

## **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans**

- Wohnen nördlich Poppenbütteler Weg in Hummelsbüttel -

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf einer Fläche im Randbereich der Hummelsbütteler Feldmark geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Teil der Hummelsbütteler Feldmark, nördlich der Straße Poppenbütteler Weg (Ring 3). Im Norden, Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Hummelsbütteler Feldmark an den Änderungsbereich. Zusätzlich wird eine Teilfläche im äußersten Südosten des Tegelsberg-Grünzuges in den Änderungsbereich mit einbezogen. Dabei erfolgt die Änderung in diesem Teilbereich bestandsgemäß, d.h. hier sind bereits Wohngebäude vorhanden.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, da es an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt und gleichzeitig in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Hummelsbütteler Feldmark) liegt. Sowohl die verkehrliche Erschließung über das vorhandene Straßennetz als auch die Anbindung an die bereits bestehende soziale Infrastruktur sind gewährleistet.

### **2 Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der ..... Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss FXX/XX vom ..... (Amtl. Anz. xxxx S. xx) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Hummelsbüttel 28 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Februar 2016 und... (Amtl. Anz. 2016 S. 290 und ... S....) stattgefunden.

### **3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt bisher im westlichen Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der östliche Änderungsbereich wird bisher als „Grünflächen“ dargestellt. Im Süden wird die Straße Poppenbütteler Weg als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Folgende weitere Informationen können dem Beiblatt „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ entnommen werden:

Richtfunktrasse: Das Plangebiet liegt unterhalb einer Richtfunktrasse, die für den Änderungsbereich eine maximale Bauhöhe über Normalhöhennull von ca. 103 m ausweist.

Bauschutzbereich: Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833), im Bauschutzbereich des Flughafen Hamburg.

#### **4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbauflächen“ sowie von „Grünflächen“ zu „Wohnbauflächen“. Dabei erfolgt die Änderung im östlichen Änderungsbereich bestandsgemäß, d.h. hier ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,1 ha.

#### **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Durch die Planung sollen im Änderungsbereich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Die Wohnbaufläche grenzt im Osten an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an. Südlich der Straße Poppenbütteler Weg befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Hamburg hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in bereits erschlossenen Lagen. Das Plangebiet entspricht diesem Ziel durch die gute verkehrliche Erschließung und die Anbindung an vorhandene soziale Infrastruktur in besonderem Maße.

Es handelt sich um eine in Nachbarschaft zu bestehenden Quartieren gelegene Fläche, die nur ca. 2,5 Kilometer vom Alstertal-Einkaufszentrum entfernt ist. Die Nahversorgungszentren Hummelsbüttel und Tegelsberg befinden sich jeweils rund einen Kilometer entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die ca. 300m entfernten Bushaltestellen „Am Hehsel“ und „Ruscheweystraße“ sichergestellt, die von drei Buslinien, davon eine Metrobus-Linie, bedient werden. Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die direkte Lage an der Straße Poppenbütteler Weg (Ring 3) gegeben. Die Fläche liegt am Rand des qualitativ hochwertigen Freiraums der Hummelsbütteler Feldmark und verfügt über eine gute Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten.

Auch wenn in der näheren Umgebung weitere geeignete Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, sind diese nicht alternativ zu sehen, sondern würden das Angebot an Wohnbauflächen im Sinne des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ ergänzen.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Inhalt der Planänderung**

Siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung.

### **6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, das für das Plangebiet insbesondere folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für wohnungsbezogene Erholung, qualitative Verbesserung vorhandener Grünflächen (Tegelsberg-Grünzug);
- Mehrfachnutzung von Flächen (Verkehr, Wasserrückhaltung, Spiel- und Sportflächen);
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum;
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen.

### **6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der vom Poppenbütteler Weg (Ring 3) ausgeht. Eine zusätzliche Lärmquelle stellen die nordwestlich des Plangebiets gelegenen Tennisplätze dar.

Eine erhöhte Luftschadstoffbelastung ist aufgrund der Rahmenbedingungen wie Südwest- / Nordostausrichtung der Straße Poppenbütteler Weg, vorhandenem Verkehrsaufkommen und vorliegender Hintergrundbelastung nicht zu erwarten.

Der westliche Änderungsbereich hat als Bestandteil der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft der Hummelsbütteler Feldmark eine große Bedeutung als Städtisches Naherholungsgebiet. Entsprechend ist dieser Bereich prägend für das Stadt- und Landschaftsbild. Baum- und Strauchbestand sind insbesondere an den Rändern des westlichen Änderungsbereiches vorhanden, zum größten Teil als Knicks. Diese Gehölze stellen wichtige Lebensräume für Tiere- und Pflanzen dar.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Brut- und Nahrungshabitat für bodenbrütende Vogelarten des intensiv genutzten stadtnahen Kulturlandes sowie als Nahrungsgebiet für Brutvögel der benachbarten Gehölze und Wohnsiedlungen geeignet. Zudem erfüllt die Fläche eine Funktion als Rastgebiet. Die Hecken- und Baumstrukturen stellen geeignete Habitate für Gehölze bewohnende Vogelarten dar, die zur Nahrungssuche den angrenzenden Acker nutzen können. Sie sind darüber hinaus als Landlebensraum für weniger anspruchsvolle Amphibienarten geeignet. Auch können sich in ihnen Tagesverstecke und Sommerquartiere von Fledermäusen befinden. Die Knicks und Baumhecken sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG).

Schutzgebiete nach deutschem oder europäischem Recht sowie FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Vor allem der westliche Änderungsbereich hat als Bestandteil der Landschaftsachse „Hummelsbütteler Achse“ eine hohe klimaökologische Bedeutung. Als

unbebaute Ackerfläche dient das Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet für nahe gelegene Siedlungsräume, deren bioklimatische Situation daher als günstig zu bewerten ist. Zudem liegt das Plangebiet gemäß stadtklimatischer Bestandsaufnahme innerhalb einer Kaltluftleitbahn sehr hoher Wirksamkeit.

Der Versiegelungsgrad auf den Landwirtschaftsflächen liegt bei 0 %, so dass die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen erfüllen können. Die Böden im westlichen Änderungsbereich werden im „Fachplan Schutzwürdige Böden in Hamburg“ als „Schutzwürdige Böden“ mit der Funktion „Archiv der Naturgeschichte“ (N4) klassifiziert. Ihnen wird ein derzeit geringer dokumentarischer Wert attestiert.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor.

Wasserflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

#### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung, d.h. durch den Bau von Wohnungen, wird sich im westlichen Änderungsbereich der Versiegelungsgrad dieser Fläche erhöhen. Dadurch wird sich der Wasserhaushalt des Bodens verändern, die Grundwasserneubildungsrate wird sinken. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt, ein kleinräumiges Ausweichen auf weiterhin bestehende Habitatstrukturen in der näheren Umgebung ist jedoch möglich. Die Knicks, die zukünftig keinen Kontakt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen haben, werden in ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Arten der Kulturlandschaft nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. Das Arteninventar wird sich entsprechend anpassen und zukünftig mehr dem der Garten- und Siedlungsräume entsprechen. Ein Verlust von Gehölzen in den Randbereichen wird die Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzfläche als unbebaute Freifläche für den Menschen und seine Erholung wird nach einer Bebauung verloren gehen, obwohl die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung selbst nicht zugänglich war.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen. Die Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftleitbahn wird zumindest teilweise verloren gehen bzw. eingeschränkt. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten.

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens werden zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen führen.

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern: Das durch die landwirtschaftliche Nutzfläche und die randlichen Gehölze (Knicks, Strauch- Baumhecken) geprägte Landschaftsbild wird in ein baulich geprägtes Stadtbild mit Wohnbebauung umgewandelt.

Durch die Errichtung von Wohnungen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastung der benachbarten Bebauung durch Lärm oder Luftschadstoffe kommen. Die geplante Wohnbebauung könnte jedoch selbst durch Straßenverkehrs- und Sportlärm belastet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt nicht ändern.

## **6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern.

Folgende Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu vermeiden bzw. zu verringern: Erhaltung von Gehölzen (insbesondere der vorhandenen Knicks), Durchführung von erforderlichen Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Nistkästen, Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die Baugebiete (Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher, Dach-, Wand- und Tiefgaragenbegrünung) sowie Schaffung von Ersatz bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen. Die genannten Begrünungsmaßnahmen können außerdem zu einer Verminderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima beitragen.

Zudem ist durch eine entsprechende Stellung der Gebäudekörper eine gute Durchlüftung und eine Verbesserung des Lärmschutzes zu gewährleisten.

Außerdem sind geeignete Festsetzungen zu treffen, um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so weit wie möglich zu vermindern, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind. Dies können folgende Maßnahmen sein: Minimierung der Bodenversiegelung, Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Fahrwegen und Stellplätzen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen, um die Einleitung in Siele möglichst zu vermeiden und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Einrichtung von Mulden bzw. Rigolen gemindert werden. Auch durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen kann der Oberflächenabfluss vermindert werden. Dadurch kann auch verhindert werden, dass es durch die Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen des Lokalklimas kommt.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)**

Die für zusätzlichen Wohnungsbau vorgesehene Fläche grenzt im Osten, nur getrennt vom an dieser Stelle schmalen Tegelsberg-Grünzug, an ein bereits bestehendes Wohnquartier an. Südlich der Straße Poppenbütteler Weg liegt eine gewerblich genutzte Fläche. Auf Grund der guten Erschließung und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur sowie vor dem Hintergrund des großen Bedarfes an Wohnbauflächen sollten andere Nutzungen, wie zum Beispiel Gewerbe, an diesem Standort nicht realisiert werden.

Die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches wird lediglich bestandsgemäß als Wohnbaufläche dargestellt, eine Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen.

Im Laufe des gleichzeitig zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplans Hummelsbüttel 28, der den Bereich westlich des Tegelsberg Grünzuges umfasst, wurden verschiedene Varianten geprüft. Die gewählte Variante ermöglicht die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zu vorhandenen Gehölzen und gewährleistet eine gute Durchlüftung des neuen und der umliegenden Quartiere.

## **6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Informationen liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

## **6.8 Maßnahmen zur Überwachung**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie weiterer untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

## **6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesene westliche Änderungsbereich soll zukünftig im Wesentlichen für Wohnungsbau genutzt werden. Dadurch werden sich negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern bzw. auszugleichen. Im als „Grünflächen“ ausgewiesenen östlichen Änderungsbereich ist bereits Bestandsbebauung vorhanden. Durch die Änderung der Darstellung in „Wohnbauflächen“ sind hier keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **7 Abwägungsergebnis**

Durch die Realisierung der Planung wird es einerseits zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen.

Die Errichtung von Wohngebäuden wird andererseits zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Aufgrund der Lage der Fläche am Rande eines bereits vorhandenen Wohnquartiers, der guten ÖPNV-Anbindung, der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen und der guten Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten bietet sich das Plangebiet besonders gut als Wohnstandort an. Im Zuge der neuen Wohnbebauung soll zudem die lokale Infrastruktur optimal genutzt und in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.