

## Ausgangslage

Östlich des Buchenkamps, zwischen dem Weg Tonradsmoor und der Eulenkrugstraße befinden sich derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen in privatem Eigentum, die in einer begrenzten Tiefe entlang des Buchenkamps für den Wohnungsbau entwickelt werden sollen. Am Buchenkamp liegen bisher drei eingeschossige Einfamilienhäuser sowie, etwas von der Straße zurückgesetzt, die Hofgebäude des aufgegebenen Ferck'schen Hofes, die derzeit zwischengenutzt sind, eines davon als Kindertagesstätte. Die umliegenden Flächen werden als Ackerflächen genutzt.

Es gilt der Baustufenplan Volksdorf von 1955, der den gesamten Bereich als Grün- und landwirtschaftliche Flächen festsetzt, so dass dieser planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für die Landwirtschaft und das Landschaftsprogramm das Gebiet insgesamt als landwirtschaftliche Kulturlandschaft dar. Die Flächen sind Teil einer Landschaftsachse und eines Landschaftsschutzgebietes.

Zur Umsetzung von Wohnungsbau in diesem Bereich ist folglich die Änderung von Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, die Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutz und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

## Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsausschuss hat mit Beschluss vom 10.05.2016 die Verwaltung gebeten, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Flächen östlich des Buchenkamps vorzubereiten. Ziele eines solchen Bebauungsplanverfahrens sind die Schaffung von Wohnungsbaumöglichkeiten in einer begrenzten Tiefe entlang des Buchenkamps, die landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Aufwertung der dahinter liegenden Landschaftsbereiche sowie die auf eine Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren begrenzte planungsrechtliche Sicherung einer Fläche zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden an der Eulenkrugstraße.

Das Baukonzept basiert im Wesentlichen auf einer Weiterentwicklung des von der Verwaltung in 2015 in Auftrag gegebenen landschaftsplanerisch-städtebaulichen Gutachtens. Dieses hatte die Flächen zwischen Buchenkamp, Tonradsmoor und Eulenkrugstraße, aufgrund der vergleichsweise geringen Restriktionen als Wohnungsbaupotential identifiziert und eine Massenstudie für eine mögliche, künftige Bebauung der Flächen am Ferck'schen Hof mit bis zu etwa 60 Wohneinheiten und einer Einrichtung für Demenzerkrankte unterbreitet. Eine solche Bebauung kann auf den südlich anschließenden Flächen in vergleichbaren städtebaulichen Typologien bis zur Eulenkrugstraße fortgesetzt werden. Die übrigen, östlich anschließenden Flächen sollen unbebaut bleiben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten öffentlichen Unterbringung soll im Bebauungsplan zeitlich begrenzt werden.

## Plangebietsabgrenzung

Das etwa 19 ha große Plangebiet des vorgesehenen Bebauungsplanes wird neben den bisher unbebauten Flurstücken zwischen Buchenkamp, Tonradsmoor und Eulenkrugstraße sowie den drei mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken am Buchenkamp, angrenzende Straßenflächen und landwirtschaftliche Wegeparzellen auch Teile der Ackerflächen östlich des Weges Tonradsmoor umfassen. Die vorgeschlagene Plangebietsabgrenzung berücksichtigt neben den Flächen, für die neues Baurecht zu schaffen ist, damit auch Flächen, die als unbebaubarer Landschaftsraum planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die genaue Lage der östlichen Plangebietsgrenze wird im weiteren Verfahren festgelegt. Durch den Bebauungsplan Volksdorf 32 festgesetzte Ausgleichsflächen sowie zwei gesetzlich geschützte Feuchtbiotope nördlich Tonradsmoor sind nicht von der Planung betroffen.

## Bebauungskonzept

Als Weiterentwicklung der im Rahmen des Gutachtens von 2015 erarbeiteten Massenstudie ist auf der Fläche



Luftbild: LGV Hamburg

des Ferck'schen Hofes in straßenparalleler Anordnung zwischen den Bestandsbauten und dem Knick entlang der Straße Buchenkamp eine Bebauung mit freistehenden Stadtvillen sowie Reihenhauszeilen mit jeweils zwei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss für insgesamt etwa 57 Wohneinheiten (davon mindestens 30 % öffentlich gefördert) vorgesehen. Südlich davon kann ein Neubau als Einrichtung für bis zu 30 demenzerkrankte Menschen errichtet werden. Sämtliche Gebäude sind als Nullenergiehäuser zu errichten und die Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten.

Die Erschließung erfolgt vom Buchenkamp über eine Stichstraße mit Wendekurve. Die Bebauung hält in östlicher Richtung die sich aus der gedachten Verlängerung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Firstes des Hofhauptgebäudes ergebende Linie ein. Östlich der verlängerten Firstlinie ist keine weitere Bebauung vorgesehen.

Auf dem südlich anschließenden sogenannten „Erdbeerfeld“ (derzeit werden Kürbisse angebaut) kann die für den

Ferck'schen Hof vorgesehenen Bebauungsstrukturen aus Reihenhäusern und freistehenden Stadtvillen mit entsprechender Geschossigkeit fortgesetzt werden. Insgesamt können hier etwa 39 Wohneinheiten zuzüglich weiterer acht Wohneinheiten bei einer denkbaren Neubebauung anstelle des heutigen Wohnhauses Buchenkamp 6 geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt über eine ebenfalls an den Buchenkamp angebundene Stichstraße mit Wendekurve.

An der Eulenkrugstraße ist eine öffentlich-rechtliche Unterbringung von etwa 260 Flüchtlingen und Asylsuchenden in ausreichendem Abstand zur bestehenden 380-kV-Hochspannungsleitung in zweigeschossigen Modulhäusern geplant. Nach einer auf 15 Jahre befristete Gesamtnutzungsdauer ist die Fläche zu renaturieren. Die Einrichtung zur Flüchtlingsunterbringung kann bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage von § 246 BauGB für längstens drei Jahre genehmigt werden.



Luftbild: LGV Hamburg

## Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt (§§ 1 bis 13a BauGB).

### 1. Planungsanstoß

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Dieser kann von Bürgern, Investoren oder Projektentwicklern, von den politischen Gremien oder der Verwaltung kommen. Zunächst einmal wird geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

### 2. Aufstellungsbeschluss

Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Das gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Der Beschluss wird im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Außerdem können Informationen auf den Internetseiten des Bezirksamtes abgerufen werden.

### 3. Öffentliche Plandiskussion

Mit der öffentlichen Plandiskussion wird die im § 3 Absatz 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die öffentliche Plandiskussion dient der Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Veranstalter ist der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek. Die öffentliche Plandiskussion wird protokolliert und ausgewertet.

### 4. Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Gesetzestext und Begründung erstellt. Der Entwurf wird mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

### 5. Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie in der lokalen Presse angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Anregungen als Stellungnahme zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

### 6. Prüfung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Planungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann die erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen anschließend über den Bebauungsplan-Entwurf.

### 7. Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.



**ANHÖREN UND MITREDEN**

**WOHNUNGSBAU AM**

**BUCHENKAMP**

## Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren?

Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Alten Posthaus 2 | 22041 Hamburg

Frau Maaß  
(Sachbearbeiterin Bebauungsplanung)  
Fon: 42881-3718 | E-Fax: 42790-9396

Herr Rakelbusch  
(Sachbearbeiter Landschaftsplanung)  
Fon: 42881-2406 | E-Fax: 42790-9396

[www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/](http://www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/)



**Hamburg**

Bezirksamt  
Wandsbek

## Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Volkdorf 46

10. Oktober 2016, 18 Uhr,  
Aula des Walddorfer-Gymnasiums,  
Im Allhorn 45, 22359 Hamburg



**Hamburg**