



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Antrag SPD Bezirksfraktion Wandsbek BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Bezirksfraktion Wandsbek	Drucksachen–Nr.: 20-2771 Datum: 04.05.2016 Status: öffentlich
---	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	10.05.2016

Wohnungsbau, Flüchtlingsunterbringung und Naturerhalt am Buchenkamp
Interfraktioneller Antrag der SPD-Fraktion und der GRÜNEN-Fraktion

Sachverhalt:

Die rot-grüne Koalition in Wandsbek hat mit Unterstützung der Bürgerschaftskoalition in Volksdorf in den vergangenen Monaten zahlreiche Gespräche sowohl mit Eigentümern, örtlichen Bürgerinitiativen als auch Naturschutzverbänden mit dem Ziel geführt, östlich des Buchenkamps in Volksdorf sowohl Wohnbebauung zu realisieren als auch eine Flüchtlingsunterbringung zu prüfen. Dabei galt es, die Bedarfe für zusätzlichen Wohnungsbau und Folgeunterbringungsplätze mit den Belangen der Natur- und Stadtteilverträglichkeit zusammenzubringen. Im Zuge der Gespräche sind zahlreiche andere Flächen in Volksdorf geprüft worden, ob sie für eine Flüchtlingsunterbringung in Betracht kommen – angesichts der kaum noch vorhandenen geeigneten öffentlichen Flächen im Stadtteil ein schwieriger Prüfprozess. Die nun gefundene, im Stadtteil bereits vorgestellte und diskutierte Lösung trägt auch der Tatsache Rechnung, dass Volksdorf als größter Stadtteil der Walddörfer auch einen relevanten Beitrag zur Herausforderung der Flüchtlingsunterbringung leisten soll und kann.

Dies vorausgeschickt soll nun ein Bebauungsplanverfahren für Flächen der Öko-Baugenossenschaft im Umfeld des so genannten Ferckschen Hofes am Buchenkamp zeitnah eingeleitet werden. Wie im Koalitionsvertrag von SPD und Grünen vereinbart sollen dort 60 Wohneinheiten entstehen. Außerdem ist eine Einrichtung für Demenzzranke mit bis zu 30 Plätzen vorgesehen – bei gleichzeitiger Sicherung, Aufwertung bzw. Renaturierung aller rückwärtigen Landwirtschaftsflächen und Grünbereiche der Liegenschaften der Genossenschaft, um einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Belangen des Wohnungsbaus und der Naturverträglichkeit zu erreichen.

Die zunächst für die Unterkunft vorgesehene Tonradswiese ist durch ihre sehr feuchten Bereiche und den hohen Grundwasserstand schwer zu bebauen und weist einen hohen ökologischen Wert auf. Daher soll die Idee der Nutzung der Tonradswiese für eine

Flüchtlingsunterkunft nicht weiter verfolgt werden. Auch in Zukunft ist aus vorgenannten Gründen von jeglicher Bebauung abzusehen; die Festsetzungen des B-Planes Volksdorf 32 bleiben insofern unangetastet.

Für eine Folgeunterbringung in Volksdorf konnte als Alternative zur Tonradswiese eine Freifläche an der Eulenkrugstraße (Flurstück 270) benannt und geprüft werden, die kurzfristig verfügbar ist. Die Fläche ist zwar wegen der 380 kV-Leitung (vorzusehender Abstand 50 Meter bezogen auf die Mittelachse) und des Schutzes der beiden landschaftsprägenden und zu erhaltenden Bäume nicht vollständig nutzbar, sie unterliegt aber wesentlich geringeren ökologischen Restriktionen als die Tonradswiese.. Der Einsatz von 2-geschossigen Holz-Modul-Häusern würde nach ersten Masseplanungen des Zentralen Koordinierungsstabs Flüchtlinge (ZKF) eine Platzkapazität in einer Dimension von 260 Plätzen bedeuten. Eine zunächst auf 3 Jahre befristete Genehmigung einer Unterkunft wäre ohne Bebauungsplanverfahren möglich. Verlängerungen, die eine Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren nicht überschreiten sollen, wären im Rahmen des hiermit anzustößenden Bebauungsplanverfahrens mit entsprechenden Gebietsausweisungen in geeigneter Weise abzusichern. Zur Anbindung an die Wohnbebauung soll auch je nach Verfügbarkeit und in Abstimmung mit dem Eigentümer auch eine Einbeziehung des sog. „Erdbeerfeldes“ (Flurstück 5716) in das Bebauungsplanverfahren geprüft werden – ausdrücklich nicht für Zwecke einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft, da diese auf das Nachbarflurstück 270 beschränkt bleiben soll. Im vorliegenden ökologischen Gutachten wurde diese Fläche für Wohnungsbau als ähnlich geeignet erklärt, wie die Fläche am Ferckschen Hof. Welche Bebaubarkeit sich für das sog. „Erdbeerfeld“ ergibt, wird das Bebauungsplanverfahren zeigen.

Um darüber hinaus bis zur östlichen Landesgrenze alle Grünflächen, aufzuwertenden und auszuweitenden Biotop und auch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten und zu schützen, werden Bereiche hinter den zu bebauenden Flächen als freizuhaltende Pufferzone in das Plangebiet aufgenommen.

Außerdem wird eine gutachterliche Bewertung insbesondere für den Buchenkamp erstellt, um Befürchtungen der Anwohnerinnen und Anwohner hinsichtlich der Entwicklung des Verkehrs berücksichtigen, in der Planung mögliche Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung realistisch prognostizieren und bei Handlungsbedarf durch verkehrsplanerische Anpassungen reagieren zu können (insbesondere durch Ausweitung der Tempo-30-Zone).

Der Planungsausschuss empfiehlt der Bezirksversammlung zu beschließen:

Petition/Beschluss:

Die Verwaltung wird gebeten für die Flächen östlich des Buchenkamps die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und den dazu erforderlichen Einleitungsbeschluss vorzubereiten. Im Verfahren sollen – unter Beachtung des Abwägungsgebots und der rechtlichen Parameter – folgende Maßgaben entweder im Bebauungsplan und/oder mit einem städtebaulichen Vertrag geprüft und abgesichert werden:

1. Flurstück 272: Die Flächen an den Bestandsbebauungen des Ferckschen Hofes werden teilweise als Wohngebiet ausgewiesen. Hier sollen 60 Wohneinheiten entstehen können, davon mindestens 30% als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Außerdem ist eine soziale Einrichtung für bis zu 30 demenzerkrankte Menschen vorzusehen. Die Bebauung einschließlich Zuwegungen reicht in östlicher Richtung maximal bis zu der Linie, die sich parallel zum Buchenkamp aus dem verlängerten First des in Nord-Süd-Ausrichtung stehenden Gebäudeflügels der bestehenden Hofgebäude ergibt. Östlich davon findet keine Bebauung statt. Bereiche ohne Bebauung werden als Grünflächen festgesetzt, auch um eine Bebauung Richtung Osten zu begrenzen. Dies ist in die B-Plan-Begründung aufzunehmen. Eine ökologisch orientierte, landwirtschaftliche Nutzung soll möglich bleiben, sofern dies den angestrebten Biotopverbund gemäß Ziffer 5 nicht behindert.
2. Flurstücke 278 und 280: Sie werden ganz bzw. in wesentlichen Teilen in den

Bebauungsplan aufgenommen und als Grünflächen baurechtlich gesichert. In der Begründung des Bebauungsplans ist für diese Ausweisung das ausdrückliche Ziel aufzunehmen, dass die beiden Flurstücke als freizuhaltende Pufferzone dienen, um den weiteren dahinterliegenden Landschaftsraum insgesamt zu schützen und unbebaut zu erhalten. Die Abmessung dieser Pufferzone bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Eine ökologisch orientierte, landwirtschaftliche Nutzung auf diesen und den angrenzenden Flächen soll möglich bleiben, sofern dies den angestrebten Biotopverbund gemäß Ziffer 5 nicht behindert.

3. Flurstück 270: Hier soll eine Flüchtlingsunterbringung für rund 260 Personen entstehen, so dass eine entsprechende Gemeinbedarfsausweisung vorzunehmen ist. Mögliche Nutzungsverlängerungen auf insgesamt bis zu 15 Jahre sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens in geeigneter Weise abzusichern. Eine den sensiblen, östlich des Flurstücks gelegenen Naturraum berücksichtigende Freiraumplanung für die Unterkunftsnutzung sowie geeignete Renaturierungsmaßnahmen im Anschluss an die Unterkunftsnutzung sind dabei mit vorzusehen.
4. Flurstück 5716: Um den Standort der Unterkunft an das Wohngebiet anzubinden, soll für das „Erdbeerfeld“ je nach Verfügbarkeit und in Abstimmung mit dessen Eigentümer die Schaffung von Baurecht im Rahmen des anstehenden B-Plan-Verfahrens geprüft werden. Gegenstand der Prüfung sollte eine maßvolle, ortsverträgliche, offene Fortführung der straßenparallelen, kompakten Wohnbebauung des Ferckschen Hofes (vgl. Ziff. 1) in einem etwa 50m breiten Streifen entlang des Buchenkamps und der Eulenkrugstraße bis zur Grenze des Flurstücks 270 sein. Vorzugsweise sollte eine im Sinne der genannten Fortführung der Hofbebauung kompakte Bauweise festgesetzt werden, die ökologischen Parameter sind auch auf diesem Flurstück zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen (vgl. Ziff. 5-8).
5. Auf Basis eines mit mindestens zwei Naturschutzverbänden und der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) abzustimmenden Konzepts sind geeignete, möglichst große Teile der freizuhaltenden Flächen innerhalb des Plangebietes spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch den Investor ökologisch so aufzuwerten, dass – bei Fortbestand der Möglichkeit zu ökologisch orientierter landwirtschaftlicher Nutzung – derartige Flächen zusammen mit den Flächen Kiebitzmoor, Moorbek, Tonradsmoor, den Knickstrukturen, den Auenwäldern sowie allen angrenzenden Flächen durch die BUE anerkannte Biotope und einen dauerhaft geschützten Biotopverbund ergeben. Langfristig soll damit ein Beitrag geleistet werden, dass das Naturdenkmal Kiebitzmoor ausgeweitet und ggf. zu einem Naturschutzgebiet weiterentwickelt werden kann.
6. Es ist festzusetzen, dass Baumfällungen, Knickdurchbrüche oder Knickbeseitigungen zu vermeiden sind und für jeden gefälltten Baum mind. 1,5 neue heimische Bäume gepflanzt werden müssen (es ist dabei aufzurunden).
7. Sämtliche Gebäude auf dem Flurstück 272 sind in Nullenergiebauweise zu errichten.
8. Auf allen Gebäuden auf dem Flurstück 272 sind 100% der Flachdachflächen (Neigung $\leq 30^\circ$) mit Solarkollektoren im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichten (d.h. auf 3 m² Dachfläche sind 1 m² Kollektorfläche vorzusehen). Dächern mit einer Neigung $> 30^\circ$ sind nach Süden auszurichten. Dabei sind alle südlichen Dachflächen zu 100% mit Solarkollektoren zu belegen (Belegung 1:1). Gauben und Dachterrassen sollen auf der südlichen Dachfläche maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Die Gauben sollen als Schleppegauben ausgeführt und ebenfalls mit Solaranlagen belegt werden. Die Dachflächen ohne Gauben oder Dachterrassen sollen grundsätzlich bis zur Traufe ausgeführt werden. Verschattete Dachflächen und Dachflächen mit technischen Aufbauten müssen nicht mit Solaranlagen belegt werden.
9. Ein verkehrliches Gutachten zur Prüfung der Leistungsfähigkeit im Netz und Klärung etwaiger Anpassungsmaßnahmen (z. B. Tempo 30-Zone für den Buchenkamp bis zur Eulenkrugstraße) wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein.
10. Bebauungsplanverfahren Volksdorf 32: Die nun gefundene Lösung für die Flüchtlingsunterkunft (vgl. Ziff. 3) und dieser Einleitungsantrag für einen neuen

Bebauungsplan lassen den bestehenden Bebauungsplan Volksdorf 32 unberührt. Gleichwohl gibt es vor Ort Unverständnis, dass Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen aus dem B-Plan Volksdorf 32 für die Biotop der Tonradswiese unterlassen wurden, weil es an der rechtlichen Handhabe fehlt. Gemeinsam mit mindestens zwei Naturschutzverbänden und der BUE ist daher innerhalb von 5 Jahren nach Feststellung des Bebauungsplanes – jenseits des hiermit zu initiiierenden Bebauungsplanverfahrens - ein Konzept zur Umsetzung von ökologischen Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen für die ausstehenden Maßnahmen aus dem B-Plan Volksdorf 32 für die Biotop der Tonradswiese zu erarbeiten und umzusetzen. Neben dem Investor/Eigentümer ist dafür auch eine Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten des B-Planes Volksdorf 32 zu prüfen.

Anlage/n:

keine Anlage/n