

## **Antrag**

**der Abgeordneten David Erkalp, Jörg Hamann, Michael Westenberger,  
Ralf Niedmers, Carsten Ovens (CDU) und Fraktion**

**Betr.: Bauen auf Supermärkten und Einzelhandelsflächen fördern – Mischnutzungen bei Einzelhandelsflachbauten ermöglichen und durch Aufstockungen Wohnraum schaffen!**

Laut einer Untersuchung der TU Darmstadt und des Pestel Instituts könnten in Deutschland mit gemischt genutzten Immobilien Hunderttausende neue Wohnungen, zum Beispiel auf Supermärkten, Büros oder Parkhäusern, entstehen. Laut Berechnung könnten allein durch die Dachaufstockung von Bürokomplexen und Verwaltungsgebäuden bundesweit 560 000 Wohneinheiten errichtet werden. Insbesondere eingeschossige Einzelhandels-Discounter mit ihren Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen, ohne Abstriche bei den Verkaufsflächen oder Parkmöglichkeiten. So könnten etwa 400 000 zusätzliche Wohnungen auf den innerstädtischen Flächen der zwanzig größten Lebensmittel- und Discounterketten entstehen, während gleichzeitig Grünflächen von weiterer Bebauung verschont bleiben.

Da Hamburg eine wachsende Metropole ist und der Bedarf an Wohnraum weiter steigt, fordert die CDU-Fraktion mit diesem Antrag dazu auf, beim Wohnungsbau neue Wege zu wagen. Das Konzept der Überbauung entlang der Verkehrsmagistralen, für das sich die CDU-Fraktion seit Jahren einsetzt, ist eine sinnvolle wirtschaftliche und ökologische Ergänzung zum klassischen Wohnungsneubau. Hierfür gibt es bundesweit bereits eine Reihe von Referenzentwicklungen. Darüber hinaus bringt dieses Modell weitere Vorteile mit sich: Zum einen wird der demografischen Entwicklung Sorge getragen, da Wohnraum und Handel für den täglichen Bedarf quasi kombiniert werden. Zum anderen kann damit in vielen Fällen vermieden werden, dass Einzelhandelsgebäude ersatzweise abgerissen und durch Neubauten zu ersetzen wären, was im Ergebnis zu einem Wegfall der Einkaufsmöglichkeiten führen würde. Auch zusätzliche Verkehre könnten somit vermieden werden.

Um dieses beachtliche Potenzial in attraktiven Stadtlagen nutzen zu können, bedarf es jedoch zum einen Investitionen und zum anderen einiger Weiterentwicklungen im Bau- und Planungsrecht. Beispielsweise müssten Vorschriften für Geschossflächen sowie die Höhe von Traufen und Firsten flexibilisiert werden.

Aktuell gelten laut Baunutzungsverordnung (§ 11 Absatz 3 BauNVO) Supermärkte und andere Einzelhandelsflächen ab einer Geschossfläche von 1 200 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bei Neuplanungen als „großflächige Einzelhandelsbetriebe“. Um von dem Betrieb ausgehende negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu vermeiden, gilt hier die Rechtsfolge, dass ein „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ nur in bestimmten Baugebieten (Kerngebiete und Sondergebiete) zulässig ist und eine Genehmigung erhält.

Vor dem Hintergrund des enormen Potenzials, welches Einzelhandelsflächen für den Wohnungsbau im innerstädtischen Bereich bieten, sollte demnach eine Überprüfung über die Auswirkungen einer möglichen Lockerung dieser Vorgabe veranlasst werden. Diese erleichterten Genehmigungsbedingungen sollten jedoch nur für Projekte ermöglicht werden, bei denen der Wohnungsbau einen festen Bestandteil des Konzeptes

darstellt. Erfolgreich umgesetzte Projekte dieser Art sind bereits an einigen Stellen Hamburgs, zum Beispiel in Altona und Eimsbüttel, zu finden und könnten weiter ausgedeutet werden.

Auch um finanzielle Anreize zu schaffen, sollten verschiedene Modelle überdacht, geprüft und entwickelt werden. So zum Beispiel der von Verbänden geforderte Vorschlag, die durch Nachverdichtung oder Umnutzung entstandenen Wohnungen schneller abschreiben zu dürfen.

**Die Bürgerschaft möge beschließen:**

**Der Senat wird ersucht,**

1. gemeinsam mit den Bezirken alle möglichen Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die sich durch eine Aufstockung bereits bestehender sowie in Planung befindlicher Einzelhandelsbauten ergeben und die Ergebnisse, zum Zwecke der Erstellung von kommunalen Handlungskonzepten zur Umsetzung, den bezirklichen Bau- und Stadtplanungsausschüssen vorzustellen;
2. gemeinsam mit den Bezirken, den Einzelhandelsunternehmen, Projektentwicklern und Immobilieneigentümern eine Strategie zur flächendeckenden Überbauung und Nachverdichtung von innerstädtischen Grundstücken zu entwickeln, deren Ausnutzung sich derzeit ganz oder zum überwiegenden Teil auf den Einzelhandel sowie die dazugehörigen Parkplätze beschränkt;
3. im Rahmen der Strategieentwicklung die politischen, planungsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung solcher Einzelhandelsgrundstücke zu identifizieren und ein gemeinsames Vorgehen zur schrittweisen Aktivierung dieser innerstädtischen Flächenreserven für gemischte Nutzungen mit möglichst hohem Wohnanteil auszuarbeiten;
4. eine Überprüfung zu veranlassen, die Aufschluss über die Auswirkungen einer möglichen Lockerung von § 11 Absatz 3 BauNVO gibt, wobei das Ziel von mehr Realisierungen „großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ mit Wohnungen in den oberen Geschossen im Fokus steht;
5. der Bürgerschaft bis zum 31. August 2019 zu berichten.