



## Verwaltung

Frau Kim Fischer	Verwaltung
Herr Thorsten Graefe	Verwaltung
Frau Andrea Maaß	Verwaltung
Herr Timo Weedermann-Korte	Verwaltung

## Protokollführung

Herr Christian von Malotki	Verwaltung
Herr Nils Kröger	Verwaltung

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Öffentliche Anhörung zum Bebauungsplanverfahren Volksdorf 46 (Buchenkamp)

### Niederschrift:

### Öffentlicher Teil:

---

#### zu 1 Eröffnung der Sitzung

---

Der Vorsitzende des Planungsausschusses eröffnet die öffentliche Anhörung und begrüßt alle Anwesenden.  
Ergänzend verliest er den am 09.05.2017 im Planungsausschuss einstimmig beschlossenen Antrag der CDU-Fraktion (Drs. 20-3934).

---

#### zu 2 Öffentliche Anhörung zum Thema Wohnungsbau am Buchenkamp Bebauungsplan-Entwurf Volksdorf 46

---

*Zur öffentlichen Anhörung sind neben einigen Mitgliedern des Planungsausschusses und der Verwaltung noch folgende Personen anwesend:*

*Herr Raimund Weidlich (Büro Prokom)  
Frau Angela Bruens (Büro Greuner-Pönicke)  
Herr Bernt Matthes (NABU Hamburg)  
Herr Empen (BUND e.V.)  
Herr Horst Bertram (Botanischer Verein)  
Herr Frank Schubert (Hospital zum Heiligen Geist)  
Frau Bianca Bork (Hospital zum Heiligen Geist)*

*Darüber hinaus sind auch zwei Personen der Bürgerinitiative „Lebenswerter Buchenkamp“ anwesend.*

Herr Rieken erläutert, dass in einem ersten Teil zunächst die Verwaltung und die anwesenden Gutachter den aktuellen Stand der Planung zum Bebauungsplanverfahren kurz vorstellen würden. Darauf folgend werde den Vertretern der Naturschutzverbände und der Bürgerinitiative „Lebenswerter Buchenkamp“ die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anschließend hätten alle Anwesenden die Möglichkeit für Fragen und Anregungen. In einem zweiten Teil würden die Vertreter des Hospitales zum Heiligen Geist ihr Konzept für die Dementen-WG und geförderten Wohnungsbau vorstellen; auch hier bestehe dann wieder Gelegenheit für Fragen und Anregungen.

## **1. Teil**

Herr Weedermann-Korte gibt anhand einer Präsentation einen kurzen Abriss von der Ausgangslage, den vorliegenden Beschlusslagen und dem aktuellen Stand der Planung und antwortet auf Nachfragen der Bürgerinnen und Bürger.

*Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.*

Frau Bruens (Büro Greuner-Pönicke) und Herr Weidlich (Büro Prokom) stellen anhand einer Präsentation das Ergebnis des landschaftsplanerisch-städtebaulichen Gutachtens vor; Ergebnis des Gutachtens sei, dass die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen aus landschaftsplanerischer Sicht die wenigsten Konflikte aufwiesen.

*Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.*

Herr Matthes (NABU Hamburg) nimmt Stellung; man sei gegen eine Bebauung am Buchenkamp und für den Erhalt des Landschaftsschutzgebiets. Die Mitgliederversammlung des NABU habe beschlossen, eine Volksinitiative ins Leben zu rufen mit dem Titel „Hamburgs Grün soll erhalten bleiben“. Ziel sei, dass das Grün in Hamburg nach Volumen, Flächen und Naturwert mindestens auf dem derzeitigen Stand erhalten bleibe. Ein Volksentscheid zu dieser Frage werde vorbereitet.

Man kritisiere, dass man von dem Konzept zur ökologischen Aufwertung der benachbarten Flächen zwischen Buchenkamp und Moorbek noch nichts gehört habe.

Man weise darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung des Moorbekrings nach dem Bebauungsplan Volksdorf 32 nach über 20 Jahren zum großen Teil nicht umgesetzt worden seien. Man schlage vor, dass zumindest auf der Fläche Tonradsmoor sofort von Seiten des Eigentümers gehandelt werden könne, indem man das Teichbiotop entwickelt und die festgesetzte Knickhecke pflanze.

Man fordere, dass diese Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, bevor weitere Flächen östlich des Buchenkamps bebaut werden.

Herr Empen (BUND e.V.) nimmt anhand einer Präsentation Stellung.

U.a. führt er zu den aufgeführten Punkten aus, dass es sich zeige, dass die Ackerflächen rund um den ehemaligen Ferck'schen Hof relativ konfliktarm in Sachen Naturschutz seien und dass die wertvollen Flächen in weiterer Entfernung liegen.

Hinsichtlich zukünftiger Ausgleichsmaßnahmen regt er an, diese nicht direkt neben den Ferck'schen Hof vorzusehen, sondern diese im Zusammenhang mit dem zu intensivierenden Biotopverbund weiter östlich anzuordnen. Für den Biotopverbund sei aus Sicht des BUND e.V. eine über das Bebauungsplangebiet hinausgehende Betrachtung erforderlich.

Die Kartierungen müssten in einem größerem Umfang erfolgen (insbesondere die Kartierung von Erdkröten, Moorfrosch und andere Amphibien sowie deren Wanderungsbewegungen über die Laichgewässer hinaus; auch müssten weitere, vorhandene Arten kartiert werden, wie z.B. Vögel, Fledermäuse oder die Haselmaus). Entsprechend müsste man insbesondere die hinsichtlich des Biotopwertes hochwertigen Flächen daraufhin nochmals überprüfen..

Ebenfalls hätte man den Wunsch, dass in der Landschaftsachse östlich des Buchenkamps grundsätzlich nicht gebaut werde. Die Bauflächen sollten falls doch, durch natürliche Barriere-

ren von der Landschaft und Natur abgegrenzt werden.

Der von Regenwasserabfluss bestimmte Wasserhaushalt mit den umliegenden Teichen und Gräben sei besonders sensibel und müsse entsprechend betrachtet werden.

Auch direkt angrenzende Bebauung an bestehenden Knicks hält er für ungünstig, da zukünftige Bewohner zwecks freier Sicht und Lichteinfall den Wunsch haben könnten die Knicks ungünstig zu beschneiden.

*Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.*

Herr Bertram (Botanischer Verein) schließt sich den Vorträgen seiner Vorredner an und führt anhand einer Präsentation insbesondere zu den Themen Wasserhaushalt und Oberflächenentwässerung aus. Der Oberflächenabfluss aus dem Bereich der geplanten Bebauung sollte den Feuchtbiotopen im Tonradsmoor und weiter der Moorbek zugeführt werden. Die bestehenden Feucht-, Gewässer- und Waldlebensräume sollten durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Ggf. könnte der ursprüngliche Verlauf der Moorbek wiederhergestellt werden.

*Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.*

Zwei Vertreter der Initiative „Lebenswerter Buchenkamp“ führen anhand einer Präsentation zu den Forderungen bzgl. des gesamten Plangebiets, zur Bebauung am Ferck'schen Hof und zur geplanten Flüchtlingsunterkunft aus:

Sie fordern u.a., dass die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Ferck'schen Hofes als Pufferzone zwischen der Natur und der Bebauung zu erhalten seien. Dies sei neben einer entsprechenden Festsetzung auch konkret in der Begründung zum Bebauungsplan zu nennen. Der Eigentümer solle die erforderlichen Gutachten für das Plangebiet beauftragen. Ergänzend sei aus Sicht der Initiative ein entomologisches Gutachten (Käfer und Insekten) erforderlich.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes zur Sicherung des Ferck'schen Hofes hält die Initiative für problematisch, da dieses u.a. auch Handwerksbetriebe zulasse. Es werde vorgeschlagen, das Hofgebäude als Teil der landwirtschaftlichen Fläche festzusetzen. Im allgemeinen Wohngebiet solle ausdrücklich festgesetzt werden, dass hier keine öffentlich-rechtliche Unterbringung möglich ist. Es wird vorgeschlagen, die Kindertagesstätte und die Dementen-WG als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen.

Die Renaturierung der Flächen nach der befristeten öffentlichen Unterbringung an der Eulenkrugstraße solle mit dem Eigentümer geregelt werden.

*Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.*

Herr Weeder mann-Korte stellt im Anschluss an die vorangegangenen Stellungnahmen noch einmal deutlich heraus, dass das Ziel des Bebauungsplans nach wie vor die Schaffung von Wohnungsbaumöglichkeiten mit ergänzenden Einrichtungen, wie einer Kindertagesstätte und einer Dementen-WG bleibt. Dabei sei selbstverständlich der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die neue Bebauung im Plangebiet unterzubringen sowie möglichst die Umsetzung der bereits durch den Bebauungsplan Volksdorf 32 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu regeln. Die Flächengrößen und die -anforderungen der neuen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stünden zum jetzigen Stand der Planung jedoch noch nicht fest.

Darüber hinaus solle die Landschaft und insbesondere der Biotopverbund durch ggf. weitere geeignete Maßnahmen aufgewertet und verbessert werden. Die dafür geeigneten Maßnahmen seien im Rahmen eines fachgutachterlichen Konzeptes zu definieren. Welchen Beitrag dafür die Flächen der Tonradskoppel leisten können, könne er derzeit nicht absehen. Die Maßnahmen und Flächen werde man im Rahmen der Gutachtenbearbeitung mit den drei hier anwesenden Naturschutzverbänden abstimmen.

Im Übrigen habe auch die Bezirksverwaltung eine Bebauung des Tonradsmoors abgelehnt.

Ein Bürger regt an, die Betrachtung zum Biotopverbund über die Eulenkrugstraße und die Moorbek hinaus vorzunehmen.

Herr Weedermann-Korte erläutert zu der Befürchtung eines Bürgers zur Vernässung der Grundstücke westlich des Buchenkamps, dass es ein Oberflächenentwässerungskonzept geben werde. Hier werde u.a. zu berücksichtigen sein, dass eine Beeinträchtigung anderer Grundstücke durch Oberflächenwasser, Stau- oder Grundwasserveränderung nicht eintreten dürfe.

Auf eine Nachfrage einer Bürgerin erklärt Herr Weedermann-Korte, dass zur Beheizung der Bebauung noch keine Entscheidung getroffen wurde, es aber den Beschluss zur Umsetzung von Nullenergiebauweise und zum Einsatz von Solaranlagen gebe.

Zur Frage eines Bürgers, wieso die Fläche als Landschaftsschutzgebiet überhaupt für eine Bebauung herangezogen werden könne, erläutert Herr Graefe, dass hier in Abstimmung mit den Fachbehörden des Senates die Abwägung zugunsten des dringend benötigten Wohnungsbaus und gegen den Erhalt dieses randlichen Bereichs als Teil des Landschaftsschutzgebietes getroffen werde. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung werde daher parallel zum Bebauungsplanverfahren angepasst.

Eine Bürgerin gibt zu bedenken, mehr Rücksicht auf die natürlichen Belange eines landwirtschaftlich genutzten Gebietes und die Qualitäten noch vorhandener freier Flächen in Volksdorf zu nehmen.

Auf diese sowie die Bedenken eines Bürgers an dem Vorhaben sowie seine Nachfrage, warum dort überhaupt gebaut werden müsse, führt Herr Weedermann-Korte aus, dass der Buchenkamp einen Beitrag dazu leisten könne, die Ziele des Senats zum Wohnungsbau zu erfüllen. Wohnungsbau an dieser Stelle sei aufgrund der Lage und Erschließungsqualität städtebaulich vertretbar.

Weiterhin äußern er und Herr Weedermann-Korte sich zu u.a. folgenden Punkten:

- Gründe für die bisher nicht erfolgte Umsetzung der im Bebauungsplan Volksdorf 32 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen,
- weitergehende Straßenanpassungsbedarfe über das das Plangebiet östlich des Buchenkamps hinaus,
- künftige Auswirkungen der Gutachten und Stellungnahmen auf das bisherige Bauungskonzept,
- Auswirkungen der Beauftragung von Fachgutachten durch Dritte
- Lage des Vorhabens im Plangebiet.

## **2. Teil**

Herr Schubert und Frau Bork (Hospital zum Heiligen Geist) stellen anhand einer Präsentation ihr Konzept, bestehend aus einer Dementen-WG mit bis zu 10 Plätzen, einer Tagespflegestelle mit 20 Plätzen und 18 geförderten Seniorenwohnungen vor. Das Hospital zum Heiligen Geist als diakonisch-gemeinnütziger Betreiber wäre Mieter der Gebäude und Flächen.

*Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.*

Anschließend beantworten sie zusammen mit Herrn Weedermann-Korte Fragen zum vorgestellten Konzept, u.a. zu

- Anzahl der geplanten Betreuungsplätze
- Größe und Form der geplanten Bebauung im Bauungskonzept sowie im vorgestellten Konzept des möglichen Betreibers
- Verteilung der Nutzungen in dem vorgeschlagenen L-förmigen Gebäude
- Abstand der Gebäude zur Hochspannungsleitung
- Entfernung der Dementen-WG zur U-Bahn.

Eine Bürgerin teilt mit, dass man durch die gezeigte Planung überrascht werde. Herr Wee-

dermann-Korte führt aus, dass dieses eine erstmalige Vorstellung des Konzeptes sei und damit den Volksdorfern die Gelegenheit geben werde, sich als Erste zu dem vorgestellten Konzept zu äußern.

Herr Empten (BUND e.V.) teilt mit, dass ein derartiges Konzept zur Betreuung alter Menschen seiner Meinung nach zu Volksdorf passe, jedoch habe er Bedenken hinsichtlich der Größe des Baukörpers. Er würde u.a. mit Blick auf Tierwanderungen anregen, es doch in zwei getrennten Baukörpern umzusetzen, um die Durchgrünung im Baugebiet zu verbessern.

Herr Schubert erklärt auf Nachfrage, dass aufgrund der Tagespflege mit etwa 4 Fahrten morgens und nachmittags zu rechnen sei. Die Patienten der Tagespflege würden mit haus-eigenen Kleinbussen von zuhause abgeholt und wieder nach Hause gebracht werden. Weiterhin gehe man von 8 bis 10 Mitarbeiterstellplätzen aus.

Ein Bürger bittet die Vertreter/-innen aus dem Planungsausschuss um eine Einschätzung zum Konzept.

Herr Heins führt aus, dass man u.a. eine öffentliche Anhörung beantragt habe, um Informationen über die Dementen-WG zu bekommen.

Er und seine Fraktion seien sehr dankbar, dass ein möglicher Betreiber heute anwesend sei, der etwas über die Planungen berichtet habe. Nun könne man darüber diskutieren und die Regierungskoalition müsse sich darüber eine Meinung bilden. Auch seine Fraktion würde sich darüber Gedanken machen; man sei über den baulichen Lösungsvorschlag genauso überrascht wie die Bürger/-innen.

Im Übrigen dankt er den Naturschutzverbänden für ihre Beiträge.

Herr Behrens schließt sich dem an. Man werde es entsprechend beraten und ein Meinungsbild seitens der Bürger/-innen zu dieser neuen Situation erheben. Es sei sehr gut, dass nun etwas vorliege, zu dem man sich Gedanken machen könne.

Herr Schweim teilt mit, dass es sich bei der Entwicklung am Buchenkamp um eine Kompromisslösung handle. Seine Fraktion habe die Überlegungen des möglichen Betreibers bisher nicht gekannt. Die Institution, die Idee und die Erforderlichkeit der Einrichtung sei seiner Meinung nach unstrittig; offen sei die Frage hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung. Hierüber müsse man in der Fraktion beraten. Klar sei, dass es keine höhere Anzahl an bebauter Fläche als im bisher beschlossenen Bebauungskonzept geben werde.

Herr Schünemann äußert, dass man aus seiner Sicht sehr froh sein könne, dass ein kompetenter und geeigneter Träger gefunden sei; es sei gut, dass man nun konkretere Ausführungen zu der geplanten Einrichtung bekommen habe.

Ebenfalls positiv sei, dass man sich Gedanken gemacht habe, wie man den geförderten Wohnungsbau einbinden könne und wie es für die Bewohner/-innen zu Synergieeffekten kommen könne.

Die Anordnung der Baukörper sei für ihn noch sehr fraglich; für ihn gelten zunächst der Bauungsplanentwurf und die darin vorgesehenen Baufenster. Ein Abweichen davon müsse zunächst weitergehend erläutert werden. Dabei sollte auf das städtebauliche Umfeld geachtet werden und vielleicht könne man auch eine elegantere Lösung als mit einem Riegel finden.

Frau Krüger-Sauermann begrüßt, dass diese heutige Präsentation erfolgt sei.

Sie sei glücklich, dass die Naturschutzverbände einbezogen werden und bei den weiteren Planungen Einfluss nehmen dürfen.

Man habe viel Weiterführendes gesehen und gehört; sie meint, dass man in Volksdorf Wohnraum brauche, auch für alte Leute, nur dies müsse auch verträglich und für alle akzeptabel sein.

Ein Vertreter der Bürgerinitiative Lebenswerter Buchenkamp weist darauf hin, dass die Abstände des geplanten Baukörpers sowohl in südlicher und westlicher Richtung zu den bestehenden Knicks deutlich unterschritten würden und die Planung daher bereits so nicht umgesetzt werden könne.

Herr Weedermann-Korte führt aus, dass dies auch seitens der Verwaltung erkannt worden sei und bereits deshalb Anpassungen an dem Baukörper und seiner Lage erforderlich würden.

Herr Rieken dankt für die faire Diskussion.

**Ergebnis:**

Der Planungsausschuss stimmt der Niederschrift zur öffentlichen Anhörung zu.

Gez. Frank Rieken  
(Vorsitzender)

Für die Niederschrift  
Geschäftsstelle der Bezirksversammlung