



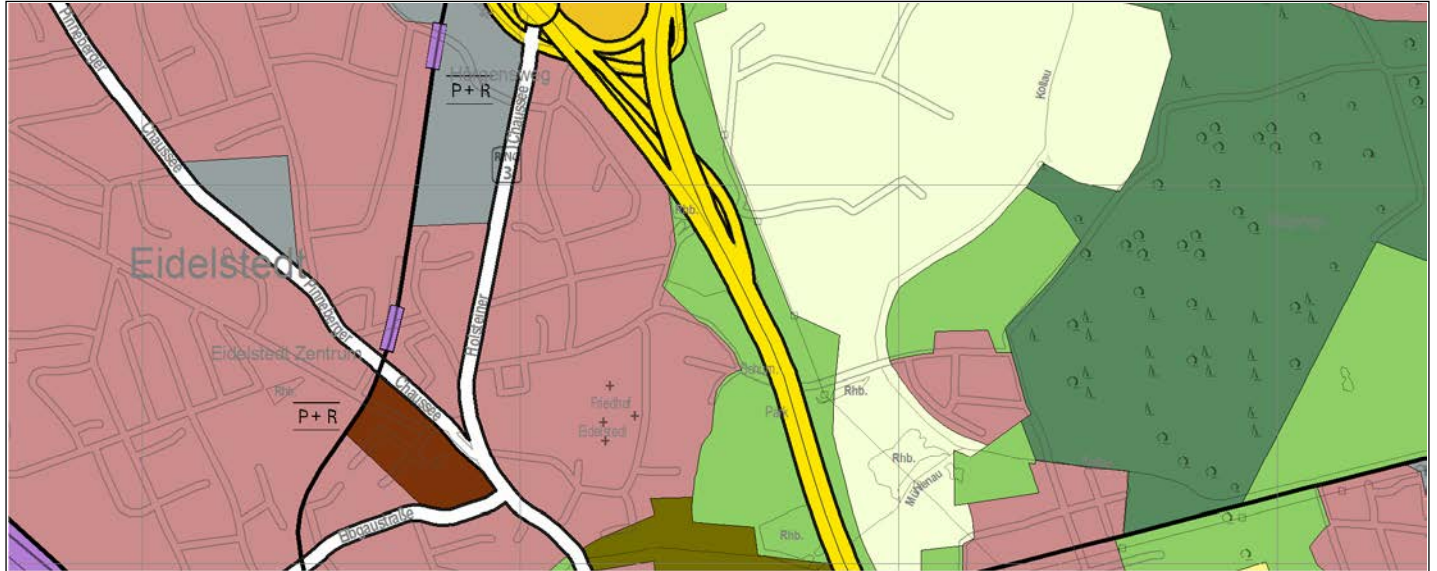
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

159. Flächennutzungsplanänderung (F04/16)

M 1 : 20 000

Wohnen am Duvenacker in Eidelstedt

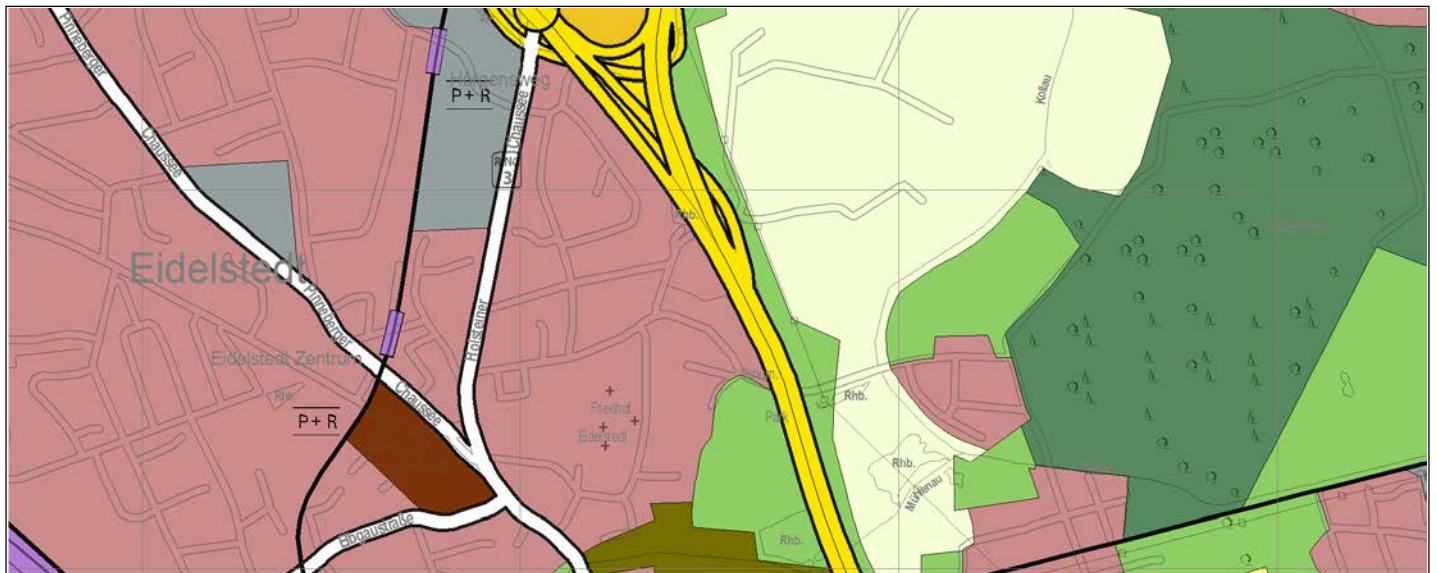
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# **Einhundertneunundfünfzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg**

– Wohnen am Duvenacker in Eidelstedt –

Vom 23. Oktober 2018

(HmbGVBl. S. 352)

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 geändert. Der Geltungsbereich wird im Osten und Nordosten von der Bundesautobahn A 7 mit dem nördlich anschließenden Autobahndreieck Hamburg-Nordwest, im Westen und Südwesten von der Straße Niendorfer Gehege sowie im Nordwesten von der Straße Duvenacker begrenzt. Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Eidelstedt (F04/16 – Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 320).

(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) werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier 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**

– Wohnen am Duvenacker in Eidelstedt –

### **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 der Fläche „Duvenacker“ geschaffen werden.

Der Änderungsbereich wird im Osten und Nordosten von der Bundesautobahn A 7 mit dem nördlich anschließenden Autobahndreieck Hamburg-Nordwest, im Westen und Südwesten von der Straße Niendorfer Gehege sowie im Nordwesten von der Straße Duvenacker begrenzt.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. Mit dem geplanten Wohnungsbau erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsbestandes. Dadurch ist sowohl die verkehrliche Erschließung über das vorhandene Straßennetz als auch die Anbindung an die bereits bestehende soziale Infrastruktur gewährleistet.

Das Zentrum Eidelstedt und der Schnellbahn-haltepunkt „Eidelstedt Zentrum“ der AKN sind ca. einen Kilometer entfernt.

### **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 (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F04/16 vom 11. April 2017 (Amtl. Anz. S. 717) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 75 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 22. März 2016 und 11. April 2017 (Amtl. Anz. 2016 S. 611, 2017 S. 781) stattgefunden.

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

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt heute im Änderungs-bereich „Grünflächen“ dar. Im Osten und Nordosten angrenzend an den Änderungsbereich verläuft die Bundesautobahn A 7, hervorgehoben als „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“.

Gemäß Beiblatt „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke“ liegt das Plangebiet in der vorgesehenen weiteren Schutzzone eines geplanten Wasserschutzgebiets.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Grünflächen“ zu „Wohnbauflächen“. Dabei erfolgt die Änderung im südlichen Teil bestandsgemäß, d.h. hier sind bereits Wohngebäude vorhanden. Im mittleren Bereich

befindet sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Hier sollen neue Wohnungen entstehen. Ein vorhandener Bolzplatz soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Im nördlichen Teil ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das aus systematischen Gründen auf Grund der geringen Größe in die Darstellung als „Wohnbauflächen“ einbezogen wird.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,5 ha.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen geschaffen werden. Die Darstellung von Wohnbauflächen entspricht der vorhandenen Vorprägung im Umfeld des Plangebiets, sodass es sich um eine Arrondierung der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans handelt.

Die Fläche ist Bestandteil des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms. Sie trägt durch den hier vorgesehenen Geschosswohnungsbau (ca. 100 Wohneinheiten) zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Hamburg und damit zur Umsetzung der Ziele des zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ bei.

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. Die Fläche „Duvenacker“ entspricht diesem Ziel in besonderem Maße. Es handelt sich um eine in Nachbarschaft zu bestehenden Quartieren gelegene Fläche, die nur ca. einen Kilometer vom Eidelstedter Zentrum entfernt ist. Sie wird durch zwei Bushaltestellen der Linie 181 an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Fläche liegt in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Eidelstedter Feldmark und Niendorfer Gehege östlich der Autobahn A 7) 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:

- Schaffung und Sicherung von zugeordneten Gartenflächen bzw. privat nutzbaren Freiflächen;
- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer, halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung;
- Erhaltung und Rückgewinnung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente;
- Erhalt und Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände;
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen;
- Umweltverträgliche Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen;

- Sicherung und Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen von un bebauten Teilflächen durch Reduzierung der Versiegelung;
- Sicherung des Wasserhaushalts u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser.

Der Änderungsbereich war vormals Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen. Der Landschaftsschutz wurde durch den Senatsbeschluss vom 19. April 2016 über die „Zehnte Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen“ aufgehoben (HmbGVBl. 2016 S. 184).

### 6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der vom Verkehr der Autobahn A 7 ausgeht. Zwischen dem Plangebiet und der A 7 verläuft ein 8 m hoher Lärmschutzwall. Auf Grund der Lage in der Nähe des Autobahndreiecks -Hamburg-Nordwest sind Auswirkungen auf die Luftqualität im Plangebiet nicht auszuschließen.

Auf Grund seiner Lage im Stadtraum hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die -Erholung und das Stadt- und Landschaftsbild. Die vorhandenen Straßenbäume insbesondere entlang der Straße Duvenacker tragen allerdings zur Gliederung und Belebung des Ortsbildes bei.

Neben den genannten Straßenbäumen setzt sich der Baum- und Gehölzbestand aus Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich der privaten Grünflächen sowie Beständen entlang der Autobahn zusammen. Im nördlichen Teil ist das Regen-wasserrückhaltebecken ebenfalls von Gehölzen umgeben. Das Plangebiet wird außerdem von einem Strauch-Baum-Knick durchzogen, der die bestehende Freifläche vom Spielplatz trennt und auch noch an der östlichen Seite der Straße Duvenacker entlang verläuft. Dieser Knickrest ist gesetzlich gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), geschützt. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sowie geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet ist ein verbreitetes, häufiges vorkommendes Tierartenspektrum zu erwarten, das an städtische Bedingungen angepasst ist. Der vorhandene Gehölzbestand kann als geeigneter Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für waldbewohnende Kleinsäugetiere und Wirbellose angesehen werden. Dies betrifft insbesondere den gesetzlich geschützten Knickrest, der einen Lebensraum für Insekten und hecken-brütende Vögel bietet.

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.

Die Grünflächen nördlich der vorhandenen Bebauung und die Gehölze haben insgesamt eine Funktion als Entlastungsraum für das Schutzgut Luft. In der „Stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm“ wird diesen Bereichen daher auch eine mittlere bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung beigemessen. Die bioklimatische Situation des Wohngebietes wird als günstig bezeichnet.

Der Versiegelungsgrad wird zwischen 0 % im derzeit unbebauten Teil und 50 % im Bereich der vorhandenen Bebauung im südlichen Teil angegeben.

Schutzwürdige Böden kommen im Änderungsbereich nicht vor. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen liegen ebenfalls nicht vor.

Durch das Plangebiet fließt der Duvenackergraben. Im nördlichen Teil befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Das Plangebiet befindet sich im geplanten Wasserschutzgebiet Eidelstedt/Stellingen.

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

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

Durch die Realisierung der Planung, d.h. durch den Bau von Wohnungen nördlich der vorhandenen Bebauung, wird sich 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 Verlust von Bäumen wird die Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu klein-klimatischen Veränderungen kommen; Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten.

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

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern. Das durch die Freifläche und die randlichen Gehölze geprägte Landschaftsbild wird in ein baulich geprägtes Stadtbild mit Geschosswohnungsbauten umgewandelt.

Durch die Errichtung von Wohnungen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe kommen. Die neue Bebauung wird allerdings näher an die -Autobahn heranrücken, sodass die Lärm- und Luftschadstoffbelastung hier höher sein kann als in dem vorhandenen Wohngebiet.

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 genannt werden: Erhaltung von Gehölzen (insbesondere der vorhandenen Knicks), Begrünung von Wänden und Dächern von Gebäuden, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von Bäumen. Durch eine entsprechende Stellung der Gebäudekörper kann sowohl eine gute Durchlüftung gewährleistet, als auch ein Schutz vor Lärmmissionen geschaffen werden. Durch eine entsprechende Anordnung der Wohn- und Schlafräume sowie besondere Fensterkonstruktionen kann eine weitere Verbesserung des Lärmschutzes gewährleistet werden. Weiter sollte die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets angestrebt werden. In diesem Zusammenhang sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu treffen.

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 an zwei Seiten an bereits bestehende Wohnquartiere an der Straße Niendorfer Gehege und am Reemstückenkamp an. Daher sollen andere Nutzungen, wie zum Beispiel Gewerbe, an diesem Standort nicht realisiert werden.

Im Laufe des gleichzeitig zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplans Eidelstedt 75, der den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung umfasst, wurden hinsichtlich der Anordnung der Gebäude verschiedene Varianten geprüft. Die gewählte Variante ermöglicht die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zu vorhandenen Gehölzen und zum Duvenackergraben sowie eine gute Durchlüftung des neuen Quartiers.

#### 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 fach-gesetzlichen 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

Die vorhandene Freifläche nördlich der vorhandenen Bebauung soll zukünftig 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.

### 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. Auf Grund der Lage der Fläche in einem bereits verdichteten Wohnquartier, der guten ÖPNV-Anbindung (Buslinie 181, AKN-Haltestelle), der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Eidelstedter Feldmark und Niendorfer Gehege östlich der Autobahn A 7) 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.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Plangebiet ist mit einem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben gem. § 1a Absatz 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel), vereinbar. Zudem entspricht der Standort der städtebaulichen Zielsetzung der Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB.

Der Belastung des Plangebiets durch Lärmmissionen kann durch bauliche Maßnahmen wie besondere Feneste-

rkonstruktionen und gegebenenfalls weitere Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.