

Große Anfrage

der Abgeordneten Andy Grote, Dr. Peter Tschentscher, Jan Balcke, Ole Thorben Buschhüter, Gunnar Eisold, Martina Koeppen, Anne Krischok, Dr. Christel Oldenburg, Jan Quast, Karin Timmermann, Thomas Völsch (SPD) und Fraktion vom 11.08.10

und Antwort des Senats

Betr.: Schöpft der Senat die Nachverdichtungspotenziale beim Wohnungsbau richtig aus?

Seit Jahren werden in Hamburg viel zu wenige neue Wohnungen gebaut. Ein entscheidender limitierender Faktor ist dabei das nicht ausreichende Angebot bebauungsreifer Flächen. Darüber hinaus ist es das erklärte Ziel, möglichst ressourcen- und flächenschonend zu bauen, mithin vor allem das innerstädtische Wohnen zu fördern, statt auf der sogenannten grünen Wiese zu bauen.

Neben der Erschließung von Konversionsflächen müsste deshalb die Schließung von Baulücken eine zentrale Rolle in der Flächenpolitik der Stadt einnehmen. Auch der Senat erklärte, die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen sei ein Schwerpunkt seiner Flächenpolitik. Die Forderung nach der Wiedereinführung eines Flächenkatasters, welches die systematische Erfassung von Baulandreserven wie Baulücken, Nachverdichtungspotenzialen und Konversionsflächen ermöglichen würde, wurde jedoch in der Vergangenheit von der Bürgerschaftsmehrheit und folglich auch vom Senat nicht aufgegriffen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

- 1. Welche Strategie legen der Senat beziehungsweise die zuständigen Behörden für eine innerstädtische Nachverdichtung zugrunde?*

Mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan (Drs. 19/2995) hat der Senat die Ziele und strategisch ausgerichteten Steuerungs- und Förderinstrumente zur Gestaltung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sowie das hierfür zur Verfügung stehende Flächenpotenzial ausführlich dargelegt. Er wird – wie angekündigt – der Bürgerschaft zu gegebener Zeit darüber erneut berichten.

Im Fokus des Plans und der damit verbundenen Aktivitäten steht die nachhaltige Entwicklung des Flächenpotenzials im vorhandenen Siedlungsraum. Verdichtung zugunsten von mehr Wohnungsbau soll in städtebaulich und sozial verträglicher Weise sowohl in der inneren Stadt als auch in locker bebauten Siedlungsbereichen der äußeren Stadt gefördert werden.

Dazu soll die laufende Mobilisierung des bereits erkannten Flächenpotenzials intensiv fortgeführt als auch weitere mögliche Flächenpotenziale, unter anderem Baulücken, identifiziert und mobilisiert werden.

Dazu sind die in der zuständigen Behörde geführten Potenzialflächendaten mit der 2009 installierten neuen Datenbank „Potenzialflächenauskunft der Landesplanung“ (PAUL) erheblich qualifiziert worden. Die Datenbank enthält alle potenziellen Wohnbauflächen größer 20 Wohneinheiten (WE), die nach geltendem Baurecht, dem Flächennutzungsplan oder aktuellen Beschlusslagen voraussichtlich in den jeweils fünf kommenden Jahren beziehungsweise danach hochbaureif zur Verfügung stehen; sie wird einmal jährlich unter anderem mit den Bezirksämtern abgestimmt und aktualisiert.

Zu den Flächen gehören auch alle, die in den Zielvereinbarungen zwischen der zuständigen Behörde und den Bezirksämtern aufgeführt werden. Die Flächen werden unter anderem nach den Kriterien Anzahl Wohneinheiten, Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau, Innen- und Außenentwicklung sowie Konversion charakterisiert und lassen sich mit weiteren Informationen aus dem Geodaten-Informationssystem (GIS) der Stadt verbinden.

Über die digitale geografische Erfassung und Aufbereitung der realisierten Wohnungen soll in diesem Jahr erstmals in einem Pilotverfahren die Verdichtung der Stadt über die Vielzahl kleinster Bauvorhaben nachvollziehbar und damit auch evaluierbar werden.

Zur Ermittlung weiterer Potenziale laufen für ausgewählte Stadträume verschiedene Untersuchungen sowohl zur Verdichtung von Quartieren als auch zur Identifizierung und Konzeptentwicklung für größere Baulücken beziehungsweise kleinteilige Bauoptionen. Ein wichtiger Faktor für die erfolgreiche Mobilisierung dieser Potenziale liegt in einer engen Kommunikation zwischen den verschiedenen beteiligten städtischen Dienststellen, privaten Grundeigentümern und Investoren. Dies ist auch Gegenstand laufender Untersuchungen und eine wesentliche Aufgabe des vom Senat bestellten Wohnungsbaukoordinators.

Der Senat verspricht sich mit diesem Vorgehen nachhaltigere Erfolge bei der Identifizierung und Mobilisierung von umsetzungs- und marktfähigen Wohnungsbaupotenzialen als durch eine flächendeckende Erfassung von Baulücken.

- a. *Inwiefern werden hierbei gesamtstädtische Interessen und lokale Besonderheiten (Denkmalschutz von Blockrandensemble, soziale Probleme in bestehenden Quartieren, Schwierigkeiten oder Besonderheiten bei der verkehrlichen Erschließung) in die strategischen Überlegungen einbezogen?*

Die strategischen Ansätze zur Nachverdichtung sind geleitet von gesamtstädtischen Interessen. Bei der operativen Umsetzung von Projekten in Plan- und Baurecht werden selbstverständlich lokale Rahmenbedingungen in sozialer, städtebaulicher und auch denkmalpflegerischer Hinsicht in vielfältigen Abstimmungsprozessen unter Einbeziehung der zuständigen Fachressorts berücksichtigt.

- b. *Welche Ansätze zur nachhaltigen Entwicklung dieser Nachverdichtungspotenziale enthält die Strategie und welche Beispiele gibt es bisher für die Umsetzung von Ansätzen zur Nachhaltigkeit?*

Beispiele für die Umsetzung von Ansätzen zur Nachhaltigkeit sind die Neujustierung der Wohnungsbauförderung zugunsten des Geschosswohnungsbaus und Energieeffizienz ebenso wie alle in der Realisierung befindlichen Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung, beispielsweise die HafenCity oder das Quartier 21 in Barmbek auf einem ehemaligen Krankenhausareal.

- c. *In welcher Größenordnung wurden oder sollen die bestehenden Flächenpotenziale ausgenutzt werden (insbesondere bezogen auf Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossanzahl)? (Bitte detailliert für alle Wohnungsbauvorhaben im Bereich der innerstädtischen Nachverdichtung aufführen.)*

Als innerstädtische Nachverdichtung werden alle unbebauten beziehungsweise untergenutzten Flächen definiert, die im bestehenden Siedlungsraum liegen. Dazu zählen auch alle als Wohnungsbaupotenziale der Innenentwicklung bestimmten Flächen aus der Datenbank (siehe Antwort zu 1.). Die Anzahl der derzeit bekannten Flächenpotenziale ist so groß, dass die erfragten Detailangaben in der für die Beantwortung einer

Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht ermittelt werden können. Die Angaben könnten sich darüber hinaus auch nur auf das derzeit geltende Baurecht beziehen. In vielen Fällen wird das geltende Planrecht jedoch zugunsten einer höheren Verdichtung angepasst beziehungsweise wird über Ausnahmen und Befreiungen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Im Übrigen siehe Antworten zu 1., zu 3. bis zu 6. und zu 12.

2. *Gibt es Instrumente zur systematischen Identifizierung von Nachverdichtungsflächen?*
 - a. *Wenn ja, welche?*
 - b. *In welcher Weise werden diese in Hamburg von der zuständigen Behörde genutzt?*

Siehe Antwort zu 1. In Bezug auf die städtischen Grundstücke identifiziert und analysiert die zuständige Behörde auf der Basis einer Immobiliendatenbank systematisch un- beziehungsweise untergenutzte Grundstücke und Immobilien, um sie zu entwickeln und marktreif aufzubereiten (siehe auch Drs. 18/6656). Dabei handelt es sich vorrangig um mittlere bis kleine Areale in städtischem Eigentum. Private Flächen werden dabei im Einzelfall einbezogen, wenn eine Arrondierung sinnvoll ist.

Zum Teil führen die Bezirksämter eigene Datenbestände zur bezirksweiten Erfassung von identifizierten Wohnungsbaupotenzialen, wie zum Beispiel im Bezirk Harburg oder im Bezirk Bergedorf: Sie haben nicht den Anspruch, lückenlos zu sein und werden in unterschiedlichem Turnus aktualisiert.

Zur Identifizierung weiterer geeigneter Verdichtungspotenziale laufen Untersuchungen für ausgewählte Stadträume, weitere sind in Aussicht genommen. Gegenstand der Gutachten und Untersuchungen ist auch die Klärung und Umsetzung der geeigneten Maßnahmen zur erfolgreichen Mobilisierung der markt- und umsetzungsfähigen Verdichtungspotenziale, wie zum Beispiel über die Ausschöpfung von Ausnahmen und Befreiungen im zulässigen Rahmen, durch Planänderungsverfahren, Kommunikation mit den Grundeigentümern und Investoren. Für die Durchführung bezirklicher Gutachten und Maßnahmen zur Identifizierung und Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen können die Bezirksämter Planungsmittel bei der zuständigen Behörde beantragen.

3. *In welcher Größenordnung sehen der Senat beziehungsweise die zuständigen Behörden die Potenziale aufgrund ihrer strategischen Bemühungen im Hinblick auf zu realisierende Wohneinheiten? Wie viele Wohneinheiten können bis 2015 in Hamburg durch Nachverdichtung im Bestand realisiert werden?*

Siehe Drs. 19/2995 sowie Antworten zu 4. und 12.

Auf Grundlage der Schätzungen der Bezirksämter in den Zielvereinbarungen, in welchem Umfang eine Verdichtung im Siedlungsbestand durch Baugenehmigungen auf Grundlage geltenden Planungsrechts beziehungsweise nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) voraussichtlich möglich ist, ergibt sich für die Jahre 2010 bis 2013 eine Größenordnung von circa 1.700 WE pro Jahr.

4. *Wurden durch die zuständigen Behörden beziehungsweise die Bezirksämter die Nachverdichtungspotenziale in den Bezirken erfasst?*

Siehe Antwort zu 1. Die in der Datenbank PAUL als Innenentwicklungsflächen erfassten Flächen sind „innerstädtische Nachverdichtungspotenziale“ (siehe Antwort zu 1. c.).

- a. *Wenn ja, welche Potenziale zur weiteren Verdichtung für den Wohnungsbau gibt es? Welche Form der Nachverdichtung (Geschosswohnungsbau, Einzel-/Doppel- beziehungsweise Reihenhäuser) wurden hierbei angenommen? (Bitte nach Bezirken und Art der Bauungspotenziale darstellen.)*

Die zuständige Behörde sieht dies als kontinuierliche Aufgabe an. Die in der Anlage 1 dargestellten Zahlen geben einen Zwischenstand wieder; sie beruhen auf der Auswertung der in der Datenbank PAUL der zuständigen Behörde erfassten Wohnungsbau-potenziale der Innenentwicklung (Stand: 1. Januar 2010).

- b. *Wenn nein, warum wurden die Potenziale noch nicht erfasst?*

Entfällt.

5. *In welcher Größenordnung wurde in den Zielvereinbarungen zwischen den sieben Bezirken und dem Senat respektive der Fachbehörde eine innerstädtische Nachverdichtung vereinbart?*

Die Zielvereinbarungen 2010 wurden bisher mit den Bezirksämtern Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf geschlossen.

In den Zielvereinbarungen wird für das laufende Jahr vereinbart beziehungsweise für die Jahre 2011 bis 2013 in Aussicht genommen, in welcher Größenordnung Genehmigungs- beziehungsweise Vorweggenehmigungsreife für Wohneinheiten erreicht werden soll. Bezogen auf die Innenentwicklungsflächen siehe Anlage 2.

Das in den Zielvereinbarungen vereinbarte Potenzial stellt nur einen Ausschnitt des Vorhandenen dar. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- a. *Welche Vorhaben sind geplant und wie ist der Stand der Umsetzung?*

Die Liste mit den Bebauungsplanverfahren, die hinter den Zahlen zur Genehmigungs- beziehungsweise Vorweggenehmigungsreife liegen, wird den Zielvereinbarungen nur nachrichtlich beigelegt.

Zu den Bebauungsplanverfahren auf Innenentwicklungsflächen, die hinter den Zahlen für 2010 liegen, siehe Anlage 3. Der Stand der Umsetzung ergibt sich aus der zeitlichen Einordnung der vorgesehenen Genehmigungs- beziehungsweise Vorweggenehmigungsreife für das Jahr 2010.

- b. *Bei welchen Vorhaben ergeben sich Realisierungsdefizite und welche Gründe liegen hierbei vor?*

Bis auf das Bebauungsplanverfahren Harvestehude 12/Hoheluft-West 13 (Bürgerentscheid) sind der zuständigen Behörde keine erheblichen Verzögerungen bekannt.

6. *In welcher Größenordnung sehen der Senat beziehungsweise die zuständigen Behörden die Potenziale aufgrund der bezirklichen Zielvereinbarungen im Hinblick auf zu realisierende Wohneinheiten? Wie viele Wohneinheiten können bis 2015 in Hamburg durch die Bezirke im Bestand realisiert werden?*

Siehe Antworten zu 3. bis zu 5.

7. *Haben nach Auffassung des Senats beziehungsweise der Fachbehörde die Bezirke ihre Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft?*

- a. *Wenn nein, an welchen Stellen bestehen weitere Potenziale zur Flächenentwicklung?*

Das Verdichtungspotenzial im Siedlungsbestand ist einem ständigen Wandel unterzogen, zum Beispiel durch Entscheidungen über Veränderungen beziehungsweise Verlagerungen von technischer und sozialer Infrastruktur, Standortentscheidungen gewerblicher Betriebe, Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Stadtteilen in Bezug auf öffentliche Räume oder infrastrukturelle Einrichtungen sowie Entscheidungen privater Grundeigentümer.

Die zuständigen Behörden verfolgen das Ziel, die Mobilisierung des erkannten Flächenpotenzials intensiv fortzuführen und kontinuierlich weitere geeignete Flächenpotenziale der Innenentwicklung zu identifizieren.

8. *Besteht ein zentrales oder dezentrales Kataster über Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale?*
 - a. *Wenn ja, wie hoch ist das Potenzial für den Wohnungsbau durch konsequente Schließung bestehender Baulücken?*
 - b. *Wenn nein, warum wurde dieses Potenzial bisher unbeachtet gelassen?*

Der Senat hat sich hierzu auch mit der Frage befasst, ob eine gesamtstädtische, kontinuierlich zu aktualisierende Baulückendatei, die alle privaten und städtischen Grundstücke mit möglichen Wohnungsbauoptionen und den dazu bestehenden Hindernissen erfasst, zielführend ist. Im Ergebnis steht der erforderliche Personalaufwand in keinem Verhältnis zum erwartbaren Nutzen einer solchen Datei. Unabhängig davon, ist bereits der Begriff „Baulücke“ für die operative Anwendung schwierig zu definieren. Aus diesem Grund ist die in den Neunzigerjahren geführte zentrale Baulückendatei eingestellt worden und wird in dieser Form nicht wieder aufgenommen. Im Übrigen siehe Antworten zu 1. und zu 2.

- c. *Wie viele Baulücken-Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt beziehungsweise eines Unternehmens der Freien und Hansestadt Hamburg?*

Siehe Antworten zu 2. bis 2. b. für städtische Grundstücke. SAGA GWG hat 72 „Baulückengrundstücke“ in ihrem Besitz.

9. *Wurden in den Bezirken Strategien zur innerstädtischen Nachverdichtung entwickelt?*
 - a. *Wenn ja, wo und mit welchem Ergebnis?*

In den Bezirken werden verschiedene Ansätze zur Prüfung und Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen verfolgt. Dazu gehören Gutachten und Untersuchungen zu Teilräumen beziehungsweise unter thematischen Fragestellungen, zum Beispiel Untersuchung von Verdichtungsmöglichkeiten in teilräumlichen Gutachten für den Stadtteil Eilbek und für Bereiche entlang des Wandseelaufs, Untersuchung von Möglichkeiten der Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten in Niendorf, Gutachten zur Nachverdichtung der Fünfziger-/Sechzigerjahre-Quartiere sowie Untersuchung zu Nachverdichtungsmöglichkeiten an Schienenverkehrshaltepunkten.

Verdichtungsmöglichkeiten werden darüber hinaus in Fördergebieten der integrierten Stadtteilentwicklung untersucht.

Ferner werden in Bebauungsplanverfahren zur Struktursicherung und -entwicklung Möglichkeiten zur Verdichtung geprüft.

Für die Durchführung bezirklicher Gutachten und Maßnahmen können die Bezirksämter Planungsmittel bei der zuständigen Behörde beantragen (siehe Antwort zu 2.).

Daneben wird in den Bezirken durch öffentliche Veranstaltungen, durch Veröffentlichungen, durch Gespräche mit Grundeigentümern die Mobilisierung weitere Potenziale verfolgt. Die vielschichtigen Wirkungen dieser Aktivitäten können in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht weiter detailliert werden.

- b. *Wenn ja, ist beziehungsweise sind dies Pilotprojekte und können diese auf andere Bezirke oder die Landesplanung übernommen werden?*

Die Ansätze und Projekte der Bezirksämter sind nicht als Pilotprojekte klassifiziert. Gleichwohl sind sie trotz zum Teil spezifischer Planungsfragen übertragbar auf vergleichbare Planungsansätze in anderen Bezirken. Die Bezirksämter stehen hierzu untereinander und mit der zuständigen Behörde in fachlichem Austausch, zum Beispiel wurde in diesem Jahr ein Fachgespräch durchgeführt, in dem Methoden und erste Ergebnisse von Verdichtungsuntersuchungen in den Bezirken vorgestellt und erörtert wurden.

10. *Welche Schnittstellen und Abstimmungen zwischen Bezirken und Fachbehörden bestehen, um die gemeinsamen Aktivitäten zu koordinieren? (Bitte Besetzung und Sitzungsrhythmen benennen.)*

Die Datenbank PAUL wird einmal jährlich zwischen den zuständigen Behörden und den Bezirksämtern abgestimmt.

Im Rahmen der Zielvereinbarungen finden Abstimmungsgespräche zwischen den Bezirksämtern und der zuständigen Behörde über die Ziele der bezirklichen Planungen statt, in denen auch Ansätze und Untersuchungen zur Identifizierung möglicher Verdichtungspotenziale diskutiert werden. Zahl, Rhythmus und Besetzung der Gespräche ergeben sich aus den Erfordernissen.

Sofern Verdichtungspotenziale über Bebauungsplanverfahren aktiviert werden, finden die Abstimmungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens statt.

11. *Welche Mittel werden in der Fachbehörde aufgewendet, um die Nachverdichtungspotenziale zu erfassen und ausnutzen zu können?*

Der Personal- und Ressourceneinsatz für diese Tätigkeiten seitens der zuständigen Fachbehörde wird statistisch nicht gesondert erfasst.

- a. *Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in den Fachbehörden respektive den Bezirken mit der Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen beschäftigt?*

Dies ist eine kontinuierliche Aufgabe aller Dienststellen, die sich mit dem Thema Stadtentwicklung befassen. Wie in Drs. 19/2995 dargestellt, sind hierfür zusätzliche befristete Projektstellen den Bezirksämtern zugeordnet worden. Eine statistische Erfassung im Sinne der Fragestellung erfolgt nicht.

12. *Welche Flächen wurden bislang (seit 2008) für eine innerstädtische Nachverdichtung ermittelt?*

Die Angaben zu den bislang identifizierten Flächen werden in Anlage 1 summarisch je Bezirk dargestellt. Eine weitergehende Darstellung ist aufgrund der Vielzahl der Flächen in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich. Auch weitere kleinere Potenziale aus laufenden Untersuchungen werden in der Anlage 1 nicht dargestellt.

- a. *Für welche dieser Flächen sind Bebauungsplanverfahren nötig und welcher Verfahrensstand besteht in diesen Fällen?*

Siehe Anlage 1. Der Verfahrensstand ergibt sich aus der dargestellten Einschätzung der voraussichtlichen Hochbaureife.

- i. *Für welche dieser Flächen bestehen bereits konkrete Bauanträge?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

- ii. *Welche dieser Flächen sind mittlerweile entwickelt oder kurz vor Abschluss der Entwicklung?*

Siehe Anlage 1.

- iii. *In welchem Umfang konnte auf den bereits entwickelten oder in der Entwicklung befindlichen Flächen Wohnungsbau realisiert werden? (Bitte Anzahl Wohneinheiten und BGF je Fläche darstellen.)*

2009 sind 25 Potenzialflächen beziehungsweise Teilflächen der Innenentwicklung mit circa 1.750 WE in Bau gegangen, davon waren drei Potenzialflächen beziehungsweise Teilflächen mit circa 110 WE im städtischen Eigentum. Diese sind daher nicht mehr in der Datenbank (Stand 1. Januar 2010) enthalten. Angaben zur Bruttogeschossfläche liegen der zuständigen Behörde nicht vor.

- iv. *Welche dieser Flächen befinden sich innerhalb des Ring 2, welche außerhalb?*

Siehe Anlage 1.

- b. *Welche dieser Flächen stehen beziehungsweise standen im städtischen Eigentum?*
- i. *Welche dieser stadteigenen Flächen wurden bisher zur Verwertung ausgeschrieben?*
- ii. *Welche dieser Flächen konnten an einen privaten Investor veräußert oder an Hand gegeben werden?*

Siehe Anlage 1.

- iii. *Für welche dieser Flächen bestehen bereits konkrete Bauanträge?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

- iv. *Welche dieser Flächen sind mittlerweile entwickelt oder kurz vor Abschluss der Entwicklung?*

Siehe Anlage 1.

- v. *In welchem Umfang konnte auf den bereits entwickelten oder in der Entwicklung befindlichen Flächen Wohnungsbau realisiert werden? (Bitte Anzahl Wohneinheiten und BGF je Fläche darstellen.)*

Siehe Antwort zu 12. a. iii.

- vi. *Welche dieser Flächen befinden sich innerhalb des Ring 2, welche außerhalb?*

Siehe Anlage 1.

13. *Bestehen für die Flächen innerhalb des Ring 2 Probleme im Bezug auf den erforderlichen Stellplatznachweis?*

Wenn ja, in welcher Form und wie sollen diese gelöst werden? Bitte separat nach Fläche darstellen.

Es können innerhalb des Ring 2 Probleme hinsichtlich der Anzahl notwendiger Stellplätze auftreten.

Im Zuge der Überarbeitung der Globalrichtlinie (zukünftig Fachanweisung) „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ wird geprüft, innerhalb des dicht bebauten und durch ÖPNV gut erschlossenen Stadtgebiets, den Bemessungsschlüssel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegebenenfalls zu reduzieren. Die Abgrenzung des Gebiets orientiert sich im Wesentlichen am Ring 2.

Darüber hinaus ist die Zahlung von Ausgleichsbeträgen möglich, sofern Stellplätze nicht auf eigenem Grundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden können. Die Möglichkeit, die Stellplätze abzulösen greift, wenn sie nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten hergestellt werden könnten, zum Beispiel bei Baulückenschließungen in Altbauquartieren. Es wird daher auch geprüft, ob dem Wunsch der Wohnungswirtschaft – gegebenenfalls durch Aufnahme eines klarstellenden Hinweises – in der zukünftigen Fachanweisung entsprochen werden kann. Eine nach Flächen differenzierte Darstellung ist nicht möglich.

14. *Gibt es aufgrund von Einwendungen des Denkmalschutzes oder vor dem Hintergrund des Baumschutzes Probleme bei der Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen?*

Einwendungen aufgrund des Denkmalschutzes oder des Baumschutzes können im Einzelfall Umplanungen nach sich ziehen. Grundsätzliche Probleme werden hierbei nicht gesehen.

15. *In seinem Wohnungsbauentwicklungsplan sieht der Senat unter anderem die Möglichkeit der Mobilisierung weiterer Flächenpotenziale für den Wohnungsbau dadurch, dass Baulücken an verkehrsbelasteten Straßen geschlossen und damit dem dahinter liegenden Bereich Lärmschutz bieten können, wodurch dort weiterer Wohnungsbau entstehen könnte.*
- a. *Hat der Senat oder die zuständige Behörde das Potenzial an zusätzlichen Wohnungsbauflächen durch Schließung von Baulücken an verkehrsbelasteten Straßen untersuchen lassen?*
 - b. *Welches Potenzial für den Wohnungsbau wird in diesem Bereich gesehen?*

Die zuständige Behörde sieht an verkehrsbelasteten Straßen Bauflächenpotenziale für unterschiedliche Nutzungen. Dieses Potenzial zu identifizieren, bedarf bereits sehr aufwendiger Untersuchungen. Vor diesem Hintergrund hat die zuständige Behörde eine Studie zur Untersuchung von Wohnungsbaupotenzialen in ausgewählten Beispielfällen an verkehrsbelasteten Straßen in Auftrag gegeben. In den Bezirken Hamburg-Mitte und Altona sollen für je drei im privaten Eigentum stehende Bauflächen Wohnungsbaupotenziale ermittelt und Handlungsempfehlungen für eine Realisierung erarbeitet werden.

- c. *Sollen die neu zu errichtenden Gebäude auf Baulücken an Hauptstraßen ausschließlich gewerblichen Nutzungen diesen und damit durch den so entstehenden Lärmschutz nur mittelbar Wohnungsbau ermöglichen oder sieht der Senat aufgrund moderner Bauweisen und aktivem Lärmschutz an den Gebäuden auch Möglichkeiten, derartige Baulücken mit Wohngebäuden zu schließen?*

Ergebnisse der Untersuchung liegen noch nicht vor.

- d. *In welchem Umfang ist die Schließung von Baulücken an verkehrsbelasteten Straßen in die im Wohnungsbauentwicklungsplan dargelegten Flächenpotenziale A und B eingeflossen?*

Die Darstellung des Flächenpotenzials A in Drs. 19/2995 beruht auf der Datenbank PAUL (Stand 1. Januar 2009). Kleinere Baulücken werden in der Datenbank nicht geführt, es sind aber auch Potenzialflächen aufgeführt, die an verkehrsbelasteten Straßen liegen.

Das Flächenpotenzial B beruht auf Schätzzahlen der Bezirksamter zu Baugenehmigungen im Rahmen der Verdichtung des Siedlungsbestands. Hierin kann auch die Schließung von Baulücken an verkehrsbelasteten Straßen enthalten sein.

16. *§ 176 BauGB ermächtigt die Gemeinde, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Bescheide mit Fristablauf zu erlassen, innerhalb derer ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen ist oder vorhandene Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen sind. Das Gleiche gilt für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.*
- a. *Wie bewerten der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde die Regelungen des § 176 BauGB vor dem Hintergrund des Ziels der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen?*
 - b. *Wie beurteilen der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde die Möglichkeit, von § 176 BauGB Gebrauch zu machen?*

Die zuständige Behörde hält das Baugebot nach dem Baugesetzbuch in den meisten Fällen für kein geeignetes Mittel, in kürzerer Zeit nennenswerte Bauaktivität auszulösen. Aus der Fachliteratur ist zudem abzuleiten, dass im gesamten Bundesgebiet die Bedeutung dieser Regelung in der Praxis gen Null geht.

- c. *Welches sind in der Praxis die wesentlichen Hinderungsgründe, aus denen es gegebenenfalls nicht gelingt, eine plangemäße Bebauung zu erreichen?*

Da es sich im Wesentlichen um baureife Grundstücke handelt, liegen die Gründe in den Entscheidungen privater Grundeigentümer; sie können unterschiedlichster Natur sein und sind der zuständigen Behörden oftmals nicht bekannt.

- d. *In wie vielen Fällen hat jeweils in den letzten fünf Jahren Hamburg die Eigentümerin oder den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen?*
- e. *In wie vielen Fällen hat jeweils in den letzten fünf Jahren Hamburg die Eigentümerin oder den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück, das sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindet, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen?*
- f. *In wie vielen Fällen kam jeweils in den letzten fünf Jahren die Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen der Eigentümerin oder dem Eigentümer nicht zuzumuten ist?*
- g. *In wie vielen Fällen hat jeweils in den letzten fünf Jahren die Eigentümerin oder der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch Hamburg verlangt?*
- h. *In wie vielen Fällen hat Hamburg dem Wunsch der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Übernahme des Grundstücks entsprochen?*
- i. *In wie vielen Fällen hat jeweils in den letzten fünf Jahren Hamburg Vollstreckungsmaßnahmen oder Enteignungsverfahren gegen Eigentümer durchgeführt, die ihren Verpflichtungen aus den aufgrund von § 176 BauGB erlassenen Bescheiden nicht nachgekommen sind?*

In keinem Fall.

- j. *Welche Änderungen des § 176 BauGB sind nach Ansicht des Senats beziehungsweise der zuständigen Behörde erforderlich, um dem Sinn und Zweck der Norm sowie ihrem Vollzug mehr Geltung verschaffen zu können?*

Siehe Antwort zu 16. a.

Auswertung Datenbank PAUL, Stand: 1. Januar 2010

Wohnungsbaupotenziale der Innenentwicklung

| Bezirk | | Einschätzung der voraussichtlichen Hochbaureife der Wohneinheiten | | | | | | | Anzahl der Flächen | Davon Flächen mit B-Plan-Erfordernis *) | Städtische Flächen **) | Davon zur Verwertung ausgeschlossen **) | An einen privaten Investor: | | Innerhalb des Ring 2 ** | | Außerhalb des Ring 2 ** | |
|-------------------|-------------------|---|------|------|------|------|-----------|--------|--------------------|---|------------------------|---|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | nach 2014 | gesamt | | | | | veräußert **) | an Hand gegeben **) | insgesamt | städtisch | insgesamt | städtisch |
| Hamburg-Mitte | GWB ¹⁾ | 924 | 684 | 1368 | 310 | 140 | 2500 | 5926 | 35 | 19 | 16 | 9 | 3 | 5 | 23 | 8 | 12 | 8 |
| | EFH ²⁾ | 44 | 97 | - | - | - | - | 141 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 968 | 781 | 1368 | 310 | 140 | 2500 | 6067 | | | | | | | | | | |
| Altona | GWB | 912 | 440 | 1210 | 1070 | 25 | 560 | 4217 | 41 | 26 | 25 | 5 | 2 | 4 | 1 | - | 40 | 25 |
| | EFH | 60 | 158 | 130 | - | 85 | 970 | 1403 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 972 | 598 | 1340 | 1070 | 110 | 1530 | 5620 | | | | | | | | | | |
| Eimsbüttel | GWB | 698 | 540 | 405 | 150 | 650 | 175 | 2618 | 30 | 21 | 9 | 1 | 1 | 1 | 5 | - | 25 | 9 |
| | EFH | - | 60 | - | 30 | - | 265 | 355 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 698 | 600 | 405 | 180 | 650 | 440 | 2973 | | | | | | | | | | |
| Hamburg-Nord | GWB | 948 | 2090 | 844 | 675 | 400 | - | 4957 | 31 | 17 | 10 | 10 | 4 | 6 | 17 | 6 | 14 | 4 |
| | EFH | 50 | 165 | 340 | 185 | 20 | 60 | 820 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 998 | 2255 | 1184 | 680 | 420 | 60 | 5777 | | | | | | | | | | |
| Wandsbek | GWB | 206 | 105 | 360 | 325 | 115 | 305 | 1416 | 19 | 8 | 9 | 3 | 1 | 2 | 1 | - | 18 | 9 |
| | EFH | 5 | 120 | 170 | 115 | 105 | 198 | 713 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 211 | 225 | 530 | 440 | 220 | 503 | 2129 | | | | | | | | | | |
| Bergedorf | GWB | 276 | 280 | 125 | 22 | - | 32 | 735 | 13 | 3 | 9 | 3 | - | 2 | - | - | 13 | 9 |
| | EFH | 132 | 44 | 44 | 22 | - | - | 242 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 408 | 324 | 169 | 44 | - | 32 | 977 | | | | | | | | | | |
| Harburg | GWB | 313 | 368 | 369 | 150 | - | - | 1200 | 20 | 9 | 8 | - | - | 1 | - | - | 20 | 8 |
| | EFH | 72 | - | - | - | - | 60 | 132 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 385 | 368 | 369 | 150 | - | 60 | 1332 | | | | | | | | | | |
| Hamburg insgesamt | GWB | 4277 | 4507 | 4681 | 2702 | 1330 | 3572 | 21069 | 189 | 103 | 86 | 31 | 11 | 21 | 47 | 14 | 142 | 72 |
| | EFH | 363 | 644 | 684 | 352 | 210 | 1553 | 3806 | | | | | | | | | | |
| | ges. | 4640 | 5151 | 5365 | 3054 | 1540 | 5125 | 24875 | | | | | | | | | | |

1) Geschosswohnungsbau

2) Einfamilienhausbau

*) Einschließlich Senatspläne.

**) Hierbei kann es sich um eine oder mehrere Teilflächen handeln.

Zielvereinbarungen 2010: Größenordnung der Genehmigungs- bzw. Vorweggenehmigungsreife für Wohneinheiten auf Innenentwicklungsflächen

| Bezirk | Für 2010 beabsichtigte bzw. für die Folgejahre in Aussicht genommene (Vorweg-)Genehmigungsreife in einer Größenordnung von Wohneinheiten (WE) | | | |
|---------------|---|------|------|------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Hamburg-Mitte | 400 | 525 | 310 | 200 |
| Eimsbüttel | 190 | 70 | 390 | 200 |
| Hamburg-Nord | 610 | 1100 | 210 | 400 |
| Wandsbek | 770 | 35 | 550 | -- |
| Bergedorf | 108 | 122 | -- | -- |

Anmerkung: Die Zielvereinbarungen mit den Bezirken Altona und Harburg sind zum Zeitpunkt der Beantwortung noch nicht geschlossen.

Geschlossene Zielvereinbarungen 2010: Liste der Bebauungsplanverfahren auf Innenentwicklungsflächen, die der für das Jahr 2010 vereinbarten Größenordnung der Genehmigungs- bzw. Vorweggenehmigungsreife zugrunde liegen

| Bezirk | Belegenheit/Projekt und Bebauungsplanverfahren in 2010 | WE |
|----------------------|---|-----------|
| Hamburg-Mitte | Schule Katharinenkirche (Altstadt 42) | 120 |
| | Neue Mitte Wilhelmsburg (Wilhelmsburg 90) | 220 |
| | Schlöperstieg (Wilhelmsburg 93) | 60 |
| Eimsbüttel | Bethlehem Kirche (Eimsbüttel 36) | 50 |
| | Hoheluftchaussee (Harvestehude 12 / Hoheluft-West 13) | 100 |
| | Röhehof (Schnelsen 83) | 40 |
| Hamburg-Nord | Quartier 21 (Barmbek-Nord 33) | 160 |
| | Bethanien (Eppendorf 4) | 20 |
| | Blockentwicklung Winterhuder Markt (Winterhude 5) | 120 |
| | Hellbrookstraße (Winterhude 45) | 310 |
| Wandsbek | Lettow-Vorbeck-Kaserne (Jenfeld 23) | 770 |
| Bergedorf | Gojenbergsweg (Bergedorf 107) | 55 |
| | Gojenbergsweg (Bergedorf 96) | 16 |
| | Hinter Kehr (Lohbrügge 90) | 37 |

Anmerkung: Die Zielvereinbarungen mit den Bezirken Altona und Harburg sind zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser Anfrage noch nicht geschlossen.