

# Wohnungsbauprogramm 2018

## Entwurfssfassung vom 13.10.2017

Zeitraum der Beteiligung vom 13. Oktober 2017  
bis 10. November 2017

Fachamt SL / SL 13

22.11.2017

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 für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	13.11.	Die BSW begrüßt den vorgelegten Entwurf des Wohnungsbauprogramms 2018.				X
1.2	<b>Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)</b>	8.11.	<p><b>Umsetzung des Hamburger Klimaplans</b></p> <p>Senat und Bürgerschaft haben den Klimaplan mit diesen Zielen mit der Drs. 21/2521 verabschiedet. Auch das Bündnis für das Wohnen und das dazugehörige Eckpunktepapier greifen die Aspekte Klimaschutz in Quartieren auf.</p> <p>Die Ziffer <b>4. Rahmenbedingungen und ausgewählte Segmente des Wohnungsbaus</b> soll daher bitte ergänzt werden um den Punkt „Umsetzung des Hamburger Klimaplans“ mit dem Text:</p> <p>„Hamburg hat die klimapolitischen Ziele, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg bis 2030 um 50% zu reduzieren (siehe Klimaplan Drs. 21/2521) und sich zu einer und gleichzeitig klimaangepassten Stadt (Climate Smart City) zu entwickeln.</p> <p>Zur Erreichung dieser urbanen Transformation bieten insbesondere neue Quartiere im Zuge des Wohnungsbauprogramms die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen. So werden schon frühzeitig in den Planungen von</p>	Dem Vorschlag wird gefolgt. Ergänzung wird vorgenommen.		X	

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			Baugebieten die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt und möglichst hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung angestrebt.“				
1.3	<b>Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen (LIG)</b>	17.11.	Die FB begrüßt das fortlaufend aktualisierte Wohnungsbauprogramm als Grundlage für einen gesamstädtischen sowie regionalplanerischen Abstimmungsprozess der Wohnungsbaupotenziale. Zusätzliche Neuausweisungen von Flächen, Potentialerhöhungen und Nachverdichtungen stellen einen wichtigen Beitrag zur konstanten Erfüllung der Wohnbauziele für den Senat dar. Weitere Potentialflächen für die folgenden WBP werden zu gegebenen Anlass noch aufgezeigt und zur Diskussion gestellt.				X
1.4	<b>BKM</b>	9.11.	Die Behörde für Kultur und Medien hat keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.				X
1.5	<b>BWFG</b>	16.11.	Die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung meldet keine Bedenken und Anmerkungen bezüglich des Wandsbeker Wohnungsbauprogramms an.				X
1.6	<b>Behörde f. Gesundheit u. Verbraucherschutz (BGV)</b>	10.11.	Seitens der BGV bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.				X

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

## 2. Steckbriefe

2.1	<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	13.11.	<p>Die BSW nimmt in ihrer Stellungnahme zu einzelnen Flächenpotenzialen eine grundsätzliche Bewertung der Flächenpotenziale vor, in Hinblick auf schwerwiegende fachliche oder gesetzliche Vorgaben, die eine Eignung als Wohnbauflächenpotential ausschließen erhebliche Klärungsbedarfe (z.B. durch Widersprüche zu Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsprogramm) bzw. schwerwiegende fachliche Konflikte aus Sicht der BSW fehlende Potenzialflächen</p> <p>Potenzialflächen, ergänzende Hinweise und Anmerkungen:</p> <p><u>Nr. 1 Flughafenstr. 89:</u> Gemäß aktueller Konfliktliste mit Hinweis auf den zwischen SAGA und Bezirk abgeschlossenen LOI sollen mindestens 100 WE, vorbehaltlich des Workshopverfahrens bis 200 WE hergestellt werden. Deshalb sollte hier die Spanne ergänzt werden.</p> <p><u>Nr. 22 Hegeneck:</u> Bitte in der Rubrik „Restriktionen/Bemerkungen“ einen Hinweis auf das zukünftige Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung „Rahlstedt-Ost“ sowie auf die zugehörige Problem- und Potenzialanalyse (PPA) des BA/W hinweisen.</p> <p><u>Nr. 23 Meiendorfer (Weg) Str. 205:</u> Bei der Fläche wird davon abgeraten zum jetzigen Zeitpunkt im öffentlichen Wohnungsbauprogramm eine Festlegungen auf Flächen für Effizienzwohnungsbau vorzunehmen, da die Rahmenbedingungen noch nicht final abgestimmt sind. Ggf.</p>	<p>Der Steckbrief und die Tabelle werden entsprechend angepasst (100-200 WE)</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p>	X		X
-----	---	--------	---	--	---	--	---

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>könnte eine Umschreibung wie „Zielsetzung ist kostengünstiger, frei finanzierter Wohnungsbau“ gewählt werden.</p> <p>Nr. 31 Borcherring 34/38, 34 Fritz-Flinte-Ring <u>nördl. Nr. 41 und 35 Fritz-Flinte-Ring nördl. Nr.56:</u> Für alle drei Flächen soll ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb von SAGA (und nicht FHH) durchgeführt werden. Dies sollte infolgedessen einheitlich beschrieben werden.</p> <p><u>Die Fläche Borcherring 34/38</u> wird im F-Plan nicht nur als „Wohnbaufläche“, sondern der südliche Teil im Bereich der Sportplätze wird als „Grünflächen“ dargestellt.</p> <p><u>Nr. 60 Brauhausviertel:</u> Unter Wohnungsbaupotenzial stehen 200 WE, Realisierbarkeit 2016ff., davon 140 WE fertiggestellt, 140 WE genehmigt und im Bau. Unklar ist, wie viele WE jetzt noch als Potenzial zur Verfügung stehen.</p> <p>Das gleiche gilt für <u>Nr. 66 Jenfelder Au:</u> Hier ist ein WE-Potenzial von 980 WE aufgeführt, ebenfalls Realisierbarkeit 2016ff., auch hier werden die bereits genehmigten WE (nicht quantifiziert) mitgezählt. Eine Konkretisierung würde zum besseren Verständnis beitragen.</p> <p><u>Nr. 75 Stein-Hardenberg-Straße/Sonnenweg:</u> Für die Fläche muss die Jahreszahl der möglichen Bebaubarkeit korrigiert werden. Gemäß einer Stellungnahme der BWVI wird die gesamte Grund-</p>	<p>Die Steckbriefe werden entsprechend angepasst</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p> <p>Der Steckbrief wird konkreter bilanziert</p>	X		
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			stücksfläche für den geplanten Bau der S 4 vorübergehend als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt und steht erst danach für eine Wohnbebauung zur Verfügung.				
2.2	<b>Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)</b>	8.11.	<p>Neue Flächen:</p> <p><u>Meiendorfer Str. 205 / verschickt als Meiendorfer Weg 205</u></p> <p>- bitte <b>ergänzen</b> unter „Restriktionen/Bemerkungen: Ausgleichsflächen in der Nordspitze des Gebietes; unmittelbar angrenzend: Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsachse, Parkanlage und Wald</p> <p>- unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ <b>ergänzen</b>: Landschaftsprogramm -Änderung prüfen.</p> <p><u>Mützendorpsteed</u></p> <p>- bitte <b>ergänzen</b> unter Darstellung LaPro/ AuBS: ... / AuBS: offene Wohnbebauung</p> <p>- unter „Restriktionen/Bemerkungen“ <b>ergänzen</b>: Grüne Wegeverbindung realisieren</p> <p><u>Moosrosenweg</u></p> <p>- bitte <b>ersetzen</b> unter Darstellung „LaPro/ AuBS“: Gewerbe (Industrie), Etagenwohnen (städtisch geprägter Bereich), Entwicklungsbereich Naturhaushalt</p> <p>- unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ <b>ergänzen</b>: Landschaftsprogramm -Änderung prüfen.</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt. Der Titel, der Straßenname angepasst (s.u.)</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p>	X	X	X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><u>Fiersbarg, Sportplatz (neu)</u>  - bitte <b>ergänzen</b> unter Darstellung „LaPro/ AuBS“: ; Sportanlage; ein Großteil des Gebietes sind Ausgleichsflächen i.S. der Eingriffsregelung.  - unter „Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte“ <b>ergänzen</b>: Landschaftsprogramm Anpassung erforderlich.  - unter „Restriktionen/Bemerkungen“ <b>ergänzen</b>: verzeichnete Ausgleichsflächen sind zu beachten.</p> <p><u>Charlottenburger Straße 2-10 + Bekkamp</u>  - bitte <b>ergänzen</b> unter Darstellung „LaPro/ AuBS“: zweiter Grüner Ring läuft durch das Gebiet, zwei Grüne Wegeverbindungen  - unter „Restriktionen/Bemerkungen“ <b>ergänzen</b>: Zweiter Grüner Ring und Grüne Wegeverbindungen erhalten/ realisieren.</p> <p><u>Am Neumarkt</u>  - bitte <b>ergänzen</b> unter Darstellung „LaPro/ AuBS“: Grünanlage eingeschränkt nutzbar/ große Sportanlage  - Die neu aufgenommene Fläche „Am Neumarkt“ liegt im Einflussbereich verschiedener emittierender Betriebe.  Die BUE weist hierbei auf zu klärende Immissionsfragen hin.</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt</p>	X		
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>Ergänzungen zu den alten Flächen:</p> <p><u>Hummelsbütteler Weg neben Nr. 29</u>  - bitte <b>ersetzen</b> unter Darstellung „LaPro/ AuBS“: Parkanlage, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsachse, größtenteils Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem, Kleingewässer/Auenbereich, am östlichen Rand: „Etagenwohnen“, westlich angrenzend Ausgleichsflächen  - bitte <b>ersetzen</b> unter „Restriktionen/Bemerkungen“: Landschaftsschutzgebiet, ist nach LAPRO/AuBS-Aussagen freizuhalten! Einer Bebauung außerhalb der im LaPro für „Wohnen“ vorgesehenen Flächen wird nicht zugestimmt.</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt und der Hinweis zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Potenzial entspricht dem festgesetzten Baufeld</p>	X		X
2.3	<b>Behörde f. Wirtschaft, Verkehr u. Innovation (Amt WF)</b>	03.11.	<p><u>Zu Rahlstedt Meiendorfer Weg 205</u>  Die Darstellung der Flächen mit Wohnbaupotenzial ist <u>wesentlich</u> kleiner mit den Hinweis die Darstellung zu korrigieren.</p> <p><u>Zu Wohldorf-Ohlstedt Bredenbekkamp</u>  Es steht noch die Durchführung des Clearingverfahrens zur Festlegung der Ausgleichsflächen aus. Die BWVI bittet den Bezirk um baldige Erledigung.</p> <p><u>Zu Volksdorf Buchenkamp/Eulenkrugstraße</u>  Die hier vorhandenen Wohnungsbaupotenziale werden nur unzureichend genutzt. Aus agrarstrukturellen Gründen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche hier wesentlich leichter mit dem Agrarpolitischen Konzept 2020 vereinbar als andersorts. Daher fordert die BWVI, dass die zu-</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt. Der Titel, der Straßenname angepasst (s.o.)</p> <p>Es wird voraussichtlich keiner Ausgleichsflächen bedürfen</p> <p>Die im Bebauungsplanverfahren verfolgte Bebauungsstruktur ist abgestimmt. Weitere Bebauungen werden hier nicht verfolgt.</p>	X		X



Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Fläche wurde am 27.5.2016 an f&amp;w verkauft.</p> <p><u>Rehagen</u> Die Vorwegenehmigungsreife für den B-Plan Hu 28 wird voraussichtlich Ende 2017 gegeben sein, was Voraussetzung für das freifinanzierte 2. Baufeld mit den verbleibenden 182 WE ist. Diese Fläche ist für die SAGA reserviert. Der LIG strebt an, zunächst den Kaufpreis für den frei finanzierten Wohnungsbau zu vereinbaren und einen Nachtrag zu schließen, sobald eine Einigung über die Bewertung der 8 €-Mietpreisbindung erzielt wurde. Das 1. Bau-feld wurde an die HIG verkauft. Baubeginn war 2016.</p> <p><u>Meiendorfer Straße 205</u> Diese Belegenheit ist besser bekannt unter Hellmesbergerweg 23. Der städtische Teil des Grundstücks wird in einem vom Bezirk koordinierten und von WSB geförderten Modellvorhaben als Direktvergabe an die FeWa und die Architektenkammer zur Umsetzung kostengünstigen Wohnungsbaus ohne öffentliche Förderung disponiert. Eine geringe Anfangsmiete zwischen 8 und 9 €/m<sup>2</sup> ist dabei anzustreben und entsprechend zu sichern. Vorhaltung als Reserve-standort für örU bis 2020.</p> <p><u>August-Krogmann-Straße 52</u> Nicht aufgeführt</p> <p><u>August-Krogmann-Straße 100</u> Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden nicht mit veräußert. Der Beginn der</p>				X
			<p>Anm. BAW: Der Arbeitstitel ist Meiendorfer Str. 205 Die ehemalige Baumarktfäche Hellmesbergerweg 23 ist der örU (Reserve) Standort</p>			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Abbruchmaßnahmen und der Erschließung durch SAGA über die Straße Neusurenland war zum 1.10.2017 geplant. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat am 18.7.2017 stattgefunden (mit Zustimmungsvorbehalt der KfB). Zu den Auswirkungen des vorgesehenen 8 €/m<sup>2</sup>-Mietwohnungsbaus auf den Kaufpreis wurde eine Sprechklausel aufgenommen. f&amp;w prüft derzeit die wirtschaftlichen Auswirkungen und Kompensationsmöglichkeiten. Die KfB hat den Verkauf am 7.9.2017 wegen Beratungsbedarfs vertagt.</p> <p><u>Berner Heerweg nb. Nr. 162</u> Ein Konzept zur Bebauung ist erforderlich; ggf. sind angrenzende Flächen in mögliche Planungen einzubeziehen. Östlich der Fläche befindet sich das geschützte Kulturdenkmal „Gutshaus Farmsen“.</p> <p><u>Borchertring 34-36</u> Ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ist noch durchzuführen; die Ermittlung des quantitativen Wohnungsbau-potentials erst auf Basis des künftigen Wettbewerbsergebnisses möglich (RISE-Steilshoop).</p> <p><u>Bramfelder Dorfgraben</u> Der Bebauungsplan Bramfeld 64 ist in Kraft getreten; die Ausschreibung für den „preisgedämpften freifinanzierten Wohnungsbau“ läuft (Effizienzwohnungsbau). Ein Verkauf ist kurzfristig absehbar.</p> <p><u>Fritz-Flinte Ring nördl. Nr. 41</u> Ein städtebaulich-freiraumplanerischer</p>				X
						X
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Wettbewerb ist noch durchzuführen; die Ermittlung des quantitativen Wohnungsbau-potentials erst auf Basis des künftigen Wett-bewerbsresultates möglich (RISE-Steilshoop).</p> <p><u>Fritz-Flinte Ring nördl. Nr. 56</u> Ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ist noch durchzuführen; die Ermittlung des quantitativen Wohnungsbau-potentials erst auf Basis des künftigen Wett-bewerbsresultates möglich (RISE-Steilshoop).</p> <p><u>Hagebökenholt</u> Der Baubeginn ist ab 2017 möglich (nicht 2018). Außerdem ist die Anzahl von 24 WE eventuell auf 21 WE zu reduzieren, da bereits 2 oder 3 Bauplätze vergeben wurden.</p> <p><u>Heuorts Land</u> Direktvergabe an die Baugenossenschaft dhu eG. Das Grundstück wurde Sep. 2016 verkauft und das Vorhaben befindet sich im Bau.</p> <p><u>Bredenbekkamp</u> Die Anhandgabe wurde bis 30.4.2018 ver-längert (Konzeptausschreibung mit 64 WE).</p> <p><u>Fiersbarg</u> Die Konzeptausschreibung ist abgeschlos-sen. Derzeit laufen die Vertragsverhandlun-gen mit dem Bestbieter, um die Bebauung im Anschluss an die örU ca. Mai 2019 si-</p>	Anm. BAW: Bis Redaktionsschluss liegen noch keine Bauanträge vor.			X
						X
						X
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>cherzustellen.</p> <p><u>Saseler Weg 11</u> verkauft (Konzeptausschreibung)</p> <p><u>Steinreye 4</u> verkauft (Baugemeinschaft)</p> <p><u>Ahrensburger Weg / Holstenhofweg</u> Die Anhandgabe läuft bis 31.12 2018 (tlw. AGV-Fläche).</p> <p><u>Bovestraße</u> verkauft; Konzeptausschreibung im Rahmen des Projekts „Neue Wege zur Wohnraumversorgung“ u.a. für Menschen aus öffentlich-rechtlicher Unterbringung mit gesichertem Aufenthaltsstatus.</p> <p><u>Hammer Straße</u> Die Fläche ist zu streichen, da sie als Ausgleichsfläche für DB festgesetzt ist und DB einer „Verlagerung“ des Ausgleichs nicht zugestimmt hat. Hierzu wurde am 16.12.2015 eine ausführliche Stellungnahme für das WBP 2016 abgegeben; der Sachverhalt ist unverändert: Es gibt keine realistische Aussicht auf Wohnungsbau. Derzeit Zwischennutzung als Baustelleneinrichtung für Trogbaumaßnahme.</p> <p><u>Lengerckestieg</u> verkauft</p>	<p>Im Rahmen der aktuellen Planfeststellung ist die Flächenausnutzung weiterhin in der Prüfung</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<u>Oktaviostraße 100</u> verkauft (Konzeptausschreibung)				X
		<u>Peterskampweg / Papenstraße</u> verkauft (Ideenträgerwettbewerb)				X
		<u>Stein-Hardenberg-Straße östl. Nr.40</u> Weitere Abstimmung zwischen der BWVI und dem Bezirk für eine Kombilösung Wohnen und P+R erforderlich. Machbarkeitsstudie liegt der BWVI vor.				X
		<u>Stein-Hardenberg-Straße / Sonnenweg</u> Eine Konzeptfindung ist weiterhin erforderlich. Die Ausschreibung für den frei finanzierten Wohnungsbau stockt, da verschiedene Bebauungskonzepte geprüft werden.				X
		<u>Stephanstraße 15</u> Direktvergabe an die SAGA erfolgt; ggf. 8 €/m <sup>2</sup> Mietwohnungsbau. Ein Vorbescheid liegt vor (171 WE).				X
		<u>Wandsbeker Allee 53-55 / Kattunbleiche</u> verkauft				X
		<u>Wandsbeker Königsstraße 62-64</u> verkauft				X
		<u>Wandsbeker Zollstraße 126 -132</u> verkauft				X



Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis
2.6	Handelskammer	10.11.	<b>(siehe unten Punkt 4, einzelne Erwähnungen)</b>				
<b>3. Tabelle</b>							
3.1	<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	13.11.	<p>Aus der Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale 2018 ist ersichtlich, dass sich das gesamte Baupotenzial auf 8730 Wohneinheiten beläuft. Begrüßt wird auch die Aufnahme von sieben neuen Flächen mit einem Potenzial von 1454 WE. Allerdings wurden auch zahlreiche Vorhaben in der zeitlichen Realisierbarkeit auf die kommenden Jahre verschoben.</p> <p>Der Bezirk Wandsbek muss gemäß dem neuen Vertrag für Wohnungsbau jährlich 1.800 WE genehmigen. In den vergangenen Jahren hat Wandsbek diese und die vorherige Zielzahl von 1.100 WE immer deutlich überschritten. Dies wird ebenfalls in 2018 mit voraussichtlich 3.275 WE erreicht werden. Allerdings fallen die ab 2019 prognostizierte Potenziale deutlich geringer aus. Es sind daher weitere Anstrengungen erforderlich. Wir bitten darum, Aussagen zu treffen, wie Wandsbek in den kommenden Jahren seine Wohnungsbauzahlen erreichen will, und weitere strategische Untersuchungen vorzunehmen.</p> <p>Unter „Wohnungsbauprogramm 2018 Summe“ ist noch das Potenzialzahl 2017 mit einbezogen. Von dieser Anzahl sind in 2017 aber bereits Wohnungen im Bau, die also folgerichtig abzuziehen wären, und nur das tatsächliche Potenzial ab 2018 aufzuführen wäre.</p> <p>Die vorletzten Spalten mit den Jahreszahlen soll-</p>	Das Bezirksamt geht davon aus, dass wie bisher auf zukünftige Potenziale zugreifen können, die derzeit noch nicht detailliert absehbar sind. Hinzu können u.a. weitere Vorhaben der Innenentwicklung / Nachverdichtung gehören.			X
							X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>ten anstatt mit „möglicher Baubeginn“ analog zu den Steckbriefen „Realisierbarkeit/ Baubeginn möglich“ benannt werden.</p> <p>Bei den mit „Fläche entfallen“ bezeichneten Potenzialen wäre ein kurzer Hinweis wünschenswert, warum diese Flächen entfallen.</p> <p>Auffällig ist, dass 12 Flächenpotenziale hinsichtlich der möglichen WE-Anzahl sowie der Terminierung nicht bilanziert sind. Hier sollte eine Konkretisierung vorgenommen werden.</p> <p>Bei den Einzelsteckbriefen fällt außerdem auf, dass die neuen sowie diverse ältere Flächenpotenziale überwiegend dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Hierauf sollte im Wohnungsbauprogramm eingegangen werden.</p> <p>Die meisten Flächenpotenziale werden auch in der PAUL-Datenbank der BSW geführt. Auffällig ist, dass die Angaben bzgl. der WE-Zahlen sich unterscheiden und im bezirklichen WBP in einigen Fällen eine geringere WE-Anzahl enthalten ist. Es wird gebeten, die Zahlen anzupassen.</p> <p>Genehmigte Wohneinheiten im Bezirk: Hier steht nach der Tabelle folgender Text: „Ein Teil der Wohnungen wurde als Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert.“ Wünschenswert wäre hier die Angabe, wie viele WE gefördert wurden (ggf. als Anteil der dann auch zu benennenden Geschosswohnungen).</p>	<p>Die Zahlen entsprechen dem aktuellen Stand zum WBP im BAW. Ggf. ist ein Abgleich der Zahlen (PAUL) bei der BSW zu führen.</p> <p>Die Werte werden im Bezirk Wandsbek nicht gesondert erfasst</p>			X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis
3.2	<b>Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen (LIG)</b>	17.11.	Zur besseren und damit schnelleren Zuordnung Übersichtstabelle/Steckbriefe sollten die Steckbriefe entsprechend der Übersichtstabelle fortlaufend durchnummeriert werden.				
<b>4. Hinweise</b>							
4.1	<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)</b>	13.11.	<p>Die Stellungnahme der BSW zum bezirklichen Wohnungsbauprogramm beinhaltet nicht die Zustimmungen zu jeder einzelnen Fläche, auch präjudiziert sie insbesondere nicht Änderungen von F-Plan und LaPro. Die Abstimmungen zu Einzelflächen bedürfen weiterer eigenständiger Verfahren. Die Entscheidungen über F-Plan und LaPro-Änderungen werden weiterhin im Rahmen von GrobAbstimmungen durch die BSW/BUE gefällt.</p> <p>Auch hinsichtlich von Nutzungsänderungen im Rahmen von erforderlichen B-Planverfahren zur Mobilisierung vorgeschlagener Potenziale wird darauf verwiesen, dass eine Zustimmung für Einzelflächen erst im Rahmen der GrobAbstimmung der jeweiligen Bebauungsplanverfahren erfolgen kann. Die aufgelisteten Flächenpotenziale werden als sinnvolle programmatische Aussagen für eine weitergehende detaillierte Prüfung im Rahmen rechtlich vorgeschriebener Verfahren verstanden.</p>				<p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<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 bezirklichen Wohnungsbauprogramme eine zentrale Rolle zu.</p> <p>Ziel muss es daher sein,</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 in den kommenden Jahren und auch noch nach 2021 zu übertreffen und weitere Flächen zu identifizieren.</p> <p>Eine dauerhafte Erhaltung von Wohnungs-</p>				X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis
			baupotenzialen im Bezirk Wandsbek ist aber nur mit weiteren Anstrengungen und der Entwicklung weiterer Strategien möglich, um das Ziel von 1800 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen.				
4.2	Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)	8.11.	<p><b>Allgemeines</b></p> <p><b>Grünes Netz</b></p> <p>In der Staatsrätevereinbarung (sog. Eckpunktepapier BSW/BUE vom 17.5.2016) als Handlungsgrundlage des Senats im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen“ und dem „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau – Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken“ wurde vereinbart, dass innerhalb der Urbanisierungszone bis zum 2. Grünen Ring die Flächen des Grünen Netzes (Landschaftsachsen, Grünverbindungen, Parkanlagen) von Bebauung freigehalten werden sollen. Angrenzende festgesetzte bzw. vorhandene Parkanlagen, Freiflächen und Grünzüge sind zu respektieren. Dies ist im Sinne der Koalitionsvereinbarung zu Wohnen und Stadtentwicklung zu sehen, Flächen für den Wohnungsneubau zu erschließen und dabei möglichst keine wertvollen Grün- und Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Die Entwicklung neuer Wohnungsbauflächen sollte nach Möglichkeit mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten erfolgen.</p> <p>Verstärkter innerstädtischer Wohnungsneubau soll durch die „Qualitätsoffensive Freiraum“ (s. 1.3) flankiert werden.</p> <p>Das „Grüne Netz“ dient neben der Funktion als</p>				X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>landschaftsorientiertes Gliederungselement des Siedlungsraumes als städtischer Erholungsraum, als ökologisch wirksame Biotopvernetzung, als stadtklimatischer Schutz- und Entwicklungsraum und als grüne Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr.</p> <p>Die angemessene Berücksichtigung von „Grünen Bausteinen“ und „Grünen Wegeverbindungen“ bei der Entwicklung der neuen Wohnungsstandorte ist Voraussetzung dafür, dass für die Wohngebiete ins „Grüne Netz“ eingebunden sind und zukünftig attraktive Freiräume in fußläufiger Nähe erreichbar sind. Dies macht einen wesentlichen Bestandteil der Lebensqualität der Stadt aus.</p> <p><b>Qualitätsoffensive Freiraum</b></p> <p>Weiterhin soll die Entwicklung neuer Wohnungsbauflächen mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten, der sog. „Qualitätsoffensive Freiraum“ erfolgen. Der strategische Planungsansatz steht dafür, Freiraumqualitäten auch in einer kompakter werdenden Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bauliche Verdichtung soll immer mit einer Verbesserung der Qualitäten von öffentlichen und privaten Freiräumen in den Quartieren einhergehen, um gleichzeitig einen „grünen Mehrwert“ für alle zu erzielen. Angestrebt wird eine urbane Dichte mit hoher Freiraumqualität.</p> <p>Die Einbindung neuer Wohnquartiere in das „Grüne Netz“ Hamburg und die „Qualitätsoffensive Freiraum“ sind wesentliche Qualitätsmerkmale für eine nachhaltige Wohnstandort-Entwicklung. Sie sind mehr denn je als wichtige Faktoren in das Wohnungsbauprogramm einzubeziehen und deshalb auch in der Einführung bzw. den Zielsetzungen anzuführen.</p>				X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b>Dachbegrünungs-Strategie</b></p> <p>Mit der Drs. 20/11432 (Gründachstrategie für Hamburg – Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung) hat sich Hamburg seit 2014 verpflichtet, im Rahmen der klimagerechten Stadtentwicklung, die die Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes verfolgt, 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 die Erhöhung der Lebensqualität, durch die Erschließung von Dachflächen als nutzbare Freiräume (Freizeit-, Sport- und Spielflächen, Naturerlebnis, Ruhezonen, soziales Miteinander). Bis Ende 2019 unterstützt der Senat den freiwilligen Bau von Gründächern mittels der Hamburger Gründachförderung.</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><b>Landschaftsschutz</b></p> <p>Unter dem Gliederungspunkt „Restriktionen“ sollte aufgeführt werden, ob die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Allein die Auflistung unter Landschaftsprogramm ist nicht ausreichend, da im Landschaftsprogramm auch geplante Landschaftsschutzgebiete mit dargestellt werden, eine Unterscheidung gibt es hier nicht. Die Darstellung</p>				X
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>entspricht nicht immer dem aktuellen Stand. Falls Änderungen erforderlich sind, sollte dies unter „Handlungsschritte“ mitaufgenommen werden.</p> <p><b>Gewässerschutz</b></p> <p>Generell gilt für alle Flächen, dass die Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des jeweiligen Plangebietes vorzusehen ist, um Missstände bei der Niederschlagswasserableitung zu vermeiden, d.h. das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den RISA-Kriterien möglichst vor Ort zu belassen. Aus diesem Grunde sind Flächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet eingestuft werden, entsprechend zu kennzeichnen. RISA-Aspekte sind auch durch Dachbegrünungen, Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie durch Mitnutzung von Flächen bei Starkregenereignissen in die Planungen einzubinden.</p> <p>Bei den neu in das Wohnungsbauprogramm des Bezirks Wandsbek aufgenommenen Flächen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Für Flächen, die an Gewässern liegen, sind naturnahe Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite zu erhalten bzw. herzurichten. Auch diese Restriktionen sind in die jeweiligen Steckbriefe für die Flächenpotenziale aufzunehmen!</p> <p>Für Flächen in Überschwemmungsgebieten oder solche, deren Oberflächenentwässerung in ein Überschwemmungsgebiet führt, ist sicherzustellen, dass sich durch die zukünftige Versiegelung keinerlei negative Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet ergeben werden.</p>				X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b>Energie</b></p> <p>Bei größeren Neubauprojekten (ab 150 WE) bittet NGE 23 um Beteiligung im Rahmen anstehender Wettbewerbe. Hierbei sind dann im Planverfahren Energiefachpläne aufzustellen, die sich insbesondere mit der Energieversorgung auseinandersetzen müssen</p> <p><b>Lärmbekämpfung</b></p> <p>Hinsichtlich des Bereiches Lärmbekämpfung wird aufgrund der bestehenden Wohnungsbaupolitik die Lösung der Lärmproblematik bei innerstädtischer Verdichtung schwieriger. Es wird gebeten, darauf hinzuweisen, dass Flächen nach eingehender Fachprüfung in den nachfolgenden Verfahren (u.a. Bebauungsplanung) auch wieder herausgenommen werden können bzw. müssen, wenn Belange dagegenstehen.</p> <p><b>Luftreinhaltung</b></p> <p>Die EU-Kommission hat zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. An den vier Hamburger verkehrsnahen Luftmessstationen werden zum Teil deutliche Überschreitungen des NO2-Jahresgrenzwertes festgestellt. Diese stehen exemplarisch für zahlreiche weitere stark befahrenen und dichter bebauten Straßenabschnitten. Auch hier können Grenzwertüberschreitungen auftreten. Zur Verbesserung der Luftqualität setzt Hamburg ein wirksames, verursachergerechtes und verhältnismäßiges Maßnahmenbündel um. Es zeigt sich jedoch, dass mit den der Luftreinhalteplanung zur Verfügung stehenden Maßnahmen die Einhaltung der Grenzwerte derzeit nicht überall erreicht werden kann.</p>				X
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis
			<p>Vor diesem Hintergrund weist die Dienststelle BUE/IB22 darauf hin, dass die Belange der Luftreinhaltung frühzeitig zu berücksichtigen sind. Planungskonzepte und Planvorhaben sind sorgfältig hinsichtlich möglicher Vorbelastungen mit Luftschadstoffen im Plangebiet zu prüfen, eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Umsetzung der Vorhaben ist zu vermeiden.</p> <p>Eine bauliche Änderung kann zum einen dazu führen, dass empfindliche Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten in (Teil-)Räumen entstehen, in denen allein aufgrund von Vorbelastungen durch verschiedene Emittenten wie Industrie, Hafen und vor allem Verkehr die Einhaltung der gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht sichergestellt werden kann. Zum anderen kann eine Verschlechterung der lokalen Durchlüftungsverhältnisse aufgrund der angestrebten baulichen Verdichtung oder eine mögliche nutzungsbedingte Zunahme der motorisierten Verkehre zu einer Erhöhung der lokalen Immissionsbelastung führen.</p> <p>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>				
4.3	<b>Behörde f. Wirtschaft, Verkehr u. Innovation (Amt WF)</b>	03.11.	<p>Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation nimmt den vorgelegten Entwurf des Wohnungsbauprogramms Wandsbek 2018 zur Kenntnis. Zu den einzelnen Flächen ergeht folgende Stellungnahme (Anm. Red. siehe oben) bzw. <b>bleibt es bei den</b> bereits im Rahmen der jährlichen Abstimmungen des Wohnungsbauprogramms Wandsbek <b>seit 2011 abgegebenen Stellungnahmen.</b></p> <p>Darüber hinaus müssen die Planungen den zwi-</p>				<b>X</b>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			schen 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 sichergestellt wird. Zukünftig ist eine Umnutzung von für Handwerksbetriebe geeigneten Flächen auszuschließen.				X
4.4	<b>Handwerkskammer</b>	07.11.	Darüber hinaus halten wir an unseren Ausführungen zu den Potenzialflächen, die bereits Bestandteil der Wohnungsbauprogramme 2012 - 2016 waren und zu denen wir bereits Stellung genommen haben, fest.				X
4.5	<b>BSB</b>	8.11.	Die Schulversorgung kann aufgrund der Vielzahl verschiedener Wohnungsbauvorhaben nur durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der Schulkapazitäten sichergestellt werden. Im Zuge der Konkretisierung ist die Behörde für Schule und Berufsbildung frühzeitig einzubeziehen.				X
4.6	<b>Handelskammer</b>	10.11.	Die Schaffung neuen Wohnraums ist von zentraler Bedeutung für die gesamtstädtische Wirtschaft. Ein adäquates Wohnungsangebot ist Voraussetzung, um junge Familien sowie hoch qualifizierte Fachkräfte in der Stadt zu halten bzw. sie für Hamburg zu gewinnen. Die Handelskammer begrüßt daher ausdrücklich die Bemühungen der Bezirke, neue Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Vor diesem Hintergrund haben wir folgende Anmerkungen zum vorliegenden Wohnungsbauprogramm: Die Zielzahl zu genehmigender Wohnungen im Rahmen des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" beträgt im Bezirk Wandsbek seit verganginem Jahr 1.800 Wohnungen. Im vorlie-				



Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>auch wohnverträgliches Gewerbe an diesen Standorten zu etablieren. Grundlegende Voraussetzung ist dabei jedoch, dass jeweils ein verbindlicher Anteil von 50% Gewerbenutzung festgesetzt wird. Für die Entwicklung der Fläche „Am Neumarkt“ ist außerdem zwingend ein positiver Abgleich mit den Nutzungsinteressen der Nestlé Deutschland AG nötig. Wir bitten Sie zudem ausdrücklich, die Handelskammer Hamburg als TÖB bei Vorhaben mit direktem Gewerbebezug künftig frühzeitig bei Planungsanlass gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen. Sollte es zur Verlagerung von einzelnen Betrieben kommen, müssen die betroffenen Betriebe beraten und entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Hamburg Invest sollte hierfür zwingend eingeschaltet werden. Jeglicher Standortwechsel muss für die Betriebe möglichst kosten-neutral verlaufen. Zusätzlich möchten wir betonen, dass eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik des Bezirks nur durch einen Flächenausgleich in entsprechender Größenordnung mittels Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Bezirksgrenzen sichergestellt werden kann. Wir begrüßen ausdrücklich, dass im Entwurf des Wohnungsbauprogramms mit nunmehr 990 Wohneinheiten im Segment Einfamilienhausbau wieder deutlich mehr gartenbezogenes Wohnen vorgesehen ist. Dies ist besonders wichtig, um die anhaltend hohe und zuletzt weiter angestiegene Umlandwanderung insbesondere von Familien zu begrenzen. Zudem wirkt ein entsprechendes Angebot an familiengerechten Eigenheimen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit Gartenbezug innerhalb des Stadtgebiets einer ökologisch nachteiligen weiteren Flächensiedlung im Umland und einer Zunahme des Pendlerverkehrs entgegen. Wir möchten an dieser Stelle gerne auf unsere Stellungnahme zur Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2017 aus dem letzten Jahr verwei-</p>			X	
						X
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>sen. Hier hatten wir auf die möglichen Potenziale für gartenbezogenes Wohnen im Bereich Luisen- hof, am Fischkamp und an der südlichen Stadt- grenze in Rahlstedt hingewiesen.</p> <p>Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ betont zwar, dass weiterhin der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gilt. Aufgrund der hohen Zuwanderungszahlen sei es jedoch zusätzlich erforderlich, über „Stadt an neuen Orten“ nachzu- denken. Das Wohnungsprogramm 2018 sollte dementsprechend aufzeigen, wo eine Flächenent- wicklung auch im Außenbereich umgesetzt werden kann. Zudem vermissen wir grundsätzliche strate- gische Überlegungen zu den Themen soziale Inf- rastruktur und Nutzungsmischung. Bei der Auswei- sung neuer Wohngebiete muss heute viel stärker als bisher daran gedacht werden, gewerbliche Nutzungen kleinteilig zu integrieren. Die Schlag- kraft des Wohnungsbauprogramms könnte aus unserer Sicht durch das frühzeitige Mitdenken dieser Aspekte deutlich erhöht werden.</p>				