

## Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan

Volksdorf 46 (Buchenkamp)

zwischen der

1.

Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)  
vertreten durch das  
Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

nachstehend **Bezirksamt** genannt

und der

2.

GbR Buchenkamp 10  
bestehend aus:  
a) Ökologische Wohnungsbau Genossenschaft Hamburg eG, Hamburg  
b) Ferienpark Deutschhof GmbH, Groß Wittensee  
vertreten durch [REDACTED]  
Westerende 2  
24805 Hamdorf

nachstehend **Planungsbegünstigte 1** genannt

und der

3.

GfG Hansetor  
Gesellschaft für die Grundstücksverwaltung mbH  
vertreten durch Herrn [REDACTED]  
Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

nachstehend **Planungsbegünstigte 2** genannt

und **2. und 3. gemeinsam** „Planungsbegünstigte“ genannt

## Vorbemerkung

Dieser Vertrag betrifft die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung der Flurstücke 270, 272, 275, 276, 278, 280, 286, 548, 840, 4847 und 4866 der Gemarkung Volksdorf (siehe Anlage 1).

Für die Flurstücke 270, 272 und Teile der Flurstücke 278 und 280 beabsichtigt das Bezirksamt, das erforderliche Planrecht durch einen Bebauungsplan mit der vorgesehenen Bezeichnung Volksdorf 46 zu schaffen. Für die Flurstücke 275, 276, 840, 4847 und 4866 gilt der Bebauungsplan Volksdorf 32 vom 16.08.1994 und für die übrigen Teile der Flurstücke 278 und 280 sowie das Flurstück 286 der Baustufenplan Volksdorf vom 14.01.1955.

Die **Planungsbegünstigte 1** ist Eigentümerin sämtlicher o.g. Flurstücke, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek.

Eine Teilfläche des Flurstücks 272 (siehe Fläche „B“ in Anlage 1) soll künftig von der **Planungsbegünstigten 2** erworben werden, sobald im Bebauungsplanverfahren der Stand der Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB vorliegt. Ein entsprechender, unterzeichneter Kaufvertrag liegt dem Bezirksamt vor.

Die genannten Flächen werden zuzüglich angrenzender öffentlicher Erschließungsflächen im Folgenden insgesamt „Vertragsgebiet“ genannt.

Die **Planungsbegünstigten** beabsichtigen eine bauliche Entwicklung der an den Buchenkamp angrenzenden Flächen des Flurstückes 272 bis zu einer Linie, die sich parallel zum Buchenkamp aus dem verlängerten First des in Nord-Süd-Ausrichtung stehenden Gebäudeflügels der bestehenden Hofanlage Buchenkamp 10 ergibt. Östlich davon ist keine Bebauung vorgesehen. Hier soll die Landschaft entsprechend einer lokalen Biotopverbundsplanung durch landschaftsplanerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Die Bebauung umfasst Wohnungsbau in Form von Reihenhäusern und kleineren Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 60 Wohnungen, davon 18 als öffentlich geförderte Wohnungen, eine Dementenpflegeeinrichtung, den Neubau einer Kindertagesstätte und eines Gebäudes für eine Tagespflege oder Hospiz.

Die Errichtung einer temporären Unterkunft zur öffentlichen Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden auf dem Flurstück 270 ist 2018 gemäß Baugenehmigung vom 20.09.2017 erfolgt und im August 2018 in Betrieb genommen worden. Es ist eine Nutzungsverlängerung für den Betrieb der Unterbringung für bis zu insgesamt 15 Jahre, d.h. bis 20.09.2035, durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Volksdorf 46 vorgesehen. Im Anschluss daran soll die Fläche durch geeignete Renaturierungsmaßnahmen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Mit diesem Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuchs sollen die Umsetzung des Vorhabens, der landschaftsplanerischen Maßnahmen der Biotopverbundsplanung einschließlich naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der **Planungsbegünstigten 1** sowie die Renaturierungsmaßnahmen im Anschluss an die öffentliche Unterbringung auf dem Flurstück 270 im Vertragsgebiet gesichert werden.

Die Umsetzung der Bauvorhaben und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen sowie der landschaftsplanerischen Maßnahmen wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

## § 1

### Gegenstand des Vertrags, Erschließung

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die in den §§ 3 bis 7 und in den Anlagen gemäß § 2 näher beschriebene Entwicklung einer Bebauung und der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichmaßnahmen und weiterer landschaftsplanerischer und Renaturierungsmaßnahmen.
- (2) An die Straße Buchenkamp soll eine geplante neue Erschließungsstraße (Planstraße) angeschlossen werden, parallel zum straßenbegleitenden Knick sowie in östliche Richtung zur Straße Tonradsmoor sind öffentliche Wegeverbindungen zu ermöglichen. Hierzu wird zwischen der Planungsbegünstigten und dem Bezirksamt zusätzlich zu diesem städtebaulichen Vertrag ein öffentlich-rechtlicher Vertrag auf Grundlage von § 6 dieses Vertrages geschlossen.
- (3) Der Vertrag regelt in § 9 die Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten für die Ausarbeitung aller Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes und die Kostenübernahme der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Volksdorf 46 erforderlichen Gutachten sowie die Erstellung des über das Plangebiet des Bebauungsplans hinausreichenden Biotopverbundsplanung.
- (4) Die Planungsbegünstigten unterwerfen sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Volksdorf 46 (in der Fassung der öffentlichen Auslegung, vgl. Anlagenkonvolut 2) und eventuellen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, soweit diese das von ihr geplante Vorhaben ermöglichen. Bei wesentlichen Änderungen werden sich die Vertragsparteien über das weitere Vorgehen abstimmen.

## § 2

### Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind:
  - Der **Lageplan** mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vertragsgebiets, M 1:2.000 inklusive Darstellung der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Anlage 1),
  - der **Bebauungsplanentwurf** Volksdorf 46 im Maßstab 1:1.000, bestehend aus Planzeichnung und Verordnungstext in der jeweils zur Auslegung vorgesehenen Fassung (Anlagenkonvolut 2)
  - die **Funktionsplanung**, M 1:500 mit Darstellung der Bauabschnitte und der wesentlichen Grünstrukturen sowie Kinderspielflächen (Anlage 3),
  - die textliche **Baubeschreibung** (Anlage 4),
  - die **hochbauliche Vorentwurfsplanung für die freifinanzierten Wohngebäude** (Anlagenkonvolut 5), bestehend aus
    - Mehrfamilienhäuser Untergeschoss Tiefgarage (Anlage 5.1)
    - Mehrfamilienhäuser Grundrisse (Anlagen 5.2)
    - Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage Schnitt (Anlage 5.3)
    - Reihenhäuser Grundrisse (Anlagen 5.4-5.6)
    - Visualisierung (Anlage 5.7)
    - Wohnungsschlüssel (Anlage 5.8)

- die **grundsätzliche Bestätigung der Förderwürdigkeit** der 18 zur öffentlichen Förderung vorgesehenen Wohneinheiten durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung (Anlage 6) und
  - die **Biotopverbundsplanung**, M 1.2.000 mit geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen, Darstellung der als Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplänen Volksdorf 32 und Volksdorf 46 (Entwurf) zugeordneten Flächen und tabellarische Übersicht zu den vorgesehenen Maßnahmen (Anlagenkonvolut 7).
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Planungsbegünstigten zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen. Über die Festlegungen des Absatz 1 hinaus sind Details dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. § 5 Absatz 3 ist ergänzend zu beachten.

### § 3

#### Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vertragsgebiet liegt im Stadtteil Volksdorf im Bezirk Wandsbek. Es wird im Westen begrenzt durch die Straße Buchenkamp und reicht im Süden teilweise bis an die Eulenkruhstraße und im Osten bis an die Landesgrenze. Im Norden wird es teilweise durch den Wirtschaftsweg Stüffelkoppel begrenzt.
- (2) Auf den Flächen des Vertragsgebietes befinden sich die baulichen Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit eingeschossigem Wohngebäude, welches als Kindertagesstätte genutzt wird (Buchenkamp 10) sowie zwei freistehende Wohngebäude (Buchenkamp 18 und 20). An der Eulenkruhstraße befindet sich eine Einrichtung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden. Das Gebiet ist bisher dörflich-ländlich geprägt. Die weiteren Flächen des Vertragsgebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
- (3) Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Funktionsplanung (Anlage 3) sieht auf Teilen des Flurstücke 272 am Buchenkamp folgende Bauungen vor:
- a. Die **Planungsbegünstigte 1** sieht im mit „A“ in Anlage 1 bezeichneten Bereich zwei im Winkel zueinander, freistehende zweigeschossige Baukörper zzgl. Staffelgeschoss für eine Dementenpflegeeinrichtung mit etwa 18 Apartments und abgeschlossenen Freiflächen sowie 18 öffentlich geförderte Wohneinheiten vor. Die beiden zweigeschossigen Gebäude werden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit mindestens 18 Stellplätzen unterbaut. Die vorhandene, eingeschossige Kindertagesstätte kann durch einen zweigeschossigen Neubau für mindestens 60 bis maximal 100 Plätze und mindestens 360 bis ca. 600 m<sup>2</sup> Außenspielflächen an gleicher Stelle ersetzt werden. Bei Abriss der bisherigen Hofstelle besteht für die Planungsbegünstigte 1 die Möglichkeit ein zweigeschossiges Gebäude für eine Tagespflegereinrichtung oder ein Hospiz zu errichten und betreiben zu lassen.
  - b. Die **Planungsbegünstigte 2** sieht im mit „B“ in Anlage 1 bezeichneten Bereich die Errichtung von insgesamt fünf Gebäuden mit 30 familiengerechten Wohneinheiten, jeweils im zweigeschossigen Geschosswohnungsbau, sowie zwölf zweigeschossige Reihenhaus-Wohneinheiten, jeweils zzgl. Staffelgeschoss vor. Die Geschosswohnungsbauten werden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 34 Stellplätzen unterbaut. Für die Reihenhäuser sind insgesamt zwölf ebenerdige Stellplätze jeweils vor den Eingängen vorgesehen.

Zur landschaftlichen Einbindung ist entlang der östlichen Grenze des Baugebietes bzw. der privaten Grünflächen eine Anpflanzung vorgesehen. Daran schließen sich eine naturnah gestaltete private Retentionsfläche und eine für die Schafzucht vorgesehene Grünlandfläche an.

- (4) Die Straße Buchenkamp bindet das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz im Raum Volksdorf an. Die gemäß Absatz 2 geplante Bebauung ist durch eine Planstraße als öffentliche Stichstraße mit Wendekehre, einseitig begleitendem Gehweg, öffentlichen Pkw- und Fahrradparkständen, Baumstandorten und Straßenentwässerungsgraben zu erschließen. Der Anschluss an die Straße Buchenkamp erfolgt im Bereich der heutigen Hofzufahrt. Die mit den Bauvorhaben vorgesehenen Tiefgaragen werden an die Planstraße angebunden. Aufgrund des die Straße Buchenkamp prägenden Knicks kann kein straßenbegleitender Fußweg östlich der Fahrbahn errichtet werden, so dass eine jederzeit öffentlich zugängliche und nutzbare Fußwegeverbindung zwischen dem Knick und der geplanten Bebauung vorgesehen wird. Nördlich der heutigen Hofstelle bindet der vorhandene Wirtschaftsweg zur Straße Tonradsmoor für den Rad- und Fußverkehr an die Planstraße an. Östlich der geplanten Bebauung ist eine Fläche zur Retention des Oberflächenwassers mit gedrosseltem Überlauf in den Tonradmoorgraben vorgesehen.
- (5) Auf Basis einer u.a. mit drei Naturschutzverbänden, der Behörde für Umwelt und Energie und der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation und dem Bezirksamt abgestimmten Biotopverbundplanung (Anlagenkonvolut 7) sind die weiteren, von Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb des Vertragsgebietes durch die an dieser Stelle definierten Maßnahmen durch die **Planungsbegünstigte 1** aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Langfristig soll damit ein Beitrag geleistet werden, dass das Naturdenkmal Kiebitzmoor ausgeweitet und bei Vorliegen der fachlichen Voraussetzungen ggf. zu einem Naturschutzgebiet weiterentwickelt werden kann.

#### § 4

##### Durchführungsverpflichtung, Fristen

- (1) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, in dem reinem Wohngebiet WR4 innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Volksdorf 46 einen vollständigen und plan- und vertragsgemäßen Bauantrag für 18 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen und innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn sind die Bauvorhaben fertigzustellen.
- (2) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, innerhalb von 10 Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Volksdorf 46 in auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dementenpflegeeinrichtung“ einen vollständigen und plan- und vertragsgemäßen Bauantrag für eine Einrichtung für Demenzerkrankte und andere besonders pflegebedürftige Personen sowie jeweils deren Angehörige einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen und innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn ist das Bauvorhaben fertigzustellen.
- (3) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, innerhalb von einem Jahr nach Erklärung eines entsprechenden Bedarfes durch die zuständige Fachbehörde gegenüber dem Bezirksamt und entsprechende Mitteilung durch dieses an die **Planungsbegünstigte 1** spätestens jedoch bis zum 31.12.2032 auch ohne Erklärung des Bedarfs durch die zuständige Fachbehörde einen vollständigen und plan- und vertragsgemäßen Bauantrag für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit mindestens 60 bis maximal 100 Plätzen

nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten einzureichen. Nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn so zu erfolgen, dass spätestens innerhalb von drei Jahren nach Mitteilung des Bedarfs oder zum 31.12.2035 die Kindertagesstätte betriebsbereit fertiggestellt ist.

- (4) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, auf der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Tagespflegeeinrichtung/Hospiz“ einen vollständigen und plan- und vertragsgemäßen Bauantrag für die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung oder eines Hospiz ohne selbstständige Wohnnutzung einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen und innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn ist das Bauvorhaben fertigzustellen.
- (5) Die **Planungsbegünstigte 2** verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Volksdorf 46 einen vollständigen und plan- und vertragsgemäßen Bauantrag für den freifinanzierten Wohnungsbau gemäß Anlagenkonvolut 5 einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen und innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn sind die Bauvorhaben fertigzustellen.
- (6) Für alle Gebäude beider Planungsbegünstigten sind bis ein Jahr nach der jeweiligen Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen sowie die Wegeverbindung im Bereich der im Bebauungsplan Volksdorf 46 (Entwurf, Anlagenkonvolut 2) mit öffentlichen Gehrechten belasteten Flächen auf den privaten Flächen inklusive der jeweils zugehörigen Begrünungsmaßnahmen herzustellen. Die gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen müssen jedoch spätestens vier Monate nach Bezug der ersten Wohnung des Vorhabens vollständig einschließlich Spielgeräten hergestellt sein.
- (7) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der privaten Grünflächen östlich der geplanten Bebauung sowie die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen nördlich des im Funktionsplan (Anlage 3) vorgesehenen Kinderspielplatzes mindestens zeitparallel zur Erschließung abschließend herzustellen und anschließend dauerhaft zu erhalten.
- (8) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordnete Ausgleichsmaßnahme „(M 1)“ auf dem Flurstück 280 entsprechend der mit den zuständigen Dienststellen der FHH abzustimmenden Planungen innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen und spätestens fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen und anschließend dauerhaft zu unterhalten. Die erforderlichen Knick-Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken 278 und 280 sind mindestens zeitparallel zu der Erschließung abschließend herzustellen und anschließend dauerhaft durch die **Planungsbegünstigte 1** zu unterhalten.
- (9) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich über die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen hinaus, die mit der Biotopverbandsplanung innerhalb des Vertragsgebietes vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend der abgestimmten Planungen (siehe tabellarische Auflistung der Maßnahmen und Flächen in Anlagenkonvolut 7) innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Volksdorf 46 umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen, sind solche Flächen, die bis zum 31.12.2020 an die FHH veräußert werden und solche Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Volksdorf 32 bereits festgesetzt wurden.
- (10) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, im Anschluss an die öffentliche Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden auf dem Flurstück 270 die Flächen – sofern dieses nicht in ausreichendem Umfang durch den derzeitigen Nutzer erfolgt – innerhalb von zwei Jahren nach Nutzungsaufgabe durch geeignete Maßnahmen zu renaturieren und einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

- (11) Sofern nicht von den Planungsbegünstigten zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach den Absätzen 1 bis 9 unmöglich machen, werden sie sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 16 Absatz 1.

## § 5

### Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben im Vertragsgebiet beurteilt sich insbesondere nach den im Bebauungsplan Volksdorf 46 getroffenen Festsetzungen sowie den weiteren geltenden baurechtlichen Regelungen wie z.B. der Hamburgischen Bauordnung. Ergänzend müssen Bauanträge dem städtebaulichen Vertrag entsprechen. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 2 Absatz 1 und § 3 nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Volksdorf 46.
- (2) Bauvorhaben können mit Zustimmung des Bezirksamtes auch in einer von § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen nicht im Widerspruch zu gefassten Beschlüssen der Bezirksversammlung stehen und die Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und von diesem genehmigt worden sind.
- (3) Die **Planungsbegünstigten** verpflichten sich, jeweils die äußere Gestaltung der Bauvorhaben auch über die in § 2 Absatz 1 aufgeführten Anlagen hinaus mit dem Bezirksamt abzustimmen. Hierzu sind die Hochbaupläne einschließlich eines Freiflächenplanes mindestens 12 Wochen vor Einreichung zum Genehmigungsverfahren dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen. Außerdem ist auf Anforderung des Bezirksamtes ist im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung eine einvernehmliche Abstimmung der Fassadenmaterialien, Fenster, Türen, Tore sowie Balkon- und Brüstungselemente im Wege der Bemusterung durchzuführen. Hierzu können die Planungsbegünstigten Vorschläge unterbreiten.
- (4) Die **Planungsbegünstigten** verpflichten sich, für die Erarbeitung qualifizierter Freiflächenpläne (inkl. Darstellung geeigneter Baumschutzmaßnahmen) zur Gestaltung der privaten Freiflächen ein qualifiziertes Büro für Freiraumplanung sowie eine qualifizierte Fachfirma mit der Durchführung der landschaftsbaulichen Arbeiten zu beauftragen. Dabei sind Neupflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzungen müssen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts erfolgen. Die gefälltten oder entnommenen Gehölze werden mindestens im Verhältnis 1,0:1,5 ersetzt, dabei wird aufgerundet.
- (5) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, die Kindertageseinrichtung für eine ganztägige Betreuung von mindestens 60 bis maximal 100 Kinder mit mindestens 360 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> direkt angebundener, privater Außenspielfläche zu erstellen und herzurichten. Der Betrieb ist durch die Vermietung an einen von ihr auszuwählenden geeigneten Träger, der an der Planung zu beteiligen ist, zu sichern. Dabei ist dem Betreiber der bestehenden Kindertagesstätte im Ferck'schen Hof ein Mietvertrag anzubieten. Die Miethöhe soll den Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung nicht überschreiten.

Grundlage für den Bau der Kindertageseinrichtung sind die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Nord sowie die „Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) in der bei der Erstellung der Ausführungsplanung maßgeblichen Fassung. Die Ausführungsplanung

für die Kindertageseinrichtung ist mit der für Kindertagesbetreuung zuständigen Fachbehörde der FHH abzustimmen.

- (6) Die **Planungsbegünstigten** werden sämtliche Gebäude in Nullenergiebauweise realisieren, das heißt, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser und Hilfsstrom durch energetische Erträge des Vorhabens selber zu decken ist und der Jahres-Primärenergiebedarf kleiner gleich Null ist.
- (7) Die **Planungsbegünstigten** verpflichten sich, auf allen Dachflächen aller Hauptgebäude Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche und bei Dächern mit einer Neigung über 30° die nach Süden ausgerichteten Dachflächen vollständig mit Solaranlagen zu versehen und in Betrieb zu nehmen. Ausgenommen sind jeweils Bereiche mit technischen Aufbauten, Dachterrassen sowie verschattete Bereiche. Die Anlagen müssen auch in Bereichen mit Gründach errichtet werden.
- (8) Der **Planungsbegünstigte 1** ist bekannt, dass das auf den Baugrundstücken des WR4 sowie den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf dem jeweiligen Baugrundstück vor Ort zu versickern ist.

Der **Planungsbegünstigte 2** ist bekannt, dass das auf den Baugrundstücken des WR2 anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Oberflächenwasser der Erschließungsstraße in der vorgesehenen privaten Retentionsfläche zurückzuhalten ist und nur gedrosselt in den Tonradsmoorgraben abgegeben werden kann. Die zulässige Abflussmenge und das Drosselbauwerk werden in einem nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

- (9) Zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen im Zuge der Baumaßnahmen und aufgrund der Betroffenheit schutzwürdiger Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Bodenarbeiten und ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 erforderlich und durch die Planungsbegünstigten aufzustellen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit einem Anfall erheblicher Mengen an Bodenaushub zu rechnen. Hierfür ist durch die **Planungsbegünstigten** ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Die in diesem Absatz genannten Unterlagen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde im Bezirksamt durch die **Planungsbegünstigten** vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn vorzulegen.

- (10) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich auf eigene Kosten,
- für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „(M1)“ und
  - für die Umsetzung der Knick-Ausgleichsmaßnahmen auf den innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „(M2)“

ein qualifiziertes Büro für Landschaftsplanung mit der Planung und Bauleitung sowie eine qualifizierte Fachfirma mit der Durchführung der landschaftsbaulichen Arbeiten zu beauftragen.

Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, diese Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft im Sinne der Festsetzungen und sonstigen Regelungen zum Ausgleich zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Vertragsgebiet zu erhaltenden und anzupflanzenden Knicks sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss, Beweidung oder Betretung zu schützen und alle 8 bis 12 Jahre, je nach Wachstumsverlauf durch die Planungsbegünstigte 1 auf deren Kosten im Zuge von Pflegemaßnahmen durch eine qualifizierte Fachfirma „auf den Stock zu setzen“. Der begleitende Knickschutzstreifen ist gegenüber der landwirtschaftlichen

Fläche geeignet abzugrenzen und als Wiesenstreifen anzulegen und höchstens einmal jährlich in der 2. Jahreshälfte zu mähen. Der Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich der Knicks und seiner Überhälter darf nicht durch Gerätehäuser, Gehwegplatten, Feldsteine, Pflasterflächen usw. versiegelt werden.

- (11) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, für die Umsetzung der gemäß Biotopverbundplanung im Vertragsgebiet vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen auf eigene Kosten ein qualifiziertes Büro für Landschaftsplanung mit der Planung und Bauleitung sowie eine qualifizierte Fachfirma mit der Durchführung der landschaftsbaulichen Arbeiten zu beauftragen.

Die Planungsbegünstigte ist frei, die nicht in einem Bebauungsplan zugeordneten, weiteren im Rahmen der Biotopverbundplanung vorgesehen landschaftsplanerischen Maßnahmen als Flächen des städtischen Ökokontos gemäß Ökokontoverordnung vom 03.07.2012 durch die zuständige Behörde für Umwelt und Energie anerkennen zu lassen. Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, die Maßnahmen nach den Maßgaben der Fachbehörde dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

- (12) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, die Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans Volksdorf 32 als Ausgleichsmaßnahmen auf ihren Grundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflege über 25 Jahre durch die FHH zu dulden.

- (13) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich, den als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Teil des Flurstücks 272 mit der Zielsetzung diesen als Grünland mit der Zielsetzung einer Schafszucht für mindestens 10 Jahre und einer mehrjährigen Verlängerungsoption zu verpachten. Hierzu wird die **Planungsbegünstigte 1** die zwischenzeitlich für Ackerbau umgebrochene Grünlandfläche auf ihre Kosten ein Jahr vor Inanspruchnahme der Flächen des Baugebietes WR4 aufbereiten und hierfür eine Einsaat mit einer geeigneten, standortgerechten, regionalen Saatmischung vornehmen.

## § 6

### Erschließung

- (1) Die **Planungsbegünstigte 2** übernimmt nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Erschließung auf eigene Kosten die Herstellung der sich aus dem Baugebiet ergebenden Erschließungsanlagen. Die Erschließungsmaßnahmen umfassen insbesondere:

Den Ausbau der Planstraße einschließlich der Nebenflächen wie z.B. öffentliche Fußwege, öffentliche Pkw- und Fahrradparkstände, Beleuchtung, Straßenbäume sowie der Maßnahmen zur Herstellung der Straßenentwässerung und sonstiger Nebenanlagen und -einrichtungen im Straßenraum sowie die notwendigen Anpassungsmaßnahmen zur Anbindung der Planstraße an die Straße Buchenkamp einschließlich erforderlicher Querungshilfen in der Straße Buchenkamp.

- (2) Der öffentlich-rechtliche Vertrag gemäß Absatz 1 ist innerhalb eines Jahres nach Erreichen der Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes (Verfahrensstand gemäß § 33 Absatz 1 BauGB) mit dem Bezirksamt, Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu schließen. Der Abschluss dieses Vertrags ist Voraussetzung für die Erteilung baurechtlicher Genehmigungen im Vertragsgebiet.
- (3) Die Planungsbegünstigten, jeweils getrennt nach ihren Planungsbereichen „A“ und „B“, übernehmen die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung inklusive Verkehrssicherung der in ihrem Eigentum befindlichen, gemäß Bebauungsplan Volksdorf 46 (siehe Anlage

2) mit öffentlichen Gehrechten belasteten Flächen, dabei ist das parallel zum Buchenkamp verlaufende Gehrecht im Planungsbereich „A“ durch die Planungsbegünstigte 1 erst in dem Jahr herzustellen, in dem südlich davon anschließend durch die FHH ein straßenbegleitender, öffentlicher Fußweg fertiggestellt wird.

## § 7

### **Abnahme der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der mit Gehrechten belasteten Flächen**

- (1) Das Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung nimmt die von den Planungsbegünstigten umgesetzten privaten Freiflächen des § 5 Absatz 4 auf Antrag der Planungsbegünstigten ab.
- (2) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, die Behörde für Umwelt und Energie - Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz - Abteilung Naturschutz nehmen nach Beendigung der 5-jährigen Fertigstellungspflege die von der Planungsbegünstigten 1 erstellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Absatz 10 auf Antrag der Planungsbegünstigten 1 gemeinsam ab.
- (3) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung nimmt nach Beendigung der 5-jährigen Fertigstellungspflege die von der Planungsbegünstigten 1 im Rahmen des Biotopverbundplanung erstellten Maßnahmen gemäß § 5 Absätze 11 auf Antrag der Planungsbegünstigten 1 ab.
- (4) Das Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sowie das Fachamt Management des öffentlichen Raumes nehmen die von den Planungsbegünstigten jeweils erstellten, mit öffentlichen Gehrechten belasteten Fläche (Wegeverbindung) gemäß § 6 Absatz 3 auf Antrag der Planungsbegünstigten gemeinsam ab.
- (5) Zum Zwecke der jeweiligen Abnahme zeigt die jeweils Planungsbegünstigte den in Absatz 1 bis 2 genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Das Ergebnis der Abnahmen ist jeweils in einer Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

## § 8

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

- (1) Die **Planungsbegünstigte 1** verpflichtet sich mindestens 30 % der insgesamt geplanten 60 Wohneinheiten, also mindestens 18 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen nach der Förderrichtlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) im 2. Förderweg unter der Maßgabe, dass die Wohnungen vom Betreiber der Dementenpflegeeinrichtung vermietet werden, ansonsten im 1. Förderweg, jeweils mit einem Bindungszeitraum von 20 Jahren in der jeweils geltenden Fassung der Förderrichtlinie zu realisieren.
- (2) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 1 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB.
- (3) Die **Planungsbegünstigte 1** wird einen den Förderrichtlinien entsprechenden vollständigen Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn und mit einem solchen zeitlichen Abstand stellen, dass von der IFB über die Förderung spätestens drei Monate vor Baubeginn entschieden wird.
- (4) Zur Sicherung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit hat die **Planungsbegünstigte 1** bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages Gespräche mit der IFB geführt und eine „grundsätzliche Bestätigung der Förderwürdigkeit“ erhalten, die diesem Vertrag als Anlage 6 anliegt.

- (5) Die **Planungsbegünstigte 1** wird dem Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, den Förderbescheid der IFB unverzüglich nach Vorliegen, aber in jedem Fall einen Monat vor Baubeginn vorlegen.
- (6) Sofern eine Förderung des Vorhabens durch die IFB nicht erfolgt, wird die **Planungsbegünstigte 1** die unter Absatz 1 genannten Wohnungen für einen Zeitraum von 20 Jahren nach Fertigstellung und nur im Wege unbefristeter Mietverträge
  - nur dem gemäß Absatz 1 vorgesehenen Personenkreis zum Bezug bereitstellen, der nach den Förderrichtlinien über den 1. Förderweg durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll;
  - nur zum Mietpreis bereitstellen, der den Regelungen der Förderrichtlinie über die Mietpreisbindung entspricht,
  - nur solche Mieterhöhungen vornehmen, die den Regelungen der Förderrichtlinie über Mieterhöhungen entspricht (Ersatzverpflichtung).

Die **Planungsbegünstigte 1** oder ihr vertraglicher Nachfolger wird die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen bei der Erstvermietung dem Bezirksamt unaufgefordert, sowie im Übrigen jederzeit auf Anforderung unverzüglich nachweisen. Eine Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen darf innerhalb dieses Zeitraums nicht erfolgen.

## § 9

### Kostentragung

- (1) Die **Planungsbegünstigten 1 und 2** tragen sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Planungs- und Umsetzungskosten insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird je Planungsbegünstigte auf [REDACTED] festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister (§ 17 Absatz 1) fällig und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

## § 10

### Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Veräußern die Planungsbegünstigten ihre Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte oder bestellen sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so sind sie – vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung des Bezirksamtes – berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten. Begründet der Käufer Wohnungs-, Teil-, bzw. Realeigentum, gilt dies nicht für die Veräußerung von Wohnungen und Stellplätzen an die Ersterwerber.
- (2) Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen der jeweils Planungsbegünstigten erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung

vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber dem Bezirksamt im Hinblick auf die Übernahme und die Durchsetzung dieser Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.

- (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß vorstehendem Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten fort. Im Falle einer Grundstücksteilung / Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.
- (4) Die Planungsbegünstigten sind verpflichtet, dem Bezirksamt schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigen, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

## § 11

### Sicherheitsleistungen und dingliche Sicherung

- (1) Zur Sicherung der Realisierung der in diesen Vertrag genannten Ausgleichs-Maßnahmen gemäß § 5 Absatz 10 haben die **Planungsbegünstigten** vor der Zustimmung der Bezirksversammlung Wandsbek oder ihres Hauptausschusses zur Feststellung des Bebauungsplan Volksdorf 46 eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten Bankbürgschaften in Höhe von 134.000,00 € einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Bank oder Sparkasse zugunsten der FHH beizubringen. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Bürgschaft zurückzugeben.
- (2) Eine Reduzierung des Bürgschaftsbetrages ist je nach Realisierungsstand der einzelnen Maßnahmen gemäß § 5 Absatz 10 möglich. Die FHH hat die Bürgschaftsurkunde auf Anforderung an die Vorhabenträgerin zurückzugeben, sobald der Sicherungszweck entfallen ist.
- (3) Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, in den jeweiligen Grundbuchblättern der Grundstücke, auf denen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie öffentliche Gehrechte umgesetzt werden, jeweils eine entsprechende Grunddienstbarkeit (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der FHH an rangerster Stelle eintragen zu lassen. Die Planungsbegünstigten legen vor der Zustimmung der Bezirksversammlung Wandsbek oder ihres Hauptausschusses zur Feststellung des Bebauungsplan Volksdorf 46 den Nachweis der eingetragenen Dienstbarkeiten vor.
- (4) Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, in den jeweiligen Grundbuchblättern aller im Eigentum der Planungsbegünstigten befindlichen Grundstücke im Vertragsgebiet, jeweils eine Grunddienstbarkeit mit Hinweis auf § 10 dieses Vertrages eintragen zu lassen. Die Planungsbegünstigten legen vor der Zustimmung der Bezirksversammlung Wandsbek oder ihres Hauptausschusses zur Feststellung des Bebauungsplan Volksdorf 46 Nachweis der eingetragenen Dienstbarkeiten vor.

## § 12

### Vertragsstrafen / Verwaltungszwang

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig, wobei die Vertragsstrafen jeweils den Flächen der Planungsbegünstigten 1 oder 2 gemäß Anlage 1 zuzuordnen sind:
- a) bei Verzug mit den in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von jeweils [REDACTED] e Fristversäumnis und angefangenen Monat;
  - b) bei fehlender Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 4 vereinbarten Freiflächengestaltung eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] je Teilbereich „A“ und „B“. Sofern lediglich untergeordnete Teile der Freiflächengestaltung (Restarbeiten) ausstehen, ist das Bezirksamt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Vertragsstrafe in angemessener Höhe zu reduzieren oder von einer Erhebung abzusehen.
  - c) bei einer nicht vertragsgemäßen Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 7 vereinbarten Solaranlagen eine Vertragsstrafe von € [REDACTED] je m<sup>2</sup> nicht errichteter Kollektorfläche.
  - d) bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen inklusive der erforderlichen Knick-Ersatzmaßnahmen gemäß § 5 Absatz 10 einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] je m<sup>2</sup>/Maßnahmenfläche. Dies gilt auch für den Fall, dass eine hergerichtete Ausgleichsmaßnahme nicht dauerhaft erhalten worden ist. Sofern lediglich untergeordnete Teile der Freiflächen und Begrünungen (Restarbeiten) ausstehen oder geringfügige Fristüberschreitungen vorliegen, ist das Bezirksamt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Vertragsstrafe in angemessener Höhe zu reduzieren oder von einer Erhebung abzusehen.
  - e) bei fehlender oder unsachgemäßer und/oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der weiteren im Rahmen der Biotopverbundplanung vorgesehenen Maßnahmen im Vertragsgebiet gemäß § 5 Absatz 11 einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] je m<sup>2</sup>/Fläche. Dies gilt auch für den Fall, dass eine hergerichtete Maßnahme nicht dauerhaft erhalten worden ist. Sofern lediglich untergeordnete Teile der Freiflächen und Begrünungen (Restarbeiten) ausstehen oder geringfügige Fristüberschreitungen vorliegen, ist das Bezirksamt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Vertragsstrafe in angemessener Höhe zu reduzieren oder von einer Erhebung abzusehen.
  - f) bei einer Unterschreitung der gemäß § 8 Absatz 1 vereinbarten Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen bzw. bei Unterschreitung der Anzahl der gemäß § 8 Absatz 6 ersatzweise zu errichtenden, vergünstigten Wohnungen (Ersatzverpflichtung) eine Vertragsstrafe von [REDACTED] je Wohnung.

Die Leistung von Vertragsstrafen befreit die Planungsbegünstigten nicht davon, die der jeweiligen Vertragsstrafe zugrunde liegende Verpflichtung umzusetzen.

Das Bezirksamt beabsichtigt, die Planungsbegünstigten vor Ablauf einer in § 4 gesetzten Frist an die noch nicht erfolgte Umsetzung der damit verbundenen Verpflichtungen zu erinnern, bevor ggf. eine Vertragsstrafe erhoben wird. Die Pflicht der Planungsbegünstigten zur Vertragserfüllung wie auch Befugnisse des Bezirksamtes bei Nichteinhalten Vertragsstrafen zu erheben, werden hiervon nicht berührt.

- (2) Die Planungsbegünstigten unterwerfen sich, jeder für sich für seine Verpflichtungen aus diesem Verträge, zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Pflichten unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes

vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.

## § 13

### Haftungsausschluss

- (1) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung von Bauvorhaben und weiteren Maßnahmen nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamtes für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Ansprüche, insbesondere keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 46 können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 46 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

## § 14

### Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

Dieser Vertrag unterliegt der Veröffentlichungspflicht nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

## § 15

### Urheberrecht

- (1) Das Bezirksamt ist im Zusammenhang mit § 14 verpflichtet, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nichtkommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Soweit der Vertrag oder seine Anlagen urheberrechtlich schutzfähig sind, räumen die Planungsbegünstigten dem Bezirksamt zu diesem Zweck sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie dem Bezirksamt das Recht ein, den Vertrag und seine Anlagen zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Planungsbegünstigten gestatten dem Bezirksamt, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nichtkommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.

- (3) Die Planungsbegünstigten verzichten auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).
- (4) Die Planungsbegünstigten sind verpflichtet, die vorgenannten Absätze 1 bis 3 analog zum Gegenstand der Planungsaufträge mit den Planern und sonstigen Beauftragten zu machen, die von einer der Planungsbegünstigten zur Realisierung des Vorhabens beauftragt werden.

## § 16

### Nebenbestimmungen

- (1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragspartner und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung - soweit erforderlich - mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Planungsbegünstigten erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

## § 17

### Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die es, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für das Bezirksamt unzumutbar ist.
- (2) Abweichend von Absatz 1 wird § 9 Absatz 2 mit Unterzeichnung des Vertrags wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 46 in Kraft tritt oder von einer der Planungsbegünstigten eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.

Hamburg, den 10.07.2020



Bezirksamt Wandsbek  
Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt



Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Hamburg, den

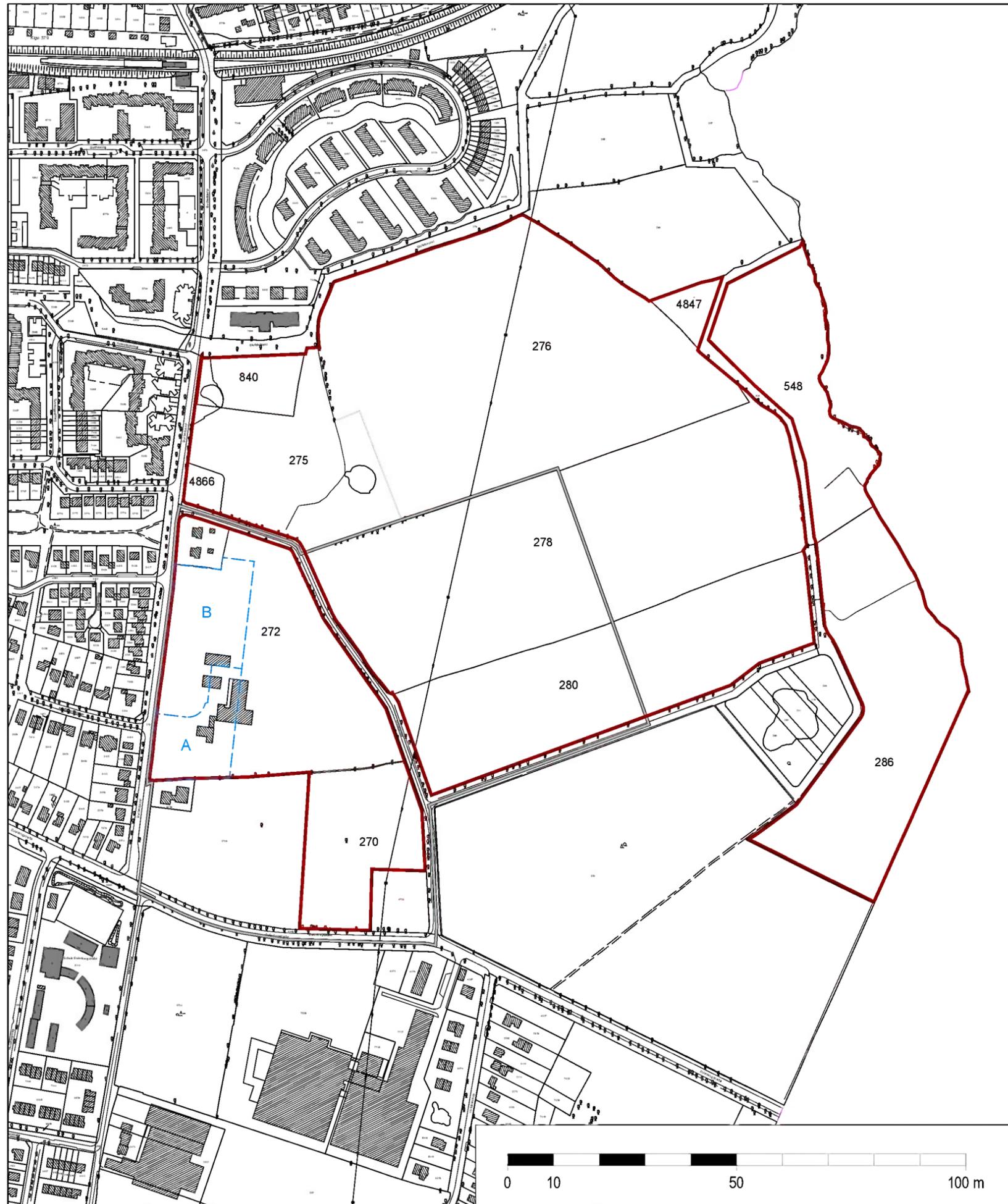
10.07.2020



GBR Buchenkamp 10  
(Eigentümerin und Planungsbegünstigte 1)



Geschäftsführender Gesellschafter  
GfG Hansetor, Ges. für die Grundstücks  
verwaltung mbH  
(Planungsbegünstigte 2)



# Anlage 1

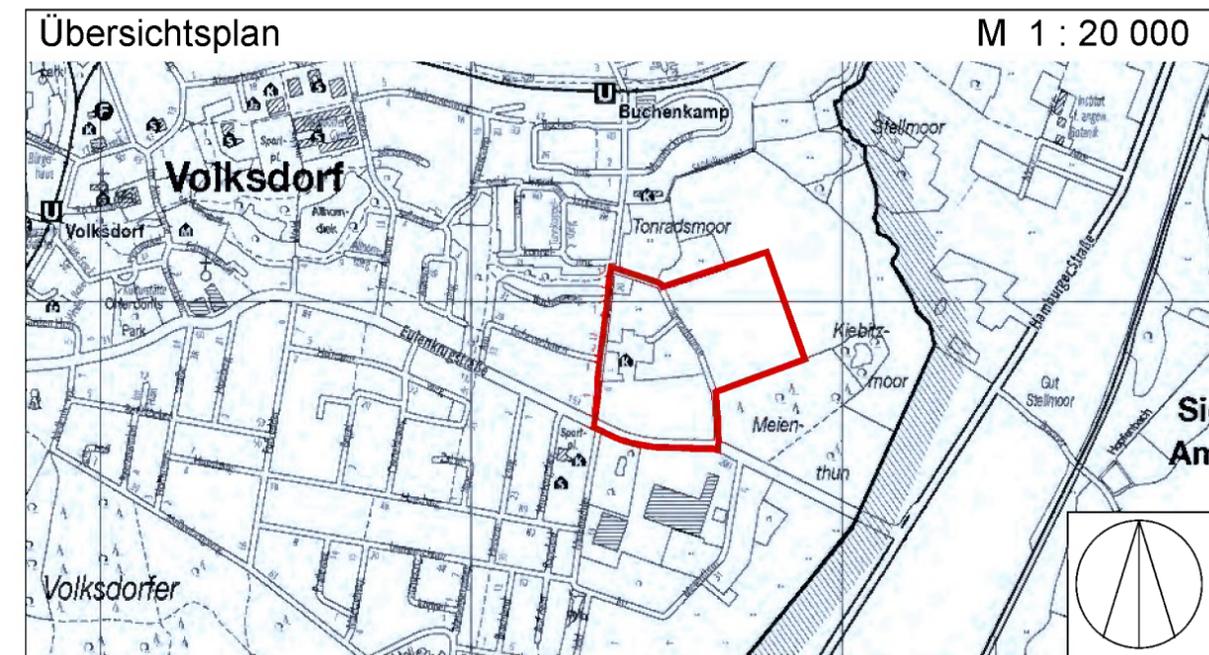
## zum städtebaulichen Vertrag

### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Grenze des Vertragsgebiets
-  Abgrenzung der mit "A" und "B" bezeichneten Teilgebiete
-  Vorhandene Gebäude

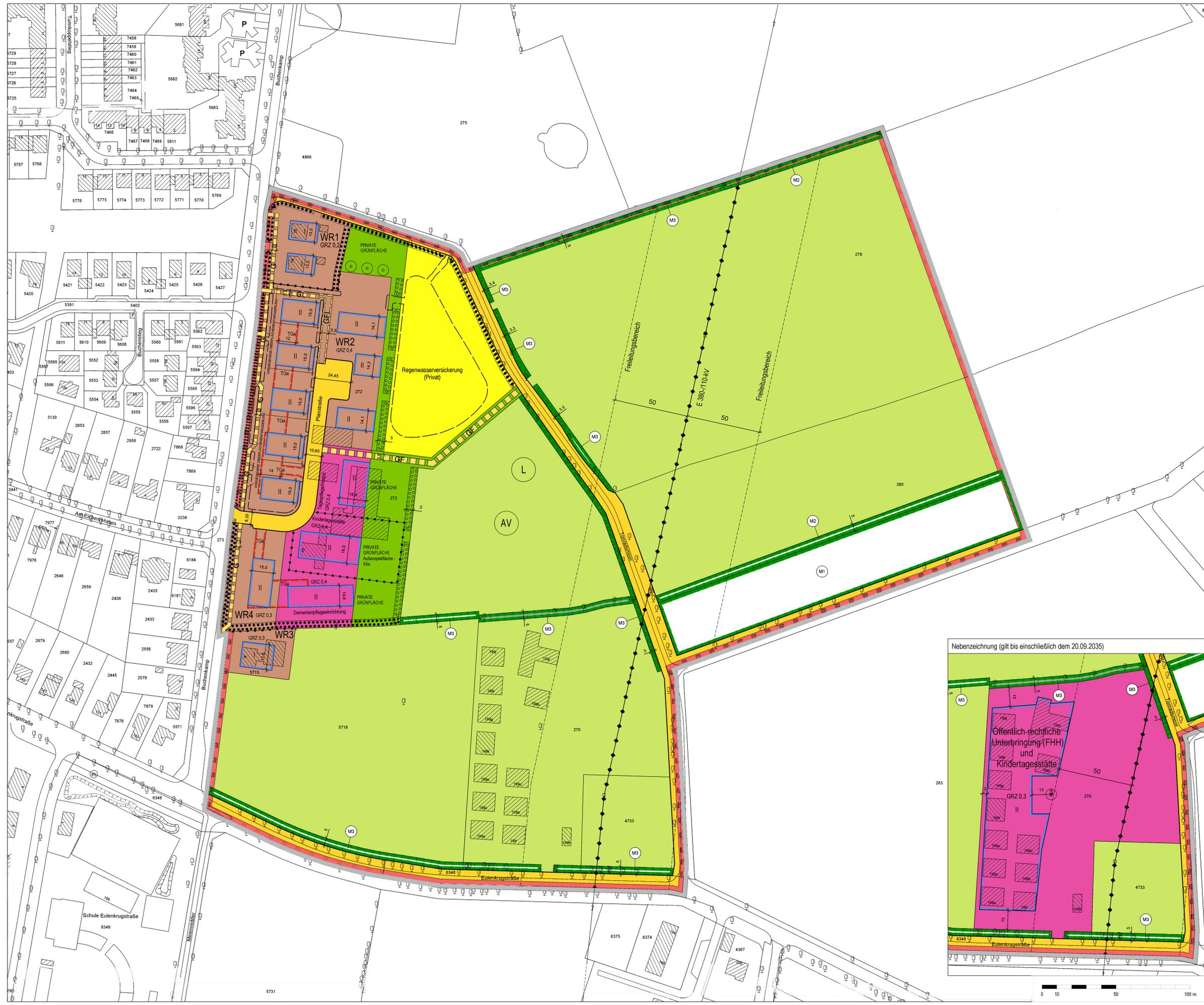
Maßstab 1:5000 (im Original)

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2019



# Bebauungsplan Volksdorf 46

Anlage 2.0  
zum städtebaulichen Vertrag



## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G Gehrechte (siehe § 2 Nummer 3)
- GF Geh- und Fahrrechte (siehe § 2 Nummer 4)
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe § 2 Nummer 5)
- GL Geh- und Leitungsrechte (siehe § 2 Nummer 6)

- TGa** Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Fläche für den Erhalt von Knicks
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- M1 Kraut- und Staudenflur
- M2 Knickneuanlage
- M3 Knickerhalt
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen

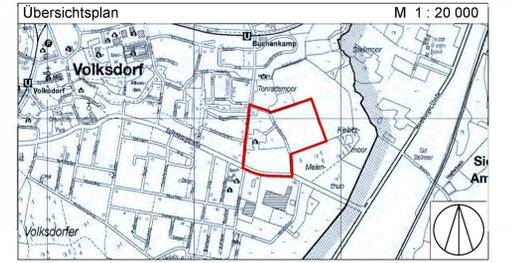
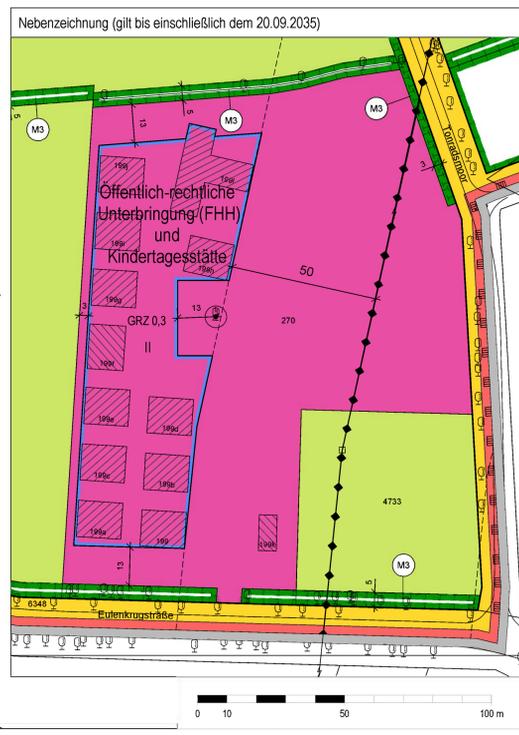
## Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet
- Vorhandene 380/110-kV-Freileitung
- Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse

## Kennzeichnungen

- AV** Archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene Gebäude
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)

Hinweise  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NHN.  
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2020.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Stand: vor Öffentlicher Auslegung, 06.05.2020

**V e r o r d n u n g**  
**über den Bebauungsplan Volksdorf 46**

**Vom .....**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Volksdorf 46 für das Gebiet östlich des Buchenkamps und nördlich der Eulenkrugstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 525) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Tonradsmoor – Nordgrenze des Flurstücks 278, über die Flurstücke 278 und 280 – Tonradsmoor – Eulenkrugstraße – Westgrenzen der Flurstücke 5716, 5715 und 272 der Gemarkung Volksdorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuches werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie die zusammenfassende Er-

klärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Für das Flurstück 270 der Gemarkung Volksdorf gelten für den Zeitraum bis einschließlich dem 20.09.2035 die Festsetzungen der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan.
2. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben oder um mindestens 2 m, gemessen von der Außenkante des Daches, zurückgesetzt errichtet werden.
3. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg

zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.

4. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.
5. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Geh- und Fahrweg hergestellt und unterhalten wird, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten, sowie die Befugnis der Stadtreinigung, die Flächen zu befahren.
6. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
7. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen müssen inklusive der gemäß Nummer 14 erforderlichen Überdeckung unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
9. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Demenenpflegeeinrichtung“, „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Zufahrten, Wege, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zugelassen werden. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
10. In den Teilgebieten des reinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen „WR2“ und „WR4“ und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
11. In den Teilgebieten des reinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen „WR2“ und „WR4“ und der Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Demenenpflegeeinrichtung“, „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ sind auf den gesamten obersten Dachflächen Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haus- und Klimatechnik) können zugelassen werden.
12. Das innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung anzulegende Versickerungsbecken ist naturnah zu gestalten und mit flachen Böschungsneigungen anzulegen.

13. Die nicht mehr als 20 Grad geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden.
14. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind mit Ausnahme befestigter Flächen und Spielflächen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
15. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
16. In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind naturnahe, mehrstufig aufgebaute Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für je 2 m<sup>2</sup> ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu pflanzen.
17. Für festgesetzte Anpflanzungen von Einzelbäumen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
18. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
19. Für die zu erhaltenden Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter eines intakten Knicks erhalten bleiben. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Die Knicks sind unter Erhaltung der Einzelbäume (Überhälter) alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen. Der Abstand der Einzelbäume soll 30 bis 40 m betragen.
20. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig. Ausnahmen für Abgrabungen zum Zweck der Oberflächenentwässerung (Mulden) können zugelassen werden.
21. Die mit (M1) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Kraut- / Staudenflur herzurichten und zu pflegen. Die Fläche ist alle zwei bis fünf Jahre zwischen dem 1. September und dem 15. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
22. In den mit (M2) bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Knicks anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der 3 m breite und 1 m hohe Knickwall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine dreireihige Pflanzung im Pflanzabstand von 1 m vorzusehen. Beidseitig des Knickwalls sind 1 m breite Saumstreifen anzulegen. Die Saumstreifen sind nach Herstellung mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung der natürlichen Eigenentwicklung inkl. einer Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre ab 1. August zu überlassen.

23. In den mit (M3) bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Knicks dauerhaft zu unterhalten. Die Knicks sind bei Erhaltung von Einzelbäumen alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.
24. Die mit M1 und M2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden für Ausgleichsmaßnahmen den Wohnbaugebieten WR2, WR4, der Gemeinbedarfsfläche und der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.
25. Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen sowie in den privaten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück über die vegetationsbedeckte Bodenzone zu versickern. Überschüssiges Wasser ist in die vorgesehene Versickerungsmulde abzuführen.
26. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
27. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.
28. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im Ultraviolett-Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen, Halogen-Metaldampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden sensiblen Flächen wie Feldflur, Gewässer und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Mindestmaß zu beschränken.
29. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ sind in die Außenfassaden der Gebäude jeweils zwei Nistkästen je Gebäude mit Quartierseignung für Nischen- und Halbhöhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



**Legende:**

- - - Flurstücksgrenzen
- Baugrenze
- RW-Durchlässe
- RW-Anschlussltg.
- Fließrichtungen Entw.
- Mulden
- Rückhalteraum
- Oberflächenentwässerg
- Bäume zu erhalten (Bestand)
- Bäume, Sträucher (neu)
- Gebäudedachflächen
- öffentliche Straßenflächen (Fahrbahn)
- Straßenfläche privat (Fahrbahn)
- Gehweg
- öffentliche Besucher-Parkplätze
- Private Hof- u. Wegeflächen
- Spielplatz
- Bestehende Knickstrukturen
- Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern
- Private Gärten
- Wohnungsnah private Gemeinschafts-Grünflächen
- Extensivgrünland
- Landwirtschaftliche Fläche
- Bestandsgebäude
- 49.37 Geländehöhen in m ü. NHN



Bauvorhaben:  
**Neubau einer Wohnsiedlung in Volksdorf - Buchenkamp**

Bauherr:  
**GFG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG**  
Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:  
**Dipl.-Ing. Architekt F.-W. Groefke Planungsgesellschaft mbH**  
Katharinenstraße 8  
10711 Berlin

**Entwurf**

15	Änderungen gem. Mitteilungen C+S 14.-15.4.20	16.04.20
14	Änderungen gem. Mitteilungen C+S 19.3.20	19.03.20
13	Änderungen gem. Mitteilungen C+S 16.-17.3.20	17.03.20
12	Änderungen gem. Mitteilungen C+S 5.-6.3.20	06.03.20
11	Änderungen gem. Mitteilungen C+S 10. KW	04.03.20
10	Änderungen gem. Mitteilungen C+S 8./9. KW	24.02.20
Index	Änderung	Datum Bearb.

Das Urheberrecht für die Planung und Zeichnung liegt uneingeschränkt beim Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und Entwürfe dürfen nach § 18 UWG ohne Zustimmung und Freigabe des Entwurfsverfassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

Planinhalt:  
**Funktionsplan**

Maßstab	Gez.	Gepr.	Blattgröße	Datum
1:500			625x900	16.04.2020
Plan-Nr.	<b>F-V-01-15</b>			Index

## **Bebauung am Buchenkamp**

### **Baubeschreibung**

#### **Lage und Bestand**

Westlich der Straße Buchenkamp im Stadtteil Volksdorf sind auf bisher landwirtschaftlichen Flächen des ehemaligen Ferck'schen Hofes die Errichtung einer Wohnbebauung mit 60 Wohneinheiten sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf geplant. Auf einem Teil der Flächen verbleiben zunächst das Hofgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und ein eingeschossiges Einfamilienhaus, in dem eine Kindertagesstätte betrieben wird, und nördlich des Hofgebäudes befinden sich eine Scheune sowie Garagen. Die übrigen für eine zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen wird Landwirtschaft in Form von Ackerbau sowie Schafhaltung betrieben.

#### **Bebauung und Erschließung**

Die östliche Grenze für die vorgesehene Bebauung stellt die sich aus der gedachten Verlängerung der Firstlinie des Hofgebäudes ergebende, zum Buchenkamp parallele Linie dar. Östlich davon sind lediglich ergänzende Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Reihenhäuser und Funktionsflächen für die Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen.

Für das Baugrundstück im Bebauungsplan-Entwurf Volksdorf 46 mit WR 2 bezeichnet ist eine Wohnbebauung in Form von kleineren Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern mit insgesamt 42 Wohneinheiten geplant.

Für das Grundstück im Bebauungsplan-Entwurf Volksdorf 46, das mit WR 4 bezeichnet ist, ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen geplant. Im Bereich der bestehenden Hofstelle sollen künftig jeweils freistehend, ebenfalls zweigeschossige Gebäude für die Errichtung einer Dementenwohneinrichtung, einer Kindertagesstätte mit 60-100 Plätzen sowie für eine Tagespflege- oder Hospizeinrichtung vorgesehen werden.

Die Gebäude der Gemeinbedarfseinrichtungen existieren jeweils selbständig. Gestalterisch übernehmen sie den Baustil der nördlichen Wohngebäude. Der Stellplatzbedarf z.B. der öffentlich geförderten Wohnungen und der Dementenwohneinrichtung wird über eine zweite Tiefgarage gedeckt. Die Stellplätze der Kita werden oberirdisch nahe des Eingangs auf einem eigenen Grundstück untergebracht. Dasselbe gilt für die Tagespflege- oder Hospizeinrichtung auf eigenem Grundstück.

Die gesamte Bebauung wird durch eine öffentliche Wohnstichstraße mit Wendekurve und einseitig begleitendem Gehweg, sowie öffentlichen Pkw- und Fahrradparkständen, um den Besucherverkehr abzuwickeln, Baumstandorten und Straßenentwässerungsgräben erschlossen. Private Wegeflächen ergänzen die erforderliche Erschließung. Der Anschluss an die Straße Buchenkamp erfolgt durch eine Überfahrt im Bereich der heutigen Hofzufahrt.

#### **Hochbau und Architektur**

Angrenzend an den Buchenkamp werden parallel, aber quer zur Straße, 5 Mehrfamilienhäuser, die mittels einer Tiefgarage unterirdisch verbunden sind, errichtet. In jedem der Gebäude befinden sich 6 Wohnungen.

Zudem werden die 12 Reihenhäuser in einer zweiten Reihe in drei Gruppen zu 5, 4 und 3 Gebäuden errichtet. Alle Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Die Einzelgebäude der Gemeinbedarfseinrichtungen sind ebenfalls zweigeschossig mit Staffelgeschoss.

Alle Gebäude werden in Nullenergiebauweise errichtet. Hierzu werden alle Wohngebäude zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen nach Süden ausgerichtet. Zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zudem Grundrisse mit entsprechend großen Fensterflächen Richtung Süden ausgerichtet. Die Flachdächer werden extensiv begrünt und erhalten durch einen vergrößerten Dachüberstand eine Größe, um eine ausreichend große PV-Anlage zur Gewährleistung des benötigten Energieertrags installieren zu können.

### **I. Mehrfamilienhäuser im WR 2**

Im Untergeschoss sind die Tiefgaragenstellplätze, Abstellräume und die Haustechnik der Gebäude untergebracht. Im Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss befinden sich 3- bis 4-Zimmerwohnungen mit vorgelagerten nach Süden orientierten Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen. Alle Gebäude erhalten ein im Norden angeordnetes Treppenhaus mit Aufzug. Die Aufzüge und Treppenanlagen je Gebäude sind über Schleusen an die Tiefgarage angeschlossen. Die Technikaufbauten der PV-Anlagen auf dem Dach werden vom Haupttreppenhaus über einen Dachausstieg erschlossen.

Die Tiefgarage des mehrgeschossigen Wohnungsbaues wird als Stahlbetonkonstruktion in wasserundurchlässigem Beton erstellt. Das Hintermauerwerk der Gebäude wird in allen Geschossen tragend errichtet. Die Treppenhäuser und die Geschossdecken, sowie die Flachdächer entstehen in Stahlbetonbauweise.

Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser werden durch hanseatisch klassisches Klinkermauerwerk gestaltet. Die nördlich, westlich und östlich gelegenen kleinteiligen, hochformatigen, zum Teil raumhohen Fenster erhalten vorstehende Natursteinfaschen. Die Südfassade besteht bis auf die Klinkerrahmen der Seitenwände aus verglasten Fensterelementen. An allen Südfenstern wird eine schienengeführte Raffstoreanlage im Farbton der Fensterrahmen eingebaut. Die Fenster der anderen Fassadenseiten erhalten Raffstores, deren Kästen in der Dämmebene nicht sichtbar eingebaut werden.

### **II. Reihenhäuser im WR 2**

Die Reihenhäuser mit 3 bis 4 Schlafzimmern werden durch einen innen liegenden offenen Treppenraum erschlossen. Die klassische Grundrisstypologie führt zu einem Wohn- und Essbereich und Küche mit Gäste-WC und Windfang im EG mit nach Süden vorgelagerten Terrassen, Balkonen und einer Dachterrasse. In den Obergeschossen befinden sich Schlaf-, Hobbyräume und Bad/WC. Das Hauskonzept ist maßgeschneidert für Familien mit 2 bis 4 Kindern. Die Technikaufbauten der PV-Anlagen auf dem Dach werden vom Haupttreppenhaus über einen Dachausstieg erschlossen. Die Stellplätze für die Reihenhäuser sind den Gebäuden vorgelagert angeordnet.

Die Bodenplatten und ggf. die Untergeschosse der Reihenhäuser werden in Stahlbetonbauweise bzw. als Stahlbetonkonstruktion in wasserundurchlässigem Beton erstellt. Das Hintermauerwerk der Gebäude wird in allen Geschossen tragend errichtet. Die Treppenhäuser und die Geschossdecken, sowie die Flachdächer entstehen in Stahlbetonbauweise.

Die Fassaden der Reihenhäuser werden durch hanseatisch klassisches Klinkermauerwerk mit Riemchen gestaltet. Die nördlich, westlich und östlich gelegenen kleinteiligen, schmalen zum Teil raumhohen Fenster erhalten vorstehende Natursteinfaschen. Die Südfassade besteht bis auf die Klinkerrahmen der Seitenwände aus verglasten Fensterelementen.

An allen Südfenstern wird eine schienengeführte Raffstoreanlage im Farbton der Fensterrahmen eingebaut. Die Fenster der anderen Fassadenseiten erhalten Raffstores, deren Kästen werden nicht sichtbar in der Dämmebene eingebaut. In ähnlicher Qualität werden der geförderte Wohnungsbau und die Gemeinbedarfseinrichtungen gestaltet.

### **III. Geförderter Wohnungsbau im WR 4**

Die Fassaden werden durch hanseatisch klassisches Klinkermauerwerk gestaltet. Die Bodenplatten und ggf. die Untergeschosse bzw. die Tiefgarage werden in Stahlbetonbauweise bzw. als Stahlbetonkonstruktion in wasserundurchlässigem Beton erstellt. Das Hintermauerwerk der Gebäude wird in allen Geschossen tragend errichtet und erhält ein Klinkerverblendmauerwerk. Die Treppenhäuser und die Geschossdecken, sowie die Flachdächer entstehen in Stahlbetonbauweise.

### **IV. Dementenwohneinrichtung im WR 4**

In ähnlicher Qualität wie der Wohnungsbau  
Stellplätze werden in der gemeinsamen Tiefgarage zusammen mit dem geförderten Wohnungsbau untergebracht.

### **V. Kindertagesstätte im WR 4**

In ähnlicher Qualität wie der Wohnungsbau  
Stellplätze werden auf einer kleinen Stellplatzanlage direkt am Gebäude untergebracht.

### **VI. Tagespflege/Hospiz im WR 4**

In ähnlicher Qualität wie der Wohnungsbau  
Stellplätze werden auf einer kleinen Stellplatzanlage direkt am Gebäude untergebracht.

Die Wiederholung des Klinkermauerwerks an allen Gebäuden und des Gestaltungselementes der Fensterfaschen definiert das Quartier durch diese Wiederholung als Quartier mit eigenständigem, hochwertigem Charakter. Die genauen Farben der Fassadenmaterialien wie Klinker, Fensterrahmen, Fenster, Türen, Tore sowie Balkon- und Brüstungselemente werden im Zuge einer Bemusterung genauer definiert.

Alle Gebäude werden in Nullenergiebauweise errichtet. Hierzu werden alle Wohngebäude zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen nach Süden ausgerichtet. Zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zudem Grundrisse mit entsprechend großen Fensterflächen Richtung Süden ausgerichtet. Die Flachdächer werden extensiv begrünt und erhalten durch einen vergrößerten Dachüberstand eine Größe, um eine ausreichend große PV-Anlage zur Gewährleistung des benötigten Energieertrags installieren zu können.

### **Freiraumgestaltung und Bepflanzung**

Die aufgelockerte Stellung der Baukörper entspricht dem Anspruch des Quartiers, die Freiraumqualitäten der Volksdorfer Stadtrandlage zu entwickeln bzw. zu bewahren. Großzügige Freiflächen dienen der Freizeitgestaltung der entsprechenden Bewohner und Nutzer.

Die zukünftigen Bauflächen werden im Norden, Westen und Süden durch vorhandene Knicks mit großen Eichen-Überhältern eingerahmt.

Entsprechend wird entlang der östlichen Grenze der geplanten Reihenhäuser (WR 2) durch eine 5 m breite, naturnahe Pflanzung aus heimischen Sträuchern der Übergang zur angrenzenden Versickerungsmulde und freien Landschaft gebildet. Mehrere Lücken in der Gehölzpflanzung ermöglichen Blickbezüge zwischen dem neuen Wohngebiet und der Landschaft.

Im südlichen Bereich, an der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche und des Geförderten Wohnungsbaus (WR 4), schließen sich an die geplanten Gebäude zunächst private Grünflächen für die Kindertagesstätte und Pflegeeinrichtungen an. Den Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche bildet auch hier eine naturnahe Strauchpflanzung. Eine Lücke in der Pflanzung ermöglicht die visuelle Erlebbarkeit der Landschaft.

Eine weitere private Grünfläche schließt sich nördlich an den geplanten Spielplatz an. Der Spielplatz wird durch eine Baumreihe nach Norden hin visuell eingefasst. Eine dichte Abpflanzung ist hier nicht geplant, vielmehr soll der Spielplatz nach Norden eine optische Erweiterung erfahren und auch Möglichkeit zum informellen Spiel im Bereich der Grünfläche bieten.

Die Reihenhäuser erhalten jeweils private, getrennte Gärten, teilweise mit Stellplätzen im Vorgartenbereich.

Die Mehrfamilienhäuser, der geförderte Wohnungsbau und die Dementenpflegeeinrichtung sowie die Tagespflege- oder Hospiz-Einrichtung erhalten gärtnerisch gestaltete Gemeinschaftsgrünflächen auch auf den intensiv begrünter Tiefgaragenflächen. Durch die Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 50 cm starkem Substrat wird die Pflanzung von raumbildenden Sträuchern ermöglicht.

### **Müllentsorgung**

Für alle Nutzungen wird an der neuen Erschließungsstraße Müllentsorgungsstationen mit Müllbehältern für Restmüll, Altpapier, Leichtverpackung und Biomüll in ausreichender Anzahl und Größe vorgehalten.

Berlin, 28. April 2020

Dipl.-Ing. Architekt  
[REDACTED]

Bauvorhaben:  
**Neubau einer  
 Wohnsiedlung in  
 Hamburg-Volkendorf  
 Buchenkamp**

Bauherr:  
**GFG Hoch-Tief-Bau  
 GmbH & Co. KG**  
 Lohekamp 4  
 24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:  
 Dipl.-Ing. Architekt  
**F.-W. Groefke**  
**Planungsgesellschaft mbH**  
 Katharinenstraße 8  
 10711 Berlin

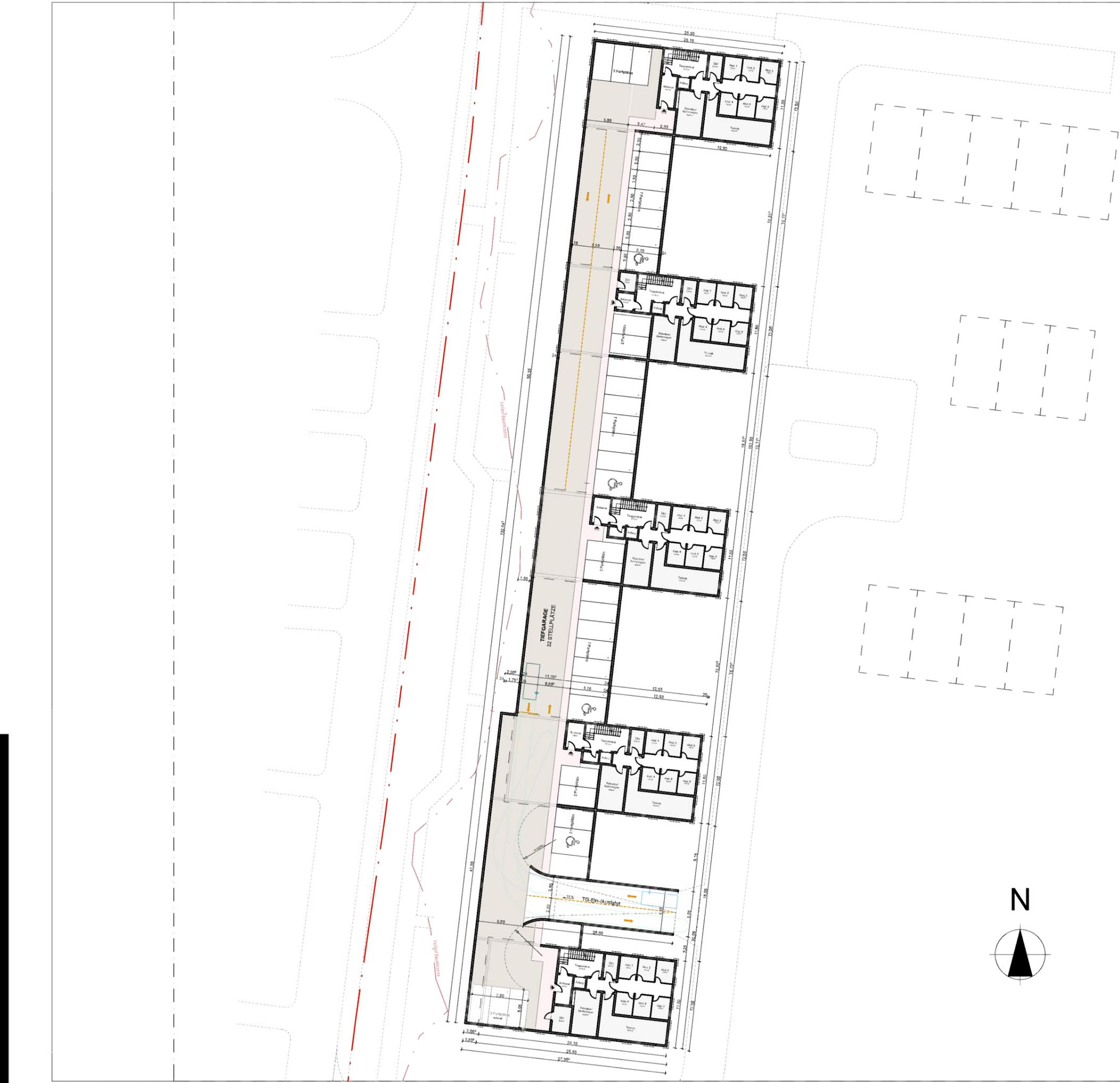
**Entwurfsplanung**

Das Urheberrecht für die Planung und Zeichnung liegt uneingeschränkt beim Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und Entwürfe dürfen nach § 18 UWG ohne Zustimmung und Freigabe des Entwurfsverfassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

1	Lage Rampe Tiefgarage	10.02.20	
Index	Änderung	Datum	Bearb.

Planinhalt:  
**Mehrfamilienhäuser  
 Untergeschoß  
 Tiefgarage**

Maßstab	Gez.	Blattgröße	Datum
1:500		DIN A3	22.01.2020
Plan-Nr.	Index		
<b>E-MFH-G-1-UG-Ü-</b>	<b>1</b>		





Grundriss Erdgeschoss



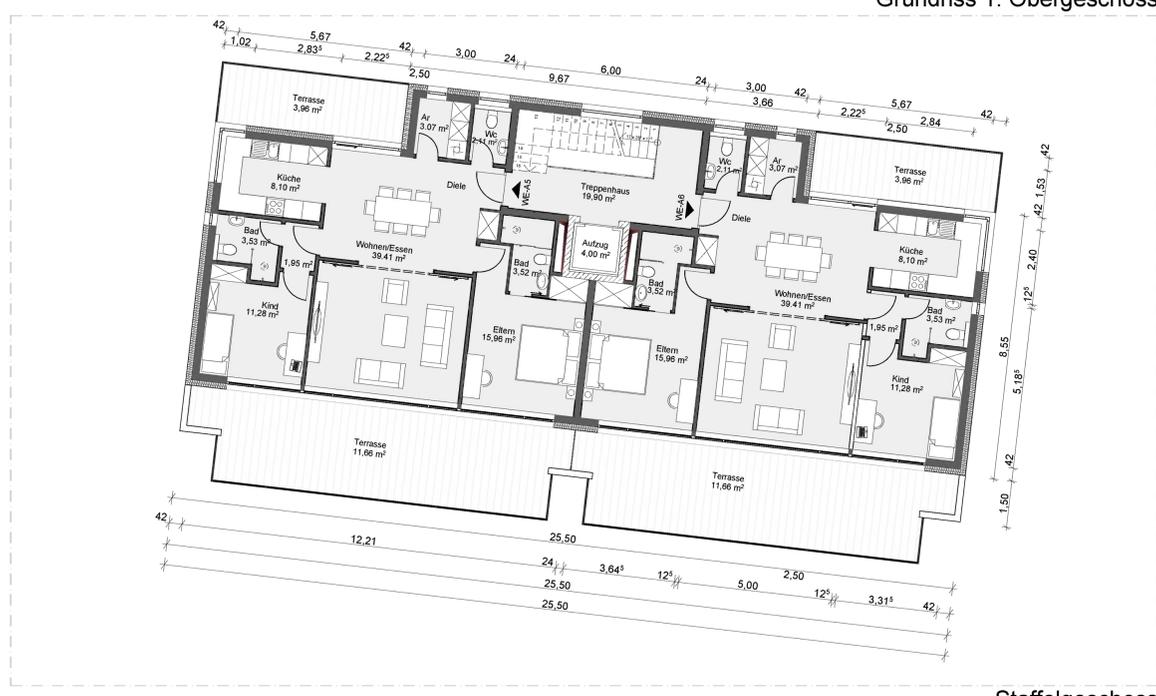
Alternative: Grundriss Erdgeschoss



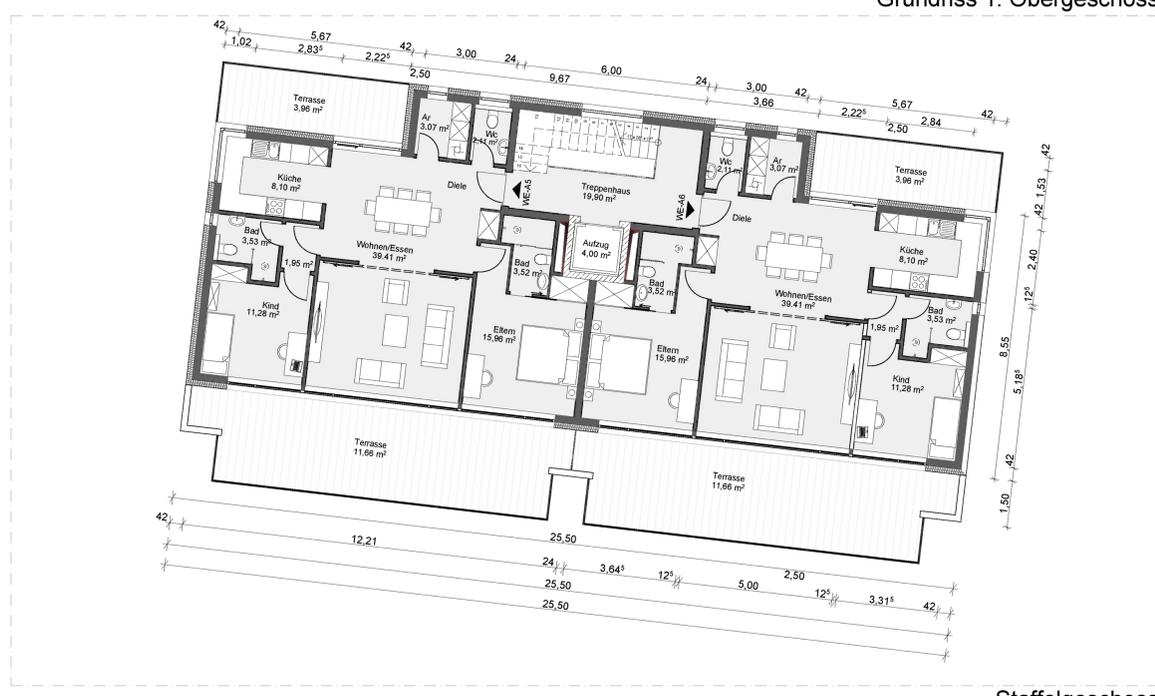
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Staffelgeschoss

Bauvorhaben:  
Neubau einer Wohnsiedlung  
in Volksdorf - Buchenkamp

Bauherr:  
**GFG Hoch-Tief-Bau  
GmbH & Co. KG**  
Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:  
**Dipl.-Ing. Architekt  
F.-W. Groefke  
Planungsgesellschaft mbH**  
Katharinenstraße 8  
10711 Berlin

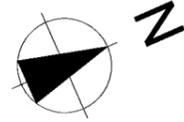
**Entwurf**

Das Urheberrecht für die Planung und  
Zeichnung liegt uneingeschränkt beim  
Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und  
Entwürfe dürfen nach § 18 UrwG ohne Zu-  
stimmung und Freigabe des Entwurfsver-  
fassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken  
genutzt werden.

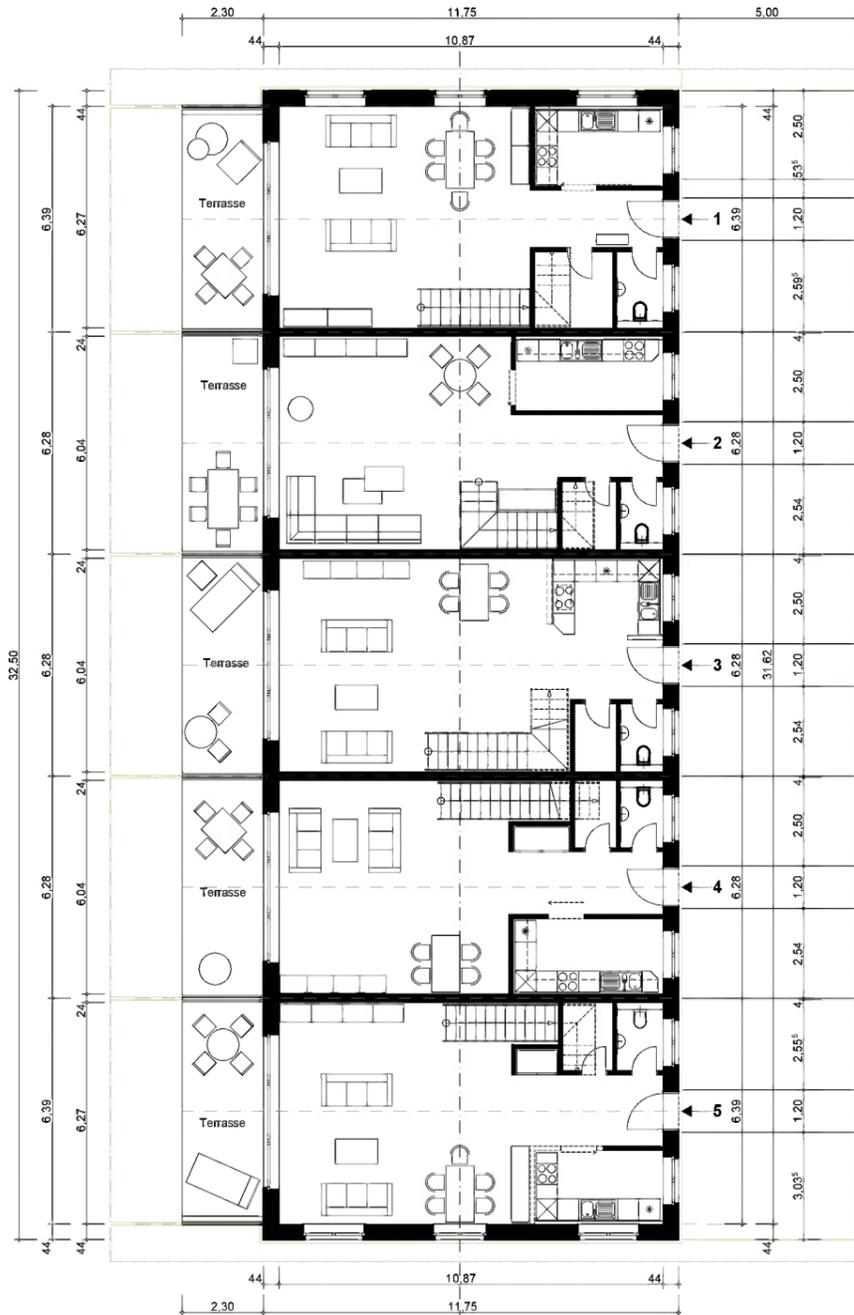
Planinhalt:  
**Mehrfamilienhäuser  
Grundrisse EG bis STG  
Varianten**

Maßstab:	Gez.:	Blattgröße:	Datum:
1:100		900/730	07.06.2019
Plan-Nr.:	Index:		
E-MFH-G-6-GR-1-			0



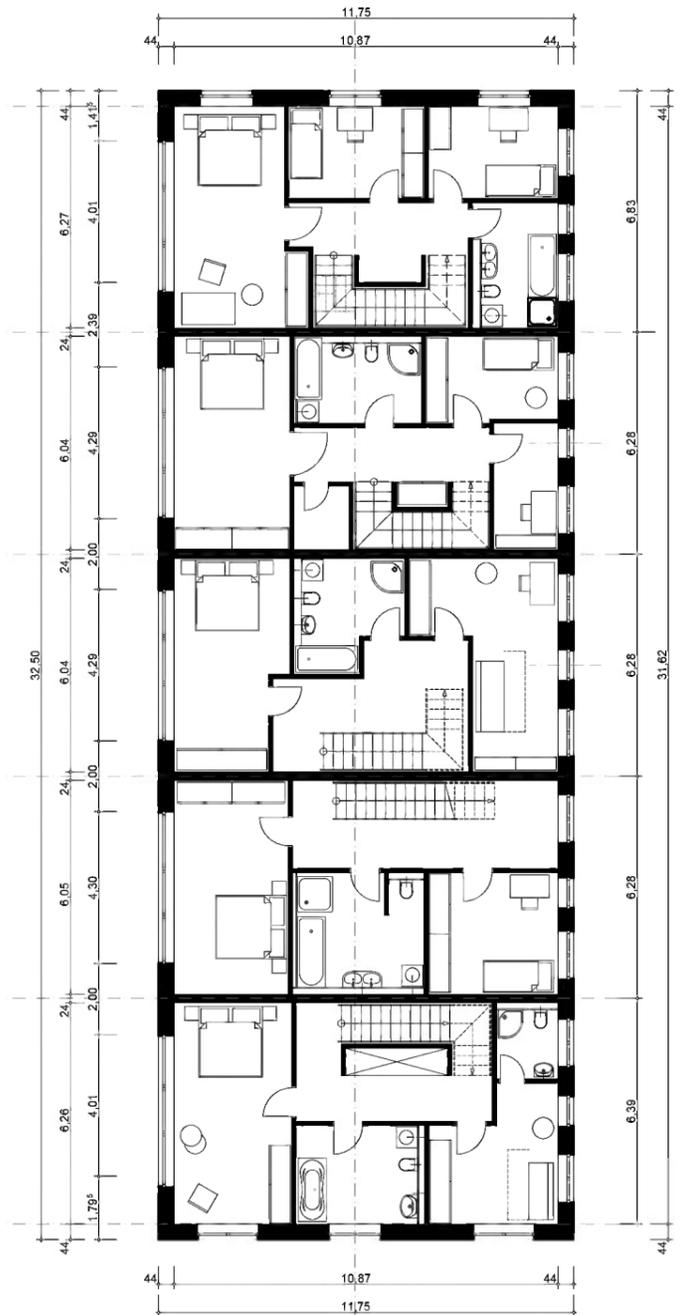


RH.1



ERDGESCHOSS  
REIHENHAUS 5-er

RH.1



1.OBERGESCHOSS  
REIHENHAUS 5-er

RH.1



1.OBERGESCHOSS  
REIHENHAUS 5-er

Bauvorhaben:  
**Neubau einer  
Wohnsiedlung in  
Hamburg-Volkendorf  
Buchenkamp**

Bauherr:  
**GFG Hoch-Tief-Bau  
GmbH & Co. KG**  
Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:  
**Dipl.-Ing. Architekt  
F.-W. Groefke  
Planungsgesellschaft mbH**  
Katharinenstraße 8  
10711 Berlin

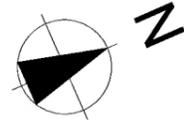
**Entwurfsplanung**

Das Urheberrecht für die Planung und Zeichnung liegt uneingeschränkt beim Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und Entwürfe dürfen nach § 18 UWG ohne Zustimmung und Freigabe des Entwurfsverfassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

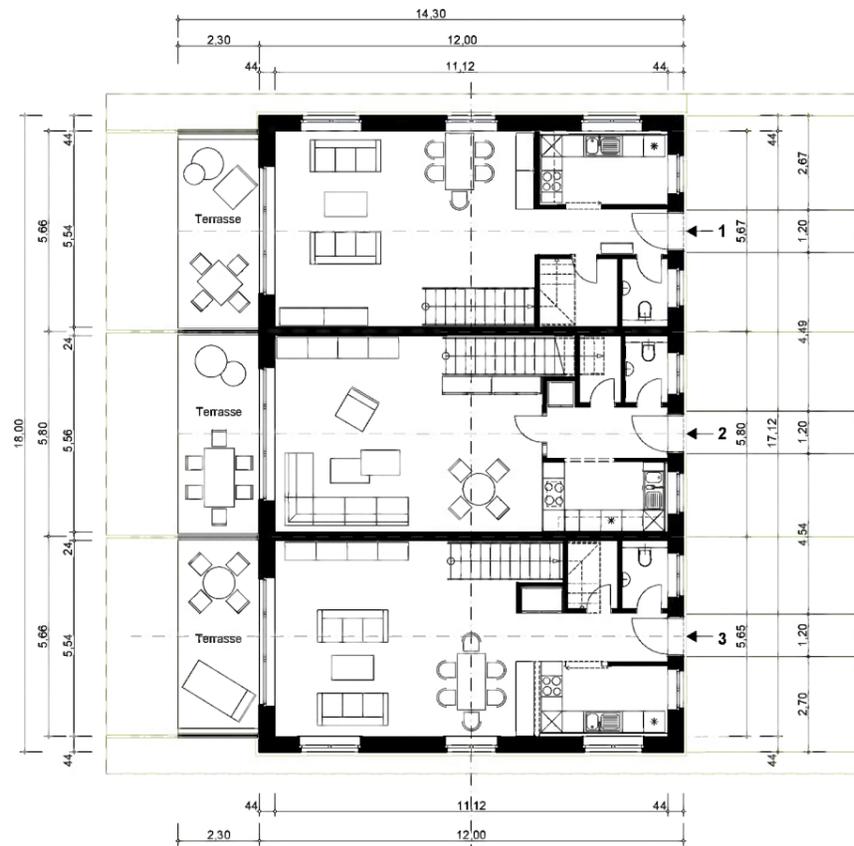
Index	Änderung	Datum	Bearb.

Planinhalt:  
**Reihenhäuser RH.1  
5-er  
Grundrisse EG, 1.OG, STG.**

Maßstab 1:200	Gez. [Black Box]	Blattgröße DIN A3	Datum 13.02.2020
Plan-Nr. <b>E-RH-1-G-Ü-</b>			Index <b>V</b>

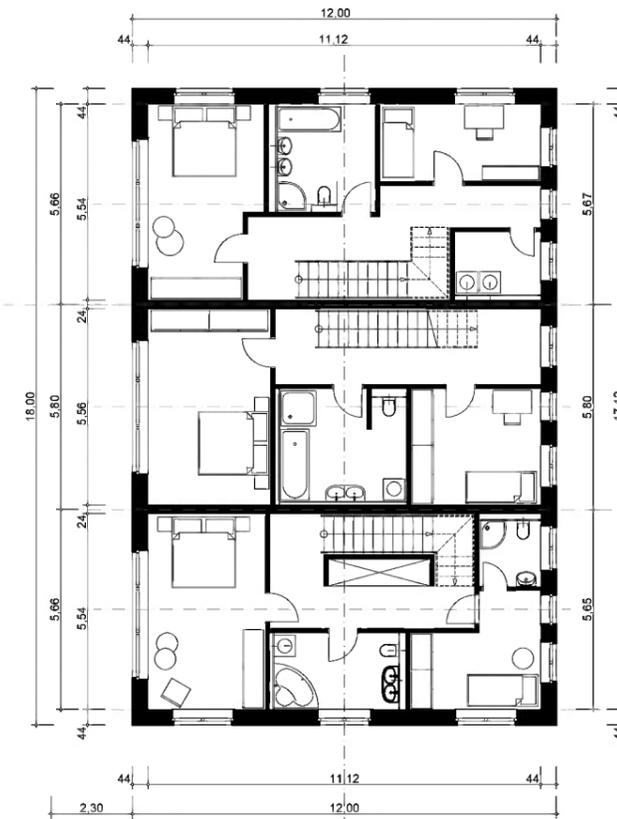


RH.2



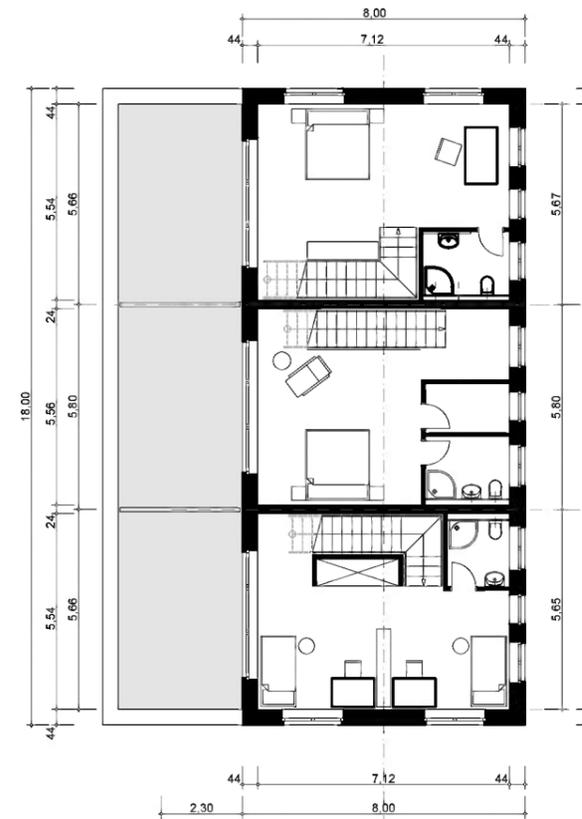
ERDGESCHOSS  
REIHENHAUS 3-er

RH.2



1.OBERGESCHOSS  
REIHENHAUS 3-er

RH.2



STAFFELGESCHOSS  
REIHENHAUS 3-er

Bauvorhaben:

**Neubau einer  
Wohnsiedlung in  
Hamburg-Volkendorf  
Buchenkamp**

Bauherr:

**GFG Hoch-Tief-Bau  
GmbH & Co. KG**

Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt  
**F.-W. Groefke**  
**Planungsgesellschaft mbH**

Katharinenstraße 8  
10711 Berlin

**Entwurfsplanung**

Das Urheberrecht für die Planung und Zeichnung liegt uneingeschränkt beim Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und Entwürfe dürfen nach § 18 UWG ohne Zustimmung und Freigabe des Entwurfsverfassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

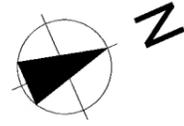

Index	Änderung	Datum	Bearb.
-------	----------	-------	--------

Planinhalt:

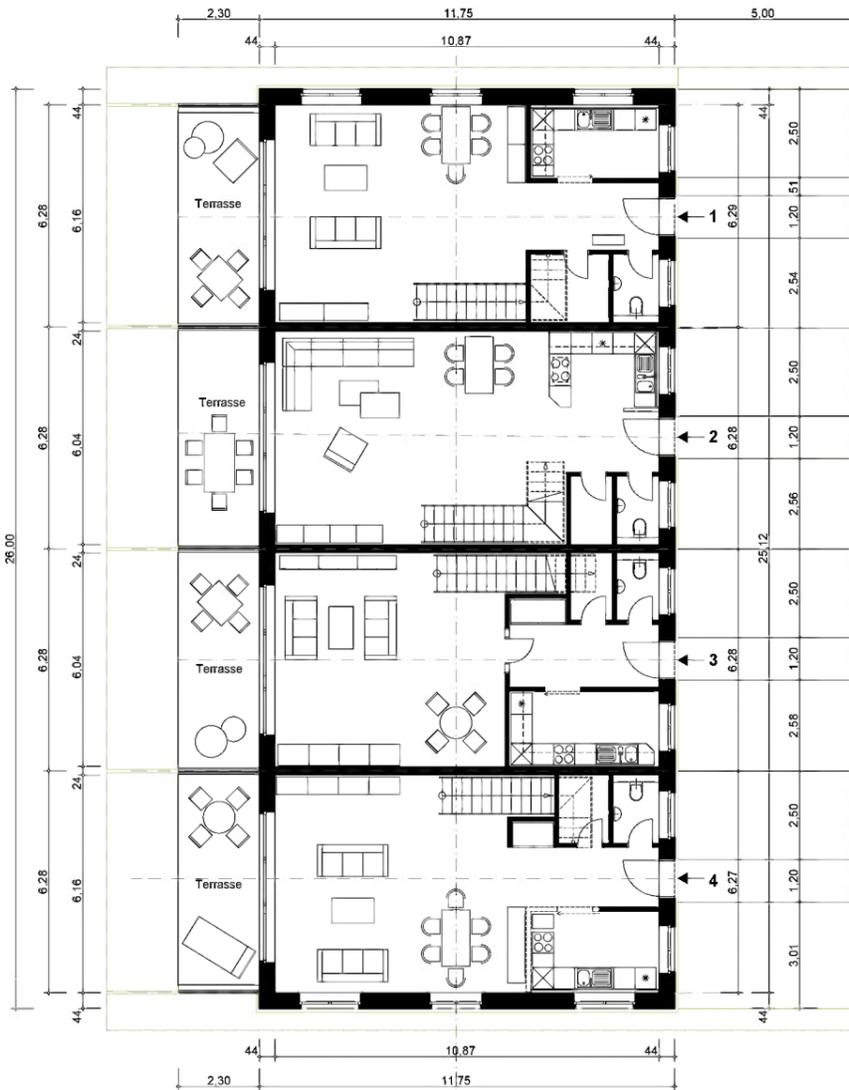
**Reihenhäuser RH.2  
3-er  
Grundrisse EG, 1.OG, STG.**

Maßstab 1:200	Gez. ■	Blattgröße DIN A3	Datum 05.03.2020
------------------	-----------	----------------------	---------------------

Plan-Nr. <b>E-RH-2-G-Ü-</b>	Index <b>V</b>
--------------------------------	-------------------

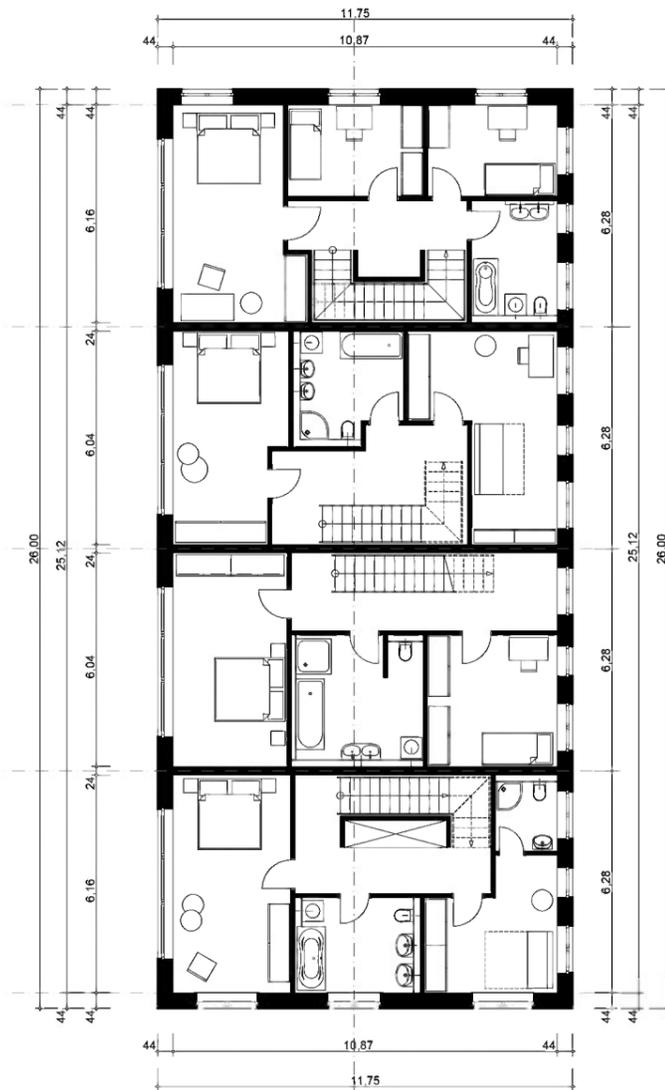


RH.3



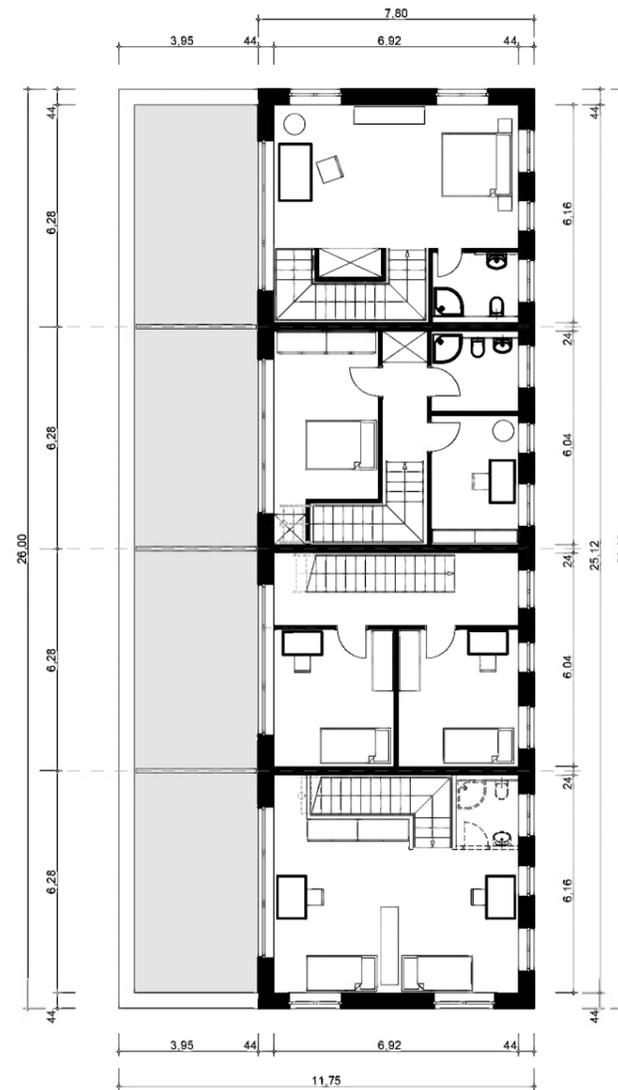
ERDGESCHOSS  
REIHENHAUS 4-er

RH.3



1.OBERGESCHOSS  
REIHENHAUS 4-er

RH.3



STAFFELGESCHOSS  
REIHENHAUS 5-er

Bauvorhaben:

**Neubau einer  
Wohnsiedlung in  
Hamburg-Volkendorf  
Buchenkamp**

Bauherr:

**GFG Hoch-Tief-Bau  
GmbH & Co. KG**

Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt  
**F.-W. Groefke**  
**Planungsgesellschaft mbH**

Katharinenstraße 8  
10711 Berlin

**Entwurfsplanung**

Das Urheberrecht für die Planung und Zeichnung liegt uneingeschränkt beim Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und Entwürfe dürfen nach § 18 UWG ohne Zustimmung und Freigabe des Entwurfsverfassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.


Index	Änderung	Datum	Bearb.
-------	----------	-------	--------

Planinhalt:

**Reihenhäuser RH.3  
4-er  
Grundrisse EG, 1.OG, STG.**

Maßstab 1:200	Gez. ■	Blattgröße DIN A3	Datum 13.02.2020
------------------	-----------	----------------------	---------------------

Plan-Nr. <b>E-RH-3-G-Ü-</b>	Index <b>V</b>
--------------------------------	-------------------



## Perspektive 01

Neubau einer Wohnsiedlung  
in Volksdorf - Buchenkamp

ing:  
**omingenieur Architekt**  
**drich-W. Groefke**  
ener Straße 14, 10707 Berlin

Bauherr:  
**GFG Hoch-Tief-Bau**  
**GmbH & Co. KG**  
Lohekamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Neubau einer Wohnsiedlung am Buchenkamp in  
**Hamburg-Volksdorf**

**Wohnungstypen**

## 1. Mehrfamilienhäuser

Geschoß	Wohnungstyp	Gebäudeanzahl	WE pro Haus	Anzahl pro Typ
EG	3-Zimmer-Wohnungen	2 Häuser	2	4
EG	4-Zimmer-Wohnungen	3 Häuser	2	6
1.OG	3-Zimmer-Wohnungen	5 Häuser	2	10
2.OG STG.	3,5-Zimmer-Wohnungen	5 Häuser	2	10
	3-Zimmer-Wohnungen			14
	3,5-Zimmer-Wohnungen			10
	4-Zimmer-Wohnungen			6
	<b>Summe</b>			<b>30</b>

## 2. Reihenhäuser

Reihenhaustyp	Wohnungstyp	WE pro Haus	Anzahl pro Typ
RH. 1	4-Zimmer-Wohnungen	1	1
RH. 1	4,5-Zimmer-Wohnungen	2	2
RH. 1	5-Zimmer-Wohnungen	2	2
RH. 2	4-Zimmer-Wohnungen	3	3
RH. 2	4,5-Zimmer-Wohnungen	0	0
RH. 2	5-Zimmer-Wohnungen	0	0
RH. 3	4-Zimmer-Wohnungen	1	1
RH. 3	4,5-Zimmer-Wohnungen	1	1
RH. 3	5-Zimmer-Wohnungen	2	2
	4-Zimmer-Wohnungen		5
	4,5-Zimmer-Wohnungen		3
	5-Zimmer-Wohnungen		4
	<b>Summe</b>		<b>12</b>

3. Gesamt	3-Zimmer-Wohnungen		14
	3,5-Zimmer-Wohnungen		10
	4-Zimmer-Wohnungen		11
	4,5-Zimmer-Wohnungen		3
	5-Zimmer-Wohnungen		4
	<b>Summe der Wohneinheiten</b>		<b>42</b>

Berlin, den 03.03.2020

gez.: 

## Anlage 6 zum Städtebaulichen Vertrag

Von: [REDACTED]

An: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 25. Februar 2019, 13:57:57 MEZ

Betreff: AW: 1808 Projekt Buchenkamp Grundrisse Sozialwohnungen

Sehr [REDACTED]

vielen Dank für die Grundrisse. Die planerischen Vorgaben der Förderrichtlinie sind nach meiner Vorprüfung erfüllt.

Danach ergibt sich eine förderfähige Wohnfläche von **884,3 m<sup>2</sup>** mit 13 x 1-, 2 x 2- und 3 x 3-Personenwohnungen.

Aus dem Beratungstermin habe ich mir noch folgende Förderkenndaten notiert:

- 18 Wohneinheiten im 2. Förderweg
- Energetischer Standard: mind. IFB-40
- Förderung von TG-Stellplätzen: 14 (entspr. Telefonat)
- Förderung von Fahrradstellplätzen im Abstellraum: 23
- Kompaktwohnungen (45-40m<sup>2</sup>): 13 (ergibt sich aus den Grundrissen)
- Förderung Aufzug: 1 Aufzug mit 4 Stationen (Effizienzklasse A oder B)
- Alle WE mit barrierereduzierter Grundausstattung und barrierefreiem Freisitz (18 Stück)

Weitere Förderungen wie z.B. Holzbau, nachhaltige Dämmstoffe, E-Mobilität sind erst mal nicht in Planung.

Bitte kontrollieren Sie noch mal die oben genannten Förderkenndaten und korrigieren mich ggf..

Für die Erstellung einer unverbindlichen Musterrechnung benötigt Frau Konrad noch folgende Infos:

- Grundstücksgröße
- Ungefähre Baukosten
- Wohn- und Nutzfläche des frei finanzierten Teils (Bauvorhaben unterschiedlicher Segmente einschließlich frei finanzierten Gebäudeteile, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang entstehen, werden als ein Bauvorhaben bewertet.)

Sollten Sie noch kaufmännische Fragen haben, wenden Sie sich bitte an [REDACTED]  
(Durchwahl [REDACTED], bei technischen Fragen gern an mich.

Mit freundlichen Grüßen



Hamburgische Investitions- und Förderbank

Geschäftskundenberatung

Abteilung Immobilienfinanzierung

[Besenbinderhof 31](#)

[20097 Hamburg](#)



Fax: +49 40 24 84 6 56 - 353

E-Mail: [REDACTED]

Internet: [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)



**Legende Bestand Biototypen**

- Wald**
  - WEA Erlen- und Eschen-Auwald
  - WBE Erlen- und Birkenbuchwald nährstoffreicher Standorte
  - WBX Erle- und Buchenwald (Erlen-)Bruchwald
  - WMS Buchenwald basenarmer Standorte
  - WQF Bodensaure Eichen-Birken-Mischwald feuchter bis nasser Sandböden
  - WPZ sonstiger Pionierwald
- Gebüsche und Kleingehölze**
  - HGM Naturnahes Gehölz mittlerer Standorte
  - HU Ufergehölz
  - HWU Knick mit sehr wertvollen Überhältern
- Fließ- und Stillgewässer**
  - FGR Nährstoffreicher Graben
  - FBM Bach, naturnah mit Beweissicherungen
  - SEW Weideweiche, nährstoffreich, naturnah
  - SOM Moorgewässer, naturnah, nährstoffarm
  - STZ Sonstiger Tümpel
- Grünland**
  - GM Artenreiches, mesophiles Grünland
  - GIF Artenarmes Grünland auf Feuchtsandstandorten
  - GIW Artenarmes, beweidetes Grünland mittlerer Standorte
  - GIW sonstiges Grünland
- Biotope landwirtschaftlich genutzter Flächen**
  - LA Acker
- sonstige Darstellungen**
  - Feldweg
  - Straße

**Legende Bestand rechtliche Festsetzungen**

- L Landschaftsschutzgebiet "Dovenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahstedt"
- ND Naturdenkmal "Kiebitzmoor"
- Ausgleichsflächen B-Plan Volksdorf 32

**Legende Planung B-Plan Volksdorf 46**

- Neubebauung mit Erschließung
- Fläche für Regenwasserrückhaltung/ Versickerungsfläche
- Private Grünflächen

**Legende Maßnahmen**

**Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes für Wald- und Gehölzlebensräume**

- Erhalt und Pflege sehr wertvoller Einzelbäume
- Erhalt und Pflege von sehr wertvollen Überhältern in Knicks
- Neuanlage von Knicks und Feldhecken
- Anpflanzung eines Feldgehölzes bzw. Feuchtholzes/ Bruchwaldes
- Anpflanzung von Ufergehölzen
- Auswahl mit natürlicher Eigenentwicklung, Maßnahmen zur Verknüpfung/ Entwässerungsgraben schließen
- Entwicklung von Gehölzrandstreifen

**Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes für Gewässerlebensräume**

- Neuanlage von Kleingewässern/ Tümpeln (entsprechend der Bodenverhältnisse)
- Entwicklung von Uferstrandstreifen
- Naturnaher Umgestaltung der Moorbek
- Graben verschließen bzw. abdämmen
- Extensive Unterhaltung bzw. Aufgabe von Grabenschnitten zur Vernässung
- Entwicklung einer Feuchtwiese/ Nasswiese
- Maßnahmen zur Vernässung prüfen
- Entwicklung feuchter Hochstaudenflur/ punktuelle Anpflanzung von Gehölzen durch natürliche Eigenentwicklung in feuchten Geländesenken

**Maßnahmen zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung**

- Umwandlung von Ackerflächen in Grünlandnutzung
- Ackerfläche mit ökologischer Bewirtschaftung
- Fläche für eine kleinteilige Landwirtschaft/ ökologische Landschaftsprojekte
- Erstausstattung von Grünland mit Bewirtschaftungsvorgaben

**Sonstige Maßnahmen**

- Anlage einer mehrstufig aufgebauten Gehölzpflanzung
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Spernung und Aufgabe Weg/ Trampelpfad
- Neuanlage Weg
- Bau einer Furt
- Rückbau temporäre Wohnnutzung und Rekultivierung der Bodenflächen



Anlage 7 zum städtebaulichen Vertrag

**Bebauungsplan Volksdorf 46**  
Wohnungsbau am Buchenkamp / Eulenkrugestraße  
Biotopverbundkonzept

Auftraggeber: GIG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG  
Lohkamp 4  
24558 Henstedt-Ulzburg

Plan Nr. 3.0: Zielplan und Maßnahmen  
Maßstab: 1:1.200 Datum: 07.05.2020 Bearb./Öz.: [Signature]

LANDSCHAFT & PLAN  
Margareta Borgmann-Voss  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekten BCLA  
am Rindt 4  
22747 Hamburg  
Tel. 0410 24 11 11  
E-Mail: b.voss@landschaft-und-plan.de  
www.landschaft-und-plan.de



Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich			
Bezeichnung		Einheit	Menge
<b>1</b>	<b>Herstellungskosten</b>		
<b>1.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung und -räumung</b>		
		pauschal	1
	<b>Zwischensumme</b>		
<b>1.2</b>	<b>Knickneuanlage</b>		
1.2.1	Knickwall aufsetzen und bepflanzen	lfd.m	360
1.2.2	Regio-Einsaat der Saumstreifen	qm	720
1.2.3	Fertigstellungspflege 1 Jahr (Pflanzung + Saumstreifen)	qm	1.800
1.2.4	Entwicklungspflege 2. + 3. Jahr (inkl. wässern)	qm	1.800
1.3.5	Wildschutzzaun	m	730
	<b>Zwischensumme</b>		
<b>1.3</b>	<b>Anlage einer Kraut- und Staudenflur</b>		
1.3.1	Bodenvorbereitung / Fläche mähen, Feinplanum herstellen	qm	9.410
1.3.2	Einsaat mit zertifizierter Saatgutmischung	qm	9.410
1.3.3	Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 Schnitte)	qm	9.410
<b>2</b>	<b>Unterhaltungspflege 4. bis 25. Jahr</b>		
<b>2.1</b>	<b>Knickneuanlage</b>		
	alle 10 Jahre auf den Stock setzen, 2 Pflegedurchgänge		
	je Pflegedurchgang 19,- € / m		2
<b>2.2</b>	<b>Kraut- und Staudenflur</b>		
	alle 3 Jahre		
	je Pflegedurchgang 0,30 € / qm ab dem 2. Jahr x 9.410 qm		8

Maßnahmen des Biotopverbundkonzeptes			
Bezeichnung		Einheit	Menge
<b>1</b>	<b>Herstellungskosten</b>		
<b>1.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung und -räumung</b>		
		pauschal	1
<b>1.2</b>	<b>Knickneuanlage</b>		
1.2.1	Knickwall aufsetzen und bepflanzen	lfd.m	510
1.2.2	Einsatz der Saumstreifen	qm	1.020
1.2.3	Fertigstellungspflege 1 Jahr	qm	2.550
1.2.4	Entwicklungspflege 2. + 3. Jahr (inkl. wässern)	qm	2.550
1.2.5	Wildschutzzaun (exkl. Knicks östlich Weg Moorbekniederung)	m	750
<b>1.3</b>	<b>Anpflanzung Feldgehölz bzw. Feuchtgebüsch</b>		
1.3.1	Baum- und Gehölzpflanzung	qm	2.700
1.3.2	Flächenpflege Gehölz Mulchmahd 3 Jahre, danach Sukzession 2.700 qm x 0,60 €	qm	3
<b>1.4</b>	<b>Gehölzrandstreifen offen mit Kraut- und Staudenflur</b>		
1.4.1	Bodenvorbereitung / Fläche mähen, Feinplanum herstellen	qm	7.000
1.4.2	Einsatz mit zertifizierter Saatgutmischung	qm	7.000
1.4.3	Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 Schnitte)	qm	7.000
<b>1.5</b>	<b>Gehölzrandstreifen mit Gebüsch</b>		
1.5.1	Bodenvorbereitung / Fläche mähen, Feinplanum herstellen	qm	15.700
1.5.2	Gehölzanpflanzung (30 % Flächenanteil)	qm	4.960
1.5.3	Flächenpflege Gehölz Mulchmahd 3 Jahre, danach Sukzession 4.960 qm x 0,60 €	qm	3
1.5.4	Einsatz mit zertifizierter Saatgutmischung	qm	10.740
1.5.5	Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 Schnitte)	qm	10.740

<b>1.6</b>	<b>Neuanlage von Kleingewässern</b>		
1.6.1	Boden abschieben, auskoffern, Tiefe 0,10 bis 0,30 m, Bodenaushub für Wiedereinbau lagern 3 Kleingewässer i.M. mit 350 qm Fläche, i.M. 0,20	cbm	210
<b>1.7</b>	<b>Uferrandstreifen</b>		
1.7.1	Uferrandstreifen Tonradsmoorgraben Sukzession	qm	600
1.7.2	Uferrandstreifen Moorbek		
1.7.2.1	Bodenvorbereitung / Fläche mähen, Feinplanum herstellen (Acker)	qm	1.950
1.7.2.2	Einsaat Uferstaudenmischung	qm	1.950
1.7.2.3	Gehölzanpflanzung (15 % Flächenanteil)	qm	800
1.7.2.4	Flächenpflege Gehölz Mulchmahd 3 Jahre, danach Sukzession 480 qm x 0,60 €	qm	3
1.7.3	Uferrandstreifen Kleingewässer Tonradsmoor Sukzession	qm	700
<b>1.8</b>	<b>Feuchte Hochstaudenflur</b>		
1.8.1	Senken in Moorbekniederung und Kiebitzmoor Gehölzanpflanzung (5 % Flächenanteil)	qm	320
1.8.2	Flächenpflege Gehölz Mulchmahd 3 Jahre, danach Sukzession Mahdgut in den ersten 3 Jahren, 320 qm x 0,60 €	qm	3
<b>1.9</b>	<b>Maßnahmen zur Vernässung</b>		
1.9.1	Aufgabe bzw. Verdämmung Drainage	pauschal	6
1.9.2	Teilverfüllung von Gräben, Einbau eines Staus ö.ä.	pauschal	2
<b>1.10</b>	<b>Extensivierung von Grünland</b>		
1.10.1	Umstellung vorh. Grünland auf Bewirtschaftungsvorgaben	qm	83.000
1.10.2	Umwandlung Acker in Grünland		
1.10.2.1	Bodenvorbereitung / Fläche mähen, Feinplanum herstellen (Acker)	qm	9.200
1.10.2.2	Grünlandeinsaat	qm	9.200

<b>1.11</b>	<b>Wege</b>		
1.11.1	Wegebefestigung aufnehmen, laden und zur Wiederverwendung abtransportieren	m	160
1.11.2	Neuanlage Weg (Umverlegung) Wegebett auskoffern bis 30 cm Tiefe, Boden im angrenzenden Gelände einbauen, Einbau Schottertragschicht, Deckschicht mit Oberboden/ Sandgemisch	m	250
<b>1.12</b>	<b>Zäune</b>		
1.12.1	Anlage Koppelzaun Nutzungsgrenze Acker / Gehölzrandstreifen	m	800
<b>2</b>	<b>Unterhaltungspflege 4. bis 25. Jahr</b>		
<b>2.1</b>	<b>Knickneuanlagen</b>		
	alle 10 Jahre auf den Stock setzen, 2 Pflegedurchgänge je Pflegedurchgang 19,- € / m x 510 m	lfm	2
<b>2.2</b>	<b>Kraut- und Staudenflur in offenen Gehölzrandstreifen</b>		
	alle 3 Jahre je Pflegedurchgang 0,30 € / qm ab dem 2. Jahr x 7.000 qm	qm	8
<b>2.3</b>	<b>Kleingewässer</b>		
	alle 8 Jahre alternierend 1 Pflegedurchgang je Gewässer	pauschal	3
<b>2.4</b>	<b>Uferrandstreifen</b>		
	Pflegemahd alle 5 Jahre 10.090 qm x 0,30 €	qm	5
<b>2.5</b>	<b>Feuchte Hochstaudenflur</b>		
	Pflegemahd alle 8 Jahre 4.010 qm x 0,40 €	qm	3
<b>2.6</b>	<b>Extensive Grünlandnutzung</b>		
	Extensierungsvertrag / Bewirtschaftungsvertrag 420,- € / ha / Jahr 92.200 qm x 0,042 €	qm	25