



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Mitteilungsvorlage Bezirksamt</b> | Drucksachen-Nr.: <b>21-1813</b><br>Datum: 11.08.2020<br>Status: öffentlich |
|--------------------------------------|--|

| <b>Beratungsfolge</b> |                   |              |
|-----------------------|-------------------|--------------|
|                       | <b>Gremium</b>    | <b>Datum</b> |
| Öffentlich            | Planungsausschuss | 18.08.2020   |

## **Bebauungsplanverfahren Volksdorf 46 -Buchenkamp/Eulenkrugstraße**

### **Sachverhalt:**

#### **1. Anlass und Planungsinhalt**

Durch den Bebauungsplan Volksdorf 46 soll eine bauliche Entwicklung in einem begrenzten Bereich parallel zum Buchenkamp auf Flächen des ehemaligen Ferck'schen Hofes (Flurstück 272) ermöglicht werden.

Durch das Bezirksamt wurde im Jahr 2015 ein landschaftsplanerisch-städtebauliches Gutachten für einen rund 63 ha großen Bereich östlich des Buchenkamps bis zur Landesgrenze in Auftrag gegeben. Das Gutachten hat die zwischen Buchenkamp und dem Weg Tonradsmoor gelegenen Teilflächen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Restriktionen als Potenzialflächen für den Wohnungsbau identifiziert. Um mit einer Wohnbauentwicklung nicht zu weit in den grünen Landschaftsraum einzugreifen, soll jedoch eine Neubebauung auf dem Raum zwischen der Straße Buchenkamp und dem Hofgebäude begrenzt bleiben. Die östliche Grenze für die vorgesehene Bebauung stellt die gemäß Drs. 20-2771.1 sich aus der gedachten Verlängerung der Firstlinie des Hofgebäudes ergebene Linie dar. Die östlich davon gelegenen Flächen werden durch einen Gehölzstreifen von dem Baugebiet getrennt und dienen fortan der Regenwasserretention sowie der bereits im Gebiet ansässigen Schafzucht als Grünland-/ Weidefläche.

Die im Rahmen des Gutachtens erarbeitete Massenstudie mit insgesamt 60 Wohneinheiten, davon 18 als öffentlich geförderte Wohnungen, wurde in Abstimmung mit den Planungsbegünstigten im weiteren Verfahren, abgestimmt, konkretisiert und angepasst (siehe Anlage Funktionsplan). Dabei wurde auch bei der Gebäudeanordnung auf eine begrenzte Versiegelung und ausreichende Knickabstände geachtet.

Die Planungsbegünstigten planen hier eine zweigeschossige Wohnbebauung zzgl. Staffelgeschoss in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Des Weiteren soll der Bebauungsplan die Errichtung von jeweils zweigeschossigen Gebäuden für eine Einrichtung der

stationären Pflege von an Demenz erkrankten oder ähnlich pflegebedürftigen Personen, für eine Kindertagesstätte mit mindestens 60 bis maximal 100 Plätzen und für eine Einrichtung zur Tagespflege oder ein Hospiz ermöglichen.

Da die Gebäude als Nullenergiehäuser errichtet und mit Solaranlagen ausgestattet werden sollen, wurde abweichend vom ersten städtebaulichen Konzept/Massenstudie bei der Fortentwicklung der Planung insbesondere eine Ost-West-Orientierung der Baukörper vorgesehen, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können. Die Gebäude für die geförderten Wohnungen und die Einrichtung für u.a. Demenzerkrankte werden als separate, voneinander getrennte Gebäude vorgesehen. Für die Erweiterung oder den Neubau der Kindertagesstätte sowie einer Tagespflegeeinrichtung oder eine Hospiz ist der überwiegende Abriss der Bausubstanz des Ferck'schen Hofes erforderlich.

Die geplante Bebauung wird durch eine neue Planstraße mit Anbindung an den Buchenkamp auf Höhe der heutigen Hofzufahrt erschlossen. Da auf der Ostseite des Buchenkamps aufgrund des bestehenden Knicks kein straßenbegleitender Gehweg angeordnet werden kann, wird eine Wegeverbindung zwischen Knick und neuer Bebauung über Privatgrund gesichert.

Der neue östliche Siedlungsrand wird durch eine Gehölzanpflanzung, die auch Blickbeziehungen in die offene Landschaft ermöglichen soll, gebildet. Östlich davon ist eine Fläche zur Retention des aus den Baugebieten anfallenden Oberflächenwassers geplant sowie der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Auch die weiteren Landschaftsbereiche im Plangebiet sollen als Teil der landwirtschaftlich genutzten Feldmark gesichert werden. Entsprechend werden die Flächen südlich der geplanten Neubebauung bis zur Eulenkrugstraße sowie die Flächen östlich des Weges Tonradsmoor als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Südosten des Plangebietes wird auf bisheriger Ackerfläche randlich zum Wald Im Meienthun eine Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zielsetzung ist die Schaffung einer offenen Kraut- und Staudenflur, die als Ruderalfläche eine Pufferfunktion zwischen dem Wald Im Meienthun mit dem weiter östlich gelegenen Naturdenkmal „Kiebitzmoor“ und den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Tonradskoppeln übernimmt, und gleichzeitig dem lokalen Biotopverbund dient. Die Maßnahmenfläche dient dem Ausgleich der Eingriffe der geplanten Erschließung und Bebauung. Weiterhin wird als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage von zwei Knickabschnitten in der Feldflur festgesetzt. Hierdurch werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verlust an Knicks durch die Bebauung und Erschließung vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Neben der verbindlichen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Neubebauung am Buchenkamp konnte in einem städtebaulichen Vertrag mit den Planungsbegünstigten auch die Umsetzung weiterer für den Biotopverbund entwickelter Maßnahmen, wie auch eine ökologische Landwirtschaft vereinbart werden. Außerdem konnte die Zustimmung der Grundeigentümerseite zur Umsetzung von ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Volksdorf 32 durch die FHH erreicht werden.

Die Fläche der bestehenden öffentlich-rechtlichen Unterbringung für Geflüchtete und Asylberechtigte an der Eulenkrugstraße wird in den Bebauungsplan einbezogen, um den Betrieb der auf Grundlage des § 246 BauGB für die Dauer von 3 Jahren befristeten Unterbringung inkl. der dort bestehenden Kindertagesstätte für weitere 15 Jahre planungsrechtlich abzusichern. Anschließend wird die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung renaturiert.

Der Baustufenplan Volksdorf von 1955 setzt für das gesamte Plangebiet Grün- und landwirtschaftliche Flächen fest. Die Flächen sind bisher als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Um die vorgenannten Planungsziele umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Außerdem sind der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm sowie die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren anzupassen.

## **2. Kommunalpolitische Aspekte**

Die Flächen östlich des Buchenkamps wurden bereits im Jahr 2012 als Potenzialflächen in das bezirkliche Wohnungsbauprogramm aufgenommen. Mit dem Bebauungsplan Volksdorf 46 werden u.a. 60 Wohneinheiten inkl. 18 öffentlich geförderter Wohnungen sowie die Erweiterung einer bestehenden Kindertagesstätte ermöglicht. Damit wird fußläufig zu der U-Bahnhaltestelle Buchenkamp ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau und Anpassung der sozialen Infrastruktur geleistet.

Eine Bebauung von Teilen der südlich Buchenkamp 6 angrenzenden Ackerfläche wird in Abstimmung mit den Eigentümern nicht vorgesehen, und die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft bestandsgemäß festgesetzt.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren wurde ein Biotopverbundkonzept mit Ziel- und Maßnahmenplan auch für den östlich und nördlich anschließenden, über das Plangebiet hinaus gehenden Landschaftsraum erarbeitet. Die damit beauftragte Gutachterin hat die Ergebnisse in der Sitzung des Planungsausschuss am 23.06.2020 (Drs. 21-1631) zur Kenntnis gegeben.

Zu dem Bebauungsplan Volksdorf 46 wurde am 10.07.2020 mit den Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Die Inhalte hierzu sind insbesondere in Kapitel 6 der Begründung zusammengefasst

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sowie Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung für Teile des Plangebietes**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und der überörtlichen Landschaftsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Wohnbauflächen“ anstelle von „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Das Landschaftsprogramm wird künftig das Milieu „Etagenwohnen“ anstelle von „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellt. Die Milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ entfällt. Die westliche Abgrenzung des Verlaufes der Landschaftsachse „Wandse“ wird im Bereich des „Etagenwohnens“ nach Osten verschoben.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt in dem geänderten Bereich jetzt den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Der Änderungsbereich liegt jetzt nicht mehr im Landschaftsschutz.

Das Gebiet der Landschaftsprogrammänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Das Plangebiet unterliegt fast vollständig der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Da die Entwicklung von Wohnbauflächen und die verlängerte Nutzung der Flächen für die öffentliche Unterbringung mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht vereinbar sind, wird die Verordnung durch die zuständige Fachbehörde vor Feststellung des Bebauungsplans geändert.

#### **3. Planungsdaten**

|  |            |
|--|------------|
| Einleitungsbeschluss durch den Planungsausschuss                   | 06.09.2016 |
| Öffentliche Plandiskussion   | 10.10.2016 |
| Beschluss des Planungsausschusses über Fortführung des Verfahrens  | 13.12.2016 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 18.11.2019 |
| Arbeitskreis I (Behördenbeteiligung)                               | 31.01.2020 |
| Zustimmung zur öffentlichen Auslegung                              | 16.03.2020 |
| Aufstellungsbeschluss  | 06.05.2020 |

#### **4. Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und der parallelen Flächennutzungsplanänderung F11/16 und der Landschaftsprogrammänderung L09/16 sind 13 Stellungnahmen eingegangen

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Behördenbeteiligung nach öffentlicher Auslegung den Bauleitplanentwürfen und den Abwägungsvorschlägen zugestimmt. Es haben sich aus Sicht der Verwaltung keine Aspekte ergeben, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.

#### **Petition/Beschluss:**

Der Planungsausschuss wird gebeten,

- von der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms Kenntnis zu nehmen und der Feststellung des Bebauungsplan-Entwurfs Volksdorf 46 zuzustimmen und hierfür dem Hauptausschuss für seine Sitzung am 31.08.2020 eine positive Beschlussempfehlung auszusprechen.

#### **Anlagen:**

- Bebauungsplan-Entwurf Volksdorf 46 (Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung)
- Funktionsplanung
- Entwurf der Flächennutzungsplanänderung
- Entwurf der Landschaftsprogrammänderung
- Abwägung der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung