

Antrag

**der Abgeordneten Olaf Duge, Dr. Anjes Tjarks, Phyliss Demirel, Mareike Engels,
Farid Müller, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

und

**der Abgeordneten Dirk Kienscherf, Martina Koeppen, Anne Krischok,
Uwe Lohmann, Dorothee Martin, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,
Michael Weinreich (SPD) und Fraktion**

**Betr.: Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen: Potenzi-
ale entlang der Magistralen identifizieren und planerisch vorbereiten**

Die Metropolregionen in Deutschland stehen derzeit im Fokus eines starken Bevölkerungszuwachses. Die Attraktivität der großen Städte wie Hamburg für die Ansiedlung von neuen Geschäftsfeldern und Investitionen in Arbeitsplätze sowie der stetige Ausbau der Wissensgesellschaft und Universitäten tragen zu einer wachsenden Anziehungskraft der Stadt insbesondere für Familien, Arbeitssuchende und Studierende bei. Der umfänglich bekannte Druck auf den Wohnungsmarkt hat zu einem notwendigen Umdenken in der Stadtentwicklungspolitik geführt und den Wohnungsbau maßgeblich angekurbelt.

Hamburg liegt bezogen auf die Fläche und Einwohnerzahl mit einem angestrebten Wohnungsbauvolumen von 10.000 Wohneinheiten pro Jahr im bundesweiten Vergleich ganz vorn. Um die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, stellt die Leitlinie einer nachhaltigen Stadtentwicklung die „Innenentwicklung“ dar (der Gesamtstadt), damit Grünbereiche, Parks und schützenswerte Natur- und Landschaftsräume erhalten werden können. Die Identität Hamburgs als „Grüne Metropole Deutschlands“ soll dabei unbedingt bewahrt bleiben. Diese nachhaltige Innenentwicklung („Mehr Stadt in der Stadt“ unter anderem durch Baulückenschließungen, Aufstockungen, Ausbauten) hat deutliche Priorität vor einer Stadterweiterung („Mehr Stadt an neuen Orten“).

Die Mobilisierung von Konversionsflächen, wie beispielsweise in der HafenCity und das neue Wohnungsbauprojekt Grasbrook, wie Kasernen (Jenfelder Au, Neugraben), dem produzierenden Gewerbe (Holsten-Quartier) oder Bahnanlagen (Mitte Altona), liefert das Wohnungsbaupotenzial der nächsten fünf bis zehn Jahre und wird weiterhin die Grundlage der Innenentwicklung sein. Demgemäß gibt es Klarheit darüber, dass sich die Siedlungsräume – auch in der Metropolregion – entsprechend dem Achsenkonzept des früheren Oberbaudirektors Fritz Schumacher entwickeln werden. Dieses Konzept wird seit über 100 Jahren konsensual durch alle Entwicklungsperioden dieser Stadt getragen und setzt sich auch in den umliegenden Gemeinden und Kreisen der Metropolregion insbesondere entlang von Magistralen und Schnellbahnlinien fort.

Vor diesem Gesamthintergrund des Wachstums der Metropolen und den Erfordernissen einer Stadtentwicklung, die sparsam mit den begrenzt vorhandenen Flächen umgeht, unterstützen das Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begleitend zur Wohnungsbauffensive des Bundes im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen ausgewählte Modellkommunen

dabei, ihre lokalen Flächenressourcen mithilfe der Forschung zum Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt-Forschungsfeld) stärker zu aktivieren. Anhand dieser Modellvorhaben werden verschiedene Handlungsmöglichkeiten zur schnelleren Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Baulücken oder Nachverdichtungsflächen mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen aufgezeigt.

Diese Modellvorhaben sollen Impulse für kommunale Akteure in Kooperation mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft setzen und beispielhafte, alltagstaugliche Lösungen aufzeigen, wie mehr Wohnungsbau mithilfe eines aktiven Innenentwicklungsmanagements erfolgreich angestoßen und umgesetzt werden kann. Mit dem Innenentwicklungsmanagement sollen die grundsätzlich für den Wohnungsbau, aber auch für die Gewerbeentwicklung geeigneten, bislang aber noch nicht- oder untergenutzten Innenentwicklungspotenziale gefunden und aktiviert, Eigentümerinnen und Eigentümer beraten und verwaltungsinterne Prozesse optimiert werden. Zentrales Anliegen des Forschungsfeldes ist dabei, einen sogenannten Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau zu erproben. Dieser stellt Kontakt zwischen Planern/-innen, Eigentümern/-innen und Investoren/-innen her und übernimmt eine Moderatorenfunktion bei Verhandlungen zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen. Hamburg beteiligt sich daran mit dem Forschungsvorhaben „Strategien und Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen an Magistralen in Hamburg – am Beispielprojekt: Quartiersverdichtung entlang von Hauptverkehrsstraßen im Bezirk Altona“.

Die Magistralen in Hamburg bieten in fast allen Bezirken ein großes Nachverdichtungspotenzial. Die erste überschlägige Rechnung in Altona mit einem Korridor von 50 Metern beidseits der Magistralen und einer allgemein angenommenen Verdichtung auf fünf Geschosse ergab ein theoretisches, rein rechnerisch mögliches Bauvolumen von circa 20.000 Wohneinheiten. Dies ist natürlich auf den konkreten Ort auf die jeweilige Mikrolage anzupassen, sodass sich die Zahl teilweise deutlich reduzieren kann. In Anbetracht nicht mehr zeitgemäßer und zum Teil vielfach Jahrzehnte alter Planrechtsausweisungen, wie beispielsweise der „Einfamilienhausbebauung“ an einer vier- bis sechsspurigen Straße/Straßenkreuzung zeigt sich der erforderliche Kraftakt einer solchen Entwicklungsstrategie. Die Vorbereitung und Umsetzung einer solchen Strategie in allen Bezirken stellt einen mehrjährigen Prozess dar. Aus diesem Grund sollte frühzeitig mit Vorbereitungen begonnen werden.

Die Hamburgische Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. gemeinsam mit den Bezirken zu prüfen, inwieweit sich die Magistralen-Entwicklung ähnlich dem Vorhaben Altonas auf andere Bezirke übertragen lässt;
2. gemeinsam mit den Bezirken Rahmenbedingungen für ein aktives Innenentwicklungsmanagement (zum Beispiel für vertiefende Standortanalysen) zu entwickeln;
3. gemeinsam mit den Bezirken zu prüfen, für welche Stadträume ein „Besonderes Vorkaufsrecht“ nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) geeignet ist, um dieses gegebenenfalls festzusetzen;
4. gemeinsam mit den Bezirken zu prüfen, welche dieser Stadträume gegebenenfalls für die Einleitung einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ nach 165 BauGB geeignet sind;
5. zu prüfen, welche Maßnahmen einzuleiten sind, um verstärkt ein aktives Grundstücks- und Immobilienmanagement betreiben zu können mit der Option des Ankaufs von untergenutzten Grundstücken und Immobilien zur nachverdichtenden Weiterentwicklung (beispielsweise null bis drei Geschosse-Ankauf, Entwicklung zu fünf oder mehr Geschossen durch Aufstockung oder Abriss/Neubau et cetera); und
6. auf Bundesebene die Initiative im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ zur Einleitung einer BauGB-Änderung im Hinblick zur Schaf-

fung einer sogenannten Innenentwicklungsmaßnahme als zusätzliches Instrument des Boden- und Städtebaurechts proaktiv zu unterstützen.