

# WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2024

## 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, Juliane Holst

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

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

**Stand: April 2024**

## Inhalt

<b>1. Aufgabenstellung und Zielsetzung</b>	<b>04-06</b>
<b>2. Ausgangslage – aktuelle Situation in Hamburg-Mitte</b>	<b>07-08</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>09-12</b>
<b>4. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2024 – Hamburg-Mitte</b>	<b>13-76</b>
<b>4.1 Methodik und Aufbau</b>	<b>17-19</b>
<b>4.2 Innere Stadt</b>	<b>20-43</b>
Hamburg-Altstadt	21
Neustadt	28
St. Pauli	35
St. Georg	38
Borgfelde	39
Hammerbrook	43
<b>4.3 Der Osten</b>	<b>44-71</b>
Rothenburgsort	45
Hamm	46
Horn	58
Billstedt	64
<b>4.4 Südlich der (Norder-)Elbe</b>	<b>72-76</b>
Wilhelmsburg	73
Veddel	75
Finkenwerder	76
<b>5. Ausblick</b>	<b>77-78</b>
<b>Anhang</b>	<b>79</b>
Anhang 1: Tabellarische Übersicht über die Wohnungsbaupotenziale im Bezirk Hamburg-Mitte	
Anhang 2: Tabellarische Übersicht über ausgeschiedene Flächen	
Anhang 3: Abkürzungsverzeichnis	
Anhang 4: Bildnachweise	

## 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 gefordert, jedes Jahr ein baureifes Grundstück mit Potenzial für 20 bis 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 hat die FHH die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 30 Jahre festgelegt, um so noch langfristiger günstige Mieten zu sichern.

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 April 2024). Eine bedeutende Anzahl befindet sich noch in der Realisierungsphase und einige Suchräume wurden und werden schrittweise konkretisiert.**

**Im Rahmen der nunmehr 6. Teilortschreibung 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 April 2024 wurden danach 17 neue Potenzialflächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von rd. neuen 600 Wohnungen aufgenommen. Zur Zeit finden laufende Abstimmungen mit Bauherren und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung statt, sodass das finale Mengengerüst für die neuen Potenzialflächen offen gehalten werden muss. Hierdurch sind bis zu 300 WE zusätzlich möglich. Insgesamt 140 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 aktuell 157 Flächen mit einem Baupotenzial von rd. 24.700 Wohneinheiten zur Verfügung.**

Mit Blick auf die aktuelle Ausgangssituation wie Kapitalmarktzensentwicklung, Inflationsindex, Baukostensituation und vorhandener Kapazitäten in den einzelnen Hauptgewerken zeichnet sich derzeit eine erste Verbesserung der Gesamtlage ab, gleichwohl können noch keine seriösen Aussagen zu einem ggf. kurzfristigen Umsteuern seitens der Bauherren, Grundeigentümer und Vorhabenträger getroffen werden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Zahl der tatsächlichen Baugenehmigungen nach wie vor mit Unsicherheiten verbunden ist (nicht valide) und mindestens kurzfristig niedriger ausfallen wird. Die vom Bezirksamt Hamburg-Mitte laut Vertrag für Hamburg geforderte Zielzahl von 1.400 Wohnungen im Jahr kann aus diesem Grund für die nächsten Jahre voraussichtlich nicht eingehalten werden. Der Bezirk Hamburg-Mitte bemüht sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen dennoch die Zahl auf einem hohen Niveau zu halten. Im Jahr 2023 wurden knapp 1.000 Baugenehmigungen erteilt.

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.

Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm soll 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 13 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 einem zeitlichen Wandel unterliegen. Das Programm wird deshalb weiterhin kontinuierlich seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung überprüft und 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 307.677 Menschen. Dies entspricht rd. 16,3 % der Bevölkerung Hamburgs. In den letzten zehn Jahren hat die Bevölkerungszahl in Hamburg-Mitte um rd. 31.194 Menschen zugenommen (Stand 12/2022). 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 Hafengewirtschaft, 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 am Cityrand eine deutliche Steigerung an neuem Wohnen.

Zu den einwohnerstärksten Wohngebieten des Bezirks zählen die östlichen Stadtteile Billstedt, Hamm und Horn, wo mittlerweile rd. 149.000 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 weiter fortgesetzt. Auf den großflächigen Arealen der verlagerten Wilhelmsburger Reichstraße werden aktuell mit größeren Bebauungsplanverfahren die zukünftigen Quartiere 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 inzwischen auch 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 Gewerbebestände auf Steinwerder und Waltershof – auch weiterhin in seiner Kernfunktion gesichert. Zu den Vorbehaltsgebieten HafenCity, Kleiner Grasbrook und Veddel Nord trifft das Bezirksliche 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 unterschiedlicher Standortqualitäten, zum Teil hohem Umwandlungsdruck, vielfältigen Arbeitsplatzangeboten und einer interkulturellen Bevölkerung mit ihren Spannungen und Chancen. Durch den anhaltenden Zuzug Geflüchteter aus Krisengebieten bis heute steigen die Anforderungen an die städtische Wohnungspolitik.

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 einzubinden 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 sog. 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“ werden 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.

### **Nachhaltigkeit und Klimaschutz**

Der Senat hat mit der Fortschreibung seines Klimaplanes im Jahr 2023 und einem Klimaschutzgesetz zwei entscheidende Weichen gestellt, um die Klimaziele Hamburgs zu erreichen. Die festgelegten Ziele wurden durch die Verabschiedung des Klimaschutzstärkungsgesetzes nochmal verschärft. Das neue Hamburger Klimaschutzgesetz ist zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 reduziert und bis 2045, damit fünf Jahre früher als ursprünglich vorgesehen, 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, den Ausbau lokaler erneuerbarer Energieerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen, effizienten Gebäudestandards und durch klimafreundliche Mobilitätsangebote sowie klimaangepasste Freiflächengestaltung. Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz, der der Schonung von Ressourcen dient, und Maßnahmen zur Klimaanpassung sind dabei ebenfalls 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 möglichst in Kombination mit Photovoltaikanlagen bleibt darüber hinaus ein 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 derzeit bis Ende 2024 angelegt. 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 sowie zur Weiterentwicklung des Stadtgrüns verpflichtet, um einerseits die naturschutzfachlichen Werte und andererseits die Lebensqualität der Hamburger:innen zu fördern. Die Ziele der Vertragspartner sind, die Flächenkulisse des Grünen Netzes in der inneren Stadt bis einschließlich des zweiten Grünen Rings 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 Grün- und Erholungsanlagen geschaffen werden, um eine urbane Dichte mit entsprechend hoher Freiraumqualität

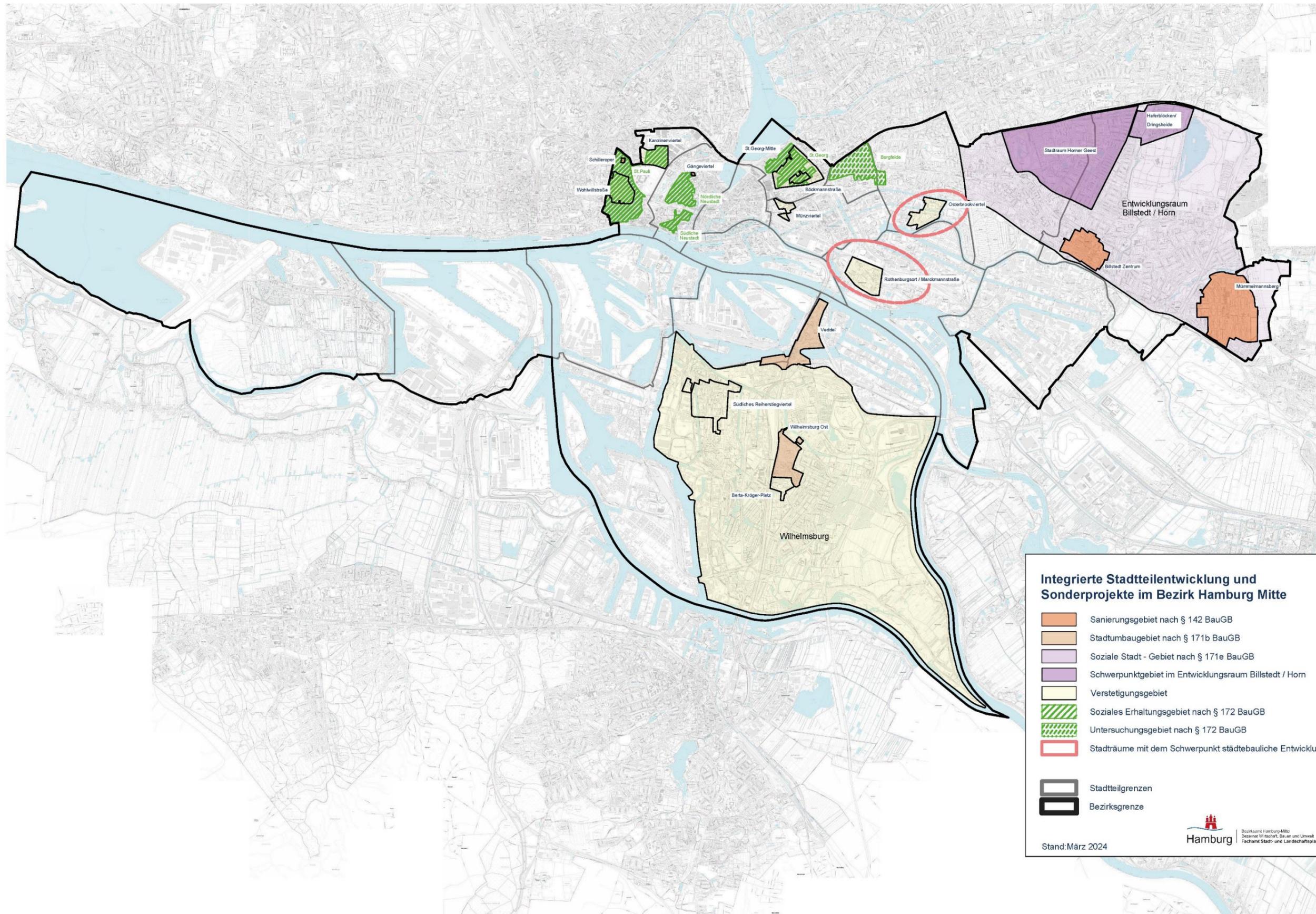
zu erreichen. Dadurch wurde ein neuer Mechanismus des Flächenschutzes geschaffen, der bundesweit bisher einmalig ist. Folglich wird innerhalb der vorliegenden Projektsteckbriefe darauf hingewiesen, wenn eine Überschneidung mit der Flächenkulisse des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün vorliegt. Im weiteren 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**

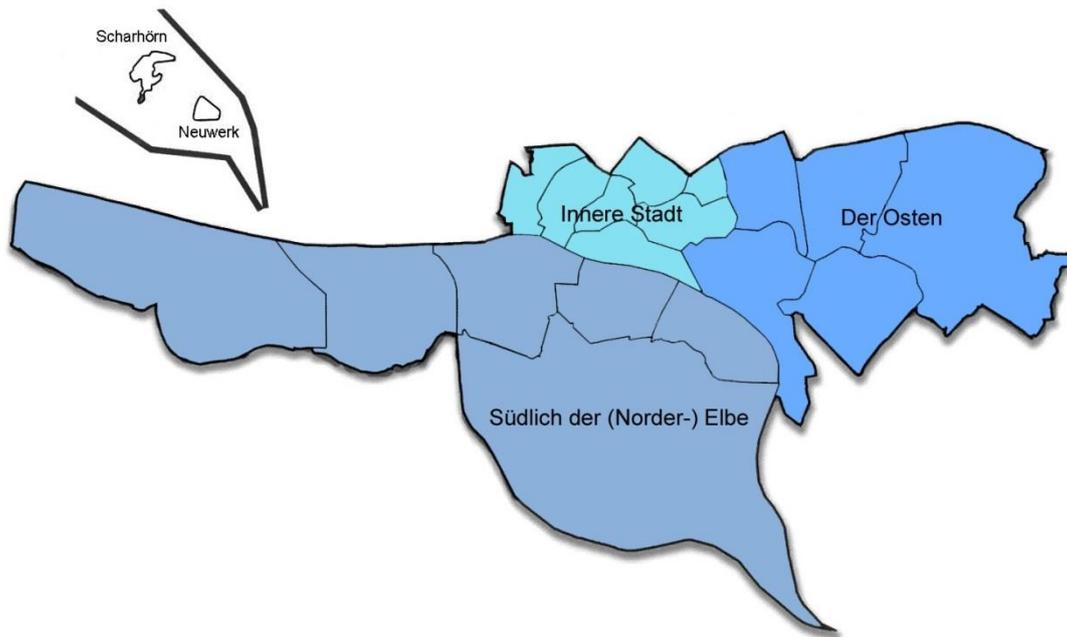
Auch die Frage zum Umgang mit bestehenden Kleingartenflächen und deren evtl. Nutzung von Teilflächen für den Wohnungsbau erfordert eine frühzeitige sorgfältige Prüfung und Abwägung. Kleingärten in Hamburg-Mitte haben eine sehr lange Tradition. Nach dem Zweiten Weltkrieg dienten sie u. a. dazu, obdachlos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



**Integrierte Stadtteilentwicklung und Sonderprojekte im Bezirk Hamburg Mitte**

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- Stadumbaugebiet nach § 171b BauGB
- Soziale Stadt - Gebiet nach § 171e BauGB
- Schwerpunktgebiet im Entwicklungsraum Billstedt / Horn
- Verstetigungsgebiet
- Soziales Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB
- Untersuchungsgebiet nach § 172 BauGB
- Stadträume mit dem Schwerpunkt städtebauliche Entwicklung
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenze

Stand: März 2024



# Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2024

## 6. Teilfortschreibung

## 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
2024	6. Teilfortschreibung des WBP 157 Potenzialflächen (davon 17 neue Flächen) → ca. 24.700 WE

## 4. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte – Überarbeitung und Teilfortschreibung 2024

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, 2018 und 2022 wird nun erneut eine Teilfortschreibung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Kontext der Fortschreibung des „Vertrags für Hamburg“ vorgelegt. Es konnten erfolgreich neue Standorte in die Flächenmobilisierung für den Wohnungsbau geprüft und einbezogen werden.



Auch für das Wohnungsbauprogramm 2024, wie schon in 2016, 2018 und 2022, 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 April 2024 – sind in der Teilfortschreibung 2024 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 auch 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 Teilfortschreibung 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 6. Teilfortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte 2024 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 2024 beinhaltet zurzeit 157 Projekt- und Potenzialflächen (mit mind. 10 Wohneinheiten). Da es sich bei diesem Wohnungsbauprogramm nur um eine Teilfortschreibung handelt, werden lediglich die Projektbögen der 17 neuen Potenzialflächen aufgeführt. Die Flächen, die in diesem Jahr fortgeschrieben werden, finden sich in der Übersichtstabelle (Anhang 1). 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 4.2 bis 4.4 sind die einzelnen Projektbögen nach Stadtteilen geordnet.

Die nach Stadtteilen geordneten neuen 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.

Neue Potenzialflächen befinden sich in dieser Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes in den Stadtteilen Hamburg-Altstadt, Neustadt, St. Pauli, Borgfelde, Hamm, Horn und Billstedt. In den anderen Stadtteilen befinden sich Potenzialflächen, welche mit dem Wohnungsbauprogramm 2024 fortgeschrieben werden. Am Anfang der Kapitel zu den einzelnen Stadtteilen befindet sich jeweils eine Übersichtskarte, aus welcher die Potenzialflächen hervorgehen. Unterschieden wird jeweils in neue Potenzialflächen und fortgeschriebene Potenzialflächen.

Die Stadtteile sind räumlich wie folgt gegliedert:

### 3.2 Innere Stadt

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

### 3.3 Der Osten

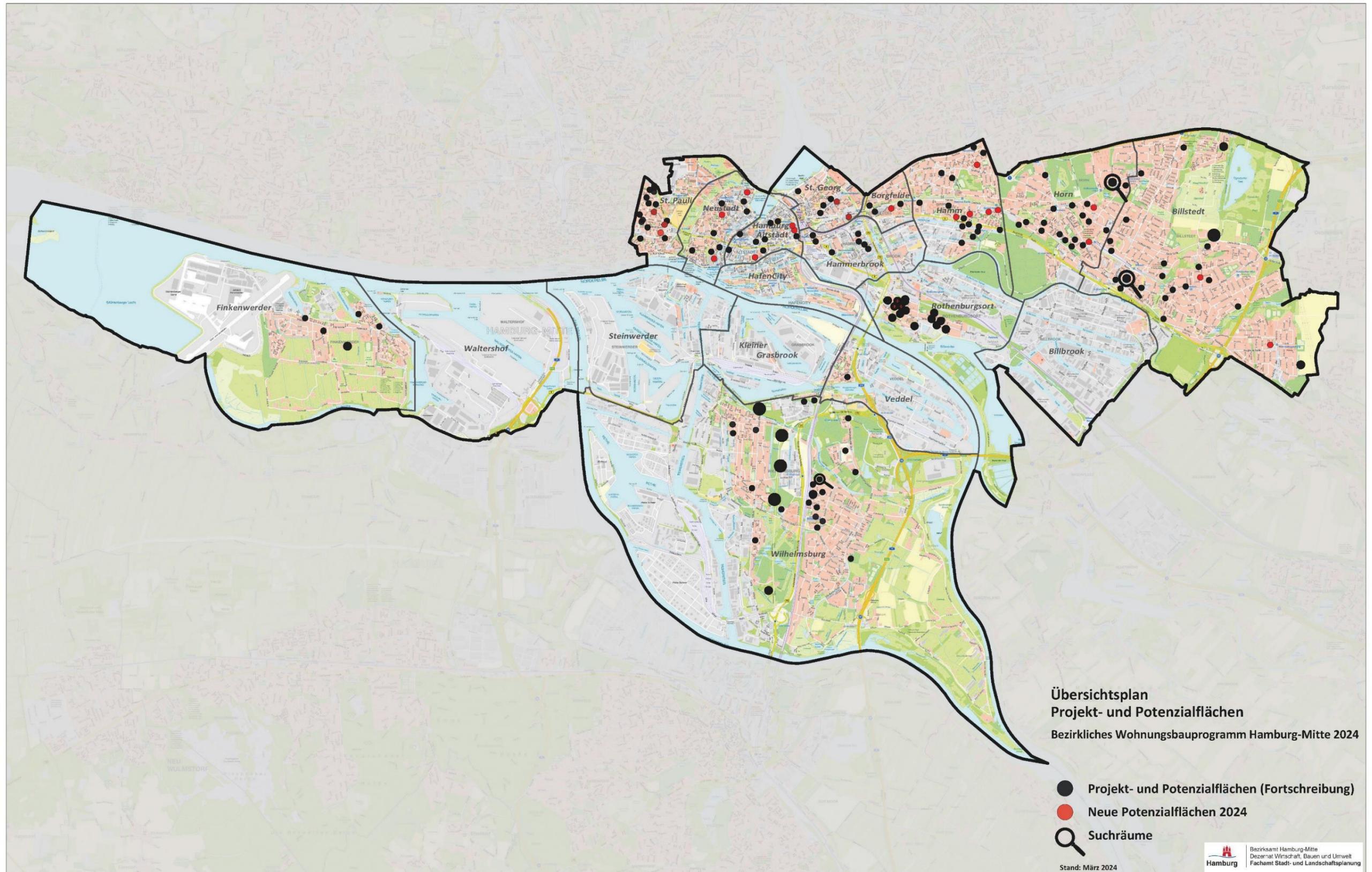
Rothenburgsort / Hamm / Horn / Billstedt / Billbrook

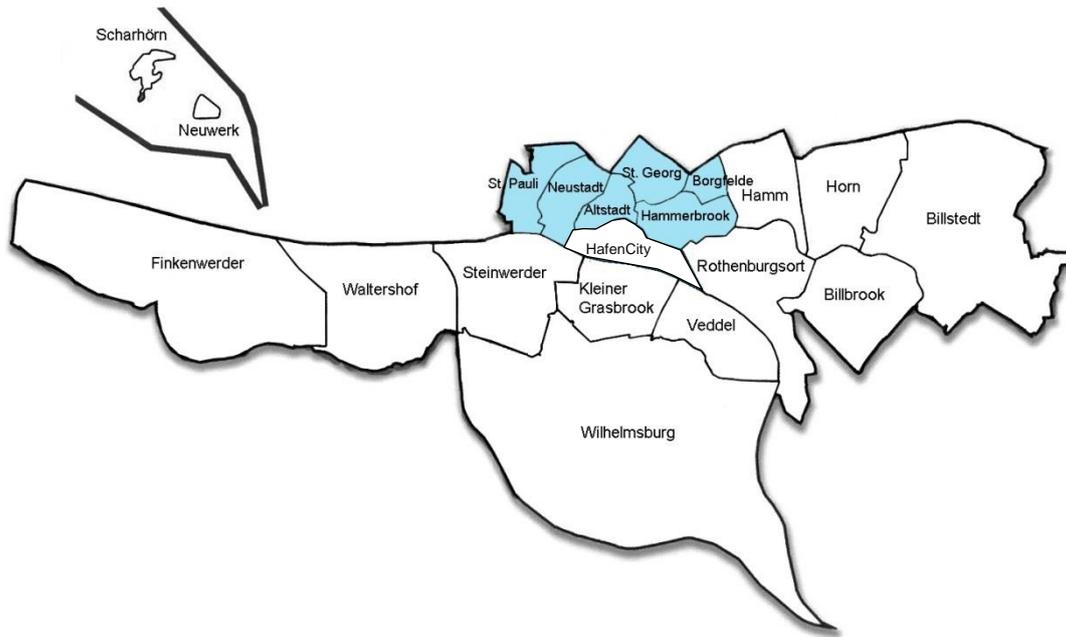
### 3.4 Südlich der (Norder-)Elbe

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

Im Anhang 1 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 der voraussichtlich vorliegenden Baugenehmigung zu den Jahren bis 2027 ff. zusätzliche Informationen wie Verfahrensstand, Stellungnahmen aus Beteiligungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauprogramm und besondere Zielkonflikte.

In Anhang 2 werden realisierte und entfallene Flächen in einer Übersichtstabelle dargestellt. Hiermit kann nachvollzogen werden, wann die Flächen und aus welchem Grund sie ausgeschieden sind.

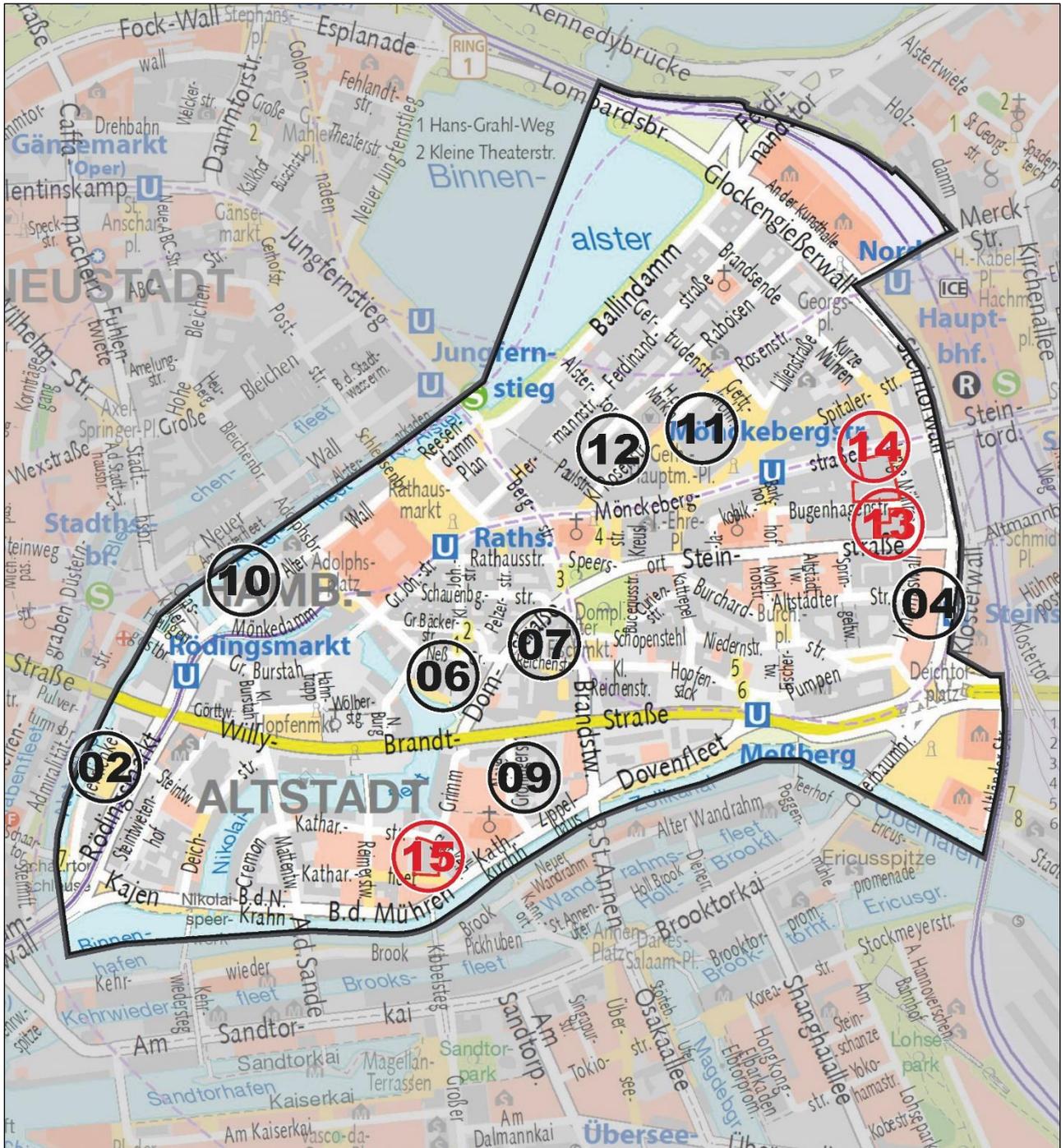




## 4.2 Innere Stadt

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

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



### Neue Potenzialflächen 2024

- HA 13 Bugenhagenstraße 1
- HA 14 Bugenhagenstraße 6
- HA 15 Steckelhörn 12

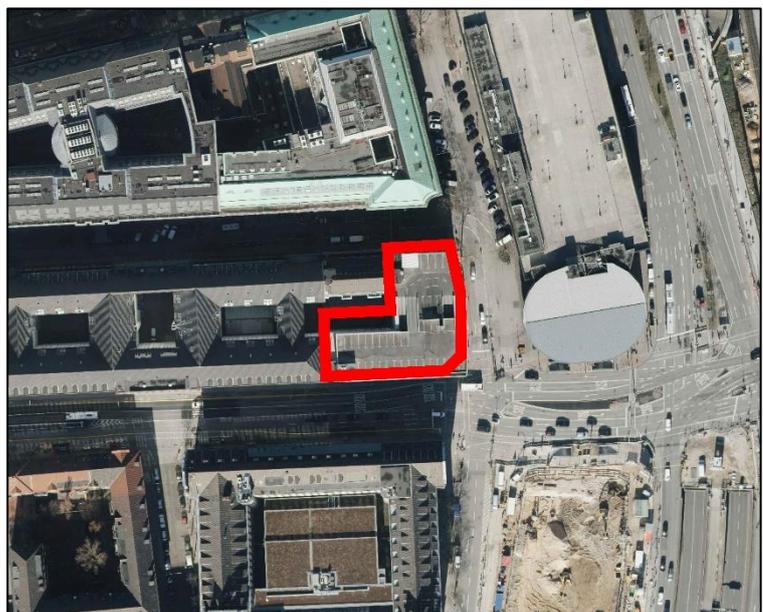
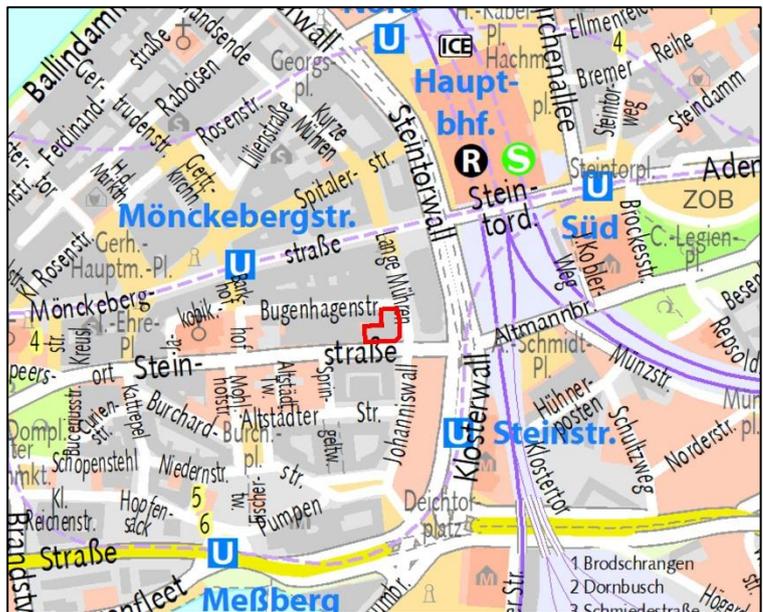
### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| HA 02 Alsterfleet                        | HA 09 Neue Grönigerstraße 12      |
| HA 04 Klosterwall 2-8                    | HA 10 Alter Wall                  |
| HA 06 Bei der Alten Börse/Neß 9          | HA 11 Hamburg Commercial Bank     |
| HA 07 Große Reichenstraße 7/Fischmarkt 1 | HA 12 Kleine Rosenstraße/Raboisen |

**HA 13 Projekt**  
**„Bugenhagen-**  
**straße 1“**  
**(Hamburg-Altstadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	In Abstimmung
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2026
Innenentwicklung	ja



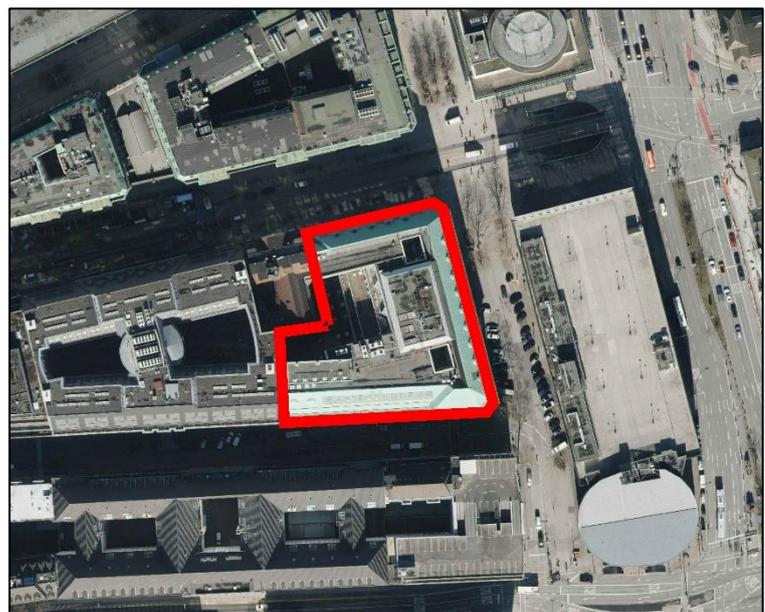
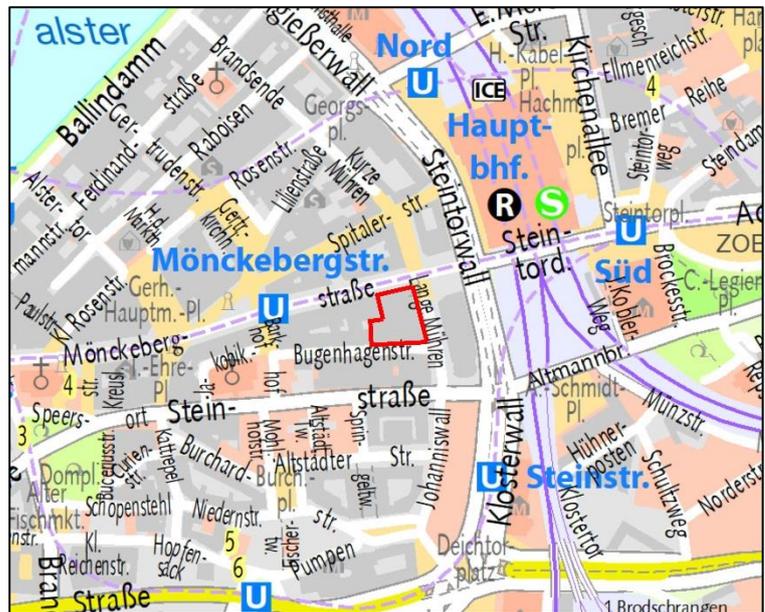
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zentral in der Innenstadt zwischen Mönckebergstraße und Kontorhausviertel</li> <li>- Parkhaus des ehemaligen Warenhauses Mönckebergstraße 3</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Citylage)</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen HafenCity, im Stadtteil St. Georg und in der nördlichen Neustadt</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	- Entfällt
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955 i. V. m. Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49</li> <li>Festsetzungen: Kerngebiet, fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben ist Teil der Gesamtplanung für die Neuentwicklung des ehemaligen Warenhausstandortes Mönckebergstraße 3</li> <li>- Abbruch des bestehenden Parkhauses und Neubau eines gemischt genutzten Geschäfts- und Wohnhauses mit gewerblicher EG-Nutzung</li> <li>- Städtebauliches Konzept für Neubau in Abstimmung; hierbei enge Orientierung an angrenzenden Baudenkmalern</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> <li>- Atelierwohnen (Mischung aus Büro-/Arbeitsflächen und Wohnungen)</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Geschäftsleute, Künstler, Kreative
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Workshopverfahren zur Entwicklung einer Planungskonzeption für das Areal des ehemaligen Warenhauses zwischen Vorhabenträger, Architekt, Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt Anfang 2023 abgeschlossen</li> <li>- Konkrete Objektplanung wird seitens der Bauherren in 2024 erarbeitet; dann Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Architekt, Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt</li> <li>- Antrag auf Vorbescheid Ende 2024/Anfang 2025 wird angestrebt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage</li> <li>- Erhebliche Lärmeinträge aus benachbarter Steinstraße</li> <li>- Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld</li> <li>- Bauen im Denkmalkontext (Bugenhagenstraße 5, Bugenhagenstraße 7-8/Steinstraße 10)</li> </ul>

**HA 14 Projekt**  
**„Bugenhagen-**  
**straße 6“**  
**(Hamburg-Altstadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,46
WE-Zahl insgesamt	22
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



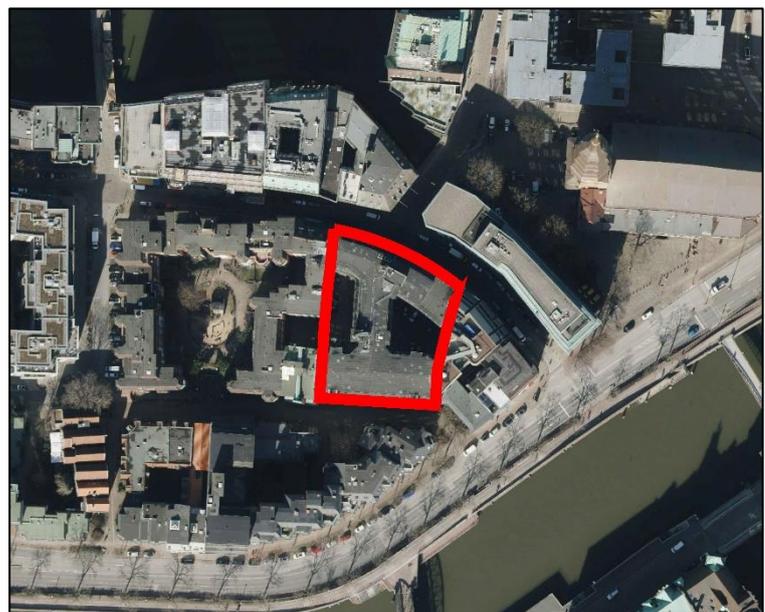
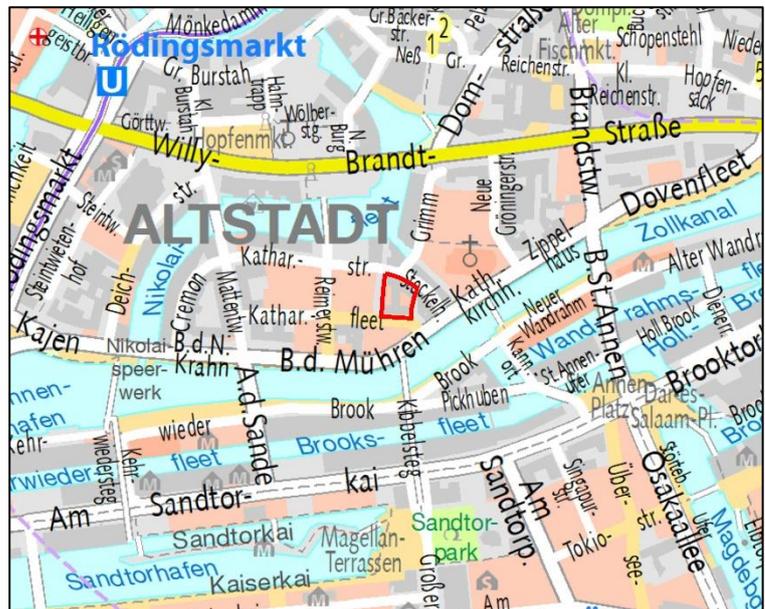
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt hochzentral in der Innenstadt zwischen Mönckebergstraße und Kontorhausviertel</li> <li>- Ehemals Warenhaus Mönckebergstraße 3</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Citylage)</li> <li>- Kitas und Schulen befinden sich in der nördlichen HafenCity, im Stadtteil St. Georg und in der nördlichen Neustadt</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfällt</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955 i. V. m. Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 von 2011</li> <li>- Festsetzungen: Kerngebiet, fünf Vollgeschosse und Staffel</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben ist Teil der Gesamtplanung für die Neuentwicklung des ehemaligen Warenhausstandortes Mönckebergstraße 3</li> <li>- Entkernung des bestehenden Gebäudes unter Erhalt der denkmalgeschützten Fassade und neuer Innenausbau für eine gemischte gewerbliche Nutzung mit Ladengeschäften im Gebäudesockel sowie Wohnungen in der Kopf-/Dachzone im Bereich der Bugenhagenstraße</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 Zielgruppen</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>- Workshopverfahren zur Entwicklung einer Planungskonzeption für das Areal des ehemaligen Warenhauses zwischen Vorhabenträger, Architekt, Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt Anfang 2023 abgeschlossen</li> <li>- Baugenehmigung für neue Erschließungsanlagen Ende 2023/Anfang 2024 erteilt</li> <li>- Bauantrag für Innenausbau liegt seit September 2023 vor</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnstandort in hochzentraler innerstädtischer Lage</li> <li>- Die Bugenhagenstraße ist aufgrund ihrer zentralen und dennoch geschützten Lage in besonderer Weise für das Wohnen geeignet</li> <li>- Wenige Frei- und Spielflächen im räumlichen Umfeld</li> <li>- Bauen im Denkmalkontext</li> </ul>

**HA 15 Projekt**  
**„Steckelhörn 12“**  
**(Hamburg-Altstadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

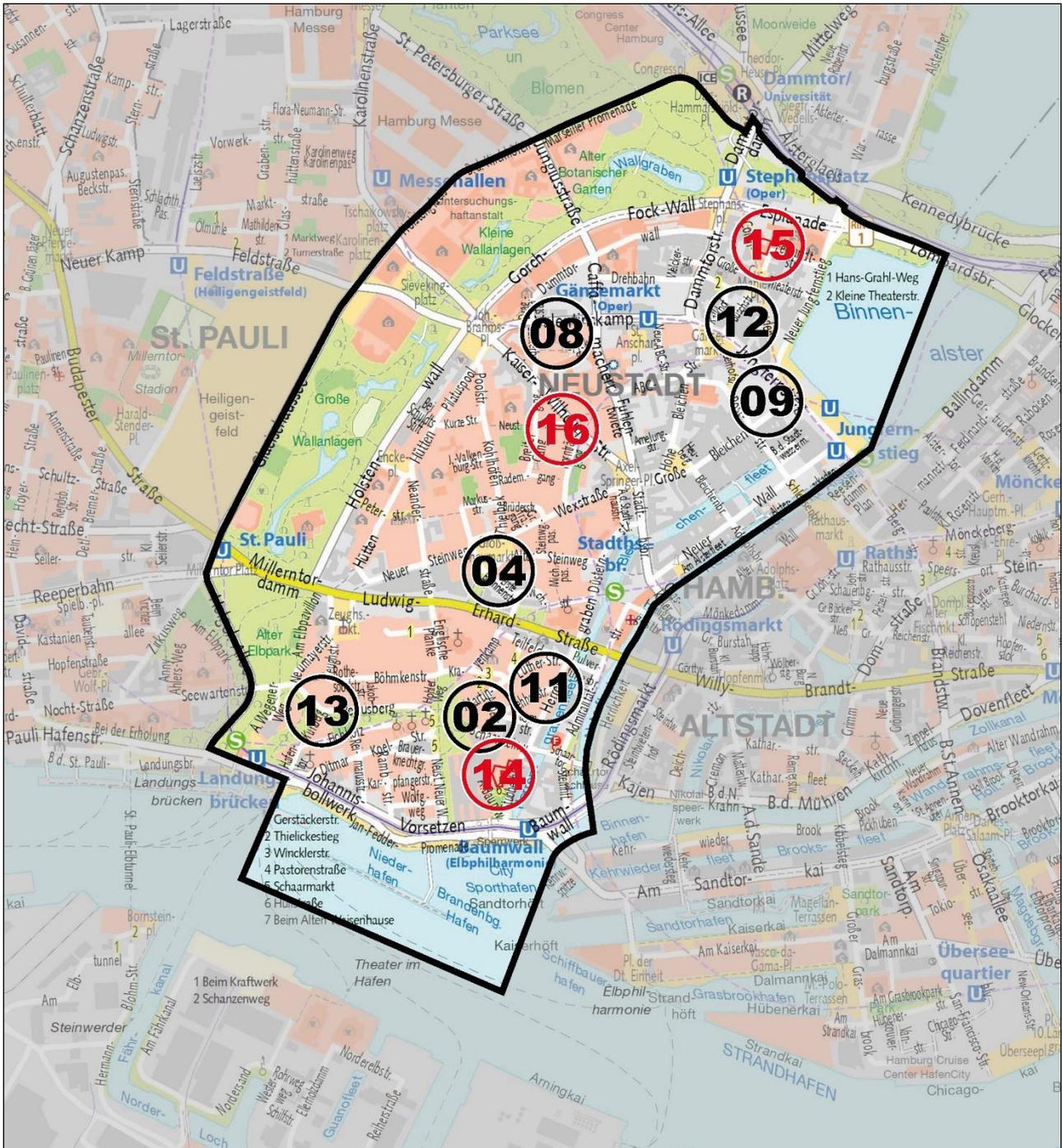
Größe in ha	0,24
WE-Zahl insgesamt	In Abstimmung
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in zentraler Lage südlich der Willy-Brandt-Straße in geringer Entfernung zur Speicherstadt und dem Zollkanal, nahe der Straße Bei den Mühren</li> <li>- Bürogebäude; derzeitiger Nutzer: Statistikamt Nord</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten (Citylage)</li> <li>- Schulen und Kitas in der Neustadt und der HafenCity vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung über die U-Bahn-Stationen Meißberg und Rödingsmarkt, die jeweils in rd. zehn Minuten fußläufig erreichbar sind</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>- Nicht erforderlich</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 22 von 1980 Festsetzung: Kerngebiet, sieben bis neun Vollgeschosse, geschlossene Bauweise</li> <li>- Textbebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 von 2011 Festsetzung: Umwandlung in Kerngebiet nach BauNVO, Lärmfestsetzungen für Wohnungen</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Innenstadt, insbesondere der Altstadt, als Wohnstandort</li> <li>- Erhalt und Umnutzung des denkmalgeschützten Kontorhauses „Gotenhof“</li> <li>- Mischnutzung gewerbliches und reines Wohnen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noch in Abstimmung</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung erster konzeptioneller Überlegungen zum städtebaulichen und Nutzungskonzept beim Bezirksamt Hamburg-Mitte, der Behörde für Kultur und Medien und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgt</li> <li>- Weitere Abstimmungen zum städtebaulichen und Nutzungskonzept mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, der Behörde für Kultur und Medien und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erforderlich</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für Wohnnutzung gut geeignet</li> <li>- Die Stärkung der Wohnnutzung in der südlichen Altstadt ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel des Bezirksamts Hamburg-Mitte</li> <li>- Umbau eines unter Denkmalschutz (auch die innere Struktur) stehenden Kontorgebäudes von einer Büro- hin zu einer Wohnnutzung</li> <li>- Planungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtliche Rahmenbedingungen sind im Zuge der Konkretisierung der Planung in Klärung</li> <li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe</li> </ul>

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Neustadt



### Neue Potenzialflächen 2024

- NS 14 Stubbenhuk 10
- NS 15 Colonnaden 72/Fehlandtstraße 46
- NS 16 Neustädter Straße 29/31

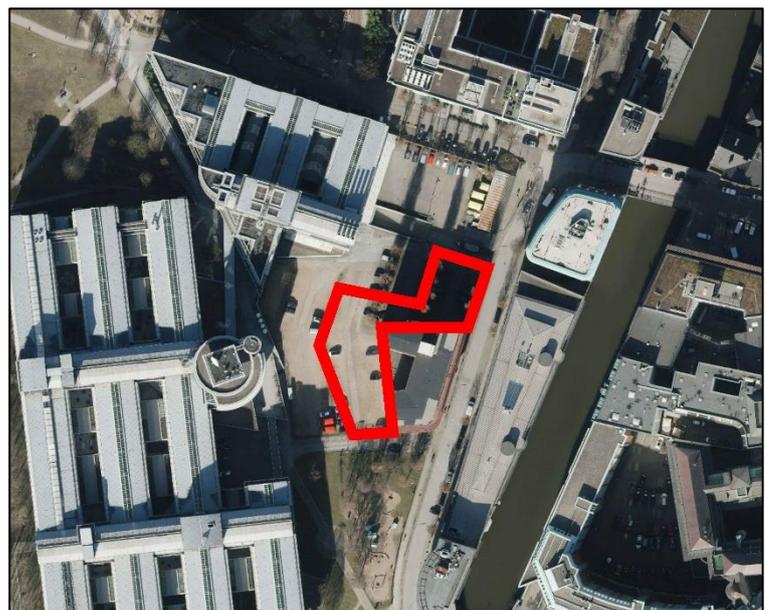
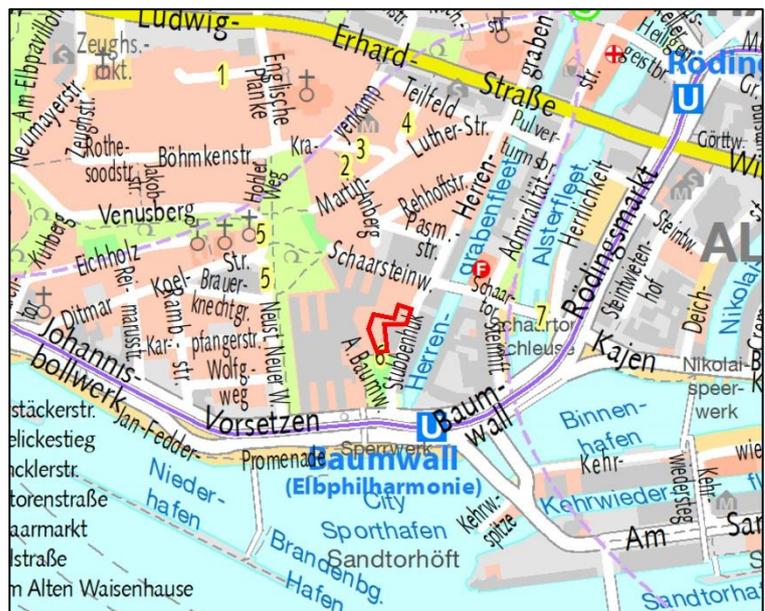
### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- |       |                  |       |                           |
|-------|------------------|-------|---------------------------|
| NS 02 | Scharsteinweg 14 | NS 11 | Ledigenheim Rehhoffstraße |
| NS 04 | Großneumarkt 50  | NS 12 | Gänsemarkt 50             |
| NS 08 | Gängeviertel     | NS 13 | Kuhberg/Venusberg         |
| NS 09 | Hamburger Hof    |       |                           |

NS 14 Projekt  
„Stubbenhuk 10“  
(Neustadt)

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,16
WE-Zahl insgesamt	112
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



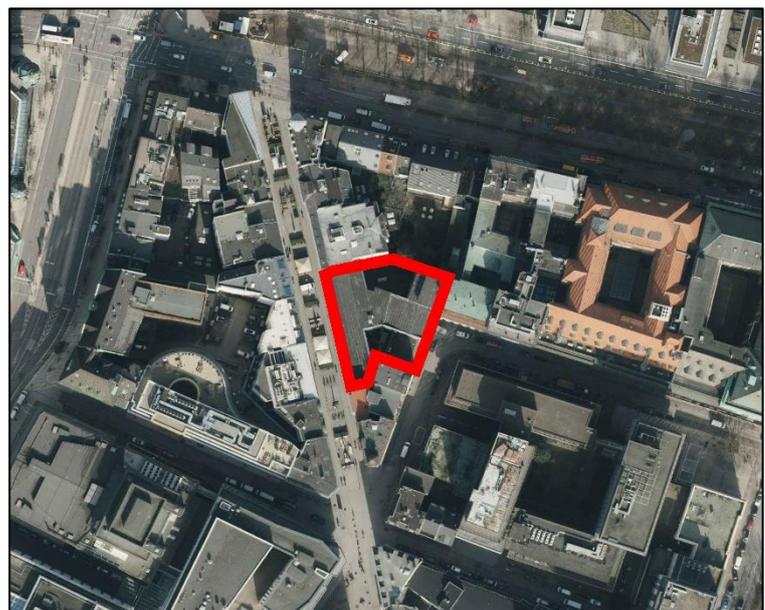
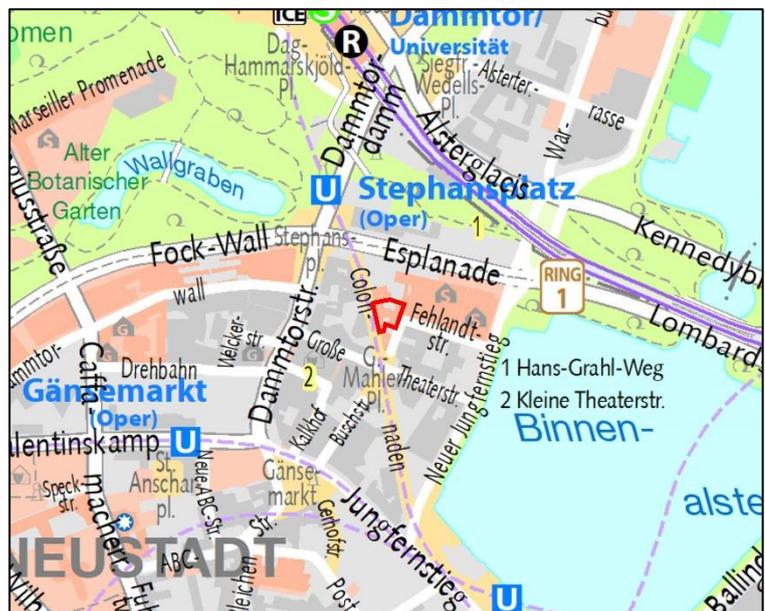
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in zentraler, stadträumlich exponierter Lage in der südlichen Neustadt in geringer Entfernung zum Baumwall und grenzt unmittelbar an das denkmalgeschützte Kontorhaus Stubbenhuk 10 („Getreideheberhaus“) an</li> <li>- Private Verkehrsfläche, ebenerdige Stellplatzfläche</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung vorhanden</li> <li>- Kitas vor Ort vorhanden, Schulen befinden sich in der nördlichen Neustadt</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Baumwall ist in 3 Min. fußläufig erreichbar)</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 34 von 1986 Festsetzungen: Kerngebiet, fünf bis sieben Vollgeschosse, GRZ 1,0, GFZ 3,3, Baugrenzen, geschlossene Bauweise, an der Hullstraße Traufhöhe 16,15 m über Gehweg, Denkmalschutz</li> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/ Neustadt 49 von 2011</li> <li>- Festsetzungen zum Lärmschutz</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung eines kompakten Bebauungsblocks durch maßstäbliche Ergänzung des Gebäudes Stubbenhuk 10 entlang dessen bestehender Brandwände im Nord- und Südwesten</li> <li>- Gewerbliche EG-Nutzungen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen, 34 Mietwohnungen öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Zielgruppen</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>- Workshopverfahren zur Entwicklung eines Masterplans für das Gesamtareal Am Baumwall (ehemals Gruner+Jahr) zwischen Vorhabenträger, Architekt, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt 2021 abgeschlossen</li> <li>- Baugenehmigung erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Standort ist aufgrund seiner zentralen und gleichzeitig geschützten Lage sehr gut für Wohnnutzungen geeignet</li> <li>- Die Fläche grenzt direkt an ein zusammenhängendes Wohngebiet</li> <li>- Öffentliche Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Schaarmarkt/Michelwiese)</li> <li>- Anbau an Baudenkmal</li> <li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe</li> <li>- Im Landschaftsprogramm wird verdichteter Stadtraum dargestellt und das Entwicklungsziel Entwicklung des Naturhaushalts auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verfolgt, daher sollte der rasterartige Baumbestand (nördliche Fläche) von einer baulichen Entwicklung freigehalten werden.</li> </ul>

**NS 15 Projekt**  
**„Colonnaden 72 /**  
**Fehlandtstraße 46“**  
**(Neustadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,13
WE-Zahl insgesamt	12
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



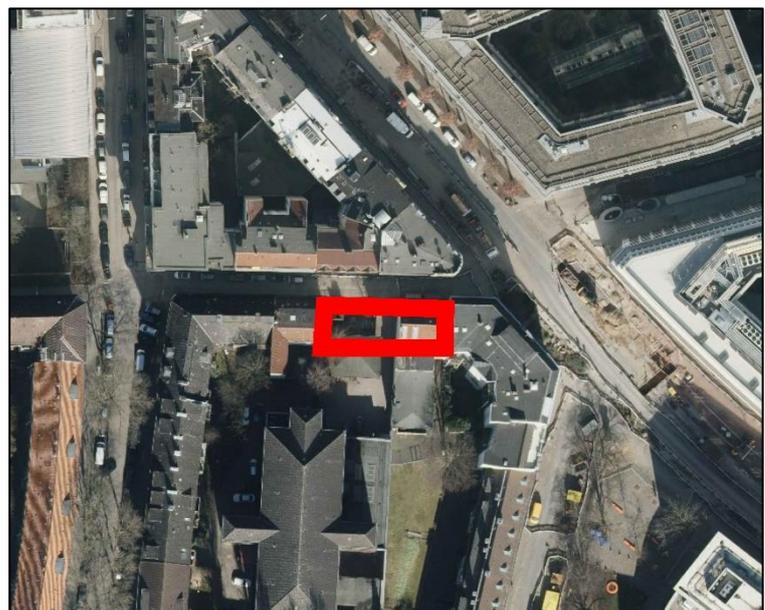
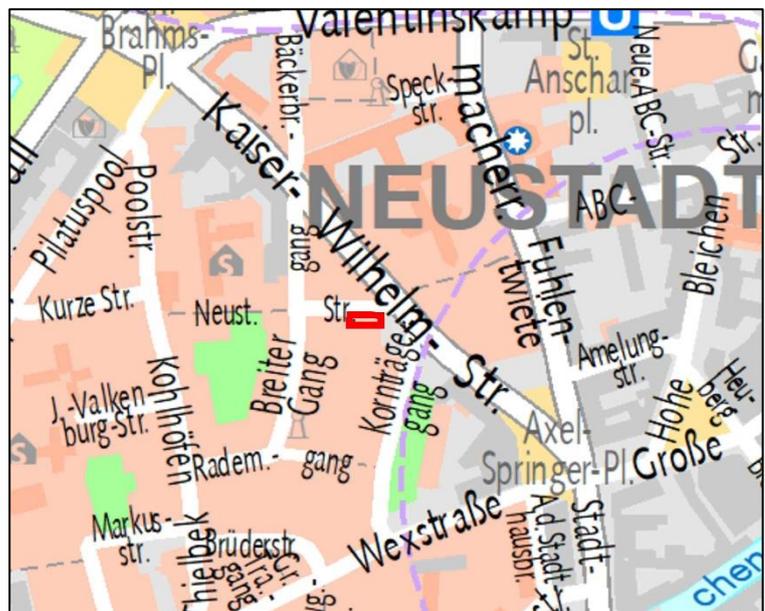
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in zentraler Lage im Nordwesten der Innenstadt zwischen der Einkaufsstraße Colonnaden und der Fehlandtstraße</li> <li>- Vier- bis sechsgeschossige Bürogebäude, Ladengeschäfte im EG</li> </ul>
Infrastruktur	<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 Stephanplatz ist in 2 Min. fußläufig erreichbar)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Neustadt 12 von 1964 Festsetzung: Kerngebiet, vier Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 2,0, straßenseitige Baulinie</li> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 von 2011</li> <li>- Festsetzungen zum Lärmschutz</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben ist Teil der Gesamtplanung für die Neuentwicklung des Standortes Colonnaden 72/Fehlandtstraße 46</li> <li>- Abbruch der bestehenden Bebauung und Neubau eines Geschäftshauses mit Ladengeschäften im EG und Wohnungen in der Kopf-/Dachzone; sensible Einfügung des Neubaus in den gründerzeitlichen Bebauungskontext</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Miet- und Eigentumswohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Zielgruppen
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauliches Werkstattverfahren in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt Ende 2022 abgeschlossen</li> <li>- Laufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor, Denkmalschutzamt, Vorhabenträger und Architekten</li> <li>- Laufendes Vorbescheidsverfahren</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 Bezirksamtes Hamburg-Mitte</li> <li>- Colonnaden und Büschstraße sind aufgrund ihrer zentralen und dennoch geschützten Lage in besonderer Weise für das Wohnen geeignet</li> <li>- Umgang mit dem gründerzeitlichen Bebauungskontext</li> <li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe</li> </ul>

**NS 16 Projekt**  
**„Neustädter Straße**  
**29/31“**  
**(Neustadt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

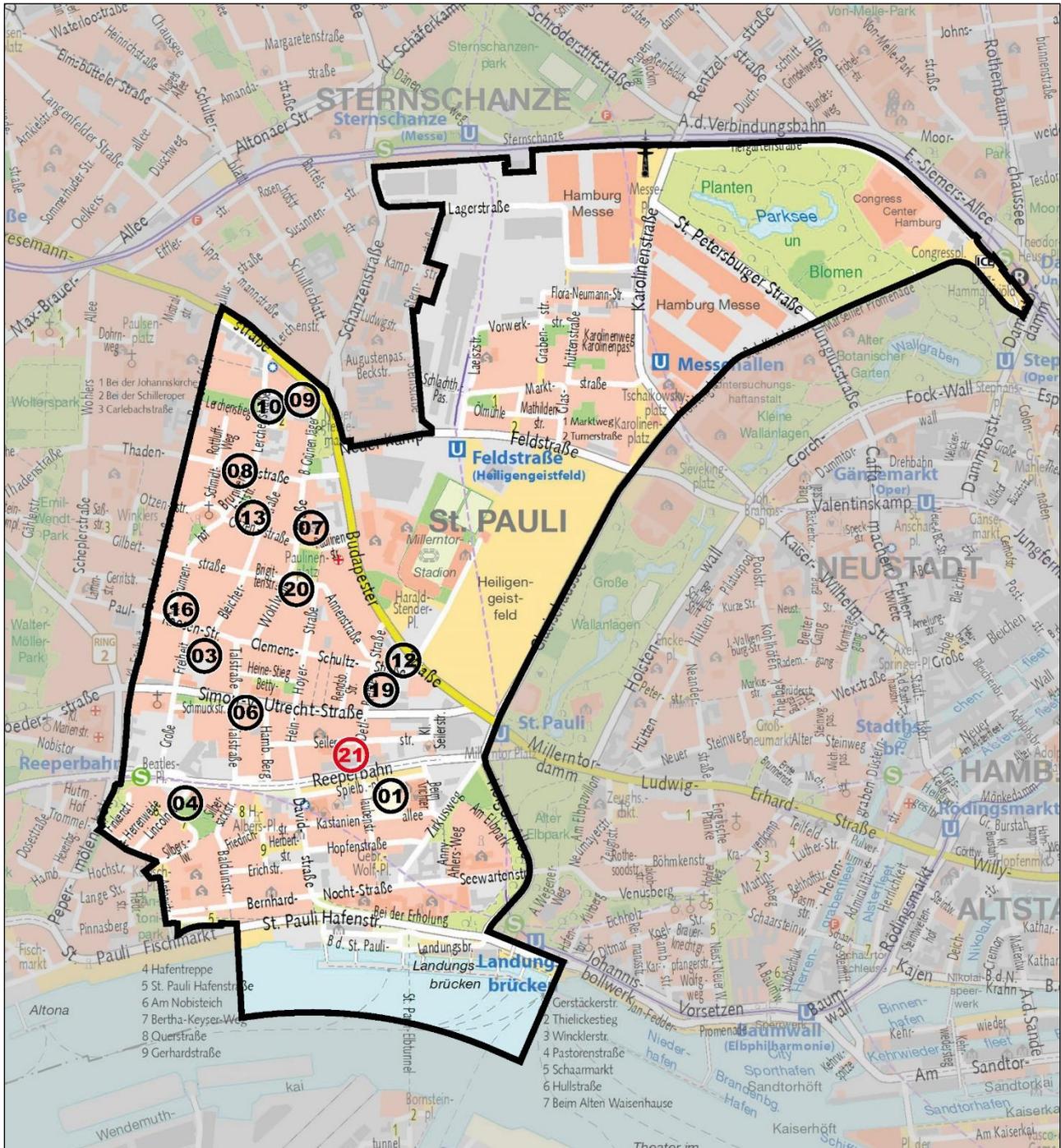
Größe in ha	0,015
WE-Zahl insgesamt	33
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt im Wohngebiet der westlichen Neustadt in unmittelbarer Nähe zur Kaiser-Wilhelm-Straße</li> <li>- Viergeschossiges Wohnhaus (Nr. 29), eingeschossiges Waschhaus der Obdachlosenunterkunft „Pik As“ (Nr. 31).</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung am Großneumarkt und in seinem Umfeld vorhanden</li> <li>- Kitas und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U2 Gänsemarkt und Metrobus)</li> <li>- Anbindung an die B4 und das weitere übergeordnete Straßennetz über Kaiser-Wilhelm-Straße/Holstenwall/Glacischaussee</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustufenplan Innenstadt von 1955 Festsetzung: Wohngebiet, vier Vollgeschosse</li> <li>- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 von 2011</li> <li>- Festsetzungen zum Lärmschutz</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben ist Teil der Gesamtplanung zur Sanierung und Erweiterung der Obdachlosenunterkunft „Pik As“</li> <li>- Abbruch des bestehenden Waschhauses sowie des Wohngebäudes Neustädter Straße 29 und Schließung des an dieser Stelle geöffneten Blockrandes mit einem sechsgeschossigen Neubau</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, öffentlich gefördert</li> <li>- Unentgeltliches Wohnen für ehemalige Wohnungslose, d. h. keine öffentlich geförderten Mietwohnungen im konventionellen Sinne</li> <li>- Rollstuhlgerechte Gestaltung aller Wohneinheiten</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungslose junge Menschen</li> <li>- Wohnungslose Senioren</li> </ul>
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Abstimmung des städtebaulichen und hochbaulichen Entwurfs zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bauherr und Architekt</li> <li>- Der Abbruch wurde genehmigt und wird seit Herbst 2023 umgesetzt</li> <li>- Das Bauantragsverfahren für den Neubau läuft aktuell.</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte, gut erschlossene Lage</li> <li>- Die Nähe zu den Wallanlagen sowie zum Großneumarkt schafft eine optimale Anbindung an das umgebende Stadtquartier; schnelle Erreichbarkeit von Naherholungsflächen</li> <li>- Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar</li> <li>- Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Nördliche Neustadt</li> </ul>

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



### Neue Potenzialfläche 2024

SP 21 Detlev-Bremer-Straße 56

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

SP 01 Paloma-Viertel, ehem. Esso-Häuser

SP 03 Große Freiheit 70

SP 04 Lincolnstraße/Bertha-Keyser-Weg

SP 06 Simon-von-Utrecht-Straße

SP 07 Wohlwillstraße (Gewerbeschule)

SP 08 Brunnenhofstraße 5

SP 09 Bei der Schilleroper

SP 10 Schilleroper

SP 12 Budapest Straße/Clemens-Schultz-Straße

SP 13 Bleicherstraße 71

SP 16 Paul-Roosen-Straße 24

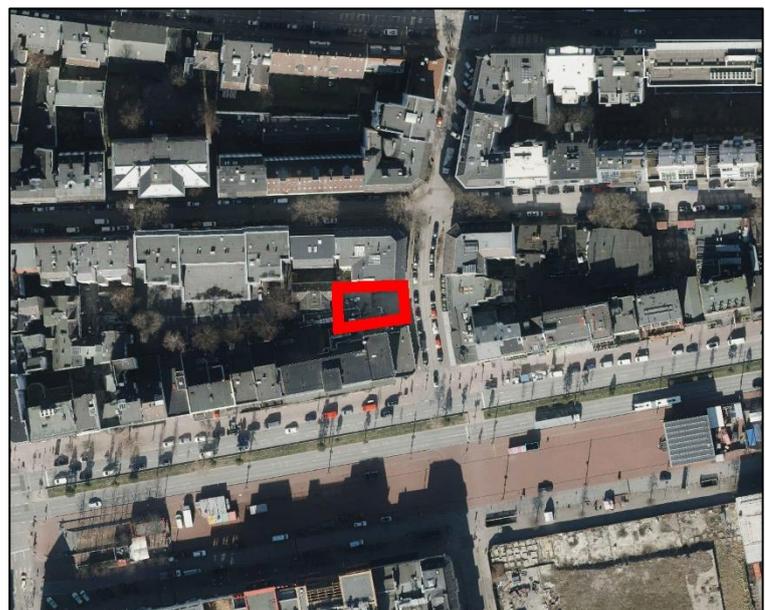
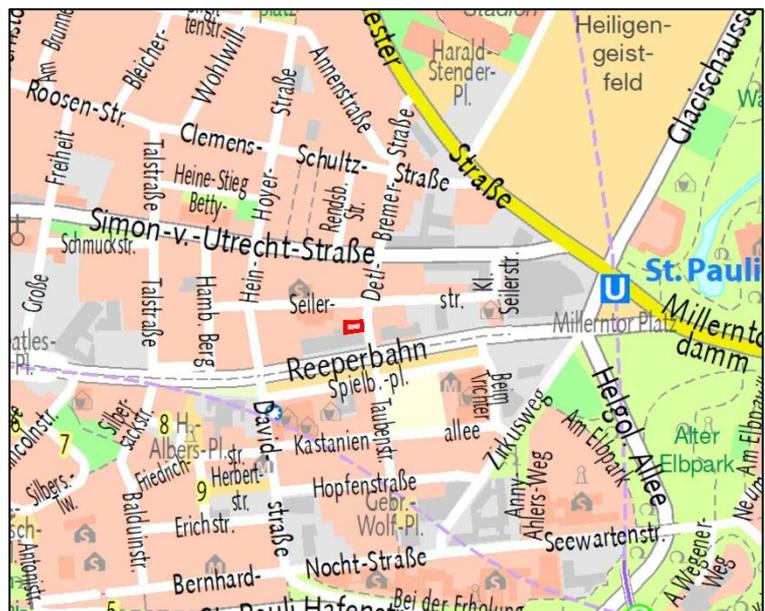
SP 19 Detlev-Bremer-Straße 25/27

SP 20 Paulinenplatz 2-4

**SP 21 Projekt  
„Detlev-Bremer-  
Straße 56“  
(St. Pauli)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

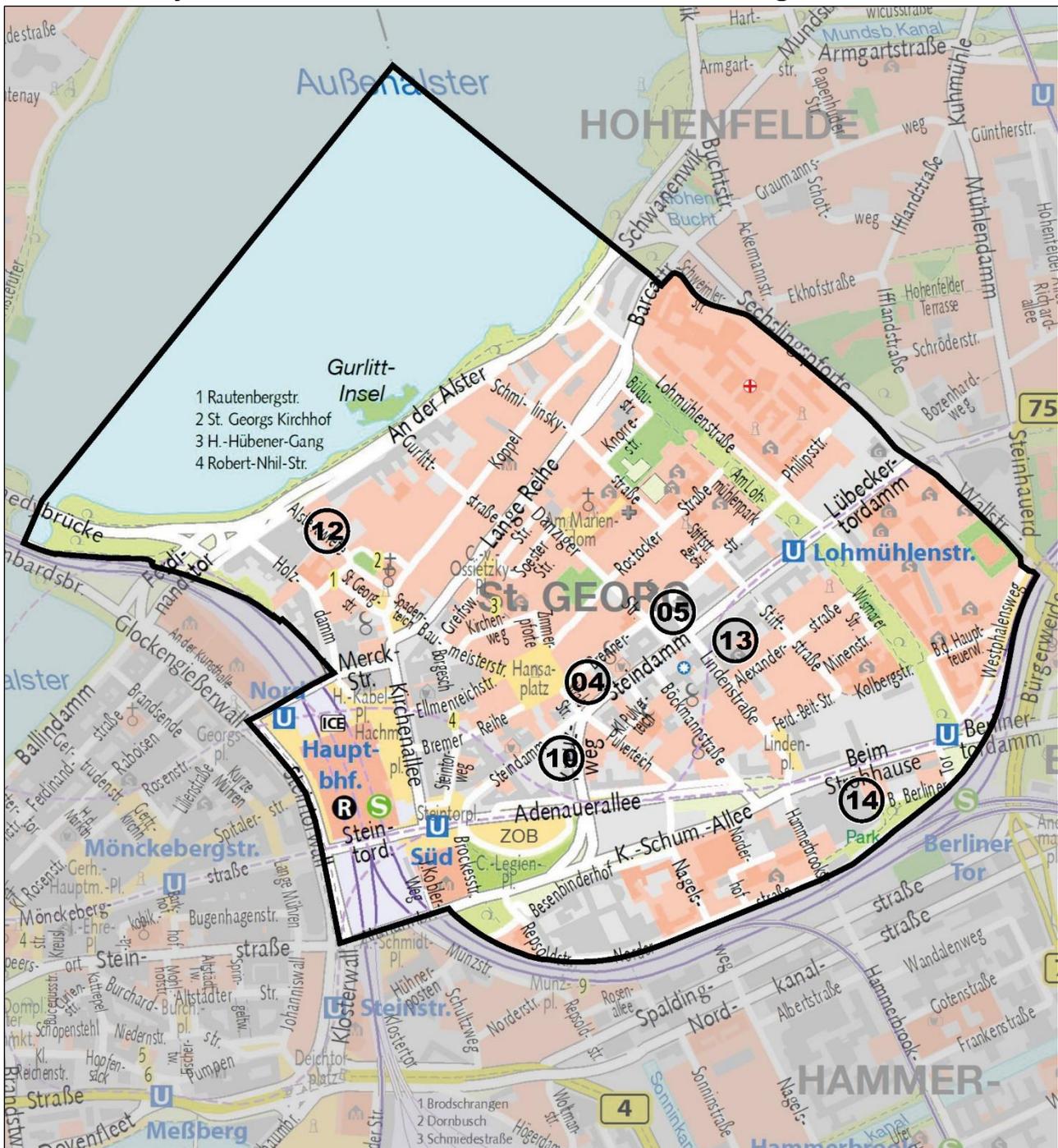
Größe in ha	0,03
WE-Zahl insgesamt	20 (in Abstimmung)
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt unmittelbar nördlich der Reeperbahn an der Detlev-Bremer-Straße</li> <li>- Betriebs-, Lager- und Entsorgungsflächen für den benachbarten Hotelbetrieb Reeperbahn 46-52, teilweise eingeschossiges Betriebsgebäude</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 an die Bundesstraße B4 über die Reeperbahn</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, vier Vollgeschosse</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben ist Teil der Gesamtplanung für den Ersatzneubau des Hotelgebäudes Reeperbahn 46-52</li> <li>- Abbruch des bestehenden eingeschossigen Betriebsgebäudes Detlev-Bremer-Straße 56 und Schließung des an dieser Stelle geöffneten Blockrandes mit einem siebengeschossigen Wohnungsneubau</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>- Angestellte des Hotelbetriebs Reeperbahn 46-52</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>- Seit 2019 Abstimmungsgespräche zwischen Bezirksamt Hamburg-Mitte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung / Fachamt Bauprüfung, Oberbaudirektor, Denkmalschutzamt, Vorhabenträger und Architekt zur städtebaulichen und funktionalen Konzeption der Gesamtplanung für Hotel- und Wohngebäude</li> <li>- Stellung Antrag auf Vorbescheid für Mitte 2024 angestrebt</li> <li>- Beginn Abbruch für 2025 angestrebt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage und des dichten Infrastrukturangebots besonders für Wohnnutzungen geeignet, liegt jedoch im Einflussbereich des Entertainment-Distrikts Reeperbahn mit seinen diversen Störpotenzialen; vor diesem Hintergrund Adressierung für Mitarbeiter des Hotels</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli</li> </ul>

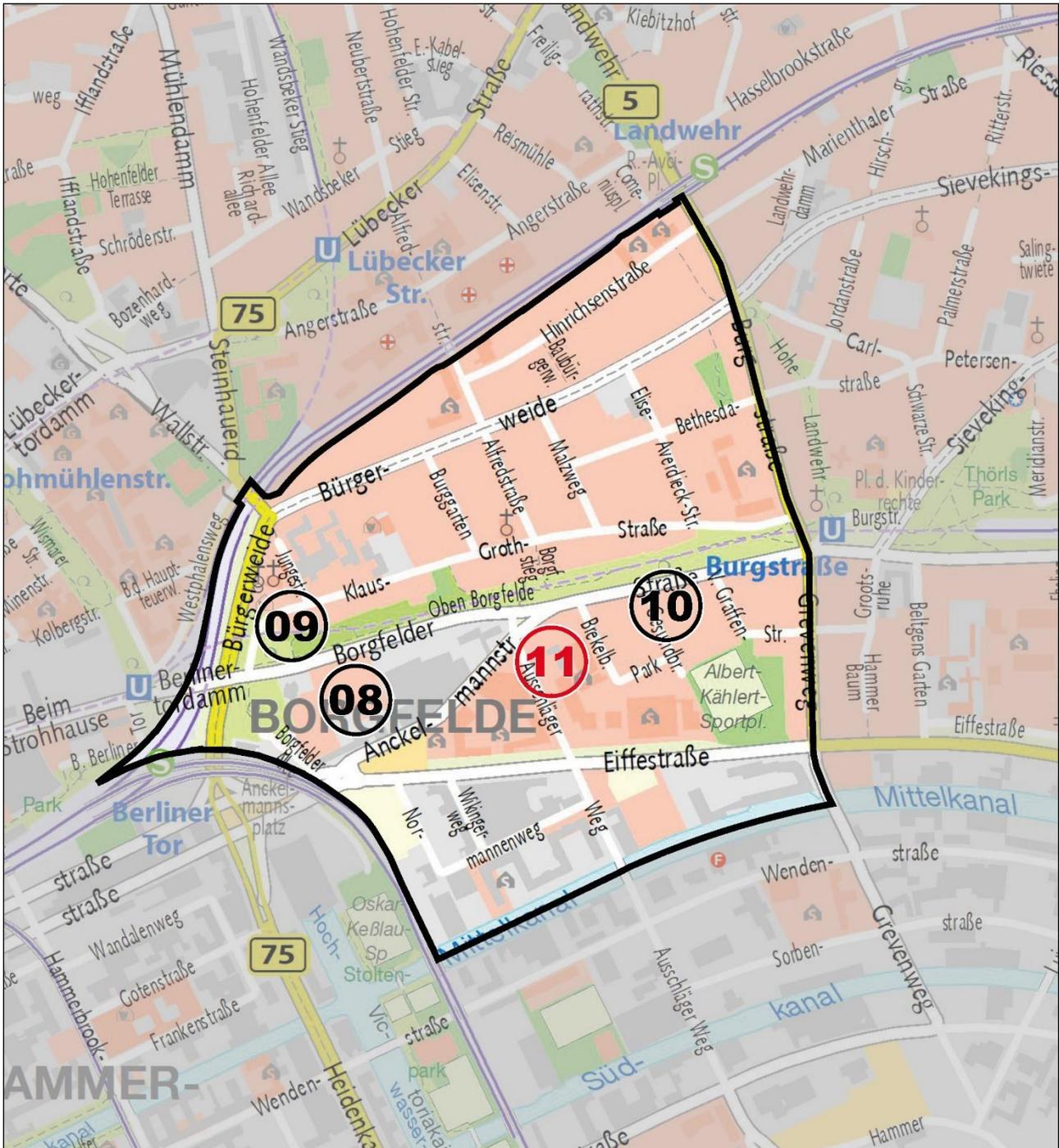
## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil St. Georg



### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- SG 04 Brennerstraße 6-10
- SG 05 Steindamm/Brennerstraße
- SG 10 Kreuzweg 11
- SG 12 Wohnungsbau Atlantic
- SG 13 Steindamm 94
- SG 14 Berliner Tor/Beim Strohhause

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Borgfelde



### Neue Potenzialflächen 2024

BO 11 Brekelbaums Park

### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

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

BO 09 Klaus-Groth-Straße 6

BO 10 Beim Gesundbrunnen 1

**BO 11 Projekt  
„Brekelbaums Park“  
(Borgfelde)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,28
WE-Zahl insgesamt	70
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2024
Innenentwicklung	ja

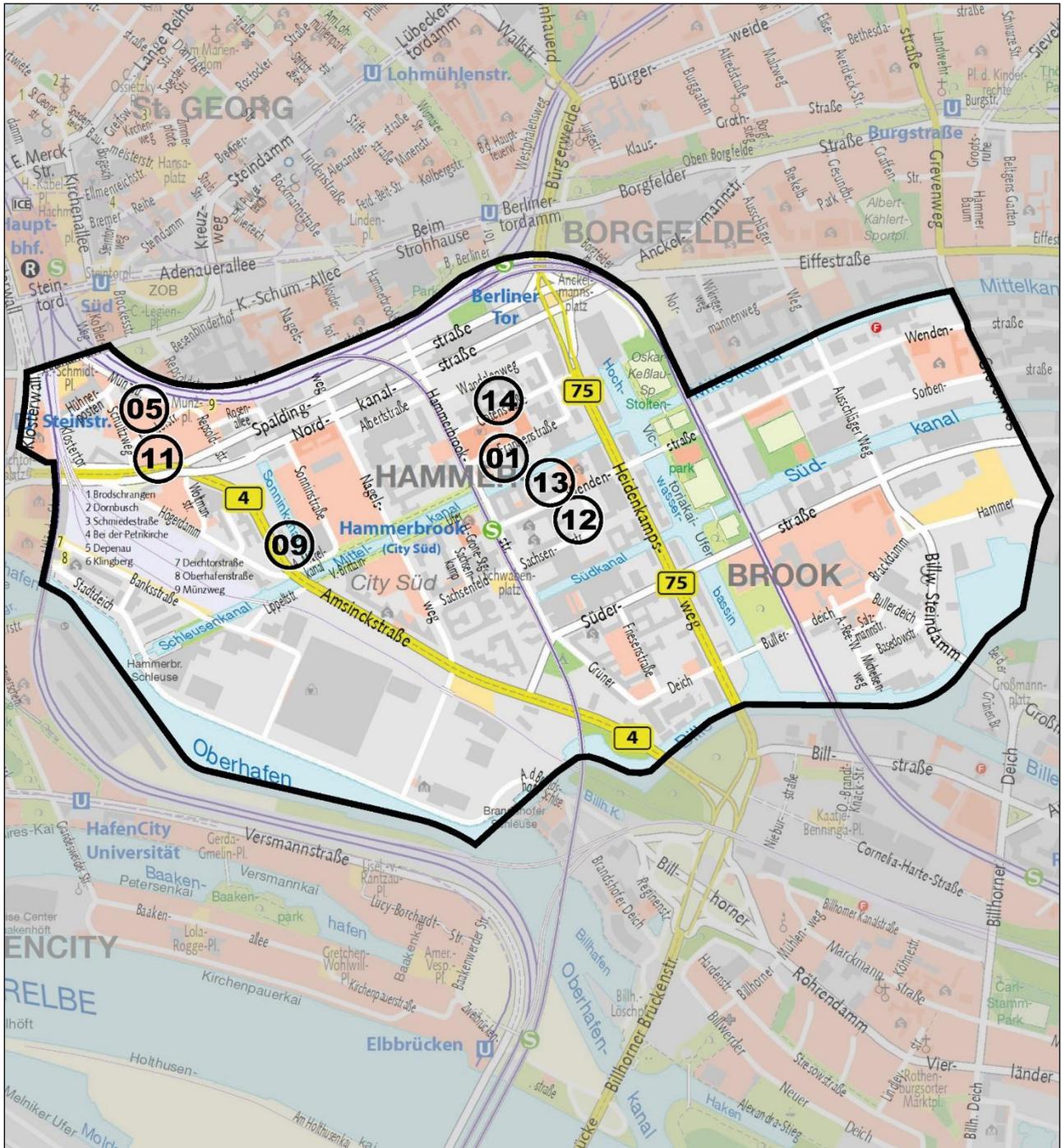


<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt zwischen den Straßen Brekelbaums Park, Ausschläger Weg, südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Borgfelder Straße auf dem ehemaligen Gelände der Staatlichen Gewerbeschule Ernährung und Hauswirtschaft</li> <li>- Die bestehenden Schulbauten wurden in Hinblick auf die städtebauliche Neuordnung des Schulstandortes inzwischen abgebrochen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten durch Discounter und Vollsortimenter an der nahen Carl-Petersen-Straße und das SB-Warenhaus Beim Strohause 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird über Wege- und Leitungsrechte auf dem südlich angrenzenden Schul- bzw. Campusgelände erfolgen</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführungsplan D33 von 1954</li> <li>Festsetzung: Bleibende Fläche für besondere Zwecke (Schule)</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben ist Teil der Gesamtplanung zur städtebaulichen Neuordnung des Geländes der früheren Staatlichen Gewerbeschule Ernährung und Hauswirtschaft</li> <li>- Geplant ist der Neubau des Campus für die 2020 neu gegründete Berufliche Hochschule Hamburg (BHH) und eine optionale weitere Hochschule sowie zwei Wohngebäude für Berufsschüler und Auszubildende</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- 100% geförderter Mietwohnungsbau</li> <li>- 180 Wohnheimplätze, die sich auf rd. 70 Zwei- bis Vier-Personen-Appartements</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berufsschüler, Auszubildende, (Dual) Studierende</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft.</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Mehrfachbeauftragung im Auftrag von Schulbau Hamburg in enger Abstimmung mit dem Oberbaudirektor und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Ende 2020 abgeschlossen</li> <li>- Fortlaufende Qualifizierung des prämierten Beitrags zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Oberbaudirektor, Vorhabenträger und Architekten</li> <li>- Abbruch der Gebäude der Gewerbeschule abgeschlossen</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte und gleichzeitig (teilweise) lärmgeschützte Lage in zweiter Bebauungsreihe</li> </ul>

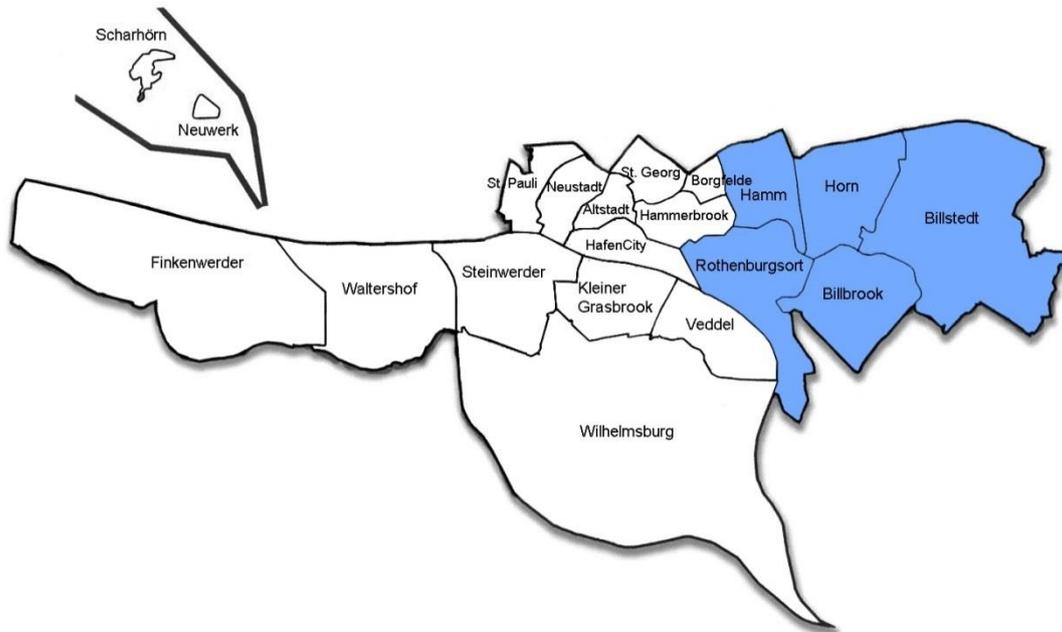
- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aus vier Abschnitten bestehende Baumreihe ist zu berücksichtigen, die sich vom Brekelbaumpark bis zum Ausschläger Weg erstreckt</li><li>- Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage gut für eine Nachverdichtung geeignet und trägt zur weiteren Profilierung des Wohn- und (Aus-)Bildungsstandorts Borgfelde bei</li><li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe</li></ul> |
|--|---|

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Hammerbrook



### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

HB 01	Textplanänderung Hammerbrook-Ost	HB 12	Wendenstraße 14-16
HB 05	Münzviertel (Gehörlosenschule)	HB 13	Wendenstraße 25-29
HB 09	Amsinckstraße 45	HB 14	Gotenstraße 13
HB 11	Amsinckstraße/Norderstraße		



## 4.3 Der Osten

Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook

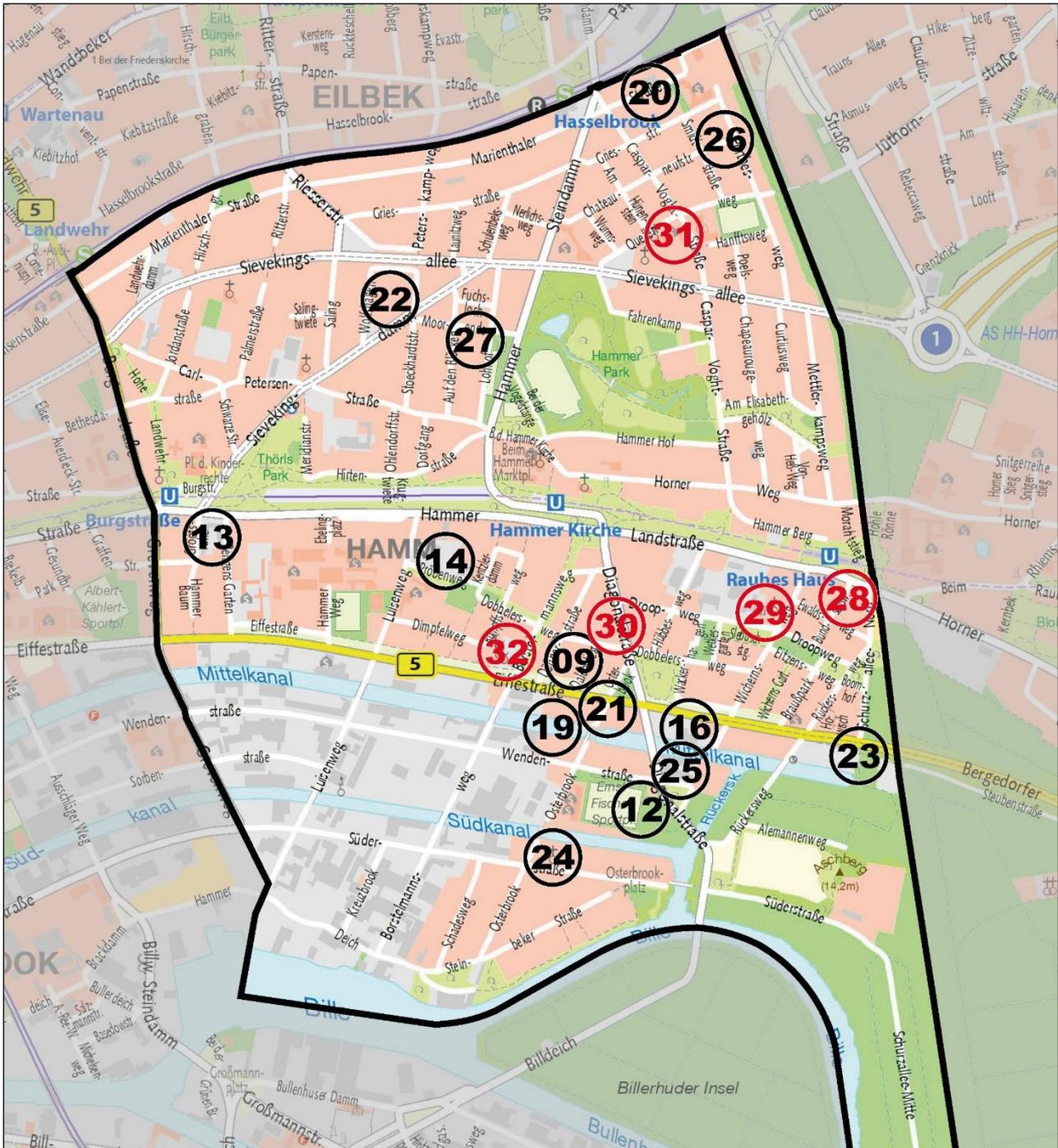
## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen sowie Suchräume im Stadtteil Rothenburgsort



### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

RO 03	Städtebauliche Neuordnung „Östliche“ Autobahnrohren	RO 12	Marckmannstraße/Thiedingreihe
RO 04	Billwerder Neuer Deich	RO 13	Rothenburgsorter Marktplatz
RO 06	Vierländer Damm/Thiedingreihe	RO 14	Billhorner Röhrendamm 108-132
RO 07	Vierländer Damm/Freihafenstraße	RO 15	Marckmannstraße 129
RO 08	Billhorner Röhrendamm 145-151	RO 16	Billhorner Mühlenweg 13a-c
RO 09	Vierländer Damm 62-92	RO 17	Marckmannstraße 18
RO 11	Billhorner Kanalstraße/Marckmannstraße	RO 18	Marckmannstraße/Billhorner Röhrendamm

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



### Neue Potenzialflächen 2024

- HM 28 Schurzallee-Nord 4
- HM 29 Wichernsweg 16 / Droopweg 33
- HM 30 Diagonalstraße 28
- HM 31 Quellenweg 10
- HM 32 Borstelmannsweg 62-68

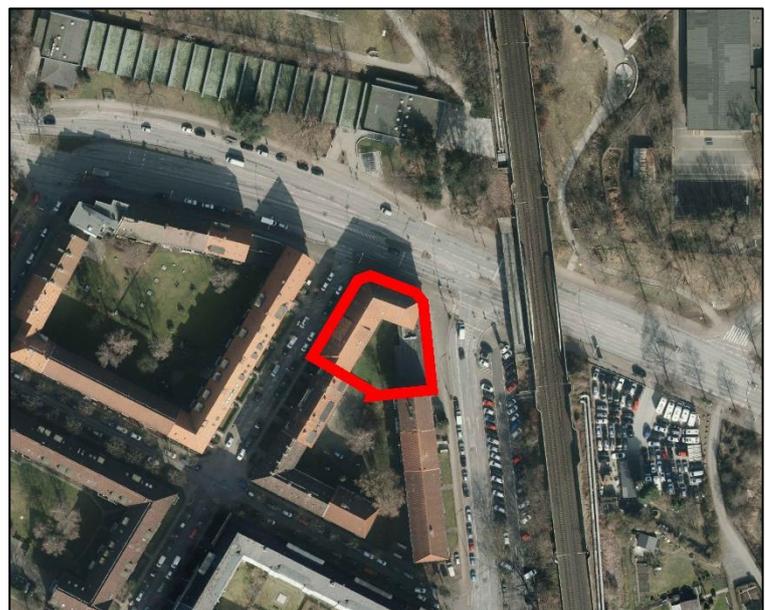
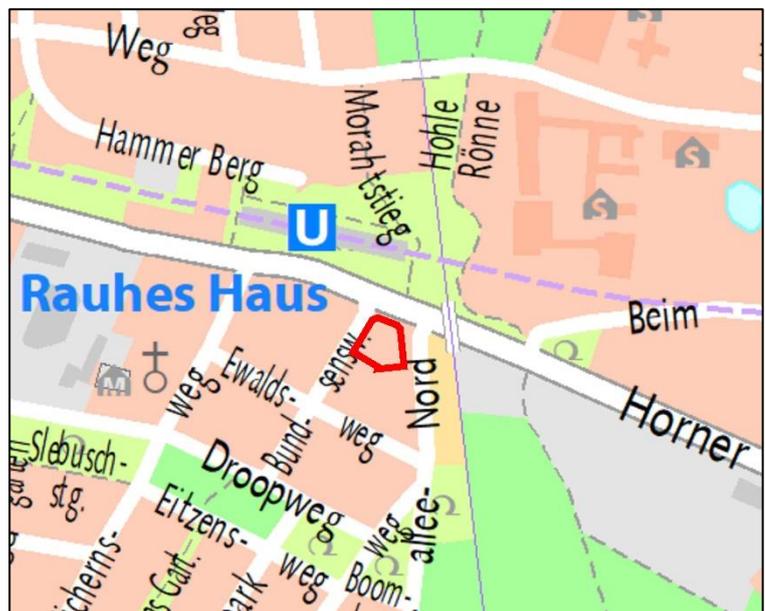
### **Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)**

- HM 09 Dalenstieg 2-8, Dobbelerweg
- HM 12 Osterbrookhöfe
- HM 13 Hammer Landstraße 12/ Grootruhe 2-6/ Beltgens Garten 2
- HM 14 Präbenweg
- HM 16 Eiffestraße 638
- 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

**HM 28 Projekt**  
**„Schurzallee-Nord 4**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,14
WE-Zahl insgesamt	ca. 33
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2026
Innenentwicklung	ja



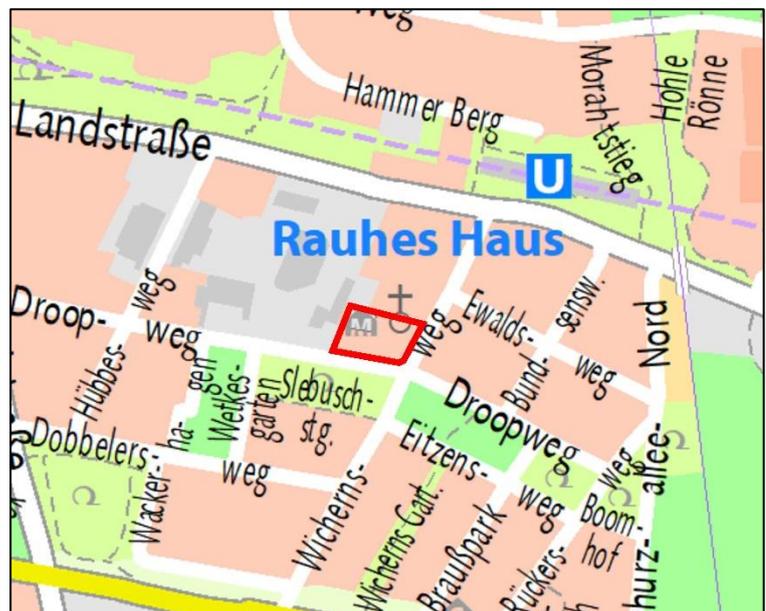
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	- Die Fläche liegt südlich Hammer Landstraße, östlich grenzt die Güterumgehungsbahn an, im Norden die U-Bahn-Station Rauhes Haus
Infrastruktur	- Nahversorgung durch Einkaufsmöglichkeiten direkt angrenzend an der Hammer Landstraße, der Eiffestraße sowie im näheren Umfeld durch das EKZ Horner Rennbahn gewährleistet - Kitas, Schulen und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe - Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn- und Bus-Haltestelle Rauhes Haus direkt gegenüber) - Direkte Anbindung an die B5 Eiffestraße sowie über die B5 Bergedorfer Straße an die Autobahn A1
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord von 1955 Festsetzung: W4g

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Neubau eines Wohnhauses anstelle des bestehenden eingeschossigen Ladengebäudes im direkten Anschluss an das südlich angrenzende Nachbarhaus, Aufnahme von First- und Trauflinie in Form eines Steildaches
Art des Wohnens	- Geschosswohnungsbau - Frei finanzierte Mietwohnungen
Zielgruppen / Haushalte	- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	- Erteilter Vorbescheid aus August 2022 - Anstehendes Baugenehmigungsverfahren
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	- Integrierte Lage - Für eine Nachverdichtung gut geeignet - Lärmeinwirkung durch die Hammer Landstraße ist über bauliche Schallschutzmaßnahmen zu lösen - Lage am nördlichen Ende eines spitzwinkelig zulaufendes Bau-blocks, Nachweis von Kinderspielflächen ggf. schwierig - Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm - Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe

**HM 29 Projekt**  
**„Wichernsweg 16/  
 Droopweg 33“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,28
WE-Zahl insgesamt	ca. 20
Eigentümer:in	Evang.-Lutherische Kirche
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2026
Innenentwicklung	ja



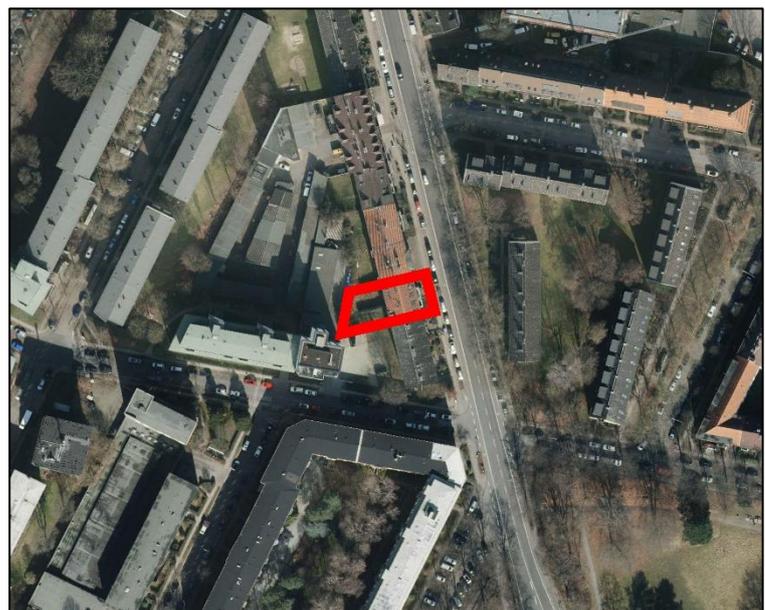
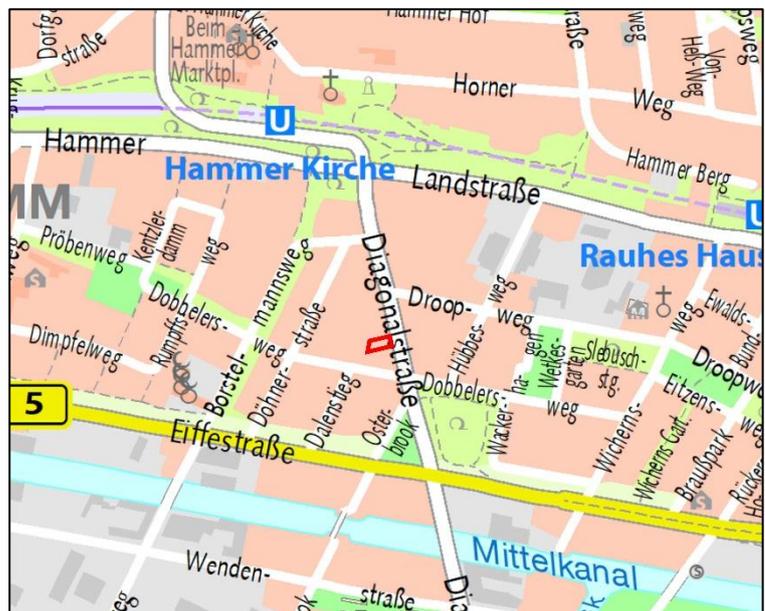
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt westlich der Kreuzung Droop- und Wichernsweg, südlich der Hammer Landstraße</li> <li>- Kirche, Pastorat und Bunkermuseum</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gesichert durch Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hammer Landstraße/ Güterbahnbrücke</li> <li>- Schulen und Sportanlagen befinden sich in der Nähe, Kita-Versorgung ausbaufähig</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U- Bahn-Station Rauhes Haus innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung mit Anschluss an die Bundesstraße B5 (Bergedorfer 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 Hamm-Mitte 1 von 1965</li> <li>Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf, besondere Zweckbestimmung Kirche und Pastorat</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau eines Wohnhauses anstelle des noch bestehenden Pastorats unter Bezug auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Zeilenbebauung aus den 1930er- und 50er-Jahren</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>- Alle Bevölkerungsgruppen, überwiegend 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>- Erstes Vorgespräch im März 2023 im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit der Kirche erfolgt; weitere Abstimmungsgespräche in Vorbereitung</li> <li>- Auf dieser Basis ist ein Vorbescheidsantrag einzureichen</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 einen denkmalgeschützten Bunker</li> <li>- Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands, der sich insbesondere im Nordwesten des Grundstücks im Bereich um den geschützten Röhrenbunker befindet</li> <li>- Lösung der Stellplatzproblematik ohne Beeinträchtigung von Spiel- und Freiflächen erforderlich</li> <li>- Nach vorliegenden Bohrdaten voraussichtlich keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.</li> <li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe</li> </ul>

**HM 30 Projekt**  
**„Diagonalstraße 28“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,05
WE-Zahl insgesamt	ca. 13
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2026
Innenentwicklung	ja



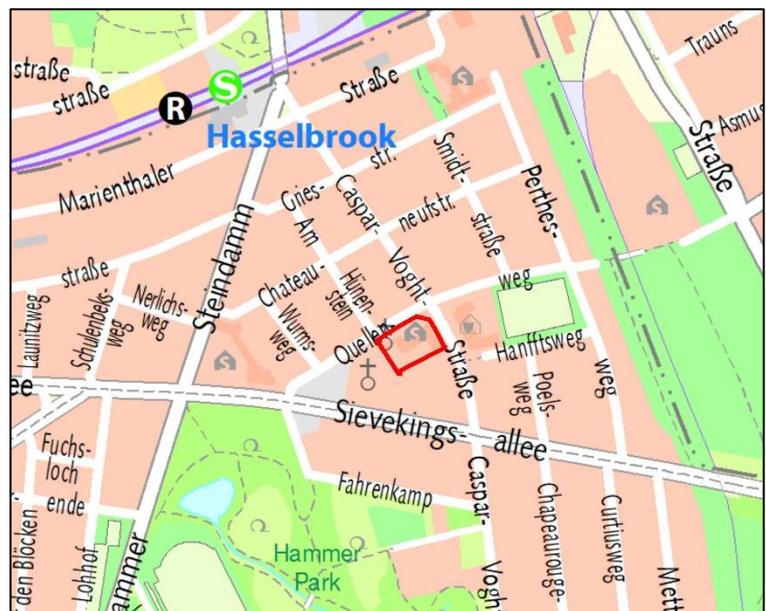
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nordwestlich des Rosengartens direkt an der Diagonalstraße</li> <li>- Wohnnutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung gesichert durch Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hammer Landstraße/ Güterbahnbrücke sowie Einzelhandelsmärkte am nahen Kreuzungspunkt Sievekingdamm/ Carl-Petersen-Straße</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportanlagen befinden sich in der Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U- Bahn-Station Hammer Kirche innerhalb von 5 Min. fußläufig erreichbar)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über den Hammer Steindamm und weiter über die Sievekingsallee an die Autobahn A 24 sowie direktem Anschluss Bundesstraße B5 (Bergedorfer Straße)</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Durchführungsplan D 110-A Hamm von 1960 Wohngebiet, 4-geschossig, geschlossene Bauweise

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstockung um zwei Stockwerke sowie Anbau im Innenhof</li> <li>- Nachverdichtung in Rückbesinnung auf die einst mit größerer Dichte ausgeführte, im 2. Weltkrieg zerstörte Gründerzeitbebauung</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Kleinere Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräche zum Vorhaben im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Jahr 2017 erfolgt</li> <li>- Vorbescheid für die Aufstockung im Mai 2023 erteilt, Vorbescheid für den Anbau wurde negativ beschieden. Hochbauliche Anpassungen sind erforderlich.</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Gut für eine Nachverdichtung geeignet</li> <li>- Hochwertige Qualifizierung der Spiel- und Gartenflächen als Ausgleich für der Verkleinerung durch den geplanten Querriegel erforderlich</li> <li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe.</li> </ul>

HM 31 Projekt  
„Quellenweg 10“  
(Hamm)

NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	in Abstimmung
Eigentümer:in	Evang. Lutherische Kirche
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



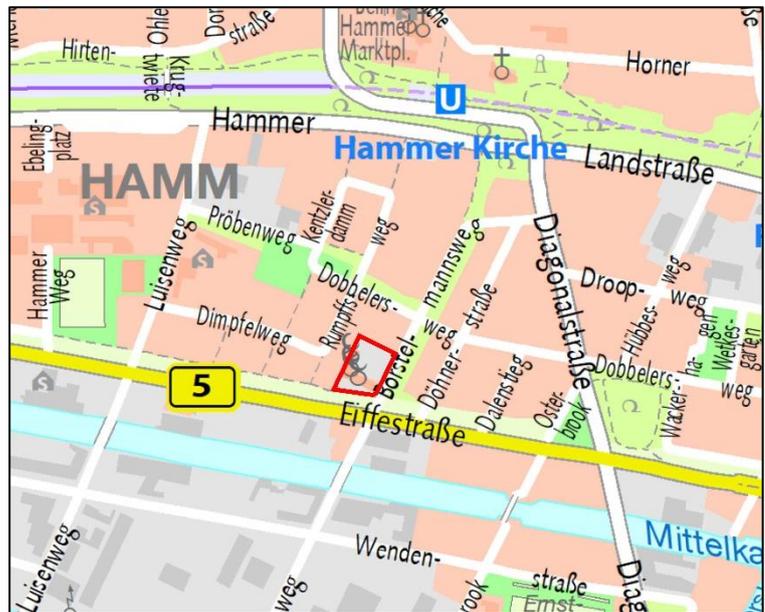
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich Sievekingsallee und westlich der John-Neumayer-Ballettschule, an der Kreuzung zur Caspar-Voght-Straße</li> <li>- Kirche, Schule, Kita, Wohnen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgung am Hammer Steindamm, Sievekingdamm sowie Nahversorgungszentrum nördlich der Bahnstrecke nach Lübeck in Wandsbek</li> <li>- Kitas, Schulen und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Quellenweg, Hammer Park)</li> <li>- S-Bahn Hasselbrook in 5 min, U-Bahn Haltestellen Hammer Kirche und Rauhes Haus in 7-10 min fußläufig erreichbar</li> <li>- Übergeordnete Verkehrsanbindung über die Sievekingsallee direkt an die A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Baustufenplan Hamm-Nord von 1955 Festsetzung: W2o

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss Bestand und Neubau zweier querverbundener Gebäude mit Schul- und Kita-Nutzung, gemeindliche Gemeinschaftsflächen sowie Wohnen</li> <li>- Straßenbegleitende Bebauung zur Stärkung der städtebaulichen Raumkante an der Straßenkreuzung Quellenweg/ Caspar-Voght-Straße</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau</li> <li>- Betreutes Wohnen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Senioren, Menschen mit Behinderung
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräch zwischen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Kirche und dem Fachamt Bauprüfung erfolgt, auf dieser Basis Überarbeitung der Objektplanung</li> <li>- Vorbescheidsantrag wird in 2024 verfolgt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Einbeziehung und Erhalt des prägenden Baumbestands, insbesondere der drei mächtigen Schwarzpappeln im Nordosten des Grundstücks</li> <li>- Lage im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm</li> <li>- Neubau neben bestehenbleibender Kirche und vorhandenem Bunker</li> <li>- Angesichts bestehenden Planungsrechts würde bei einem Neubau der Bestandsschutz für die vorhandenen Gemeindeflächen und Bildungseinrichtungen erlöschen. Im Zuge eines Neubaus muss das Wohnen gegenüber Gemeinde- und Bildungsnutzungen dominieren</li> </ul>

**HM 32 Projekt**  
**„Borstelmannsweg**  
**62-68“**  
**(Hamm)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

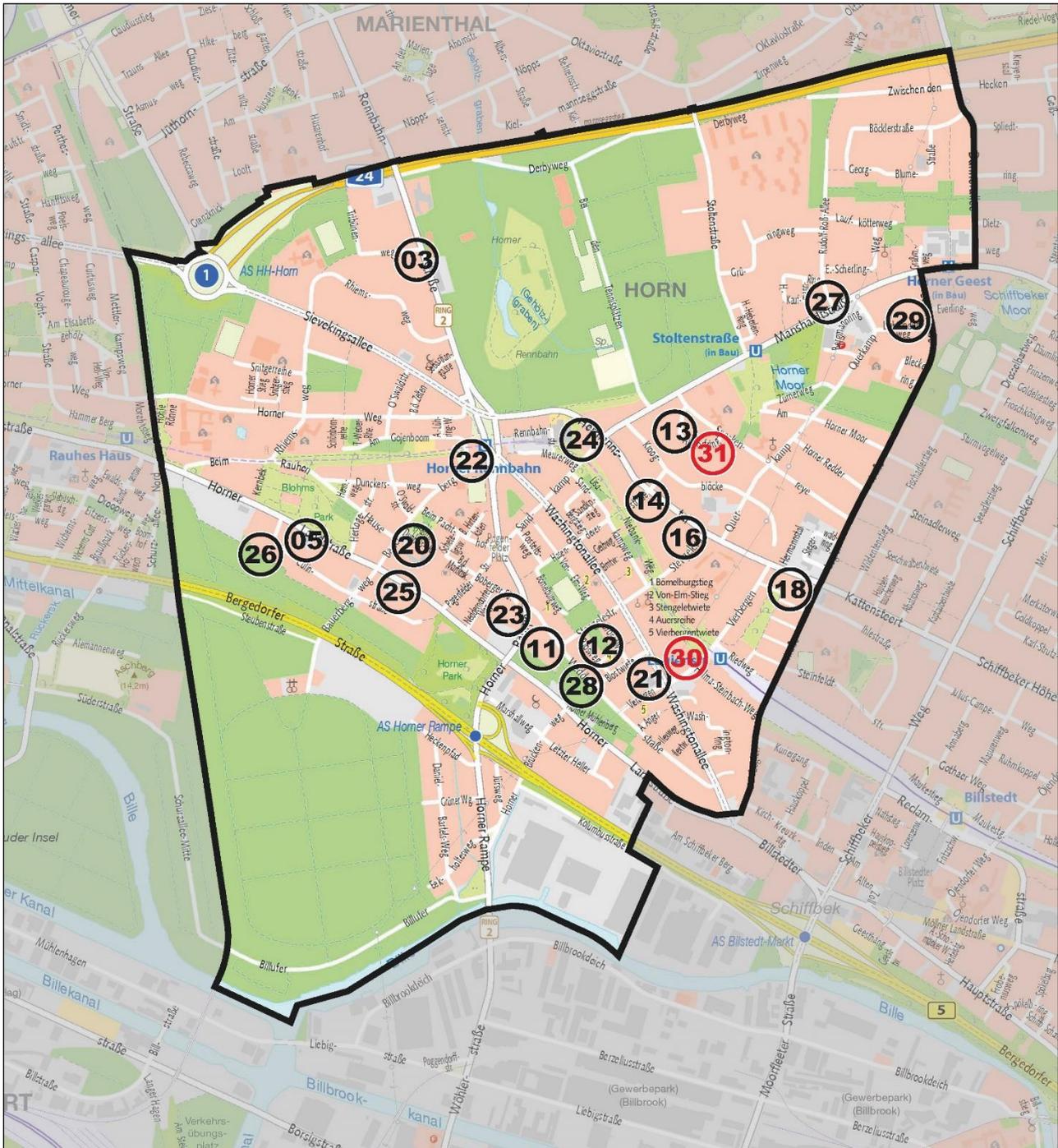
Größe in ha	0,35
WE-Zahl insgesamt	50
Eigentümer:in	privat
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt nördlich der Eiffestraße/ B5 und westlich des Borstelmannsweg, nördlich angrenzend zum Grünzug</li> <li>- Moschee, Garagen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsmöglichkeiten im näheren Umfeld südlich der Eiffestraße und nahen Hammer Landstraße vorhanden</li> <li>- Berufliche Schulen in unmittelbarer Nähe, Grund- und weiterführende Schulen sowie Kitas im näheren Umfeld, insbesondere an und nördlich der Hammer Landstraße vorhanden</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Hammer Kirche in 5-7 min. zu Fuß erreichbar, Bushaltestellen in näherer Umgebung vorhanden)</li> <li>- Direkte Anbindung an die Eiffestraße/ B5 als übergeordnete Straße und weiter über den Hammer Steindamm an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Hamm-Mitte 11 von 1984</li> <li>Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, 4-geschossig und geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	- Straßenbegleitende, die Nachbarbebauung ergänzende Zeilenbebauung, ein Mehrparteienwohnhaus und eine Moschee (in einem Gebäudekomplex)
Art des Wohnens	- Wohnheim
Zielgruppen / Haushalte	- Studierende, Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgespräch gemeinsam mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und dem Fachamt Bauprüfung im Mai 2022 erfolgt, abweichend von dem seinerzeitigen Gesprächsergebnis Einreichung eines Bauantrags im September 2023</li> <li>- Ablehnender Bescheid im Januar 2024 erteilt, da sich das Vorhaben im Kontext des geplanten Moschee Neubaus gegenüber dem Bestandswohnen städtebaulich nicht einfügt (wegen gebietsverträglicher Nutzungsgröße)</li> <li>- Der Antragssteller wurde um Überarbeitung der Objektplanung gebeten</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung eignet sich die Fläche für die Nachverdichtung mit neuem Wohnen; gleichwohl muss die Gesamtplanung hinsichtlich der erforderlichen Gebietsverträglichkeit überarbeitet werden</li> <li>- In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine über Jahrzehnte gewachsene Nachbarschaft</li> <li>- Schutz der Bäume auf dem westlich angrenzenden Grundstück sowie des großen Einzelbaumes im Nordosten des Grundstücks</li> <li>- Die Fläche befindet sich an der Magistrale 8 (Eiffestraße)</li> <li>- Die Fläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe</li> </ul>

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Horn



### Neue Potenzialflächen 2024

- HO 30 Vierbergen 25
- HO 31 Audorfring 16-22

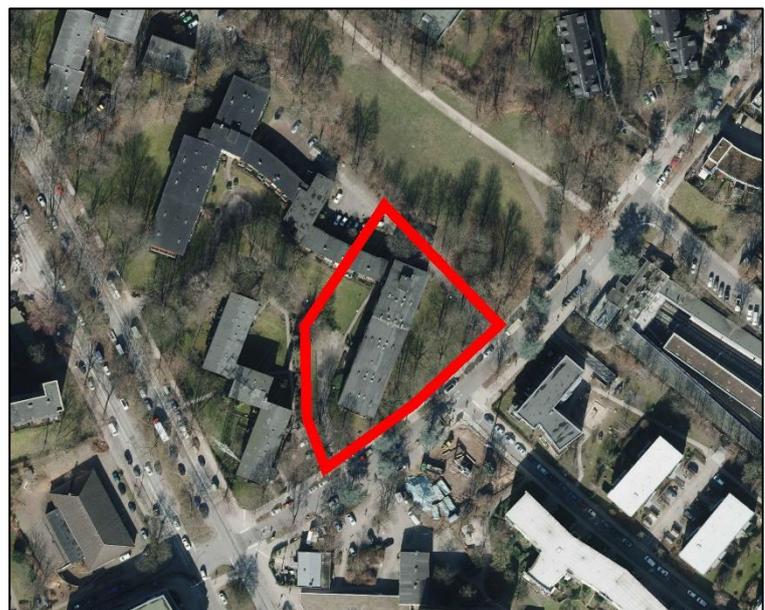
### **Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)**

- HO 03 Rennbahnstraße 89
- HO 05 Horner Landstraße 110
- HO 11 Weddestraße 28
- HO 12 Weddestraße 35-45
- HO 13 Kroogblöcke 21/Audorfring
- HO 14 Hasencleverstraße 32
- HO 16 Hermannstal/Stengelestraße
- HO 18 Hermannstal 92-114
- HO 20 Bauerberg 10
- HO 21 Washingtonallee 84
- HO 22 Rennbahnstraße 27
- HO 23 Boberger Straße 6-14
- HO 24 Sandkamp 35
- HO 25 Horner Landstraße 194
- HO 26 Culinstraße 8-12
- HO 27 Suchraum „Zukunftsbild Stadtraum Horner Geest 2040“
- HO 28 Weddestraße Kleingartenfläche
- HO 29 Dahrendorf-/Everlingweg

HO 30 Projekt  
 „Vierbergen 25“  
 (Horn)

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,6
WE-Zahl insgesamt	90 (Rückbau 30)
Eigentümer:in	FHH
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2026
Innenentwicklung	ja



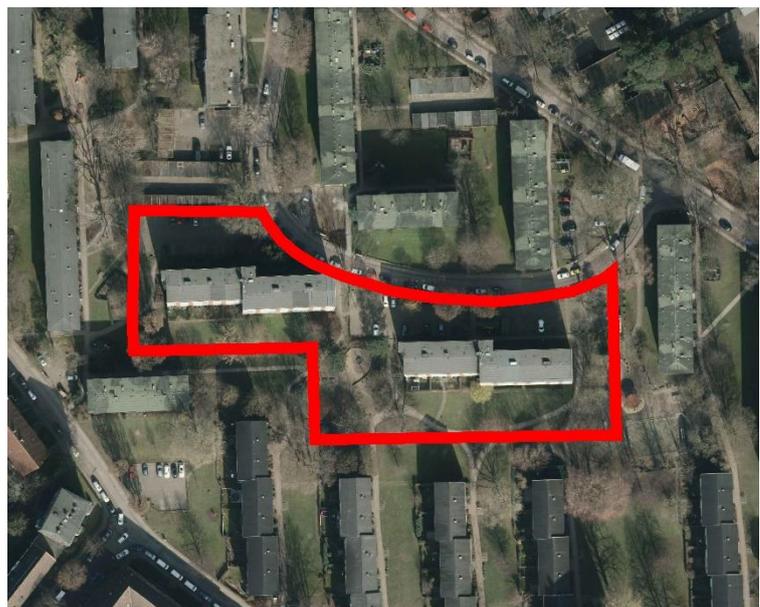
<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche grenzt direkt südwestlich an den Grünzug Horner Geest und die U-Bahnstation Legienstraße</li> <li>- Derzeitige Nutzung: Seniorenwohnanlage</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorger in direkter Nachbarschaft und dem EKZ Horner Rennbahn in der Nähe</li> <li>- Kitas und Schulen im direkten Umfeld vorhanden</li> <li>- Optimale ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Legienstraße direkt angrenzend)</li> <li>- Überörtliche Straßenanbindung über die Washington- und Sievekingsallee an die A24 sowie Bergedorfer Straße B5</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	- Bebauungsplan Horn 3 von 1964 Festsetzung: Gemeinbedarf, bes. Zweckbestimmung: Altersheim

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss eines bestehenden Altenheims und Neubau einer Anlage für Betreutes Wohnen</li> <li>- Integration des Neubaus in umfangreiche Baumbestandskulisse</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, Apartments</li> <li>- Mietwohnungen mit Service-Angebot („Betreutes Wohnen“), bisherige Nutzung einer Beherbergung pflegebedürftiger Menschen wird gesichert und um weitere Pflegeangebote ergänzt</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Pflegebedürftige und Senioren
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts beurteilt
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Gespräche mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit der Vorhabenträgerin und dem Fachamt Bauprüfung; auf dieser Basis Einreichung Vorbescheidsantrag</li> <li>- Vorbescheid im Mai 2023 erteilt, Bauantrag in Vorbereitung</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Das Grundstück ist aufgrund seines stark durchgrünten Umfeldes, der Lage am Grünzug Horner Geest sowie direkte Anbindung an die U-Bahn für Seniorenwohnen gut geeignet</li> <li>- Bebaubarkeit des Grundstücks durch Hochspannungsleitung eingeschränkt</li> <li>- Integration des umfangreichen wertvollen Baumbestands</li> <li>- Das Grundstück 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 31 Projekt  
„Audorfring 16-22“  
(Horn)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

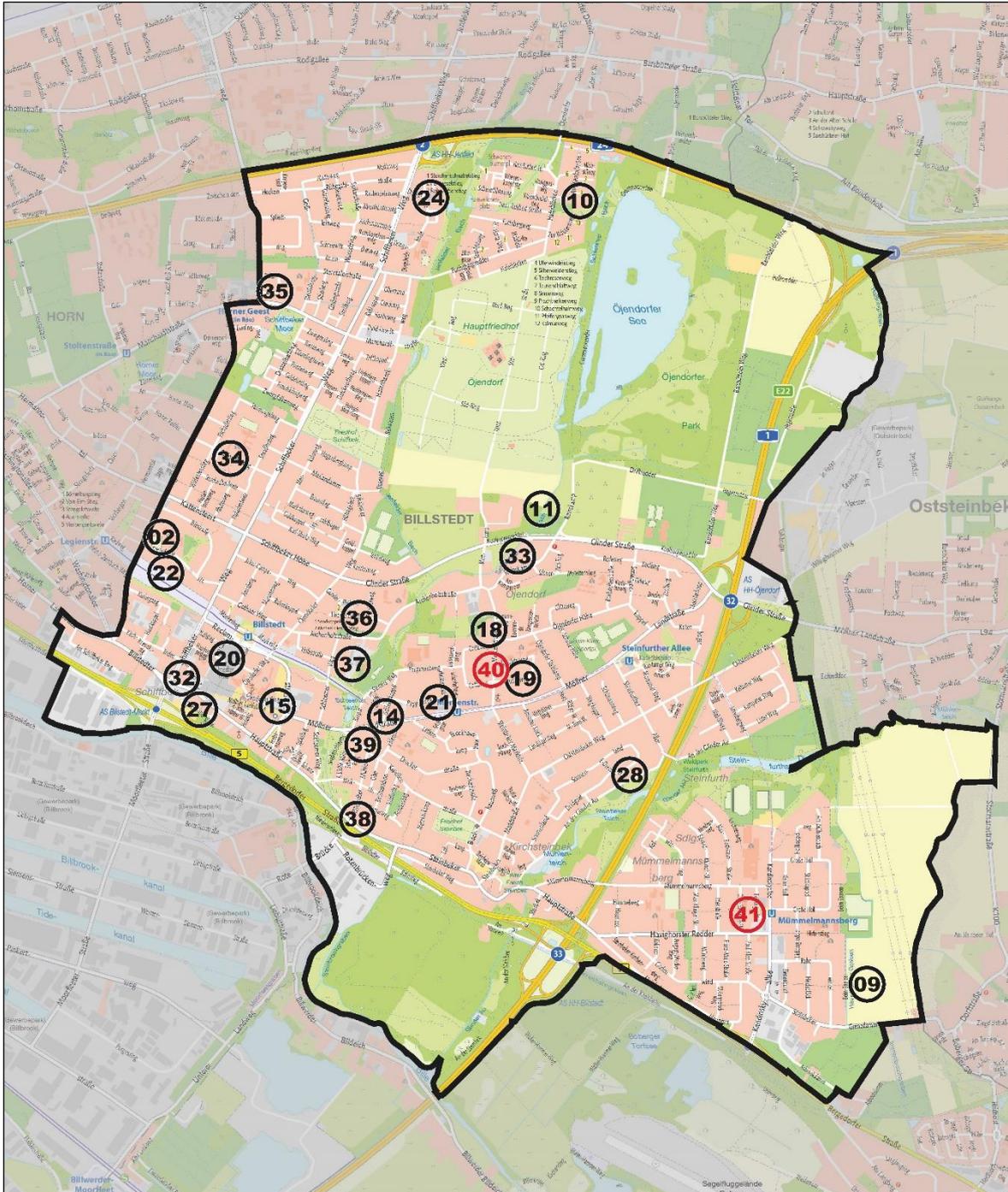
Größe in ha	0,8
WE-Zahl insgesamt	140 (Abbruch 108)
Eigentümer: in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorweggenehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt südöstlich der Horner Rennbahn sowie südlich der Manshardtstraße und der Schule Speckenreye und nördlich der Straße Kroogblöcke</li> <li>- Wohnen</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten im näheren Umfeld an der Straße Kroogblöcke sowie im EKZ Rennbahnstraße</li> <li>- Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahnhof Horner Rennbahn und künftig zusätzlich U-Bahnstation Stoltenstraße in 5-10 Min. fußläufig erreichbar, Bushaltestellen in näherer Umgebung vorhanden)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Manshardtstraße und anschließend Schiffbeker Weg oder Sievekingsallee an die Autobahn A24</li> </ul>
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über den im Rahmenplan Stadtraum Horner Geest 2040 beabsichtigten Grünen Loop südlich der künftigen Neubauten</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Horn 7 von 1965</li> <li>Festsetzung: Reines Wohngebiet, Wohnbauflächen, nicht überbaubare Flächen, sechs-geschossig, geschlossene Bauweise</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss und Neubau von gestaffelten südorientierten Wohnzeilen, gegenüber dem Bestand mit sechs Geschossen ein Geschoss höher</li> <li>- Die Lage der geplanten Baukörper orientiert sich am Rahmenplan Horner Geest</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau, vollständig öffentlich gefördert</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein -und Zweipersonenhaushalte sowie Familien</li> </ul>
Neues Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts verfolgt</li> </ul>
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelmäßiger Austausch zwischen SAGA und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Fachamt Bauprüfung</li> <li>- Positiver Vorbescheid wurde im Februar 2024 erteilt</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Fläche eignet sich für die Nachverdichtung im Wohnungsbau und die Anziehung neuer Bewohnergruppen zur Stabilisierung des Quartiers</li> <li>- In der Nachbarschaft vorhandene denkmalgeschützte Gebäude zu berücksichtigen</li> <li>- Die Fläche des Grünen Loop ist in die Neugestaltung der Außenanlagen zu integrieren bzw. der Raum zur Anlage des Rundwegs freizuhalten</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> <li>- Das Projekt befindet sich im Umgriff des „Rahmenplanes Horner Geest 2040“.</li> </ul>

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



### Neue Potenzialflächen 2024

- BI 40 Tabulatorweg 1d + Merkenstraße 6
- BI-41 Oskar-Schlemmer-Straße 19-25

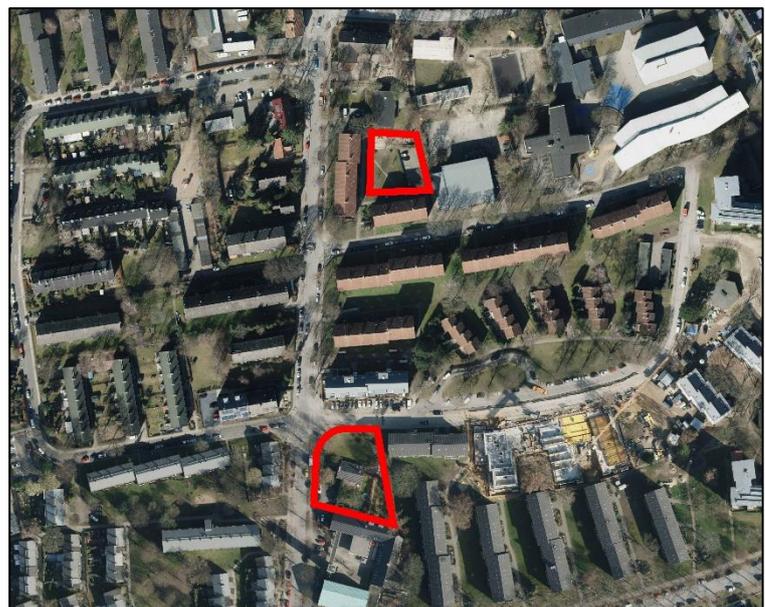
### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- BI 02 Steinfeldtstraße 1 (Schulhof/Sportplatzfläche ReBBZ)
- BI 09 Östl. Siedlungsrand Mümmelmannsberg
- BI 10 Haferblöcken-Ost
- BI 11 Neue Gartenstadt Öjendorf
- BI 14 Möllner Landstraße 105
- BI 15 Möllner Landstraße 45-49
- 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 24 Dringsheide
- BI 27 Geesthang
- BI 28 Sonnenland I (Neubau westl. Nr. 85-87)
- BI 32 Billstedter Hauptstraße 45
- BI 33 Reinskamp 9
- BI 34 Steinadlerweg 29-37
- BI 35 Dietzweg 2c-15
- BI 36 Gundermannstraße 8
- BI 37 Archenholzstraße 42
- BI 38 Billstedter Hauptstraße 141-143
- BI 39 Kapellenstraße 5-7

**BI 40 Projekt**  
**„Tabulatorweg 1d +**  
**Merkenstraße 6**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

Größe in ha	0,26
WE-Zahl insgesamt	13 (6 Tabulatorweg 1d; 7 Merkenstraße 6)
Eigentümer:in	Wohnungsbaugenossenschaft + Kirche
Planungsrecht erforderlich	nein
Vorweggenehmigungsreife	liegt seit 2019 vor
Baubeginn frühestens	derzeit nicht terminierbar
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen zentral in Billstedt, nördlich der Möllner Landstraße, direkt östlich der Merkenstraße</li> <li>- Nördliche Fläche: Grünfläche und Parkplatz</li> <li>- Südliche Fläche: Pastorat und 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 fachplanerischen 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 werden tlw. umgestaltet und der Dudenweg zum großen Teil verkehrsberuhigt umgebaut</li> </ul>
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 112 von 2020</li> <li>Festsetzung: WA, 3-geschossig (beide Flächen)</li> </ul>

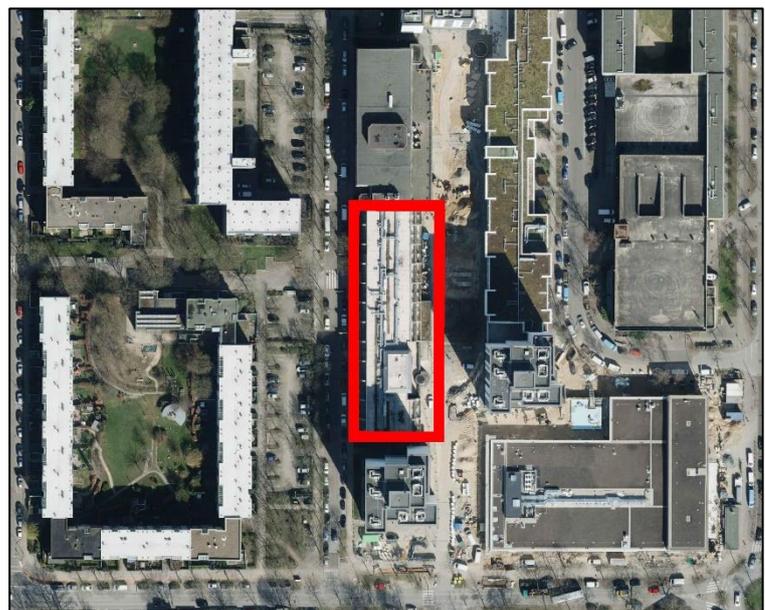
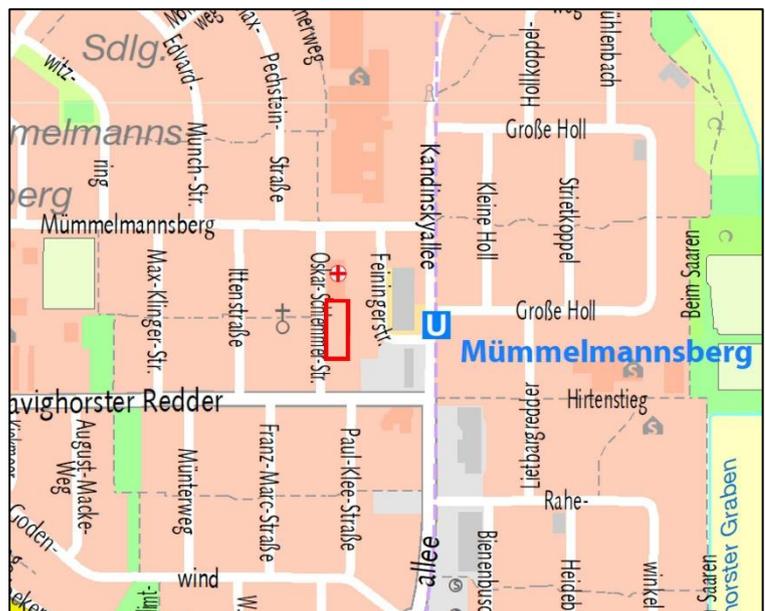
<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderate Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung auf Basis des 1. Preises des seinerzeit vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbs durch tlw. Abriss und Neubau</li> <li>- Beibehaltung des prägenden, 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 (Projektförderung RISE/Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)</li> <li>- Ausbildung des Angers ohne Stellplätze als hochwertiger Aufenthaltsort und Identifikationspunkt in der Mitte des Quartiers (mit RISE-Förderung/Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)</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>- Geschosswohnungsbau</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>- Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (Billstedt 112) durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</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 2020</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung in mehreren Bauabschnitten (Fertigstellung südlich des Dudenwegs (Rh), im Bau nördlich des Dudenwegs (GWB))</li> </ul>
<p>Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Flächen sind gut geeignet für die Nachverdichtung im Wohnungsbau</li> <li>- Die Flächen liegen 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 (Projektförderung)</li> </ul>

**BI 41 Projekt**  
**„Oskar-Schlemmer-**  
**Straße 19-25“**  
**(Billstedt)**

**NEUE POTENZIALFLÄCHE 2024**

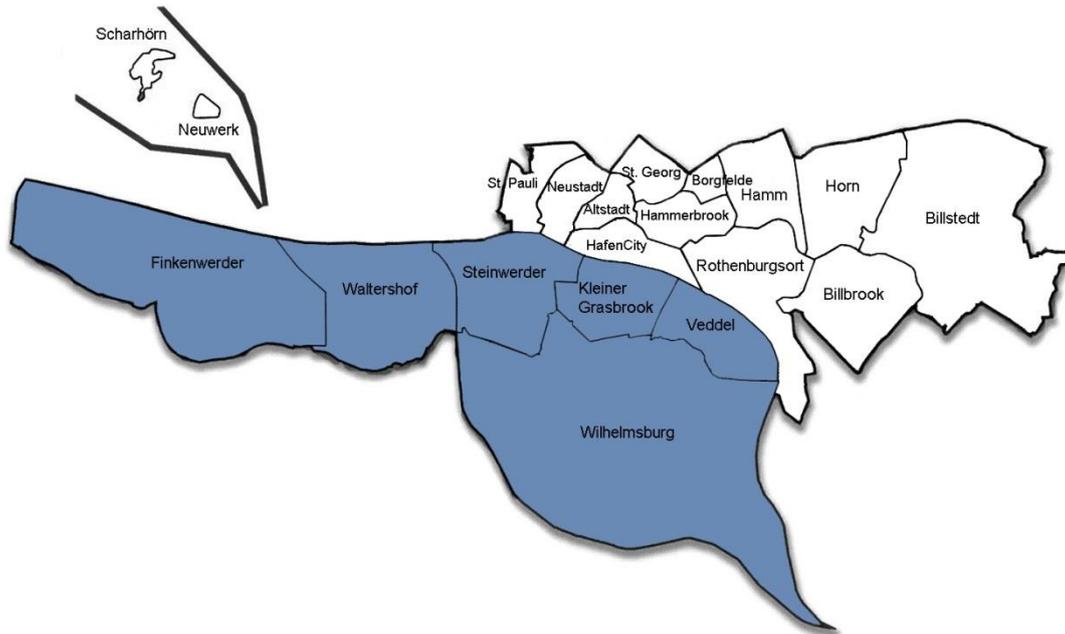
Größe in ha	0,28
WE-Zahl insgesamt	104
Eigentümer:in	SAGA
Planungsrecht erforderlich	nein
Voraussichtliche Vorwegge- nehmigungsreife	entfällt
Baubeginn frühestens	2025
Innenentwicklung	ja



<b>Bestandssituation</b>	
Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt westlich der U-Bahn-Station Mümmelmansberg im Quartierszentrum zwischen Oskar-Schlemmer-Straße, Havighorster Redder und der Straße Mümmelmansberg westlich der zentralen Urbanen Achse</li> <li>- Bis 2021/2022 Seniorenwohnanlage (betreut); zuletzt temporäre öffentlich-rechtliche Unterkunft</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Mümmelmansberg direkt angrenzend</li> <li>- Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn-Station Mümmelmansberg in bis zu 5 Min. erreichbar, Bushaltestellen in näherer Umgebung vorhanden)</li> <li>- Übergeordnete Straßenanbindung über die Kandinskyallee an die B5 und weiter an die A1</li> </ul>
Interne Erschließung	- Nicht erforderlich
Bestehendes Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Billstedt 58 von 1970 Festsetzung: Mischgebiet, 12 Vollgeschosse</li> <li>- Textplan Billstedt 101 von 2005 Festsetzung: Ausschluss von Vergnügungsstätten</li> </ul>

<b>Aktuelle Planungsüberlegungen</b>	
Städtebauliches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss und Neubau innerhalb bestehender Gebäudereihe</li> <li>- Anpassung der Geschossigkeit an benachbarte Gebäudehöhen</li> </ul>
Art des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau; Mietwohnungen und WG-Wohnen</li> <li>- Zu 100% im 1. Förderweg geförderte Mietwohnungen</li> </ul>
Zielgruppen / Haushalte	- Senior:innen (Projekt LeNa „Lebendige Nachbarschaften“) und Familien
Neues Planungsrecht	- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts geprüft
Projektstand / Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Abstimmungen zwischen der SAGA und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte/Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Fachamt Bauprüfung in den Jahren 2022 und 2023</li> <li>- Der Bauantrag wurde im Dezember 2023 eingereicht</li> </ul>
Standorteignung, Rahmenbedingungen und Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Lage</li> <li>- Die Fläche eignet sich für die Nachverdichtung im Wohnungsbau und für die Adressierung neuer Bewohnergruppen zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils</li> <li>- Die unmittelbar angrenzende Urbane Achse wurde 2022 im Rahmen der RISE Gebietsentwicklung umfassend neu gestaltet und gefördert</li> <li>- Auch die umliegenden Bestandshochhäuser wurden umfassend modernisiert und in den Sockelzonen deutliche Verbesserungen erreicht (Neuvermietung u. a.)</li> <li>- Abriss des alten „Kaufhauses“ und Neubau mit Vollsortimenter, Café, Büros u. a.</li> <li>- Das Grundstück liegt im RISE-Fördergebiet Mümmelmansberg: Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Billstedt S3 Mümmelmansberg (Wachstum und nachhaltige Erneuerung)</li> </ul>

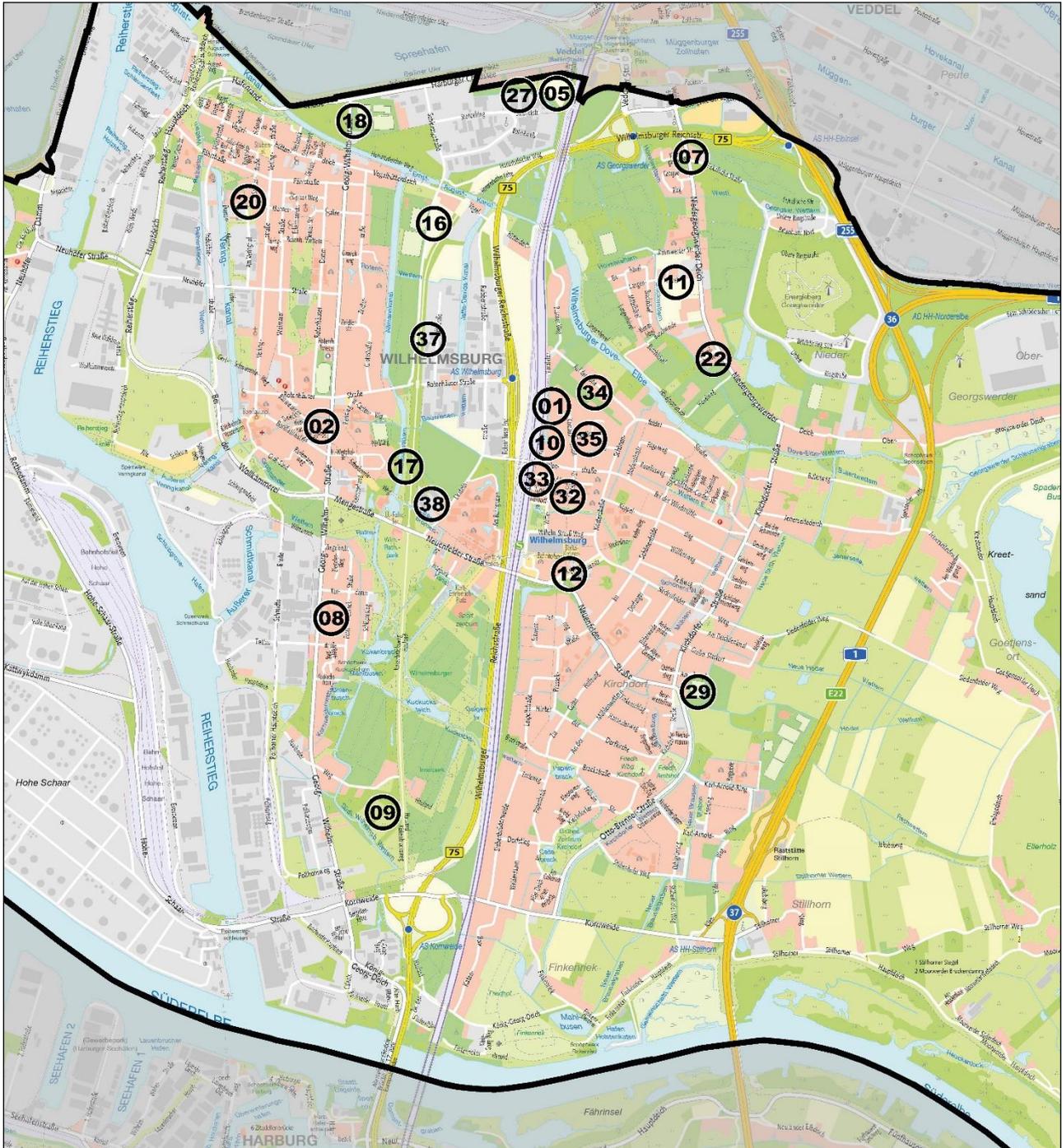
	<p>- „-Integriertes Entwicklungskonzept Mümmelmannsberg (IEK) – Fortschreibung 2021“ Keine zugehörigen Außenflächen vorhanden, westlich und östlich öffentliche Wegeflächen</p>
--	---



## 4.4 Südlich der (Norder-)Elbe

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

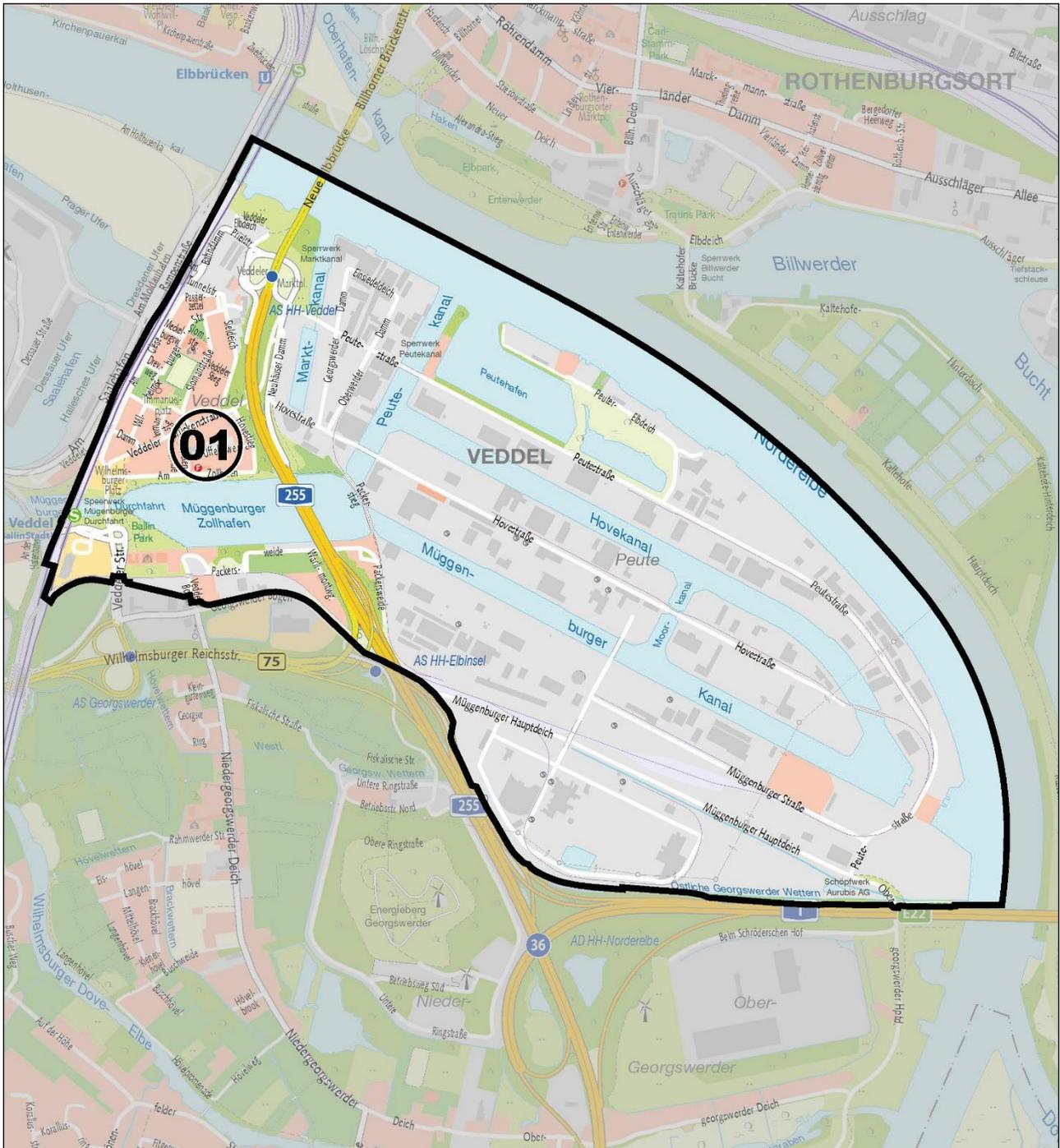
## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen und Suchräume im Stadtteil Wilhelmsburg



### **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 Wilhelmsburger Rathausviertel
- WB 18 Spreehafenviertel
- WB 20 Sanitasstraße 19
- WB 22 Niedergeorgswerder Deich/Hövelbrook
- WB 27 Harburger Chaussee
- WB 29 Am Turnplatz
- WB 32 Quartierseingang Süd
- WB 33 Altes Bahnhofsviertel
- WB 34 Suchraum „Koralluspark“
- WB 35 Altes Korallusviertel
- WB 37 Elbinselquartier Süd
- WB 38 Nahversorgungszentrum Dratelnstraße

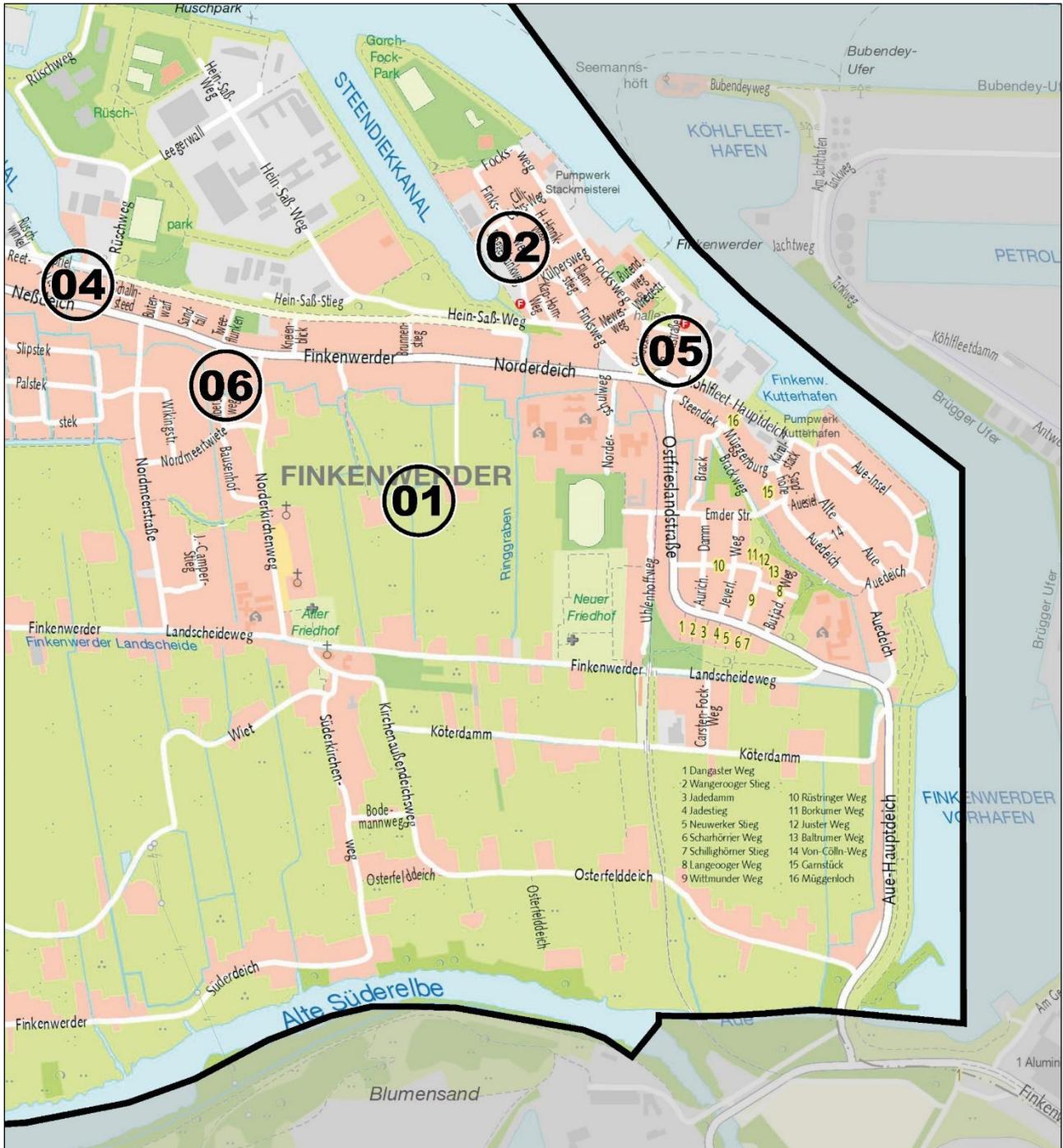
## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Veddel



### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

VE 01 Uffelsweg

## Übersicht Projekt- und Potenzialflächen im Stadtteil Finkenwerder



### Projektierungen im laufenden Prozess (Fortschreibung)

- FI 01 Landscheideweg
- FI 02 Steendiekkanal/Doggerbankweg
- FI 04 Neßdeich/Rüschweg
- FI 05 Benittstraße
- FI 06 Albershardtweg

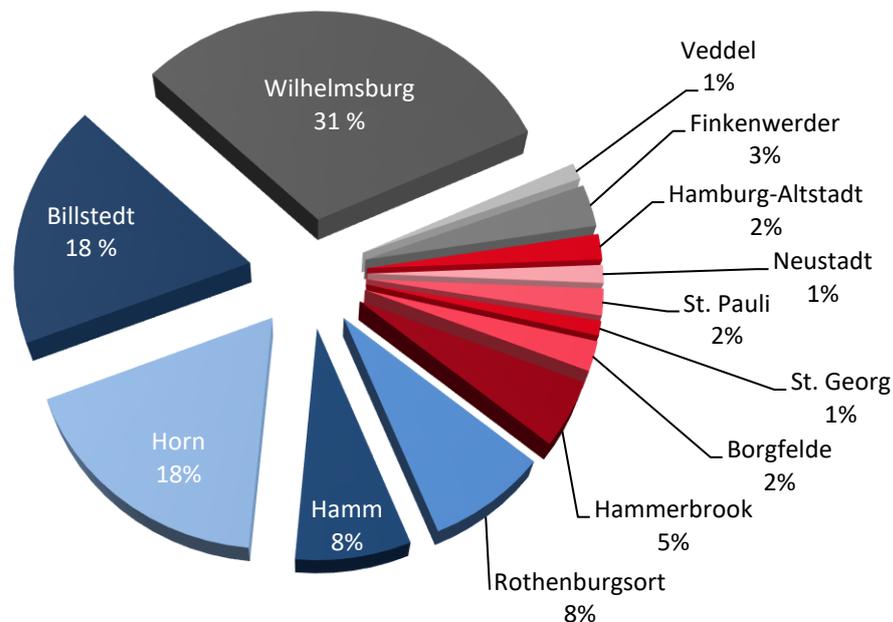
## 5. Ausblick

Das **Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2024** erfasst aktuell ein **mögliches Baupotenzial** von rd. **24.700 Wohneinheiten für den Bezirk Hamburg-Mitte** für den **Zeitraum 2024 bis 2027 ff.** (siehe „Tabellarische Zusammenfassung“ im Anhang). Dabei ist zu den aufgeführten Zielzahlen der Wohnungsbaupotentiale für die Jahre 2024, 2025 und 2026 zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die aktuelle Ausgangssituation wie Kapitalmarktzensentwicklung, Inflationsindex, Baukostensituation und vorhandener Kapazitäten in den einzelnen Hauptgewerken sich derzeit eine erste Verbesserung der Gesamtlage abzeichnet. Gleichwohl können noch keine seriösen Aussagen zu einem ggf. kurzfristigen Umsteuern seitens der Bauherren, Grundeigentümer und Vorhabenträger getroffen werden. Insofern ist die Zahl der tatsächlichen Baugenehmigungen nach wie vor mit Unsicherheiten verbunden (nicht valide). Die Zielzahl von 1.400 Baugenehmigungen pro Jahr in Hamburg-Mitte kann zum jetzigen Stand für die nächsten Jahre nicht belastbar gehalten werden. Der Bezirk bemüht sich dennoch die Zahl auf einem möglichst hohen Niveau zu halten. Das entsprechende Potenzial an neuen Flächen ist in jedem Fall gegeben.

Standorte, bei denen eine Projektentwicklung und Mobilisierbarkeit noch nicht näher terminiert werden kann, sind in der Spalte „2027 ff.“ mit einem Baupotenzial von rd. 16.114 Wohneinheiten eingestellt worden. Hierüber gibt es belastbare Perspektiven für eine Absicherung des Wohnungsneubaus über die gesamte Dekade.

Die jeweiligen Baupotentiale für den **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau** mit einem Anteil von insgesamt rd. **9.371 Wohneinheiten** liegen hiernach bei ca. **38 %** (gemessen am *gesamten* Wohnungsbaupotenzial).

### Alle WE-Baupotentiale nach Stadtteilen | insgesamt $\Sigma$ 24.700 WE



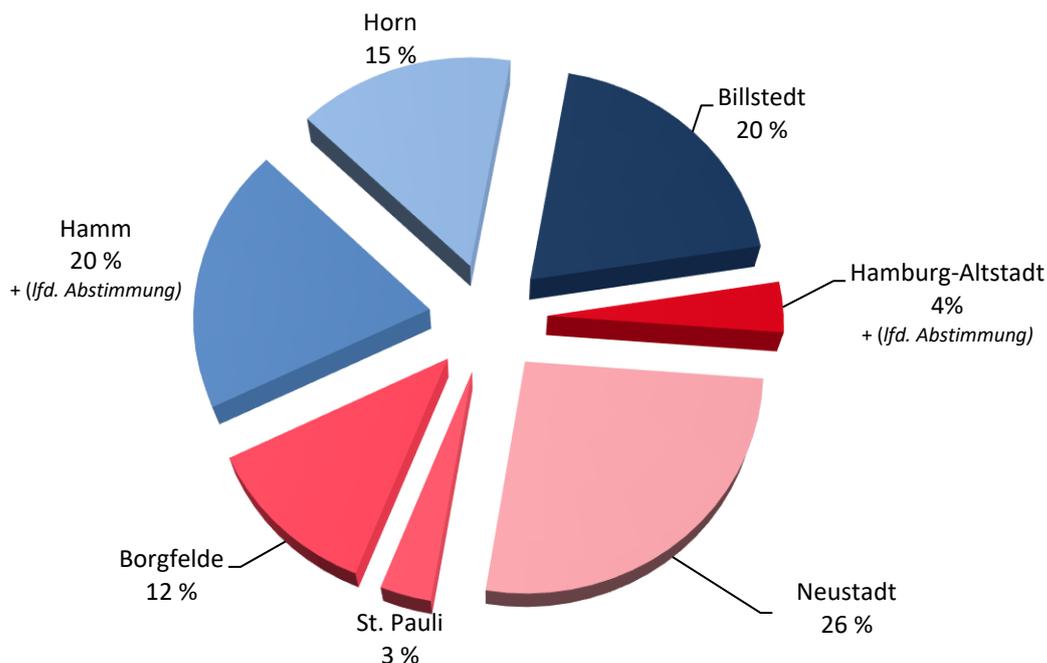
Im Rahmen der Teilfortschreibung des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms Hamburg-Mitte konnten aktuell **17 neue Potenzialflächen** mit insgesamt rd. **600 neuen Wohneinheiten** in **das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2024** aufgenommen werden. Zurzeit finden zu einigen Flächen laufende Abstimmungen mit Bauherren und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung statt, sodass das finale Mengengerüst offengehalten werden muss. Hierdurch sind bis zu 300 WE zusätzlich möglich.

Aus dem Wohnungsbauprogramm 2022 wurden von den seinerzeit 164 Flächen aktuell insgesamt 140 Flächen fortgeschrieben und konkretisiert. Insgesamt 23 Potenzialflächen mit rund 800 Wohneinheiten sind, aufgrund ihres erfolgreichen Entwicklungsverlaufs (Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben) im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2024 nun nicht mehr enthalten. Nur zwei Flächen konnte nicht realisiert werden, da die Umsetzung nicht möglich war.

Mit den neuen Potenzialflächen liegen die räumlichen **Schwerpunkte** vor allem im Hamburger Osten mit den **Stadtteile Hamm, Horn und Billstedt (mit insgesamt ca. 55 %)**. Weitere Schwerpunkte liegen in den Stadtteilen Neustadt (ca. 26%) und Borgfelde (ca. 12%). Bei einigen neuen Potenzialflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten noch in Abstimmung (Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und Hamm) und kann somit noch nicht im Mengengerüst berücksichtigt werden.

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 ca. 600+ WE



## Anhang

Anhang 1: Tabellarische Übersicht über die Wohnungsbaupotenziale im Bezirk Hamburg-Mitte

Anhang 2: Tabellarische Übersicht über ausgeschiedene Flächen

Anhang 3: Abkürzungsverzeichnis

Anhang 4: Bildnachweise



Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)

Stand: April 2024

Lfd. Nr. WBP 2022	Lfd. Nr. WBP 2024	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2022	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart				WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	SAGA Unternehmensgruppe	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)					
							GeWng	EFH	FHH	Privat					Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung vor 2024 erteilt	2024	2025	2026	2027 ff	Lärm / Feinstaub / Gerüche	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)

St. Pauli																															
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-03	SP-03	Große Freiheit 70	90	90			90		90			(lfd. Abstimmung)		x								90		x		x	x	x			
SP-04	SP-04	Lincolnstraße / Bertha-Keyser-Weg	12	12			12		12			4				x						12		x		x					
SP-06	SP-06	Simon-von-Utrecht-Straße	12	12			12		12			4	12	x								12		x			x				
SP-07	SP-07	Wohlwillstraße (Gewerbeschule)	80	80			(80)		(80)			(80)				x									x		x	x			
		<b>aktuell keine Realisierungschancen</b>																													
SP-08	SP-08	Brunnenhofstraße 5	16	16			16		16			0		x								16		x							
SP-09	SP-09	Bei der Schilleroper	30	30			30		12	18		15		x								30		xx		xx	xx	x			
SP-10	SP-10	Schilleroper	35	35			35		35			14	35	x								35		x			x	xx			
SP-12	SP-12	Budapester Straße / Clemens-Schultz-Straße	20	20			20		20			0		x								20		xx			x				
SP-13	SP-13	Bleicherstraße 71	25	25			25		25			8		x								25					x				
SP-16	SP-16	Paul-Roosen-Straße 24	11	11			11		11			0		x								11		x		x	x				
SP-19	SP-19	Detlev-Bremer-Straße 25/27	35	35	26		35		35			13		x							35			x		x					
		(lfd. Abstimmung)																													
SP-20	SP-20	Paulinenplatz 2-4	15	15	8		15		15			6		x							15			x							
		(lfd. Abstimmung)																													
neu	SP-21	Detlev-Bremer-Straße 56	neu	20			20		20					x								20			x						
		(lfd. Abstimmung)																													
14	Summe (SP)		487	(ohne SP-07)		174																7	0	29	416	35					

St. Georg																																					
SG-04	SG-04	Brennerstraße 6-10	20	20			20		20			0			x							20		x		xx	xx	x									
SG-05	SG-05	Steindamm / Brennerstraße (B-Plan-Entwurf St.Georg 43)	200	200			200		50	150		90		x							100		100		x		x	xx									
SG-10	SG-10	Kreuzweg 11	20	20			20		20			11		x							20			xx		xx	x										
SG-12	SG-12	Wohnungsbau Atlantic	29	29			29		29			12		x							29			x		x	x										
SG-13	SG-13	Steindamm 94	lfd. Abstimmung	lfd. Abstimmung			x		x			0		x									x		xx												
SG-14	SG-14	Berliner Tor/Beim Strohhause	lfd. Abstimmung	lfd. Abstimmung			x		x						x								x		xx		x	x									
		(lfd. Abstimmung)																																			
6	Summe (SG)		269																			113						29	0	120	0	120					

**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)**

Stand: April 2024

Lfd. Nr. WBP 2022	Lfd. Nr. WBP 2024	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2022	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart				WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	SAGA Unternehmensgruppe	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)				
							GewHng	EFH	FHH	Privat					Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung vor 2024 erteilt	2024	2025	2026	2027 ff	Lärm / Feinstaub / Gerüche	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen

Borgfelde																															
BO-08	BO-08	Borgfelder Straße 16 (Wohnanlage / Studierendenwohnheim Gustav-Radbruch-Haus)	595	595	184		595		595			595	595			x				M/VS3 (2022): Gewerbelärm ist zu untersuchen.					595	xx		x	x		
BO-09	BO-09	Klaus-Groth-Straße 6	28	28			28			28				x						BUKEA (2022): Es ist zu ergänzen, dass das Projekt VI relevant ist. M/SL (2022): Auf Basis der aktuellen Planungen liegt gem. Stellungnahme BUKEA-N1 kein Vertragsfall vor.	28					xx		xx			
BO-10	BO-10	Beim Gesundbrunnen 1	37	40			40			40				x								40			xx						
neu	BO-11	Brekelbaums Park	neu	70		x	70			70			70	x								70									
4			Summe (BO)				549					678									28	70	40	0	411						

Hammerbrook																															
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-05	HB-05	Münzviertel (Gehörlosenschule)	436	74		x	74			74		44		x							74					xx	x	x	x		
HB-09	HB-09	Amsinckstraße 45	ifd. Abstimmung	N.N.			x			x				x						BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, Altlastverdächtige Fläche, gasbildende Weichschichten.				x		xx		xx			
HB-11	HB-11	Amsinckstraße / Norderstraße (Fl. 1824 u. 1710)	ifd. Abstimmung	N.N.			x			x		68		x						M/VS3 (2018): Schienenlärm, Verkehrslärm und Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Hinweis auf gasbildende Weichschichten. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.				x		xx		xx			
HB-12	HB-12	Wendenstraße 14-16 (Mikroapartments)	691	691		x	691			691		0		x							691					xx	x	xx	xx		
HB-13	HB-13	Wendenstraße 25-29	225	225			225			225		68		x						BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, gasbildende Weichschichten. BUKEA (2022): Hinweis auf eventuelle Gefährdungen bei Starkregenereignissen. HWK (2022): Die Betriebe auf der Fläche müssen frühzeitig berücksichtigt und informiert werden.						225	x				
HB-14	HB-14	Gotenstraße 13	ifd. Abstimmung	38			x			x		0		x						BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, gasbildende Weichschichten.		38									
7			Summe (HB)				1.228					152									765	38	0	0	425						



**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)**

Stand: April 2024

Lfd. Nr. WBP 2022	Lfd. Nr. WBP 2024	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengenrüst. Stand WBP 2022	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart				WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	SAGA Unternehmensgruppe	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)				
							Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB					2024	2025	2026	2027 ff		Lärm / Feinstaub / Gerüche	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)				

Hamm																														
HM-09	HM-09	Dalenstieg 2-8 / Dobbelerweg	41	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-12	HM-12	Osterbookhöfe (B-Plan Hamm 3)	800	822			822			430	392	392			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.					822	xx		xx	xx	x	
HM-13	HM-13	Hammer Landstraße 12 / Grootruhe 2-6 / Beltgens Garten 2	136	265			265			265		64		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 Landschaftsachse schließt zwar unmittelbar nördlich an und enthält hier Straßenverkehrsfläche, das Baugrundstück (Flst. 1317) liegt jedoch außerhalb der Flächenkulisse.					265	x		x	x	x	
HM-14	HM-14	Pröbenweg (B-Plan Hamm 2)	270	270	x		270			270		62		x					M/VS3 (2018): Verkehrslärm ist zu untersuchen. Grundwasserschaden mit Handlungsbedarf.	208				62						
HM-16	HM-16	Eiffestraße 638	270	90			90			90		ifd. 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-19	HM-19	Eiffestraße 606a	29	33	12		33			33		0		x					BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Altlastverdächtige Fläche, gasbildende Weichschichten. M/VS3 (2022): Bei der Planung sind Geruchsemissionen des Tchibo-Werks zu berücksichtigen ohne den Tchibo-Betrieb zu beeinträchtigen.					33			xx			
HM-20	HM-20	Marienthaler Straße 171	52	52	30		52			52		ifd. Abstimmung		x										52	x					
HM-21	HM-21	Eiffestraße 612	30	30			30			30		0		x					M/VS3 (2022): Industrielärm ist zu berücksichtigen. Bei der Planung sind Geruchsemissionen des Tchibo-Werks zu berücksichtigen ohne den Tchibo-Betrieb zu beeinträchtigen. BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Altlastverdächtige Fläche, gasbildende Weichschichten. BUKEA (2022): Es wird die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens empfohlen.			30		xx						
HM-22	HM-22	Sievelkingdamm 41	25	25			25			25		0		x										25	xx		xx	x		
HM-23	HM-23	Eiffestraße 664 (Neubau im Umfeld des Bestandsgebäudes)	74	74			74			74		21		x					BUKEA / M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, Altlastverdächtige Fläche, gasbildende Weichschichten. BUKEA (2022): Vogel- und Fledermauskartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig. Es wird die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens empfohlen. Es ist zu prüfen, ob das Projekt VI relevant ist. M/SL (2022): Überschneidungsbereich mit Vertragskulisse: ca. 73 m². Falls dieser Bereich bebaut werden soll, wäre ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich.					74	xx	x	x	x		
HM-24	HM-24	Süderstraße 321	30	30			30			30		10		x					BWI, WF2, M/VS3 / HK (2022): Bei der Planung sind Geruchsemissionen des Tchibo-Werks zu berücksichtigen ohne den Tchibo-Betrieb zu beeinträchtigen. BUKEA, M/VS3 (2022): Hinweis auf Bodenuntersuchungsgebiet, gasbildende Weichschichten.			30		x	x					



**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)**

Stand: April 2024

Lfd. Nr. WBP 2022	Lfd. Nr. WBP 2024	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengenrüst. Stand WBP 2022	WE-GESAMT	Rückbau	Im Bau	Bebauungsart				WE-Anzahl auf Flächen im Eigentum von ...	SAGA Unternehmensgruppe	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)							
							GeWng	EFH	FHH	Privat					Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen	Beurteilung nach § 34 BauGB		Baugenehmigung vor 2024 erteilt	2024	2025	2026	2027 ff	Lärm / Feinstaub / Gerüche	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün, Freiraumbelange	Steilplatzproblematik und -baulasten, Straßenverkehrsflächen	Gemengelage (ggf. Verlagerung GE erforderlich)		
HO-26	HO-26	Culinstraße 8-12	51	51	26		51				51	51		x				<b>BUKEA, M/VS3 (2022):</b> Hinweis auf Altlastverdächtige Fläche. <b>BUKEA (2022):</b> Hinweis auf eventuelle Gefährdungen bei Starkregenereignissen..	51								xx	x			
HO-27	HO-27	Suchraum "Zukunftsbild Stadtraum Horner Geest 2040" (zzgl. HO-29, BI-23, BI-30, BI-35)	2.850	2850			?	?	?	?	?	800 <small>(lfd. Abstimmung)</small>			x			<b>BWI/WF2 (2022):</b> Bei der Planung sind vorhandene Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. <b>BUKEA (2022):</b> Der südöstliche Teil der Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Hinweis auf Lage von Grundwassermessstellen und geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche.					2850								
HO-28	HO-28	Weddestraße Kleingartenfläche	160	160			160			160		56			x								160	xx		x					
HO-29	HO-29	Dahrendorf-/ Everlingweg	150	150			150			150		150		x				<b>BUKEA (2022):</b> Der östliche Teil liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Vogelkartierungen sind mind. ein Jahr vor Abbruch/Baubeginn notwendig.		150											
neu	HO-30	Vierbergen 25	neu	90	30		90			90		30		x													x				
neu	HO-31	Audorfring 16-22	neu	140	108		140			140		140		x															x		
20 Summe (HO)				4.402								1.806								445	298	290	232	3137							

Billstedt																														
BI-02	BI-02	Steinfeldstraße 1 (Schulhof / Sportplatzfläche ReBBZ) <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">aktuell keine Realisierungschancen</div>	55	55			(55)			(55)		(40)				x		<b>BSB (2016):</b> Die Fläche steht als Wohnungsbaupotenzial nicht zur Verfügung. Es handelt sich um die Außensport- und Schulhofflächen des ReBBZ Billstedt. <b>M/SL (2016):</b> Ggf. langfristiges Wohnungsbaupotenzial. <b>BUE/NGE (2018):</b> Die Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.									x	x		
BI-09	BI-09	Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg	360	360			72	288	?	?		126 <small>(lfd. Abstimmung)</small>			x			Seitens <b>BUE/NGE (2018)</b> wird der Anschluss an das dort vorhandene Wärmenetz gefordert. Aufgrund des tlw. Landschaftsschutzes ist eine geplante Bebauung vorab mit der BUE abzustimmen. <b>BUKEA (2022):</b> Eine Bebauung im LSG wird seitens der BUKEA abgelehnt. <b>M/SL (2022):</b> Derzeit sind zwischen der BSW und der BUKEA noch entsprechende Gespräche zu führen. <b>M/VS3 (2022):</b> Die vorhandenen Hochspannungsleitungen und entsprechend einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen					360			xx				
BI-10	BI-10	Haferblöcken-Ost (B-Plan Billstedt 113)	153	153	x		34	119		47	106	106		x			<b>BUE (2016, 2018):</b> Anschluss an das lokale Wärmenetz Haferblöcken ist sicherzustellen (B-Plan Bi 103). <b>M/VS3 (2016):</b> Verkehrslärm ist zu untersuchen.	119		34						xx	x			
BI-11	BI-11	Neue Gartenstadt Öjendorf	2200	2.200			1.800	400	?	?		770 <small>(lfd. Abstimmung)</small>			x			<b>BWVI (2016), BUKEA (2022):</b> Für die "Waldentwicklungsfläche" (FNP) wird ggf. Ersatz benötigt. <b>BSW (2016)</b> weist ggf. auf die Möglichkeit des Umlegungsverfahrens hin. <b>M/SL (2016):</b> Erfordernis muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. <b>M/VS3 (2016):</b> Verkehrslärm ist zu untersuchen. <b>BWVI/WF (2018):</b> Ein erheblicher Teil der Projektfläche ist im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen und im Landschaftsprogramm als Wald dargestellt (Senatsbeschluss). Die Waldentwicklung konnte nur auf Grund der privaten Eigentümerschaft der Flächen noch nicht umgesetzt werden. Am Ziel der Waldvermehrung wird seitens der BWVI festgehalten. <b>BUE/NGE (2018):</b> Westliche Hälfte der westlichen Projektfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.					2.200	x		xx				
BI-14	BI-14	Möllner Landstraße 105	53	53			53			53		0		x			<b>M/VS3 (2016):</b> Verkehrslärm ist zu untersuchen.				53									
BI-15	BI-15	Möllner Landstraße 47-49 (ehem. Post)	159	150			150			150		0		x			<b>BUE/NGE (2018):</b> Die Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Billstedt.		150						x					











**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)**

Stand: April 2024

Lfd. Nr. WBP 2022	Lfd. Nr. WBP 2024	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst, Stand WBP 2022	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)				
							Bebauungsart	GeWng	EFH	FHH	Privat			SAGA Unternehmensgruppe	Planungsrecht vorhanden	Neues Planungsrecht erforderlich	Ob neues Planungsrecht erforderlich ist, ist zu prüfen		Beurteilung nach § 34 BauGB	Baugenehmigung vor 2024 erteilt	2024	2025	2026	2027 ff	Lärm / Feinstaub / Gerüche	Altlasten, Störfallbetriebe	Grün-, Freiraumbelange

	<b>GESAMT</b>	<b>NEU 2024</b>
	24.682	594

Hinweis: Zurzeit finden laufende Abstimmungen mit Bauherren und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung statt, sodass das finale Mengengerüst offen gehalten werden muss. Hierdurch sind bis zu 300 WE zusätzlich möglich.

	24.682	21.149	1.664	7.283	11.091	2.124	9.371	1.604
--	--------	--------	-------	-------	--------	-------	-------	-------

Summe Σ WE in neuen Baupotenzialflächen 2024	594	→	422
--	-----	---	-----

	<b>GESAMT</b>	<b>NEU 2024</b>
Summe Σ WE Projekt- und Potenzialflächen	21.432	594
Summe Σ WE Suchräume (HO-27, BI-20, WB-34)	3.250	0
<b>Gesamt</b>	<b>24.682</b>	<b>594</b>

→

	422
	0

**Im WE-Mengengerüst nicht berücksichtigt:**

Derzeit nicht mobilisierbar (HA-02, HA-11, HA-12, NS-12, SP-07, BI-02, BI 18, WB-01, WB-07, WB-09)	1.028	
Rückbau (NS-11)	112	

Anm. zu den Potenzialflächen HA-11, HA-12, NS-13: Laufendes Insolvenzverfahren der Signa-Group  
Anm. zu 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: 6 WE Neubau vs. 112 WE Rückbau (= Minus 16 WE)

	<b>GESAMT</b>
Summe Σ Projekt- und Potenzialflächen Fortschreibung	140
Summe Σ Neue Projekt- und Potenzialflächen	17
<b>Gesamt</b>	<b>157</b>

	2024	2025	2026	2027ff
3.843	1.214*	1.573*	1.938*	16.114
5.057	19.625			
24.682				

<b>Wohnungsbaupotenzial 2024:</b>	<b>24.682 WE</b>
davon als öff. geförderter Wohnungsbau:	9.371 WE
entspricht einem Anteil von ca.	38%
davon in neuen Potenzialflächen:	594 WE
davon in neuen Suchräumen:	0 WE
davon als öff. geförderter Wohnungsbau:	422 WE
entspricht einem Anteil von ca.	71%

**Legende**

Erläuterung Bewertung:

x	Belang betroffen, Heilung möglich
xx	erheblicher Belang, Heilung wird geprüft

---

	Realise
	neue Baupotenzialflächen WBP 2024
	Suchraume

\* Anmerkung zu den Zielzahlen Wohnungsbaupotenziale 2024, 2025, 2026 und deren Einordnung  
Mit Blick auf die aktuelle Ausgangssituation wie Kapitalmarktzensentwicklung, Inflationsindex, Baukostensituation und vorhandener Kapazitäten in den einzelnen Hauptgewerken zeichnet sich derzeit eine erste Verbesserung der Gesamtlage ab. Gleichwohl können noch keine seriösen Aussagen zu einem ggf. kurzfristigen Umsteuern seitens der Bauherren, Grundeigentümer und Vorhabenträger getroffen werden. Insofern ist die Zahl der tatsächlichen Baugenehmigungen nach wie vor mit Unsicherheiten verbunden (nicht valide).

Anmerkung: Rot dargestellt sind neue Potenzialflächen bzw. bei der Fortschreibung geänderte WE-Anzahl.

**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)**

ehem. Nr. im WBP	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst	Ausgeschieden aus dem WBP im Jahr...	Grund des Ausscheidens
<b>Hamburg-Altstadt</b>				
HA-01	Katharinenstraße 31	16	2018	realisiert
HA-03	Neue Burg / Hahntrapp (B-Plan Hamburg-Altstadt 46)	63	2024	realisiert
HA-05	Spiegelinsel	49	2018	realisiert
HA-08	Rödingsmarkt 29 / Steintwiete	118	2022	Umplanung, kein Wohnen
<b>Neustadt</b>				
NS-01	Am Elbpavillon / Neumayerstraße	39	2022	realisiert
NS-03	Hafentor (B-Plan Neustadt 42)	43	2024	realisiert
NS-05	Stadthausbrücke 4-10 / Neuer Wall 88	83	2018	realisiert
NS-06	Neustädter Straße / Rademacher Gang	12	2022	Umsetzung nicht möglich
NS-07	Alter Steinweg / Düsternstraße	49	2018	realisiert
NS-10	Deutschlandhaus	30	2024	realisiert
<b>St. Pauli</b>				
SP-02	Pestalozzi-Quartier	57	2018	realisiert
SP-05	Hamburger Berg 31	20	2018	realisiert
SP-11	Glashüttenstraße 81	19	2024	realisiert
SP-14	Bleicherstraße 77	12	2018	realisiert
SP-15	Hamburger Berg 29 (Stud. Wohnen)	39	2022	keine Realisierungschancen
SP-17	Feldstraße 39	23	2024	realisiert
SP-18	Simon-von-Utrecht-Straße 27	36	2022	realisiert
<b>St. Georg</b>				
SG-01	Adenauerallee 52-58	113	2022	realisiert
SG-02	Böckmannstraße 10	10	2022	realisiert
SG-03	An der Alster 34-38	25	2018	realisiert
SG-06	Rostocker Straße 4	14	2018	realisiert
SG-07	An der Alster / Alstertwiete	139	2018	realisiert
SG-08	Koppel 43+45	31	2018	realisiert
SG-09	Kirchenweg 20	46	2018	realisiert
SG-11	Holzdam 5 (ehem. Berufsschule)	(85)	2022	Umsetzung nicht möglich
<b>Borgfelde</b>				
BO-01	Anckelmannstraße 9 / Borgfelder Allee 10	213	2018	realisiert
BO-02	Landwehrplatz	56	2018	realisiert
BO-03	Malzweg 21	14	2022	realisiert
BO-04	Bürgerweide 57	12	2018	realisiert
BO-05	Bürgerweide 61-73	104	2024	realisiert
BO-06	Eiffestraße 52-56	(183)	2022	realisiert
BO-07	Bürgerweide 84	24	2024	realisiert
<b>Hammerbrook</b>				
HB-02	Sonninpark, ehem. Sharp-Grundstück	750	2022	realisiert
HB-03	Nagelsweg 24	294	2022	realisiert
HB-04	Schultzweg, Hammerbrook	215	2018	realisiert
HB-06	Repsoldstraße 48	25	2024	realisiert
HB-07	Sonninkanal	330	2018	realisiert
HB-08	Amsinckstrasse 20-22	10	2018	Umplanung, kein Wohnen
HB-10	Wandalenweg 5	47	2024	realisiert

## Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)

ehem. Nr. im WBP	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst	Ausgeschieden aus dem WBP im Jahr...	Grund des Ausscheidens
------------------	------------------------------	-----------------	--------------------------------------	------------------------

**Rothenburgsort**

RO-01	Billhorner Deich 80	21	2022	realisiert
RO-02	Vierländer Damm 9 / Billhorner Deich 47	17	2018	realisiert
RO-05	Am Haken (Suchraum)	300	2018	Umplanung, kein Wohnen
RO-10	Vierländer Damm 3 (östl. St.-Thomas-Kirche)	30	2022	realisiert

**Hamm**

HM-01	Sievekingsdamm 7	130	2022	realisiert
HM-02	Osterbrookplatz 18	15	2022	Umplanung, kein Wohnen
HM-03	Süderstraße 294 (ehem. "Haus der Italiener")	16	2022	realisiert
HM-04	Hammer Steindamm / Nerlichsweg	32	2022	realisiert
HM-05	Suchraum "Billebecken"	200	2022	Umplanung, kein Wohnen
HM-06	Am Elisabethgehölz 3-7	101	2018	realisiert
HM-07	Hirtenstraße 17	12	2018	realisiert
HM-08	Hammer Baum 2-16	(69)	2022	realisiert
HM-10	Carl-Petersen-Straße 75-87	20	2024	Wirtschaftlich nicht mehr tragbar
HM-11	Wendenstraße / Diagonalstraße	70	2018	liegt im Plangebiet HM-12
HM-15	Eiffestraße 654	25	2024	realisiert
HM-17	Eiffestraße 664	20	2022	realisiert
HM-18	Dobbelersweg 29	14	2022	realisiert

**Horn**

HO-01	Kroogblöcke 58, 64, 73 / Querkamp 8, 72	76	2018	realisiert
HO-02	Rhiemsweg 65	34	2022	realisiert
HO-04	Culinstraße 37	20	2018	realisiert
HO-06	Washingtonallee 29-33	290	2022	realisiert
HO-07	Speckenreye 66	15	2018	realisiert
HO-08	Bauerberg 20	16	2018	Umplanung, kein Wohnen
HO-09	Horner Landstraße 171	20	2018	Umsetzung nicht möglich
HO-10	Horner Landstraße 150	18	2022	realisiert
HO-15	Querkamp 5	24	2024	realisiert
HO-17	Vierbergen 26	15	2024	realisiert
HO-19	Tribünenweg 35a	24	2024	realisiert

**Billstedt**

BI-01	Wohnen am Schleemer Weg 34-38	109	2018	realisiert
BI-03	Arndesstieg	10	2022	realisiert
BI-04	Steinbeker Markstraße	52	2022	realisiert
BI-05	Haferblöcken (B-Plan Billstedt 103)	20	2024	realisiert
BI-06	Suchraum "Legienstraße 174"	20	2018	Umsetzung nicht möglich
BI-07	Schleemer Park	61	2022	realisiert
BI-08	Oststeinbeker Weg	67	2022	realisiert
BI-12	Hauskoppel 20	23	2022	realisiert
BI-13	Ihlestraße 41	12	2022	realisiert
BI-16	Brockhausweg / Kapellenstraße 90	18	2022	realisiert
BI-17	Reinskamp 1	20	2024	realisiert
BI-23	Dietzweg 4	30	2024	realisiert
BI-25	Möllner Landstraße 130	20	2024	realisiert
BI-26	Öjendorfer Weg 56	60	2024	realisiert
BI-29	Sonnenland II (westl. Nr. 4)	32	2024	realisiert
BI-30	Spliedtring (Neubau nördl. Nr. 30 & östl. Nr. 60)	47	2024	realisiert
BI-31	Liebezeitstraße (Neubauung Stellplatzanlage)	38	2022	realisiert

**Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2024 (6. Teilfortschreibung)**

ehem. Nr. im WBP	Belegenheit bzw. Projektname	WE-Mengengerüst	Ausgeschieden aus dem WBP im Jahr...	Grund des Ausscheidens
<b>Wilhelmsburg</b>				
WB-03	Rotenhäuser Damm 30	40	2022	realisiert
WB-04	Schönenfelder Straße	30	2022	liegt im Plangebiet WB-34
WB-06	Finkenriek	60	2022	Umsetzung nicht möglich
WB-13	Veringstraße 35	10	2018	realisiert
WB-14	Niedergeorgswerder Deich 62-64	16	2018	realisiert
WB-15	Georg-Wilhelm-Straße 52	10	2018	realisiert
WB-19	Sanitasstraße 21	23	2024	realisiert
WB-21	Mannesallee 13 / Rotenhäuser Damm 11	33	2024	realisiert
WB-23	Südlich Fiskalische Straße / Niedergeorgswerder Deich	50	2018	Umsetzung nicht möglich
WB-24	Krieterstraße 20a-c	46	2024	realisiert
WB-25	Georg-Wilhelm-Straße 92	34	2018	realisiert
WB-26	Kurdamm 11 a	14	2018	realisiert
WB-28	Neuenfelder Straße o. Nr.	503	2018	realisiert
WB-30	Buddestraße 14-16	16	2022	liegt im Plangebiet WB-33
WB-31	Suchraum "Wilhelmsburg-Ost"	150	2022	liegt im Plangebiet WB-34
WB-36	Schönenfelder Wetzern	45	2024	Umsetzung nicht möglich
<b>Veddel</b>				
VE-02	Veddeler Norden	350	2022	Vorbehaltsgebiet
VE-03	Am Gleise 8-14 (sog. Warmwasserblock)	230	2022	Sanierung statt Rück- und Neubau
<b>Finkenwerder</b>				
FI-03	Buttendichsweg 2	10	2018	realisiert

## Abkürzungsverzeichnis

A	(Bundes-)Autobahn
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BA	Bauabschnitt
BAB	Bundesautobahn
BAGSFI	Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BPVO	Baupolizeiverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BKM	Behörde für Kultur und Medien
B-Plan	Bebauungsplan
BSB	Behörde für Schule und Berufsbildung
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BSW/WSB	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen/Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung
BUKEA	Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
BVM	Behörde für Verkehr und Mobilitätswende
BWI	Behörde für Wirtschaft und Innovation
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, zirka
D4	Baudezernent/Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Hamburg-Mitte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
eG	eingetragene Genossenschaft
EKZ	Einkaufszentrum
etc.	et cetera
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 KW	Stabstelle Klimaschutz und Wirtschaftsförderung
FB	Finanzbehörde
ff.	fortfolgend
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
Fl.	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet nach BauNVO
GeWhg	Geschosswohnungen
ggf.	gegebenenfalls
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HHA	Hamburger Hochbahn AG
HK	Handelskammer Hamburg

HPA	Hamburg Port Authority
HWK	Handwerkskammer Hamburg
IBA	Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
i. V. m.	In Verbindung mit
KFB	Kommission für Bodenordnung
Kita	Kindertagesstätte
LaPro	Landschaftsprogramm
lfd.	laufend
LIG	Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen
LOI	„Letter of Intent“
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
ÖPD	Öffentliche Plandiskussion
ÖrU	Öffentlich rechtliche Unterbringung
Rh	Reihenhäuser
RISE	(Hamburgisches) Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
rd.	rund
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
SenKo	Senatskommission
sog.	sogenannt (-es, -er, -e)
tlw.	teilweise
u. a.	unter anderem
U-Bahn	Untergrund-Bahn
vgl.	vergleiche
W	Wohnbauflächen
WA	allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
WBP	Wohnungsbauprogramm
WE	Wohneinheit
WR	reines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel

## Bildnachweise

Titelbilder:

Abbildung oben links: Neubauplanung Wohn- und Geschäftshaus Möllner Landstraße 47-49 |

Grafik: Bille Eins GmbH & Co. KG/Störmer Murphy and Partners

Abbildung oben rechts: Projekt „Neues Korallusviertel“ in Wilhelmsburg | Projektentwicklung: Consus Real Estate AG |

Grafik: blauraum

Abbildung mittig links: Projekt „Stadtraum Horner Geest“ in Horn und Billstedt | Grafik: Vandkunsten Architects

(Kopenhagen)

Abbildung mittig rechts: Boulevard der Nachbarschaften in Wilhelmsburg-Ost | Teleinternetcafe Architektur und

Urbanismus / Treibhaus Landschaftsarchitektur. Visualisierung: Grauwald Studio

Abbildung unten links: Projekt „Hafenbahnhof“ in Wilhelmsburg | Grafik: Google Earth, Image 2018 Landsat / Copernicus; LIN/PONNIE

Abbildung unten rechts: Projekt „Alter Fischmarkt/Große Reichenstraße“ in Hamburg-Altstadt | Projektentwicklung:

AUG. PRIEN Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung mbH | Grafik: CARSTEN ROTH ARCHITEKT

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.

