

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat nun ein Wohnungsbauprogramm vorgelegt, das einige Besonderheiten vorweist.

Mit dem aktuellen „Vertrag für Hamburg - Wohnungsbau“ erklärt der Bezirk, dass er statt 900 Wohnungen nun 1200 Wohnungen genehmigen wird. Das ist eine ehrgeizige Selbstverpflichtung. Auch wenn 2016 rd. 1.700 Wohneinheiten genehmigt wurden. „Aber die ‚einfach‘ zu realisierenden Wohnungsbauvorhaben sind inzwischen verwirklicht worden.“ So der Bezirksamtsleiter Herr Rösler.

Die großen Konversionsflächen im Bezirk sind im Wesentlichen planerisch entwickelt. Dann gibt es Flächen, die bisher nicht für Wohnungsbau genutzt waren (z.B. Grün- und Kleingärtenflächen), und dann die „(Nach)-Verdichtung im Bestand“, also das Erhöhen der Wohnfläche auf bebauten Grundstücken. Dazu gehören z.B. der Dachausbau, ein Anbau, aber auch die Bebauung eines rückwärtigen (Einfamilienhaus)-Grundstücks. Die Schaffung neuen Wohnraums in Einfamilienhausgebieten hakt häufig an den Nachbarinteressen, die z.B. keine Verschattung möchten oder kein Haus im hinteren Nachbargarten.

Es gab ein 6. Fachgespräch aus dem Oktober 2016. Dort haben Experten ihre Standpunkte zum Thema „Nachverdichtung“ deutlich gemacht.

Dr. Peter Oberthür (Rechtsanwalt für Baurecht) hob hervor, dass private Grundeigentümer, die über 50 % der Grundstücke haben, weiteren neuen Wohnraum schaffen sollten. Dazu sollte die Verwaltung beim Erteilen von Befreiungen etwas mutiger sein. Die Verwaltung sollte außerdem noch einen Schritt weitergehen, denn bei alten Baustufenplänen liegt die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Flächen für Wohngebiete nur bei 0,3 (also 30 %), die BauNVO sähe hier aber 0,4 vor. Es wäre sinnvoll, die GRZ der heutigen BauNVO generell anzupassen. Außerdem sollte in Wohngebieten nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.

Prof. Jörn Walter (Oberbaudirektor von Hamburg) betonte, dass, wenn man Nachverdichtung nicht will, man die Außenbereichsflächen („Mehr Stadt an neuen Orten“) entwickeln muss. „Diese Entwicklung ist sehr ambivalent zu betrachten, denn hier werden erstmals wieder große Grünbereiche langfristig zerstört. Es gibt Grünflächen, die in keinem guten Zustand sind und nicht genutzt werden z.B. in den 50-60er Jahre Gebieten. Wir benötigen 100.000 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren. Davon entstehen 80.000 in der Nachverdichtung und 20.000 im Grünbereich, also haben wir keine Alternativen. Und da kommen wir dann auch zu neuen Debatten über den Umgang mit Kleingärten. Heute brauchen wir Wohngebiete, die auch Kleingartengebiete sind.“

Bei der Frage nach der „angemessenen Dichte“ antwortet Prof. Walter, dass es für die angemessene Dichte keine Generallinie gibt. „Extrem niedrige Dichten finden sich in den 50er-60er-Jahre-Gebieten. Da sieht man auf den ersten Blick, dass auch Häuser dazukommen können und trotzdem alles grün bleibt. Auch wenn da ein paar Gebäude ergänzt werden. Wie z.B. an der Tangstedter Landstraße, wo es für die Bewohner im hinteren Bereich nun etwas

besseren Schallschutz gibt und der Baumbestand im Wesentlichen gerettet werden konnte.“ An den Hauptverkehrsstraßen kann die Bebauung je nach Lage bei 5-7 Geschossen liegen. Man braucht eine urbane Mischung dass die Neubauquartiere nicht nur reine Wohngebiete werden.

**Fazit:**

Jedes Projekt muss auch immer einen Mehrwert für die unmittelbar Betroffenen haben, eine „Win-Win“-Situation für alle Beteiligten.  
 Nachverdichtung und stadträumliche Verbesserungen an Magistralen (Hauptstraßen).  
 Prüfung der Realisierung einer Umsetzung von Nachverdichtung an Schienenhaltendenpunkten.  
 Kommunikative Entwicklung von Stadtteilkonzepten für ausgewählte Stadtteile.  
 Kommunikation, Kommunikation, Kommunikation!

**Was bedeutet das für Langenhorn?**

„Einzelne Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben in der Bevölkerung überdurchschnittlich viele über 65-jährige Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist in diesen Stadtteilen ergänzender Geschosswohnungsneubau insbesondere im Bereich des

altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll.“

Es gibt „Nachfragergruppen, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind. Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind.“ Auch ein familiengerechtes Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur, die Belange der Menschen mit Behinderung sowie von Senioren werden regelhaft berücksichtigt. So werden 2/3 Mietwohnungen, davon die Hälfte öffentlich geförderte Wohnungen, und 1/3 Eigentumswohnungen angestrebt.

Bei den Wohngebieten sind daher hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung beabsichtigt.

Planrecht	Belegtheit	Wohneinheiten	davon öffentl. gefördert	Verfahrensstand
Baufahrplan	Diekmoor	600	60%	Kleingärten und Bodenbelastung wird geprüft
LA 72	Diekmoorweg	200	25%	in der Umsetzung, Bauantrag liegt vor
LA 51F	Essener Straße / FfNr. 8450, 8198	?		RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, gemäß IEK Essener Straße - Probleme: Stellplätze und Denkmalschutz Schwarzwalddedung
	Rodenkampsweg	24		Neu in WBP 2017, Nachverdichtung neuer B-Plan erforderlich
LA 78 E	Hattinger Steg Parkdeck	29	100%	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA 78 läuft, Seniorenwohnungen
	Einkaufszentrum Langenhorn Markt	120	30%	Neu in WBP 2017 Baugenehmigung erteilt (im ASOZ-Gebiet Langenhorn)
LA 47	Langenhorn Chaussee 209-213	35	50%	SAGA GWG Wettbewerb abgeschlossen, Bauantrag liegt vor
LA 13F	Tangstedter Landstraße 435-451	58	50%	Gutachten 50er und 60er, Nachverdichtung bestehender Siedlung, in der Umsetzung
LA 22 F	Waldquartier, Tannenköppel, Ohlensdorf	750	33%	in der Umsetzung
LA 80	Kwittmoor Schrödersift	520	100%	Vorhabenbezogenes B-Planverfahren LA80 läuft

Die Langenhorn direkt betreffenden Vorhaben finden Sie oben in der Tabelle.

Nicht in der Tabelle, weil Fuhlsbüttel zugeordnet: Auf einer Teilfläche neben dem Bahnhof

Fuhlsbüttel Nord (Flughafenstraße/ Ohkamp) soll eine Folgeunterkunft für Flüchtlinge (124 Wohnungen) entstehen.

Soweit die Informationen aus dem Bezirksamt. Ich hoffe, sie sind nun informiert.

Nicht alle vorgenannten Aussagen oder Feststellungen treffen meine Meinung, speziell für die Nachverdichtung auf den Grünflächen sind noch klärende Diskussionen erforderlich. Von mir seit längerer Zeit gefordert, sind übergreifende Stadtteilkonzepte zu entwickeln statt kleinteilige Grundstückslösungen zu genehmigen, die später bessere Planungen verhindern. In Einzelhausgebieten wäre eine generelle Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 mit 2 Wohneinheiten sinnvoll (auch W2O denkbar) – dadurch wird Wohnraum geschaffen.

Der Grünschnabel