissionen durch die Horner Rampe und die Hammer Landstraße</li> <li>- Das Plangebiet reicht in südöstlicher Richtung bis zum Bestandsgebäude Weddestraße 76, da laut Stromnetz Hamburg davon ausgegangen werden kann, dass die in Verlängerung der Straße Vierbergen bestehende Hochspannungsleitung abgebaut werden kann.</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert); ggf. auch Teileigentum</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen, bevorzugt Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und die BSW in Auftrag gegebene Vorstudie für Neubebauung aus 2016 liegt vor</li> <li>- Laufende Gespräche mit Verfahrensbeteiligten</li> <li>- Einleitung eines B-Plan-Verfahrens seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in 2022</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse angesichts der Immissionen durch Verkehrslärm von Horner Rampe und Hammer Landstraße</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands</li> </ul>

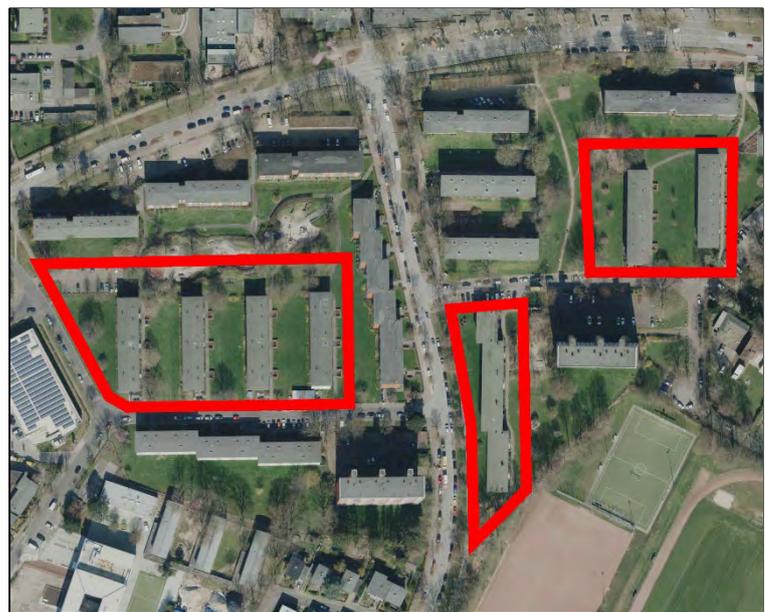
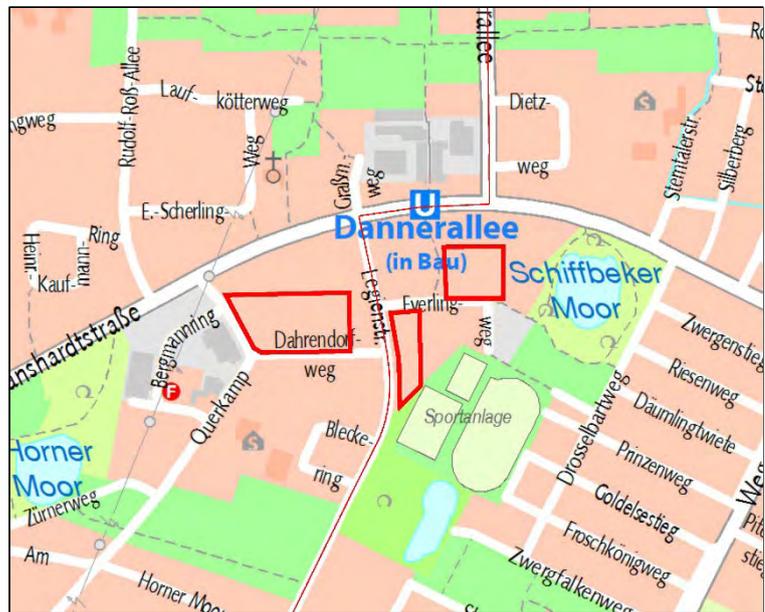
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Abstimmung mit den Interessen der Kleingärtner; der erforderliche Kleingartenausgleich ist vor Ort auf dem KGV-Gelände durch Optimierung vorzunehmen</li><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li></ul>
--	---



**HO 29 Projekt**  
**„Dahrendorf-/ Ever-**  
**lingweg“**  
**(Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	2,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 150
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen südlich des Einkaufszentrums Manshardtstraße und zwischen dem Horner und Schiffbeker Moor südlich der Manshardtstraße bzw. beiderseits der Legienstraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gewährleistet aufgrund nahe gelegener Discoun-ter am Querkamp sowie das direkt angrenzende EKZ Manshardtstraße</li> <li>- Schulen und Kitas im nahen Umfeld fußläufig wenige Schritte er-reichbar</li> <li>- Künftig gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Dannerallee in-nerhalb von 5 min fußläufig erreichbar) sowie im Bestand vor-handen zahlreiche Buslinien in der Manshardtstraße</li> <li>- Überörtliche Straßenverbindung über Manshardtstraße und fol-gend Schiffbeker Weg an Bundesautobahn A 24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 11 von 1965 Festsetzung: WR, 3-geschossig, geschlossene Bauweise

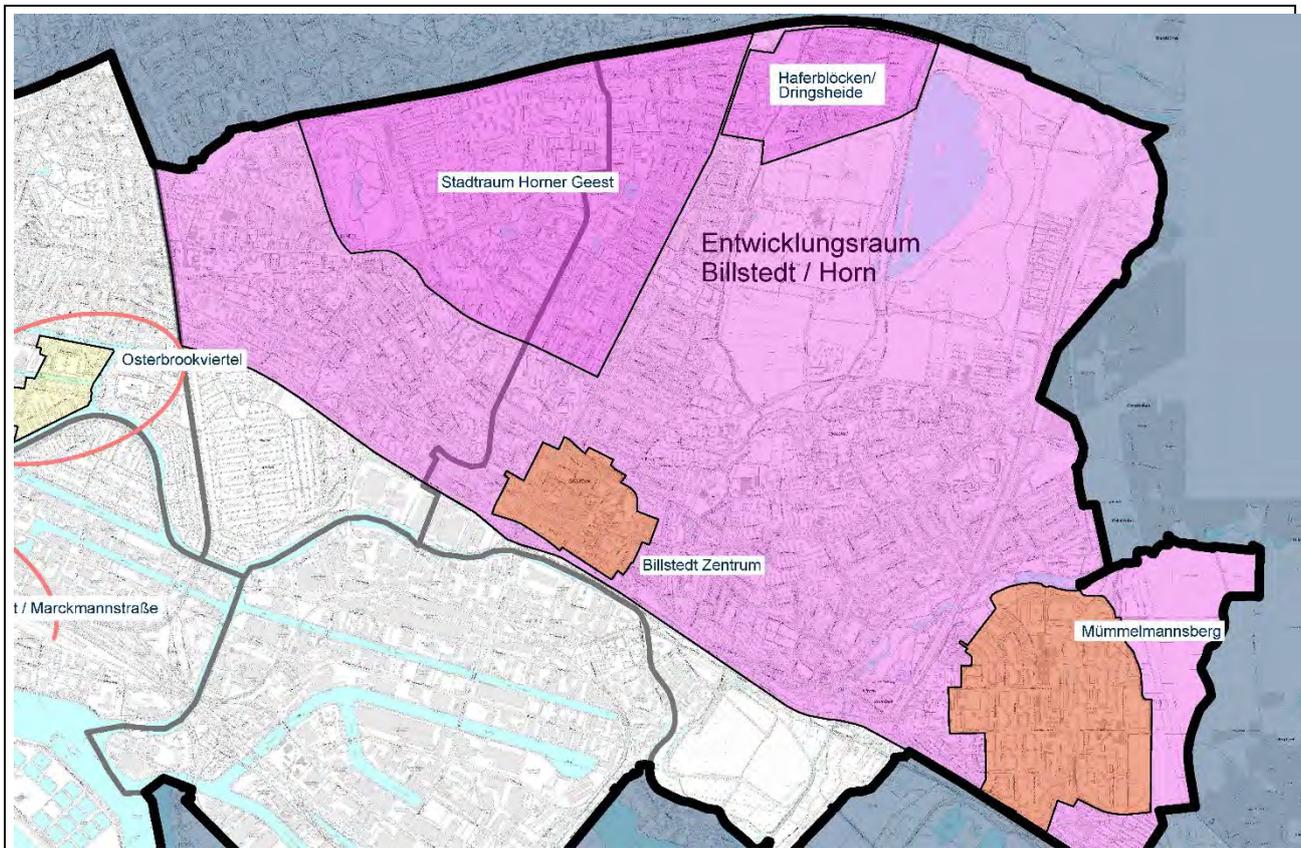
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Ein- bis zweigeschossige Aufstockung und bauliche Verlängerung vorhandener Wohnzeilen
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100 % im 1. Förderweg geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familienorientiertes Wohnen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grund-lage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiun-gen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Vorgespräche zwischen SAGA und Bezirksamt</li> <li>- Aktuell Klärung hinsichtlich von Maßnahmen betroffenen Baum-bestandes</li> <li>- Einreichung Bauantrag gemäß § 62 BauGB</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin-gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort ist aufgrund seiner Lage und der künftigen Nähe zur im Bau befindlichen U4-Verlängerung für neues Wohnen durch Nachverdichtung gut geeignet</li> <li>- Eine Herausforderung an das Neubauvorhaben stellt der Um-gang mit dem das Bestandsgebäude umgebenden dichten Baumbestand dar; hier muss in Zusammenarbeit mit dem Fach-amt Management öffentlicher Raum eine baumbestandsge-rechte Lösung erreicht werden</li> <li>- Im Zukunftsbild „Stadtraum Horner Geest 2030“ sollen beste-hende und zukünftige Planungen in einem Gesamtbild zusam-mengeführt werden</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bil-istedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitpla-nung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bil-istedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>



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

<b>Billstedt</b>			
<b>Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur</b>			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	71.077	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	19,7	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	18,3	14,3	18,0
Haushalte	35.168	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	47,0	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	22,2	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	30,7	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	16,9	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	4.200	2.117	2.522
<b>Wohnungsstruktur</b>			
Anzahl der Wohngebäude	8.096	24.345	256.273
Wohnungen	32.044	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	19,9	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	72,6	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	32,7	32,7	39,1
Sozialwohnungen	5.426	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	3.018	5.896	18.275
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020</i>			
<b>Integrierte Stadtteilentwicklung</b>			
			Einwohner
Entwicklungsraum Billstedt / Horn ( <i>keine Unterteilung der EW-Zahl nach Stadtteilen</i> )			107.767
Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg)			17.320
Sanierungsgebiet Billstedt-Zentrum			3.554

*Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)*



## Billstedt

Der Stadtteil Billstedt liegt im Osten des Bezirks. Auf einer Fläche von 16,9 Quadratkilometern leben hier seit den späten 1970er-Jahren rd. 71.100 Menschen. Billstedt ist damit einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Hamburgs. In den 1970er-Jahren wurden im Stadtraum Billstedt gleich mehrere großdimensionierte Wohnungsbauprojekte realisiert, so dass sich die Zahl der Bewohner:innen 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 2. Weltkrieg eine enorme Entwicklung. Aufgrund von großen Flächenreserven und günstigen Baulandpreisen entstanden hier u.a. mittlere und größere Siedlungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, aber auch in größerem Umfang Einfamilien- und Reihenhausbebauungen. Insofern sind die Wohngebiete in Billstedt heute sehr unterschiedlich strukturiert: Zu den größten Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau der 1950er/1960er Jahre, mit ihrer typischen drei- bis fünfgeschossigen Zeilenbebauung und einzelnen Punkthochhäusern, gehören das Gebiet nördlich und südlich der U-Bahnstation Merkenstraße. Überdies stellen die hochverdichteten Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre eine das heutige Stadtbild prägende städtebauliche Struktur dar. Hierzu zählen die Großwohnsiedlungen Mümmelmansberg, Jenkelweg / Archenholzstraße, Dringsheide, Sonnenland sowie das Gebiet um Kaltenbergen mit Geschosswohnungsbau in Form von Zeilenbauten und Kettenhochhäusern zwischen fünf und 16 Geschossen. Ebenso gibt es oft in unmittelbarer Nachbarschaft 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:innen Billstedts lebt heute in der Großsiedlung Mümmelmansberg. Dabei 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. 9 km verläuft und zukünftig eine durchgängige grüne Verbindung bis in die Innenstadt herstellen soll. Das Zentrum von Billstedt liegt südlich des Billstedter U-Bahnhofs. Neben dem Kundenzentrum des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und dem Bus- und U-Bahnhof befindet sich hier auch das Billstedt-Center als größtes Einkaufszentrum des Stadtteils mit überregionaler Bedeutung.

Der gesamte Stadtteil Billstedt mit Ausnahme der Bereiche südlich der 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. 2020/2021 fand eine zweite Bilanzierung und Fortschreibung des IEK Billstedt/Horn statt. Auf dieser Basis wurde die Gebietsentwicklung bis zum Jahr 2025 im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) verlängert. Leitbild der Stadtteilentwicklung ist nach wie vor die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens in Verbindung mit einer Verbesserung der dazugehörigen Infrastrukturangebote und insgesamt der Lebensqualitäten im Gebiet. In den zuständigen Quartiersbeiräten und in themenbezogenen Arbeitsgruppen können sich Bürger:innen und Einrichtungen des Stadtteils in den Stadtteilentwicklungsprozess einbringen und ihn mitgestalten.

Mit der RISE-Gebietsentwicklung werden Bestandsentwicklungen und Neubauvorhaben des Wohnungsbaus mit den öffentlichen und privaten Freiräumen, mit der verkehrlichen Anbindung, mit Mobilitätsthemen und Nahversorgung als auch mit wichtigen sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturvorhaben zusammen betrachtet und deren Realisierung gefördert. Im Rahmen der Stadtteilentwicklung wurden bereits wichtige Maßnahmen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Integrierten Stadtteilentwicklung umgesetzt.

Eine Sonderstellung nehmen die Sanierungsgebiete „Mümmelmannsberg“ und „Billstedt-Zentrum“ ein. Mümmelmannsberg wurde vor rund 50 Jahren als Großwohnsiedlung gebaut. Etwa 7.300 Wohnungen wurden im Zeitraum 1972 bis 1979 überwiegend mit öffentlicher Förderung erstellt; mehr als 2/3 davon sind auch heute noch geförderte Wohnungen. 1991 erfolgte die Anbindung an das U-Bahn-Netz. 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 Sanierung nach § 142 Abs. 4 BauGB wurden seit 1991 wichtige bauliche, soziale und kulturelle Maßnahmen erfolgreich durchgeführt. Besonders zu nennen ist 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 zwischenzeitlich fertiggestellten neuen Kaufhaus (mit Vollsortimenter, Café, Einzelhandel und Büroflächen). Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steuert und koordiniert das gesamte Verfahren und hat 2021 das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für Mümmelmannsberg im RISE-Fördergebiet Billstedt/Horn fortgeschrieben. Auf dieser Basis wurde die Verlängerung der Festlegung als Sanierungsgebiet bis Ende 2025 beschlossen. Schwerpunkte sind die Fortführung der energetischen Bestandssanierungen und der Entwicklungen im Zentrum einschließlich eines sozialen Quartierszentrums, verknüpft mit den Schulstandortplanungen und der geplanten städtebaulichen Arrondierung mit Wohnungsbau am östlichen Siedlungsrand (s.u.).

„Billstedt-Zentrum“ wurde im Mai 2017 als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 4 BauGB im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) förmlich festgelegt. Zuständig und verantwortlich für die Koordinierung, Durchführung und Steuerung des Sanierungsverfahrens ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Handlungsrahmen zur strukturellen Entwicklung und städtebaulichen Gestaltung des Billstedter Zentrums bildet das vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erarbeitete Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Billstedt-Zentrum mit Maßnahmenplan und Städtebaulichem Rahmenplan, das im Jahr 2021 erstmals fortgeschrieben wurde. Schwerpunkte der Gebietsentwicklung sind Umgestaltungen im öffentlichen Raum (Billstedter Hauptstraße und Reclamstraße mit Velorouten 8 und 14, Möllner Landstraße und Marktplatz), die Stärkung der Versorgungsfunktion sowie Wohnungsneubau und Bestandentwicklungen auf privaten und öffentlichen Teilflächen. Aus derzeitiger Sicht können im Zentrumsbereich in den nächsten Jahren auf rd. 10 Teilflächen insgesamt rd. 500 neue Wohnungen für unterschiedliche Haushalte geschaffen werden, die zugleich eine Belebung und Stärkung bestehender Nachbarschaften und auch eine positive Kaufkraftentwicklung bewirken. Auf drei Teilflächen sind die Entwicklungen bereits aktiv angeschoben.

Die Leitplanung (Senatskonzept) „Stromaufwärts an Elbe und Bille - Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ von 2014 hat den Hamburger Osten als einen Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung benannt, von denen gleich mehrere sog. Fokusräume im Stadtteil Billstedt liegen. Im Entwicklungsraum Billstedt-Horn befinden sich aktuell große und wichtige Potenzialflächen für neuen Wohnungsbau. Zahlreiche Standorte konnten zwischenzeitlich mobilisiert werden. Über das Bundesprogramm ‚Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung‘ werden im gleichen Flächenumgriff Projekte der sozialen Infrastruktur mit einem Fokus auf Bewegung realisiert. Damit haben die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und Planungen des Bezirks Hamburg-Mitte in den östlichen Stadtteilen eine gesamtstädtische Bedeutung erlangt und weitere Impulse erhalten, die an die Entwicklungsvorhaben der zurückliegenden Jahre anschließen.

Auf einer ehemaligen Schulfläche am Oststeinbeker Weg wurden inzwischen etwa 70 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau als Eigentumsmaßnahme fertiggestellt (B-Plan Billstedt 105). Nördlich der Möllner Landstraße am Schleemer Park wurden ca. 68 Wohneinheiten auf ehemals durch ein Versorgungsunternehmen genutzten Flächen fertiggestellt (davon 2/3 als frei finanzierte und 1/3 als öffentlich geförderte Mietwohnungen, Bebauungs-Plan Billstedt 107). Weiterhin wurden im alten Ortskern von Kirchsteinbek (Bebauungs-Plan Billstedt 111) auf einem ehemaligen Schulgelände 52 Wohnungen in Reihenhäusern, Stadtvillen und einem Mehrfamilienhaus mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen Anfang des Jahres 2021 fertiggestellt. In der aktuellen Umsetzung befindlich sind ebenso Reihenhäuser und Geschosswohnungen in der in den 1950er Jahren erbauten Siedlung am Dudenweg (Bebauungs-Plan Billstedt 112).

Im Zuge der hier verfolgten Nachverdichtung - unter Abriss von 45 Wohneinheiten - entstehen ca. 175 Wohneinheiten, davon 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau. Auf einem ehemals durch ein Bauunternehmen als Betriebshof genutzten Grundstücksteil ist des Weiteren beabsichtigt, ca. 145 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen zu errichten. 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. Die letzten verbliebenen Baulücken werden demnächst geschlossen. Das Quartier Haferblöcken bietet insbesondere jungen Familien eine neue Heimat mit rd. 270 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern.

Arrondiert wird diese Bebauung nun durch das neue Quartier „Östlich Haferblöcken“, das vor dem Hintergrund der Senatsdrucksache aus Herbst 2015 „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW)“ sich als neuer Wohnstandort (B-Plan Billstedt 113) in der Umsetzung befindet. 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. Jeweils etwa zur Hälfte entstehen Wohnunterkünfte für Geflüchtete mit Bleibeperspektive (für etwa 950 Menschen) und Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt in Hamburg (rd. 230 WE). Die Nutzung durch Geflüchtete ist auf längstens 15 Jahre begrenzt. Bereits innerhalb dieses Zeitraums sollen die Unterkünfte sukzessive in Wohnungen umgewandelt und der Vermietung an Hamburger Haushalte zugeführt werden. Das Gebiet wurde zeitgleich in die RISE-Förderung aufgenommen. So können neben den durch SAGA und zwei Genossenschaften zu verantwortenden Bauvorhaben wichtige Infrastrukturvorhaben parallel realisiert werden. Die „Grüne Mitte“ wurde bereits im Herbst 2019 eingeweiht und ist ein wichtiger Ort der Freizeitgestaltung und des nachbarschaftlichen Austausches. Der erste Bauabschnitt mit Unterkünften für Geflüchtete wurde bis Anfang 2020 fertig gestellt. Im Frühsommer 2021 wurde mit dem Bau des Hauses der Begegnung Haferblöcken begonnen. Parallel wurde im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Bebauungsplanverfahren Billstedt 113 für die Gesamtflächen erfolgreich abgeschlossen. Die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 Abs. 1 BauGB wurde im August 2021 erreicht.

2016 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau Eckpunkte für eine bauliche Erweiterung Mümmelmansbergs sowie für eine „Neuen Gartenstadt Öjendorf“ beschlossen. Für beide Standortentwicklungen wurde zwischen vier (jetzt drei) Konsortialpartnern und der FHH ein „Letter of Intent“ (LOI) geschlossen, der aktuell bis Ende 2023 fortgeschrieben wurde. Für beide 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 für die beiden Standorte 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, Klimaschutz und Klimaanpassung, Stadtbild und Freiraumqualitäten zu lösen. Beide Wohnungsbauprojekte mit zusammen etwa 2.500 Wohnungen stehen nunmehr nach intensiven Diskussionen, Voruntersuchungen, Grundlagenermittlungen und ersten Testentwürfen vor der Einleitung der wichtigen Qualifizierungsverfahren.

Für Mümmelmansberg steht aktuell eine grundsätzliche Klärung zum Flächenumfang an, bevor das städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden kann.

Für die Neue Gartenstadt Öjendorf wurde der aus den vorlaufenden Abstimmungen und Planungen hervorgegangene städtebauliche Rahmenplanentwurf im Jahr 2021 unter Einbeziehung diverser Fachplaner:innen

weiter qualifiziert. Der Stadtplanungsausschuss hat sich im Frühjahr 2021 diesem Konzeptentwurf angeschlossen und Eckpunkte für die Entwicklung festgehalten. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen aus 2021 werden im Jahr 2022 für 12 einzelne Baufelder hochbauliche Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Die weitere Ausarbeitung über diese Qualifizierungen mit ggf. erforderlichen Nachsteuerungen wird mit einem eigenen Beteiligungskonzept in verschiedenen Formaten mit der Öffentlichkeit kommuniziert. Daran anschließend wird der Funktionsplan erstellt, auf dessen Basis dann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann.

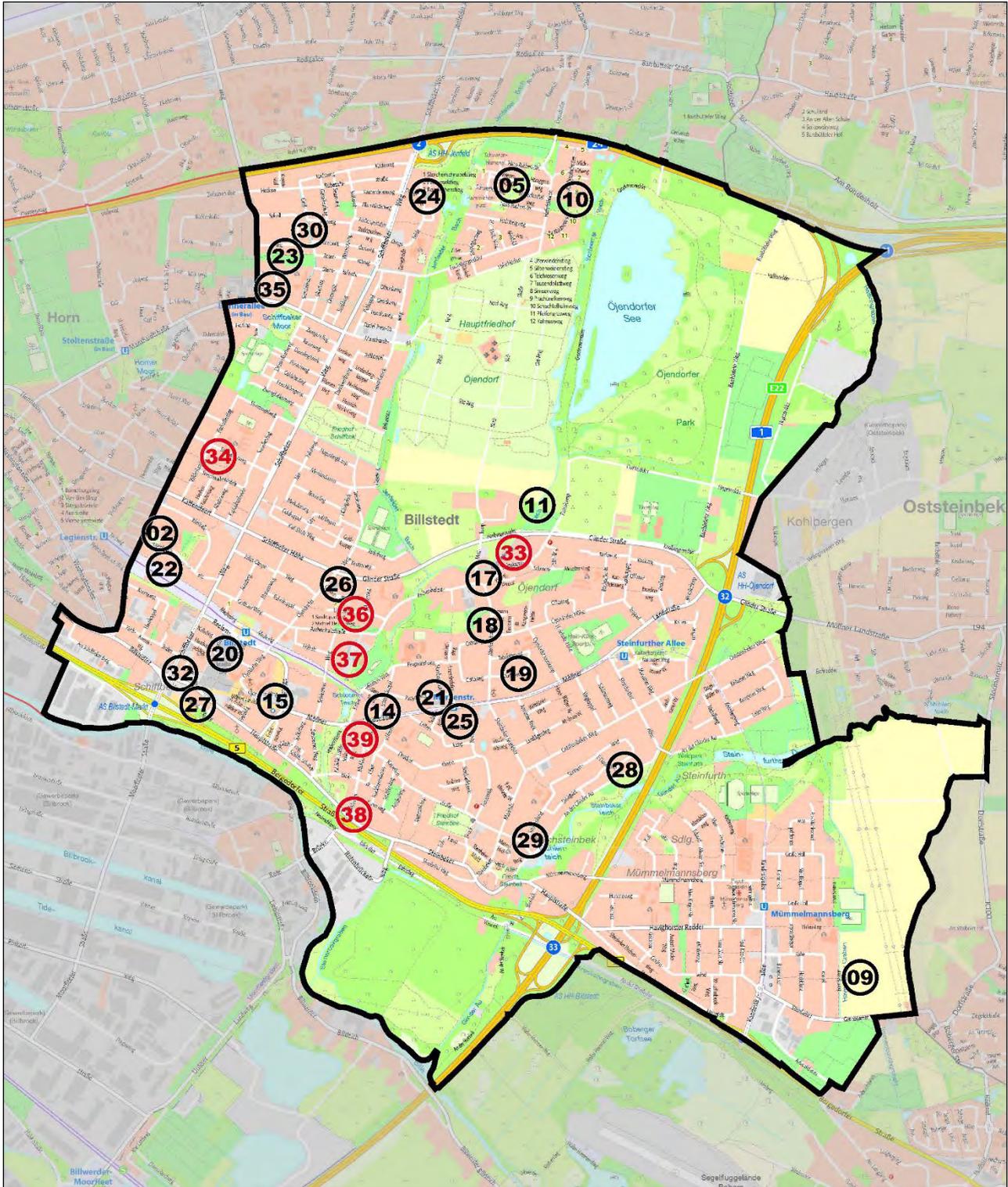
Darüber hinaus wird über die Rahmenplanung „Stadtraum Horner Geest 2030“ ebenfalls in Billstedt die Umsetzung von neuem Wohnungsbau bearbeitet - auf den Teilflächen östlich der Dannerallee sowie östlich Legienstraße/südlich Manshardtstraße (hierzu siehe Stadtteilbeschreibung Horn).

Schließlich ist das bereits in den 1990er Jahren verfolgte, aber seinerzeit nicht realisierte Projekt „Überbauung“ des U-Bahntrogs westlich U-Billstedt im Wohnungsbauprogramm als Potenzialfläche enthalten. 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 wurde in 2021 eine Machbarkeitsuntersuchung im Auftrag des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der BSW 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.

Mit Blick auf die sehr heterogene städtebauliche Struktur innerhalb dieses großen Stadtteils, seiner auch sozio-demografisch unterschiedlich geprägten Quartiere mit den spezifischen Stärken und Schwächen braucht es auch zukünftig eine am jeweiligen Standort konkretisierte Flächenmobilisierung und entsprechend differenzierte nachhaltige städtebaulich-hochbauliche Planung. Insbesondere sollen in Billstedt aufgrund der heute vorhandenen Sozialstruktur (s. jährliches Sozialmonitoring Hamburg) auch 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. über Nachverdichtungen und Neubaumaßnahmen weiter eine Durchmischung durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt (Beispiel Haferblöcken in direkter Nachbarschaft zur Dringsheide). Eine wohnungspolitische Strategie besteht darin, gezielt Angebote für unterschiedliche Haushalte und Altersgruppen (klassische Mietwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) zu schaffen. Darüber hinaus soll durch entsprechend attraktive Angebote (Beispiel Neue Gartenstadt Öjendorf) ein Zuzug insbesondere von Familien aus anderen Stadtteilen erreicht werden.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Billstedt



### Neue Potenzialflächen 2022

- BI 33 Reinskamp 9
- BI 34 Steinadlerweg 29-37
- BI 36 Gundermannstraße 8
- BI 37 Archenholzstraße 42
- BI 38 Billstedter Hauptstraße 141-143
- BI 39 Kapellenstraße 5-7

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- BI 02 Steinfeldtstraße 1 (Schulhof / Sportplatzfläche ReBBZ)
- BI 05 Haferblöcken
- BI 09 Östl. Siedlungsrand Mümmelmannsberg
- BI 10 Haferblöcken-Ost
- BI 11 Neue Gartenstadt Öjendorf
- BI 14 Möllner Landstraße 105
- BI 15 Möllner Landstraße 45-47
- BI 17 Reinskamp 1
- BI 18 Merkenstraße 27-37
- BI 19 Dudenweg
- BI 20 Suchraum „Billstedt-Zentrum“
- BI 21 Möllner Landstraße 123 / Neues Papyrus-Zentrum – Nachverdichtung & Neuordnung
- BI 22 Überbauung U-Bahn-Trog, westl. U-Billstedt
- BI 23 Dietzweg 4
- 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 32 Billstedter Hauptstraße 45
- BI 35 Dietzweg 2c- 15

**BI 02 Projekt**  
**„Steinfeldstraße 1**  
**(Schulhof / Sport-**  
**platzfläche ReBBZ)“**  
**(Billstedt)**

**aktuell keine  
 Realisierungschancen!**

Größe in ha	0,95
WE-Zahl insgesamt	ca. 55
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	ist zu prüfen
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich der U-Bahn-Station Legienstraße, Ecke Steinfeldtstraße / Legienstraße; westlich von ReBBZ und verschiedener sozialer Einrichtungen in ehemaligen Schulgebäuden</li> <li>- Sport- und Rasenbolzplatz, Schulhoffläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im Zentrum Billstedt und Legiencenter in 10 Min. fußläufig alternativ per Bus zu erreichen</li> <li>- Mehrere Kitas und Schulen in näherer Umgebung</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Legienstraße in 5 Min. erreichbar, Bushaltestellen in näherer Umgebung vorhanden)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über B5 und Horner Kreisel an A24 und in wenigen Min. über B5 an A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über kurze Stichstraße von Steinfeldtstraße; abhängig vom Bauungskonzept kann möglicherweise auf eine interne Erschließung verzichtet werden</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 43 von 1967</li> <li>Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche (Schule)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung eines Blockrandes durch Gebäuderiegel entlang der Legienstraße (ggf. in L-Form zur Steinfeldtstraße)</li> <li>- Ggf. Integration einer Kita in einem Einzelgebäude oder integriert in ein Wohngebäude</li> <li>- Zuwegung bei Einzelgebäude ggf. über den ehemaligen Schulhof</li> <li>- Einbindung einer mögl. Schulerweiterungsplanung ist offen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau; anteilig verdichtete Einfamilienhäuser (bspw. gestapelte Reihenhäuser)</li> <li>- Frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen (anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Junge Familien und Senior:innen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft werden</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche zwischen der BSB und dem Bezirksamt haben 2015/2016 und 2021 stattgefunden; im Kontext der aktuellen Schulentwicklungsplanung stehen die Flächen seitens BSB aus heutiger Sicht für Wohnungsbau nicht zur Verfügung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Fläche eignet sich für die Nachverdichtung für Wohnungsbau und die Anziehung neuer Bewohnergruppen zur Stabilisierung des Stadtteils; aktuell keine Realisierungsperspektive</li> <li>- Integration eines Kinderbetreuungsangebotes ist geplant</li> <li>- Die östlich der ehemaligen Schulgebäude angrenzende Parkanlage und der Spielplatz wurden 2012 erneuert</li> <li>- Lärmbelastung durch Straßenverkehr von Legienstraße</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)/ ehemaliges Schwerpunkt Quartier (Schiffbeker Berg – Legiencenter – Washingtonring) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

Größe in ha	14,5 (Plangebiet)
WE-Zahl insgesamt	270 (noch ca. 20)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2007 vor
Baubeginn	2011
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der A24, nahe des Öjendorfer Sees</li> <li>- Die Erschließung ist abgeschlossen, der überwiegende Teil der geplanten Wohneinheiten ist realisiert</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Jenfeld</li> <li>- Schulen und Kitas westlich und nördlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (zusätzlich notwendige Kitaplätze, gemäß fachplanerischer Vorgaben, wurden bei der Planung mit berücksichtigt)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle)</li> <li>- Straßenanbindung über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm</li> <li>- Anschluss an die BAB A24 westlich des Plangebiets über Schiffbeker Weg vorhanden</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ringartige Anliegerstraße von der Straße Haferblöcken mit Stichstraßen als Wohnhöfe und Wohnwege</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 103 von 2007 (zuletzt geändert 2011) Festsetzung: WR</li> </ul>

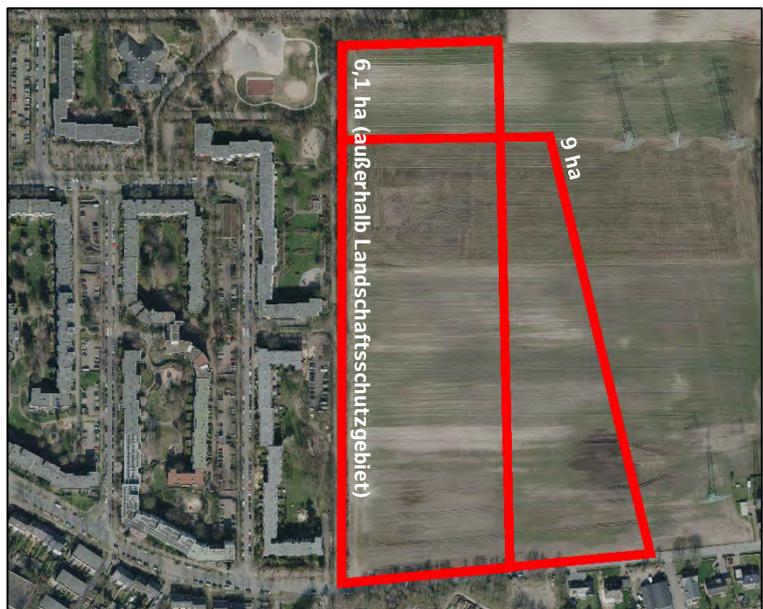
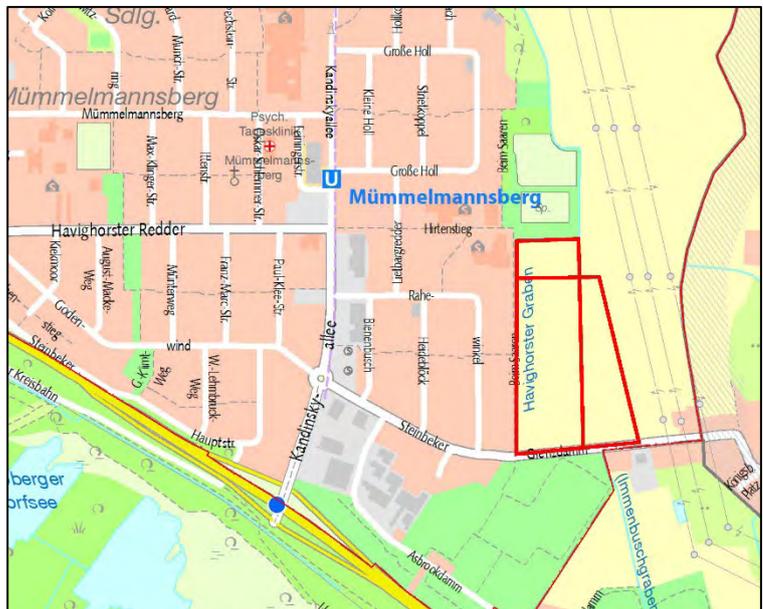
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend südorientierte, verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Erhaltung des Bereichs Raawischgraben</li> <li>- Neubau einer Kita im Rispengrasweg erfolgt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhäuser</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Junge Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung des Bebauungsplans Billstedt 103 mit Festsetzung WR war erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Bauabschnitt Nord: weitgehend umgesetzt; letzte verbliebene Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn</li> <li>- 2. Bauabschnitt Süd: weitgehend realisiert; letzte verbliebene Flächen im Bau bzw. vor Baubeginn</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Lage zum Öjendorfer See ist für Familien besonders geeignet</li> <li>- Umsetzung Nordteil (1. BA) gem. Ergebnis kombinierter Bauträger- und Architekten-Wettbewerb</li> <li>- Am Nordrand des Plangebietes teilweise Lärmbelastung von der Autobahn A24</li> <li>- Verpflichtender Anschluss an das Nahwärmenetz (gemäß Änderung Billstedt 103 nicht erforderlich bei Passivhaus-Standard oder bei sonstigen besonderen Umständen)</li> <li>- Nachbarlage zum neuen Quartier Haferblöcken-Ost</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im neuen RISE-Schwerpunkt-Quartier „Haferblöcken/Dringsheide“ sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	Abgrenzung des Plangebiets in Abstimmung
WE-Zahl insgesamt	ca. 360
Eigentümer:in	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	nein

*Hinweis:  
 Abgrenzung des Vorhabens  
 noch nicht final bestimmt*



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mümmelmannsberg</li> <li>- Ackerland</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten: Knapp 50 Ladengeschäfte, Haupteinkaufsmöglichkeiten entlang der Kandinskyallee (Discounter) und Vollsortimenter im Einkaufszentrum</li> <li>- Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden (Ausbau Kita-Plätze zu berücksichtigen)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Mümmelmannsberg, mehrere Buslinien)</li> <li>- Sportanlage „Beim Saaren“ nördlich angrenzend</li> <li>- Straßenanbindung über A1 (Abfahrt Billstedt) oder B5 (Bergedorfer Str.)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planstraße von Steinbeker Grenzdamm sowie Anbindung des Sportplatzes erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 69 von 2004</li> <li>Festsetzung: Grünfläche (Dauerkleingärten, Spielplatz), Straße</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Arrondierung durch Wohnungsneubau, max. 4-geschossige Bebauung im Übergangsbereich zur Bestandssiedlung, in Richtung Landschaftsraum nach Osten max. 2- bis 3-geschossig und stärker aufgelockert</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadthaus-/Reihenhausbebauung; untergeordnet Geschosswohnungsbau</li> <li>- Im Schwerpunkt eigentumsorientierter Wohnungsbau; anteilig öffentlich geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterschiedliche Haushaltstypen mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypologien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich</li> <li>- Änderung des FNP erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SenKo-Beschluss Ende 2016, auf dieser Basis LOI zwischen Konsortialpartner:innen und FHH</li> <li>- Diverse Gutachten und erste Testentwürfe liegen vor</li> <li>- Lfd. Berichterstattung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Stadtplanungsausschuss</li> <li>- Lfd. Öffentlichkeitsbeteiligung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung über den Sanierungsbeirat Mümmelmannsberg</li> <li>- Lfd. Gespräche zwischen Bezirksamt, Konsortialpartner:innen, BSW, BUKEA und weiteren Fachbehörden zu den zentralen Zielen und Inhalten der Standortentwicklung, dabei in Klärung: Abgrenzung des Plangebiets für Wohnen bzw. Bebauung</li> <li>- Aktuell (2021/22): Vorbereitung und Abstimmung der Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs; Erörterung und Abstimmung zentraler Vorgaben und inhaltlicher Klärungspunkte im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit Konsortialpartner:innen, Fachämtern und Fachbehörden im Herbst 2021</li> </ul>

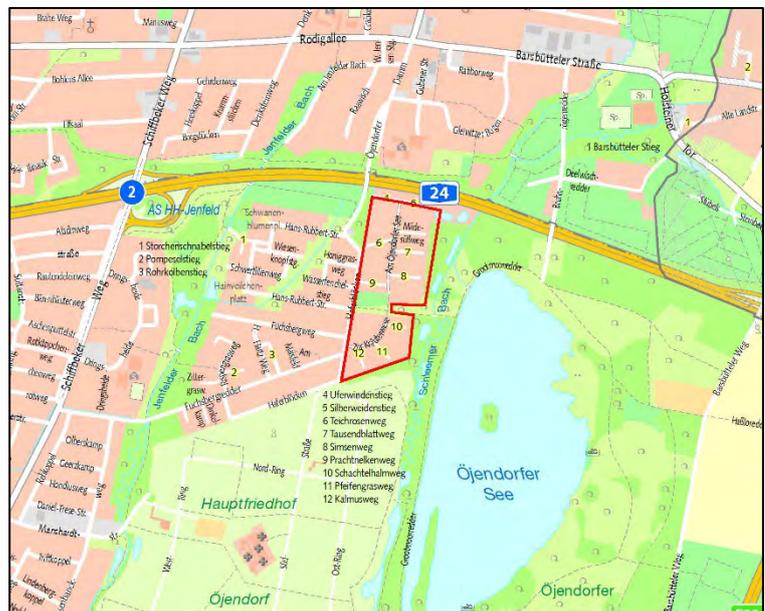
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung des FNP und Aufstellung eines neuen B-Plans auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachterverfahrens vorgesehen</li> <li>- Klärung der zukünftigen Anbindung der nördlich des Plangebiets gelegenen Sportanlage zwischen den bezirklichen Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirklicher Sportstättenbau, Sozialraummanagement und Management des öffentlichen Raumes und den Konsortialpartner:innen</li> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird mit den Konsortialpartner:innen für die einzelnen Baufelder städtebauliche Verträge schließen</li> <li>- Für das gesamte Plangebiet wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung einen B-Plan einleiten</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund seiner ruhigen Randlage und der Nähe zum Stadtteilzentrum Mümmelmannsberg (Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung) gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Berücksichtigung des Um- und Neubaus der Grundschule Raehwinkel</li> <li>- Sicherstellung Erschließung bis zur Sportanlage „Beim Saaren“ im Kontext der Neubauentwicklung</li> <li>- Schwierige Entwässerungssituation</li> <li>- Wohnungsbau soll mit Kleingärten kombiniert werden</li> <li>- Das Gebiet (Betrachtungsraum) liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest, Abgrenzung des Plangebiets für Wohnen / Bebauung ist in Klärung</li> <li>- Berücksichtigung der vorhandenen Hochspannungsleitungen und entsprechend einzuhaltender Abstände</li> <li>- Die Fläche liegt im förmlichen Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Mümmelmannsberg (Billstedt S3) und im im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt); die relevanten Fachziele sind in die weitere Standortplanung und -entwicklung einzubinden</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>



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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 8
WE-Zahl insgesamt	470 (noch 230)
Eigentümer:in	HIG/SAGA, Wohnungsbau- genossenschaften
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2021 vor
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südlich der A24 nahe des Öjendorfer Sees</li> <li>- Stilllegungsfläche Acker</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Dringsheide, EKZ Jenfeld</li> <li>- Schulen: Fuchsbergredder, Öjendorfer Damm</li> <li>- Kita-Flächen im B-Plan-Gebiet Billstedt 90 westl. angrenzend: Rispengrasweg, ggf. Fuchsbergredder, bei Bedarf weitere Kita im Plangebiet (Ausbau Kita-Plätze wurde berücksichtigt)</li> <li>- Haus d. Begegnung: im Plangebiet festgesetzt (in Umsetzung)</li> <li>- Mögliche Flächen für lokale Ökonomie</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bushaltestellen)</li> <li>- Straßenanbindung über Fuchsbergredder bzw. Öjendorfer Damm</li> <li>- Anschluss an die A24 über Schiffbeker Weg vorhanden</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stichstraße von Süden, Erschließung von Norden mit „Überlauf“ zum Haferblöcken, dadurch Bereich Wanderweg von Straßenquerungen frei gehalten; Feinerschließung mit Wohnwegen</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 90 von 1997 sowie Grünordnungsplan Festsetzung: Parkanlage (FHH)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend südorientierte, verdichtete Reihenhäuser als sog. Duplex-Häuser (i.d.R. 2-geschossig + Staffel) mit Erhalt der Knicks</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsmix wird aktuell zwischen Bezirk und BSW in Abstimmung</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Junge Familien (1. BA für Geflüchtete)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlich / über B-Plan Billstedt 113 (1. BA vorab gemäß §246 Abs. 14 BauGB genehmigt)</li> <li>- Änderung FNP und LaPro war notwendig</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Komplexes Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung im Januar 2016 durch Bezirksamt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführt</li> <li>- Ab März 2016 Umsetzung in Funktionsplan</li> <li>- B-Plan-Verfahren Billstedt 113 im März 2016 eingeleitet</li> <li>- Im Juni 2016 Begleitgremium zur Quartiersentwicklung durch Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eingerichtet</li> <li>- 2. BA: Vorweggenehmigungsreife des B-Plan-Entwurfs Billstedt 113 gem. §33 Abs. 1 BauGB am 03.08.2021 erreicht</li> <li>- Die Grüne Mitte ist als RISE-Schlüsselprojekt fertig gestellt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Lage zum Öjendorfer See für Familien besonders geeignet</li> <li>- Autofreie Quartiersmitte am Wanderweg mit großem Spielplatz</li> <li>- Umfangreiche vertragliche Regelungen erforderlich zur inneren/äußeren Erschließung sowie zum Bau der Lärmschutzwand auf dem bestehenden Wall zur Optimierung des Lärmschutzes an der BAB A24</li> <li>- Anschluss an bestehendes Nahwärmenetz möglich</li> <li>- Quartiersentwicklung inkl. Infrastruktur mit Bürgerbeteiligung im Rahmen UPW erfolgt parallel durch Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdr. 21/01547 vom 17.06.2021) ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen</li><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im RISE-Schwerpunktgebiet „Haferblöcken/Dringsheide sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li></ul> |
|--|--|



**BI 11 Projekt**  
**„Neue Gartenstadt**  
**Öjendorf“**  
**(Billstedt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	Insgesamt ca. 51; davon ca 19 Landschaftsachse
WE-Zahl insgesamt	ca. 2.200
Eigentümer:in	FHH + private
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich des alten Ortskerns Öjendorf und der Glinder Straße, südlich des Öjendorfer Friedhofs und des Öjendorfer Parks</li> <li>- Landwirtschaft, Flüchtlingsunterbringung Mattkamp, einzelne Wohngebäude, Gewerbebetrieb</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in größerer Entfernung (Dringsheide, Merkenstraße, Billstedt-Center)</li> <li>- Schulen und Kitas vor Ort (Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung über Buslinie 432 an Glinder Straße, weiter entfernt U2-Merkenstraße</li> <li>- Straßenanbindung über Glinder Straße zur A1 (Abfahrt Billstedt)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Billstedt von 1955 Festsetzung: unter Landschaftsschutz stehendes Außengebiet</li> <li>- Teilbebauungsplan 202 von 1961 Festsetzung: öffentliche Park- und Grünanlagen</li> <li>- Teilbebauungsplan 204 von 1961 Festsetzung: Fläche für besondere Zwecke (Friedhofserweiterung)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 unterschiedliche Baufelder (siehe aktueller Rahmenplanentwurf, Stand August 2021)</li> <li>- Schulneubau (Grundschule) projektiert</li> <li>- Nahversorgung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadthaus-/Reihenhausbebauung; Geschosswohnungsbau</li> <li>- Eigentumsorientierter Wohnungsbau sowie anteilig öffentlich geförderter und frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familienfreundlich, generationsübergreifend</li> <li>- Unterschiedliche Wohnformen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich</li> <li>- FNP- und LaPro-Änderung</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2016 Fachsymposium „Gartenstadt Öjendorf“ (Bezirksamt Hamburg-Mitte)</li> <li>- SenKo-Beschluss 2016, auf dieser Basis LOI zwischen Konsortialpartner:innen und FHH</li> <li>- 2017 Workshop bei der SAGA mit Bezirksamt, BSW und BUE</li> <li>- Diverse Grundlagenuntersuchungen und erste Entwurfsüberlegungen</li> <li>- 2020 vorgeschaltetes Workshopverfahren zur Ideensammlung / Rahmensetzung mit drei Büros (BSW/OD mit Bezirksamt)</li> <li>- 2021 Überarbeitung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptentwurfs des Büros BeL unter Einbindung Landschaftsplanungsbüro mit Fachteams</li> <li>- Berichterstattung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Stadtplanungsausschuss</li> <li>- Parallel lfd. Gespräche zwischen BSW (Oberbaudirektor), Bezirksamt, Konsortialpartner:innen und weiteren Fachbehörden zu</li> </ul>

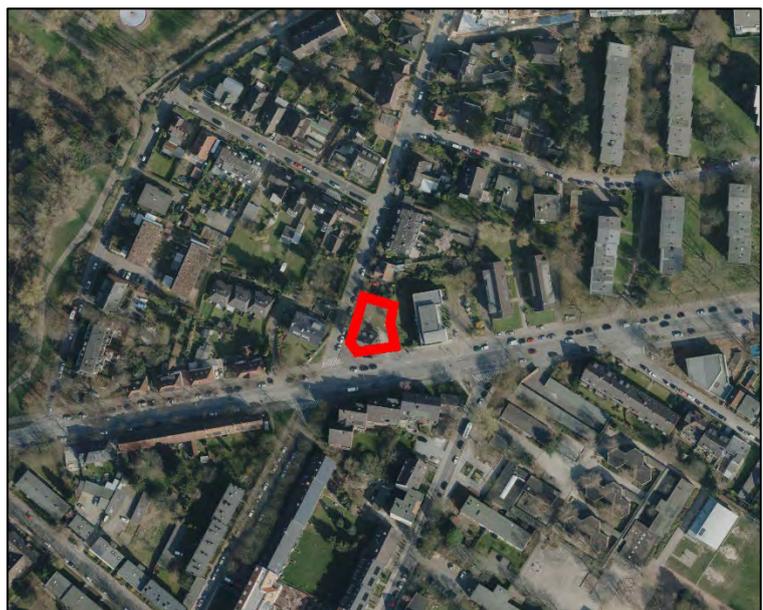
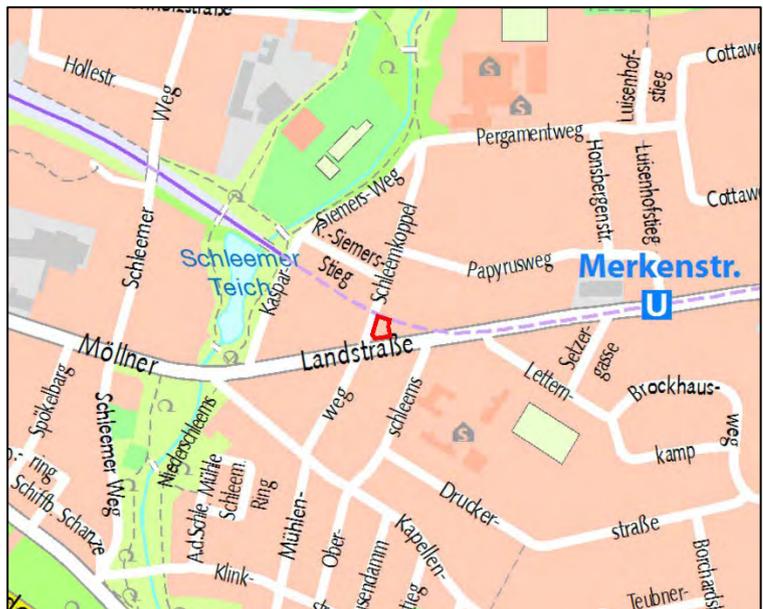
	<p>den zentralen Inhalten und jour fixe im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit Konsortialpartner:innen und BSW</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2022 Auslobung eines hochbaulichen Wettbewerbs für die einzelnen Baufelder und SenKo-Drs. in Vorbereitung</li> <li>- Einleitung eines neuen Bebauungsplans seitens Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in 2022 (mit Fortschreibung FNP und LaPro)</li> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird mit den Konsortialpartner:innen für die einzelnen Baufelder städtebauliche Verträge schließen</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der guten Anbindung über die Glinde Straße und der Nähe zum Öjendorfer Park gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Anspruchsvolle Siedlungsplanung im Übergang zu sensiblem Landschaftsraum (Landschaftsachse Horner Geest, Auenentwicklungsbereiche / Biotope entlang des Jenfelder und Schlee-mer Bachs), dem Öjendorfer Friedhof und Park</li> <li>- Der Betrachtungsraum steht unter Landschaftsschutz</li> <li>- Innovatives Mobilitätskonzept</li> <li>- Einbindung des derzeit in der Bearbeitung befindlichen Konzepts zur Entwicklung der Landschaftsachse Horner Geest</li> <li>- Auch gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“) ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen.</li> <li>- Berücksichtigung der durch die Glinde Straße verursachten Lärmimmissionen</li> <li>- Optimierung der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgung erforderlich</li> <li>- Aufhebung der Flüchtlingsunterkunft Matzkamp</li> <li>- Kleingartenersatz wird erforderlich</li> <li>- ggf. Suche neuer Waldentwicklungsflächen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>



**BI 14 Projekt**  
**„Möllner Landstraße**  
**105“**  
**(Billstedt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,07
WE-Zahl insgesamt	53
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



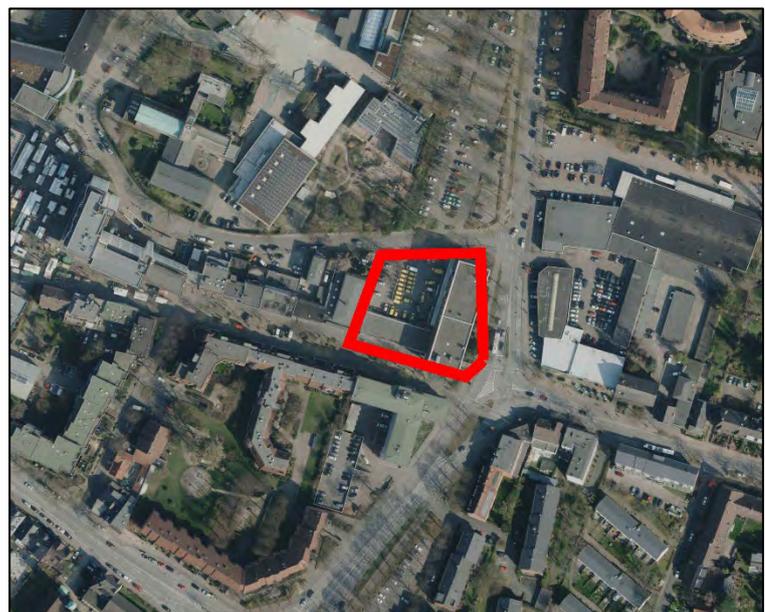
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich der Möllner Landstraße, am Beginn der Straße Schleemkoppel gelegen, östlich befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße, westlich der Schleemer Bach</li> <li>- Wohngebäude mit leer stehender Schankwirtschaft im Erdgeschoss</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten über das fußläufig erreichbare Zentrum Billstedt sowie das EKZ Merkenstraße</li> <li>- Kitas und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Stationen Billstedt und Merkenstraße innerhalb von 5-10 Min. fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen an der Möllner Landstraße)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Möllner Landstraße an die Autobahn A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 6 von 1968 Festsetzung: Sondergebiet-Läden 2-geschossig, geschlossene Bauweise sowie nachrichtlich U-Bahn-Trasse

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Abriss des vorhandenen Altbaus und Neubau einer mit der Schmalseite zur Möllner Landstraße ausgerichteten 4-geschossigen Wohnzeile in Anknüpfung an das östlich liegende Bestandsgebäude
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Kleinwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte / Studierende
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, das Vorhaben soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden, Befreiungen sind zu erteilen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sind erfolgt</li> <li>- Vorbescheid im März 2019 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und ergänzt die Reihe mehrgeschossiger Wohngebäude entlang der Möllner Landstraße</li> <li>- Für die im Kreuzungsbereich Möllner Landstraße, Schleemkoppel liegenden Wohnungen müssen die Anforderungen an den Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden</li> <li>- Beim Neubau ist das unter dem Grundstück vorhandene Tunnelbauwerk zu berücksichtigen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 15 Projekt**  
**„Möllner Landstraße**  
**47-49“**  
**(Billstedt)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,36
WE-Zahl insgesamt	159
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück liegt im Zentrum von Billstedt, am östlichen Eingang zur Fußgängerzone Möllner Landstraße / Ecke Reclamstraße; in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Billstedt</li> <li>- Postfiliale und Postpaketzentrum</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch das Billstedt-Center und zahlreiche Läden im Umfeld des Stadtteilzentrums</li> <li>- Kitas und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahnhof Billstedt innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über Reclamstraße und Schiffbeker Weg an die Bundesstraße B5 und die Bundesautobahn A24 angebunden</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 21 von 1968 Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude (Deutsche Bundespost)</li> <li>- Bebauungsplan Billstedt 91 (Textplan) von 1989 und Bebauungsplan Billstedt 108/Horn 48 (Textplan) von 2017 Festsetzung: Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Unternehmen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch und Verlagerung des Postverteilzentrums</li> <li>- Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses als straßenbegleitende Blockrandbebauung mit Ankernutzungen im Erdgeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau und mietpreisgedämpftes Studierendenwohnen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien, Singles und Studierende</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind zu erteilen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren ist abgeschlossen</li> <li>- Bauantragstellung auf Basis des Workshop-Ergebnisses ist im Februar 2021 erfolgt</li> <li>- LOI zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträger:in mit Vereinbarungen zum Bauvorhaben wurde im Mai 2021 geschlossen</li> <li>- Verlagerung des Postverteilzentrums durch DPDHL in einen Neubau (Billbrook) ist im Oktober 2021 erfolgt</li> <li>- Abbruchartrag wurde im September 2021 gestellt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017 und Fortschreibung 2021</li> <li>- 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</li> <li>- Aufgrund der Größe des Grundstücks kann eine mehrgeschossige Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Wohnformen sowie</li> </ul>

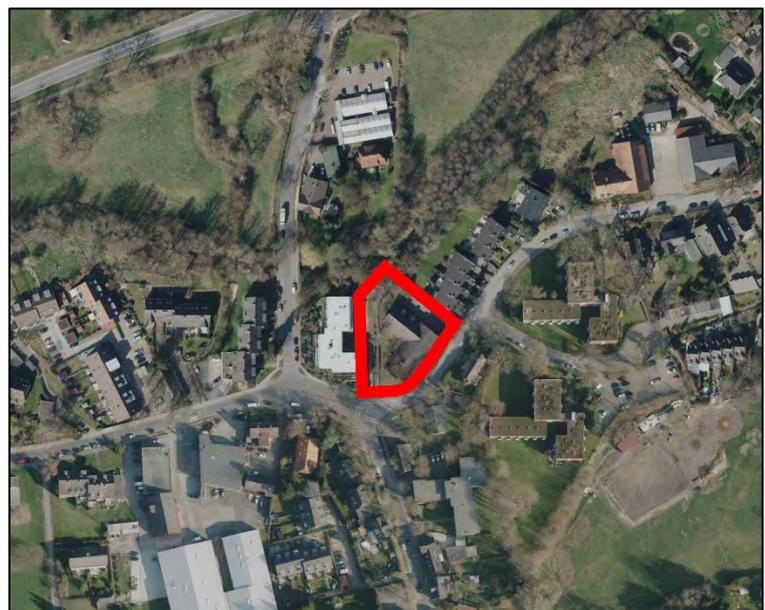
	<p>Einzelhandelsnutzungen und Postfiliale im Erdgeschoss untergebracht werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmbelastung von der Reclamstraße ist zu berücksichtigen</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet/Lebendige Zentren) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>



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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,21
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück liegt am nördlichen Ende der Merkenstraße im Übergang zur Straße Reinskamp, nördlich grenzen der Schlemmer Bach bzw. die Glinder Straße an</li> <li>- Bauernhaus und Freifläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der näheren Umgebung sind Nahversorgungsmöglichkeiten nicht vorhanden, kleinere Läden befinden sich entlang der Merkenstraße bzw. an der U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportplätze in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Bus-Haltestellen an der Merkenstraße sowie innerhalb von 10 Min. fußläufige Erreichbarkeit der U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die nahe Glinder Straße an die Autobahn A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 92 von 1955</li> <li>Festsetzung: WA, 1-geschossig, offene Bauweise, Erhaltungsbe- reich</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
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"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähig- keit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beur- teilt, Befreiungen sind erteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positiver Vorbescheid im Februar 2017 erteilt</li> <li>- Baugenehmigung im Juni 2021 erteilt</li> <li>- Bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück (Abbruch) laufend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Aufgrund der Größe des Grundstücks können auf dem Grund- stück alle dem Mehrfamilienhaus zugehörigen Nebenanlagen problemlos untergebracht werden</li> <li>- Das im Krieg beschädigte und wiederaufgebaute Gebäude wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, welcher Bezug zum historischen Vorbild nimmt (im B-Plan auf Basis des § 172 BauGB festgesetzter Erhaltungsbereich)</li> <li>- Der Neubau wird in ein bestehendes Wohnumfeld eingebunden und mit dem Reinskamp an einer ruhigen Wohnstraße errichtet</li> <li>- Zu dem bachbegleitenden Wald im Norden ist ein Abstand von 25 Metern zu berücksichtigen</li> <li>- Der nördliche Teil des Grundstücks wird aufgrund einer Über- schneidung mit dem 2. Grünen Ring als Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes dargestellt. Jedoch ist hier planungsrechtlich eine Bebauung zulässig. Bei Einhaltung des Planungsrechts wi- derspricht eine Bebauung nicht dem „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“</li> </ul>

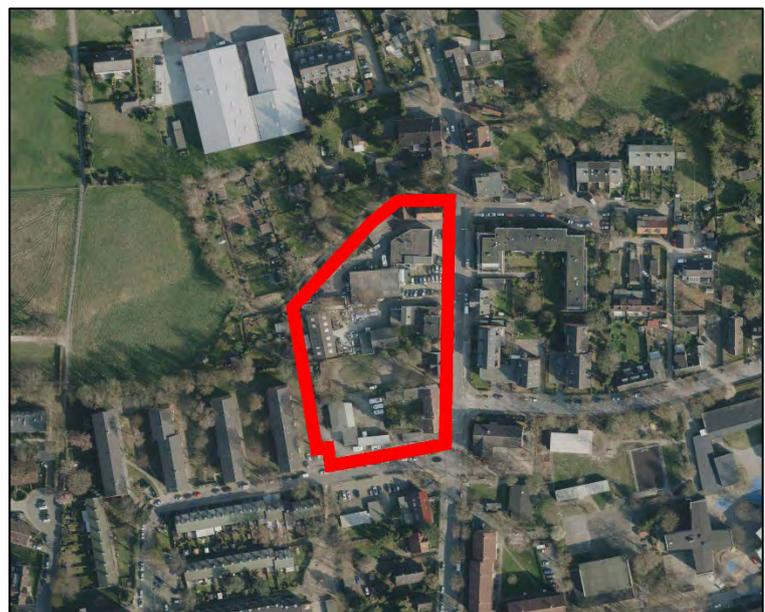
- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li></ul> |
|--|--|



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

**aktuell keine  
 Realisierungschancen!**

Größe in ha	1,01
WE-Zahl insgesamt	ca. 70
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja

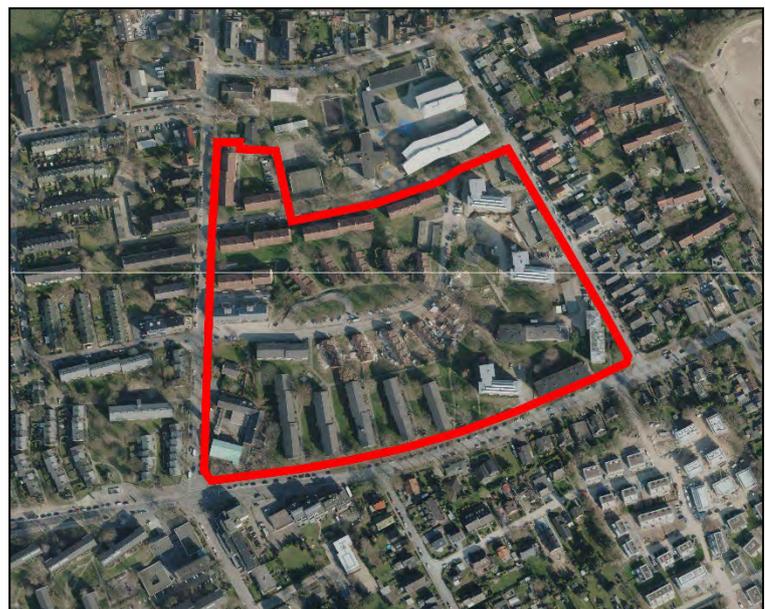


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet befindet sich an der Merkenstraße im alten Ortskern Öjendorf</li> <li>- Kleinteilige Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur sowie Wohnanteile</li> <li>- Zum Teil Leerstand, untergenutzte Grundstücksanteile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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mix aus Stadthäusern und Geschosswohnungsbau in kleinteiliger Bauweise</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinteiliger Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen; Schwerpunkt: Junge Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtplanungsausschuss hat 2015 einen Prüfauftrag an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung beschlossen</li> <li>- Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat ein erstes Gespräch mit Grundeigentümer:innen geführt</li> <li>- Im Kontext der gewerbepolitischen Ziele des Senates und aktueller Bewertung des Standortes seitens der BWI ist eine Konversionsplanung zu Lasten der GE-Festsetzung gem. aktuellem Planungsrecht nicht möglich</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Städtebaulicher Erhaltungsbereich und großer Baumbestand</li> <li>- Dörfliches Umfeld</li> <li>- Inanspruchnahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen für das Wohnen ist zu prüfen; ggf. Kompensationsflächen erforderlich</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

Größe in ha	ca. 8,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 190 (noch ca. 176, Rückbau insg. 45 WE)
Eigentümer:in	Wohnungsbaugenossenschaft
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2019 vor
Baubeginn	1. BA: seit 2017 restliches Plangebiet seit 2019 im Bau
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral in Billstedt, nördlich der Möllner Landstraße, zwischen Merkenstraße und Öjendorfer Steinkamp</li> <li>- 485 WE, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau</li> <li>- Kirche, Gemeindehaus, Pastorat, Grünfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einkaufszentrum Billstedt-Center etwa 1 km westlich des Plangebiets, ist fußläufig oder mit dem ÖPNV zu erreichen</li> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in der Merkenstraße</li> <li>- Stadtteilschule Öjendorf, Haus der Jugend und zwei Kitas im Umkreis von 500 m (zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen gemäß fachplanerischer Vorgaben wurde geprüft; Bedarf wird durch den Bestand gedeckt)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Merkenstraße in unmittelbarer Nähe, Buslinien in Möllner Landstraße und Merkenstraße in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Möllner Landstraße zur Anschlussstelle HH-Öjendorf zur A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Straßen Duden- und Tabulatorweg sollen tlw. umgestaltet, der Dudenweg verkehrsberuhigt umgebaut werden</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 112 von 2020</li> <li>- Festsetzung: WA, 2-/3-/7-geschossig; Gemeinbedarf Kirche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderate Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung auf Basis des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs durch tlw. Abriss und Neubau</li> <li>- Beibehaltung des prägenden, zentralen Angers und des überwiegenden alten Baumbestandes</li> <li>- Verdichtete Neubebauung um den Anger herum Ergänzung von 2- bis 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten am Öjendorfer Steinkamp</li> <li>- Zentraler Treffpunkt (Quartiersplatz) beim vorhandenen Waschhaus geplant</li> <li>- Ausbildung des Angers ohne Stellplätze als hochwertiger Aufenthaltsort und Identifikationspunkt in der Mitte des Quartiers (mit RISE-Förderung)</li> <li>- Umgestaltung des Dudenwegs zu einem tlw. verkehrsberuhigten Bereich, Sackgasse mit Wendehammer und fußläufiger Durchwegung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reihenhäuser / Geschosswohnungen, teilw. öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung des Bebauungsplans Billstedt 112 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet</li> <li>- Einleitung des B-Plan-Verfahrens im Sommer 2016</li> <li>- Feststellung und Inkraft seit 2020</li> <li>- Realisierung in mehreren Bauabschnitten</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

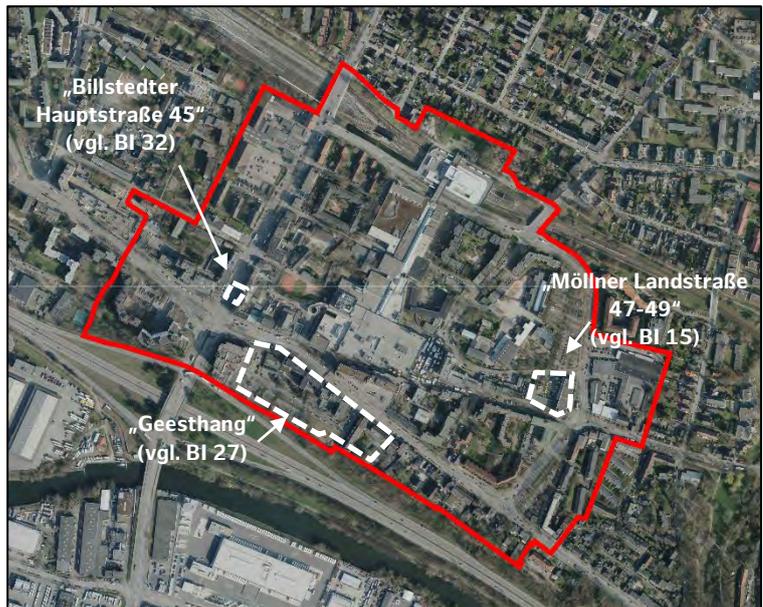
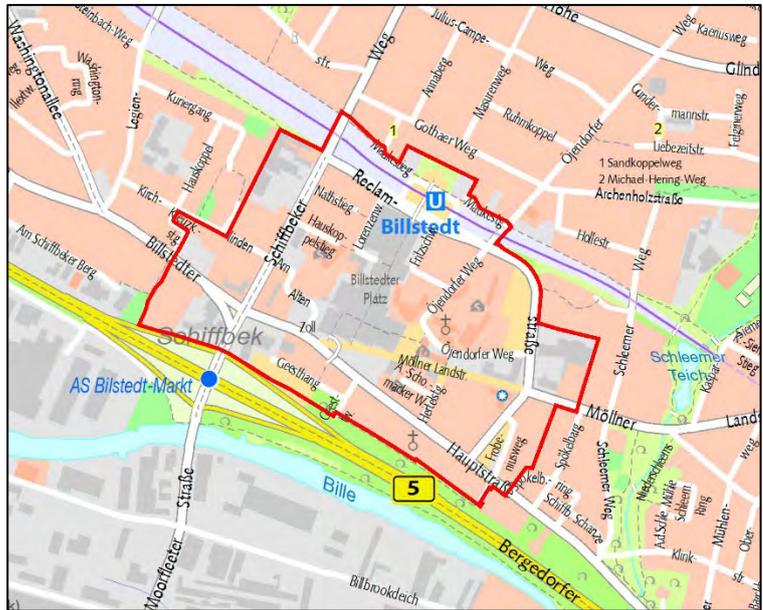
- Integrierte Lage
- Fläche gut geeignet für die Nachverdichtung im Wohnungsbau
- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021



**BI 20** Suchraum  
**„Billstedt-Zentrum“**  
 (Billstedt)

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 47
WE-Zahl insgesamt	ca. 200 (zzgl. BI 15, BI 27 und BI 32)
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2022 (Teilflächen)
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrum Billstedt („Übergeordnetes Zentrum Billstedt“ / Bezirksliches Nahversorgungskonzept)</li> <li>- Zentrale Nutzungen wie Billstedt-Center, Fußgängerzone Möllner Landstraße, Billstedter Marktplatz sowie Gemeinbedarfs-, Wohn-, Gewerbe- und Straßenflächen, z.T. untergenutzt</li> <li>- Strukturelle Defizite (Bebauung, öffentlicher Raum, Wegebeziehungen) und Funktionschwächen (Nutzungsbesatz)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten und Einzelhandel im Billstedt-Center; zahlreiche Läden im Umfeld</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung: U-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar</li> <li>- Schulen und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt)</li> <li>- Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Erschließung in Abhängigkeit der betrachteten Teilräume und des städtebaulichen Konzeptes ist zu schaffen</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> <p>Festsetzungen: v.a. Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Gewerbegebiet sowie u.a. tlw. Parkflächen und Gemeinbedarfsflächen</p>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung auf Streuflächen im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet) überwiegend als Mischnutzung aus Wohnen und Einzelhandel</li> <li>- Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen, Studierende, Senioren und Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtlich verschiedene B-Pläne erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulicher Rahmenplan 2022+ und 2030 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wurde unter Einbezug verschiedener Fachbelange und der Öffentlichkeit erarbeitet; Konkretisierungen von städtebaulichen Konzepten auf 14 Teilflächen durch Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Integrierte Lage
- Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017 und Fortschreibung 2021 und Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021
- 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 von Planungen zu berücksichtigen
- Berücksichtigung vorhandenen Baumbestands
- Kompensation für weggefallene Parkplätze im Rahmen des Parkraumkonzeptes für Billstedt Zentrum (u.a. Bewohnerparken, Parkraumbewirtschaftung) notwendig
- Verlagerung von Gewerbebetrieben und Gebäudeabbrüche für Umstrukturierungen notwendig (Ersatzflächenbedarfe)
- Der Suchraum überschneidet sich im Norden und im Süden kleinflächig mit der Flächenkulisse des Grünen Netzes. Die betroffenen Bereiche sind gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) von Bebauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung wäre eine Kompensation zu leisten
- Der Suchraum liegt im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet/Lebendige Zentren) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“



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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,32
WE-Zahl insgesamt	ca. 84
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



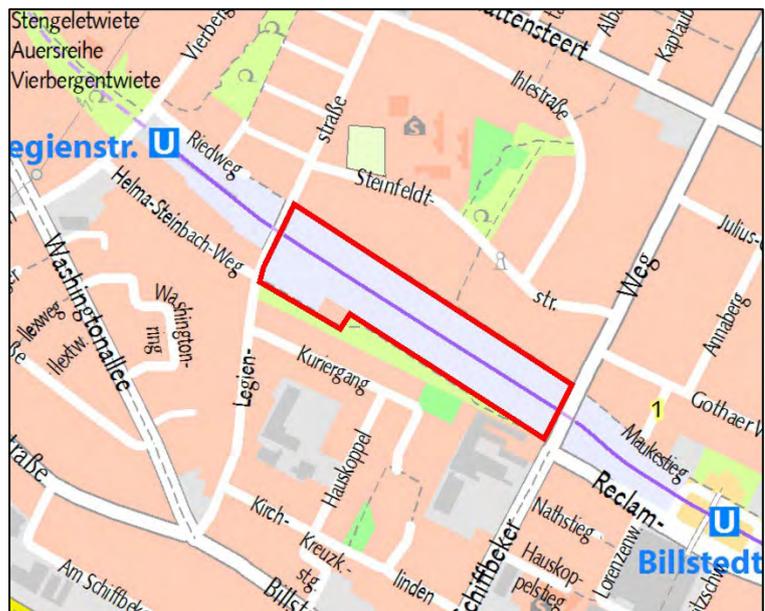
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich der Möllner Landstraße und erfasst den westlichen U-Bahn-Zugang Merkenstraße</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Zwei Wohnhochhäuser, Discounter, kleinteiliger EZH, Stellplatzanlagen</li> </ul>
Infrastruktur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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortverträgliche Modernisierung der Einzelhandelsflächen</li> <li>- Moderate Nachverdichtung durch Wohnungsneubau über den zentralen Gebäudesockel mit seinen EZH-Flächen</li> <li>- Neuordnung und Umgestaltung der Außenbereiche mit Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen sowie Schaffung von Spiel- und Freiflächen auf dem Areal</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts über Testentwürfe des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Positiver Vorbescheid liegt vor</li> <li>- Laufende Gespräche des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit Eigentümer:in, u.a. über einen städtebaulichen Vertrag</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Hohe Bedeutung des lokalen Nahversorgungsstandortes für das Quartier</li> <li>- Hohe Lagegunst sowohl für EZH als auch für Wohnungsneubau</li> <li>- Lärmbelastung durch Möllner Landstraße ist im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen zu berücksichtigen</li> <li>- Erschütterungen durch die U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen</li> <li>- Erhebliches Optimierungspotenzial der derzeit defizitären Außenraumgestaltung (u.a. durch Verlagerung der PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage)</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 4,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 450
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen den U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Legienstraße</li> <li>- Derzeitige Nutzung: U-Bahn-Anlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestellen Billstedt und Legienstraße fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Verkehrsnetzanbindung (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über Schiffbeker Weg</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenausbau nördlich des U-Bahn-Troges notwendig</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 86 / Horn 44 von 1997 Festsetzung: WA, 4- bis 6-geschossig, Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesheim“</li> <li>- Umfangreiche Auflagen zu Umfang und Qualität der Begrünung, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deckelung des bis zu 80 m breiten U-Bahn-Troges</li> <li>- Wohnungsneubau in geschlossener Bauweise mit Tiefgaragen und Wohnhöfen oberhalb der U-Bahn-Anlagen</li> <li>- Ergänzende Bebauung im Südwesten an der Legienstraße mit möglicher Gemeinbedarfsnutzung</li> <li>- Verknüpfung der privaten Wohnhöfe und Freianlagen mit der südlich angrenzenden Parkanlage</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen, auch eigentumsorientiert und Sonderwohnformen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche mit potenziellen Investor:innen und Wohnungsbau-träger:innen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Baukonstruktive und finanzielle Herausforderung der großflächigen Überbauung des U-Bahn-Troges</li> <li>- Zwischenzeitlich erfolgter Neubau einer HHA-Werkstatt im westlichen Bereich</li> <li>- Aufwertung der angrenzenden Wohnquartiere durch verbesserten Lärmschutz gegenüber der U-Bahn-Anlage und Überwindung der heutigen räumlichen Zäsur im Stadtteil</li> <li>- Das große Flächenpotenzial für unterschiedlichen Wohnungsneubau bietet Anknüpfungspunkte für eine Belebung des Billstedter Zentrums durch neue Haushalte</li> </ul>

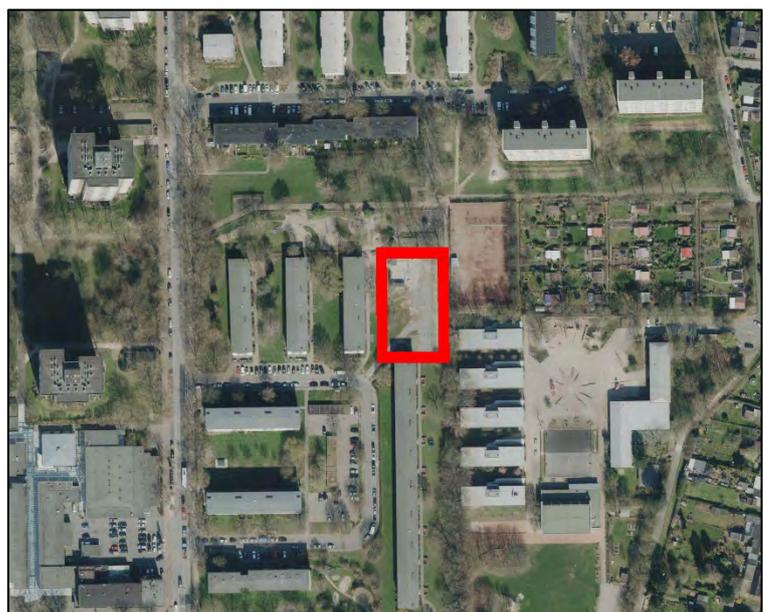
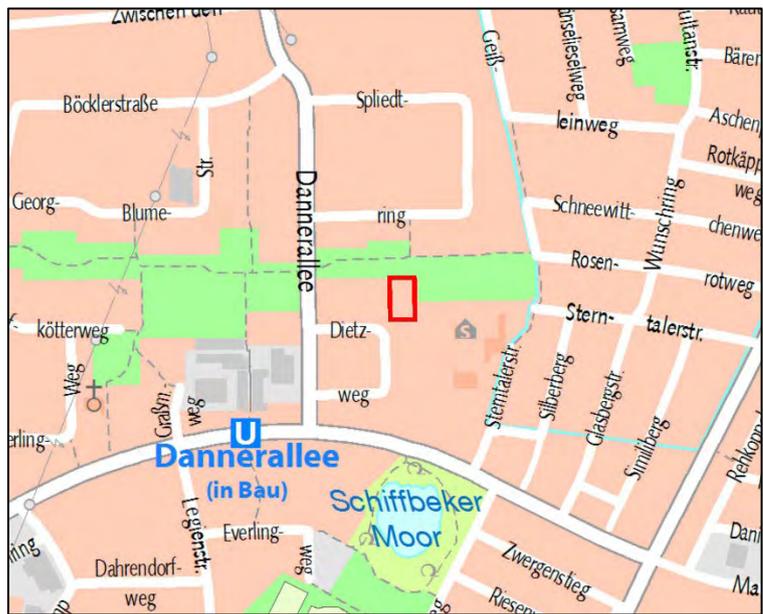
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- Direkt angrenzende Nutzung „Interkultureller Garten Bilstedt“ 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 Bilstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“
- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Bilstedt/Horn - Fortschreibung 2021



**BI 23 Projekt  
 „Dietzweg 4“  
 (Billstedt)**

Größe in ha	0,55
WE-Zahl insgesamt	30
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2020
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Quartier Dietzweg östlich der Dannerallee sowie nördlich des Horner Moor und ist nahe des Gebäudes Nr. 4. verortet</li> <li>- Stellplatzanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Quartier Dietzweg grenzt direkt östlich an das EKZ Manshardtstraße, hierdurch gute Nahversorgungslage</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft, Sportplätze in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bus-Haltestelle Dannerallee direkt südlich des Dietzwegs)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Manshardtstraße und Schiffbeker Weg an die Autobahn A24)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 19 von 1968</li> <li>- Festsetzung: Öffentliche Straßen, Plätze, Wege; hier: Stellplätze und nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An heutiger Bestandsbebauung ausgerichtete Nachverdichtung auf bisher als Stellplatzanlage genutzter Fläche</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wurde auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind erteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid Ende 2016 erteilt</li> <li>- Baugenehmigung im November 2018 erteilt</li> <li>- Im Bau seit Februar 2020</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Flächenpotenziale für Wohnungsneubau bieten Anknüpfungspunkte für die Verlängerung der U-Bahn-Linie Horner Geest</li> <li>- Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen für eine Nachverdichtung mit weiteren Wohnhäusern besonders geeignet</li> <li>- Sportanlagenlärm ist zu untersuchen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt), im Umgriff des „Zukunftsbildes Stadtraum Horner Geest 2030“ und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	ca. 58
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

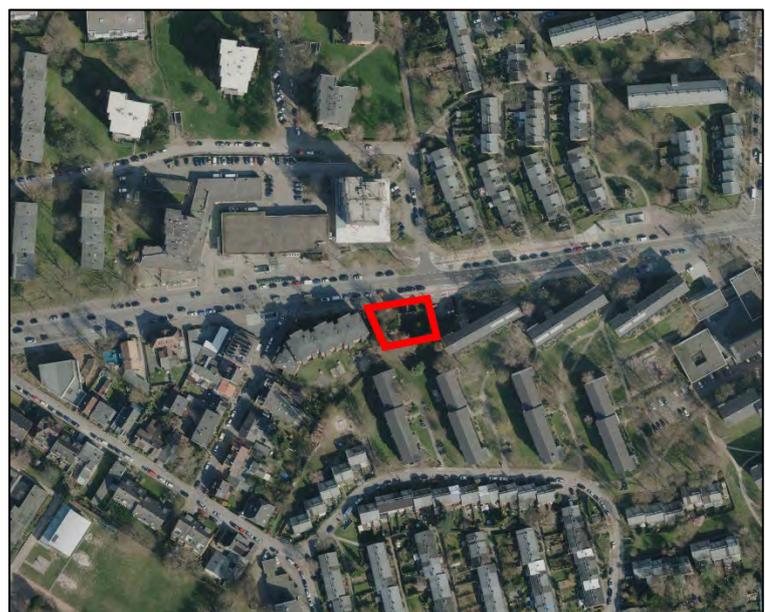
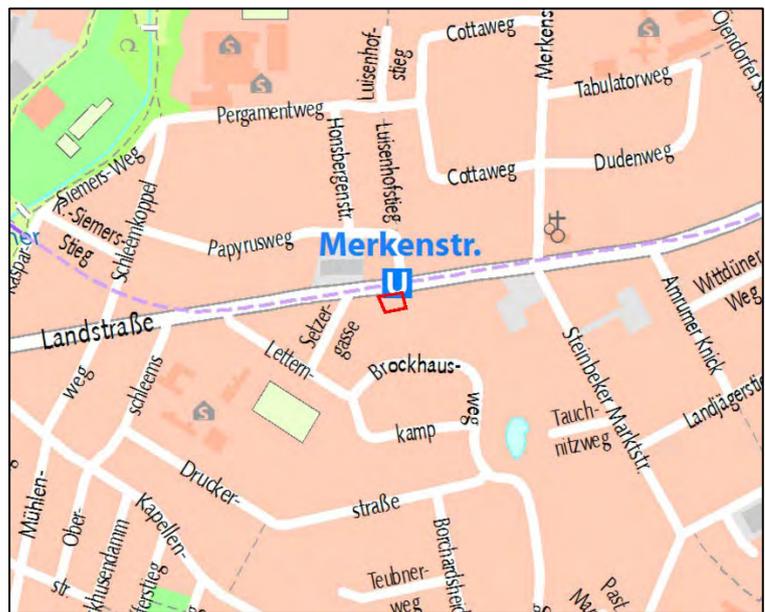


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich der Straße Dringsheide auf Höhe der Gebäude Nr. 38</li> <li>- Parkpalette</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Quartier Dringsheide grenzt direkt an das kleine Nahversorgungszentrum Schiffbeker Weg 230</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bus-Haltestellen im Schiffbeker Weg)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Schiffbeker Weg mit Anschluss an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 46 von 1970</li> <li>Festsetzung: Flächen für Garagen, 2-geschossig, Anpflanzgebote</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An heutiger Bestandsbebauung ausgerichtete Nachverdichtung auf bisher für Stellplätze genutzter Fläche</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind zu erteilen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid mit negativem Inhalt im April 2018 erteilt</li> <li>- Bauanträge im Februar 2018 gestellt, seitens des Fachamtes Bauprüfung im Juni 2018 ablehnender Bescheid erteilt, seither seitens der SAGA vorerst nicht weiterverfolgt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Flächenpotenziale für Wohnungsneubau bieten Anknüpfungspunkte für die Verlängerung der U-Bahnlinie Horner Geest</li> <li>- Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen für eine Nachverdichtung mit weiteren Wohnhäusern besonders geeignet</li> <li>- Konflikte mit dem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand und der Abweichung von den festgesetzten Anpflanzgeboten sind zu klären</li> <li>- Antrag wegen Überbauung als für Stellplätze ausgewiesener Fläche und nicht nachgewiesen hergestellten Ersatzes als berührter Grundzug der Planung abgelehnt</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im neuen RISE-Schwerpunkt-Quartier „Haferblöcken/Dringsheide“ sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 25 Projekt  
 „Möllner Landstraße  
 130“  
 (Billstedt)**

Größe in ha	0,12
WE-Zahl insgesamt	20
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

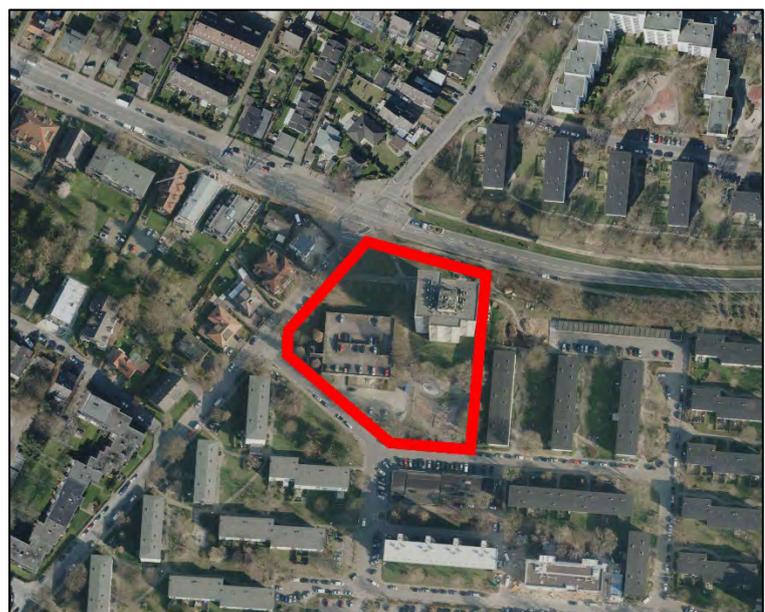


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche grenzt direkt südlich an die Möllner Landstraße sowie an den Zugang zur U-Bahnhaltestelle Merkenstraße östlich der Setzergasse</li> <li>- Einfamilienhaus</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestelle Merkenstraße direkt angrenzend)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Möllner Landstraße östlich an die Autobahn A1 und westlich weiter über die Billstedter Hauptstraße an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 10 von 1964</li> <li>Festsetzung: Öffentliche Straßen, Wege, Plätze</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss des vorhandenen kleinen Wohnhauses und Neubau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen Wohnungsneubaus</li> <li>- In Anlehnung an die westliche Bebauung 5-geschossige Neubebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien sowie kleine Haushalte
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positiver Vorbescheid im März 2017 erteilt</li> <li>- Laufendes Baugenehmigungsverfahren, Bescheidung steht bevor</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Vorhandener Baumbestand</li> <li>- 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</li> <li>- Bei der Planung ist die Lärmeinwirkung durch die Möllner Landstraße zu berücksichtigen</li> <li>- Erschütterungen durch die U-Bahn-Trasse sind zu untersuchen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 26 Projekt**  
**„Öjendorfer Weg 56“**  
**(Billstedt)**

Größe in ha	0,9
WE-Zahl insgesamt	60
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja

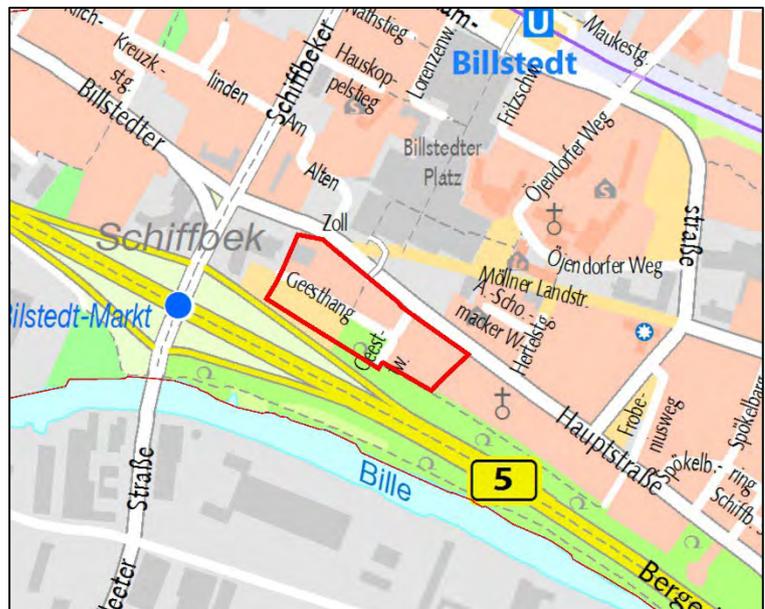


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen Glinder Straße, Öjendorfer Weg und Gundermannstraße</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Stellplatzanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der nächstgelegene Versorgungsbereich für tägliche, periodische und aperiodische Bedarfe befindet sich im Billstedt-Center und der Fußgängerzone</li> <li>- Schule Kitas und Sportplätze in der Nachbarschaft vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestelle Billstedt und Bushaltestellen in der Schiffbeker Höhe und im Öjendorfer Weg fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über Schiffbeker Höhe und Schiffbeker Weg</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Neubebauung werden Fußwegeverbindungen neu geordnet</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 8 von 1964</li> <li>- Festsetzung: Grünfläche, öffentliche Straßenfläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung durch zwei 5-geschossige Zeilenbaukörper in Anlehnung an die vorhandene Bestandsbebauung</li> <li>- Verbesserung der Erschließung und Wegeverbindungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiedene Haushaltstypen, jedoch überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen erteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positiver Vorbescheid im Juli 2017 erteilt</li> <li>- Baugenehmigung im September 2020 erteilt</li> <li>- Neuerlich laufendes Bauantragsverfahren seit Juni 2021 wegen erfolgter Änderungen in der Fassadengestaltung, Ergänzungsbescheid im September 2021 hierzu erteilt</li> <li>- Seit November 2021 im Bau</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage mit guten Nachverdichtungsmöglichkeiten</li> <li>- Für die wegfallenden Stellplätze werden im näheren Umfeld Ersatzstellflächen geschaffen</li> <li>- Lärmbelastung von der Glinder Straße ist im Zuge der weiteren Konkretisierung von Planungen zu berücksichtigen</li> <li>- Im Rahmen der Baumaßnahme muss ein bestehender Spielplatz aufgegeben und am Ort qualitativ neu errichtet werden</li> <li>- Erhaltenswerter Baumbestand betroffen; Ersatzpflanzungen sind vor Ort vorzunehmen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

Größe in ha	4,0
WE-Zahl insgesamt	Teilfläche 1 ca. 100 Teilfläche 2 ca. 250 (Rückbau ca.150)
Eigentümer:in	FHH, Wohnungsbaugenossenschaften und private
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2024 (Teilfläche 1); Rest derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Zentrum Billstedt</li> <li>- Hotel-, Gewerbe-, Gemeinbedarfs-, Einzelhandels- und Wohnnutzung entlang Schiffbeker Weg und Billstedter Hauptstraße, öffentliche Parkplätze am Geesthang, ungenutzte Gewerbefläche Geesthang/Geesttwiete</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten und Einzelhandel im Billstedt-Center; zahlreiche Läden im Umfeld</li> <li>- Schulen und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt)</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar)</li> <li>- Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße B5 und Bundesautobahn A24) über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich, Verlegung der Wendekehre
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Billstedt von 1955, Teilbebauungsplan TB 98 von 1958, Bebauungsplan Billstedt 23 von 1972, Textplan Billstedt 91 von 1989, Textplan Billstedt 108 / Horn 48 von 2017</li> <li>Festsetzungen: MI, 3-geschossig, Neue Straßenverkehrsfläche, MK, 6 bis 8-geschossig, GE 2-geschossig, Stellplatzanlage, Umwandlung von MI in MK und Unzulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten, Ausschluss von Vergnügungsstätten und Ausnahmen gem. BauNVO</li> </ul>

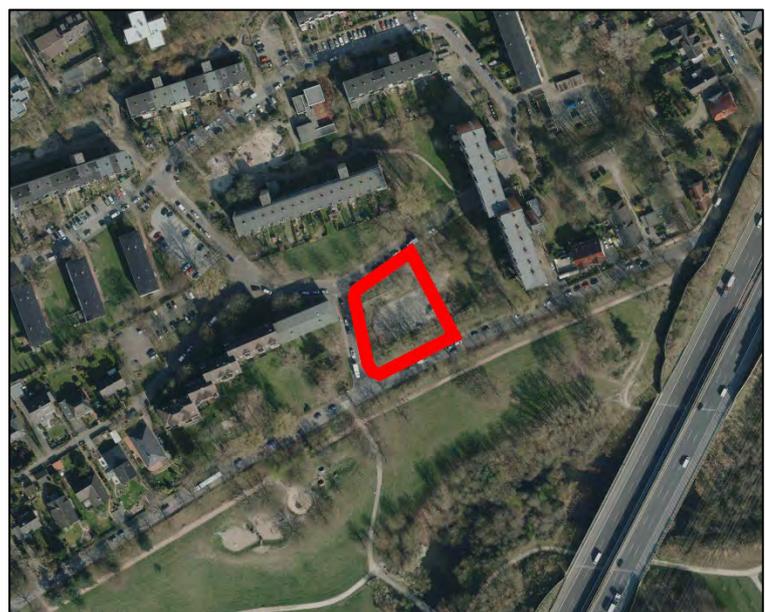
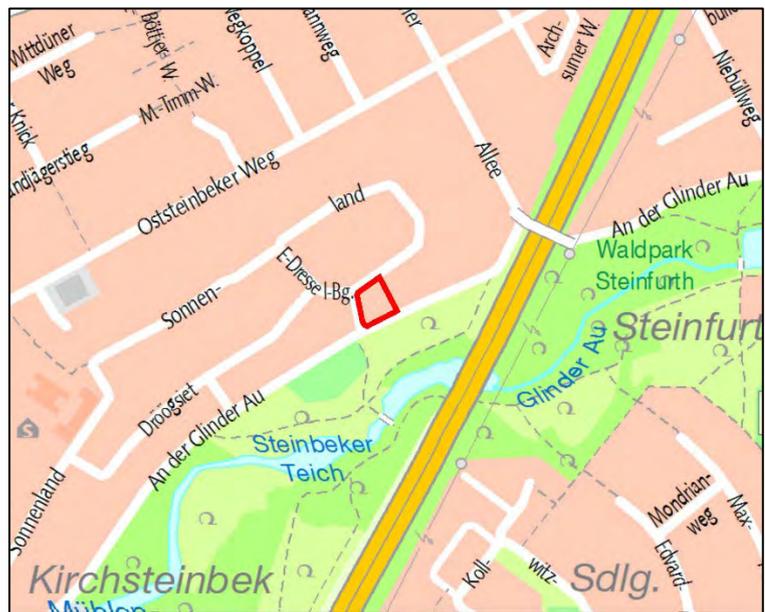
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilordnungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplans „Zentrum-Billstedt 2030“ des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Kurz- bis mittelfristiges Realisierungspotential Nachverdichtung durch Wohnungsneubau auf den jetzigen Parkplatzflächen (FHH-Fläche) und Brachfläche mit ca. 100 WE (Teilfläche 1)</li> <li>- Langfristig Abbruch und Neubau an Schiffbeker Weg, Geesthang, Geesttwiete und Billstedter Hauptstraße; dort Mischnutzung aus Hotel, gewerblichen Nutzungen und dem Schwerpunkt neues Wohnen mit etwa 100 zusätzlich möglichen WE (Teilfläche 2)</li> <li>- Qualifizierung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet unter anderem durch die Herstellung eines öffentlich zugänglichen Kinderspielplatzes auf den Flächen südlich Geesthang</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Billstedt 115</li> <li>- Geplante Festsetzung: MU</li> <li>- Anpassung von FNP und LaPro erforderlich</li> </ul>

<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Juni 2018 wurde das Bebauungsplanverfahren Billstedt 115 eingeleitet</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion im März 2019</li> <li>- Aktuell: Nachbereitung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Weitere Gespräche mit Grundeigentümer:innen</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017 und Fortschreibung von 2021 und Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> <li>- Fortführen der Zielsetzungen und Entwicklungsansätze aus dem zwischenzeitlich überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan „Billstedt-Zentrum 2030“</li> <li>- Berücksichtigung Topographie und vorhandenem Baumbestand</li> <li>- Lärmbelastung von Bergedorfer Straße (B5), Schiffbeker Weg und Billstedter Hauptstraße sowie aus den südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten wird bei der Planung durch transparente Lärmschutzwände sowie passive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt</li> <li>- Aufgrund der entfallenden öffentlichen Stellplatzanlage wurde im Rahmen der Planung ein Parkraumbewirtschaftungskonzept für den Bereich des Billstedter Zentrums erarbeitet und eingeführt Langfristig Gebäudeabbrüche für Umstrukturierung notwendig</li> <li>- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet/Lebendige Zentren) (vgl. Suchraum BI20) und Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>



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

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	48
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



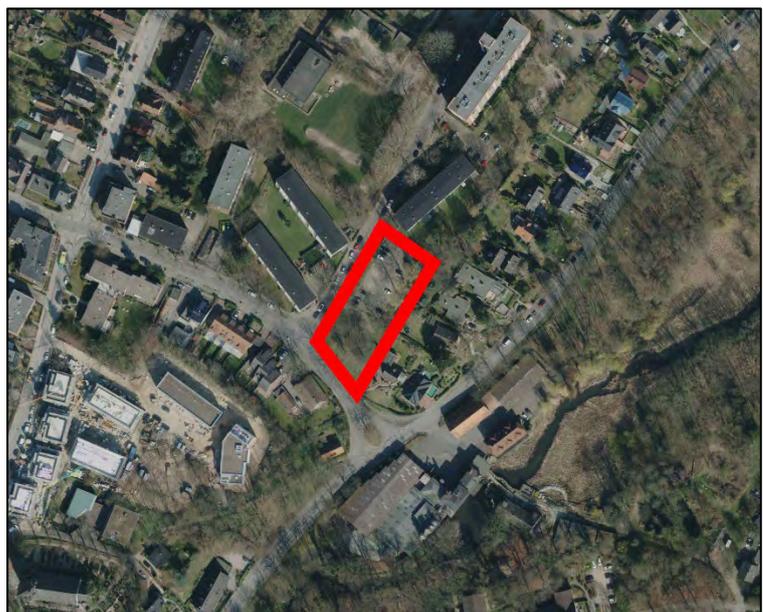
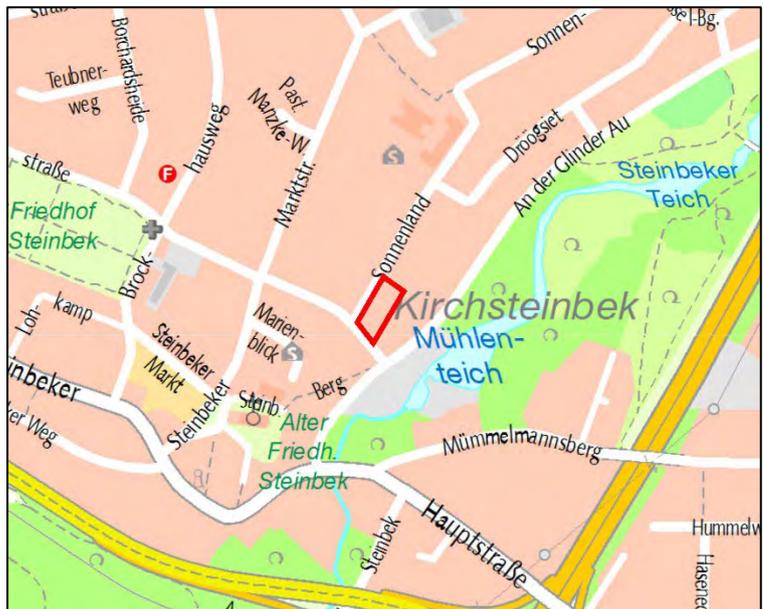
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich der Straße Sonnenland an der Glinder Au</li> <li>- Bolzplatz</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der nächstgelegene gut erreichbare Versorgungsbereich für tägliche Bedarfe befindet sich mit dem kleinen Nahversorgungszentrum Merkenstraße nahe der U-Bahn-Station Merkenstraße, womit die Nahversorgung am Ort eher unterrepräsentiert ist</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft, Sportplätze in der Nähe vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Steinfurther Allee in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar, Bus-Haltestelle Sonnenland innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung mit Anschluss über Steinfurther Allee und Möllner Landstraße an die Autobahn A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 13 von 1969</li> <li>- Festsetzung: nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung am Rand eines durch Mehrfamilienhäuser geprägten Wohngebiets</li> <li>- Anlehnung des Neubaukörpers an die ortsbildprägende Zeilenbebauung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien und kleinere Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind erteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid im August 2017 erteilt</li> <li>- Baugenehmigung im Dezember 2020 erteilt</li> <li>- Andauernder Klärungsprozess mit der SAGA hinsichtlich der Verlagerung des auf dem Grundstück vorhandenen Bolzplatzes</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Voraussetzung für diese Nachverdichtung ist die Verlagerung des öffentlich geförderten Bolzplatzes an einen geeigneten Standort in der näheren Umgebung, entsprechend ist die SAGA im Gespräch mit SBH hinsichtlich der nahen Schule An der Glinder Au wegen der Option einer Mitnutzung des Schulgrundstücks zur Herstellung eines Ersatzstandortes</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	32
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südöstlich der Straße Sonnenland, Ecke Kapellenstraße</li> <li>- Stellplatzanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die beiden nächstgelegenen EKZ Mümmelmannsberg und EKZ Billstedt sind nur über Busse erreichbar, womit die Nahversorgung vor Ort eher unterrepräsentiert ist</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft, Sportplätze in der Nähe vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung ( Bus-Haltestelle Kirchsteinbek innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung mit Anschluss über die Straße an der Glinder Au und Steinbeker Hauptstraße an die Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 13 von 1969 Festsetzung: nicht überbaubare Fläche

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung am Rand eines durch Mehrfamilienhäuser geprägten Wohngebiets</li> <li>- Neubaukörper orientiert sich an der ortsbildprägenden Zeilenbebauung des Umfeldes</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind erteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im Dezember 2019 erteilt</li> <li>- Baubeginn im September 2021 erfolgt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Fläche für behutsame Nachverdichtung gut geeignet</li> <li>- Die Klärung des städtebaulich verträglichen Übergangs zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung ging mit einer Reduzierung der Gebäudehöhe des Neubaus sowie dem Abrücken von der südlichen Grundstücksgrenze einher (bauliche Dichte, Verschattung)</li> <li>- Der vorhandene Baumbestand kann im Wesentlichen erhalten werden</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,4
WE-Zahl insgesamt	47
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja

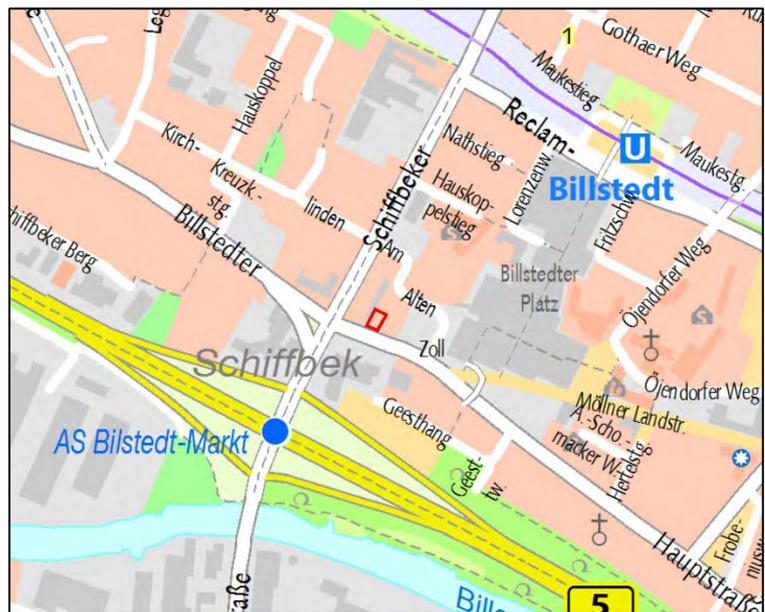


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich des an die Dannerallee angeschlossenen Spliedtring</li> <li>- Stellplatzanlage und Garagenhof</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Quartier Dietzweg befindet sich in kurzer Entfernung nord-östlich des EKZ Manshardtstraße; hierdurch gute Versorgungslage</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Bus-Haltestelle Spliedtring innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Dannerallee, Manshardtstraße und Schiffbeker Weg an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 19 von 1969</li> <li>- Festsetzung: Öffentliche Straßen, Plätze, Wege; hier: Stellplätze und nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtungsplanung orientiert sich an der ortsbildprägenden Bebauung im Umfeld</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind erteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung im Juli 2020 erteilt</li> <li>- Seit Juni 2021 im Bau</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Wichtige Flächenpotenziale für Wohnungsneubau auch im Kontext der U4-Verlängerung</li> <li>- Städtebaulicher Übergang zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung (bauliche Dichte, Verschattung) sowie Umgang mit den vorhandenen Stellplätzen sind zu klären</li> <li>- Umfangreicher Baumbestand</li> <li>- Lösung der Stellplatzproblematik unter Wahrung der im Quartier vorhandenen Spiel- und Freiflächen</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Umgriff des „Zukunftsbildes Stadtraum Horner Geest 2030“ sowie im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

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

Größe in ha	0,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 12
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



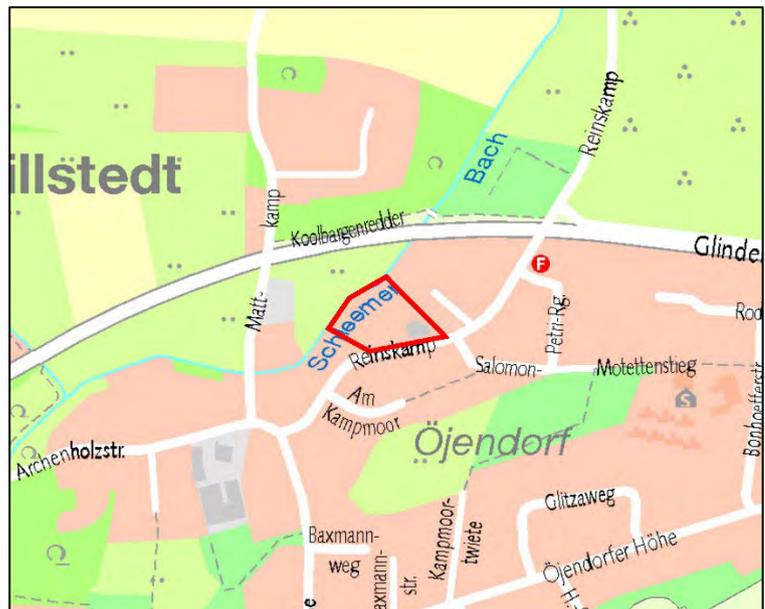
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück liegt im Zentrum von Billstedt im Bereich der hoch frequentierten Kreuzung Billstedter Hauptstraße / Schiffbeker Weg in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Billstedt</li> <li>- Ladengeschäft mit rückwärtiger Grundstückerschließung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten durch das Billstedt-Center und zahlreiche Läden im Umfeld des Stadtteilzentrums</li> <li>- Kitas und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Haltestelle und Busbahnhof Billstedt fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Billstedter Hauptstraße, den Schiffbeker Weg und die Reclamstraße an die Bundesstraße B5 und Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 60 von 1974 Festsetzung: Kerngebiet</li> <li>- Bebauungsplan Billstedt 91 (Textplan) von 1989 und Bebauungsplan Billstedt 108/Horn 48 (Textplan) von 2017 Festsetzung: Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Unternehmen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch des zweigeschossigen Bestandsgebäudes und Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Ladennutzung im Erdgeschoss</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frei finanziert Geschosswohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiedene Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit den Eigentümer:innen zum künftigen Nutzungsmix</li> <li>- Vorbereitung der Bauantragstellung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept Billstedt-Zentrum vom November 2017 und Fortschreibung von 2021 und Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> <li>- Fortführen der Zielsetzungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Billstedt-Zentrum 2022+“ und der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Gewerbe- und Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen</li> <li>- Fläche befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Billstedter Hauptstraße“ sowie im RISE-Fördergebiet Billstedt-Zentrum (Sanierungsgebiet/Lebendige Zentren) (vgl. BI 20) und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li> <li>- Die Fläche liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> </ul>

**BI 33 Projekt  
„Reinskamp 9“  
(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,96
WE-Zahl insgesamt	ca. 44
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich der Straße Reinskamp, östlich der Straße Mattkamp und südlich des Schleemer Baches</li> <li>- Ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine unmittelbare Nahversorgung vorhanden, nächste Möglichkeit in Form des kleinen EKZ Möllner Landstraße in ca. 10 Min. fußläufiger Entfernung gegeben</li> <li>- In der näheren Umgebung zahlreiche Schulen und Kitas fußläufig erreichbar vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle 5 Min. in westlicher Richtung an der Archenholzstraße, U-Bahn-Station Merkenstraße in 10-15 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über die Glinder Straße als Fortsetzung des Reinskamp direkte Anbindung an die Bundesautobahn A1 gegeben</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über die vorhandene Hofzufahrt vom Reinskamp gegeben</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 92 von 1995</li> <li>Festsetzung: Städtebaulicher Erhaltungsbereich WA, 1-geschossig, offene Bauweise, 2 Wohnungen je Haus, Ausschluss von Nebenanlagen, Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgesehen ist ein Abriss des Bestandes und Neubau nach Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Vorbescheidverfahren, die bislang erfolgte kritische Beurteilung des Vorhabens erfordert im weiteren Verlauf eine Auseinandersetzung mit dem möglichen Umfang der Wohneinheiten im Rahmen einer zu erteilenden Befreiung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Aufgrund der Lage inmitten über Jahrzehnte gewachsener Wohnstrukturen und an einer ruhigen Anwohnerstraße ist das Grundstück für neues Wohnen bestens geeignet</li> <li>- Die Herausforderungen bestehen in den restriktiven Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, u. a. dem festgesetzten Erhaltungsbereich sowie den über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen des erhaltenen historischen Ortskerns Öjendorfs</li> <li>- Angesichts der Vorgaben des B-Plans zur maximal möglichen Zahl an Wohnungen je Haus sowie Baufeldfestsetzungen kann sich die Zahl der projektierten Wohnungen im weiteren Verlauf der Planung noch erheblich reduzieren</li> <li>- Das Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen</li> <li>- Zu der am Schleemer Bach geplanten öffentliche Grünverbindung ist ausreichend Abstand einzuhalten</li> </ul>

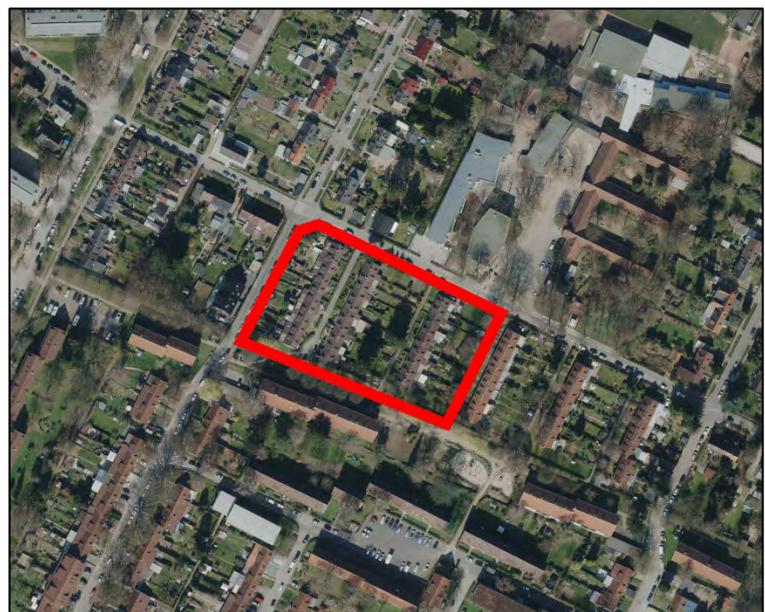
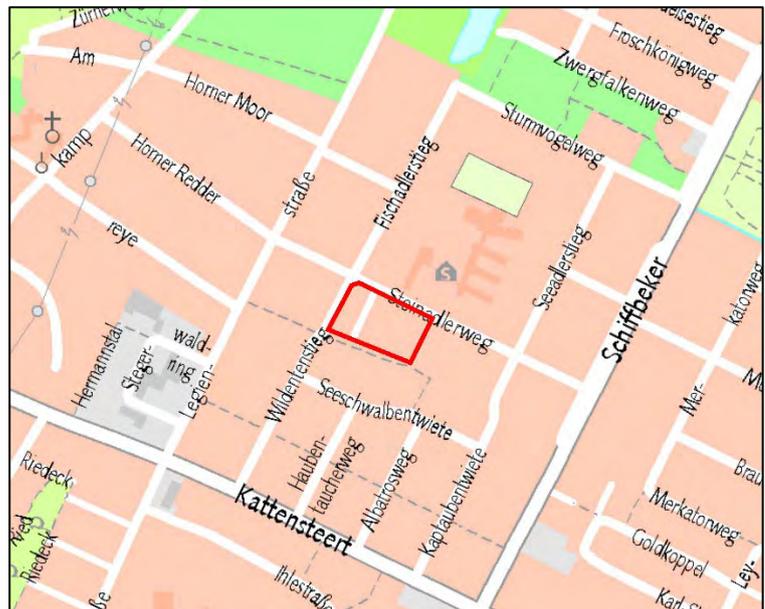
- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li></ul> |
|--|--|



**BI 34 Projekt**  
**„Steinadlerweg**  
**29-37“**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,9
WE-Zahl insgesamt	50 (Rückbau 33 WE)
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

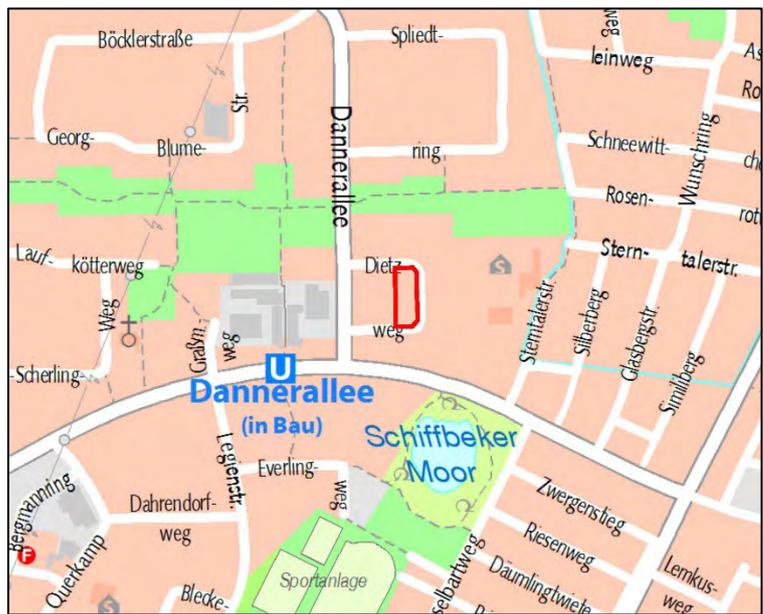


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich südöstlich der beiden kreuzenden Straßen Steinadlerweg und Wildentenstieg, südwestlich der Stadtteilschule, Ankerpunkt im Westen ist die Legienstraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gewährleistet über wenige Gehminuten entfernte Discounter entlang der westlich gelegenen Straße Querkamp</li> <li>- Schule und Kita in direkter Nachbarschaft vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen in der nahen Straße Kattensteert / Hermannstal in 5 Min. und U-Bahn-Station Legienstraße in 7-10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Die Anbindung an den nahen Schiffbeker Weg ermöglicht eine direkte Erreichbarkeit der Bundesautobahn A24 und Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über an den Steinadlerweg angebundene Anwohnerwege</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Billstedt von 1955</li> <li>Darstellung: Für besondere Zwecke vorbehalten (unwirksam gemäß Rechtsprechung)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss des Bestandes und nachverdichtender Neubau mit neuen Reihenhäusern und einer straßenbegleitenden Mehrfamilienhauszeile, städtebaulich an die Bestandsstruktur angelehnt</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser</li> <li>- 100 % im 1. Förderweg geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es erfolgt eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid im August 2020 erteilt, Bauantragsverfahren ausstehend</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Eine auf den Grundflächen der Bestandsgebäude erfolgende Nachverdichtung, Standort mit Blick auf umgebend gewachsene Wohnlage für neues Wohnen bestens geeignet</li> <li>- Städtebaulich müssen sich die Neubauten, insbesondere die beabsichtigte Mehrfamilienhauszeile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im Umgriff des „Zukunftsbildes Stadtraum Horner Geest 2030“ sowie im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 35 Projekt**  
**„Dietzweg 2c- 15“**  
**(Billstedt)**

Größe in ha	0,28
WE-Zahl insgesamt	41
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



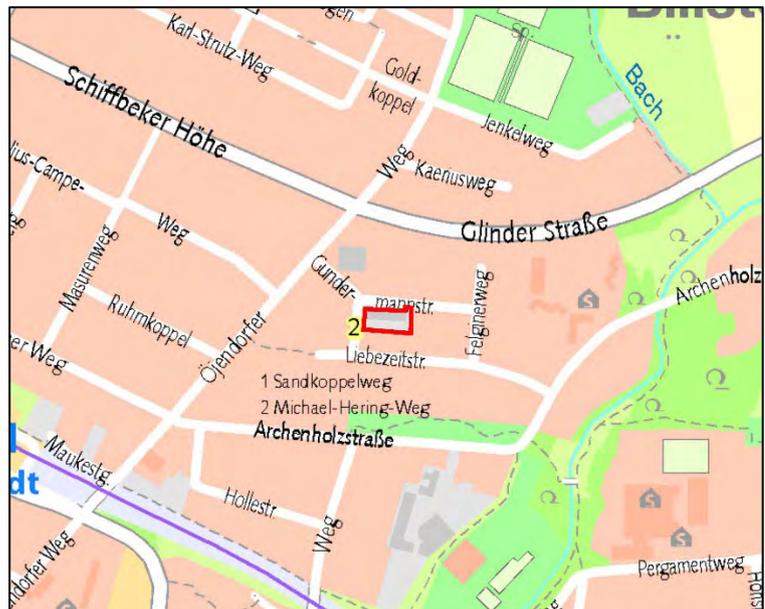
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich der Gebäude Dietzweg 2a-c und 15</li> <li>- Stellplatzanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Quartier Dietzweg grenzt direkt östlich an das EKZ Manshardtstraße, hierdurch gute Nahversorgungslage</li> <li>- Schule und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bushaltestelle Dannerallee direkt südlich des Dietzwegs)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über Manshardtstraße und Schiffbeker Weg an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 19 von 1968</li> <li>Festsetzung: WR, 4-geschossig, geschlossene Bauweise; hier: Stellplätze und nicht überbaubare Fläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An heutiger Bestandsbebauung baulich sich anschließende Nachverdichtung auf bisher für Stellplätze genutzter Flächen</li> <li>- Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt, Befreiungen sind erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheid mit negativem Inhalt erteilt für Gebäude mit 41 WE neben Dietzweg 2c-15 wegen Überbauung per Baulast gesicherter Stellplätze</li> <li>- Anpassung der Planung und Bauantragseinreichung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Flächenpotenzial für Wohnungsneubau bietet Anknüpfungspunkt für die künftige Endstation „Dannerallee“ der im Bau befindlichen Verlängerung der U4</li> <li>- Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen für eine Nachverdichtung mit Wohnen besonders geeignet</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt) und im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 36 Projekt**  
**„Gundermannstraße**  
**8“**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,21
WE-Zahl insgesamt	24
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



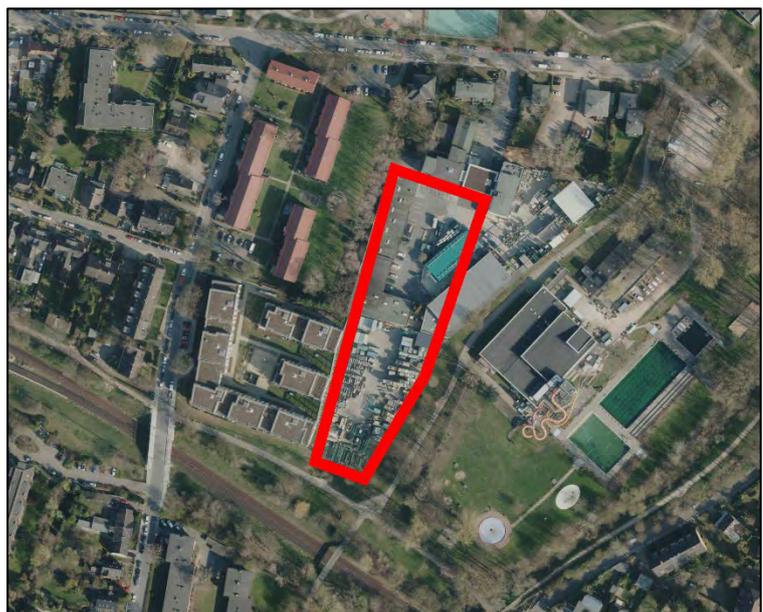
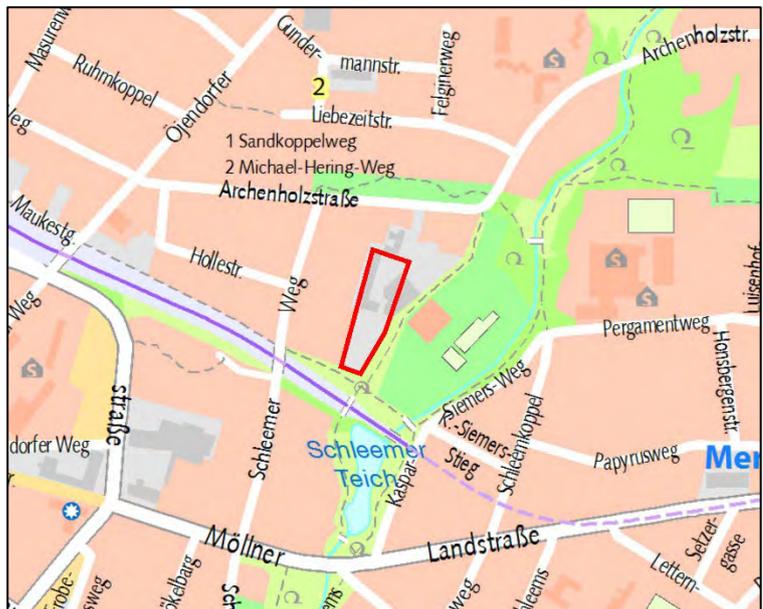
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südöstlich der kreuzenden Gundermann- und Liebezeitstraße, östlich der Ausfahrt in den nahen Öjendorfer Weg</li> <li>- Ladenzeile</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung sehr gut aufgrund am Standort vorhandener Nahversorgungslage sowie wenige Gehminuten entfernten EKZ-Billstedt</li> <li>- Diverse Schulen und Kitas in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen in der nahen Glin-der Straße in 5 Min. und U- und Busbahnhof Billstedt in 7-10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Die Anbindung an die benachbarte Glin-der Straße ermöglicht eine direkte Erreichbarkeit der Bundesautobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Billstedt 8 von 1964 Festsetzung: Sondergebiet Läden, 1-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Noch nicht endgültig geklärt; entweder Aufstockung der bestehenbleibenden Ladenzeile um Wohngeschosse oder Neubau als Wohn- und Geschäftshaus über vorhandener und als solche festgesetzter bebaubarer Grundfläche
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid im Februar 2021 erteilt, Bauantragsverfahren ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort mit Blick auf benachbarte Wohnlage für neues Wohnen bestens geeignet</li> <li>- Städtebaulich und stadtgestalterisch muss sich die ergänzte Bau-masse in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen</li> <li>- Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 37 Projekt**  
**„Archenholzstraße**  
**42“**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,77
WE-Zahl insgesamt	163
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



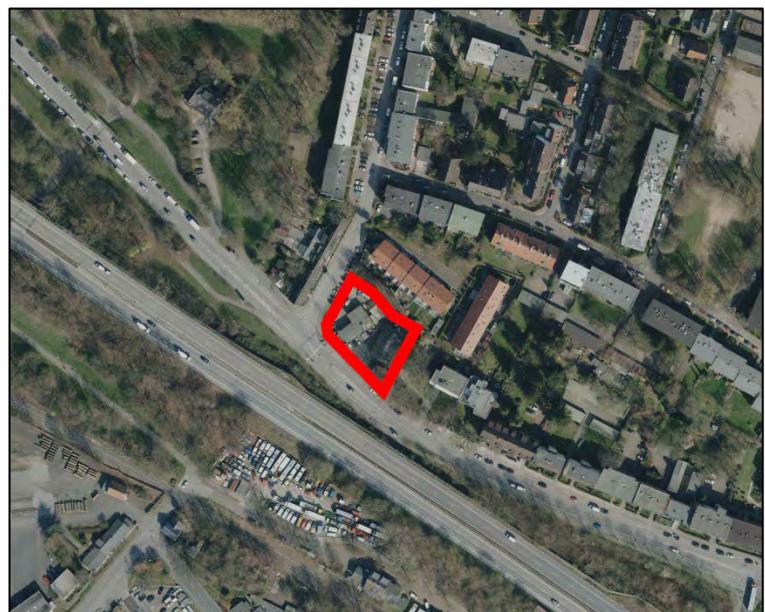
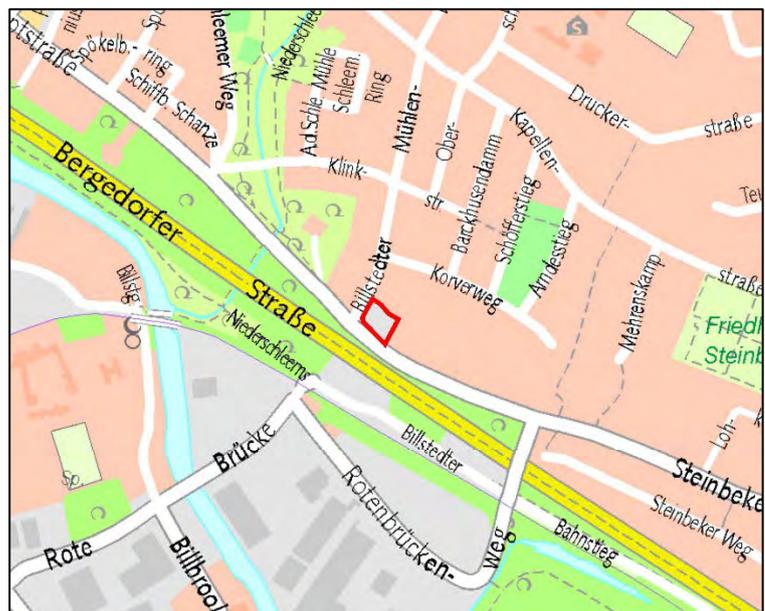
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt südlich der Archenholzstraße und direkt westlich des Grünzugs Schleemer Bach mit dem Schwimmbad Billstedt</li> <li>- Es handelt sich um den südlichen Teilbereich des Betriebsgeländes einer großen Baufirma</li> <li>- An der Archenholzstraße Einzelbebauung</li> <li>- Die Umgebung ist geprägt von überwiegend Geschosswohnungsbau</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten, das Zentrum Billstedt ist fußläufig erreichbar</li> <li>- Schulen und Kitas in der Nachbarschaft vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu prüfen)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Billstedt fußläufig zu erreichen, Stadtbuslinie 432 in der Archenholzstraße)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung über Glinder Straße an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über das Betriebsgelände der Baufirma mit Anbindung Archenholzstraße erforderlich</li> <li>- Wohnen und Büronutzung werden getrennt erschlossen</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nördlicher Teilbereich Bebauungsplan Billstedt 15 von 1965 Festsetzung: GE, 2-geschossig, GRZ 0,8, GFZ 0,8</li> <li>- Südlich Archenholzstraße WA, 2-geschossig, private Grünflächen</li> <li>- Südlicher Teilbereich Bebauungsplan Billstedt 2 von 1965 Festsetzung: GE, 3-geschossig, GRZ 0,45, GFZ 1,25.</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlagerung des bisherigen Betriebshofes Ausbau und Ergänzung von Büronutzung</li> <li>- Aufnahme der Zeilenstruktur Neubebauung Schleemer Weg, Öffnung der Gebäude nach Osten zum Grünzug</li> <li>- Neuordnung an der Archenholzstraße</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familienwohnungen, Apartments für Studierende und Auszubildende, Werkwohnungen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erforderlich</li> <li>- Geplante Festsetzung: MU, WA, gewerbliche Flächen im Norden sollen weitgehend gesichert werden</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung und Abstimmung des Funktionsplans</li> <li>- Abstimmung mit der BWI, Einleitung des B-Plan-Verfahrens</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Nachbarschaft zum Grünzug Schleemer Bach mit dem Hallen- und Freibad Billstedt</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche</li> <li>- Lärmimmissionen aus der Umgebung sind zu berücksichtigen</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 38 Projekt**  
**„Billstedter Haupt-**  
**straße 141-143“**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	28
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



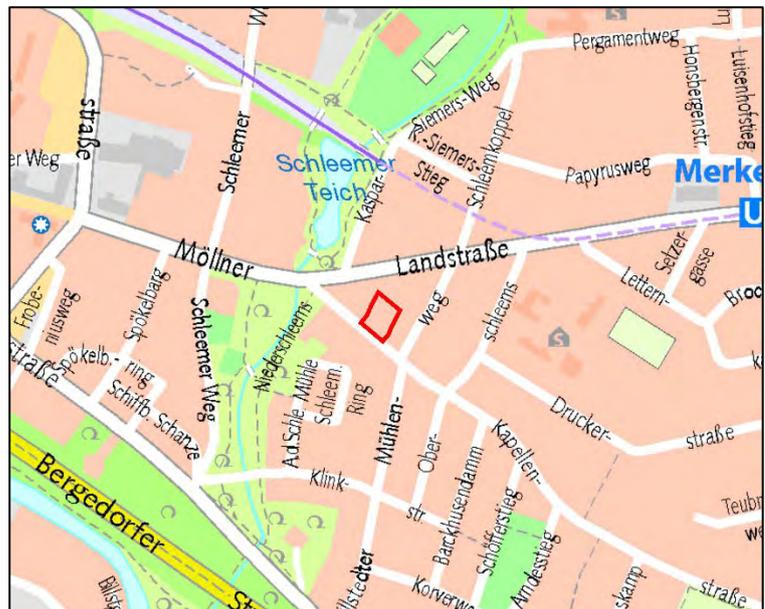
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt östlich der Kreuzung Billstedter Hauptstraße / Billstedter Mühlenweg, südöstlich des Grünzugs Schleemer Bach</li> <li>- Gewerbehof</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gesichert durch das westwärts liegende, wenige Gehminuten entferntes EKZ Billstedt sowie die Fußgängerzone Möllner Landstraße</li> <li>- Schulen und Kitas im näheren Umfeld vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen in direkter Nachbarschaft an der Billstedter und Steinbeker Hauptstraße, U-Bahnhaltestelle Merkenstraße in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über die Billstedter Hauptstraße besteht eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Billstedt von 1955 (zuletzt geändert 1960) Festsetzung: Wohngebiet 3-geschossig, geschlossene Bauweise</li> <li>- Teilbebauungsplan TB 498 von 1957 Festsetzung: Neue Straßenfläche und von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- L-förmig ausgebildeter straßenbegleitender Baukörper städtebaulich und stadtgestalterisch an die angrenzende Bestandsbebauung anknüpfend
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Familien und 2-Personen Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Vorbescheidverfahren, Bescheidung ausstehend, nachfolgend Bauantragsverfahren angesetzt
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort mit Blick auf die rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung sowie umgebende etablierte Wohnlagen für Ergänzung der umgebenden Strukturen gut geeignet</li> <li>- Die Lage sowohl direkt an der Billstedter Hauptstraße sowie südlich unterhalb liegenden B5 stellt hohe Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse über adäquate bauliche Lärm- und Schallschutzmaßnahmen</li> <li>- Eine weitere Herausforderung stellt der Nachweis der notwendigen Wohnnebenflächen angesichts der Hanglage des Neubaus sowie am Standort vorhandenem Baumbestand dar</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li> <li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li> </ul>

**BI 39 Projekt**  
**„Kapellenstraße 5-7“**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,19
WE-Zahl insgesamt	26 (Rückbau 12 WE)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich Kappellenstraße, im Baublock Möllner Land-, Kapellenstraße, Billstedter Mühlenweg östlich Grünzug Schleemer Bach</li> <li>- Wohnen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sehr gut aufgrund der Nähe zum Billstedter Zentrum mit EKZ Billstedt und Fußgängerzone Möllner Landstraße</li> <li>- Schulen und Kitas in nächster Nähe vorhanden</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen an der Möllner Landstraße in 5 Min. sowie U- Bahnhofstabelle Merkenstraße in 5-10 und Billstedt in 10 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Über die nahe Möllner Landstraße Anschluss an die Bundesautobahn A1 sowie weiter über die Billstedter Hauptstraße an die Bundesstraße B5 gegeben</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Durchgang im Vorderhaus</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 33 von 1966</li> <li>Festsetzung: WR, 3-geschossig, geschlossene Bauweise, nicht überbaubare Flächen und Stellplätze</li> </ul>

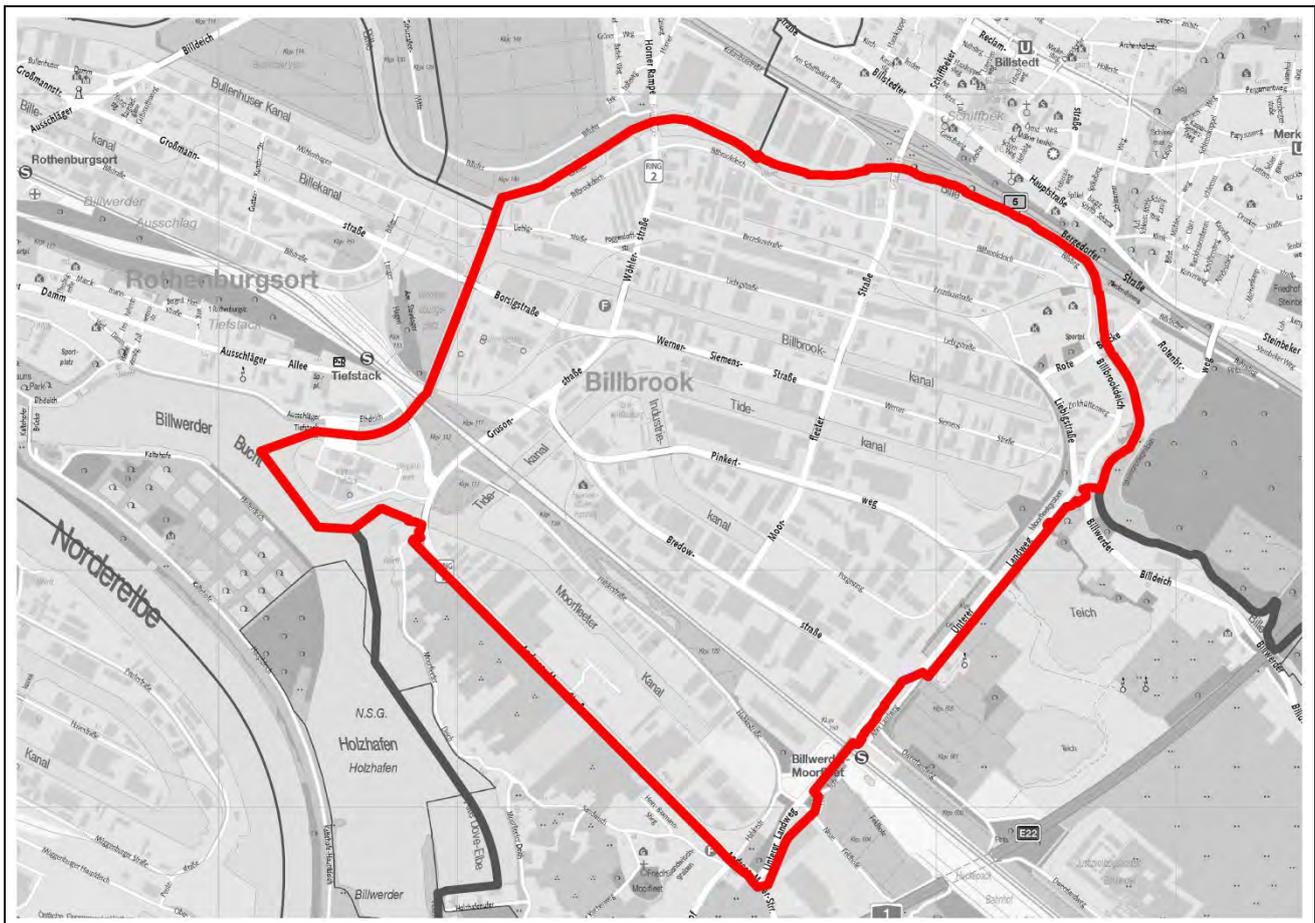
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steht noch nicht abschließend fest, projektiert ist eine Entkernung der straßenbegleitende Bestandsgebäude und Neubau hinter historischer Fassade sowie Ergänzung um innenhofzugewandten Anbau</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanziert Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien, ggf. auch kleinere Haushalte</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauberatung mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung sowie Bauprüfung erfolgt</li> <li>- Vorbescheidsantrag im September 2021 eingereicht und im Januar 2022 erteilt</li> <li>- Bauantrag entsprechend in Vorbereitung, Abstimmung zur Gestaltung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu führen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort mit Blick auf die rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung sowie umgebende etablierte Wohnlagen für Nachverdichtung gut geeignet</li> <li>- Die bestehenden Gebäude prägen mit ihren gut erhaltenen historischen Fassaden das Ortsbild mit. Die Herausforderung besteht in deren Erhalt und adäquaten Ergänzung um eine nachverdichtende Neubaustruktur</li> <li>- Die im Innenhof beabsichtigte Ergänzung zusätzlicher Wohnungen ist mit Blick auf die gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen und nachbarrechtlichen Belange zu prüfen.</li> <li>- Ggf. werden lediglich Aufstockungen der straßenbegleitenden Gebäude möglich sein und keine Bebauung des Innenhofes</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Plangebiet liegt im Gebiet der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn (Sozialer Zusammenhalt)</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsraum Billstedt/Horn - Fortschreibung 2021</li></ul> |
|--|--|



<b>Billbrook</b>			
<b>Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur</b>			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	1.646	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	32,4	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	5,6	14,3	18,0
Haushalte	345	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	69,0	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	9,3	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	X	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	6,3	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	262	2.117	2.5222
<b>Wohnungsstruktur</b>			
Anzahl der Wohngebäude	83	24.345	256.273
Wohnungen	284	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	25,4	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	65,8	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	11,4	32,7	39,1
Sozialwohnungen	0	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	0	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020



## 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 1.646 Menschen in Billbrook. Im Bereich der Roten Brücke und am Unteren Landweg sind noch einige Wohngebäude aus der Zeit um 1900 vorhanden.*

Eine Wohnunterkunft am Billbrookdeich mit 118 Plätzen wird seit vielen Jahren zur Unterbringung von Obdachlosen und alleinstehenden Männern genutzt. In den Gebäuden der Wohnunterkunft am Billstieg besteht eine Kapazität für rund 650 Menschen (überwiegend Zuwanderer aus mehr als 25 Ländern). Trotz sozialer Angebote ist hier die Wohnsituation wegen der Enge, der Größe und der Randlage als problematisch einzuschätzen.

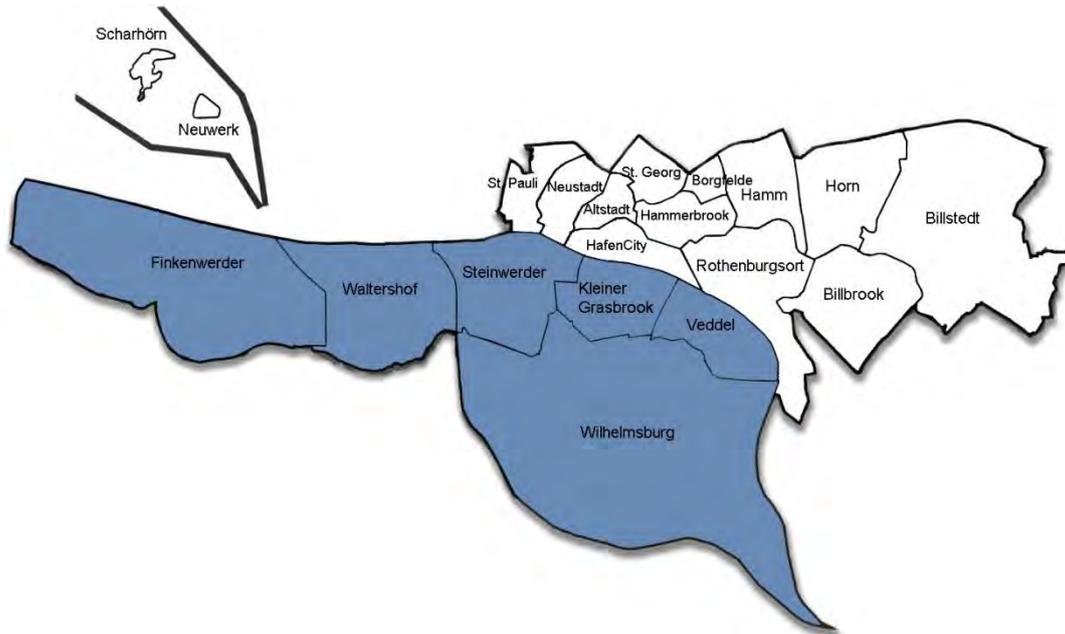
Weitere Unterbringungen für geflüchtete Menschen, v.a. aus dem Irak, Iran, Afghanistan und Syrien, aber auch aus den afrikanischen Staaten, sind im Jahr 2015 in der Berzeliusstraße errichtet worden (Kapazität 600 Plätze). Östlich angrenzend befindet sich ein Reservestandort mit bis zu 260 Plätzen in der Vorbereitung. Die Bredowstraße wird nur noch als Erstaufnahme-Notfallstandort mit einer Platzkapazität von 300 vorgehalten und ist derzeit nicht belegt.

Da der Stadtteil Billbrook überwiegend gewerblich und industriell genutzt wird und es sich um eines der größten und wichtigsten Industriegebiete Hamburgs mit bedeutenden Unternehmensansiedlungen handelt, soll dieser Industriestandort erhalten, gesichert und weiter entwickelt 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. Eine Bündelung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen soll die Qualifizierung des bestehenden Industriestandortes unterstützen und Grundstücke mit besonderer städtebaulicher Bedeutung akzentuieren.



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



## 4.4 Südlich der (Norder-)Elbe

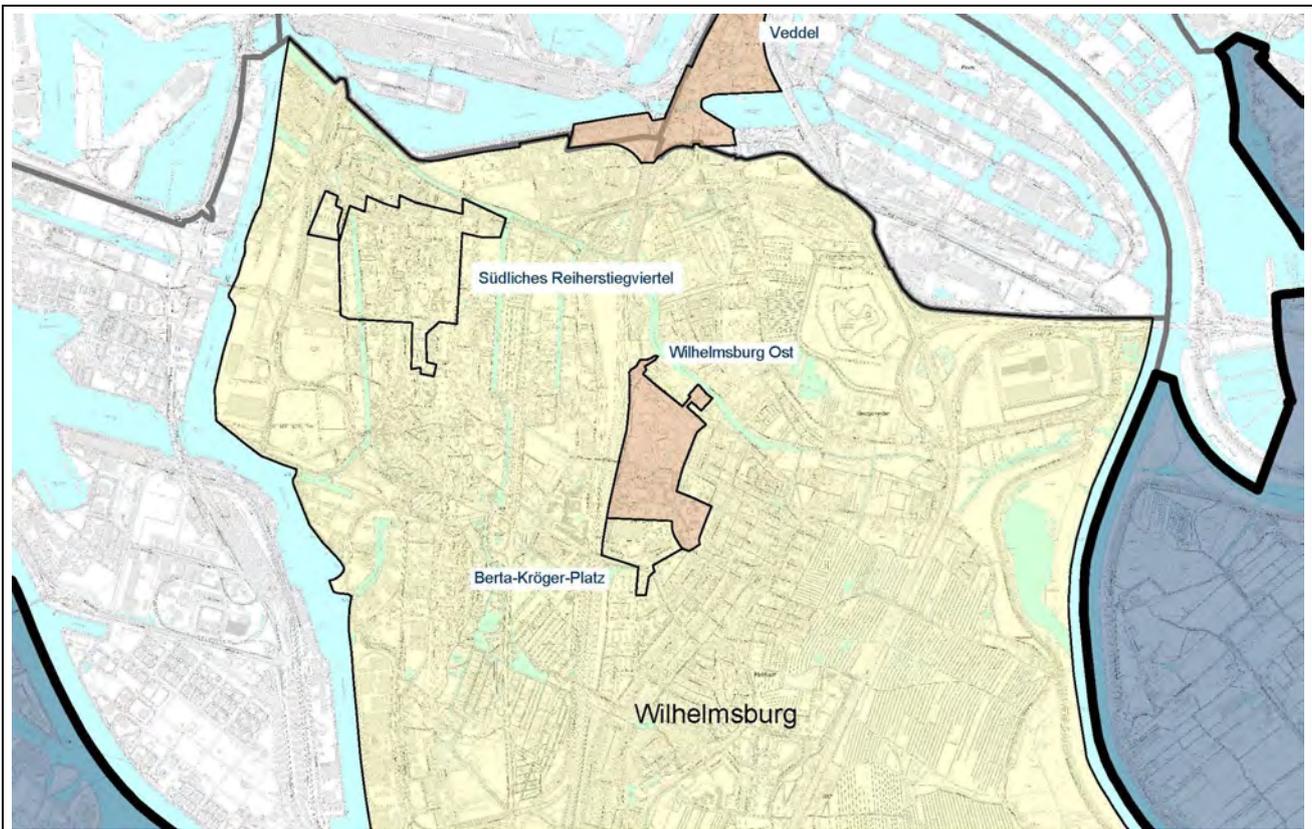
Wilhelmsburg, Veddel, Kleiner Grasbrook, Steinwerder, Waltershof, Finkenwerder

<b>Wilhelmsburg</b>			
<b>Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur</b>			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	53.064	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	20,4	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	13,7	14,3	18,0
Haushalte	26.038	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	2,0	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	49,6	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	22,7	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	25,3	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	35,4	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	1.500	2.117	2.522
<b>Wohnungsstruktur</b>			
Anzahl der Wohngebäude	4.700	24.345	256.273
Wohnungen	22.928	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	14,0	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	69,7	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	30,1	32,7	39,1
Sozialwohnungen	5.414	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	1.031	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020

<b>Integrierte Stadtteilentwicklung</b>	
	Einwohner
Verstetigungsgebiet Wilhelmsburg	54.488
Verstetigungsgebiet Südliches Reiherstiegviertel	6.757
Verstetigungsgebiet Berta-Kröger-Platz	952
Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg SU 1 (Weimarer Straße, Weltquartier)	2.177
Stadtumbaugebiet Wilhelmsburg Ost	5.317

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)



## 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 2008 zum Bezirk Hamburg-Mitte gehört, ist flächenmäßig der größte Stadtteil Hamburgs. Stadträumlich weist Wilhelmsburg als Wohnstadtteil aufgrund seiner Entwicklungsgeschichte und der Nähe zum direkt angrenzenden Hafengebiet eine Bandbreite an sehr unterschiedlichen Wohnmilieus auf. 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 seiner rd. 53.100 Bewohner:innen Wilhelmsburgs in den 15 sehr unterschiedlichen Quartieren.

Lange Zeit bestimmten wesentliche Handlungsfelder der Stadtplanung auf der Elbinsel die Modernisierung des Wohnungsbestandes, möglichst unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten, eher kleinteilige Nachverdichtungen, die Gestaltung und Aufwertung zentraler öffentlicher Räume und Wohnumfeldverbesserungen im privaten Raum. Mit der Durchführung der Internationalen Bauausstellung (IBA) im Jahr 2013 und angesichts der sich damit ankündigenden und zwischenzeitlich umgesetzten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße wurde eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung zentraler Bereiche der Elbinsel in den Fokus genommen. Anknüpfend daran wird in den Projektgebieten entlang der sog. Nord-Süd-Achse, dem „Wilhelmsburger Rathausviertel“, dem „Elbinselquartier Nord und Süd“ und dem „Neuen Spreehafenviertel“ die Schaffung neuer, gemischt genutzter und lebendiger Quartiere mit hohen Wohnanteilen und der zugehörigen Wohnfolge-Infrastruktur (Nahversorgung, Schulversorgung, soziale Einrichtungen, Sportstätten, Freiraumversorgung u.a.) verfolgt. Dabei ist insbesondere ein Ausgleich unterschiedlicher Interessen zwischen gewerblich/industriellen Nutzungen, Wohn- und Freizeitnutzungen (u.a. Kleingärten) sowie eine Verknüpfung mit benachbarten Stadtteilen zu berücksichtigen. Der Wohnungsneubau soll in unterschiedlichen Preissegmenten entwickelt werden, um neben Angeboten für Wilhelmsburger auch neue Bewohnerinnen und Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Organisation des verträglichen Nebeneinanders der neuen Wohnnutzungen mit den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben im Umfeld der Projektgebiete bis hin zu den Hafengebieten im Westen und im Norden dar.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner:innen im Rahmen der ganz unterschiedlichen Planungsprozesse und konkreten Projektentwicklungen in unterschiedlichen Formaten hat dabei in Wilhelmsburg spätestens seit den 1990er-Jahren Tradition und ist ein fester Bestandteil der heutigen Stadtentwicklung auf den Elbinseln.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steuerte auf der Elbinsel bis Ende 2016 mehrere Verfahren im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE). 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 erfolgreiche Stärkung der Zentrumsfunktion für ganz Wilhelmsburg mit einer Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im Fokus des Sanierungsverfahrens Berta-Kröger-Platz.

Das nördlich an das Stadtteilzentrum am Berta-Kröger-Platz angrenzende Korallus- und Bahnhofsviertel wurde 2019 als RISE-Fördergebiet „Wilhelmsburg Ost“ neu festgelegt. Koordiniert und gesteuert durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung soll das Gebiet zu einem lebendigen und lebenswerten Wohnquartier für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner weiter entwickelt werden und auch für neue Haushalte interessant werden. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erarbeitet hierfür derzeit das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK). Parallel wurde bis Dezember 2021 ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse im 2. Halbjahr 2022 in einen Rahmenplan überführt werden sollen. Schwerpunkte der Gebietsentwicklung sind die Sanierung und der Neubau von Wohnraum, die Schaffung von attraktiven Wegeverbindungen und Freiräumen, insbesondere von Grünflächen und Spielplätzen, Lösungen für die Nahmobilität und den ruhenden Verkehr und die Verbesserung nachbarschaftlicher Angebote und Treffpunkte. Geeignete energetische Maßnahmen auf Gebäude- und Quartiersebene sollen dazu beitragen, die Klimaziele der Stadt Hamburg zu erreichen.

Zur Begleitung der umfassenden Entwicklungsfragen in Wilhelmsburg unterstützt die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte weiterhin den „Beirat für Stadtteilentwicklung“, der bereits 2009 eingesetzt wurde. Um beteiligungsferne Milieus stärker in die vielfältigen Stadtentwicklungsprozesse einzubinden, gibt es in Wilhelmsburg seit vielen Jahren verschiedenste Beteiligungsprojekte und -formate. Unter anderem wurde das vom Bezirksamt Hamburg-Mitte im Rahmen des Integrationsfonds von 2017 bis 2019 geförderte „Verbündeten-Netzwerk“ zur Aktivierung von verschiedenen kulturellen und ethnischen Milieus über Multiplikatoren aufgebaut.

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 insbesondere im Zuge der Nachnutzung der durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße zwischenzeitlich freigewordenen, 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 „Mitte Wilhelmsburg“ sollen in den Projektgebieten „Wilhelmsburger Rathausviertel“ und „Elbinselquartier Nord & Süd“ sowie dem sich nördlich anschließenden „Spreehafenviertel“ neue gemischt genutzte Quartiere sowohl mit einem hohen Wohnanteil in einem Umfang von insgesamt bis zu 4.900 Wohnungen (mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte; öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumsmaßnahmen; Berücksichtigung von Baugemeinschaften und genossenschaftlichem Wohnungsbau) als auch mit Flächen für Arbeitsstätten entstehen.

Auf der Grundlage von Wettbewerbsergebnissen aus 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 vielfältigen Belange in diesen Gebieten, insbesondere bei Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Kleingärtnern, die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenthematik und die Nähe zu geruchs- und lärmemittierenden Betrieben eine sehr sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Interessen.

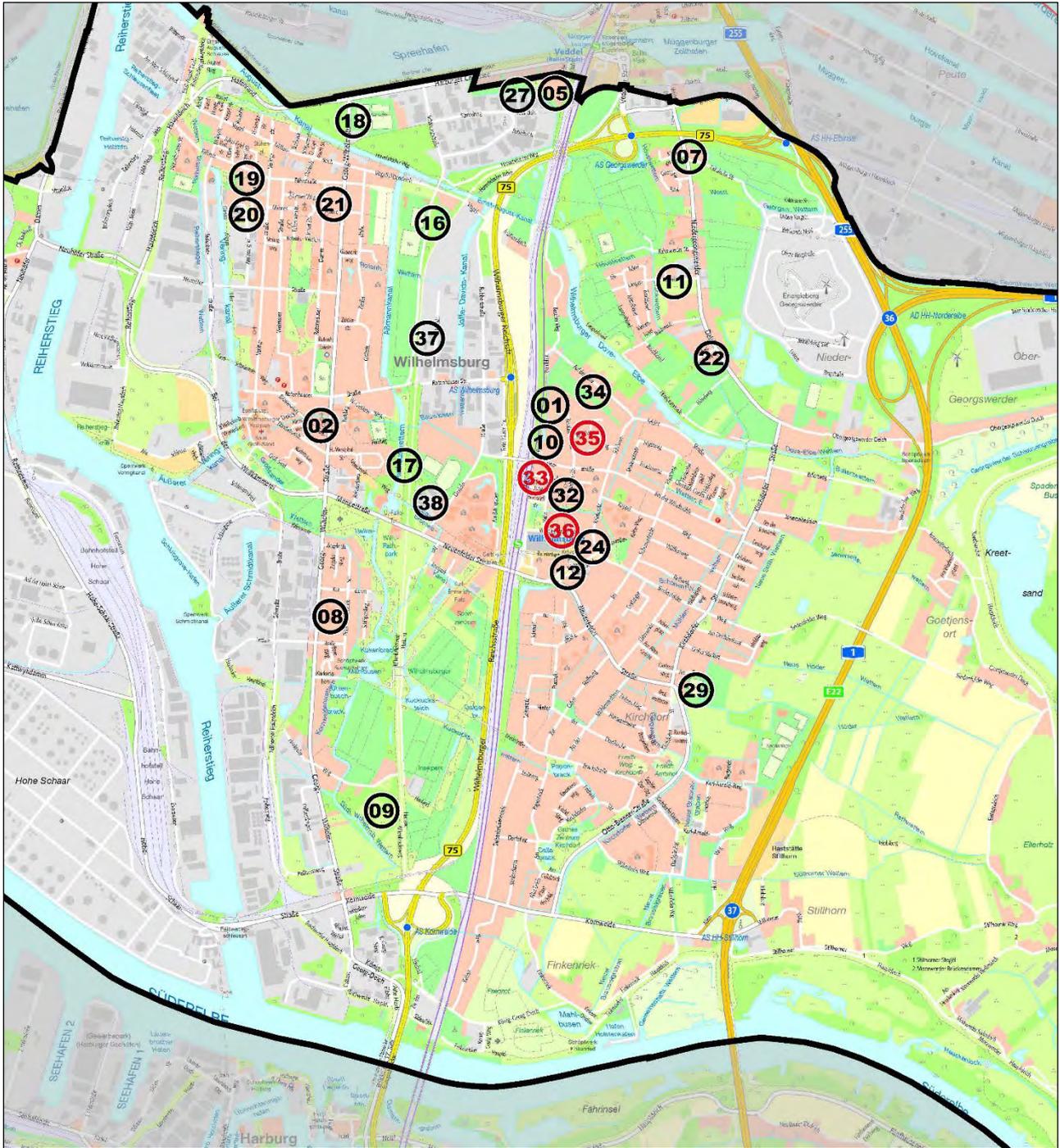
Darüber hinaus bearbeitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung weitere Planverfahren in den Stadtteilen Georgswerder und dem östlichen und südlichen Wilhelmsburg. Mit zwei Bebauungsplanverfahren und gezielten Infrastrukturprojekten in Georgswerder wird auf Basis des in 2014 durchgeführten städtebaulichen 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 werden in den nächsten Jahren etwa 190 Wohnungen mit einem größeren Anteil in Einfamilienhausbauweise als Eigentumsmaßnahme entstehen. Südlich der Fiskalischen Straße soll schließlich auf ehemaligen Kleingartenflächen ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Weiteren soll im 2. Halbjahr 2022 das Bebauungsplan-Verfahren Wilhelmsburg 95 an der Georg-Wilhelmstraße südlich Kurdamm mit dem Inhalt Wohnungsbau fortgeführt werden, nachdem zwischenzeitlich grundlegende Klärungen hinsichtlich benachbarter industrieller Nutzungen erfolgreich erfolgen konnten. Hier soll neben etwa 150 projektierten Geschosswohnungen mit einem Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungen außerdem eine Quartiersgarage unter Mitnutzung eines benachbarten Industriebetriebes integriert werden. Derzeit wird ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Qualifizierungsverfahren vorbereitet, auf dessen Basis nachfolgend das Bebauungsplan-Verfahren fortgesetzt werden kann.

Ein wesentlicher Impuls für „Wilhelmsburg Ost“ wird von dem bereits seit längerem verfolgten Wohnungsneubauvorhaben „Neues Korallusviertel“ mit 436 geplanten Geschosswohnungen erwartet, worüber konkrete Angebote für unterschiedliche Haushalte geschaffen werden sollen (öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen). Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 96 wurde Ende 2019 festgestellt. Mit der Umsetzung wird voraussichtlich im Spätsommer 2022 begonnen. Mit diesem Vorhaben soll auch die Wohnfunktion im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg weiter gestärkt werden.

Daneben gibt es auf den Elbinseln parallel zu den Entwicklungen in den B-Plan-Gebieten wichtige Bauvorhaben im Kontext von Nachverdichtungen, Konversionsplanungen und Flächenmobilisierungen.

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.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Wilhelmsburg



### Neue Potenzialflächen 2022

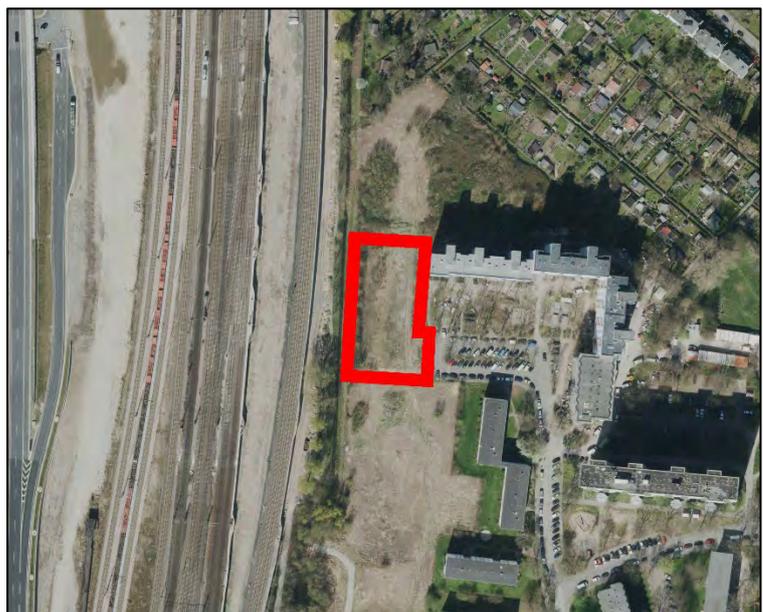
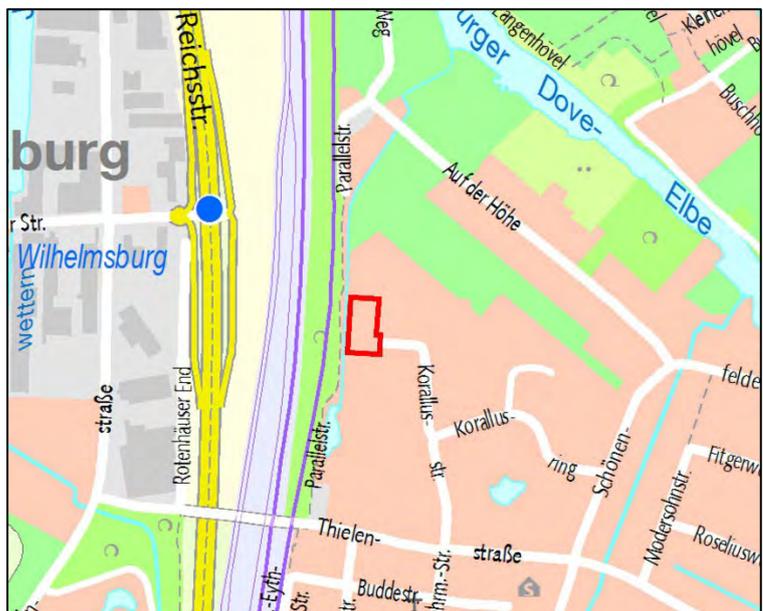
- WB 33 Altes Bahnhofsviertel
- WB 35 Altes Korallusviertel
- WB 36 Schönenfelder Wiettern

### **Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)**

- WB 01 Korallusstieg
- WB 02 Georg-Wilhelm-Straße 121
- WB 05 An der Hafentbahn
- WB 07 Nördlich Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich
- WB 08 Georg-Wilhelm-Höfe
- WB 09 Inselparkquartier
- WB 10 Neues Korallusviertel
- WB 11 Kirchenwiesen /Langenhövel
- WB 12 Krieterstraße / Algermissenstraße
- WB 16 Elbinselquartier Nord
- WB 17 Neues Rathausviertel
- WB 18 Spreehafenviertel
- WB 19 Sanitasstraße 21
- WB 20 Sanitasstraße 19
- WB 21 Mannesallee 13 / Rotenhäuser Damm 11
- WB 22 Niedergeorgswerder Deich / Hövelbrook
- WB 24 Krieterstraße 20a-c
- WB 27 Harburger Chaussee
- WB 29 Am Turnplatz
- WB 32 Quartierseingang Süd
- WB 34 Koralluspark
- WB 37 Elbinselquartier Süd
- WB 38 Nahversorgungszentrum Dratelnstraße

**WB 01 Projekt  
 „Korallusstieg“  
 (Wilhelmsburg)**

Größe in ha	0,3
WE-Zahl insgesamt	80
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



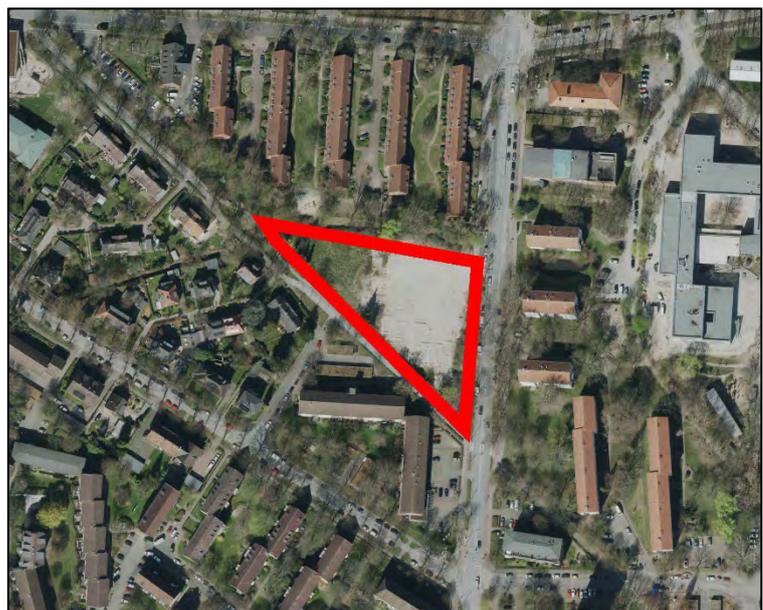
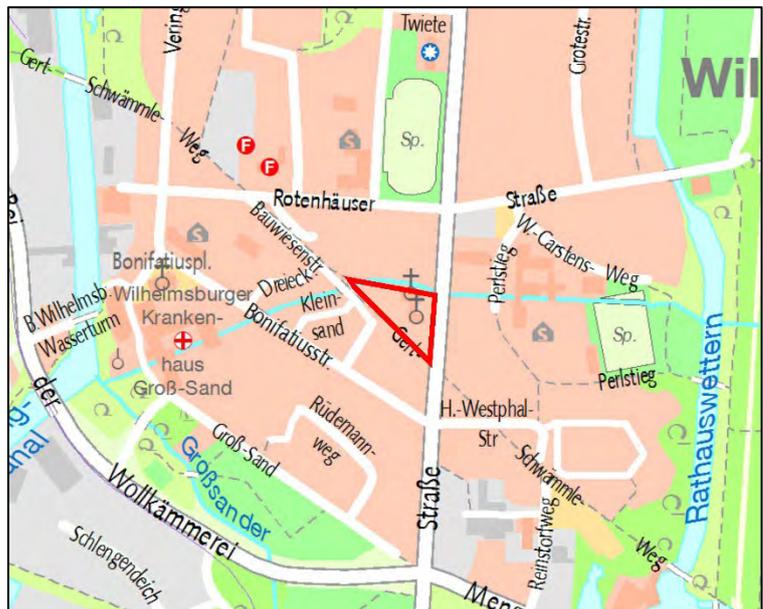
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich des im Bau befindlichen „Neuen Korallusviertels“, zwischen der Wendeanlage der Korallusstraße im Süden und der Parallelstraße im Westen, nördlich des alten Eisenbahner-Viertels in Wilhelmsburg</li> <li>- Die Flurstücke waren bis 2010 mit einer Parkpalette bebaut</li> <li>- Derzeit Brachfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Min. fußläufig zu erreichen</li> <li>- Schulen und Kitas im Umfeld vorhanden, Ausbau Kita-Plätze erforderlich</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg in 10 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Überörtliche Anbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 von 1972</li> <li>Festsetzung: WR, Flächen für Stellplätze oder Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garage unter Erdgleiche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsetzung der Gebäudestrukturen aus dem südlichen Korallusviertel mit einer kammartigen Bebauung</li> <li>- 8-geschossiger Riegel zur Bahn mit lärmschützender Funktion</li> <li>- Integrierter Mobility-Hub (Stellplatzgeschosse)</li> <li>- Belebung und soziale Kontrolle durch ergänzende Nutzungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Studierendenwohnungen</li> <li>- Mietwohnungen (anteilig öffentlich gefördert)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien, Studierende
Neues Planungsrecht	- Prüfung, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche mit Projektentwickler:in im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Prüfung der Bebaubarkeit in einem Vorbescheidverfahren erforderlich</li> <li>- Projektstudien, Variantenuntersuchungen liegen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Lärmschutz zur Bahn erforderlich; Schließung Lärmfenster zum alten Korallusviertel</li> <li>- Defizite in der Freiraumversorgung</li> <li>- Teilweise Lösung der durch den Abriss der Parkpalette erzeugten (privaten) Stellplatzproblematik im Quartier erforderlich</li> <li>- Bodengasuntersuchungen</li> <li>- Gestaltung des Übergangs zum nördlichen Freiraum (u.a. Biotop)</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Korallus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneuerung)</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,56
WE-Zahl insgesamt	87
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	s.o.
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



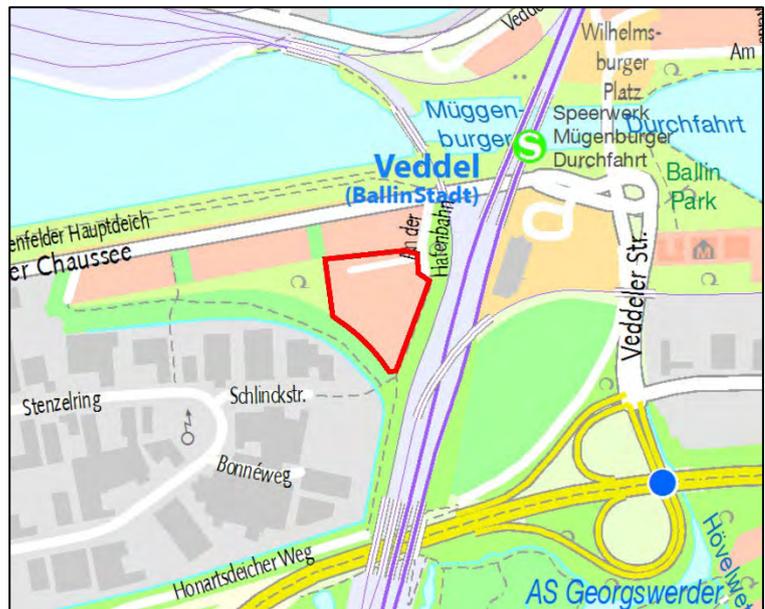
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg, direkt am Gert-Schwämmle-Weg</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Kirche / Pfarrheim</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungseinrichtungen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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion des Kirchengrundstücks</li> <li>- Abriss des Pfarrheims, des Sakralbaus und des Glockenturms nach bereits erfolgter Entlassung aus dem Denkmalschutz</li> <li>- Wohnungsneubau (Geschosswohnen) mit Tiefgarage</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familienorientiertes Wohnen</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert (gemäß Vertrag für Hamburg)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Familien)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverse ergänzende Gespräche zum Nachnutzungskonzept zwischen Bezirksamt (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung) und Eigentümer:in erfolgt</li> <li>- Qualifizierungsverfahren im 2. Halbjahr 2018 durchgeführt und abgeschlossen</li> <li>- Vorbescheid im März 2021 erteilt</li> <li>- Bauantrag in Vorbereitung, hierzu erfolgte im Oktober 2021 im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ein Vorbereitungsgespräch</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Hochattraktive zentrale und ruhige Wohnlage</li> <li>- Randbereich Gert-Schwämmle-Weg ist von baulichen Anlagen frei zu halten</li> <li>- Hohe Mehrkosten für Tiefgarage durch hohen Grundwasserstand</li> </ul>

**WB 05 Projekt**  
**„An der Hafentbahn“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 350
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Norden Wilhelmsburgs zwischen der Wohnbebauung an der Harburger Chaussee im Norden, der Bahnanlagen im Osten und Industrieflächen im Südwesten</li> <li>- Bisherige Nutzung: öffentlich-rechtliche Unterbringung (rd. 240 Plätze) und Wohnen (Einzelzimmer in größeren WE; für rd. 120 Personen) – in Vorbereitung auf Neuentwicklung der Fläche bereits aufgelassen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelhafte Ausstattung mit Nahversorgungsmöglichkeiten; ein kleinerer Lebensmittelhandel befindet sich auf der Fläche selbst und soll nach Umsetzung der laufenden Planungen erneut hier angesiedelt und vergrößert werden</li> <li>- Keine Schulen oder Kindertagesstätten im näheren Umfeld (Ausbau Kita-Plätze wird mit berücksichtigt)</li> <li>- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständiger Rück- und Neubau mit städtebaulicher Neuordnung der Flächen</li> <li>- Herstellung von sechs 5- bis 6 Zeilenbauten parallel zur Eisenbahnstrecke; städtebaulicher Lärmschutz zur Bahnstrecke durch geschlossene sechsgeschossige Bebauungszeile</li> <li>- Nahversorgung (Supermarkt), Gastronomie, Kindertagesstätte, Arztpraxis in Teilen der Erdgeschosszone, insbesondere im östlichen Baukörper</li> <li>- Kita mit 40 Betreuungsplätzen</li> </ul>
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau (rd. 27% öffentlich gefördert)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- Vordringlich Wohnungssuchende, Öffentlich-rechtliche Unterbringung, Studierende</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliches Gutachterverfahren unter Einbindung von Bezirksamt Hamburg-Mitte, Kommunalpolitik und Oberbaudirektor Anfang 2019 abgeschlossen</li> <li>- Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung, Bauprüfung, Management des öffentlichen Raums), Oberbaudirektor, Vorhabenträger:in und Architekt:in</li> <li>- Vorbescheid im Juni 2020 erteilt</li> <li>- Vorhabenträger:in strebt Einreichung des Bauantrags für 2021 an</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Die Fläche befindet sich im RISE-Fördergebiet Veddel. Das Gebiet wurde per Senatsbeschluss im Dezember 2020 als Stadumbaugebiet nach § 171 b BauGB neu festgelegt

**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:innen	FHH + privat (nördlicher Teil Fiskalische Str.)
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



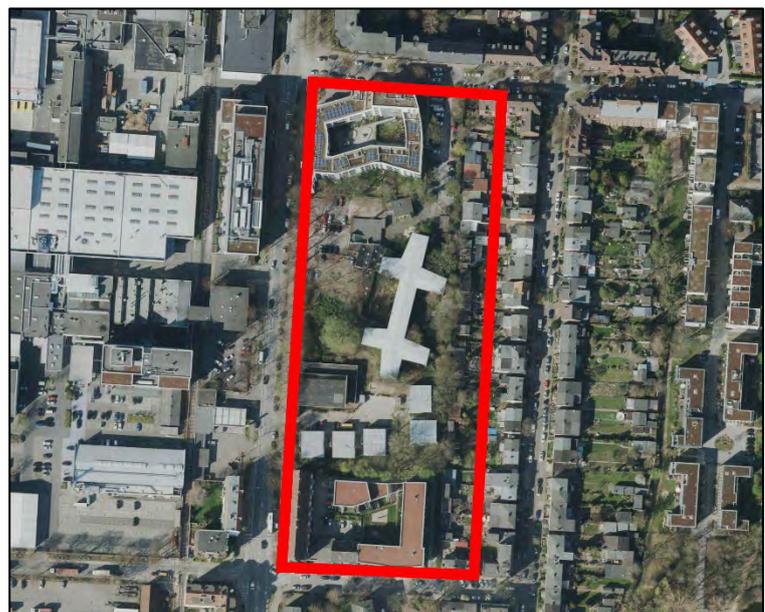
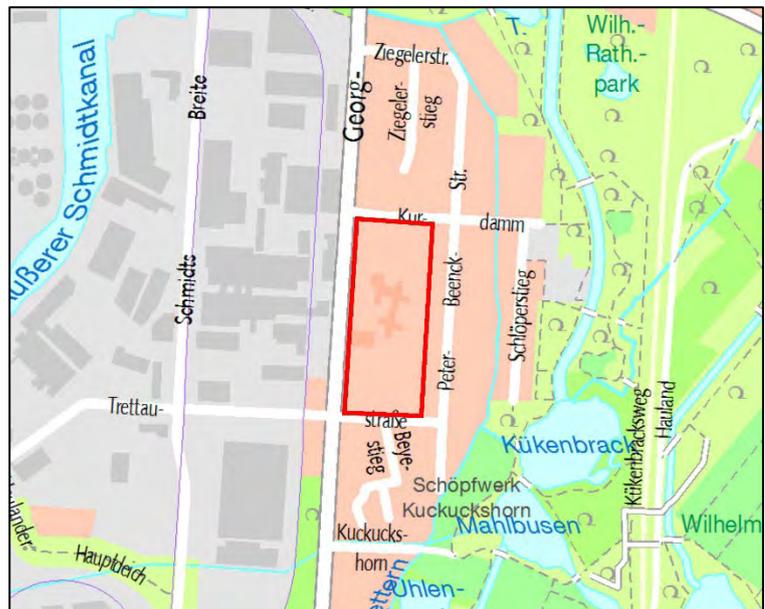
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen im Nordosten von Wilhelmsburg am Niedergeorgswerder Deich und an der Fiskalischen Straße</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Sportplatz und unbebaute Freiflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Fortführung der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau, anteilig öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Für die beiden Flächen liegen keine aktuellen Planungen zur Bebauung vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Teilflächen im Kreuzungsbereich Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße</li> <li>- Gebiet ist im Einflussbereich eines benachbarten Störfallbetriebs</li> <li>- Sensibler Umgang mit direkter Nachbarschaft erforderlich</li> <li>- Direkte Nähe zu geplantem wohnverträglichem Gewerbe in der Fiskalischen Straße</li> <li>- Eingangsbereich mit Zufahrt zum „Energieberg“</li> <li>- Städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches Niedergeorgswerder Deich / Fiskalische Straße durch Nachverdichtung im Wohnungsbau ist im Zukunftsbild Georgswerder dargestellt</li> <li>- Eignung für Wohnungsneubau aufgrund von Schadstoffdeposition fraglich</li> </ul>

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	2,3
WE-Zahl insgesamt	198 (noch ca. 150)
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Wilhelmsburg östlich der Georg-Wilhelm-Straße</li> <li>- Öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz</li> <li>- Schulgebäude stehen inzwischen leer</li> <li>- Nachbarschaft zur Lackfabrik</li> <li>- 1. Bauabschnitt am Kurdamm ist mit 48 Wohnungen seit 2015 umgesetzt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollsortimenter an der S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg sowie Einkaufszentrum vorhanden, Discounter 15 Min. zu Fuß entfernt</li> <li>- Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden (nächstgelegen an der Rotenhäuser Straße)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bushaltstelle an der Georg-Wilhelm-Straße)</li> <li>- Überörtliche Straßenverbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 von 1965 Festsetzung: Gemeinbedarf (öffentliche Grün- und Parkfläche)

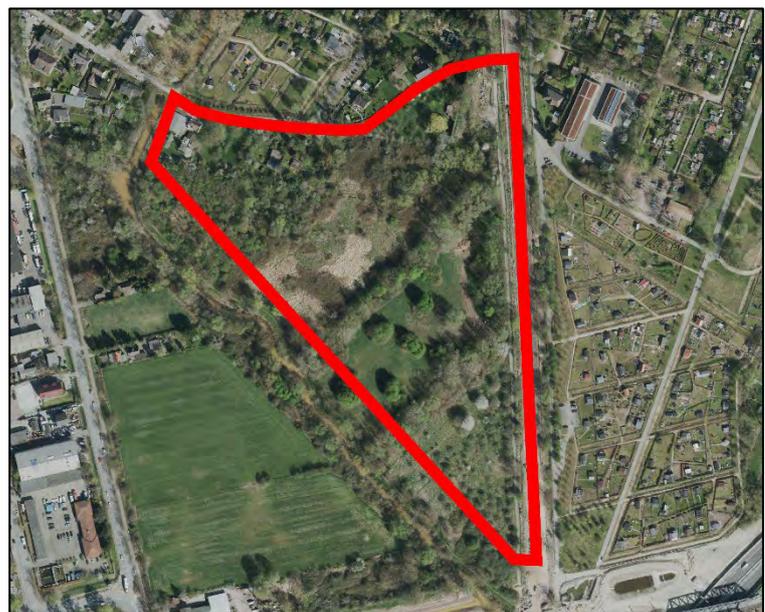
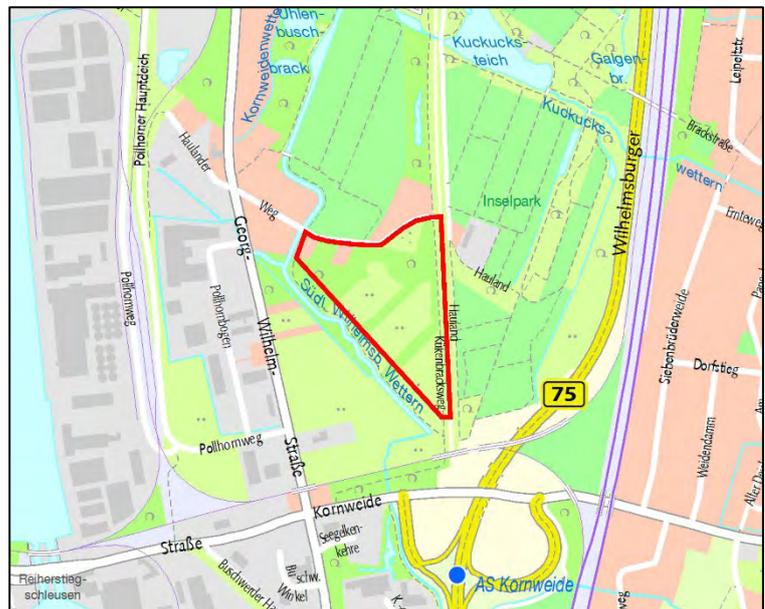
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion des ehemaligen Schulgeländes</li> <li>- Parallel zur Georg-Wilhelm-Straße soll eine differenzierte und geschlossene Straßenrandbebauung entwickelt werden, die eine lärmschützende Funktion für die östlich davon liegende Bebauung im Blockinnenbereich erfüllt</li> <li>- Im Übergangsbereich zwischen der geschlossenen Bebauung entlang der Georg-Wilhelm-Straße und der kleinteiligen Einfamilienhaus-Bebauung an der Peter-Beenck-Straße sollen Einzelbaukörper im städtebaulichen Maßstab „vermitteln“</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert)</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- (Junge) Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplan-Verfahren Wilhelmsburg 95</li> <li>- Festsetzung: WA und WR</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Plandiskussion im Juni 2011</li> <li>- Fertigstellung des 1. BA mit 48 WE in 2015, auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts</li> <li>- Das Bebauungsplanverfahren für den 2. BA musste 2016 aufgrund einer Störfallproblematik ausgesetzt werden</li> <li>- Zwischenzeitlich konnte der Umgang mit den Störfallbetrieben gelöst werden</li> <li>- Aktuell Prüfung des städtebaulichen Konzepts und des weiteren Verfahrens</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeigneter Wohnungsbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg</li> <li>- Es besteht die Problematik einer direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Industrie (gutachterliche Bewertung der Lärm- / Geruchsimmissionen)</li> </ul>

**WB 09 Projekt**  
**„Inselparkquartier“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

**aktuell keine  
 Realisierungschancen!**

Größe in ha	ca. 7
WE-Zahl insgesamt	ca. 650
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im südlichsten Bereich von Wilhelmsburg, begrenzt von den Straßen Haulander Weg im Norden, dem Wilhelmsburger Inselpark im Osten und der Georg-Wilhelm-Straße im Westen</li> <li>- Extensive Wiesenflächen und Streuobstbestände</li> <li>- Entlang des Haulander Wegs sowie der Georg-Wilhelm-Straße existieren wenige Wohngebäude auf Einzelgrundstücken</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im südlichen Bereich der Elbinsel gibt es zurzeit kaum Nahversorgungseinrichtungen</li> <li>- Schulen und Kitas in der weiteren Umgebung vorhanden (Ausbau Kita-Plätze ist zu berücksichtigen)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bushaltestellen am Haulander Weg und an der Kornweide)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Planstraßen von der Georg -Wilhelm-Straße und/oder dem Haulander Weg zur Erschließung erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 Festsetzung: Außengebiet

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliches Workshopverfahren wurde 2009 durchgeführt</li> <li>- Zwischenzeitlich erfolgte Prüfung mehrerer Nutzungs- und Erschließungsvarianten</li> <li>- Die Standortentwicklung sieht westlich der Wettern eine Gewerbe- und östlich Wohnnutzung vor</li> <li>- Bauabschnittsweise Entwicklung erforderlich</li> </ul>
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg)
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- Insbesondere junge Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung eines B-Planes ist erforderlich</li> <li>- FNP- und LaPro-Änderung ist erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einleitung Bebauungsplanverfahren seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung erst nach weiterem städtebaulich-freiraumplanerischem Qualifizierungsverfahren mit Beteiligungsverfahren für Bürger:innen</li> <li>- Klärung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Lärmbelastungen, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich</li> <li>- Eine abschließende Beurteilung des Standortes im Kontext des Geruchsminderungskonzepts sowie den lfd. Gesprächen mit den Industrieunternehmen ist zwingend erforderlich</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung hängt von der Klärung der o.g. Rahmenbedingungen ab</li> <li>- Plangebiet liegt im Einflussbereich stark geruchsemitterender Betriebe</li> <li>- Betroffenheit von mehreren (auch privaten) Grundeigentümern</li> <li>- Lärmbelastung durch die Hafenterrasse und benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete</li> </ul>

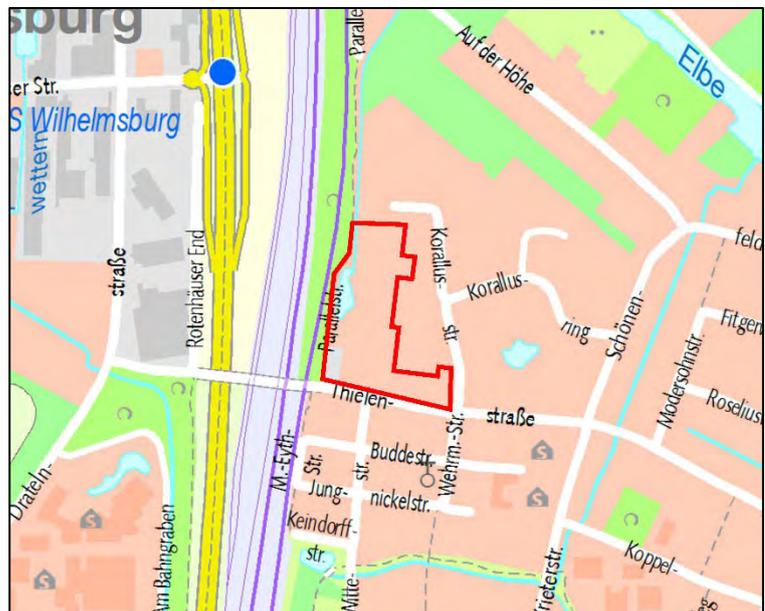
- Ökologisch hochwertige Flächen, bei Umsetzung der Planung naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich; voraussichtlich außerhalb des Stadtgebiets
- Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020
- Grundsatzklärung des Umgangs mit Lärmimmissionen durch SenKo-Beschluss erfolgt
- Finale Abstimmung Geruchsminderungskonzept erforderlich
- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH
- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ (Bürgerschaftsdrs. 21/01547 vom 17.06.2021) ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen



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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	3,2
WE-Zahl insgesamt	436
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2019 vor
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



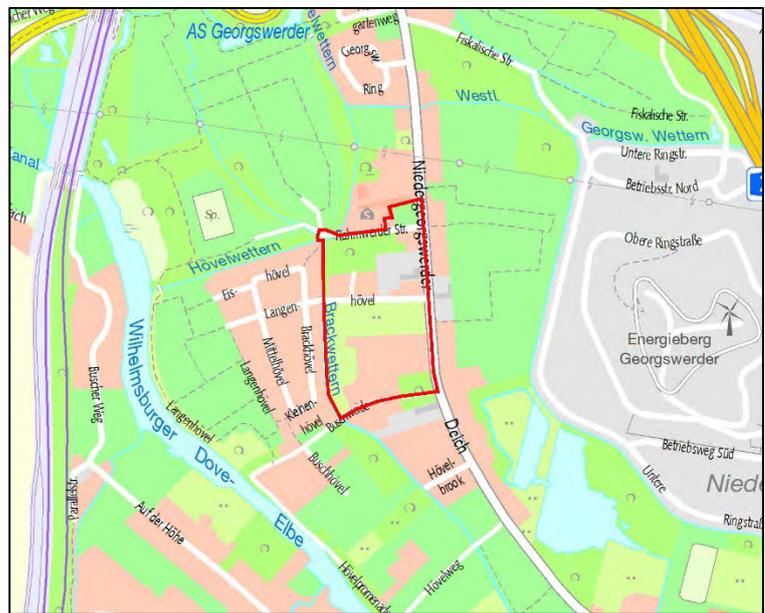
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich des Zentrums von Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz) und wird im Süden begrenzt von der Thielenstraße und östlich von der Korallusstraße</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Brachfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten am Berta-Kröger-Platz in 10 Min. fußläufig zu erreichen</li> <li>- Schulen und Kitas fußläufig zu erreichen (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt)</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg und Busbahnhof ebenfalls in 10 Min. fußläufig zu erreichen)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung durch die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innere Erschließung KFZ-frei</li> <li>- Ausbau Parallelstraße erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 96 von 2019</li> <li>Festsetzung: WA, Gebäudehöhe, 4-, 5-, 6-, 7-geschossig</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmschutz an der Westseite zwingend notwendig</li> <li>- 4- bis 7-geschossige Zeilen und Einzelbauten</li> <li>- Neubau Kita mit 80 Plätzen im Gebiet geplant</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, max. 20 % öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Junge) Familien, Studierende, Senioren</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 96 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kooperatives, städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren Ende 2009</li> <li>- Erste Öffentliche Auslegung Januar / Februar 2013</li> <li>- Das Grundstück wurde im Frühjahr 2016 verkauft</li> <li>- Erneute Öffentliche Auslegung im Frühjahr 2019 durchgeführt</li> <li>- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Vorhabenträger:in</li> <li>- Vorweggenehmigungsreife und Feststellung des Bebauungsplans Ende 2019</li> <li>- Bauanträge für alle Gebäude liegen seit August 2020 vor</li> <li>- Bauantrag für Korallusstraße 25 (69 WE) wurde im Dezember 2021, für Thielenstraße 2 (153 WE) im Februar 2022 genehmigt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeigneter Wohnbaustandort aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg, aber stark vorbelastet durch Lärm</li> <li>- Bodengasuntersuchungen</li> <li>- Städtebauliche Arrondierung der 70er-Jahre-Großsiedlung Altes Korallusviertel</li> <li>- Defizite in der Freiraumversorgung und durch den Abriss der Parkpalette erzeugte (private) Stellplatzproblematik im Quartier</li> <li>- Hochwirksamer Lärmschutz zur Bahn erforderlich</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Korallus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneuerung)</li> </ul>

**WB 11 Projekt**  
**„Kirchenwiesen/Lan-  
 genhövel“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 9,5
WE-Zahl insgesamt	200
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2020 vor
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

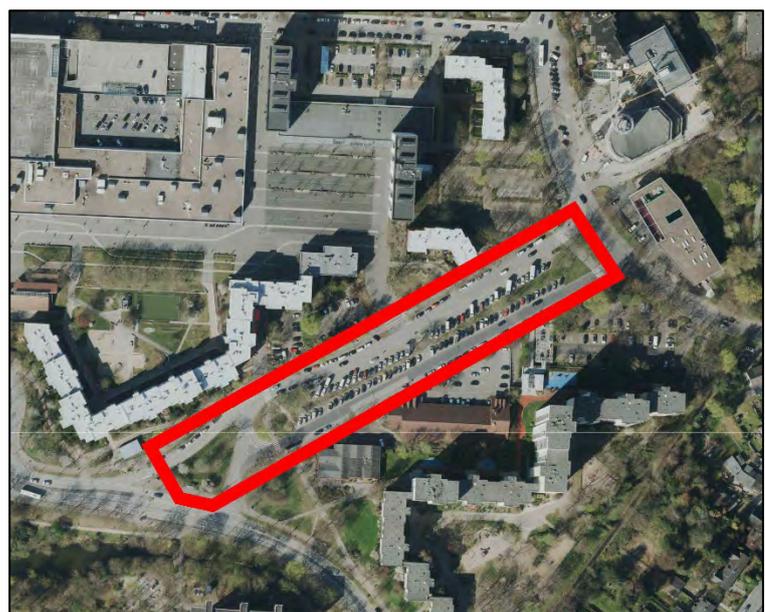


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg, westlich des Niedergeorgswerder Deichs</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Grünland, Brachen, einzelne (Wohn-)Gebäude, Schulfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: EKZ Berta-Kröger-Platz (1,8 km)</li> <li>- Grundschule Rahmwerder Straße</li> <li>- Kita direkt an der Grundschule (geplant)</li> <li>- Kita nördlich Langenhövel / Ecke Niedergeorgswerder Deich (geplant)</li> <li>- Nachbarschaftstreff „Onkel Georg“ am Langenhövel / Ecke Niedergeorgswerder Deich (geplant)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung mit dem Bus</li> <li>- Überörtliche Anbindung durch Niedergeorgswerder Deich zur A252</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anwohnerstraßen von der Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 von 2020</li> <li>Festsetzung: WA, 2-/4-geschossig, MU, 2-/4-geschossig; Gemeinbedarf (Kita), 2-geschossig; Gemeinbedarf (Schule)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisheriges Konzept gem. WB 81 nicht umsetzbar (zu hoher Kosten- u. Erschließungsaufwand)</li> <li>- 2014 erfolgte ein Gutachterverfahren mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung mit ca. 180 WE</li> <li>- Vorwiegend verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern und punktuellen Geschosswohnungsbauten</li> <li>- 2- bis 3-geschossige Bauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich punktuell 4-geschossig)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend eigentumsorientierte Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie kleine Mehrfamilienhäuser; ca. 60 sozial geförderte Wohnungen; ca. 45 WE für Baugemeinschaften</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Junge) Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung war erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seitens der BSW/WSB wird ein Umlegungsverfahren betrieben</li> <li>- Zwischenzeitlich Einigung mit privaten Eigentümer:innen</li> <li>- Feststellung 21.09.2020, Inkraft seit 02.10.2020</li> <li>- Folgende Erschließungsarbeiten sind für 2022 vorgesehen:</li> <li>- Leitungsbau (Sielbau, Trinkwasser, Gas, Telekommunikation), Herstellung des Oberflächenentwässerungssystems, Garten- und Landschaftsbau sowie die erste Baustufe der Verkehrsanlagen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der Lage „im Grünen“ als Standort für Einfamilienhausbebauung gut geeignet</li> <li>- Integration vorhandener Bauung erforderlich mit besonderen Herausforderungen für Bodenaufhöhung und Entwässerung</li> <li>- Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen (Schienen- und Straßenlärm BAB)</li> <li>- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH</li> </ul>

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

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2024
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja

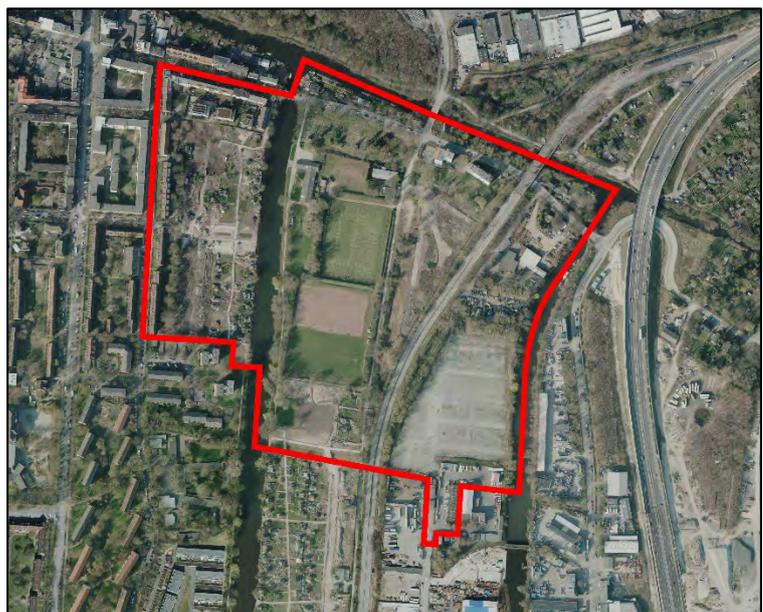
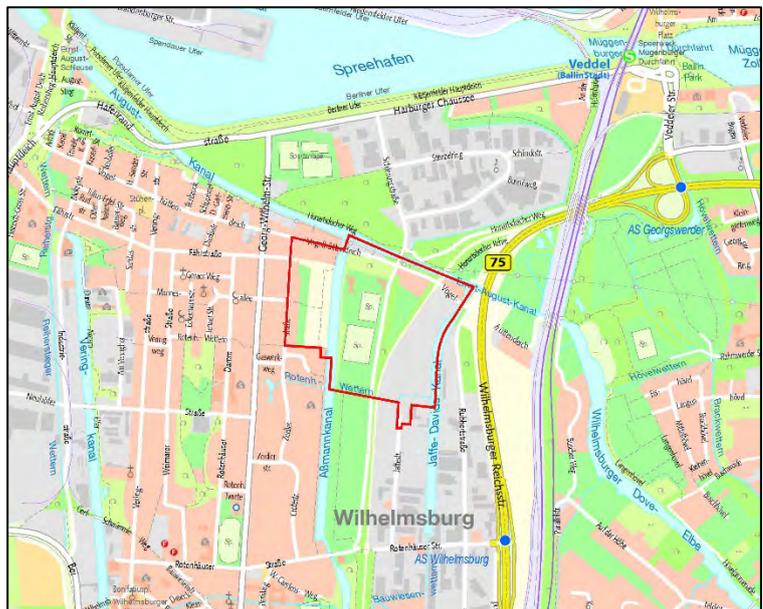


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche befindet sich in der Nähe des Wilhelmsburger Einkaufszentrums (LUNA-Center) und des zentralen Berta-Kröger-Platzes an der Krieterstraße / Algermissenstraße</li> <li>- Bestehende Nutzungen: Straßenverkehrsfläche, Parkplätze, öffentliches Grün</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wilhelmsburger Stadtteilzentrum (vormals „C-Zentrum“) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Bücherhalle</li> <li>- Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar)</li> <li>- Überörtliche Straßenverbindung über die Neuenfelder Straße zur Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Noch offen
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 von 1976 Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Mehrfamilienhausbebauung, max. dreigeschossig
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Gewünscht sind öffentlich geförderte und frei finanzierte Geschosswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>- Besondere Eignung für Seniorenwohnen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Für die Umsetzung der Planungen ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich
Projektstand / Handlungsschritte	- Aufstellung eines B-Plans und Umlegungsverfahren werden bei Konkretisierung notwendig
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche bietet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung</li> <li>- Verlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen kann weitere hohe Kosten verursachen</li> <li>- Im nördlichen Bereich der Fläche ist in Ost-West-Richtung eine gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung als Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes schematisch dargestellt. Diese ist gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung ist voraussichtlich eine Kompensation erforderlich</li> </ul>

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

Größe in ha	ca. 36
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.600
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2022
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Projektgebiet liegt zwischen Ernst-August-Kanal, Schiffsgraben, Jaffe-Davids-Kanal, Rotenhäuser Wettern, Aßmannkanal und Zeidlerstraße</li> <li>- Überwiegend Kleingartennutzungen, tlw. brach liegende Gewerbeflächen, Straßenverkehrsflächen und Sportanlagen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz</li> <li>- Mangel an Kitas und Schulen in der Umgebung (Ausbau Kita-Plätze und Neubau Schule werden berücksichtigt)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung (Neue Buslinien, S-Bahn Veddel),</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die (verlegte) Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) zur A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neues Erschließungssystem erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956, Teilbebauungsplan 975 von 1960, Bebauungsplan Wilhelmsburg 28 / Kleiner Grasbrook 1 von 1968</li> <li>Festsetzungen: Industriegebiet, Dauerkleingärten, Wohngebiet, neue öffentliche Park- und Grünanlagen, Straßenverkehrsfläche</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel für dieses Gebiet ist die Realisierung eines sozial und funktional gemischt genutzten Quartiers</li> <li>- Schaffung verträglicher Nachbarschaften von Wohnen, Gewerbe, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs-, Betreuungs- sowie Sporteinrichtungen</li> <li>- Neues Nahversorgungszentrum im Plangebiet</li> <li>- Die Neuplanung von 4 Kitas im Plangebiet deckt den Bedarf im Plangebiet</li> <li>- Für den durch die Planung ausgelösten Bedarf an Schulplätzen wird im Projektgebiet ein neuer zentraler Schulstandort vorgesehen (Grund- und weiterführende Schule „Inselcampus“)</li> <li>- Planung einer zentralen Quartiersgarage, Stellplatzschlüssel von 0,5 für den Wohnungsbau geplant</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg), Flächen für Baugemeinschaften</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Wilhelmsburg 100 mit den geplanten Festsetzungen WA, MU, SO, Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren 2016 auf Grundlage des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“</li> <li>- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Wilhelmsburg 100 (Nördliches Elbinselquartier) im Juni 2018, Koordinierung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion im Juli 2019</li> </ul>

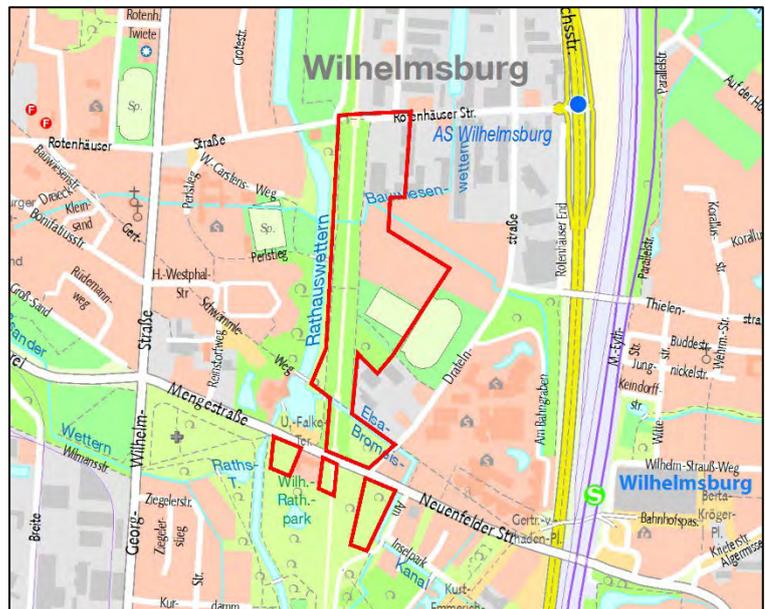
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortlaufende Konkretisierung des Funktionsplan- und Bebauungsplanentwurfs</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahnanlagen)</li> <li>- Neuer, großflächig zusammenhängender Siedlungsraum mit hohem Potenzial für die Weiterentwicklung des Stadtteils Wilhelmsburg</li> <li>- Maßgeblicher Baustein zur Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“</li> <li>- Sensibler Umgang mit Bestandsnutzungen (Kleingärten, Gewerbe, Industrie)</li> <li>- Grundsatzklärung des Umgangs mit Lärmimmissionen ist durch Senko-Beschluss erfolgt</li> <li>- Geruchsminderungskonzept erforderlich / in Bearbeitung</li> <li>- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH</li> <li>- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen</li> </ul>



**WB 17 Projekt**  
**„Wilhelmsburger Rat-**  
**hausviertel“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 15
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.810
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2022
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt zwischen Wilhelmsburger Inselepark, Dratelnstraße, Rotenhäuser Straße und Rathauswettern</li> <li>- Überwiegend Gewerbe- und Sportnutzungen sowie Straßenverkehrsflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz sowie unmittelbar an den Betrachtungsbereich angrenzend im Nahversorgungszentrum Dratelnstraße</li> <li>- Mangel an Schulplätzen in der Umgebung, Kitas sind im Stadtteil vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) zur A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neues Erschließungssystem erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungspläne Wilhelmsburg 2 von 1964, Wilhelmsburg 16 von 1976, Wilhelmsburg 38 von 1968 und Wilhelmsburg 90 von 2012</li> <li>Festsetzungen: GE, GI, öffentliche Grünflächen, Parkanlage, Sportanlagen, Straßenverkehrsflächen</li> </ul>

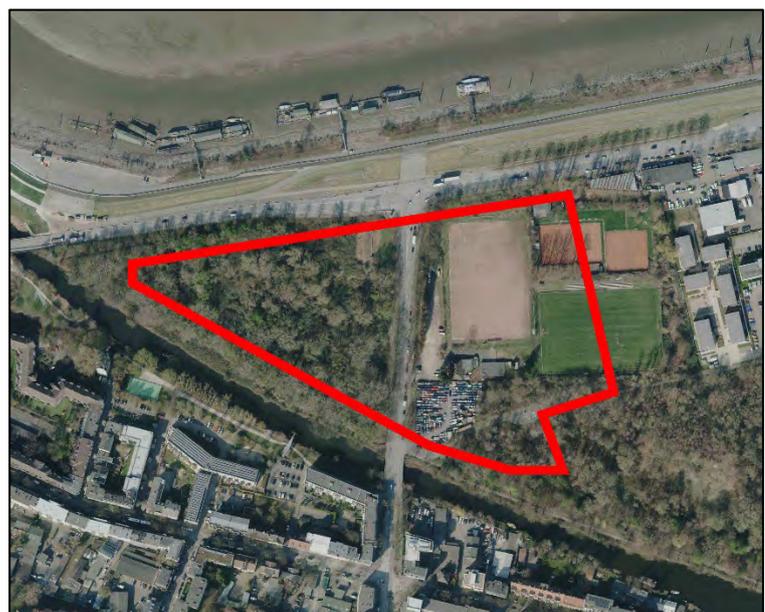
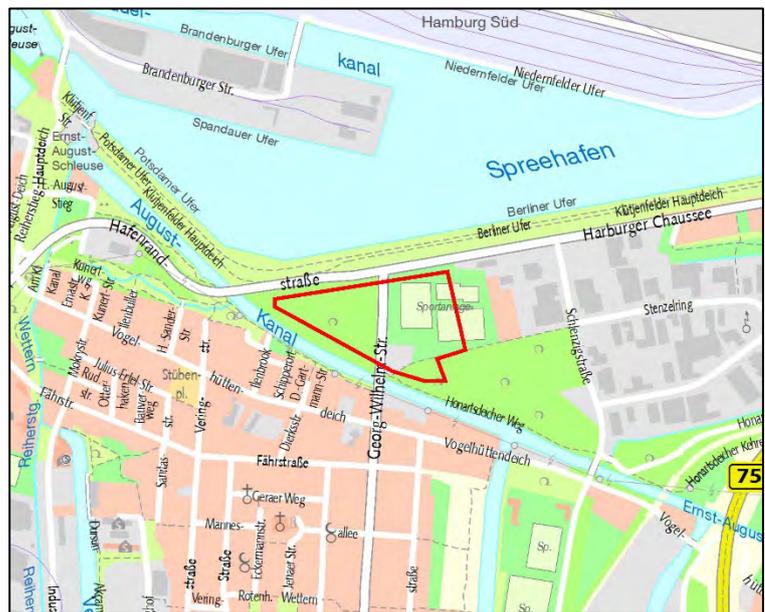
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung von Wohnen und Umwandlung Industrie in Gewerbe</li> <li>- Damm der Wilhelmsburger Reichsstraße wird weitestgehend abgetragen</li> <li>- Der Grünzug entlang der Rathauswettern wird ergänzt, kleinere Wettern sollen als Grünzüge von der Parklandschaft in das Quartier hineingezogen werden</li> <li>- Für den durch die Planung ausgelösten Bedarf an Schulplätzen wird in der Nähe des Plangebiets ein neuer zentraler Schulstandort vorgesehen (Grund- und weiterführende Schule „Inselcampus“ im Nördlichen Elbinselquartier)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg), ca. 140 Studentenwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsmix mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (Familien, Baugemeinschaften, Studierende, Senioren u.a.)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplan-Verfahren Wilhelmsburg 91 mit den geplanten Festsetzungen MU, WA, GE, GI und Grünfläche Sportplatz</li> <li>- Für das unmittelbar angrenzende Nahversorgungszentrum (NVZ) westlich Dratelnstraße (vgl. Steckbrief Nr. 38) steht offen, ob das Planungsrecht im Zuge des bereits laufenden Bebauungsplan-Verfahrens Wilhelmsburg 91 oder in einem gesonderten Verfahren geschaffen wird</li> <li>- FNP-/ LaPro-Änderung parallel im Verfahren</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Hamburgs Sprung über die Elbe –Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Stadt- und Landschaftsplanung Beteiligung der Behörden- und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im 2. HJ. 2018</li> <li>- Angestrebte Durchführung der öffentlichen Auslegung vor Mitte 2022</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße alt und Bahn)</li> <li>- Neuer, größerer, zusammenhängender Siedlungsraum zur Weiterentwicklung von Wilhelmsburg mit gemischten Nutzungen</li> <li>- Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“</li> <li>- Grundsatzklärung des Umgangs mit Lärmimmissionen durch SenKo-Beschluss erfolgt</li> <li>- Geruchsminderungskonzept in der Endabstimmung</li> <li>- Nahversorgungszentrum Dratelnstraße nicht im Betrachtungsbereich erfasst (vgl. Steckbrief Nr.38)</li> <li>- Mobility-Hub geplant</li> <li>- Rahmenvorgaben Mobilität zur Verkehrsentlastung für den Gesamtbereich in der Abstimmung</li> <li>- Energiezentrale Dratelnstraße/ Rotenhäuser Straße</li> <li>- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH</li> <li>- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen</li> </ul>



**WB 18 Projekt**  
**„Spreehafenviertel“**  
**(Wilhelmsburg)**

Größe in ha	ca. 6
WE-Zahl insgesamt	ca. 1.100
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweg- nehmigungsreife	3. Quartal 2023
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Projektgebiet liegt zwischen der Harburger Chaussee / Hafenanrandstraße, dem Ernst-August-Kanal und der Schlenzigstraße</li> <li>- Überwiegend Grünflächen mit großflächigen Baumbeständen, Gewerbe- und Sportnutzungen, Straßenverkehrsflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel</li> <li>- Mangel an Schulplätzen, Kitas sind im Stadtteil vorhanden (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle Werkcentrum Elbinseln</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neues Erschließungssystem erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 Festsetzung: Hafengebiet</li> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 28-Kleiner Grasbrook 1 von 1968 Festsetzungen: Grünflächen Sportanlage (FHH), GI</li> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 25 von 1976 Festsetzung: Straßenverkehrsfläche (Hafenanrandstraße)</li> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 67 von 1982 Festsetzungen: GE, Grünfläche Sportanlage (FHH)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Entwicklung des Projektgebiets auf Basis des Siegerentwurfs aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Workshop-Verfahren in 2017</li> <li>- Nach Norden, Osten und zur Georg-Wilhelm-Straße geschlossene Baublockstrukturen mit zum südlich angrenzenden Ernst-August-Kanal geöffneten Blockinnenbereichen</li> <li>- Misch- und Wohnnutzungen, verbunden mit einer Neuordnung und Erweiterung der Sportanlagen und einer Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Stenzelring</li> <li>- Nutzungszonierung Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung von Harburger Chaussee im Norden und östlichem Gewerbegebiet zum südlich angrenzenden Reiherstiegviertel</li> <li>- Fortentwicklung der Infrastruktur: Für den durch die Planung ausgelösten Bedarf an Schulplätzen wird voraussichtlich die Grundschule Fährstraße ausgebaut. Zusätzlich ist ein neuer Schulstandort für eine Grund- und weiterführende Schule im benachbarten Elbinselquartier vorgesehen, drei neue Kitas im Projektgebiet</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert) und Stadthäuser</li> <li>- Baugemeinschaften</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Wilhelmsburg 102 des Fachamtes Stadt und Landschaftsplanung mit den geplanten Festsetzungen: GE, MU, WA, Parkanlage (FHH), Sportanlage, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</li> <li>- FNP-/ LaPro- Änderung erforderlich</li> </ul>

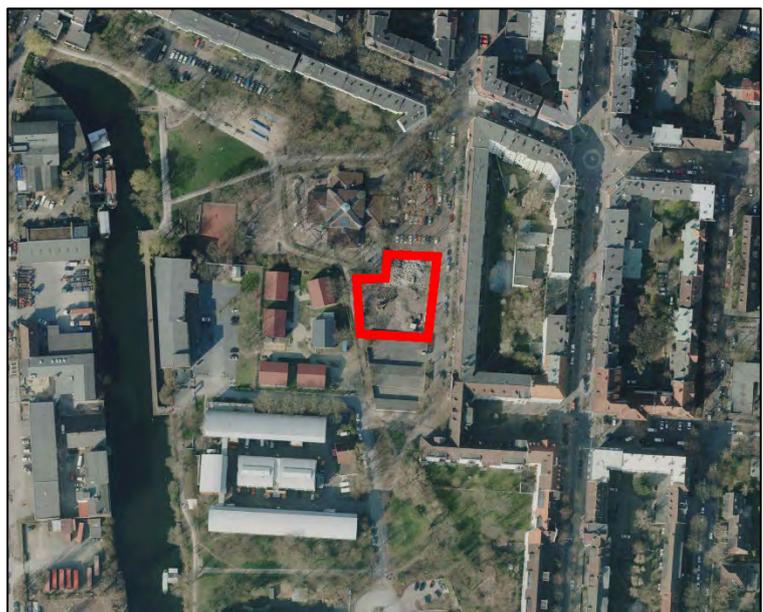
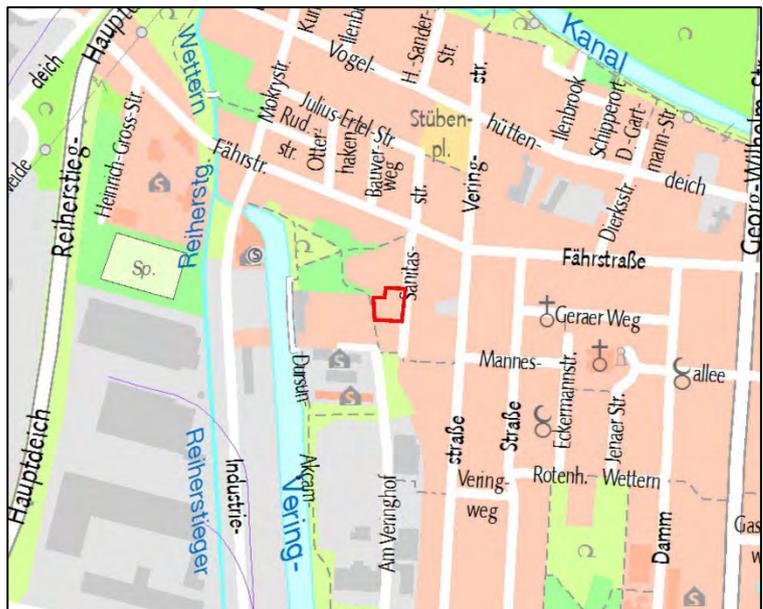
<p>Projektstand / Handlungsschritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Workshop-Verfahrens in 2017</li> <li>- Erarbeitung Funktionsplanentwurf; aktuell laufende Überarbeitung</li> <li>- Konkretisierung der vorhandenen Untersuchungen und Fachbeiträge für das Bebauungsplanverfahren wie z.B. in Bezug auf die Verkehrs- und Schadstoffbelastung, Lärm- und Geruchsimmissionen, oder Eingriff-Ausgleichsbilanzierung</li> <li>- FNP-/ LaPro- Änderung in Vorbereitung</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion im August 2021 erfolgt</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Aufhebung der Freihafenzone im Jahr 2013 entstand die Möglichkeit, am Südufer des Spreehafens eine neue Stadtkante für Wilhelmsburg auszubilden</li> <li>- Neue Quartiersentwicklung im Kontext der Projektgebiete „Rathausviertel“ und „Elbinselquartier“ und des gründerzeitlichen Reiherstiegsviertels</li> <li>- Grundsatzklärung des Umgangs mit Lärmimmissionen ist durch SenKo-Beschluss erfolgt.</li> <li>- Geruchsminderungskonzept erforderlich / in Bearbeitung</li> <li>- Hohe Verkehrslärmbelastung aufgrund der Verkehre auf der Harburger Chaussee</li> <li>- Nach Landeswaldgesetz geschützte Flächen sowie weitere waldartige Bestände sollen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden</li> <li>- Erholungswald größer 1ha mit hoher Bedeutung</li> <li>- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH</li> <li>- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün ist die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen</li> </ul>



**WB 19 Projekt**  
**„Sanitasstraße 21 (Fl.**  
**714 / 7883)“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 0,17
WE-Zahl insgesamt	23
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja



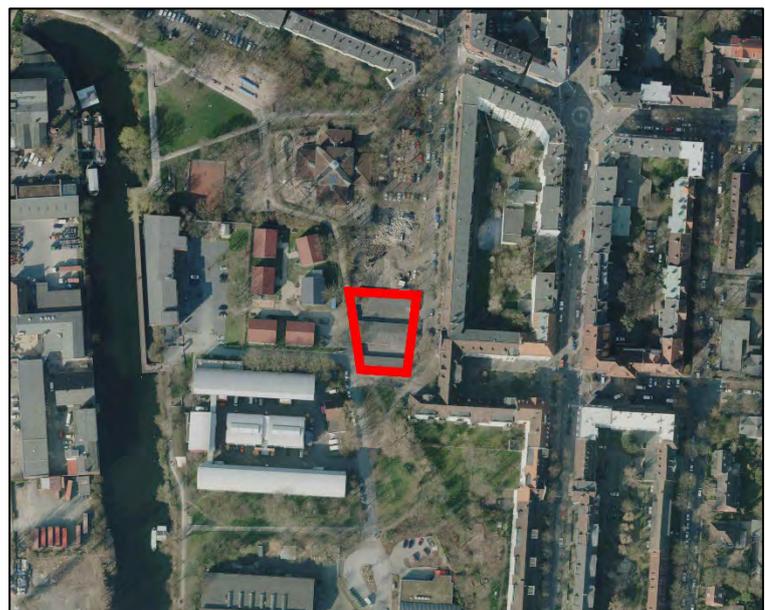
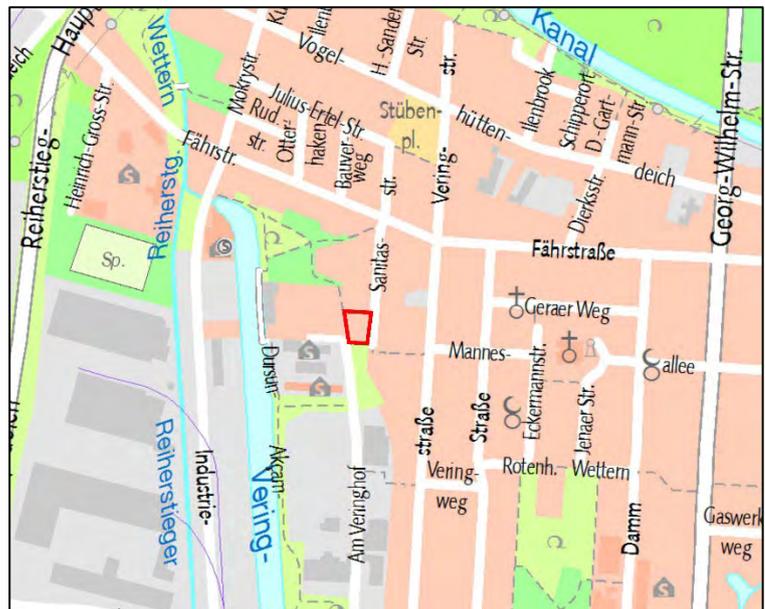
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanitaspark und zum Veringkanal</li> <li>- Derzeitige Nutzung: „Brachfläche, Stellplatzanlage“</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Geschäftsstraße Veringstraße</li> <li>- Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (über Bushaltestellen Veringstraße / Mannesallee Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) an die A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1988</li> <li>- Festsetzung: WA, Stellplätze und Garagen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau</li> <li>- Straßenrandbebauung mit Orientierung an denkmalgeschützter Nachbarbebauung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau (öffentlich gefördert)</li> <li>- Baugemeinschaftsprojekt</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Baugemeinschaften
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben wurde auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen einer Befreiung genehmigt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschreibung und Anhandgabe der Fläche an eine Baugemeinschaft ist erfolgt</li> <li>- Baugenehmigung im Januar 2020 erteilt</li> <li>- Baubeginn im Mai 2021 erfolgt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Attraktive zentrale Wohnlage</li> <li>- Direkte Nähe zum Sanitaspark und zum Veringkanal</li> <li>- Kita Sanitasstraße und Schule Fährstraße in der Nachbarschaft</li> <li>- Entwicklung in Abhängigkeit zum südlich gelegenen Flurstück 715 (Sanitasstraße gegenüber Nr. 20-22)</li> </ul>

**WB 20 Projekt**  
**„Sanitasstraße 19 (Fl. 715)“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 0,13
WE-Zahl insgesamt	ca. 25
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanitaspark und zum Veringkanal</li> <li>- Derzeitige Nutzung: „Garagen“</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Geschäftsstraße Veringstraße</li> <li>- Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (über Bushaltestellen Veringstraße / Mannesallee Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) an die A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 von 1988 Festsetzung: WA, Stellplätze und Garagen

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau</li> <li>- Straßenrandbebauung mit Orientierung an denkmalgeschützter Nachbarbebauung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Baugemeinschaftsprojekt</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Baugemeinschaften
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung für das nördlich angrenzende Neubauprojekt Nr. 21 liegt vor (Januar 2020)</li> <li>- Vorbescheid mit negativem Inhalt am 21. Juni 2021 erteilt, Planung vor Bauantragseinreichung anzupassen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Attraktive zentrale Wohnlage im Quartier</li> <li>- Direkte Nähe zum Sanitaspark und zum Veringkanal</li> <li>- Kita Sanitasstraße und Schule Fährstraße in der Nachbarschaft</li> <li>- Entwicklung in Abhängigkeit zum nördlich direkt angrenzenden Vorhaben Sanitasstraße 21</li> </ul>

**WB 21 Projekt**  
**„Mannesallee 13 / Ro-**  
**tenhäuser Damm 11“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 0,13
WE-Zahl insgesamt	33
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja

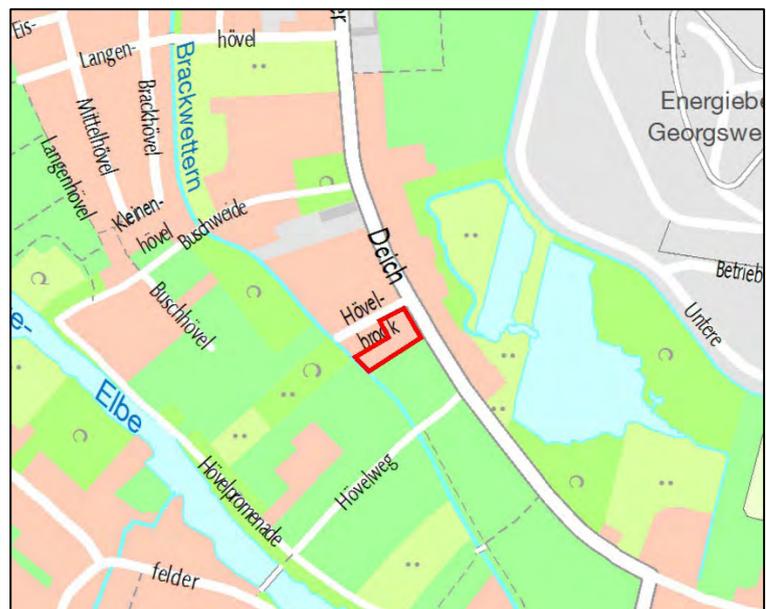


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel, in der Nachbarschaft zum Rotenhäuser Feld</li> <li>- Ehemalige Nutzung: „Gemeindehaus / Kindertagesstätte“</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe am Veringhof und in der Zeidlerstraße</li> <li>- Schulen, Kitas und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (über Bushaltestellen Georg-Wilhelm-Straße und Veringstraße / Mannesallee Anschluss zu den S-Bahn-Stationen Wilhelmsburg und Veddel)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) an die A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956 Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3- bis 4-geschossiger Wohnungsneubau</li> <li>- Umbau des Gemeindehauses zum Wohnhaus</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Rahmen von Befreiungen beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Laufendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Attraktive zentrale Wohnlage im Quartier</li> <li>- Nähe zum Rotenhäuser Feld</li> <li>- Entwicklung Wohnungsneubau erfolgt angepasst an den vorhandenen Baumbestand</li> </ul>

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

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



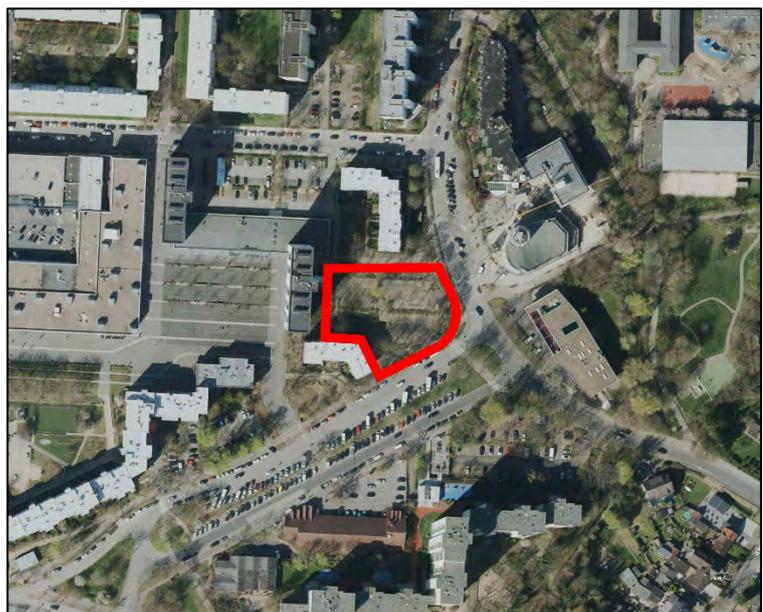
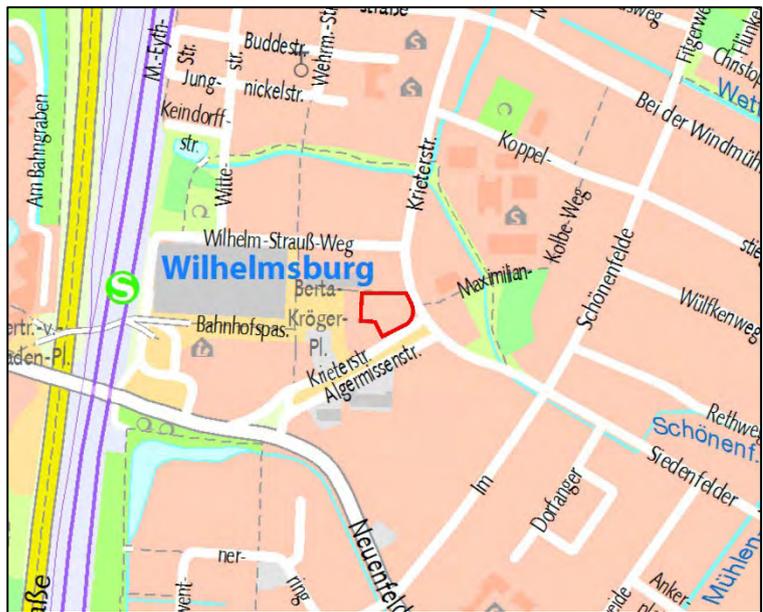
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt an der Ecke Hövelbrook und Niedergeorgswerder Deich im östlichen Teil des Stadtteils Wilhelmsburg</li> <li>- Wohnnutzung und Vegetation</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten: Stadtteilzentrum Wilhelmsburg (LUNA-Center) am Berta-Kröger-Platz (2,5 km)</li> <li>- Kita nördlich Langenhövel / Ecke Niedergeorgswerder Deich</li> <li>- Grundschule Rahmwerder Straße</li> <li>- ÖPNV-Anbindung vorhanden (über Bushaltestelle Hövelbrook)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über Niedergeorgswerder Deich zur A252</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956</li> <li>Festsetzung: Straßenseitig: Wohngebiet, 2-geschossig, offene Bauweise</li> <li>Rückwärtig: Beurteilung nach §§ 34-35 BauGB</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Fläche soll mit einer straßenseitigen Bebauung baulich nachverdichtet werden</li> <li>- 3- bis 4-geschossige Bebauung (an der Straße Niedergeorgswerder Deich 4-geschossig)</li> </ul>
Art des Wohnens	- Duplex-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	- Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Projektentwicklung stagniert; es liegen keine neuen Anträge vor
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund seiner direkten Straßenlage für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet</li> <li>- Integration in die vorhandene Bebauung erforderlich</li> <li>- Der südliche Teil der Fläche wird aufgrund einer Überschneidung mit der Elbinsel/Harburger-Landschaftsachse als Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes dargestellt. Im Falle einer Bebauung ist u. U. eine Kompensation gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ zu leisten. Für einen Teil der Fläche (entlang des Niedergeorgswerder Deiches) ist eine Überbauung planungsrechtlich bereits zulässig. Bei Einhaltung der GRZ von 0,3 zuzüglich eines Schwellenwertes von 250 m<sup>2</sup> wäre in diesem Bereich daher keine Kompensation erforderlich</li> </ul>

**WB 24 Projekt**  
**„Krieterstraße 20a-c“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 0,16
WE-Zahl insgesamt	46
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn	2021
Innenentwicklung	ja

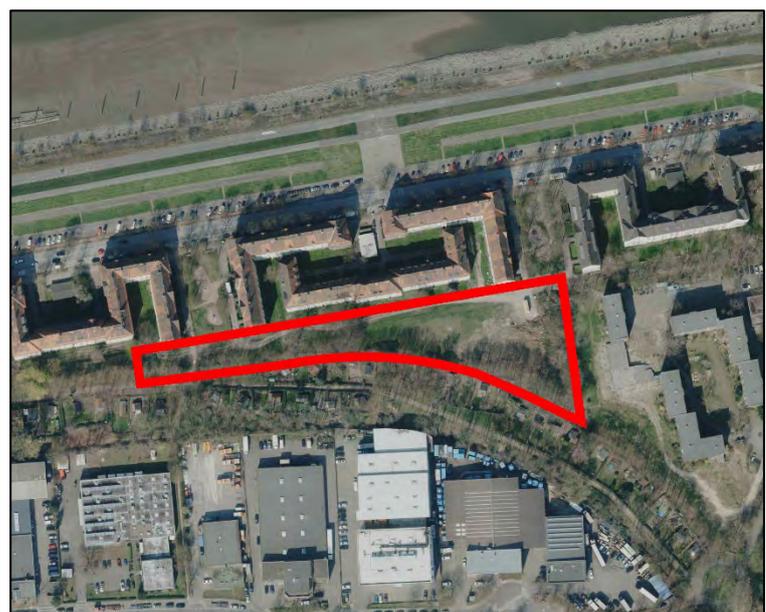
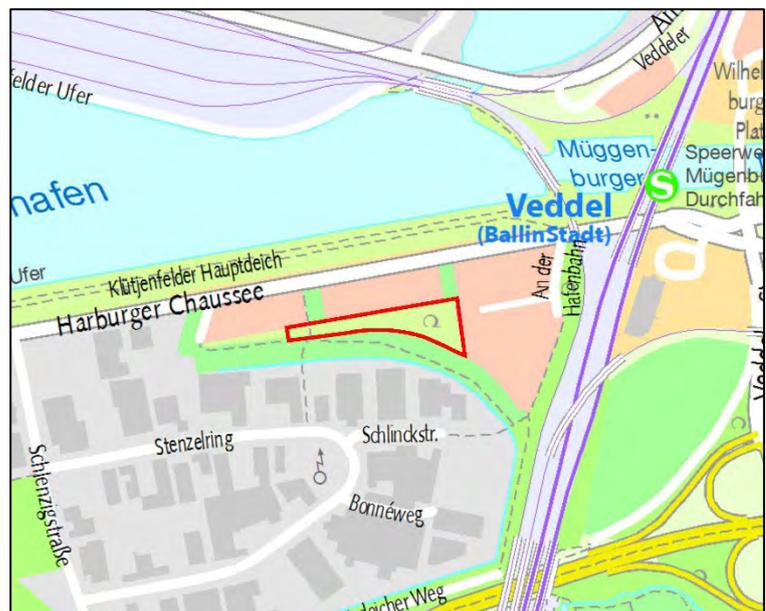


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wilhelmsburger Einkaufszentrums (LUNA-Center) und des zentralen Berta-Kröger-Platzes an der Krieterstraße/ Algermissenstraße
Infrastruktur	- Wilhelmsburger Stadtteilzentrum (vormals „C-Zentrum“) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Bücherhalle - Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe vorhanden - Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg fußläufig erreichbar) - Überörtliche Anbindung über die Neuenfelder Straße zur Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75)
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 24 von 1976 Festsetzung: WA, 3-geschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 1,2, Baugrenzen

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Städtebauliche Arrondierung zwischen den Bestandsgebäuden Krieterstraße 24/26 und Wilhelm-Strauß-Weg 16 - Abgewinkelter Zeilenbau mit vier bis sechs Vollgeschossen - Halbprivater Innenhof zwischen Neubau und Bestandsgebäude Krieterstraße 24/26
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - 100 % öffentlich gefördert
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen - Besondere Eignung für Seniorenwohnen
Neues Planungsrecht	- Das Vorhaben wurde auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt
Projektstand / Handlungsschritte	- Genehmigung wurde im April 2020 erteilt - Vorhaben ist seit Januar 2021 im Bau; Fertigstellung ist für die erste Jahreshälfte 2022 avisiert
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- 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

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

Größe in ha	0,7
WE-Zahl insgesamt	ca. 140
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



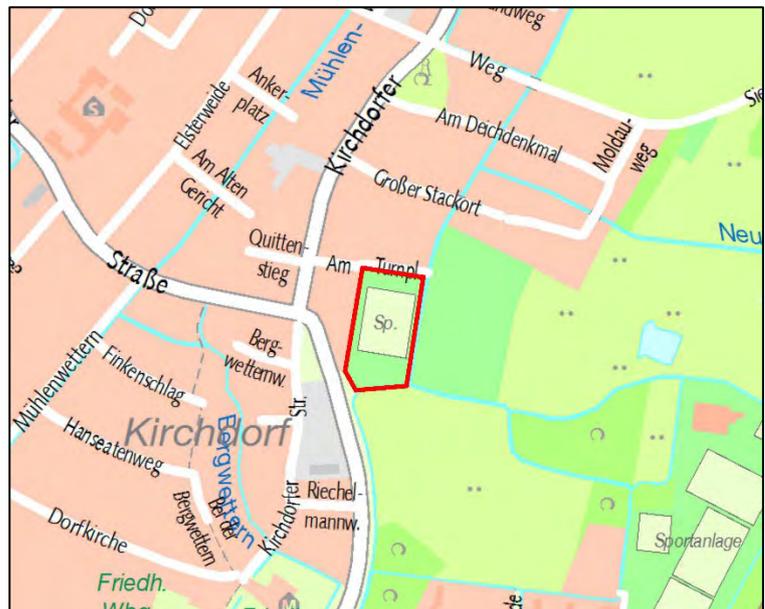
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Norden von Wilhelmsburg an der Harburger Chaussee, südlich der dortigen Bestandsgebäude (Wohnen)</li> <li>- Im Süden grenzen Kleingärten und das Industriegebiet Stenzelring an, östlich die Wohnsiedlung An der Hafenbahn (Betreiber Fördern &amp; Wohnen)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Nahversorgungsmöglichkeiten ist das Gebiet unterversorgt</li> <li>- Keine Schulen oder Kitas im näheren Umfeld</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die A252 (Abfahrt Veddel)</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Privatgrund und Straße An der Hafenbahn</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsneubau in städtebaulich und stadtgestalterisch enger Anlehnung an den unter Denkmalschutz stehenden Wohnungsbaubestand an der Harburger Chaussee</li> <li>- Sensible Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen stadträumlichen Lage</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Vorabstimmungen u.a. mit dem Oberbaudirektor, dem Denkmalschutzamt und den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung</li> <li>- Vorbescheid aus 2017 (2019 verlängert)</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die bestehende Wohnbebauung entlang der Harburger Chaussee steht unter Denkmalschutz</li> <li>- Zwingend erforderliche Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse angesichts der Lärmimmissionen durch Hauptverkehrsstraße im Norden, Bahnanlagen im Osten und das Industriegebiet im Süden</li> <li>- Berücksichtigung des umfangreichen, die Wohnbebauung nach Süden abschirmenden Baumbestands</li> <li>- Die Fläche liegt im Fördergebiet Veddel (Soziale Stadt, derzeit Nachsorge)</li> <li>- Das „Integrierte Handlungskonzept“ wird derzeit fortgeschrieben mit dem Ziel, das Fördergebiet im Programm „Stadtumbau West“ neu anzumelden</li> </ul>

**WB 29 Projekt**  
**„Am Turnplatz“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 1,6
WE-Zahl insgesamt	ca. 40
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung</li> <li>- Die Fläche soll in verdichteter Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden</li> <li>- In Anlehnung an die Umgebung ist eine überwiegend 2-geschossige Bebauung vorgesehen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser (Eigentumsmaßnahmen)</li> </ul>
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familiengerechtes Wohnen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung eines Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erforderlich</li> </ul>
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat das Sportplatzareal für eine Einfamilienhaus-Bebauung überplant und hierzu Entwurfsvarianten erarbeitet</li> <li>- Abhängigkeit der Wohnungsbauentwicklung vom laufenden Verfahren zur Verlagerung der Sportplatznutzung auf die Sportanlage Kirchdorf-Süd (Karl-Arnold-Ring 15)</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur (Nahversorgung, ÖPNV, Kita, Schulen) sowie der entsprechenden Vorprägung des direkten Umfeldes besonders geeignet für familiengerechtes Wohnen</li> <li>- Die Fläche wurde auf Vorschlag der Fachämter Sozialraummanagement und Bezirklicher Sportstättenbau als Wohnungsbaupotenzial ins Portfolio aufgenommen, da der Sportplatz „Am Turnplatz“ nach abgeschlossener Modernisierung des benachbarten Sportplatzes „Karl-Arnold-Ring“ 2019 aus der Nutzung genommen wurde</li> <li>- Der östliche Teil der Fläche wird aufgrund einer Überschneidung mit der Elbmarschen-Landschaftsachse als Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes dargestellt und ist daher gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung ist voraussichtlich eine Kompensation erforderlich</li> </ul>

**WB 32 Projekt**  
**„Quartierseingang**  
**Süd“**  
**(Wilhelmsburg)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	1,1
WE-Zahl insgesamt	ca. 90
Eigentümer:in	privat, Kirche
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	s.o.
Baubeginn frühestens	16 WE 2021, Rest 2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Bahnhofsviertel zentral in Wilhelmsburg, nördlich der Schönenfelder Wettern</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Gemeindezentrum, Geschosswohnungsbau (Baujahr 1983), Parkplatz, Freifläche</li> <li>- Im Zuge der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2021 wurde die Fläche um die Bestandsgebäude Jungnickelstraße 9-19 und das östlich angrenzende Gemeindezentrum erweitert</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum am Berta-Kröger-Platz</li> <li>- Schulen und Kitas im Quartier und im direkten Umfeld</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg mit Busbahnhof in unmittelbarer Nähe)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 50 von 1969</li> <li>Festsetzung: WR, 4- bis 8-geschossig, geschlossene Bauweise, Flächen für Stellplätze und Garagen, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Gemeindezentrum), Parkanlage</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausarbeitung eines Bebauungskonzepts auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens für das gesamte RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost</li> <li>- Schaffung einer attraktiven Eingangssituation vom südlich gelegenen Stadtteilzentrum in das alte Bahnhofsviertel</li> <li>- Schließung der Blockränder durch zwei winkelförmige Baukörper an der Jungnickelstraße und der südlichen Verlängerung der Wehrmannstraße</li> <li>- Abbruch Gemeindezentrum und Wohnungsneubau mit sozialen/gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss</li> <li>- Nachverdichtung auf Freifläche vor Jungnickelstraße 9–19</li> <li>- Städtebaulich vertretbare Aufstockung Jungnickelstraße 9–19 im Zuge der öffentlich geförderten Modernisierung der Bestandsgebäude</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen, anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen/Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist</li> </ul>
Projektstand/Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Abschluss des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens im Dezember 2021 Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans</li> <li>- Parallel weitere Abstimmungen mit Grundeigentümer:innen</li> <li>- Auf dieser Basis Abstimmung der Planung und Einreichung eines Bauvorbescheidsantrags zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit im geltenden Planungsrecht</li> <li>- Realisierung Aufstockung Bestandsgebäude Jungnickelstraße 9-19 mit 16 WE ohne neues Planungsrecht in 2021</li> </ul>

Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Geeigneter Standort für Nachverdichtung im Bestand aufgrund zentraler und integrierter Lage und guter Infrastruktur</li><li>- Herausforderungen bei der Organisation des ruhenden Verkehrs und des Nachweises der erforderlichen Kinderspielflächen, alter Baumbestand</li><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Korallus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneuerung)</li></ul>
---	---



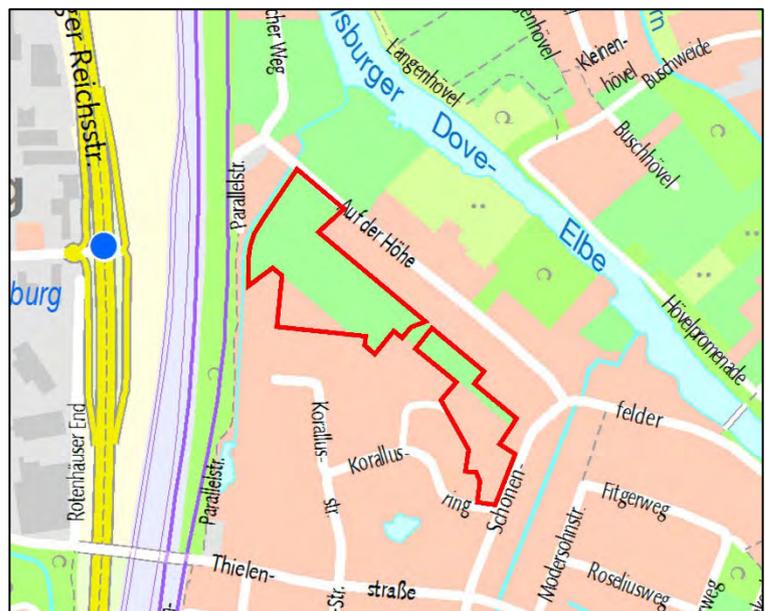


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das alte Bahnhofsviertel liegt nördlich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg zwischen Schönenfelder Wettern und Thielenstraße</li> <li>- Gewachsenes Wohnquartier in klassischer Blockrandstruktur mit einem relativ hohen Anteil an Altbauten und z. T. kleinen Ladenlokalen in den Erdgeschossen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum am Berta-Kröger-Platz</li> <li>- Schulen und Kitas im Quartier und im direkten Umfeld</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg mit Busbahnhof in unmittelbarer Nähe)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise, Fläche mit besonderer Nutzung Schule (funktionslos, Beurteilung nach § 34 BauGB)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau Dachgeschosse und städtebaulich vertretbare Aufstockung Bestandsgebäude im Zuge der geplanten Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes</li> <li>- Wohnungsneubau im Zuge von Baulückenschließungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung der Realisierbarkeit im Rahmen von grundstücksbezogenen Vorbescheids- und Bauantragsverfahren</li> <li>- Realisierung in mehreren Bauabschnitten bis 2026, z. T. wurde mit der Planung und Umsetzung bereits begonnen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeigneter Standort für Nachverdichtungen im Bestand aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg und guter Infrastruktur</li> <li>- Herausforderungen bei der Organisation des ruhenden Verkehrs und des Nachweises resp. der Herstellung der zweiten Rettungswege</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Koralus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneuerung)</li> <li>- Erarbeitung Rahmenplanung auf Basis der Ergebnisse eines im Dezember 2021 abgeschlossenen städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für ein Gesamtkonzept für das RISE-Fördergebiet</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> </ul>

**WB 34 Suchraum  
 „Koralluspark“  
 (Wilhelmsburg)**

Größe in ha	4,2 ha
WE-Zahl insgesamt	ca. 200
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt ca. 0,8 km nördlich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg zwischen dem alten Korallusviertel und der historischen Deichstraße Auf der Höhe</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Kleingärten und Freiflächen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum am Berta-Kröger-Platz in fußläufiger Entfernung (ca. 10 Min.)</li> <li>- Schulen und Kitas im Umfeld vorhanden (Ausbau Kita-Plätze wird berücksichtigt)</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg mit Busbahnhof ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 10 Min.)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Erschließung erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 72 von 1994</li> <li>- Festsetzung: private Dauerkleingärten, private Grünflächen, Fläche für den Gemeinbedarf (Kita)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilisierung der Nachbarschaft durch überwiegend verdichtete Einfamilienhausbebauung integriert in die vorhandenen Kleingärten (Erhalt und ggf. Neuordnung von rd. 70 der 100 Kleingartenparzellen vor Ort)</li> <li>- Schaffung von rund 1,6 ha Fläche für öffentliche Spielplätze und Parkanlagen (davon zeitnah rund 0,5 ha im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wilhelmsburg 96), Anbindung an Wilhelmsburger Dove-Elbe und Georgswerder</li> <li>- Bedarfsgerechter Ausbau Kita-Plätze</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend verdichtete Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser, Duplexhäuser), ggf. kleinerer Anteil Geschosswohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erforderlich</li> <li>- Fortschreibung FNP/LaPro voraussichtlich erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung und Abstimmung der Parameter und Ziele für eine mögliche städtebauliche Entwicklung mit BUKEA, Grundeigentümer:innen und dem Trägerverein der Kleingartenanlage</li> <li>- Sofern im Ergebnis der Vorklärung Wohnungsbau an diesem Standort projektiert werden kann, Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahrens</li> <li>- Verschränkung der Ergebnisse mit dem Integrierten Entwicklungskonzept für das RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost</li> <li>- Auf dieser Basis Einleitung eines B-Plan-Verfahrens durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund seiner zentralen Lage in Wilhelmsburg ist die Fläche grundsätzlich für Wohnungsbau geeignet</li> <li>- Der nordwestliche Teil der Fläche wird aufgrund einer Überschneidung mit der Elbinsel/Harburger-Landschaftsachse als Teil der Flächenkulisse des Grünen Netzes dargestellt und ist daher gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ grundsätzlich von Be-</li> </ul>

	<p>bauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung ist eine Kompensation zu leisten. Anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu bewirtschaften</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die planungsrechtlich festgesetzten Kleingärten sind ersatzlandpflichtig</li><li>- Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wilhelmsburg 96 („Neues Korallusviertel“) an die FHH zu übertragene ca. 0,5 ha große Freifläche für die zeitnahe Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes unterteilt die Fläche in einen nordwestlichen und südöstlichen Teil. Der Spielplatz ist in das Konzept zu integrieren. Aufgrund des hohen Defizits sind zusätzlich ca. 1 ha öffentliche Parkanlagen und Spielplätze vorzusehen</li><li>- Im westlichen Teil der Fläche sind Lärmimmissionen durch die angrenzenden Verkehrsstrassen zu berücksichtigen</li><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Korallus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneuerung)</li></ul>
--	--



**WB 35 Projekt**  
**„Altes Korallusviertel“**  
**(Wilhelmsburg)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	8,2
WE-Zahl insgesamt	ca. 200 (noch ca. 185)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	für Teilbereiche zu prüfen
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2019-2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das alte Korallusviertel liegt ca. 0,5 km nördlich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg zwischen Thielenstraße und Kleingartenanlage</li> <li>- Reines Wohngebiet aus den 1950er bis 1970er Jahren mit Zeilenbauten und Hochhausstrukturen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum am Berta-Kröger-Platz in fußläufiger Entfernung (ca. 5 Min.)</li> <li>- Schulen und Kitas im direkten Umfeld vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg mit Busbahnhof ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 5 Min.)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 von 1972</li> <li>Festsetzung: überwiegend WR, 4- bis 14-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausarbeitung eines Baukonzepts auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens für das gesamte RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost</li> <li>- Städtebaulich vertretbare Aufstockung Bestandsgebäude und Anbauten</li> <li>- Umnutzung ehemaliges Studierendenwohnheim zu Wohnungen</li> <li>- Gestaltung Wohnumfeld und Neuordnung ruhender Verkehr</li> <li>- Schaffung einer neuen Quartiersmitte mit nachbarschaftlichen Angeboten (z. B. Schulkindbetreuung, Tagespflege, Treffpunkte, Café)</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Frei finanzierte Mietwohnungen</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen in Prüfung</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, Familien
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> <li>- Für Teilbereiche ist zu prüfen, ob eine Genehmigung nach § 31 (3) BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) möglich ist oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Abschluss des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens im Dezember 2021 Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans</li> <li>- Parallel weitere Abstimmungen mit Grundeigentümer.innen und Klärung der Realisierbarkeit im Rahmen von grundstücksbezogenen Vorbescheids- und Bauantragsverfahren</li> <li>- Realisierung in mehreren Bauabschnitten bis ca. 2026, mit der Planung und Umsetzung wurde bereits begonnen (Fertigstellung 1. Bauabschnitt nördlich Thielenstraße in 2019)</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Geeigneter Standort für Nachverdichtungen im Bestand aufgrund zentraler Lage in Wilhelmsburg und guter Infrastruktur

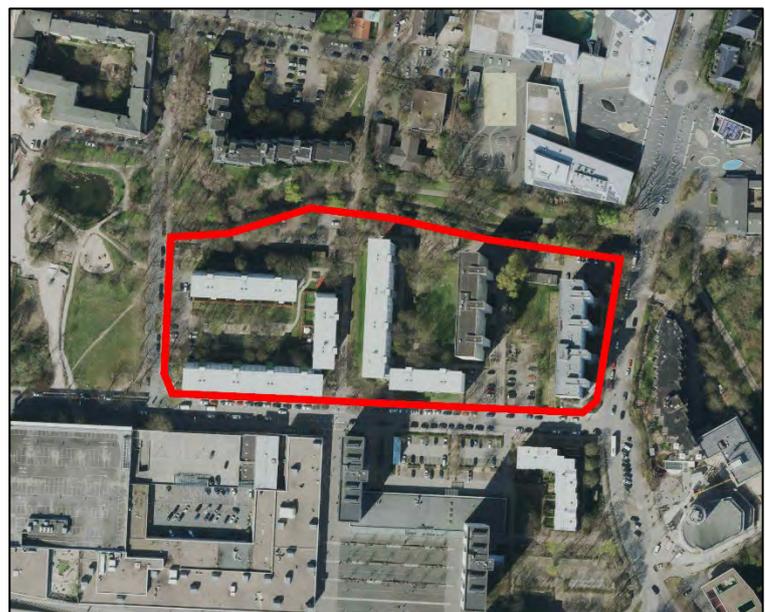
- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Herausforderungen bei der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs und hohes Defizit an öffentlichen Parkanlagen und Spielplätzen</li><li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li><li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Koralus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneuerung)</li></ul> |
|--|---|



**WB 36 Projekt**  
**„Schönenfelder**  
**Wettern“**  
**(Wilhelmsburg)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	2,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 45
Eigentümer:in	SAGA, privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

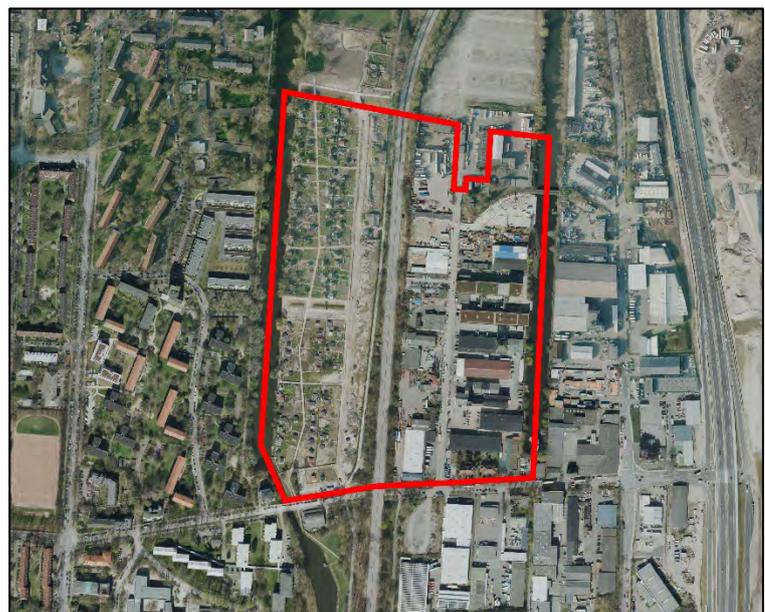


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg zwischen Wilhelm-Strauß-Weg und Schönenfelder Wettern</li> <li>- Reines Wohngebiet mit 5- bis 10-geschossigen Zeilen und eben-erdigen Stellplatzanlagen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im unmittelbar angrenzen- den Stadtteilzentrum am Berta-Kröger-Platz</li> <li>- Schulen und Kitas im direkten Umfeld</li> <li>- Gute ÖPNV Anbindung (S-Bahn-Station Wilhelmsburg mit Bus- bahn- hof in unmittelbarer Nähe)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die Wilhelmsburger Reichsstraße</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Wilhelmsburg 40 von 1967 Festsetzung: WR, 15-geschossig, GRZ 0,3 GFZ 1,0, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausarbeitung eines Bebauungskonzepts auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens für das gesamte RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost</li> <li>- Urbanere Prägung und soziale Kontrolle durch behutsame Nach- verdichtung entlang der Schönenfelder Wettern, der Wit- testraße und des Wilhelm-Strauß-Weges</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Geschosswohnungsbau</li> <li>- Anteilig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grund- lage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Abschluss des städtebaulich-freiraumplanerischen Werk- stattverfahrens im Dezember 2021 Erarbeitung eines städtebau- lichen Rahmenplans</li> <li>- Parallel weitere Abstimmung mit Eigentümer:innen und Klärung der Realisierbarkeit im Rahmen von grundstücksbezogenen Vor- bescheids- und Bauantragsverfahren</li> <li>- Realisierung in mehreren Bauabschnitten frühestens ab 2024</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedin- gungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund seiner zentralen Lage in Wilhelmsburg ist die Fläche gut für Wohnungsbau geeignet</li> <li>- Für eine Realisierung sind Befreiungen vom Planungsrecht (ins- besondere von der festgesetzten GFZ) erforderlich</li> <li>- Für den ruhenden Verkehr müssen Lösungen entwickelt werden</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weich- schichten und eines Bodenuntersuchungsgebietes</li> <li>- Die Fläche liegt im RISE-Fördergebiet Wilhelmsburg Ost/Koral- lus- und Bahnhofsviertel (Wachstum und Nachhaltige Erneue- rung)</li> <li>- Der Erhalt bzw. eine mögliche Aufwertung der Grünverbindung im Norden der Fläche wird bei der Planung mit berücksichtigt</li> </ul>

**WB 37 Projekt  
 „Elbinselquartier Süd“  
 (Wilhelmsburg)**

Größe in ha	ca. 30
WE-Zahl insgesamt	ca. 500
Eigentümer:in	privat + FHH
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	derzeit nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	nein



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Projektgebiet liegt zwischen Aßmannkanal, Jaffe-Davids-Kanal, Rubbertstraße, Bahntrasse bzw. B4 / B75 sowie der Rotenhäuser Straße</li> <li>- Überwiegend Gewerbe- und Industrienutzungen sowie Kleingärten und Straßenverkehrsflächen (ehemalige Trasse der Wilhelmsburger Reichsstraße)</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im Reiherstiegviertel und am Berta-Kröger-Platz, neue Nahversorgungszentren im Wilhelmsburger Rathausviertel und im Elbinselquartier Nord</li> <li>- Mangel an Kitas und Schulen in der Umgebung (Ausbau Kita- und Schulplätze wird berücksichtigt)</li> <li>- ÖPNV-Anbindung (Neue Buslinien, S-Bahn Wilhelmsburg, Busbahnhof)</li> <li>- Radwegeverbindung Loop in Nord-Süd-Richtung</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die (verlegte) Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) zur A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neues Erschließungssystem erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Wilhelmsburg von 1956, Teilbebauungsplan 108 von 1954</li> <li>Festsetzungen: Industriegebiet, Dauerkleingärten, Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche</li> </ul>

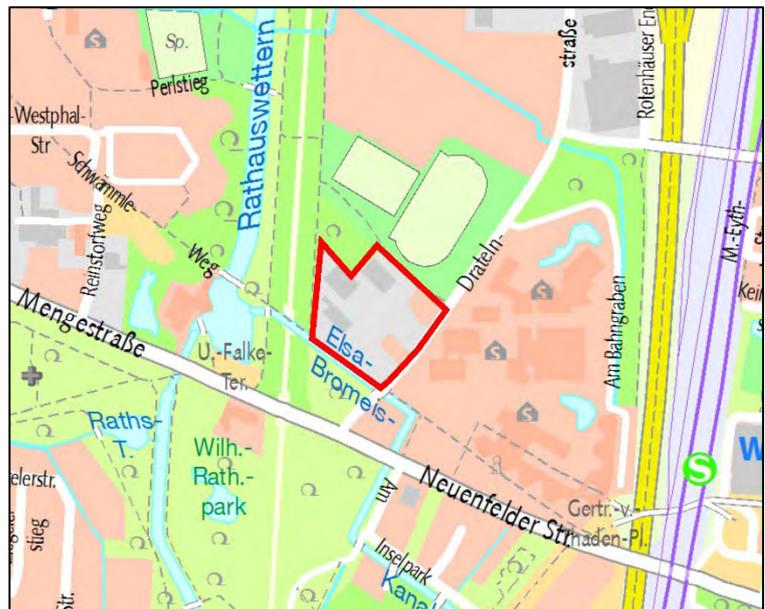
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel für dieses Gebiet ist die Realisierung eines sozial und funktional gemischt genutzten Quartiers</li> <li>- Schaffung verträglicher Nachbarschaften von Wohnen, Gewerbe und Industrie, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen</li> <li>- Der Bedarf an Kita-Plätzen wird durch die Planung einer neuen Kita im Plangebiet abgedeckt</li> <li>- Für den durch die Planung ausgelösten Bedarf an Schulplätzen wird im angrenzenden Elbinselquartier Nord ein neuer zentraler Schulstandort vorgesehen (Grund- und weiterführende Schule „Inselcampus“)</li> <li>- Bau eines Mobility-Hubs, Stellplatzschlüssel von 0,5 für den Wohnungsbau geplant</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadthäuser, Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg), Flächen für Baugemeinschaften</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung eines Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Wilhelmsburg 99 mit den geplanten Festsetzungen: WA, MU, (eingeschränktes) GE, GI, öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren 2016 auf Grundlage des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Wilhelmsburg 99 (Südliches Elbinselquartier) im Juni 2018, Koordinierung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Fortlaufende Konkretisierung des Funktionsplanentwurfs</li> <li>- Klärungsbedarfe angesichts der Perspektiven einzelner Gewerbe- und Industriebetriebe im Südlichen Elbinselquartier</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwindung der doppelten Zerschneidung von Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Reichsstraße und Bahn)</li> <li>- Neuer, großflächig zusammenhängender Siedlungsraum mit hohem Potenzial für die Weiterentwicklung von Wilhelmsburg</li> <li>- Maßgeblicher Baustein zur Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“</li> <li>- Sensibler Umgang mit Bestandsnutzungen (Gewerbe, Industrie, Kleingärten)</li> <li>- Grundsatzklärung des Umgangs mit Lärmimmissionen ist durch Senko-Beschluss erfolgt</li> <li>- Geruchsminderungskonzept erforderlich / in Bearbeitung</li> <li>- Standortbezogene Differenzierung in Wohn- und gewerblich genutzte Bereiche im Zuge der B-Plan-Verfahren</li> <li>- Projektentwicklung: IBA Hamburg GmbH</li> <li>- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen</li> </ul>



**WB 38 Projekt**  
**„Nahversorgungszentrum Dratelnstraße“**  
**(Wilhelmsburg)**

Größe in ha	2,0
WE-Zahl insgesamt	180
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	2023
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt westlich der Dratelnstraße zwischen dem Gert-Schwämme-Weg und der Sportanlage</li> <li>- Ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsnutzung, Schnellrestaurant und zwei Gebäude mit mehreren Wohneinheiten</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereits heute als Nahversorgungsstandort entwickelt</li> <li>- Mangel an Schulplätzen in der Umgebung, Kitas sind im Stadtteil vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg)</li> <li>- Überörtliche Anbindung über die verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75) zur A1</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privates Erschließungssystem vorhanden, künftige Sicherung von Geh- und Fahrrechten auf Privatgrund erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Wilhelmsburg 16 von 1976</li> <li>Festsetzungen: GE</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) mit großflächigem Einzelhandel für die beiden bestehenden Discounter, daneben kleinflächiger Einzelhandel,</li> <li>- Ca. 180 Wohneinheiten über den Einzelhandelsnutzungen</li> <li>- Zentraler Quartiersplatz</li> <li>- Freiraum in weiten Teilen der Öffentlichkeit zugänglich</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert gemäß Vertrag für Hamburg)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsmix mit Angeboten für unterschiedliche Haushalte (Singles, Familien, Senioren u.a.)</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erforderlich, Festsetzungen: SO, MU</li> <li>- Es steht offen, ob das Planungsrecht für das NVZ im Zuge des bereits laufenden Bebauungsplan-Verfahrens Wilhelmsburg 91 oder in einem gesonderten Verfahren geschaffen wird</li> <li>- FNP-/ LaPro-Änderung werden erforderlich</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild Elbinseln 2013+“ zur Entwicklung von Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis 2020</li> <li>- Städtebauliches Workshopverfahren mit intensiver Bürgerbeteiligung im Herbst 2015 (1. Preis: De Zwarte Hond), auf dieser Basis Erarbeitung des Funktionsplanentwurfs durch die IBA in enger Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</li> <li>- Projektentwicklung wird seit 2020 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gesteuert (vorher IBA) Durchführung der öffentlichen Auslegung wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung Mitte 2022 verfolgt</li> <li>- Für den durch die Planung ausgelösten Bedarf an Schulplätzen wird in der Nähe des Plangebiets ein neuer zentraler Schulstandort vorgesehen (Grund- und weiterführende Schule „Inselcampus“ im Nördlichen Elbinselquartier)</li> </ul>

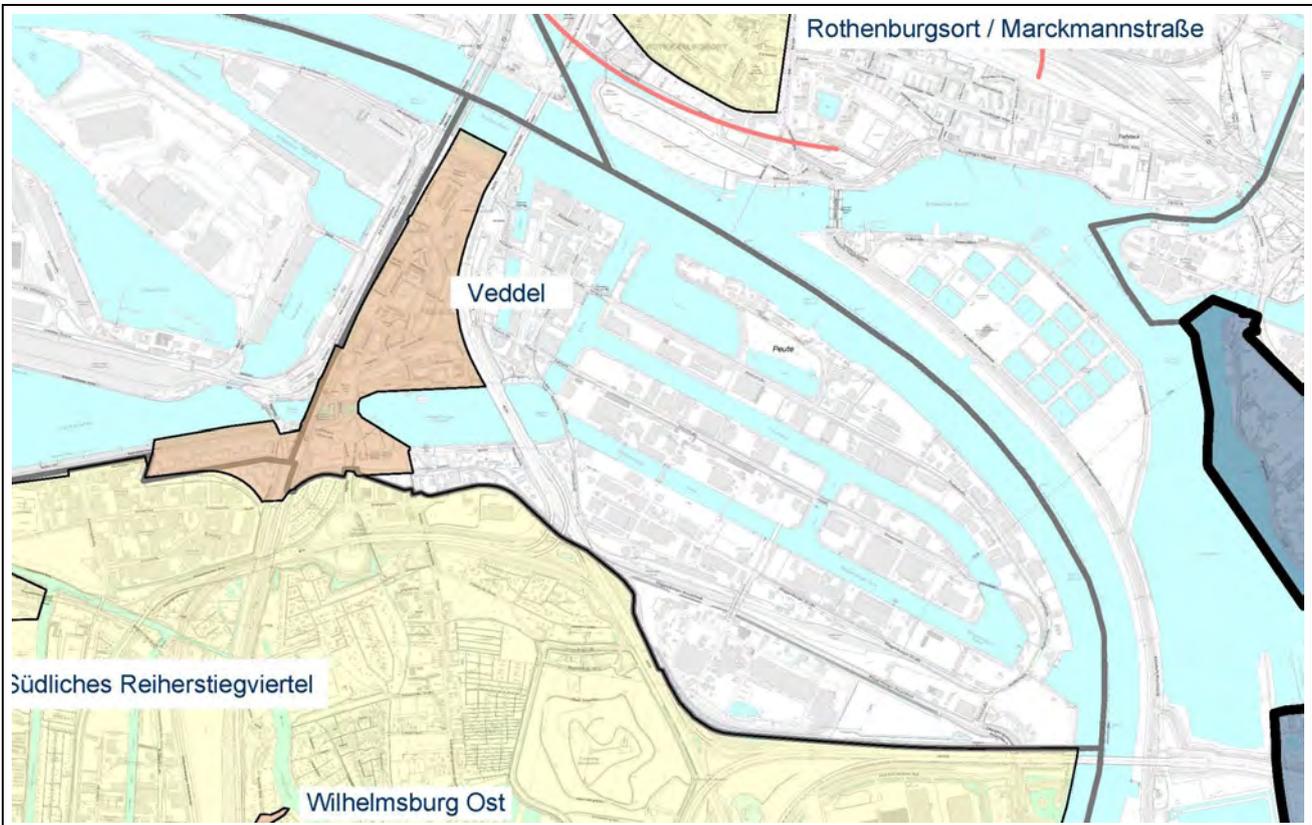
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten

- NVZ als Bestandteil einer großflächigen städtebaulichen Neuordnung zwecks Entwicklung eines zentral im Stadtteil gelegenen Quartiers mit gemischten Nutzungen
- Der Nahversorgungsstandort wird derzeit im Zuge des B-Plan-Verfahrens Wilhelmsburg 91 bearbeitet. Aufgrund der vielen privaten Grundstückseigentümer und der laufenden Gespräche zur Entwicklung des Gesamtareals deuten sich erhebliche Verzögerungen etwa bei der Verhandlung städtebaulicher Verträge an. Vor diesem Hintergrund erwägt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, das Gesamtareal über ein eigenständiges B-Plan-Verfahren, das dann voraussichtlich 2022 einzuleiten wäre, zu steuern
- Fortsetzung des Leitprojekts „Hamburgs Sprung über die Elbe“
- Grundsatzklärung des Umgangs mit Lärmimmissionen durch SenKo-Beschluss erfolgt
- Geruchsminderungskonzept in der Endabstimmung
- Mobility-Hub und Tiefgarage mit öffentlichen Parkplätzen geplant
- Rahmenvorgaben Mobilität zur Verkehrsentlastung für den Gesamtbereich in der Abstimmung
- Gemäß des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ ist hier die Integration von grünen Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiflächenanteilen in das Grüne Netz zu berücksichtigen



Veddel			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	4.356	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	19,9	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	9,4	14,3	18,0
Haushalte	2.309	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	56,0	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	21,2	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	29,4	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	4,4	142,3	755,1
Einwohnerinnen und Einwohner je km <sup>2</sup>	997	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	210	24.345	256.273
Wohnungen	2.025	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,7	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	61,3	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	28,5	32,7	39,1
Sozialwohnungen	466	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	202	5.869	18.275
<i>Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020</i>			
Integrierte Stadtteilentwicklung			
Stadtumbaugebiet Veddel			Einwohner
			5.235

*Quelle: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020)*



## Veddel

Der Stadtteil Veddel umfasst die Elbinseln Veddel und Peute sowie Bereiche beiderseits des Müggenburger Zollhafens und des Müggenburger Kanals. Während der Stadtteil westlich der Autobahn A255 überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, wird das Gebiet der Peute durch Gewerbe und Industrie bestimmt. Seit den 1980er Jahren steht die Veddel aufgrund ihrer spezifischen Lage und Herausforderungen im Fokus der Stadtteilentwicklung. Sie ist darüber hinaus Bestandteil des Projekts „Sprung über die Elbe“ und war Teilbereich der Internationalen Bauausstellung IBA 2013. Die Veddel war historisch zentraler Anlaufpunkt für Auswanderer insbesondere nach Amerika, woran heute im Auswanderermuseum „BallinStadt“ erinnert wird; ebenso wanderten aber auch viele Menschen über die Veddel nach Hamburg ein.

*Die noch heute als weitgehend geschlossenes Ensemble existierende Großwohnsiedlung im Westen des Stadtteils entstand in den 1920er-Jahren für Hafendarbeiter unter Leitung von Fritz Schumacher, der die einheitliche Gestaltung der Häuser mit roten Ziegelfassaden und flachen Dächern vorgab. Im Zweiten Weltkrieg wurde etwa die Hälfte der ursprünglichen Bebauung zerstört. Auf der Peute entstand ab 1909 das Werk der Kupferhütte Norddeutsche Affinerie (heute „Aurubis“). Früher bildeten vor allem polnische und deutsche Hafendarbeiter den Großteil der Bewohner der Veddel. In der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts 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 rd. 4.400 Personen. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt aktuell etwa 70 %, der Anteil jüngerer Menschen ist im Vergleich zum Bezirksdurchschnitt überproportional hoch.

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 zum Stadtteil Kleiner Grasbrook gehörende Wohnquartier an der östlichen Harburger Chaussee. Im Dezember 2020 wurde die Veddel per Senatsbeschluss als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) mit einem veränderten Entwicklungsansatz neu festgelegt. In diesem Zuge wurde auch der zum Stadtteil Wilhelmsburg gehörende Bereich An der Hafenbahn 5 bis 13, der bis Mitte der zwanziger Jahre umfassend neu entwickelt werden soll, in das neue Fördergebiet aufgenommen.

Die laufende Kommunikation, die Begleitung und die Unterstützung quartiersbezogener Entwicklungen wurden und werden unter anderem über den Stadtteilbeirat Veddel bis heute fortgeführt. Dieser wurde zu Beginn der neuen Förderphase neu konstituiert und wird damit auch weiterhin alle Entwicklungen im Gebiet begleiten.

Während des zurückliegenden Gebietsentwicklungsprozesses wurden auf der Veddel in Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zahlreiche Projekte realisiert und eine Vielzahl von positiven Entwicklungen angestoßen. Dadurch konnten bereits Verbesserungen im Angebot der sozialen Infrastruktur erreicht werden, wie der Um- und Ausbau des Spielhauses Katenweide in Verbindung mit dem angegliederten Seniorentreff, der seinerzeitige Neubau des „Hauses der Projekte“ (IBA) 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 des Spielfeldes südlich der Schule am Slomanstieg und der Neubau der Kindertagesstätte der Immanuel-Kirche Veddel nach entsprechendem Wettbewerbsverfahren konnten die positive Entwicklung weiter unterstützen.

Gleichwohl stellt die stadträumlich isolierte Lage des Wohnstadtteils die Stadtteilentwicklung vor erhebliche Herausforderungen, sodass es trotz der zahlreichen positiven Entwicklungen weiterhin offene Handlungsbedarfe wie verbleibende Sanierungsrückstände in den Wohnungsbeständen und insbesondere Defizite in der Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung und Ärzte) gibt, die insbesondere aufgrund fehlender Flächenreserven im Quartier selbst nicht gelöst werden konnten. Aus der Aufnahme der Entwicklungsplanungen für den neuen Stadtteil Grasbrook unmittelbar westlich der Veddel, dem Testplanungsverfahren Stadteingang Elbbrücken und dem hierauf aufbauenden Rahmenplan, der weitreichende Aussagen für die Entwicklung der bis vor kurzem durch den Zoll genutzten Flächen auf der nördlichen Veddel enthält und insbesondere auch aus den aktuellen Standortplanungen im südlichen Umfeld der S-Bahn-Station Veddel für einen Mobilitäts-hub mit ergänzenden Angeboten (Stand Frühjahr 2022) ergeben sich für das Fördergebiet zusätzliche Chancen und Herausforderungen für die künftige Stadtteilentwicklung.

Vor diesem vielschichtigen und dynamischen Hintergrund hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 2020 ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet, welches mit den Zielen und Handlungsansätzen die Grundlage für den Senatsbeschluss Ende 2020 und den nun laufenden RISE-Gebietsentwicklungsprozess bildet. Das übergeordnete strategische Ziel des IEK ist die deutliche Steigerung der Wohn- und Lebensqualität auf der Veddel aufbauend auf den Entwicklungsimpulsen, die von den weitreichenden Planungen im Veddeler Norden (Entwicklung Grasbrook und Rahmenplan Stadteingang Elbbrücken) und im Veddeler Süden (Umfeldentwicklung S-Bahn-Station) ausgehen. Zentrale Teilziele sind die Ausstattung mit einer bedarfsgerechten sozialen und medizinischen Infrastruktur, einer tragfähigen Versorgungsinfrastruktur, einer verbesserten Bildungsinfrastruktur und mit zusätzlichen, qualifizierten Sport- und Freizeitangeboten. Hier wurden mit dem in 2021 durch das Fachamt Sozialraummanagement durchgeführten Projekt „Mitte machen“ zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur wichtige Hinweise und Empfehlungen erarbeitet, die in das IEK schrittweise aufgenommen oder direkt umgesetzt werden.

Auch die aktuellen Bestandsentwicklungen der Wohnflächen an der Harburger Chaussee und die aktuelle Neuordnung am Standort Am Gleise (fördern+wohnen) sind Teil des IEK. Im Veddeler Süden gilt es, das südliche Bahnhofsumfeld städtebaulich zu entwickeln und stadträumlich mit dem Areal Hafenbahnpark und dem Kernbereich der Veddel zu verbinden.

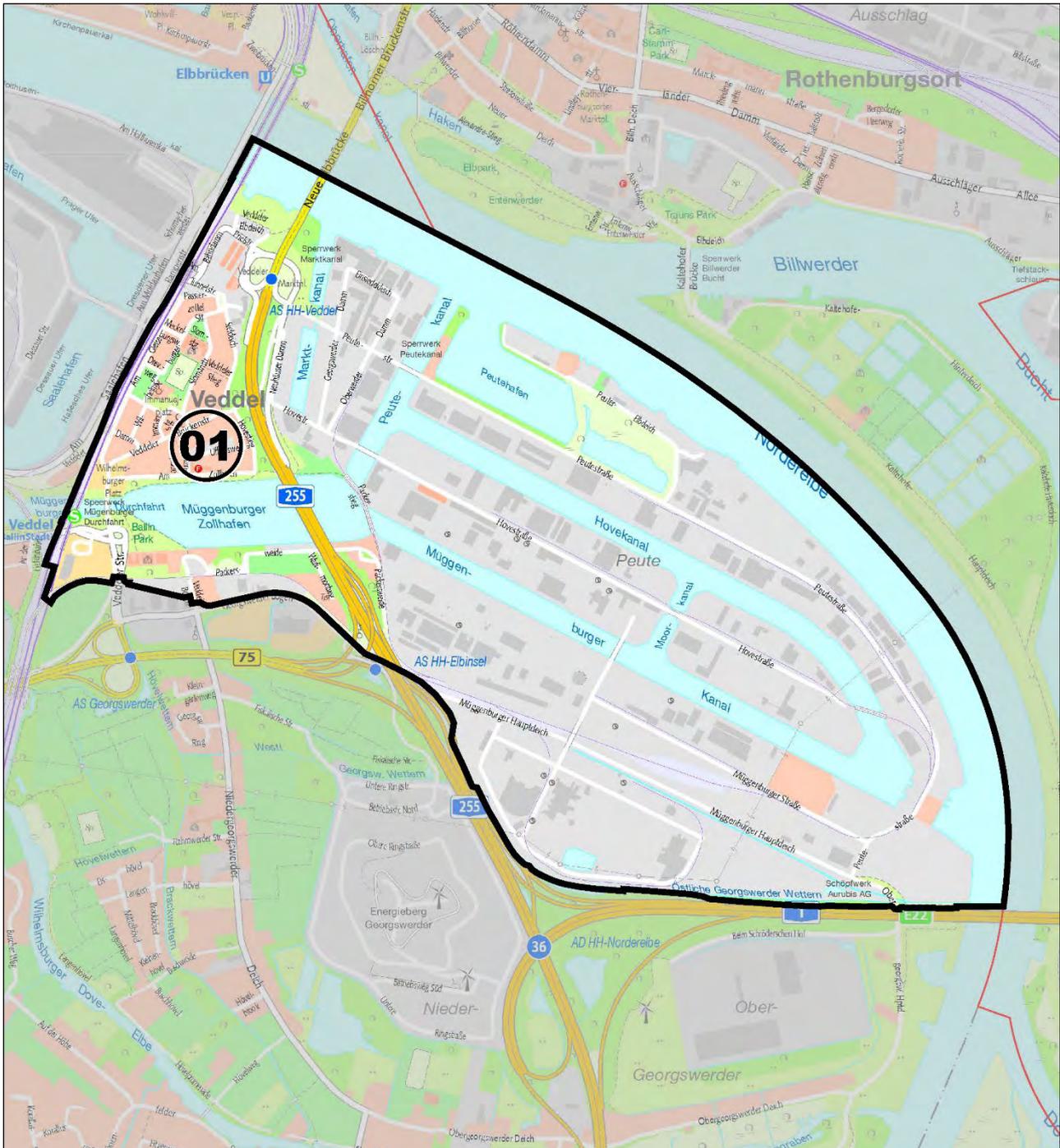
Aktuell wird eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel neuen Wohnen am Standort Uffelnsweg verfolgt.

Ein besonderes Potenzial stellt die räumlich funktionale Verknüpfung und gegenseitige funktionale Ergänzung des künftigen Stadtteils Grasbrook und der (nördlichen) Veddel dar. Auf dem Grasbrook sollen Nutzungen bereitgestellt werden, für die im bestehenden Siedlungsgebiet der Veddel keine Flächen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig könnten die durch die Entwicklung des Grasbrooks entstehende zusätzliche Kaufkraft und Nachfrage eine wirtschaftliche Grundlage für Infrastruktureinrichtungen schaffen, die auf der nördlichen Veddel anzusiedeln wären. Diese soll insbesondere über ein neues Brückenbauwerk in der Achse der heutigen Tunnelstraße sichergestellt werden. Auch durch die geplante neue Station der U4 im Bereich des Moldauhafens wird die Veddel mittelfristig einen deutlich verbesserten Anschluss an den ÖPNV erhalten.

Für die Entwicklung der ehemaligen Zollflächen der nördlichen Veddel zeigt der Rahmenplan Stadteingang Elbbrücken verschiedene Ansätze auf, die im Kontext der vorhandenen Emissionskulisse zu konkretisieren und zu plausibilisieren sind. Die weitere Entwicklung der nördlichen Veddel wird als Vorbehaltsgebiet unmittelbar durch den Senat gesteuert.

Insgesamt besteht mit der Entwicklung des Grasbrooks und des Veddeler Nordens 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 dabei 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



### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

VE 01 Uffelsweg

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

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,5
WE-Zahl insgesamt	ca. 300
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023/2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Süden der Veddel, in 2. Reihe zum Müggenburger Zollhafen</li> <li>- Lage am nördlich angrenzenden Grünbereich entlang des Wohnblocks Veddeler Brückenstraße</li> <li>- Kleinteilige Gewerbenutzung am Uffelnsweg</li> <li>- Im Blockinnenbereich ein öffentlicher Spielplatz und ein Bolzplatz, im Eckbereich Uffelnsweg/Hovestieg Außenspielflächen für eine benachbarte Kindertagesstätte</li> <li>- Im Eckbereich Veddeler Brückenstraße/Hovestieg ein offener Garagenhof</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelhafte Ausstattung mit Nahversorgungsmöglichkeiten</li> <li>- Kita in direkter Nachbarschaft, Schule in unmittelbarer Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Station Veddel)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung (A252) über Abfahrt Veddel</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Veddel von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, 3-geschossig entlang des Uffelnswegs, 4-geschossig entlang des Hovesteigs, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau der bestehenden Gewerbebauten am Uffelnsweg und der Garagen am Hovestieg und Neubau einer Wohnbebauung als geschlossene Blockrandbebauung im Anschluss an die Bestandsbebauung der Veddeler Brückenstraße gemäß Baustufenplan, Qualifizierung des Freiraums im Blockinnenbereich</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau (anteilig öffentlich gefördert)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen; insbesondere Familien</li> <li>- Anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Abstimmungen zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Fachamt Bauprüfung, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Bezirkspolitik, Eigentümer:in und Architekt:innen zur städtebaulichen und wohnungspolitischen Konzeption einer möglichen Neubebauung</li> <li>- Suche und Bereitstellung von geeigneten Ersatzstandorten für die Gewerbebetriebe erforderlich</li> <li>- Suche und Bereitstellung geeigneter Ersatzstandorte für Bolzplatz und Außenspielflächen der Kindertagesstätte erforderlich</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage; angrenzend an eine öffentliche Grünanlage</li> <li>- Wohnungsbau erst nach Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe, des Bolzplatzes und der Außenspielfläche der Kindertagesstätte (s. u.) möglich</li> <li>- Lärmbelastung von der Feuerwehrrache und aus Richtung der BAB 255 ist im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Fläche befindet sich im RISE-Fördergebiet Veddel. Das Gebiet wurde per Senatsbeschluss im Dezember 2020 als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB neu festgelegt</li><li>- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Veddel 2020</li><li>- Ein Teil der Fläche ist aufgrund seiner Widmung als öffentlicher Spielplatz in der Flächenkulisse des Grünen Netzes enthalten. Dieser Bereich ist gemäß „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Im Falle einer Bebauung ist eine Kompensation zu leisten. Insbesondere ist die Funktion des Bolzplatzes an geeigneter Stelle im Quartier zu erhalten/zu ersetzen</li></ul> |
|--|--|

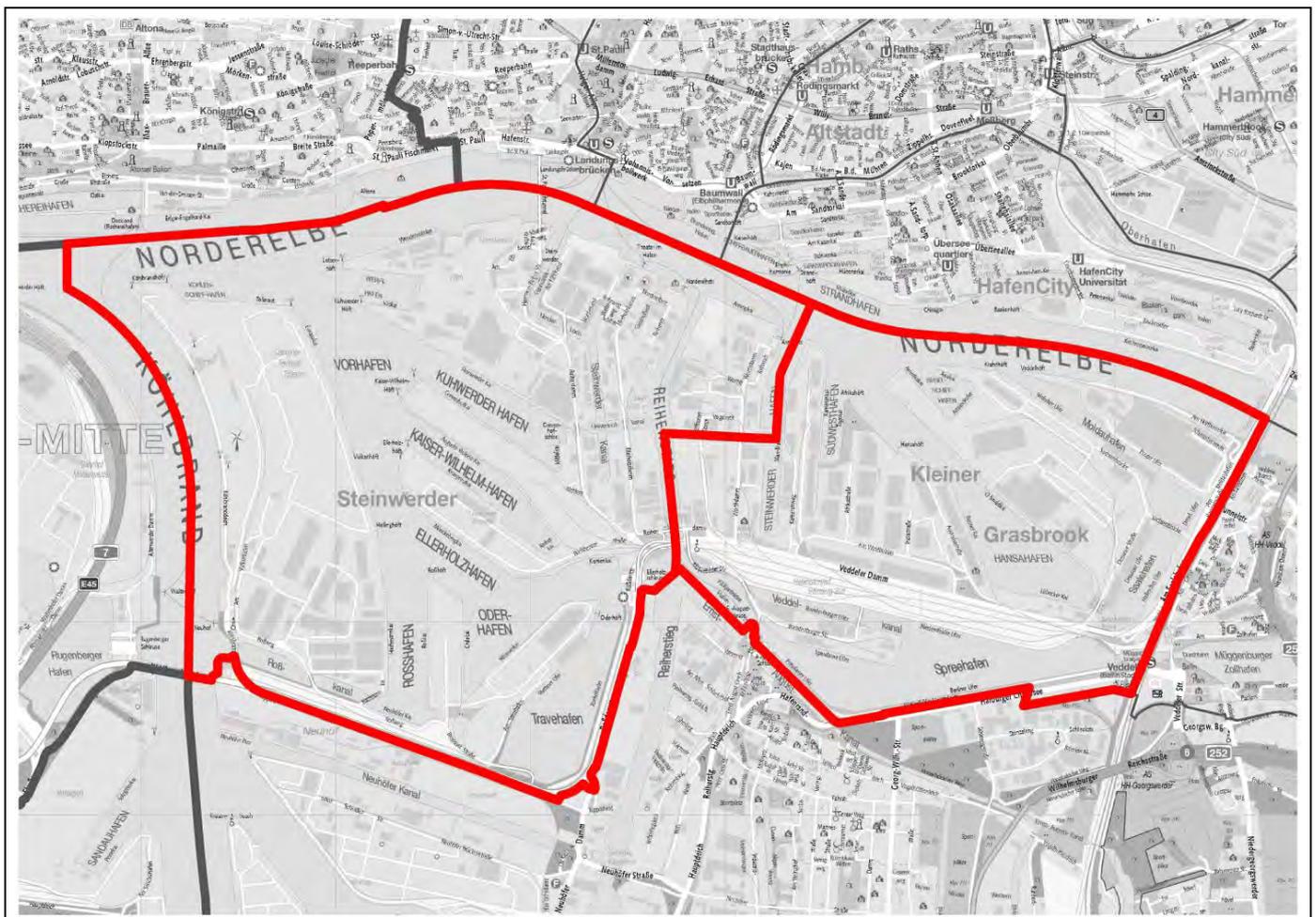




Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Steinwerder / Kleiner Grasbrook			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	1.120	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	5,8	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	5,3	14,3	18,0
Haushalte	891	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,3	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	80,1	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in % darunter Alleinerziehende in %	4,5 X	16,9 28,4	18,0 24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	11,9	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	94	2.117	2.522
Wohnungsstruktur			
Anzahl der Wohngebäude	70	24.345	256.273
Wohnungen	735	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	0,3	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	50,6	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	33,2	32,7	39,1
Sozialwohnungen darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	0 0	20.729 5.896	75.605 18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020



## Kleiner Grasbrook

*Der Großteil des heutigen Stadtteils Kleiner Grasbrook gehörte historisch zur früheren Elbinsel Grasbrook, bis diese zu Beginn des siebzehnten Jahrhunderts durch einen Durchstich in den Großen Grasbrook nördlich der Elbe und den Kleinen Grasbrook südlich davon getrennt wurde. Bis in das neunzehnte Jahrhundert diente das Gebiet vornehmlich als Viehweide. Ab Ende des Jahrhunderts entstand hier dann eine komplexe Struktur aus Hafenbecken, Kaianlagen und Schuppen, die den Kleinen Grasbrook funktional in den Hafen einband, der den Charakter des Stadtteils bis in die Gegenwart maßgeblich prägt. Entsprechend befindet sich nahezu die gesamte Fläche des Stadtteils im sog. Hafengebiet und unterliegt damit der Planungshoheit der Hamburg Port Authority (HPA).*

Historisch hat der Kleine Grasbrook eine untergeordnete Bedeutung als Wohnstandort. Nur etwa 1.120 Menschen leben bislang hier, insbesondere entlang der östlichen Harburger Chaussee, die gleichzeitig der einzige Teil des Stadtteils außerhalb des Hafengebiets ist. Hier wurden von 1914-21 Geschosswohnungsbauten für Hafearbeiter und ihre Familien errichtet. Heute leben dort vornehmlich Menschen mit Migrationshintergrund. Die sanierungsbedürftigen Gebäude wurden zuletzt in den räumlichen Geltungsbereich des Stadtumbauebiets und RISE-Fördergebietes Veddel einbezogen (siehe dort). Einzelne Wohnungen sind auch in Speichern und Lagerhäusern innerhalb des Hafengebiets vorhanden. Im Spreehafen liegen einige, nach Ablauf von Pachtverträgen allerdings nur noch geduldete, Hausboote.

Das von der Hamburger Aktien- und Lagerhausgesellschaft (HHLA) betriebene Überseezentrum mit insgesamt 235.000 Quadratmetern Lagerflächen sowie ein angrenzendes Multifunktionsterminal mit Abfertigungsmöglichkeiten sowohl für Frucht- und Kühlschiffe als auch für die Verladung von Fahrzeugen nahmen lange Zeit die überwiegende Fläche des Kleinen Grasbrooks ein. Ihre Nutzung wurde jedoch zwischenzeitlich eingestellt oder verlagert. Aktuell werden die Gebäudebestände des Überseezentrums zugunsten der hier beabsichtigten umfangreichen städtebaulichen Neuordnung abgerissen.

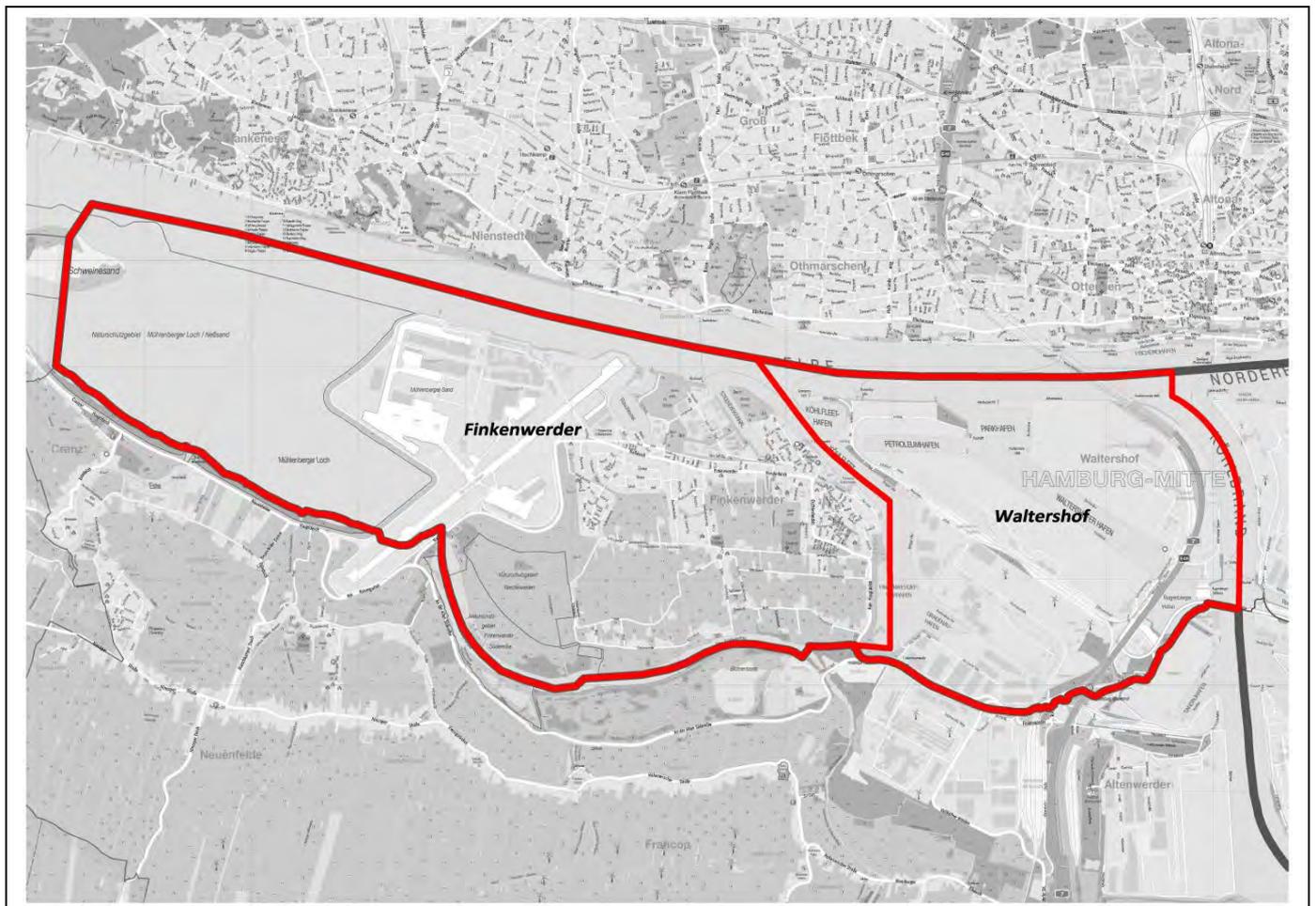
Der nordöstliche Teil des Kleinen Grasbrooks, insbesondere der Bereich des heutigen Überseezentrums, ist Gegenstand umfassender städtebaulicher Entwicklungsplanungen des Senats. Unter dem Projektnamen „Grasbrook“ soll auf den bislang hafenwirtschaftlich genutzten Flächen bis in die vierziger Jahre des einundzwanzigsten Jahrhunderts ein gemischt genutztes Quartier mit rund 3.000 Wohnungen, sozialer, bildungs- und versorgungsbezogener Infrastruktur, bis zu 16.000 Arbeitsplätzen, öffentlichen Freiraumanlagen und weiteren Freizeit- und Kultureinrichtungen entwickelt werden. Die Planungen knüpfen konzeptionell an die benachbarte HafenCity und an die städtebaulichen Planungen an, die im Rahmen der bis November 2015 vom Senat verfolgten Bewerbung Hamburgs als Gastgeber der Olympischen und Paralympischen Sommerspiele 2024 erarbeitet wurden und die das Zentrum der olympischen Anlagen auf dem Kleinen Grasbrook verorteten. Wesentlicher Bestandteil dieser Planungen war bereits seinerzeit eine Stärkung der Wohnfunktion und eine städtebauliche Verknüpfung des Kleinen Grasbrooks sowohl mit der nördlich gelegenen HafenCity als auch mit der östlich angrenzenden Veddel. Diese Planungsziele wurden im Rahmen des Entwicklungsvorhabens Grasbrook aufgegriffen und konkretisiert. Aus bezirklicher Sicht ist insbesondere die Realisierung einer Verbindung zur Veddel im Zuge der zukünftigen Entwicklung des Grasbrooks von großer Bedeutung.

Im April 2020 wurde unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der HafenCity Hamburg GmbH ein sog. Wettbewerblicher Dialog abgeschlossen, in dessen Rahmen die wesentlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen sowie funktionalen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Grasbrooks definiert wurden. Aufbauend auf den Ergebnissen dieses Dialogs wurden ein Funktions- und ein Freiraumplan erarbeitet, die wiederum die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zur Schaffung verbindlichen Planungsrechts für den Grasbrook bilden. Erste bauvorbereitende Maßnahmen im künftigen Entwicklungsbereich erfolgen seit März 2021.

Die Flächen des Stadtentwicklungsvorhabens Grasbrook wurden zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich des Hafentwicklungsgesetzes entlassen. Die weitere Entwicklung des Stadtteils wird im Rahmen eines sog. Vorbehaltsgebiets unmittelbar durch den Senat gesteuert und wird von daher nicht Bestandteil des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms

<b>Waltershof / Finkenwerder</b>			
<b>Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur</b>			
	Stadtteil	Bezirk	Stadt
Bevölkerung	11.668	301.231	1.904.444
Unter 18-Jährige in %	16,6	16,2	16,6
65-Jährige und Ältere in %	20,0	14,3	18,0
Haushalte	6.255	165.833	1.043.767
Personen je Haushalt	1,9	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte in %	51,2	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern in %	18,5	16,9	18,0
darunter Alleinerziehende in %	25,9	28,4	24,4
Fläche in km <sup>2</sup>	29,4	142,3	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	397	2.117	2.522
<b>Wohnungsstruktur</b>			
Anzahl der Wohngebäude	2.320	24.345	256.273
Wohnungen	5.806	148.820	976.709
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	33,4	9,0	19,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	75,7	66,3	76,2
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	37,7	32,7	39,1
Sozialwohnungen	575	20.729	75.605
darunter mit Bindungsauslauf bis 2025	146	5.896	18.275

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2020



## Finkenwerder

Der Stadtteil Finkenwerder, in dem heute etwa 11.668 Menschen leben, ist zum einen 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 tiefgreifenden 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 im Nordosten des Stadtteils bewahrt. Für das Ortsbild prägend sind immer noch die Deichrandbebauungen. Die Kapitänssiedlung auf der Steendiek-Halbinsel bildet zudem ein bedeutendes geschlossenes Ensemble des Wohnungsbaus der 1920er und 1930er Jahre. Das Bild Finkenwerders wird weiterhin geprägt durch Wohnbauten für Aussiedler, die nach dem Zweiten Weltkrieg hier eine neue Heimat fanden.*

Ein erhebliches Hindernis für die städtebauliche Entwicklung Finkenwerders war über Jahrzehnte der stetig steigende Durchgangsverkehr auf den Straßen Finkenwerder Norderdeich und Neßdeich. Im Jahr 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 die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils geschaffen wurden.

Zwischen Finkenwerder Norderdeich und Finkenwerder Landscheideweg soll das Wohnen in Nachbarschaft zum Airbus-Betriebsgelände gefördert werden. Es sind hier etwa 500 Wohneinheiten für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie sog. Duplexhäuser vorgesehen. Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Friedhof, Kirchen) und die Wurtten als ortstypische Landschaftselemente wurden planerisch gesichert und in die Gestaltung des neuen Quartiers einbezogen. Derzeit wird die Umsetzung der Neubebauung vorbereitet: Vor der Realisierung müssen 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 erfolgen. Südlich des Finkenwerder Landscheidewegs soll auch zukünftig ein ländliches Milieu mit Obstplantagen erhalten werden.

Neben der Schaffung von Neubaustandorten für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Duplexhäusern zur Förderung eigentumsbildender Maßnahmen sollen auch Angebote im Bereich des Geschosswohnungsbaus geschaffen werden.

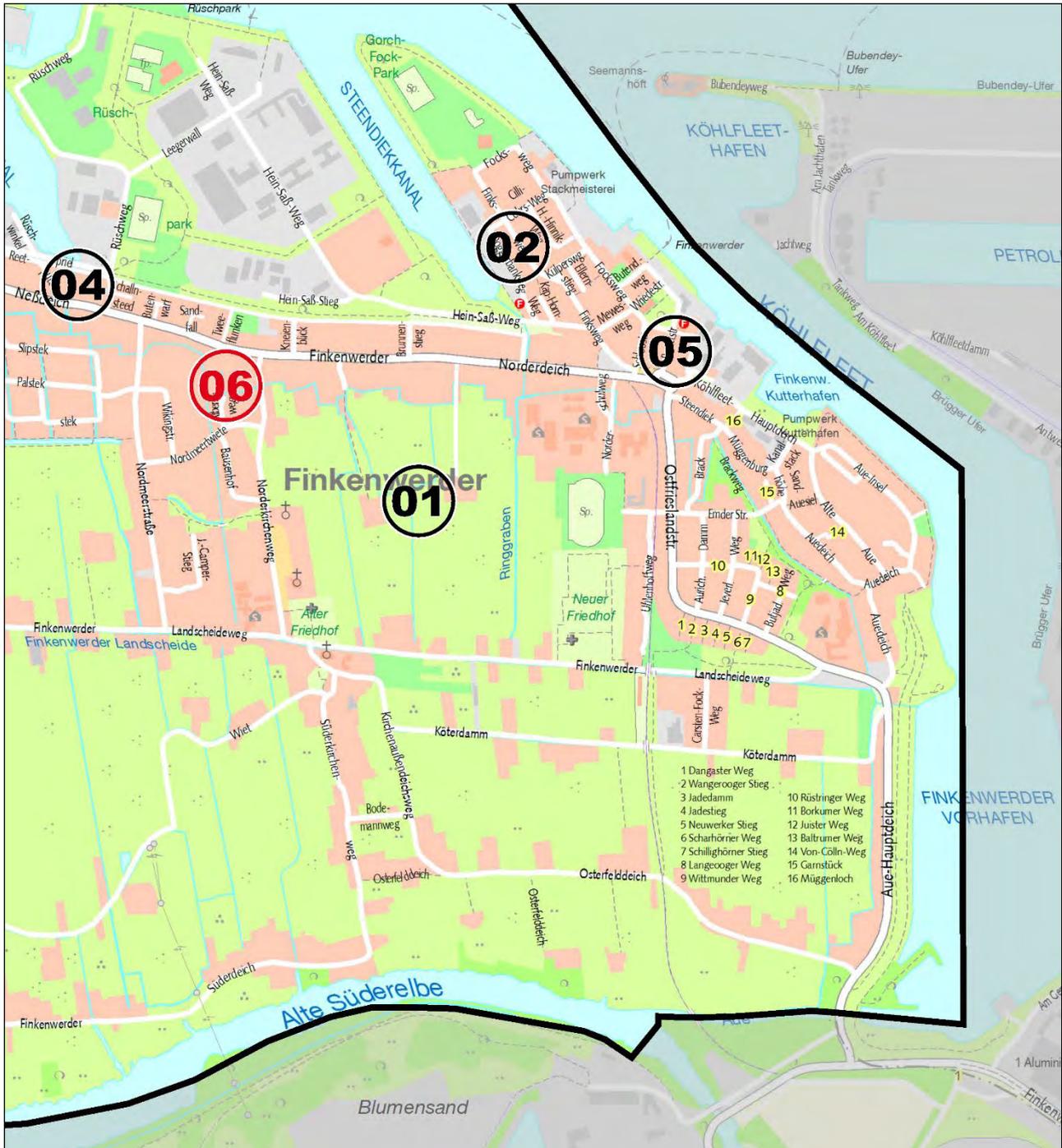
Aktuell werden Planungen für attraktiven Wohnungsbau in unmittelbarer Wasserlage am Steendiekkanal für Paare, Familien und Singles entwickelt. Auf den Flächen des ehemaligen bezirklichen Betriebshofs am Doggerbankweg und weiteren privaten Grundstücken am Finksweg werden hier insgesamt circa 135 neue Wohnungen entstehen, darunter öffentlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Wohnungen in baugemeinschaftlichem Eigentum. Die lokale Baugenossenschaft Finkenwärdler-Hoffnung eG beabsichtigt zudem, ihren dortigen Wohnungsbestand langfristig zu erneuern.

Auf Basis des in einem vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb prämierten Entwurfes und des daraus entwickelten Funktionsplans führt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zurzeit ein Bebauungsverfahren durch, um notwendige Planungsrechte zu schaffen. Ein Baubeginn könnte nach derzeitigem Stand frühestens 2024 erreicht werden. Mit diesem Projekt werden sowohl eine bedarfsgerechte Wohnungsbauentwicklung in Finkenwerder verfolgt als auch die Anforderungen des Gewerbe- und Industriestandorts berücksichtigt.

Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung e.V. plant zudem an weiteren Standorten eine maßvolle Nachverdichtung, bei der ebenfalls die Schaffung von Geschosswohnungsbau im Vordergrund steht. So plant die Genossenschaft u.a. zwischen Rüschnweg und Reetputt die umfassende Erneuerung und Nachverdichtung ihres Bestandes von heute 58 auf künftig rund 110 Wohnungen, die durch eine Mischung aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen vielfältige Haushaltstypen ansprechen sollen. Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung des Vorhabens wurde zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, der Finkenwärder-Hoffnung e.V. und den Architekten abgestimmt und optimiert. Da sich die Bestandswohnungen noch in Nutzung befinden, wird eine mittelmittelfristige Umsetzung in mehreren Bauabschnitten verfolgt.

Mit dem geplanten Bau des Dienstleistungszentrums bei Airbus am Kreetlag mit Vollsortimenter und weiteren Einkaufs- sowie Dienstleistungs- und Freizeitangeboten 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. Mit der im B-Plan-Verfahren Finkenwerder 44 zwischenzeitlich erreichten Vorweggenehmigungsreife hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das für das Neubaufvorhaben erforderliche Planungsrecht geschaffen.

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Finkenwerder



### Neue Potenzialflächen 2022

FI 06 Albershardtweg

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

FI 01 Landscheideweg

FI 02 Steendiekkanal / Doggerbankweg

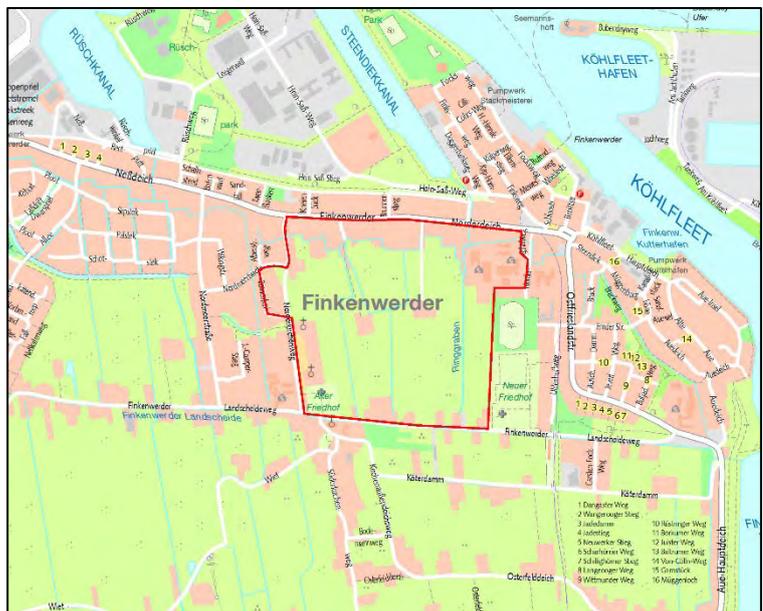
FI 04 Neßdeich / Rüschweg

FI 05 Benittstraße

**FI 01 Projekt**  
**„Landscheideweg“**  
**(Finkenwerder)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	ca. 56
WE-Zahl insgesamt	ca. 500
Eigentümer:in	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2009 vor
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	nein



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

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichteter familiengerechter Einfamilienhausbau (Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser) mit einem hohen Anteil an Grünflächen, die auch der Oberflächenentwässerung dienen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Bevölkerungsgruppen mit Schwerpunkt auf junge Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung des Bebauungsplans Finkenwerder 32 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist erfolgt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor Realisierung des Baugebietes muss ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren abgeschlossen werden</li> <li>- Für die Erschließung selbst sind umfangreiche Maßnahmen zur Kampfmittelondierung, zur Geländeaufhöhung, zur Oberflächenentwässerung, für den Bau von Straßen und sonstige Erschließungsarbeiten durchzuführen</li> <li>- Die hochbauliche Realisierung des Baugebietes erfolgt sukzessive in vier Bauabschnitten</li> <li>- Die Vergabe der Grundstücke erfolgt überwiegend über Bauträger:innen; z.T. als Direktvergabe an Endkunden im Rahmen des Eigenheimprogramms des Hamburgischen Senats</li> <li>- Die Bauträger:innen werden über ein städtebauliches und hochbauliches Wettbewerbsverfahren ausgewählt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktives Neubaugebiet auf Finkenwerder in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld</li> <li>- Bedingt durch die Größe und Lage des Neubaugebiets und aufgrund der rechtlichen Konstellation sind vor der Realisierung der voraussichtlich 500 Wohneinheiten aufwendige Planungsschritte und Vorarbeiten zu absolvieren</li> </ul>

**FI 02 Projekt**  
**„Steendiekkanal /**  
**Doggerbankweg“**  
**(Finkenwerder)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	3,4
WE-Zahl insgesamt	135
Eigentümer:in	FHH + privat
Planungsrecht erforderlich	ja
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	2022/2023
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



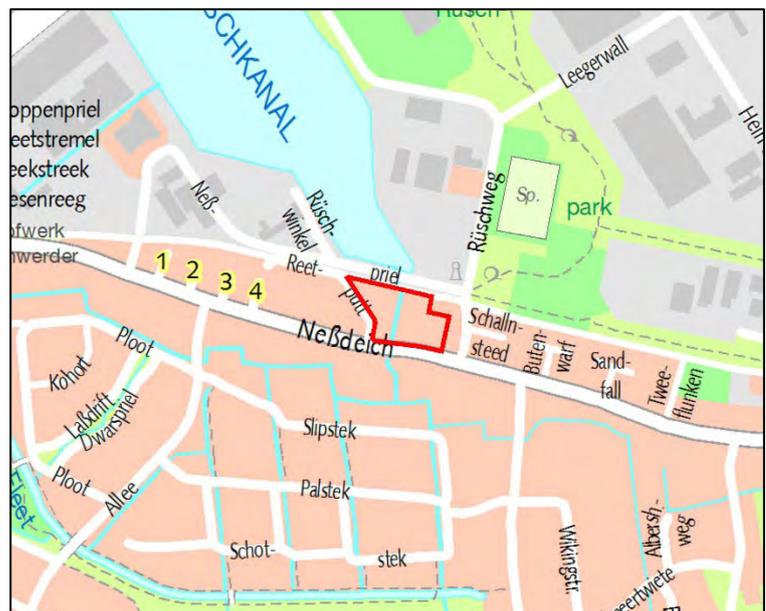
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich südlich der Elbe in Finkenwerder, direkt am Steendiekkanal, umgeben von Wohnbebauung</li> <li>- ehemaliger Bauhof der FHH und weitere ehemals gewerblich genutzte Flächen, EFH und Geschosswohnungsbau</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im Ortskern Finkenwerder und im Nahversorgungszentrum am Finkenwerder Kutterhafen zur Verfügung</li> <li>- Der Fähranleger für 2 Linien der HADAG und mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Das Plangebiet wird über die Straßen Finkenwerder Norderdeich / Neßdeich und Ostfrieslandstraße an die überörtlichen Verkehrswege angebunden</li> <li>- Eine Anschlussstelle zur BAB7 stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Finkenwerder 22 von 1982</li> <li>Festsetzung: GE 2-geschossig, Fläche für Gemeinbedarf (Betriebshof FHH), WA/WR 2-geschossig, offene und geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-gliedrige Bebauungsstruktur entlang der Achsen Finksweg, Doggerbankweg, Steendiekkanal. Versetzt angeordnete Gebäude erlauben Blick-/Wegebeziehungen zum Wasser</li> <li>- Entlang Steendiekkanal kompakte 4- bis 5-geschossige Baukörper</li> <li>- Östlich Doggerbankweg 2- bis 3-geschossige Gebäude, jeweils mit Staffelgeschoss</li> <li>- Auf einer Teilfläche im Süden entsteht ein GE-Standort</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungen (anteilig öffentlich gefördert)</li> <li>- Baugemeinschaftliches Wohnen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien, Paare, Singles</li> <li>- Haushalte unterschiedlicher Einkommensgruppen</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich</li> <li>- Laufendes Bebauungsplanverfahren Finkenwerder 41 seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit den geplanten Festsetzungen WA und anteilig GE</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs</li> <li>- Öffentliche Plandiskussion wurde im Oktober 2021 durchgeführt</li> <li>- Aktuell Anhandgabeverfahren für eine Teilfläche des ehemaligen Bauhof-Grundstücks</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Fläche wird aufgrund der Lage am Wasser und der umliegenden Wohnbebauung als sehr attraktiv für den Wohnungsbau eingestuft</li> <li>- Kita-Ersatzstandort im Plangebiet Finkenwerder 32 vorgesehen</li> <li>- Lärmbeeinträchtigungen aus den GE-Gebieten von der gegenüberliegenden Kanalseite im Bereich Rüsshalbinsel sowie den östlich angrenzenden Hafengebieten</li> </ul>

**FI 04 Projekt**  
**„Neßdeich/ Rüs-**  
**weg“**  
**(Finkenwerder)**

**VERÄNDERTE WE-ANZAHL**

Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	ca. 100
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	ist zu prüfen
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	nicht terminierbar
Baubeginn frühestens	2022
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Westliches Siedlungsgebiet von Finkenwerder vis-à-vis des Rüschkanals/Sportboothafens</li> <li>- Bestehende Zeilenwohnbebauung vorwiegend aus den sechziger Jahren</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten stehen im rund 1,5 Kilometer entfernten Ortskern von Finkenwerder zur Verfügung</li> <li>- Bushaltestelle Nordmeerstraße in rund 150 Metern Entfernung, Bushaltestelle Rudolf-Kinau-Allee in rund 250 Metern Entfernung</li> <li>- Das Plangebiet wird über die Straße Neßdeich mit dem Ortszentrum Finkenwerders und dem übergeordneten Straßennetz verbunden</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Finkenwerder von 1955</li> <li>Festsetzung: Wohngebiet, eingeschossig, offene Bauweise, bebaubare Fläche 2/10</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch der bestehenden Bebauung und anschließende verdichtete Neubebauung unter Aufnahme ortstypischer städtebaulicher und hochbaulicher Merkmale wie Giebelständigkeit, Satteldächer und Backstein als prägendes Fassadenmaterial, unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestandes</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- (Anteilig) öffentlich geförderter Mietwohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien
Neues Planungsrecht	- Es wird geprüft, ob das Bebauungskonzept auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden kann; ggf. ist das städtebauliche Konzept entsprechend anzupassen
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Vorgespräche zwischen den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung, Bauprüfung und Management des öffentlichen Raums mit Vorhabenträger:in und Architekt:innen</li> <li>- Vorbescheid für den ersten Bauabschnitt Rüschweg 1 im Sommer 2021 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum Wasser und der umliegenden Wohnbebauung attraktiv für neuen Wohnungsbau</li> <li>- Das Nahversorgungsangebot im fußläufigen Einzugsbereich ist unzureichend; jedoch ist der Ortskern Finkenwerders nur wenige Bushaltestellen bzw. nur 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt</li> <li>- Vorhaben soll in drei Bauabschnitten realisiert werden</li> <li>- Den vorhandenen Haushalten soll ein Wiedereinzug ermöglicht werden bzw. sollen Ersatzwohnungen im Bestand derselben Eigentümer:in angeboten werden</li> <li>- Aufgrund der Umzugsketten und der schrittweisen Realisierung geht die Eigentümer:in von einem mittelfristigen Umsetzungshorizont für das Gesamtvorhabens aus</li> </ul>

**FI 05 Projekt  
 „Benittstraße“  
 (Finkenwerder)**

Größe in ha	0,02
WE-Zahl insgesamt	16
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück liegt zentral im Stadtteil zwischen dem HADAG-Anleger Finkenwerder im Norden und dem Ortskern Finkenwerders im Süden</li> <li>- Die Umgebung wird geprägt von dreigeschossiger Wohnbebauung; das Grundstück selbst wird als Grünfläche genutzt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ortskern Finkenwerders mit einem breit gefächerten Nahversorgungsangebot liegt in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Der HADAG-Fähranleger Finkenwerder (Linien 62 und 64) und mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung</li> <li>- Anbindung über die Straße Neßdeich mit dem weiteren Finkenwerder und dem übergeordneten Straßennetz</li> <li>- Eine Auffahrt zur A 7 stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Finkenwerder von 1955 Festsetzung: Wohngebiet, 2-geschossig, geschlossene Bauweise, bebaubare Fläche 5/10

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Nachverdichtung auf der bestehenden Grünfläche mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	- Vorbescheid wurde März 2018 erteilt; jedoch sind Umplanungen in Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Figur und bauordnungsrechtliche Belange erforderlich; Baugenehmigungsverfahren ausstehend
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Wertvoller Baumbestand auf dem Grundstück vorhanden</li> <li>- Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum Wasser, der umliegenden Wohnbebauung und des guten Nahversorgungsangebots als attraktiv für den Wohnungsbau einzustufen</li> <li>- Die Bebauung des westlich angrenzenden Straßenkarrees Schloostraße/ Focksweg/ Benittstraße/ Finksweg ist ein eingetragenes Baudenkmal, die Bebauung des Plangebiets hat hierauf Rücksicht zu nehmen</li> <li>- Einhaltung von angemessenen Abstandsflächen (Belichtung, Verschattung) ist zu prüfen</li> <li>- Verkehrslärm, Gewerbelärm und Industrielärm sind zu untersuchen</li> <li>- Berücksichtigung des Baumbestands</li> </ul>

FI 06

**Projekt**  
**„Albershardtweg“**  
**(Finkenwerder)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2022**

Größe in ha	0,63
WE-Zahl insgesamt	18
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2023
Innenentwicklung	ja

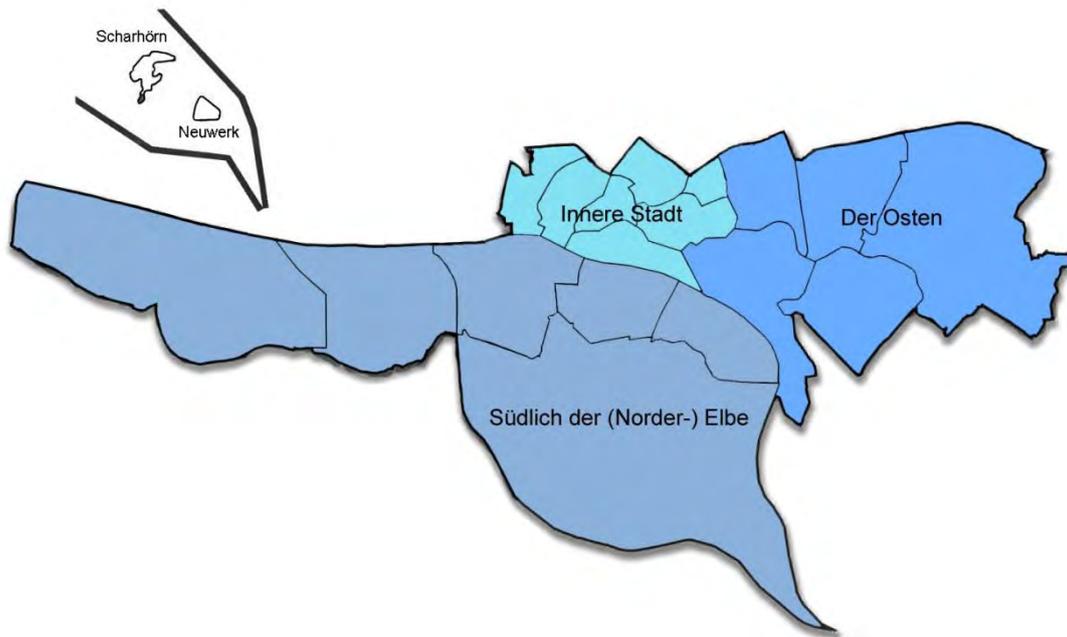


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück liegt im Westen des Stadtteils Finkenwerder</li> <li>- Die Umgebung wird geprägt von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, das Grundstück selbst wird als Grünfläche genutzt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ortskern Finkenwerders mit einem breit gefächerten Nahversorgungsangebot liegt in 1 km Entfernung</li> <li>- Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Straße Neßdeich (Linien 146 und 150)</li> <li>- Anbindung über die Straße Neßdeich mit dem weiteren Finkenwerder und dem übergeordneten Straßennetz</li> <li>- Eine Auffahrt zur A 7 stellt die Anbindung nach Norden und Süden dar</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Finkenwerder 15 von 1971</li> <li>Festsetzung: WR, 1-geschossig, offene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderate Nachverdichtung durch 8 Doppelhaushälften und 2 Einzelhäuser</li> <li>- Effizientere Führung der Erschließungsflächen ohne die planungsrechtlich ursprünglich vorgesehene Anbindung an den Norderkirchenweg</li> </ul>
Art des Wohnens	- Doppel- und Einfamilienhäuser
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen mit Schwerpunkt auf jungen Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt werden
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbescheidsantrag vom Mai 2021 liegt vor</li> <li>- Grundlage ist die seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung entwickelte und von der Politik favorisierte Entwurfsvariante</li> <li>- Vorbescheid und Baugenehmigungsverfahren stehen aus</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund seiner attraktiven integrierten Lage als Standort für eine Einfamilienhausbebauung besonders gut geeignet</li> <li>- Die Fläche liegt im Bereich gasbildender organischer Weichschichten</li> </ul>



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



## 5. Ausblick

## 5. Ausblick

Das **Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2022** erfasst ein **mögliches Baupotenzial** von insgesamt rd. **25.700 Wohneinheiten für den Bezirk Hamburg-Mitte** für den **Zeitraum 2022 bis 2025 ff.** (siehe „Tabellarische Zusammenfassung“ im Anhang).

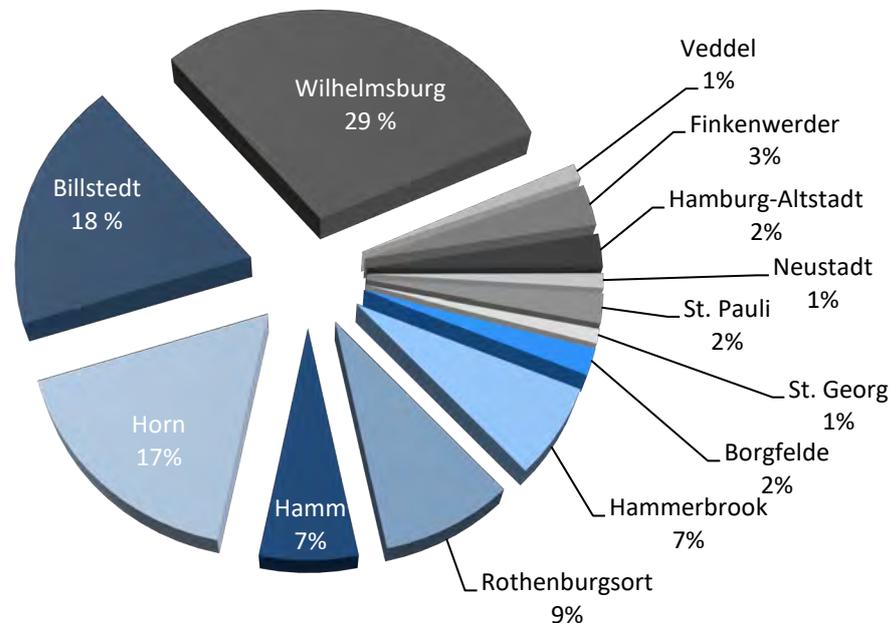
Diese verteilen sich nach heutigem Stand mit einem auskömmlichen Mengengerüst auf die einzelnen Folgejahre, sodass trotz absehbarer Änderungen in den jeweiligen Projektentwicklungen und den einzelnen Planrechts- und Genehmigungsverfahren die Zielzahl gemäß des aktuellen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ gesichert sein sollte.

Davon befinden sich inzwischen ca. 1.000 Wohneinheiten in sogenannten „Suchräumen“ (siehe Projektbögen HO-27, BI-20, WB-34), die wegen den zum Teil erheblichen Untersuchungs- und Klärungsbedarfen als langfristig zu entwickelnde Potenziale einzuordnen sind. Hierunter sind ca. 3.100 Wohneinheiten in dem 2022 neu aufgenommenen Suchraum Horner Geest verortet.

Solche Flächen und Standorte, bei denen eine Projektentwicklung und Mobilisierbarkeit noch nicht näher terminiert werden kann, sind in der Spalte „2025 ff.“ mit einem Baupotenzial von rd. 17.900 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. **9.460 Wohneinheiten** liegen hiernach bei ca. **37 %** (gemessen am *gesamten* Wohnungsbaupotenzial).

### Alle WE-Baupotenziale nach Stadtteilen | insgesamt $\Sigma$ 25.706 WE



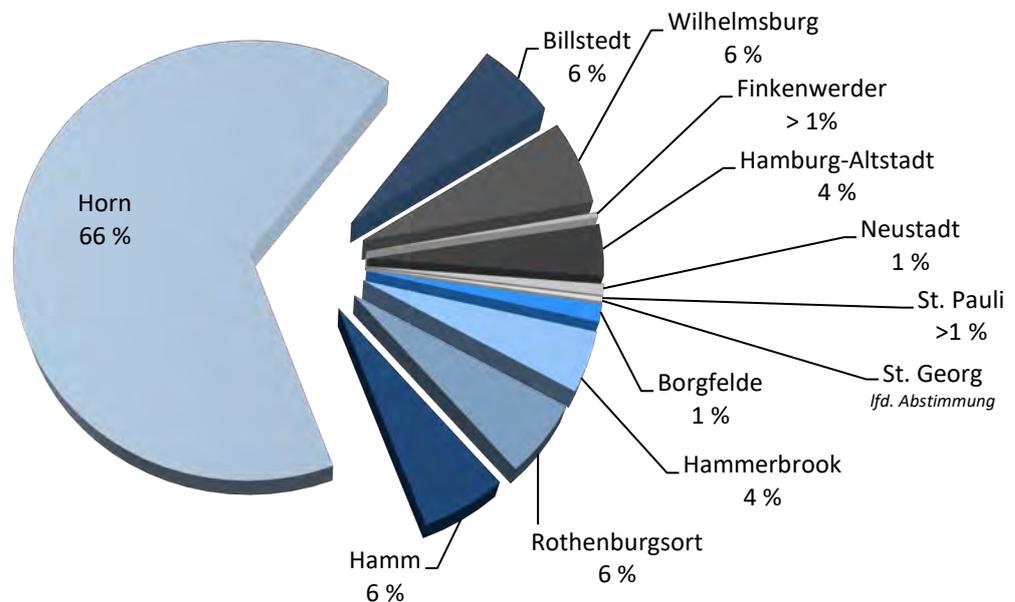
Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte konnten nun **41 neue Potenzialflächen** mit insgesamt rd. **5.000 neuen Wohneinheiten** in das **Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2022** aufgenommen werden.

Aus dem Wohnungsbauprogramm 2018 wurden von den seinerzeit 158 Flächen aktuell insgesamt 123 Flächen fortgeschrieben und weitere konkretisiert (teilweise zusammengelegt oder geteilt), während die restlichen Flächen aufgrund ihres erfolgreichen Entwicklungsverlaufs (Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben) im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2022 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 im Stadtteil **Horn (jeweils ca. 66 %)**. Das größte Wohnungsbaupotenzial konzentriert sich damit *insgesamt* im Hamburger Osten (inklusive Hammerbrook und Borgfelde) mit rd. 60 % insgesamt und auf den Elbinseln mit 30 %.

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  $\Sigma$  5.030 WE**





## Anhang

Tabellarische Übersicht über Wohnungsbaupotenziale im Bezirk Hamburg-Mitte

Abkürzungsverzeichnis

Bildnachweis

**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)**  
Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht	Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe					Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Strahlenschutzproblematik und -belastungen, Straßenverkehrsflächen

Hamburg-Altstadt																																						
HA 01	raus	raus	Katharinenstraße 31-	16	realisiert																																	
HA 02	HA-02	HA-02	Alsterfleet	90	(90)		(90)		(90)			(32)			x	HK (2013): Parkhaus darf nur dann abgerissen werden, wenn ausreichend neue Parkplätze an diesem zentralen Innenstadtstandort geschaffen werden.					aktuell keine Realisierungschancen	xx	x	xx	x													
HA 03	HA-03	HA-03	Neue Burg / Hahntrapp (B-Plan Hamburg-Altstadt 46)	63	63		x	63		63		0		x										63				xx	x	xx								
HA 04	HA-04	HA-04	Klosterwall 2-8 (B-Plan Hamburg-Altstadt 49)	140	136		x	136		136		45		x										136				xx	x	x								
HA 05	raus	raus	Spiegelinsel-	49	realisiert																																	
HA 06	HA-06	HA-06	Bei der Alten Börse / Neß 9 (ehem. Commerzbank Areal) (B-Plan-Entwurf Hamburg-Altstadt 50)	100	100			100		100		30		x		M/VS3 (2016): Verkehrslärm ist zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.												100	xx		x							
-	HA-07	HA-07	Große Reichenstraße 7 / Alter Fischmarkt 1 (B-Plan-Entwurf Hamburg-Altstadt 50)	42	58			58		58		18		x		Denkmalschutzamt (2018): Enge Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt ist erforderlich.															58	x	x	x				
-	HA-08	raus	Rödingsmarkt 29 / Steintwiete	118	Umplanung, kein Wohnen																																	
-	HA-09	HA-09	Neue Gröningerstraße 12	50	84			84		84		84			x																	84	x	x	x			
NEU	-	HA-10	Alter Wall	neu	100			100		100		0			x																		100		x			
NEU	-	HA-11	Hamburg Commercial Bank	neu	40			40		40		14 (Ifd. Abstimmung)			x		BUKEA (2022): Vogel- und ggf. Fledermauskartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig. HK (2022): Lärmschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.																		40		x	
NEU	-	HA-12	Kleine Rosenstraße/Raboisen	neu	50			50		50		18 (Ifd. Abstimmung)			x		HK (2022): Lärmschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.																		50		x	
9				Summe (HA)	631	(ohne HA-02)						209																										

Neustadt																																																						
NS 01	NS-01	raus	Am Elbpavillon / Neumayerstraße	39	realisiert																																																	
NS 02	NS-02	NS-02	Schaarsteinweg 14	45	49			49		49		49			x																					29	20	x	x	x														
NS 03	NS 03	NS-03	Hafentor (B-Plan Neustadt 42)	49	43		x	43		43		25		x																								43		x	xx	x												
NS 04	NS-04	NS-04	Großneumarkt 50	20	20			20		20		7		x																									20		x													
NS 05	raus	raus	Stadthausbrücke 4-10 / Neuer Wall 88-	83	realisiert																																																	
NS 06	NS-06	raus	Neustädter Straße / Rademacher Gang	12	Umsetzung nicht möglich																																																	
NS 07	raus	raus	Alter Steinweg / Düsterstraße	49	realisiert																																																	
NS 08	NS-08	NS-08	Gängeviertel	79	70		x	70		70		70			x																								16	7	13	8	26		x	x								
-	NS-09	NS-09	Hamburger Hof	20	20			20		20		0			x																												20		x	x								
-	NS-10	NS-10	Deutschlandhaus	20	30		x	30		30		0			x																													30		xx	x							
-	NS-11	NS-11	Ledigenheim Rehhoffstraße (Sanierung Bestandsgebäude, Männerwohnheim)	(96)	(96)	112		96		96		(96)			x																														(96)		x	x						
NEU	-	NS-12	Gänsemarkt 50	neu	28			28		28		10 (Ifd. Abstimmung)			x		BUKEA (2022): Hinweis auf geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche.																															28			x			
NEU	-	NS-13	Kuhberg/Venusberg	neu	12			12		12		0			x		BUKEA (2022): Hinweis auf Lage von Grundwassermessstellen. VI-Relevanz zu prüfen. M/SL (2022): Die Baufäche liegt nicht innerhalb der Flächenkulisse des Vertrags für HHS Stadtgrün. Daher ist die VI-Relevanz nicht zu prüfen und keine Kompensation erforderlich.																																	12			x	
9				Summe (NS)	272	(ohne NS-11)						161																																										

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengenrüst, Stand WBP 2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)					
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)

St. Pauli																													
SP 01	SP-01	SP-01	Paloma-Viertel, ehem. Esso-Häuser (B-Plan St.Pauli 45)	200	200			200			200		110		x								200			xx	x	x	
SP 02	raus	raus	Pestalozzi-Quartier	57	realisiert																								
SP 03	SP-03	SP-03	Große Freiheit 70	40	127		x	127		127			37		x							37	90		x	x	x	x	
SP 04	SP-04	SP-04	Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg	12	12			12		12			4			x							12		x	x			
SP 05	raus	raus	Hamburger Berg 31	20	realisiert																								
SP 06	SP-06	SP-06	Simon-von-Utrecht-Straße	12	12			12		12		12	4	12	x								12		x		x		
SP 07	SP-07	SP-07	Wohlwillstraße (Gewerbeschule)	80	(80)			(80)		(80)			(80)				x									x		x	x
				aktuell keine Realisierungschancen																					aktuell keine Realisierungschancen				
SP 08	SP-08	SP-08	Brunnenhofstraße 5	16	16			16		16			0		x								16		x				
SP 09	SP-09	SP-09	Bei der Schilleroper	30	30			30		12	18		15		x								30		xxx	xx	xx	x	
SP 10	SP-10	SP-10	Schilleroper	35	35			35		35		35	14	35	x								35		x	x	xx		
SP 11	SP-11	SP-11	Glashüttenstraße 81	19	19			19		19			10		x								19		x	x	xx		
SP 12	SP-12	SP-12	Budapester Straße / Clemens-Schultz-Straße	20	20			20		20			0		x								10	10	xx		x		
SP 13	SP-13	SP-13	Bleicherstraße 71	25	25			25		25			8		x								10	15			x		
SP 14	raus	raus	Bleicherstraße 77	12	realisiert																								
SP 15	SP-15	raus	Hamburger Berg 29 (Stud.-Wohnen)	39	keine Realisierungschancen																								
-	SP-16	SP-16	Paul-Roosen-Straße 24	20	11			11		11			0		x								11		x	x	x		
-	SP-17	SP-17	Feldstraße 39	25	23			23		23			8		x								23		xx	x	x		
-	SP-18	raus	Simon-von-Utrecht-Straße 27	26	realisiert																								
NEU	-	SP-19	Detlev-Bremer-Straße 25/27	neu	35	26		35		35			13		x								35		x	x			
NEU	-	SP-20	Paulinenplatz 2-4	neu	15	8		15		15			6		x								15		x				
				15	Summe (SP)		546	(ohne SP-07)				229																	



Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen

Hammerbrook																												
HB 01	HB-01	HB-01	Textplanänderung Hammerbrook-Ost (zzgl. HB 10, HB 12) (B-Plan Hammerbrook 13)	200	200			200			200		40		x									200	xx	x		x
HB 02	HB-02	raus	Sonnipark, ehem. Sharp-Grundstück	750	realisiert																							
HB 03	HB-03	raus	Nägelsweg 24	294	realisiert																							
HB 04	raus	raus	Schultzweg, Hammerbrook	215	realisiert																							
HB 05	HB-05	HB-05	Münzviertel (Gehörlosenschule)	424	436		x	436			436		200	102	x								436	xx	x	x	x	
HB 06	HB-06	HB-06	Repsoldstraße 48	12	25		x	25			25		0		x								25	x				
HB 07	raus	raus	Sonninkanal	330	realisiert																							
HB 08	raus	raus	Amsinckstrasse 20-22	10	Umplanung, kein Wohnen																							
HB 09	raus	HB-09	Amsinckstraße 45	-	lfd. Abstimmung			x			x				x									xx	xx			
-	HB-10	HB-10	Wandalenweg 5	35	47		x	47			47		0		x								47	xx	x	xx		
-	HB-11	HB-11	Amsinckstraße / Norderstraße (Fl. 1824 u. 1710)	130	130			130		130			45		x								50	80	xx	xx		
-	HB-12	HB-12	Wendenstraße 14-16 (Mikroapartments)	750	691			691			691		0		x								691	xx	x	xx	xx	
NEU	-	HB-13	Wendenstraße 25-29	neu	225			225			225		68		x									100	125	x		
NEU	-	HB-14	Gotenstraße 13	neu	lfd. Abstimmung			x			x		0		x									x				
9				Summe (HB)	1.754								353															

Rothenburgsort																													
RO 01	RO-01	raus	Billhorner Deich 80	21	realisiert																								
RO 02	raus	raus	Vierländer Damm 9 / Billhorner Deich 47	17	realisiert																								
RO 03	RO-03	RO-03	Städtebauliche Neuordnung "Östliche Autobahnrohren" (westl. Billhorner Brückstraße)	150	350			350		105	245		123		x									350	xx	xx	xx	xx	xx
RO 04	RO-04	RO-04	Billwerder Neuer Deich (Nachverdichtung SAGA-Siedlung)	34	34			34			20	14	10		x									34	x	x	xx		
RO 05	raus	raus	Am Haken (Suchraum)	300	Umplanung, kein Wohnen																								
RO 06	RO-06	RO-06	Vierländer Damm / Thiedingreihe	16	16			16			16		5		x									16	x		x	x	
RO 07	RO-07	RO-07	Vierländer Damm / Freihafenstraße	16	42			42			42		0		x								42				xx		
RO 08	RO-08	RO-08	Billhorner Röhrendamm 145-151, zzgl. RO-11 (B-Plan Rothenburgsort 16)	100	86			86			86		26		x									86	x		x	x	
RO 09	RO-09	RO-09	Vierländer Damm 62-92	50	50			50			50		15		x									50					
RO 10	RO-10	raus	Vierländer Damm 3 (östl. St. Thomas-Kirche)	30	realisiert																								

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)						
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
RO 11	RO-11	RO-11	Billhorner Kanalstraße / Marckmannstraße (inkl. 469 Mikroapartments, davon 22 Apartments für betreutes Wohnen), zzgl. RO-08 (B-Plan Rothenburgsort 16)	985	945			945			860	85	138	469	x						469	476				xx	x	x	x	x
RO 12	RO-12	RO-12	Wohnquartier Marckmannstraße / Thiedingreihe	470	223	180	x	223			223		223				x				164		59							
-	RO-13	RO-13	Rothenburgsorter Markplatz	61	61		x	61				61	18		x						61							x	x	
-	RO-14	RO-14	Billhorner Röhrendamm 108-132	66	90		x	90				90	90		x						90					x	x	x		
-	RO-15	RO-15	Marckmannstraße 129, ehem. Institut für Hygiene und Umwelt	250	250			250			250		88			x								250		xx	x	xx	x	
NEU	-	RO-16	Billhorner Mühlenweg 13a-c	neu	59	29	x	59			59		59		x						59					xx	x			
NEU	-	RO-17	Marckmannstraße 18	neu	76	29		76			76		27		x								76			x	x			
NEU	-	RO-18	Marckmannstraße / Billhorner Röhrendamm	neu	200			200			200		70		x										200	xx	x	xx	xx	xx
Summe Stadtteil (RO)				2.244									892																	

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)				
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen

Hamm																																			
HM 01	HM-01	raus	Sievekingsdamm 7	130	realisiert																														
HM 02	HM-02	raus	Osterbrookplatz 18	15	Umplanung, kein Wohnen																														
HM 03	HM-03	raus	Süderstraße 294 (ehem. "Haus der Italiener")	16	realisiert																														
HM 04	HM-04	raus	Hammer Steindamm / Nerlichsweg	22	realisiert																														
HM 05	HM-05	raus	Suchraum "Billebecken"	200	Umplanung, kein Wohnen																														
HM 06	raus	raus	Am Elisabethgehölz 3-7	101	realisiert																														
HM 07	raus	raus	Hirtenstraße 17	12	realisiert																														
HM 08	HM-08	raus	Hammer Baum 2-16	(69)	realisiert																														
HM 09	HM-09	HM-09	Dalenstieg 2-8 / Dobbelsweg	35	41			41		41		0		x							M/VS3 (2016): Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Hinweis auf eine altlastverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung, oder baulichen Veränderungen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.	41					x				x				
HM 10	HM-10	HM-10	Carl-Petersen-Straße 75-87	20	20			20		20		6		x								M/VS3 (2016): Gewerbelärm (südlich) ist zu untersuchen.			20			x				x			
HM 11			Wendenstraße / Diagonalstraße	70	→ liegt im Plangebiet HM-12																														
-	HM-12	HM-12	Osterbookhöfe (B-Plan Entwurf Hamm 3)	750	800			800		420	380	400		x								HK (2018), M/VS3 (2022): Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die im Umfeld ansässigen Industriebetriebe, insbesondere das Tchibo-Werk, durch neue Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. M/VS3 (2018): Industrielärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm sind zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.				800		xx		xx		xx		x	
-	HM-13	HM-13	Hammer Landstraße 12 / Grootruhe 2-6 / Beltgens Garten 2	136	136			136		136		41		x								M/VS3 (2018): Verkehrslärm sowie Luftschadstoffe sind zu untersuchen. BUKEA (2022): VI-Relevanz ist zu prüfen. M/SL (2022): Hier wird keine Betroffenheit gesehen. Die Landschafts-achse schließt zwar unmittelbar nördlich an und enthält hier Straßenverkehrsfläche, das Baugrundstück (Flst. 1317) liegt jedoch außerhalb der Flächenkulisse.			50	50	36	x		x		x		x	
-	HM-14	HM-14	Pröbenweg (B-Plan Hamm 2)	250	270			270		270		62		x								M/VS3 (2018): Verkehrslärm ist zu untersuchen. Grundwasserschaden mit Handlungsbedarf.		208			62								
-	HM-15	HM-15	Eiffestraße 654	33	25		x	25		25		25		x														xx		x		xx			
-	HM-16	HM-16	Eiffestraße 638	ffd. Abst.	90			90		90		ffd. Abstimmung		x									M/VS3 (2018): Verkehrslärm sowie gegebenenfalls Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Altlastverdächtige Fläche, Fläche mit Entsorgungsmehrkosten, gasbildende Weichschichten mit Sicherungsmaßnahmen zu prüfen. M/VS3 (2022): Bei der Planung sind Geruchsemissionen des Tchibo-Werks zu berücksichtigen ohne den Tchibo-Betrieb zu beeinträchtigen.				90		xx	x	x		x		x
-	HM-17	raus	Eiffestraße 664	20	realisiert																														
-	HM-18	raus	Dobbelsweg 29	14	realisiert																														





Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...					Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)						
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
NEU	-	HO-23	Boberger Straße 6-14	neu	287	69		287			287		69		x					BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet.		153	134			xx	xx			
NEU	-	HO-24	Sandkamp 35	neu	44			44			44		14			x				BUKEA (2022): Hinweis auf geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche und eventuelle Gefährdungen bei Starkregenereignissen.					44	xx	xx	x		
NEU	-	HO-25	Horner Landstraße 194	neu	30			30			30		10		x					BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, Altlastverdächtige Fläche. BUKEA (2022): Hinweis auf geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche und eventuelle Gefährdungen bei Starkregenereignissen.		30				xx	x		x	
NEU	-	HO-26	Culinstraße 8-12	neu	51	26		51			51		51		x					BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Altlastverdächtige Fläche. BUKEA (2022): Hinweis auf eventuelle Gefährdungen bei Starkregenereignissen..	51						xx	x		
NEU	-	HO-27	Suchraum "Zukunftsbild Stadtraum Horner Geest 2030" (zzgl. HO-29, BI-23, BI-30, BI-35)	neu	2850			?	?	?	?	?	998 (lfd. Abstimmung)			x				BWI/WF2 (2022): Bei der Planung sind vorhandene Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. BUKEA (2022):Der südöstliche Teil der Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Hinweis auf Lage von Grundwassermessstellen und geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche.					2850					
	tlw. HO-11	HO-28	Weddestraße Kleingartenfläche		160			160			160		56 (lfd. Abstimmung)			x										160	xx	x		
NEU	-	HO-29	Dahrendorf-/ Everlingweg	neu	150			150			150		150		x					BUKEA (2022):Der östliche Teil liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Vogelkartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig.			150							
21				Summe (HO)	4.373								1.882																	



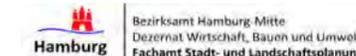


**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)**  
**Stand: Mai 2022**

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart					WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)						
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe				Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
	BI-30	BI-30	Spliedtring (Neubau nördl. Nr. 30 & östl. Nr. 60)	60	47		x	47				47	47					x	BUKEA (2022): Die Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.	47								x	x		
	BI-31		Liebezeitstraße (Neubauung-Stellplatzanlage)	28	realisiert																										
	BI-32	BI-32	Billstedter Hauptstraße 45	18	12			12			12	0		x					M/VS3 (2018): Gewerbe- und Verkehrslärm sowie ggf. Luftschadstoffe sind zu untersuchen.				12		xx	x	x				
NEU	-	BI-33	Reinskamp 9	neu	44			44			44	16						x	BUKEA (2022): Hinweis auf geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche. Vogelkartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig. Es ist zu prüfen, ob das Projekt VI relevant ist. M/SL (2022): Auf die erforderliche Einhaltung der Baugrenzen wurde bereits im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens hingewiesen BWS (2022): LSG ist zu berücksichtigen.				44					xx			
NEU	-	BI-34	Steinadlerweg 29-37	neu	50		33	25	25		50	50						x	BUKEA (2022): Die Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Vogelkartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig.				50								
	tlw. BI-23	BI-35	Dietzweg 2c-15	ca.30	41			41			41	41						x	BUKEA (2022): Die Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.				41				xx	xx			
NEU	-	BI-36	Gundermannstraße 8	neu	24			24			24	0						x	BUKEA (2022): Die Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.				24				x				
NEU	-	BI-37	Archenholzstraße 42 (B-Plan-Entwurf Billstedt 117)	neu	163			163			163	54						x	M/VS3 (2022): Freizeit- und Sportlärm sind zu berücksichtigen. BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Altlastverdächtige Fläche. BUKEA (2022): Die Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Vogelkartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig. HWK, HK (2022): Bei Verlust planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen ist ein Ausgleich innerhalb des Bezirks herzustellen.				67	96							
NEU	-	BI-38	Billstedter Hauptstraße 141-143	neu	28			28			28	0						x					28		xx	x	xx	x	x		
NEU	-	BI-39	Kapellenstraße 5-7	neu	26		12	26			26	0						x					26				x	xx			
30	Summe (BI)			4.745	(ohne BI-02, BI-18)							1.649																			

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022



Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart				WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	SAGA Unternehmensgruppe	Öffentliche geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)						
								GeWhg	EFH	FHH	Privat					Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
<b>Wilhelmsburg</b>																															
WB 01	WB-01	WB-01	Korallusstieg	80	80			80			80			24			x							80		xx	x	x	x		
WB 02	WB-02	WB-02	Georg-Wilhelm-Straße 121	110	87			87			87			31	x									87			x	x	x		
WB 03	WB-03	raus	Rotenhäuser Damm 30	40	realisiert																										
WB 04	WB-04	raus	Schönenfelder Straße	30	→ siehe WB-34																										
WB 05	WB-05	WB-05	An der Hafensbahn	280	350			350			350			123	x									150	200	xx					
WB 06	WB-06	raus	Finkenriek	60	Umsetzung nicht möglich																										
WB 07	WB-07	WB-07	Nördl. Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich	55	(55)			(55)			(40)	(15)		(17)	x												xxx	xx	x		
WB 08	WB-08	WB-08	Georg-Wilhelm-Höfe (B-Plan-Entwurf Wilhelmsburg 95)	120	150			150			150			53	x									150		xx	x	x	x	x	
WB 09	WB-09	WB-09	Inselparkquartier (ehem. Suchraum "Haulander Weg")	680	(650)			(460)	(190)	(460)	(190)			(228)	x												xx	xx	xx	xx	xx
WB 10	WB-10	WB-10	Neues Korallusviertel (B-Plan Wilhelmsburg 96)	470	436		x	436			436			93	x								69	367		xx		x	xx		
WB 11	WB-11	WB-11	Kirchenwiesen / Langenhövel (B-Plan Wilhelmsburg 97)	190	200			120	80	175	25			60	x									58	61	56	25		x		
WB 12	WB-12	WB-12	Krieterstraße / Algermissenstraße	200	200			200			200			68	x															x	
WB 13	raus	raus	Niederstraße 35	10	realisiert																										
WB 14	raus	raus	Niedergeorgswerder-Deich 62-64	16	realisiert																										
WB 15	raus	raus	Georg-Wilhelm-Straße 52	10	realisiert																										
WB 16	WB-16	WB-16	Elbinselquartier Nord (B-Plan-Entwurf Wilhelmsburg 100)	2.100	1.600			1.600			1.550	50		560	x											1600	xx	xx	xx	x	xx





Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)

Stand: Mai 2022

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...					Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in					Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)					
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)	
NEU	-	WB-35	Altes Korallusviertel	neu	185		x	185			185		65 (lfd. Abstimmung)		x	x			BUKEA/ M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, gasbildende Weichschichten. BUKEA (2022): Hinweis auf Gewässerkundliche Messstelle. Artenschutzfachliche Kartierungen sind frühzeitig im weiteren Prozess durchzuführen.	40	25	40	40	40				x	x	
NEU	-	WB-36	Schönenfelder Wettern	neu	45			45			12	33	16 (lfd. Abstimmung)		x				BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, gasbildende Weichschichten. (2022): Hinweis auf eventuelle Gefährdungen bei Starkregenereignissen..				45					x	x	
	tlw. WB-16	WB-37	Elbinselquartier Süd (B-Plan-Entwurf Wilhelmsburg 99)	500	500			500		300	200		175			x								500	xx	x			x	xx
	tlw. WB-17	WB-38	Nahversorgungszentrum Drateinstraße		180			180			180		63			x								180	xx	x	x	xx	xx	xx
26				Summe (WB)	7.630	(ohne WB-07, WB-09)							2.769																	

**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)**  
**Stand: Mai 2022**

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart		WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...			Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)																
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Stellplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)											
<b>Veddel</b>																																								
VE 01	VE-01	VE-01	Uffelnsweg	80	300			300			300		100		x								150	150		x	x					xx								
	VE-02	raus	Veddeler Norden	350	Vorbehaltsgebiet																																			
	VE-03	raus	Am Gleise 8-14 (sog. Warmwasserblock)	230	Sanierung statt Rück- und Neubau																																			
1	<b>Summe (VE)</b>				300								100																											
<b>Finkenwerder</b>																																								
FI 01	FI-01	FI-01	Landscheideweg (B-Plan Finkenwerder 32)	560	500			500	450	50		0			x																		500			x				
FI 02	FI-02	FI-02	Steendiekkanal / Doggerbankweg (B-Plan-Entwurf Finkenwerder 41)	144	135			135			135	25				x																					x			
FI 03	raus	raus	Butendeichweg 2	10	realisiert																																			
	FI-04	FI-04	Neßdeich / Rüschtweg	110	100			100			100	30					x																					xx	xx	x
	FI-05	FI-05	Benittstraße	16	16			16			16	0				x																						xx	x	
NEU		FI-06	Albershardtweg	neu	18			18	18			0				x																								
5	<b>Summe (FI)</b>				769								55																											

**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 (5. Fortschreibung)**  
**Stand: Mai 2022**

Lfd. Nr. WBP 2016	Lfd. Nr. WBP 2018	Lfd. Nr. WBP 2021	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP2018	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...					Öffentlich geförderte Mietwohnungen bzw. ggf. mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. ggf. serieller Mietwohnungsbau)	Studierendenwohnungen (Stud.WE)	Planungsrecht				Stellungnahmen / Hinweise* der Fachbehörden und der bezirklichen Dienststellen zu Zielkonflikten und Restriktionen <i>Stellungnahmen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</i>	Baupotenziale (= voraussichtlich vorliegende Baugenehmigung) Σ WE in				Standorte / Flächen mit aktuell besonderer Betroffenheit (Fachbelange / Zielkonflikte)			
								GeWhg	EFH	FHH	Privat	SAGA Unternehmensgruppe			Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung liegt vor	2022	2023	2024	2025 ff	Lärm/Feinstaub	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange

**Zusammenfassung**

	<b>GESAMT</b>	<b>NEU 2022</b>
<b>Summe Σ Baupotenzialflächen in Hamburg-Mitte</b>	<b>25.706</b>	<b>5.033</b>

<b>Gesamtsumme Σ WE</b> <i>ohne HA-02, NS-11, SP-07, BI-02, BI-18, WB-07, WB-09 exkl. Rückbau</i>	<b>25.706</b>		22.029	1.786	7.365	11.803	2.199	9.460	1.353
--	---------------	--	--------	-------	-------	--------	-------	-------	-------

<b>Summe Σ WE in neuen Baupotenzialflächen 2022</b>	<b>5.033</b>	→	<b>1.836</b>
---	--------------	---	--------------

	<b>GESAMT</b>	<b>NEU 2022</b>	
<b>Summe Σ WE Projekt- und Potenzialflächen</b>	<b>22.456</b>	<b>2.183</b>	→
<b>Summe Σ WE Suchräume (HO-27, BI-20, WB-34)</b>	<b>3.250</b>	<b>2.850</b>	→
<b>Gesamt</b>	<b>25.706</b>	<b>5.033</b>	

**Im WE-Mengengerüst nicht berücksichtigt:**

<i>Derzeit nicht mobilisierbar (HA-02, SP-07, BI-02, BI 18, WB-07, WB-09)</i>	1.000	
<i>Rückbau (NS-11)*</i>	112	

\* Potenzialfläche NS-11 ist 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)

	2022	2023	2024	2025ff	
<b>Baupotenziale Summe Σ WE</b> <i>inkl. Rückbau</i>	3.692	2.118	2.705	3.245	15.047
<b>Kurz- bis mittelfristige Baupotenziale</b>	5.810		20.997		
<b>Gesamtsumme Σ WE</b> <i>inkl. Rückbau</i>	26.807				



	2022	2023	2024	2025ff	
<b>Baupotenziale Summe Σ WE</b> <i>inkl. Rückbau</i>	3.692	1.400	1.758	2.109	17.871
<b>Kurz- bis mittelfristige Baupotenziale</b>	5.068		21.739		
<b>Gesamtsumme Σ WE</b> <i>inkl. Rückbau</i>	26.807				

<b>Wohnungsbaupotenzial 2022:</b>	<b>25.706 WE</b>
davon als öff. geförderter Wohnungsbau:	9.460 WE
entspricht einem Anteil von ca.	37%
<b>davon in neuen Potenzialflächen:</b>	<b>2.183 WE</b>
<b>davon in neuen Suchräumen:</b>	<b>2.850 WE</b>
<b>davon als öff. geförderter Wohnungsbau:</b>	<b>1.836 WE</b>
entspricht einem Anteil von ca.	36%

**Anmerkung zu den Zielzahlen Wohnungsbaupotenziale 2022, 2023, 2024 und deren Einordnung**  
 Im Kontext der aktuellen unübersichtlichen wirtschaftlichen Gesamtlage (wie erhöhte Inflation, Zinsmarktentwicklung, gravierende Unsicherheiten in der aktuellen Projektentwicklung von Wohnungsbauvorhaben) muss in der andauernden (Post) Corona-Situation davon ausgegangen werden, dass die Zahl der tatsächlichen Baugenehmigungen mindestens kurzfristig deutlich niedriger ausfallen wird. Ein weiterer Grund dafür sind die begrenzten Kapazitäten in allen relevanten Bereichen – Planungs- und Ingenieurbüros, Baufirmen, Baustoffhandel, öffentliche Planungs- und Genehmigungsämter - die mit dem Wohnungsbau befasst sind. Die vom Bezirksamt Hamburg-Mitte laut Vertrag für Hamburg geforderte Zielzahl von 1.400 Wohnungen im Jahr kann nach heutigem Stand für die nächsten Jahre belastbar eingehalten werden.

**Legende**

*Erläuterung Bewertung:*

- x Belang betroffen, Heilung möglich
- xx erheblicher Belang, Heilung wird geprüft

---

- Realise
- neue Baupotenzialflächen WBP 2022
- Suchraume

*Anmerkung:* Rot dargestellt sind neue Potenzialflächen bzw. bei der Fortschreibung geänderte WE-Anzahl.

*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 i.d.R. nach ca. 5 bis 7 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.“

## Abkürzungsverzeichnis

A	(Bundes-)Autobahn
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BA	Bauabschnitt
BAB	Bundesautobahn
BASFI	Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
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
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, zirka
D4	Baudezernent/Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Hamburg-Mitte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
eG	eingetragene Genossenschaft
EHO	Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten
EKZ	Einkaufszentrum
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
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
Hbf.	Hauptbahnhof
HHA	Hamburger Hochbahn AG
HK	Handelskammer Hamburg
HPA	Hamburg Port Authority
HJ.	Halbjahr
HWK	Handwerkskammer Hamburg
IBA	Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
KFB	Kommission für Bodenordnung
Kita	Kindertagesstätte
LaPro	Landschaftsprogramm
lfd.	laufend
LIG	Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (ehem. FB/Imm)
LOI	„Letter of Intent“
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 <sup>2</sup>	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
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:

Quellennachweise Im Fachamt SL in der finalen Bearbeitung

In Graphiken verwendete Kartengrundlagen: ATKIS DISK20, LGV

In Graphiken verwendete Luftbilder: DOP20, LGV

Bei sämtlichen nicht mit Quellenangaben versehenen Karten, Graphiken, Plänen und Tabellen ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte der Verfasser.

