

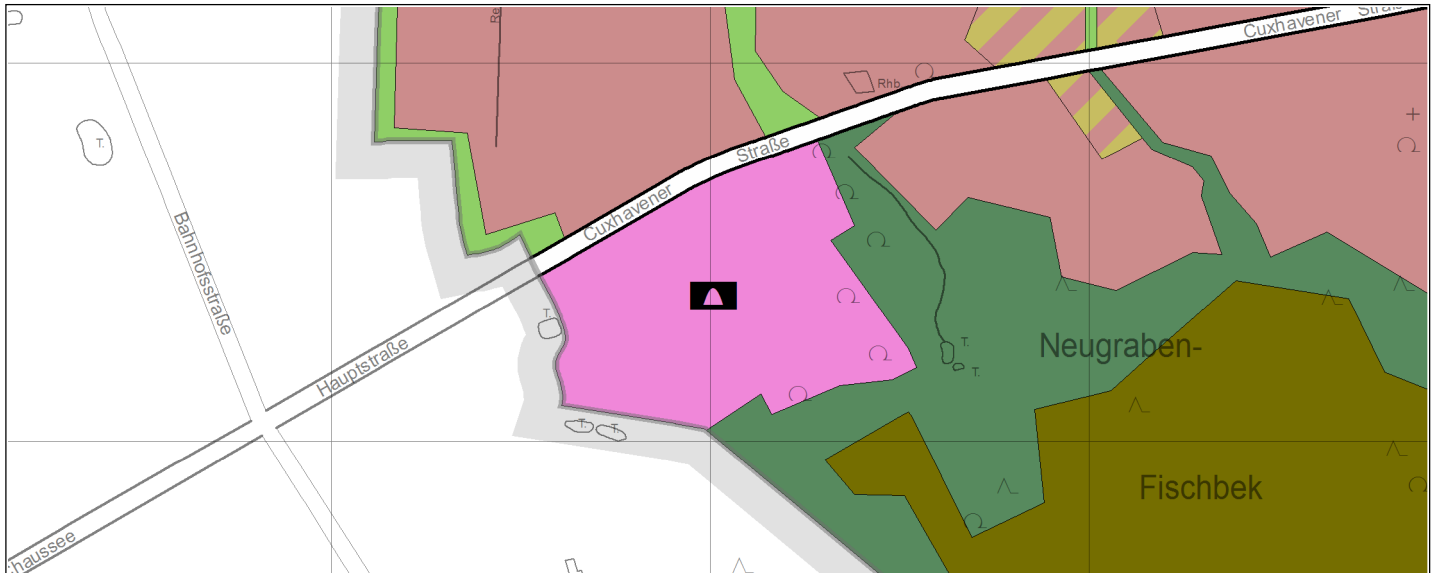


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

143. Flächennutzungsplanänderung (F02/14)
Wohnbauflächen und Freiflächen südlich
Cuxhavener Straße in Neugraben-Fischbek

M 1 : 20 000

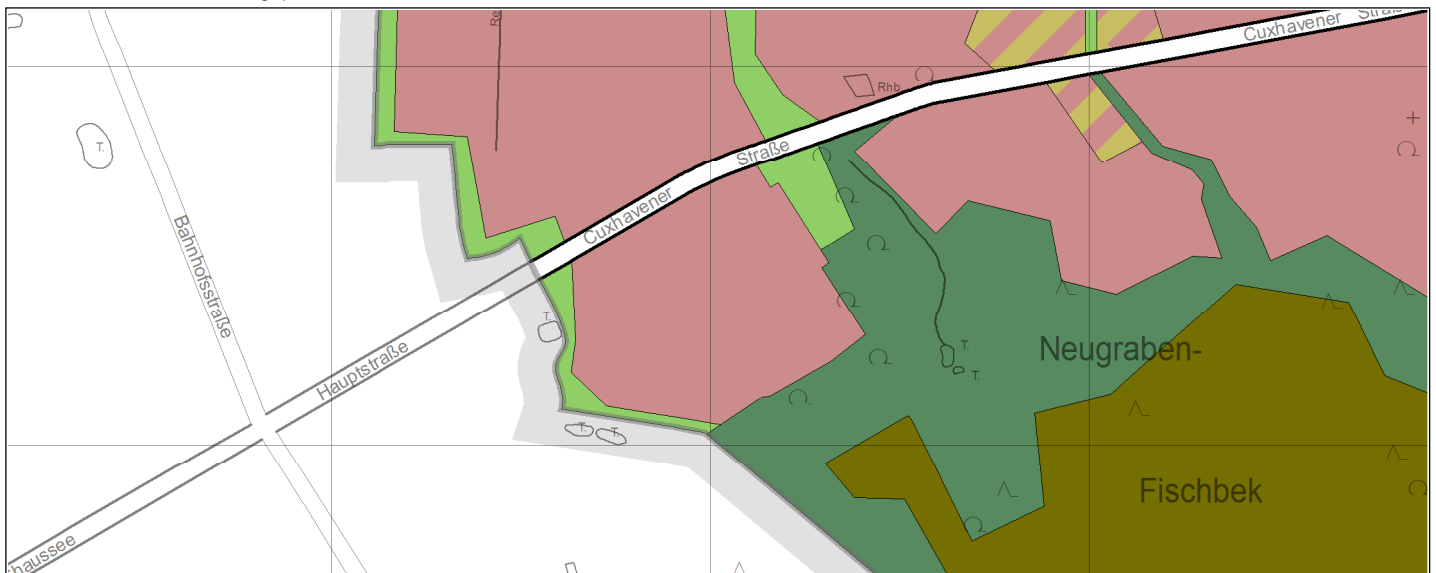
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertdreiundvierzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 13. Februar 2015

(HmbGVBl. S. 33)

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 im Geltungsbereich südlich der Cuxhavener Straße/B 73 an der Landesgrenze zu Niedersachsen geändert. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Röttiger-Kaserne südlich der Cuxhavener Straße in Neugraben-Fischbek (F02/14 – Bezirk Harburg, Ortsteil 715).

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), 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 örtlich zuständigen 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 Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Wohnbauflächen und Freiflächen südlich Cuxhavener Straße
in Neugraben-Fischbek)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertdreiundvierzigsten 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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F02/14 vom 12. Mai 2014 (Amtl. Anz. S. 933) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 5. November 2009 und 12. Mai 2014 (Amtl. Anz. 2009 S. 2111, 2014 S. 933) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Neugraben-Fischbek „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ dar. Die Cuxhavener Straße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich die Milieus „Öffentliche Einrichtung“ für die Kasernenfläche und „Wald“ für den Bereich zur Landesgrenze sowie für den Übergang zum Natur-

schutzgebiet dar. Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist als Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ mit der Milieübergreifenden Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt. Im Änderungsbereich verläuft an der östlichen und südlichen Grenze eine Landschaftsachse. Die Cuxhavener Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Entlang der Cuxhavener Straße ist die Milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt und im Bereich der Landesgrenze verläuft eine „Grüne Wegeverbindung“. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Unmittelbar südlich ist die Grenze des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide dargestellt. Die Grenze des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide ist ebenfalls mit der Abgrenzung als „Natura 2000“ Gebiet dargestellt.

Für das Plangebiet stellt die Karte Arten- und Biotopschutz die Biotopentwicklungsräume 13b „Gemeinbedarfsflächen“ für das Kasernengelände und 8a „Naturnahe Laubwälder“ für den Bereich an der Landesgrenze dar. Die Cuxhavener Straße ist als Biotopentwicklungsräume 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Der Sportplatz ist als Biotopentwicklungsräume 10e „Sonstige Grünanlage“ sowie der südlich anschließende Bereich als 8c „Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte“ dargestellt. Die östlich und westlich angrenzenden Waldflächen sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, südlich des Plangebietes ist die Grenze des vorhandenen Naturschutzgebietes Fischbeker Heide dargestellt. Die

Grenze des Naturschutzgebietes ist zusätzlich als Abgrenzung des „Natura 2000“ Gebietes dargestellt.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die ehemalige Röttiger-Kaserne und der auf niedersächsischer Seite liegende Standortübungsplatz Fischbeker Heide sind im März 2004 von der Bundeswehr geräumt worden und stehen seitdem für zivile Nutzungen zur Verfügung. Die Umwandlung von bisher militärisch in künftig zivil genutzte Bereiche stellt ein Flächenrecycling dar, welches insbesondere unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Inanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen ist. Aus diesem Grunde und unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfs in Hamburg soll der überwiegende Anteil der zur Verfügung stehenden Flächen der ehemaligen Röttiger-Kaserne künftig für den Wohnungsbau genutzt werden. Ziel ist es, hier einen attraktiven Standort mit einem großen Anteil an Flächen für eigentumsbezogene Wohnformen im Grünen zu entwickeln, um so der Abwanderung junger Familien in das Umland entgegenzuwirken.

Vorherige Funktionspläne wurden überarbeitet und nunmehr ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für die weiteren Planungen dient. Das Konzept sieht mindestens 800 Wohneinheiten in gemischten Bauformen vor. Zur Cuxhavener Straße hin ist Geschosswohnungsbau vorgesehen; im rückwärtigen Teil überwiegen gartenbezogene Wohnformen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Quartiersbezogene Versorgungsangebote werden ebenfalls ermöglicht. Grün- und Freizeitflächen auf dem Areal werden gesichert und entwickelt. Etwa ein Viertel des ehemaligen Kasernenareals steht künftig nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung und wird zu Grünflächen und Wald.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Neuentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Flächennutzungsplan werden daher „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ in „Wohnbauflächen“, „Grünflächen“ und „Wald“ geändert. Das Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ entfällt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 48 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort-alternativen)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um das einzige größere Konversionsprojekt im Hamburger Süden. Es werden somit große ehemals baulich genutzte Bereiche einer geänderten baulichen Nutzung zugeführt. Damit wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine anderweitige Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche verhindert. Der Bereich der ehemaligen Röttiger-Kaserne bildet das zweitgrößte zusammenhängende Wohnungsbaupotenzial im Hamburger Süden und ist damit ein wichtiger Bestandteil der Wohnbauflächenentwicklung in Hamburg. Das Plangebiet ist über die Cuxhavener Straße gut erschlossen und verfügt bereits über eine landschaftlich außergewöhnlich attraktive Einbindung. Es kann daher an diesem Standort ein Wohngebiet direkt angrenzend an ein Naherholungsgebiet mit einem großen Anteil an Flächen für eigentumsbezogene Wohnformen entwickelt werden, um so auch für junge Familien ein attraktives Wohnangebot zu bieten und einer Abwanderung in das Umland entgegenzuwirken. Alternative Flächen im Hinblick auf Lage und Attraktivität sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Cuxhavener Straße (Bundesstraße B 73) im Stadtteil Neugraben-Fischbek an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ (ca. 48,0 ha) soll in „Wohnbauflächen“ (ca. 36,8 ha) sowie in „Grünflächen“ (ca. 3,7 ha) und „Wald“ (ca. 7,5 ha) geändert werden.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich und wurde jeweils schutzgutbezogen erweitert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ wurde auf Grund einer entsprechenden Entscheidung des Bundesministeriums der Verteidigung aufgegeben, die Nullvariante scheidet als zukünftige Nutzung aus. Ohne Planänderung bliebe die gegenwärtige Brache bestehen. Die geplante Änderung bildet die Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen ab (Flächenkonversion). Hierfür gibt es keine Standortalternativen.

2005 wurde ein Masterplan für den früheren Bundeswehrstandort erarbeitet. Der Kasernenbereich war anschließend Bestandteil der „Architekturolympiade 2006“. Dabei sind für das Gebiet Nutzungsalternativen erarbeitet und bewertet worden – auch in Hinblick auf die Umweltbelange. Dazu gehörte auch eine Variante mit einer Darstellung „Gewerblicher Bauflächen“ an der Bundesstraße B 73. Sie wurde zugunsten der Möglichkeit, hier Geschosswohnungsbau zu errichten, nicht weiter verfolgt, wodurch auch Lärmkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden.

Im Ergebnis sollen, wegen der Nachfragesituation im Hamburger Raum, im Flächennutzungsplan vorrangig Wohnbauflächen dargestellt werden. Diese beinhalten auch Möglichkeiten für Wohnfolgenutzungen (z.B. Einkaufen, Kinderbetreuung). Durch die Darstellung bestehender Grün- und Waldflächen werden diese als Freizeit- und Erholungsflächen bzw. als Puffer zum angrenzenden Naturschutzgebiet Fischbeker Heide gesichert.

6.3 Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Cuxhavener Straße (Bundesstraße B 73) vorbelastet. In deren unmittelbarem Nahbereich ist auch die Luftqualität beeinträchtigt. Auf Grund der Lage am Stadtrand mit angrenzenden Wald- und Grünflächen besteht ansonsten eine günstige lufthygienische und lokalklimatische Situation.

Generell weist die geplante Wohnnutzung keine wesentlich anderen Wirkungen auf die Schutzgüter auf als die vormalige Kasernennutzung. Eventuelle Auswirkungen werden durch das geplante Konzept und Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen. Nennenswerte Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Lärmtechnische Untersuchungen zeigen, dass entlang der Cuxhavener Straße die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1063), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) für Wohngebiete überschritten werden. Zusätzliche Auswirkungen durch Lärm auf die geplante Wohnnutzung können durch Sport- und Freizeitnutzungen

auf den geplanten Grün- und Freiflächen entstehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und zur Minderung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte nach der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) sind nicht erforderlich.

6.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Auf Grund des überwiegend sandigen Unterbodens weist die Fläche potenziell eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf, es besteht dabei eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge. Der hohe Versiegelungsgrad des Kasernengeländes hat die Grundwasserneubildung bislang eingeschränkt. Das Plangebiet ist durch umfangreiche Geländemodellierungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) in Bezug auf die Schutzgüter stark vorbelastet. Die Böden wurden zudem lokal durch Schadstoffe verunreinigt. Des Weiteren besteht für das Kasernengelände ein Bombenblindgängerverdacht. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan führt die Verkleinerung der bebaubaren Flächen um ca. 11,2 ha zu einer Verbesserung für die Schutzgüter. Das geplante Konzept führt durch eine überwiegend lockere Bebauung und die Erhaltung größerer Freiflächen zu einer geringeren Versiegelung als im Bestand. Zudem ist ein Entwässerungskonzept mit umfangreichen Flächen zur Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone geplant. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus.

Im Zuge der Flächenherrichtung für die Neubebauung ist mit dem Rückbau von Gebäuden, unterirdischen Anlagen sowie durch die gegebenenfalls notwendige Kampfmittelräumung zugleich eine Beseitigung von Bodenverunreinigungen verbunden. Diese Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Umweltzustandes bei. Eine Kennzeichnung des gesamten ehemaligen Kasernengrundstücks als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen nach § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB belastet ist, ist daher nicht erforderlich. Sofern für einzelne Teilflächen noch Altlasten bestehen, sind diese im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

6.3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung 2004 ist das ehemalige Kasernengelände brachgefallen. In großen Bereichen wurden Gebäude und unterirdische Anlagen bereits zurückgebaut, was zum Teil zu einem Verlust von Biotopstrukturen führte. Auf den ungenutzten Flächen haben sich einheimische Tier- und Pflanzenarten angesiedelt. Im Plangebiet sind mehrere streng geschützte Tierarten sowie auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hamburg geführte Vogelarten kartiert worden. Auf den Trockenrasenflächen ist eine vom Aussterben bedrohte Heuschreckenart gefunden worden. Neben Pionierarten sind auch geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus ist im Plangebiet älterer Baumbestand vorhanden. Südlich und östlich grenzt an das Plangebiet das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide an, das zugleich ein Flora-Fauna-Habitat (FFH) ist. Auf Grund der Lage am Geestrand weist das Plangebiet eine Reliefsituation mit deutlichem Gefälle nach Norden auf, das durch Terrassierungen aber überformt ist.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es zu einer Verringerung der bebaubaren Flächen um ca. 11,2 ha, bestehende Grünflächen und Waldareale werden gesichert. Dies ist in Bezug auf die

Schutzgüter positiv zu bewerten. Die Darstellung von Wohnbauflächen anstelle von Flächen für die Landesverteidigung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Nennenswerte Auswirkungen auf angrenzende, naturnahe Flächen – insbesondere das FFH-Gebiet Fischbeker Heide – sind nicht zu erwarten.

Gegenüber dem Bestand kann es hingegen zu erheblichen negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebiets sowie auf das angrenzende FFH-Gebiet kommen. Diese Auswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird durch die Neuanlage einer Wohnsiedlung gegenüber dem ungenutzten Militärgelände insgesamt stark verändert. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände werden jedoch insbesondere im Übergangsbereich zur Umgebung erhalten, was sich in der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspiegelt. Die bestehende Reliefsituation wird durch die Planung nicht wesentlich verändert.

6.3.4 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal (bronzezeitlicher Grabhügel). Die noch bestehenden Kasernengebäude an der Cuxhavener Straße sind nicht denkmalgeschützt. Für den Menschen hat das Plangebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung als Brachfläche keine Bedeutung und ist von außen nicht zugänglich. Im Umfeld ist eine Erholungsnutzung möglich.

Das Bodendenkmal und die bestehenden Gebäude sollen erhalten werden, die Änderung des Flächennutzungsplans steht dem nicht entgegen. Für den Menschen entstehen neue Wohnmöglichkeiten auf einem brachgefallenen Gelände. Dies ist die maßgebliche positive Auswirkung der Planänderung. Bestehende Wald- und Grünflächen, die bislang nicht zugänglich sind, werden planerisch gesichert und ermöglichen damit zukünftige Freizeit- und Erholungsnutzungen.

6.4 Überwachung (Monitoring)

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

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Anstelle der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ (ca. 48,0 ha) sollen künftig „Wohnbauflächen“ (ca. 36,8 ha) sowie „Grünflächen“ und „Wald“ (zusammen ca. 11,2 ha) dargestellt werden. Zur Nachnutzung der brachgefallenen Bundeswehrkasernen für Wohnungsbau bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen.

Mit der Planänderung werden bereits bebaute Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Dadurch wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen eine Inanspruchnahme unbauter Bereiche verhindert. Zudem werden gegenüber der bisherigen Planung ca. 11,2 ha mehr als Freiflächen dargestellt. Dies ist für die Umweltschutzgüter positiv zu bewerten.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind von der geänderten Plandarstellung nicht betroffen. Lärmbelastungen, die sich

auf die geplante Wohnbebauung auswirken, können durch geeignete Maßnahmen gemindert werden, um so gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Für die Schutzgüter Wasser und Boden ergeben sich auf Grund des geringeren Versiegelungsgrads, der Möglichkeit zur Regenwasserversickerung und der Sanierung belasteter Böden im Zuge des Rückbaus bestehender Gebäude positive Auswirkungen.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft sind von der geänderten Plandarstellung im Vergleich zum bisherigen Flächennutzungsplan nicht nennenswert betroffen. Gegenüber dem Bestand kommt es hingegen für Tiere und Pflanzen zu erheblichen Auswirkungen, da u.a. die Lebensräume von streng geschützten Tierarten zerstört werden. Zur Minderung und zum Ausgleich müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Mögliche Auswirkungen der Planänderung auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden planungsrechtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Ausweisungen vermieden. Für den Menschen entstehen neue Wohnmöglichkeiten sowie neue Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. **Abwägungsergebnis**

Die Darstellung von „Wohnbauflächen“ bereitet die Konversion des Areals der ehemaligen Röttiger-Kaserne planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vor. Mit der Konversion des Kasernenareals werden große ehemals baulich genutzte Bereiche einer geänderten baulichen Nutzung zugeführt. Damit wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine entsprechende Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche verhindert. In der weiteren Planung wird es auch zu einer Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen auf dem ehemaligen Kasernenareal kommen. Mit der Entwicklung des Plangebietes sollen Flächen für ein attraktives Wohnungsangebot angeboten werden und damit ein wichtiger Beitrag für die Wohnbauflächenentwicklung im Süden Hamburgs geleistet werden. Durch die Darstellung von „Grünflächen“ und „Wald“ auf etwa einem Viertel der bisherigen Kasernenfläche werden bedeutende Frei- und Grünflächen gesichert (z.B. als Pufferflächen zum Naturschutzgebiet) und die Grundlage für die Entwicklung von neuen Wege- und Erholungsflächen gegeben.