



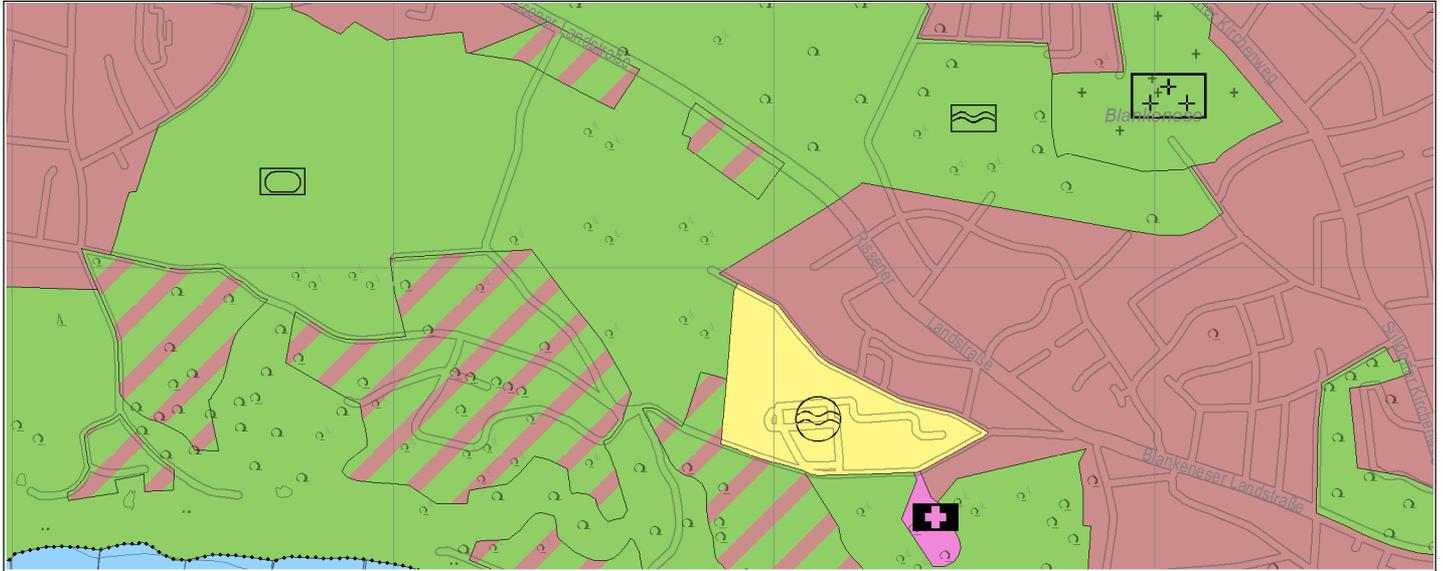
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

185. Flächennutzungsplanänderung (F03/21)

M 1 : 20 000

Wohnen am Björnsonweg in Blankenese

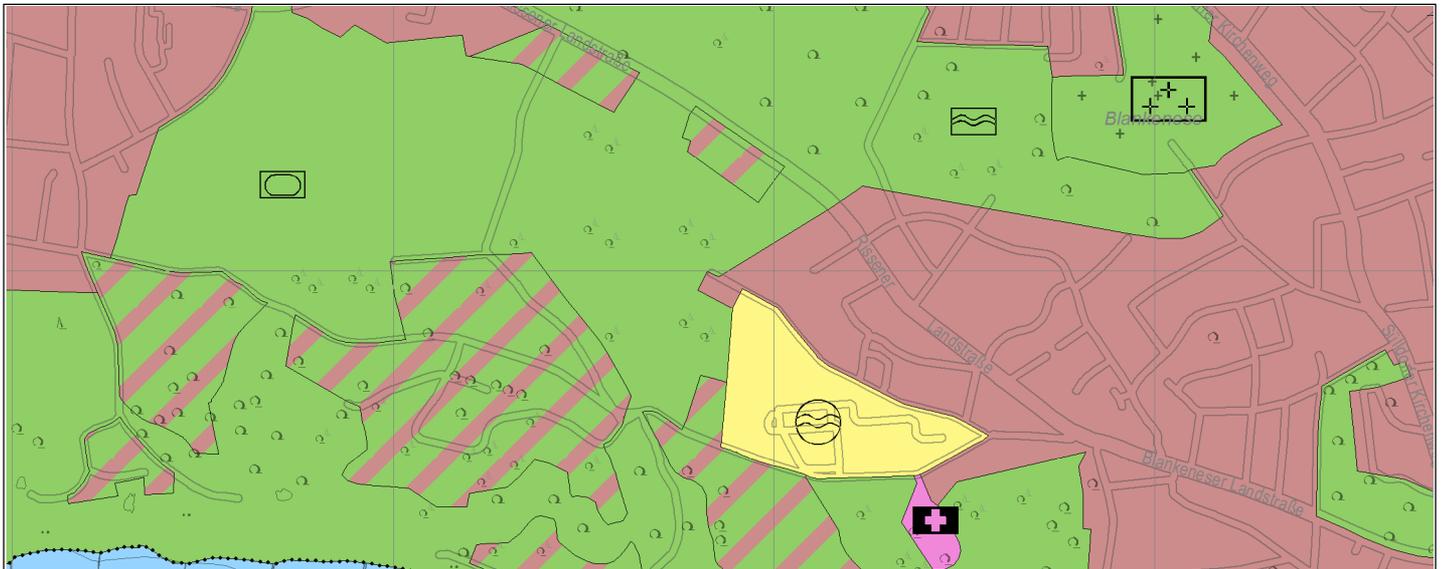
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertfünfundachtzigste Änderung
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg
– Wohnen am Björnsonweg in Blankenese –**

Vom 22. Januar 2025

(HmbGVBl. S. 210)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird für den Geltungsbereich südlich des Björnsonwegs im Stadtteil Blankenese (F03/21 – Bezirk Altona, Ortsteil 223) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim

Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. 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 der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

**Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans
– Wohnen am Björnsonweg in Blankenese –**

1. Anlass und Ziel der Planung

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 Wohnungsbau in bereits erschlossenen Lagen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden auf einer schon bisher baulich genutzten Fläche geschaffen.

Der Änderungsbereich liegt in Blankenese im Bezirk Altona am Björnsonweg.

Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. Dadurch ist sowohl die verkehrliche Erschließung über das vorhandene Straßennetz als auch die Anbindung an die bereits bestehende soziale Infrastruktur und den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 185. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F03/21 vom 17. November 2021 (Amtl. Anz. S. 2025) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Blankenese 52 und die zwei öffentlichen Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Juli 2021, 23. August 2022 und 20. Dezember 2022 (Amtl. Anz. 2021 S. 1260, 2022 S. 1248, 2022 S. 1960) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg als „Grünflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ dargestellt.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Wohnbauflächen“ anstelle von „Grünflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau am Björnsonweg geschaffen. Die Wohn-

baufäche grenzt an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an. Sie liegt ca. zwei Kilometer vom Schnellbahnhalteteilpunkt Blankenese und damit auch vom Blankeneser Zentrum und den dort vorhandenen Kultur- und Bildungseinrichtungen entfernt und wird durch die Bushaltestelle Anne-Frank-Straße (Linie 189, Entfernung ca. 600 Meter) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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

Die bisherige Darstellung von „Grünflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und -festen Abfallstoffen“, wird in „Wohnbauflächen“ geändert, um die Errichtung von Wohnungen zu ermöglichen. Im Übrigen siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung. Der Umfang der Änderung beträgt ca. 0,6 ha.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

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

- Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen, bei Neuplanungen Schaffung von Gartenflächen bzw. privat nutzbaren Freiflächen.
- Erhalt und Schaffung zusammenhängender Freiflächen.
- Erhaltung und Rückgewinnung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente.
- Gestaltung von Siedlungsändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum.
- Sicherung und Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen von unbebauten Teilflächen durch Reduzierung der Versiegelung.
- Sicherung des Wasserhaushaltes u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser.
- Sicherung der natürlichen Ausprägung des Bodens und des Wasserhaushaltes der durch oberflächennahes Grundwasser/Stauwasser geprägten Standorte, insbesondere ihrer Funktion für die (Groß-)Vegetation und den Wasserhaushalt anschließender Flächen.
- Erhalt und Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände.

Die nachfolgende Tabelle stellt die in weiteren Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Mensch (Lärm)	§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB, 16. BImSchV	Ggf. Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Luft	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, BImSchG, Luftreinhalteplan Hamburg 2017 • Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	
Klima	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Stadtklimaanalyse Hamburg 2017 • Luftaustausch erhalten, Vernetzen mit benachbarten Grünflächen HmbKliSchG • Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB, • Vorrang der Innenentwicklung	Umsetzung der Zielvorgabe
Boden	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) • Sicherung der Bodenfunktionen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 a) BauGB,	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg <ul style="list-style-type: none"> • Dezentrales Regenwasser-management 	
Pflanzen und Tiere	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, BNatSchG, HmbBNatSchAG <ul style="list-style-type: none"> • Schutzwürdige Arten und Biotope 	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Landschaft 	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Kulturgüter	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Denkmalschutzgesetz <ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Bau- / Bodendenkmale 	keine Auswirkungen

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit bereits durch ein Studierendenwohnheim und später durch eine Unterkunft für Geflüchtete und Asylbewerbende baulich genutzt. Der Bodenversiegelungsgrad wird entsprechend mit 70-80 % angegeben. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wald umgeben. Im Änderungsgebiet selbst sind Gehölze, die einen Lebensraum für Tiere darstellen können, lediglich in den Randbereichen vorhanden.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Auf Grund der Lage am Siedlungsrand ist die bioklimatische Situation des Siedlungsraumes als sehr günstig anzusehen.

Auf Grund der Versiegelung sind die Bodenfunktionen entsprechend beeinträchtigt und es kommen im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Böden vor. Die angrenzenden Flächen sind allerdings laut Fachplan Schutzwürdige Böden als „Historische Wald bzw. Wiese/Weide-Flächen“ eingestuft.

Der Änderungsbereich grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an und liegt in der geplanten Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes Bausberg.

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

Es sind kaum Belastungen durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe vorhanden.

Im Änderungsbereich gibt es keine Wasserflächen. Altlasten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es gibt im Änderungsbereich ferner keine schützenswerten Kulturgüter.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet nicht ändern. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans („Grünflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“) würden

bestehen bleiben und der Bebauungsplan Blankenese 52 könnte nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die veränderte Darstellung des Flächennutzungsplans von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 52 ermöglicht. Das durch diesen Bebauungsplan verfolgte planerische Ziel ist es, den Bau von Wohnungen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Blankenese 52 wurde nach erfolgter Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des Stadtentwicklungsausschusses auf der Grundlage von § 8 Absatz 3 BauGB bereits per Verordnung am 16. März 2023 festgestellt (HmbGVBl. Nr. 13 S. 119) und ist am 29. März 2023 in Kraft getreten.

Durch die Errichtung von Wohnungen wird sich der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich gegenüber dem Bestand kaum verändern. Entsprechend ergeben sich nur unwesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Auch auf die übrigen Schutzgüter hätte die Durchführung der Planung keine oder nur unwesentliche praktische Auswirkungen, wenn die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen des Plangebiets und damit die Lebensräume von Pflanzen und Tieren erhalten werden. Planerisch hätte die Durchführung der Planung allerdings erhebliche Auswirkungen, da die vorgesehene Bebauung auf einer bisher im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als „Grünflächen“ dargestellten Fläche erfolgen soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplans war die Voraussetzung für die Aufstellung des bereits festgestellten Bebauungsplans Blankenese 52, durch den der Wohnstandort im Änderungsbereich dauerhaft gesichert wird. Auf Grund eines abgeschlossenen Vergleichs hätten ansonsten die dort vorhandenen Unterkunftsgebäude nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung vollständig zurückgebaut werden müssen und die Fläche hätte aufgeforstet werden müssen. Somit wäre ein dringend benötigter Wohnstandort verloren gegangen.

Durch die Realisierung der Planung werden sich kaum Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild ergeben,

denn zwischen der Straße Björnsonweg und dem Baugebiet befindet sich ein Grünstreifen, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden sollte und der dann als Sichtschutz dienen und dazu beitragen kann, dass der Waldcharakter erhalten wird.

Die Realisierung der Planung wird auch keine Auswirkungen auf das Klima haben.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen auf Grund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

Durch die Realisierung der Planung wird sich die Belastung der angrenzenden Nutzungen durch Straßenverkehrslärm und Luftschadstoffe sowie Lichtemissionen nicht wesentlich erhöhen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch Maßnahmen wie die Sicherstellung einer guten Durchlüftung, die Erhöhung des Vegetationsanteils, den Erhalt von Freiflächen, die Entsiegelung und gegebenenfalls Begrünung von Innenhöfen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung kann die kleinklimatische Situation im Änderungsbereich verbessert werden.

Durch die Erhaltung von Gehölzen und die Anpflanzung von Bäumen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Die genannten Maßnahmen können auch einen positiven Einfluss auf das zukünftige Stadt- und Landschaftsbild haben.

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

Verwendung von fledermausfreundlichen Außenbeleuchtungen, Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken, Festsetzung von Anpflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet.

Zur Minderung von Auswirkungen, die durch den hohen Versiegelungsgrad verursacht werden, können folgende Maßnahmen dienen: Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets. Hierzu kann auch die Herstellung von wasserdurchlässigen Gehwegen und Stellplatzflächen dienen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung sollten Gebäudeanordnungen, bauliche Dichten und Geschossigkeiten festgesetzt werden, die geeignet sind, die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen.

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

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich grenzt an eine vorhandene Bebauung an und ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Er ist daher für eine Wohnbebauung geeignet.

6.7 Zusätzliche Angaben

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und wurde für einzelne Schutzgüter erweitert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor, die für den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans relevant wären.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen aus regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie z.B. topografischen Karten und Luftbildern, insbesondere Umweltinformationen aus Web-Portalen herangezogen.

Quellen:

- Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg – Stadtklimaanalyse Hamburg 2017,
- Versiegelungskarte 2019 (Geoportal Hamburg),
- Lärmkarten Hamburg 2017 (Geoportal Hamburg),
- Fachplan Schutzwürdige Böden 2017 (Geoportal Hamburg),
- Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie weiterer gesetzlicher und untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

7. Abwägungsergebnis

Durch die Planung wird es gegenüber dem Bestand zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern kommen. Die Errichtung von Wohngebäuden wird zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Vor diesem Hintergrund werden die verbleibenden geringen Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.