

# Wohnungsbauprogramm 2017

## Entwurfssfassung vom

Zeitraum der Beteiligung vom 28. November  
2016 bis 12. Dezember 2016

Fachamt SL / SL 13

23.01.2017

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis

### Punkte

Folgende Änderungswünsche werden berücksichtigt

#### 1. Textteil

1.1	<b>Behörde f. Gesundheit u. Verbraucherschutz</b>	12.12.	Zustimmung bei 1 Ergänzung, Seite 6 nach 2. Abs.: „Ferner soll bei der Entwicklung von Wohngebieten demografischen Veränderungen Rechnung getragen werden. Im Sinne „demografiefester“ Quartiere gilt es, Rahmenbedingungen mitzudenken, die ein gutes Zusammenleben aller Generationen unterstützen.“	<b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die entsprechenden Passagen werden im WBP ergänzt.	X		
1.2	<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	12.12.	Zustimmung im Wesentlichen, Hinweise:  Ein Schwerpunkt Wandsbeks liegt sicher auf Nachverdichtung im Bestand. Hier könnte auf die Hemmnisse einer möglichen Mobilisierung wie z.B. Erbbaurechte durchaus aufmerksam gemacht, ggf. auch auf mögliche Anreize z.B. zur Verdichtung hingewiesen werden.  Im Absatz „Modellvorhaben kostenreduzierter Wohnungsbau“ (Seite 6) sollte auf die Angabe von 1.800 €/m <sup>2</sup> WFI verzichtet werden und nur vom kostenreduzierten Bauen gesprochen werden. Bisher ist noch nicht definiert welche Kostengruppen diese Vorgabe genau beinhaltet, möglicher-	Dem Vorschlag wird gefolgt.	X		X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis	
					Ja	Nein		
			weise lediglich die Kostengruppen 300-700. Dies wird im Rahmen von Modellvorhaben (bisher zwei) noch geprüft.  <u>Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen</u>  Im Textteil sind unter „Strategien zugunsten spezieller Ziele und Zielgruppen“ im Abschnitt „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ Änderungen vorzunehmen.	Gemeint sind hierbei die Aussagen in den Steckbriefen ➔ vgl. Steckbriefe (Nr. 2) Poppenbütteler Berg, Rehagen und Elfsaal			S.U.	
1.3	<b>Behörde f. Arbeit, Soziales, Familie u. Integration</b>	13.12. + 15.12.	Keine Bedenken bei einem Hinweis (siehe SKbM, 1.6)	<b>(siehe unten)</b>			X	
1.4	<b>Handelskammer</b>	14.12.	Einige Hinweise:  [... Im vorliegenden Entwurf sind insgesamt neue Potenzialflächen für 309 Wohneinheiten enthalten. Wir halten diese Anzahl in Bezug auf die "hohe" jährliche Anzahl der zu genehmigenden Wohnungen von 1.800 Wohneinheiten deutlich zu wenig. In den vorangegangenen Flächenvorschlägen sind ferner zwei Standorte – Poppenbütteler Berg und Rehagen. Diese Potenzialflächen sollten unserer Meinung nach gesondert im Wohnungsbauprogramm ausgewiesen werden. Durch die aktuelle Fortschreibung hat sich die Zahl der potenziellen Wohneinheiten für Einfamilienhäuser um 48 auf nun 919 Wohneinheiten verringert. Wir bitten Sie, das Wohnungsbauprogramm um weitere Potenzialflächen für den Bau familien-gerechter Eigenheime (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit Gartenbezug zu ergänzen. Dies ist besonders wichtig, um die anhaltend hohe und zuletzt weiter angestiegene Umlandwanderung insbesondere von Familien zu begrenzen. Im Be-	Da das WBP sich nur auf Potenzialflächen von min. 20 WE bezieht, sind im Bezirk Wandsbek viele Vorhaben der Nachverdichtung vornehmlich durch Bebauung in 2. Reihe, Ersatz von EFH zu DH oder RH nicht Teil des WBP. Auch werden z.T. bereits bekannte Potenziale nur zeitversetzt zu realisieren sein. Bedingt durch die Anzahl dieser Fallgestaltungen stehen daher auch über das WBP hinaus weitere Potenziale zur Verfügung und			X	X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>zirk stehen entsprechende Flächen in erheblichem Umfang, beispielsweise im Bereich Luisenhof, am Fischkamp, in der Hummelsbütteler Feldmark und an der südlichen Stadtgrenze in Rahlstedt zur Verfügung. Ein Verzicht auf die Entwicklung dieser Wohnungsbaupotenziale fördert die Abwanderung in das Umland und trägt zur Zersiedlung und Flächenversiegelung im Umland bei. Der Pendlerverkehr würde zunehmen und widerspräche somit den Zielsetzungen der Innenentwicklung diametral. Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ ist eindeutig formuliert, dass zwar der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung weiterhin gelte. Aufgrund der hohen Zuwanderungszahlen sei es jedoch erforderlich, das Thema Außenentwicklung anzugehen und neue Themen wie Stadterweiterung „Mehr Stadt an neuen Orten“ als zentrale Herausforderung der nächsten Jahre zu betrachten. Das Wohnungsprogramm 2017 sollte aufzeigen, wo eine Flächenentwicklung auch im Außenbereich umgesetzt werden kann...]</p>	<p>kann der Schlussfolgerung so nicht gefolgt werden. Mögliche weitere Entwicklungen auf bisher nicht bebauten Flächen sind künftigen Entscheidungen und Fortschreibungen des WBP vorbehalten. Grundsätzlich wird weiterhin der Vorrang der Innenentwicklung zu beachten sein. <b>(siehe 3.1)</b></p>			X
1.5	<b>Senioren</b>	<b>siehe BASFI 1.3 bzw. 1.6</b>				
1.6	<b>Senatskoordination f. Menschen m. Behinderung (SKbM)</b>	<p>SKbM bittet darum, den nachfolgenden Absatz zur Inklusion unter „Strategien zugunsten spezieller Ziele und Zielgruppen“ auf Seite -6- aufzunehmen: „Die Senatskoordinatorin für die Gleichstellung behinderter Menschen weist darauf hin, dass bei der Ausweisung der Wohnbauflächen in einer inklusiven Stadt Hamburg ebenfalls die Belange der Menschen mit Behinderung sowie Senioren zu berücksichtigen sind. Bei der Umsetzung der weiteren Planungen am Wohnungsbauprogramm sollte die Interessensvertretung der Menschen mit Behinderung sowie der Senioren mit angehört werden.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> In ggf. erforderlichen Bebauungsplanverfahren werden die genannten Belange durch die dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange vertreten. Im Übrigen gelten die Anforderungen der HBauO zum barrierefreien Bauen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

## 2. Steckbriefe

2.1	<b>Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)</b>	<p>Neue Flächen:</p> <p><b><u>Poppenbüttel (neu), Poppenbütteler Landstraße 1</u></b>          Bitte ergänzen:          unter „Restriktionen/Bemerkungen“ Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbund          unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogramm -Änderung prüfen.</p> <p><b><u>Volksdorf, Buchenkamp / Eulenkrugstraße (neu)</u></b>          Bitte ergänzen:          unter „Restriktionen/Bemerkungen“ Landschaftsschutzgebiet          unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogramm -Änderung erforderlich. Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich.</p> <p><b><u>Duvenstedt, Lohe / Tangstedter Weg</u></b>          unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogramm -Änderung erforderlich.          unter „Restriktionen/Bemerkungen“ § 30 Biotope (Knicks)</p>	<p><b>Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.</b>          Die Steckbriefe werden entsprechend ergänzt.          Da das Konzept des Biotopverbunds seitens der BUE im Rahmen der LAPRO Neuaufstellung sich noch im Verfahren befindet, wird auf eine systematische Aufnahme und Darstellung im WBP derzeit noch verzichtet.</p>	X		
				X		
				X		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b><u>Neusurenland 80-82, Farmsen-Berne</u></b>  <b>7242-001/00</b> Altlast, liegt im Bereich der Gaswanderungszone bis 100 m um die ehem. Deponie Neusurenland, südwestlich gelegen.</p> <p><b><u>Rauschener Ring 34/36, Wandsbek</u></b>  <b>7040-015/00</b> Fläche, Altstandort (ehem. Schießstand), der Oberboden wurde bei der Bebauung mit Wohnhäusern komplett entfernt.</p> <p><i>Ergänzungen zu den alten Flächen:</i></p> <p><b><u>Hummelsbüttel, Hummelsbütteler Weg neben Nr. 29</u></b>  unter „Restriktionen/Bemerkungen“ Landschaftsschutzgebiet, tlw. Ausgleichsfläche sollte nach LAPRO/Arten- Biotopschutz /AuBS)-Aussagen frei gehalten werden!</p> <p><b><u>Poppenbüttel, Poppenbütteler Berg</u></b>  Landschaftsschutz ist bereits aufgehoben</p> <p><b><u>Hummelsbüttel, Rehagen</u></b>  Landschaftsschutz ist bereits aufgehoben</p> <p><b><u>Volksdorf Buchenkamp</u></b>  unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogramm -Änderung erforderlich. Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ergänzt.</p> <p>Die Wohnbaupotenzialfläche umfasst nicht die Ausgleichsfläche.</p>	X		X
				X		X
				X		X
				X		X



Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b><u>Fläche „Küperkoppel/Tonndorfer Hauptstraße“</u></b>  Die Planfeststellung der S4 ist zwingend zu berücksichtigen. Sie wird im Spätsommer/Herbst 2017 starten. Erst dann sollte die Konzeptentwicklung der Fläche beginnen, denn es ist schon anhand der Vorplanung absehbar, dass in das Flurstück eingegriffen werden muss. Der gesamte Vorplanungsstand Nov/Dez 2013 ist unter <a href="http://www.nah.sh/projekte/s4-die-neue-s-bahn/download-service/vorplanung/">http://www.nah.sh/projekte/s4-die-neue-s-bahn/download-service/vorplanung/</a> einsehbar. In den aktuellen Überlegungen sind weitere Flächen an der Strecke erforderlich.</p> <p><b><u>Fläche „Wandsbeker Chaussee / Papenstraße“</u></b>  Sowohl BWVI als auch Handwerkskammer haben eine Umnutzung dieses gewerblich genutzten Blockinnenbereichs bereits 2011 abgelehnt.</p>	Das Bezirksamt behält sich konzeptionelle Überlegungen auch für einen früheren Zeitpunkt vor.			X
2.3	<b>Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen</b>	<p>Zu den Potentialflächen:</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 1 Flughafenstraße 89:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 WE bei 22.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind deutlich zu wenig.</li> <li>• Die bestehende Turnhalle muss abgebrochen werden; der Ersatzstandort steht fest. Der Neubau muss aus dem Grundstücksverkauf finanziert werden.</li> <li>• Gem. Senko-Beschluss vom 02.11.2016 soll die SAGA das Grundstück im Rahmen des frei finanzierten Wohnungsbaus (An-</li> </ul>	100 WE stellen bei den vorgesehenen Eckpunkten die Untergrenze des verfolgten Wohneinheitenpotenzials dar (zuvor 70 WE). Weiteres muss das angestrebte Workshopverfahren zeigen. Da nicht die gesamte Grundstücksfläche als Nettobauland zu betrachten ist, sondern Abzüge z.B. für Erschließung, KiTa und Grün erfolgen müssen, kann diese auch nicht zu quantitativen Beur-			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>fangsmiete 8,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bebauen.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 10 Rehagen:</u></b> Nach Neuvermessung haben die Flurstücke die Nummern 5059, 5061, 5063 und 5065 erhalten.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 17 Güstrower Weg 2-6 und 10:</u></b> Die städtischen Flächen sind inzwischen verkauft worden.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 28 August-Krogmann-Straße 100:</u></b> Die Entwicklung erfolgt durch die SAGA GWG.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 30 Borchering 34/ 38:</u></b> Gem. Senko-Beschluss v. 02.11.2016 soll die Projektentwicklung durch die SAGA erfolgen; dies sollte unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ eingetragen werden.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 31 Bramfelder Dorfgraben:</u></b> Hier sollen ca. 145 freifinanzierte WE auf Basis einer Anfangsmiete von 8,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden.</p> <p><b><u>Lfd. Nrn. 33, 34 Fritz-Flinte-Ring nördlich Nr. 41 bzw. 56:</u></b> Auch hier ist die Projektentwicklung durch die SAGA vorgesehen, was ebenfalls unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ eingetragen werden sollte.</p>	<p>teilungen herangezogen werden.</p> <p>Die Nummerierung/ Benennung wird angepasst.</p> <p>Der Sachverhalt ist zu klären.</p> <p>Der Sachverhalt ist zu klären.</p>	X		
				X		
				X		X
				X		X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b><u>Lfd. Nr. 49 Lohe/ Tangstedter Weg:</u></b> Der vorhabenbezogene B-Plan Entwurf Duvenstedt 18 wurde am 25.11.2016 grobabgestimmt. Lt. Konzept ist hier von 87 WE auszugehen.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 55 Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg:</u></b> Die städtischen Flächen sind inzwischen für eine Direktvergabe disponiert. Es hat sich die Interessengemeinschaft „Quartier 82“ gebildet.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 62 Hammer Straße südl. Nr. 36:</u></b> Entgegen der Bemerkung im Steckbrief ist diese Fläche nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen, sondern ist bereits im bestehenden Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der S 4 als Ausgleichsfläche festgesetzt worden. Gem. Auskunft der BSW-RB wäre ein Tausch der Ausgleichsfläche gegen eine andere Fläche mit entsprechendem Aufwertungspotential grundsätzlich möglich. Die DB AG müsste dieses Verfahren beantragen und nach § 76 Verwaltungsverfahrensgesetz im Wege der eingeschränkten Beteiligung durchführen. [...] Diese Fläche steht als Potentialfläche definitiv nicht zur Verfügung und sollte deshalb im Wohnungsbauprogramm gestrichen werden.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 64 Jenfelder Au:</u></b> Die offizielle Sprachregelung lautet nunmehr 1.000 WE. Eine genaue Differenzierung der Anzahl von Geschosswohnungsbau (GWB) und EFH (eigentums-</p>	<p>Der Ausgleichsflächenbedarf soll im Verfahren überprüft werden.</p> <p>Es trifft zu, dass voraussichtlich mehr als die ursprünglich geschätzten 770 WE realisiert werden können. Angesicht laufender oder in Aussicht stehender baurechtlicher Verfahren</p>			X
						X
					X	
					X	
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis	
				Ja	Nein		
		<p>bezogenes Gartenwohnen) ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Somit als Hinweis: ca. ¾ in EFH.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 68 Oktaviostraße 100:</u></b> Das Grundstück ist inzwischen verkauft worden.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 72 Stein-Hardenberg-Straße östl. Nr. 40:</u></b> Obwohl vom LIG ein positiver Vorbescheid für Wohnungsbau erwirkt worden ist, beharrt die P+ R Gesellschaft auf einer P + R Anlage. Außerdem hat sich gezeigt, dass eine wirtschaftlich vertretbare Kombilösung (Wohnen und P +R Anlage), wie vom Bezirk angeregt, nicht möglich ist. Daraufhin ist in unserem Hause entschieden worden, auf den Wohnungsbau zu verzichten. Der im Steckbrief dargestellte Sachverhalt ist insofern überholt. Die Fläche muss aus dem Wohnungsbauprogramm genommen werden.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 73 Stein-Hardenberg-Straße/ Sonnenweg:</u></b> Die Fläche soll kurzfristig zum Verkauf ausgeschrieben werden.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 83 Wandsbeker Zollstraße 104:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Hausnummer 104 ist nicht vergeben; Die Konzeptausschreibung ist mit der Belegenheit „westlich von Nr. 124“ erfolgt und wurde ab 14.11.16 veröffentlicht.</li> <li>• Der Autohandel ist nicht mehr auf der Fläche; sie ist somit eine Freifläche.</li> <li>• Das Planrecht des B-Plans Wandsbek 56 weist im hinteren Teil eine zweigeschossige</li> </ul>	<p>(Bauanträge) soll jedoch zunächst deren Abschluss abgewartet werden, bevor mit einer höheren Verbindlichkeit eine neue Schätzung vorgenommen werden kann.</p> <p>Seitens des Bezirks wird die Fläche weiterhin als Potenzialfläche angesehen, ein Nachweis über eine angebliche Unmöglichkeit einer Kombinationslösung liegt dem Bezirksamt nicht vor. Eine monofunktionale Nutzung als P+R Anlage wird weiterhin in Frage gestellt (vgl. z.B. das Projekt Drosselstr./ „Drosselstar“ im Bezirk Nord).</p> <p>Die Potenzialfläche befindet sich zwischen den Grundstücken Nr. 104 und Nr. 124 und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 3614.</p> <p>Die Abgrenzung wird angepasst.</p>	X	X	X	X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>ge Bebaubarkeit aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die korrekten Grundstücksgrenzen ergeben sich aus dem Lageplan. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.</li> </ul>		X		
2.4	<b>Kulturbehörde (DA)</b>	<p><b>Fläche Am Luisenhof / vom-Berge-Wege (Farmesen-Berne):</b> Das Denkmalschutzamt weist erneut darauf hin, dass die Fläche im Norden neben der denkmalgeschützten Erlöskirche u.a. auch Teile der denkmalgeschützten Gartenstadt Farmesen umfasst. In diesem Teil der Fläche ist aus denkmalfachlicher Sicht keine Verdichtung möglich.</p> <p><b>Fläche Conventstraße (östl. Nr. 13) (Eilbek):</b> Direkt angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Fundustheater.</p>	Der Hinweis auf das Denkmal im Umgebungsbereich wird aufgenommen.	X		X
2.5	<b>Handwerkskammer</b>	<p><b>Fläche 55: Ahrensburger Straße / Holstenhofweg</b> Auf der Fläche ist ein Elektrotechnikbetrieb ansässig, der im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen ist. Sollte eine Verlagerung des ansässigen Betriebes notwendig sein, muss die Wirtschaftsförderung frühzeitig einbezogen werden, um den Betrieb bei der Suche nach einem alternativen Standort zu unterstützen.</p>	Der Hinweis wird an die Wirtschaftsförderungsabteilung des Bezirks weitergegeben.			X
2.6	<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	<p>Bei den Einzelsteckbriefen fällt auf, dass die neuen Flächenpotenziale überwiegend dem Markt nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Auch hierauf sollte im Wohnungsbauprogramm eingegangen werden.</p>				X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berüchs.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b><u>Lfd. Nr. 7, Poppenbüttler Berg/Ohlendieck (Alstertal – Poppenbüttel):</u></b>  Bebauung der Fläche im Rahmen des Senatsprogramms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ und Nutzung von 143 WE als Flüchtlingsunterkunft. Übergang in reguläre Wohnnutzung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Poppenbüttel 43 möglich. Zeitpunkt und Anteil für reguläre Wohnnutzung noch offen, frühestens ab geplanter Vorweggenehmigungsreife 2017.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 10, Rehagen (Alstertal-Hummelsbüttel):</u></b>  Bebauung einer Teilfläche im Rahmen des Senatsprogramms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ mit 176 WE und Nutzung als Flüchtlingsunterkunft. Übergang in reguläre Wohnnutzung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Hummelsbüttel 28 möglich. Zeitpunkt und Anteil für reguläre Wohnnutzung noch offen.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 12, Strengesiedlung:</u></b>  obwohl der B-Plan festgestellt ist, werden die 70 WE jahresmäßig nicht eingeordnet.</p> <p><b><u>Lfd Nr.16, Am Sooren:</u></b>  die BSW würde es begrüßen, wenn die Fläche Am Sooren/Soorenstieg im Wohnungsbauprogramm verbleibt. Es wird vorgeschlagen, dann folgende Textergänzung vorzunehmen:  BSW/WSB 3 sieht hier ein Wohnungsbau-Potenzial von max. 25 WE. Die dazu erforderliche Grundstücksneuordnung (Umlegungsgebiet) wird voraussichtlich 2019 abgeschlossen werden können. Parallel dazu wird die Schaffung der Voraus-</p>	<p>Laut Bürgerschaftsbeschluss zur Drucksache 21/5231, Anlage 3b Punkt 4 ff ist auch hier die Anzahl und der Zeitrahmen definiert worden.  Es ist nicht Aufgabe des WBP, die unterschiedlichen Zeitrahmen und Größenordnungen der Belegung darzustellen.</p> <p>Laut Bürgerschaftsbeschluss zur Drucksache 21/5231, Anlage 5 Punkt 7 ist auch hier die Anzahl und der Zeitrahmen definiert worden.  Es ist auch hier nicht Aufgabe des WBP, die unterschiedlichen Zeitrahmen und Größenordnungen der Belegung darzustellen.</p> <p>Seitens des Eigentümers bestand im letzten Jahr noch nicht die Notwendigkeit, vom neuen Planrecht Gebrauch zu machen.</p> <p>Eine evtl. Wiederaufnahme nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens bleibt vorbehalten</p>			X
				X		X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>setzungen einer Wohnungsbau-Teilrealisierung ab 2017 (max. 20 WE) angestrebt.</p> <p><b><u>Lfd Nr. 20, Rahlstedt, Schierenberg 80-94:</u></b> Der F-Plan wurde zwischenzeitlich berichtigt, es wird jetzt „Wohnbaufläche“ dargestellt.</p> <p><b><u>Lfd Nr.21, Rahlstedt, Spitzbergenweg 14-36:</u></b> Darstellung im F-Plan: Wohnbauflächen.</p> <p><b><u>Lfd Nr.28, Farmsen-Berne, August-Krogmann-Straße 100:</u></b> Darstellung im F-Plan: Wohnbauflächen.</p> <p><b><u>Lfd Nr.40, Farmsen-Berne, Heuorts Land:</u></b> Darstellung im F-Plan: Wohnbauflächen, keine Grünflächen.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 49, Lohe/Tangstedter Weg:</u></b> B-Plan Duvenstedt 18, Grobabstimmung war am 25.11.16 mit 87 WE, von daher kann in diesem Fall eine zeitl. Einordnung und Ansage zu den WE erfolgen.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 61, Elfsaal (Wandsbek-Kern-Jenfeld):</u></b> Bebauung im Rahmen des Senatsprogramms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ mit 207 WE und Nutzung als Flüchtlingsunterkunft. Zeitpunkt und Anteil für reguläre Wohnnutzung noch offen.</p>	<p>Die Größenordnung kann jetzt in die Tabelle/ den Steckbrief überführt werden.</p> <p>Nebst der örU sind alle WE auf Grundlage des B- Plan Jenfeld 25 als „reguläre“ Wohnungen genehmigt. Es ist auch hier nicht Aufgabe des WBP, die Belegung darzustellen. Im Übrigen werden die genehmigten und realisierten WE für die Folgejahre als Potenzial entfallen.</p>	X		
				X		
				X		
				X		
				X		
				X		X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b><u>Lfd Nr.69, Eilbek, Peterskampweg/Papenstraße:</u></b> Darstellung im F-Plan: Wohnbauflächen.</p> <p><b><u>Lfd. Nr. 70, Pillauer Straße76/78 und lfd. Nr. 71, Rauschener Ring 34/36:</u></b> da die Vorhaben für 2017 gelistet sind, wird davon ausgegangen, dass hier ein Bauwunsch des Eigentümers vorhanden ist. Gleiches gilt bei lfd. Nr. 75, Schellingstraße 13.</p> <p><b><u>Lfd Nr.76, Von-Bargen-Straße und lfd Nr.84, Wandsbeker Zollstraße 113-155:</u></b> die Anmerkungen zur Bodenordnung, wie in der Stellungnahme der BSW zum Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2016 gelten weiterhin.</p>	<p>Hinweise aus 2016 „Bodenordnung nach neuem B-Plan mit Wohnnutzung denkbar. Im Zentrum dieses Gewerbegebietes ist eine 6-geschossige Neubebauung relativ neu realisiert worden. Angrenzend an diese Flächen gibt es untergenutzte oder sogar PKW-Stellflächen, die hier Reserven für eine Wohnnutzung bilden. Allerdings müsste ein neuer B-Plan mit Wohnnutzung erstellt werden, wobei die Bodenordnung dann bei der notwendigen Grundstücksumbildung/-neuordnung hilfreich sein könnte.“</p>	X		X
<b>3. Tabelle</b>						
3.1	<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	Aus der Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale 2017 ist ersichtlich, dass sich das gesamte Baupotenzial auf 7165 Wohneinheiten beläuft, wobei das Jahr 2016 noch mitgezählt wird. Die Spalte „2016 möglicher Baubeginn“ ist in der Fortschreibung des WBP für 2017 zu streichen und die Zahlenkulisse durch den Übertrag von noch nicht	Die Tabelle wird entsprechend angepasst.	X		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>begonnenen Bauvorhaben aus 2016 entsprechend anzupassen.</p> <p>Die 660 WE ohne zeitliche Prognose sollten unter 2021 ff in der Liste eingetragen werden und die Summe von 7165 WE abzüglich der WE aus 2016 als Potentiale 2017-2021 ff. aufgeführt werden.</p> <p>Dabei zeigt sich, dass das Gesamtpotenzial sowie das Potenzial für die später folgenden Jahre (2018ff) deutlich abnimmt. Um das vereinbarte Ziel gemäß Vertrag für Hamburg von 1800 Wohneinheiten mittelfristig zu gewährleisten, ist das prognostizierte Potenzial für die nächsten Jahre zu gering. Es sind größere Anforderungen erforderlich, die der Bezirk bereits in der Fortschreibung des WBP aufzeigen sollte. In den letzten Jahren hat Wandsbek seine Zielzahlen (nach altem Vertrag Baugenehmigungen für 1100 WE) immer erreicht bzw. wurden diese teilweise weit überschritten. Das erscheint bei dem vorliegenden Zahlenwerk für 2017 noch möglich, dann aber nicht mehr.</p> <p>Die Anzahl von lediglich 4774 WE (Gesamtpotenzial bereinigt um 2391 WE, die in der Spalte „2016 möglicher Baubeginn“ aufgelistet sind) für die nächsten Jahre ist zu gering, auch wenn sich die Anzahl der WE durch den Übertrag aus der Spalte „2016 möglicher Baubeginn“ noch geringfügig erhöhen sollte. Hier sind Aussagen zu treffen, wie Wandsbek in den kommenden Jahren seine Wohnungsbauzahlen erreichen will.</p> <p>In Anbetracht des stark steigenden Wohnungsbedarfs sind weiterhin zusätzliche Anstrengungen zur Schaffung von Wohnraum erforderlich. Dabei kommt den Bezirken und mithin dem Instrument der bezirkli-</p>	<p>Die Tabelle wird in Teilen entsprechend umgestellt.</p> <p>Aus systematischen Gründen ist es nicht möglich, aus der Bilanzierung im WBP auf die tatsächlichen Wohnungsbaupotentiale abschließend eine verbindliche Aussage tätigen zu können. Zu beachten sind hierbei insbesondere auch die zahlreichen Potentiale unterhalb der Darstellungsvorgabe von 20 WE, als auch der z.T. bei der Realisierung früher erkannter Potentiale eintretende zeitliche Versatz bei deren Realisierung. Das Bezirksamt geht davon aus, dass in den kommenden Jahren die Vereinbarungen des „Vertrags für Hamburg“ erfüllt werden können.</p> <p><b>(siehe Hinweis unter 1.4)</b></p>	(X)		X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>chen Wohnungsbauprogramme eine zentrale Rolle zu.</p> <p><b>Ziel muss es daher sein,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die bekannten Potentialflächen noch optimaler und konsequenter auszunutzen, d.h. in Einzelfällen, wie es bereits in vielen Steckbriefen vorgesehen ist, auch mit höherer Dichte zu planen als in den Steckbriefen der Wohnungsbauprogramme bisher angegeben. Es ist erforderlich, alle Bebauungskonzepte dahingehend zu überprüfen, ob eine höhere Ausnutzung realisiert werden kann.</li> <li>• besondere Anstrengungen zur Identifikation weiterer Potentialflächen zu unternehmen und diese mittelfristig zu mobilisieren.</li> <li>• auch konfliktbehaftete Flächen zügig planerisch vorzubereiten.</li> </ul> <p>Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage sollte alles daran gesetzt werden, das im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von jährlich 1800 Wohneinheiten möglichst auch noch nach 2020 zu übertreffen und in den kommenden Jahren weitere Flächen zu identifizieren.</p> <p>Eine dauerhafte Erhaltung von Wohnungsbaupotenzialen im Bezirk Wandsbek ist aber nur mit weiteren Anstrengungen und der Entwicklung weiterer Strategien möglich, um das Ziel von 1800 genehmigten Wohneinheiten (ohne Potenziale an WE für Flüchtlinge) pro Jahr zu erreichen.</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Da die Aufnahme einer Aussage zur möglichen Eignung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von Wandsbek im vergangenen Jahr nicht befürwortet wurde - von anderen Bezirken jedoch gemacht wird - sollte die Tabelle um eine Spalte „für SAGA geeignet“ ergänzt werden.</p> <p>Beim Poppenbütteler Berg/ Ohlendieck und beim Rehagen ist eine Wohnnutzung erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechtlich möglich. Beim Elfsaal besteht bereits entsprechendes Planrecht. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchem Anteil eine reguläre Wohnnutzung an diesen Standorten beginnt, ist noch offen. Daher sollten hierzu im Wohnungsbauprogramm keine konkreten Aussagen getroffen werden bzw. entsprechende Hinweise in der Tabelle gegeben werden.</p>	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Allerdings obliegt es nicht dem Bezirksamt, sondern dem LIG und der zuständigen Kommission für Bodenordnung (KfB), entsprechende Flächen der SAGA zur Verfügung zu stellen bzw. anhand zu geben.			X
<b>4. Hinweise</b>						
4.1	<b>Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)</b>	<p>Innerhalb der Urbanisierungszone bis zum 2. Grünen Ring die Flächen des Grünen Netzes (Landschaftsachsen, Grünverbindungen, Parkanlagen) von Bebauung freigehalten werden sollen.</p> <p>Angrenzende festgesetzte bzw. vorhandene Parkanlagen, Freiflächen und Grünzüge sind zu respektieren.</p> <p>Die Entwicklung neuer Wohnungsbauflächen sollte nach Möglichkeit mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten erfolgen. Verstärkter innerstädtischer Wohnungsneubau soll durch die „Qualitäts-offensive Freiraum“ flankiert werden.</p> <p>Die angemessene Berücksichtigung von „Grünen Bausteinen“ und „Grünen Wegeverbindungen“ bei der Entwicklung der neuen Wohnungsstandorte ist</p>				X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Voraussetzung dafür, dass für die Wohngebiete ins „Grüne Netz“ eingebunden sind und zukünftig attraktive Freiräume in fußläufiger Nähe erreichbar sind.</p> <p>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 die Erhöhung der Lebensqualität, durch die Erschließung von Dachflächen als nutzbare Freiräume.</p> <p><b>Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm</b></p> <p>Falls Änderungen erforderlich sind, sollte dies unter Handlungsschritte mitaufgenommen werden (nicht alle Flächen sind daraufhin geprüft worden).</p> <p>Unter dem Gliederungspunkt „Restriktionen“ sollte aufgeführt werden, ob die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Darstellung entspricht nicht immer dem aktuellen Stand. Falls Änderungen erforderlich sind, sollte dies unter „Handlungsschritte“ mitaufgenommen werden.</p> <p>Flächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet eingestuft werden, entsprechend zu kennzeichnen. Für Flächen, die an Gewässern liegen, sind naturnahe Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite zu erhalten bzw. herzurichten. Auch diese Restriktionen (u.a. RISA) sind in die jeweiligen Steckbriefe für die Flächenpotenziale aufzunehmen!</p>				X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>Energie: Bei größeren Neubauprojekten (ab 150 WE) bittet NGE 23 um Beteiligung im Rahmen anstehender Wettbewerbe.</p> <p>Luftreinhaltung: Vor diesem Hintergrund weist IB4 darauf hin, dass die Belange der Luftreinhaltung frühzeitig zu berücksichtigen sind. Aus Sicht der Luftreinhaltung wird grundsätzlich empfohlen, schluchtenartige, geschlossene Randbebauung ohne ausreichende Durchlüftungsmöglichkeiten zu vermeiden sowie den größtmöglichen Abstand der Bebauung zur Emissionsquelle (i. d. R. Straßen) sicherzustellen.</p>				
4.2	<b>Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen</b>	Nummerierung der Flächen gemäß der Liste	Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. So wird die Nummer der Tabelle der Potenzialflächen bei den Steckbriefen hinzugefügt.	(X)		