



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Drucksachen-Nr. 0411/XIX  
21.11.2011

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	29.11.2011	1
Stadtplanungsausschuss	13.12.2011	1.1
Bezirksversammlung	15.12.2011	10.6

#### **Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel**

Empfehlung des Stadtplanungsausschusses vom 13.12.2011

Sachverhalt

#### **Anlass und Zielsetzung**

Das Arbeitsprogramm des derzeitigen Senats umfasst das Ziel, die Zahl der fertig gestellten Wohnungen zu steigern. Das Ziel sind 6.000 neue Wohnungen pro Jahr. 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen sein – darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Letztmalig wurde im Jahre 2000 über 6.000 Wohnungen fertig gestellt, in den darauf folgenden Jahren waren es im Mittel lediglich ca. 3.800 Wohnungen.

Die Bezirke tragen die Verantwortung für die Schaffung von Planrecht und die zügige, transparente und verlässliche Durchführung von Genehmigungsverfahren. Zu diesem Zwecke haben der derzeitige Senat und die Bezirke gemeinsam den Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verhandelt und unterzeichnet und somit eine Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau geschlossen.

Mit dem Vertrag für Hamburg verpflichtet sich jeder Bezirk, die Zahl der genehmigten Wohnungen so zügig wie möglich in der Gesamtsumme auf 6.000 pro Jahr zu steigern.

In bezirklichen Wohnungsbauprogrammen sollen die Bezirke diese Ziele konkretisieren sowie Vorhaben und konkrete Flächen benennen.

Der Bezirk Eimsbüttel hat sich verpflichtet, 700 genehmigte Wohnungen – mit entsprechendem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen – pro Jahr im Durchschnitt über mehrere Jahre zu erreichen, und will mit dem vorgelegten Wohnungsbauprogramm dieser Verpflichtung nachkommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirks vorantreiben.

#### **Inhalt und Methodik**

Das Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel konzentriert sich insbesondere auf die Darstellung der zukünftigen Herausforderungen sowie der Identifizierung von möglichen Potenzialflächen und der fachlich-programmatischen Ausrichtung für die Aktivierung dieser.

Dabei nimmt der Bezirk Eimsbüttel im hamburgweiten Vergleich eine besondere Rolle ein. Als einziger Bezirk verfügt Eimsbüttel über nahezu keine größeren Liegenschaftsflächen sowie sonstige Konversionsflächen, d. h. die Umsetzung des ambitionierten Ziels der Schaffung von Wohnungspotenzialen bedarf besonderer Anstrengung.

Das Wohnungsbauprogramm stellt einen ersten Schritt zu einer systematischen Erfassung und Mobilisierung dieser Flächenpotenziale durch den Bezirk Eimsbüttel dar. Infolge des Wohnungsbauprogramms soll eine gezielte Umsetzung der Potenziale ermöglicht werden.

Um neben der Quantität auch die Qualität im Wohnungsbau zu sichern, wurden strategische Leitlinien zu den zentralen Fragestellungen für den Bezirk Eimsbüttel entwickelt und festgeschrieben. Sie sollen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks bilden und die Basis für den Dialog und die Kooperation mit den handelnden, gesellschaftlichen Akteuren darstellen.

Die Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Wohnungsbaukonferenz vom 21.11.2011 werden noch in das Wohnungsbauprogramm integriert. Insbesondere werden Ausführungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie mögliche Umsetzungsstrategien ergänzt.

### **Verfahren**

Das Wohnungsbauprogramm wurde in seinen jeweiligen Zwischenständen am 28.06.2011 sowie am 06.09.2011 im Stadtplanungsausschuss vorgestellt.

Am 18.10.2011 wurde der Entwurf des Wohnungsbauprogramms im Stadtplanungsausschuss vorgestellt und den Fraktionen in Textform übergeben. Ferner wurde das Wohnungsbauprogramm digital an die Fraktionen verteilt.

Die Beteiligung der erforderlichen Behörden und Träger der öffentlichen Belange hat vom 21.10.2011 bis 04.11.2011 stattgefunden. Während der Beteiligung gingen 8 Stellungnahmen ein. Sie sind in der Anlage mit den Abwägungsvorschlägen dargestellt. Das Wohnungsbauprogramm wurde am 21.11.2011 im Rahmen der 2. Eimsbütteler Wohnungsbaukonferenz der Fachöffentlichkeit sowie Politik vorgestellt und diskutiert.

***Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2011 der Bezirksversammlung empfohlen, dem Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm in der Fassung vom 08.12.2011 unter Berücksichtigung der Drs. 0422/XIX zuzustimmen.***

Beschlussvorschlag

Die Bezirksversammlung stimmt dem Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm in der Fassung vom 08.12.2011 unter Berücksichtigung der Drs. 0422/XIX zu.

### Anlage/n:

Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms 2011

Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms 2011, hier: Stellungnahme nach Ablauf der Stellungnahmefrist

Entwurf des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms (Stand: 08.12.2011)

Anhang zum Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm (Stand: 08.12.2011)

Drs. 0422/XIX - Antrag der SPD- und GAL-Fraktion im Stadtplanungsausschuss als Bestandteil der Beschlussempfehlung für die Bezirksversammlung



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Bezirksversammlung

Az.

Drucksachen-Nr. 0422/XIX  
29.11.2011

**Antrag**  
**- öffentlich -**  
der SPD- und GAL-Fraktion

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	29.11.2011	6.5
Stadtplanungsausschuss	13.12.2011	1.2

**Wohnungsbauprogramm für Eimsbüttel 2011**

Antrag der SPD-Fraktion und der GAL-Fraktion

Sachverhalt:

Das Bezirksamt hat dem Stadtplanungsausschuss den Entwurf des Wohnungsbauprogramm 2011 für Eimsbüttel zur Beschlussfassung in der Bezirksversammlung vorgelegt.

Zwischenzeitlich wurde der Eimsbütteler Wohnungsbaukonferenz der Entwurf vorgestellt. Dabei stand die Fragestellung nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Schaffung öffentlich geförderten Wohnungsbau im Mittelpunkt. Im Wohnungsbauprogramm wird außerdem der Wegfall von Sozialbindungen von 2700 Wohnungen in den nächsten Jahren beschrieben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Diskussion war die Beteiligung der Öffentlichkeit. Auch aus den Kreisen der Projektentwickler und der Wohnungswirtschaft wurde eine verstärkte Transparenz der Verfahren und Informationen als notwendig erachtet. Konflikte sollten benannt werden. Es sollte aber unbedingt für die Notwendigkeit der Schaffung von neuem Wohnraum geworben werden. Auch sollte über die Qualitäten von Planungsvorhaben verstärkt der Dialog gesucht werden. Das Bezirksamt hat angekündigt, die im Bezirk tätigen Bürgerinitiativen zu einem Bürgerinitiativgipfel einzuladen. In den Planungsverfahren Lokstedt 62 und bei der Planung für neue Bauten der Universität wurde bereits eine sehr frühzeitige und umfassendere Bürgerbeteiligung durchgeführt, bzw. gestartet. Neben Bebauungsplanverfahren sollte die Transparenz aber auch für einzelne Projekte ermöglicht werden, die alleine im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden. Auch hier gibt es erste Beispiele, wie die öffentliche Vorstellung des Planungsvorhabens „Hoheluftdomizil“.

Der Entwurf des Wohnungsbauprogrammes wurde Verbänden zur ersten Stellungnahme übersandt. Das Bezirksamt hat auf der Wohnungsbaukonferenz darauf hingewiesen, dass aufgrund der defizitären öffentlichen Freiflächensituation, insbesondere im Kerngebiet, der Umgang mit Freiflächen besonders im Blick zu halten ist. Inzwischen liegen erste kritische Stellungnahmen aus dem Bereich der Naturschutzverbände zu einzelnen Flächen, die im Wohnungsbauprogramm als Potentialflächen genannt sind, vor. Die Teilnehmer/innen der Wohnungsbaukonferenz hatten deutlich gemacht, dass es sinnvoll ist, mögliche Konflikte zeitnah zu klären. Insbesondere die jetzt bereits eingebrachten naturschutzrechtlichen Fragestellungen sollten daher zeitnah erörtert und untersucht werden.

Die Aufnahme als Potentialfläche in das Wohnungsbauprogramm ersetzt nicht die notwendigen planungsrechtlichen und baurechtlichen Abwägungen und Untersuchungen.

Beschlussvorschlag:

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung das Wohnungsbauprogramm mit den folgenden Maßgaben zu beschließen:

1. Das Bezirksamt wird beauftragt, dem Stadtplanungsausschuss eine Einschätzung vorzulegen, an welchen Standorten geförderter Wohnungsbau entstehen kann.
2. Das Bezirksamt wird beauftragt, mit den zuständigen Fachbehörden und der Wohnungsbaukreditanstalt die Fragestellung der Sicherung von sozial gefördertem Wohnungsbau, schwerpunktmäßig im Kerngebiet aber auch in den Urbanisierungszonen durch Ankauf von Wohnungsbindungen, insbesondere in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen zu erörtern und dem Stadtplanungsausschuss einen entsprechenden Bericht zu erstatten.
3. Das Bezirksamt wird beauftragt, weitere ergänzende Stellungnahmen zu den bei einzelnen Flächen erhobenen naturschutzrechtlichen Einwänden einzuholen und dem Stadtplanungsausschuss vorzulegen. Auch sollte diese Thematik Bestandteil des vom Bezirksamt beabsichtigten Treffens mit den Bürgerinitiativen sein.
4. Das Wohnungsbauprogramm (einschließlich der detaillierten Beschreibungen in der Anlage), hierzu eingehende Stellungnahmen und Untersuchungen werden im Internet veröffentlicht, soweit nicht datenschutzrechtliche Bestimmungen dagegen stehen.
5. Der vorliegende Entwurf des Wohnungsbauprogrammes wird wie folgt geändert:
  - a) Seite 14: dörflich wird ersetzt durch kleinstädtisch;
  - b) Seite 40. Nr. 1 wird wie folgt ergänzt. Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen ist auch das Instrument des Ankaufes von Wohnungsbindungen, insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen, mit den zuständigen Senatsbehörden zu erörtern.
  - c) Seite 45/46 wird angefügt: Die Schaffung von Stellplätzen für Carsharing und von Ladestationen für Elektromobilität bei neuen Wohnungsbauvorhaben soll geprüft werden.
  - d) Seite 69: Punkt 5.9. (Feldhoopstücken) wird die Anmerkung wie folgt geändert: Der erste Satz wird bis zum Semikolon gestrichen und ersetzt durch: Die Bezirksversammlung hat mehrheitlich zur Herstellung der Erschließung der Fläche die Öffnung der Straße Feldhoopstücken zur Kollaustraße gefordert. Der letzte Teilsatz einschließlich Klammerzusatz wird gestrichen und ersetzt durch: Die von der Bezirksversammlung geforderte Verkehrsanbindung wird erneut an die Senatsbehörden herangetragen.
  - e) Seite 69: Punkt 5.10. (Willinks Park) wird gestrichen
  - f) Seite 73 9.2. (Holsteiner Chaussee/Pinneberger Straße/Hogenfelder Kamp) Die Anmerkung wird wie folgt ergänzt.  
Auf Teilfläche: Restriktionsfläche. Wertvoller Biotoptyp ab Wertstufe 6 (gemäß BSU-Biotop-Kataster); großer Baumbestand
  - g) Seite 73 9.4. (Peter Timm Straße) Die Anmerkung wird wie folgt ergänzt: Restriktionsfläche. Wertvolle Biototypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU, 2008: hoher Baumbestand.
  - h) Seite 73 9.5. (Ellerbeker Weg/Holsteiner Chaussee) Die Anmerkung wird wie folgt ergänzt: Teilflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet; Teilflächen sind wertvolle Biototypen (ab Wertstufe 6) nach Biotopkataster BSU. Teilflächen sind Ausgleichsflächen.
  - i) Seite 73 9.98a (Frohme Straße): Die Anmerkung wird wie folgt ergänzt: Teilfläche ist Landschaftsschutzgebiet; großer Baumbestand

Begründung:

Zu 1)

In der Diskussion der Wohnungsbaukonferenz war die Fragestellung, wo Standorte von gefördertem Wohnungsbau sein könnten im Mittelpunkt. Vor dem Hintergrund der Kleinteiligkeit der Potentialflächen gab es Skepsis, dass viele Flächen nicht in Betracht

kommen könnten. Das Ziel der Schaffung von 30% geförderten Wohnungsbau, der möglichst an integrierten Standorten erfolgen sollte, bedarf einer genaueren Schätzung, an welchen Standorten entsprechende Möglichkeiten entstehen könnten.

Zu 2)

Der dramatische Verlust von sozial gefördertem Wohnungsbau ist nicht alleine durch Neubauten zu stoppen. In Hamburg gibt es bereits den Ankauf von Wohnungsbindungen, vorwiegend bei Modernisierungsmaßnahmen. Auch in München und anderen Städten wird dieses Instrument angewandt. Hier hat der Bezirk keine eigenen Handlungsmöglichkeiten. Es bedarf daher der Ergänzung des Wohnungsbauprogrammes durch die Senatsbehörden und die Wohnungsbaukreditanstalt.

Zu 3)

Auf der Wohnungsbaukonferenz wurden von den TeilnehmerInnen eine möglichst zeitnahe Klärung von möglichen Konflikten als sinnvoll erachtet. In öffentlichen Diskussionen werden insbesondere die naturschutzrechtlichen Fragestellungen in den Mittelpunkt gestellt. Vor dem Hintergrund, dass die öffentliche Diskussion auf einer möglichst sachlichen transparenten Grundlage stattfindet, ist es sinnvoll, diese Stellungnahmen sehr frühzeitig einzuholen, um bereits in der beabsichtigten Diskussion mit den Bürgerinitiativen auf einer fundierten Grundlage die Diskussion führen zu können. Das Planverfahren Lokstedt 56 hat gezeigt, dass ein entstandener Baumbestand eine rechtliche Bewertung als Waldfläche verursachen kann. Derartige Rahmenbedingungen gilt es frühzeitig zu erkennen.

Zu 4)

Die Teilnehmer/innen der Podiumsdiskussion an der Eimsbütteler Wohnungsbaukonferenz haben Bezirksamt und Bezirksverwaltung empfohlen eine breitmöglichste Transparenz, insbesondere im Internet, zu schaffen. Die vom Bezirk vorgesehene verstärkte Bürgerbeteiligung setzt entsprechende Transparenz der Informationen voraus.

Zu 5a)

Die äußeren Stadtteile haben eher einen kleinstädtischen Charakter, alleine schon aufgrund der Anzahl der EinwohnerInnen.

Zu 5b)

siehe Begründung zu 2)

Zu 5c)

Aufgrund der knappen Flächen sind die Möglichkeiten der Ausweitung von Angeboten wie Carsharing zu prüfen. Elektromobilität benötigt künftig Ladestationen.

Zu 5d)

Die naturschutzrechtlichen Bedenken sind so erheblich, dass das Planverfahren nicht weiterverfolgt werden soll.

Zu 5e)

In der Diskussion über das Planverfahren hat die schwierige verkehrliche Situation einen Schwerpunkt der Diskussion gebildet. Die verkehrliche Situation hat sich hier nicht geändert. Die von der Bezirksversammlung geforderte Öffnung der Straße Feldhoopstücken zur Kollaustraße sollte daher erneut mit den Fachbehörden erörtert werden.

Zu 5f-i)

Übernahme der Hinweise aus der Anlage zum Entwurf des Wohnungsbauprogramms in die Anmerkungen.

Anlage/n:

ohne Anlagen