



# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

160. Flächennutzungsplanänderung (F02/16)

M 1 : 20 000

Wohnen und Grün südlich Poppenbütteler Berg in Poppenbüttel

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertsechzigste Änderung  
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg  
– Wohnen und Grün südlich Poppenbütteler Berg in Poppenbüttel –**

**Vom 23. Oktober 2018**

(HmbGVBl. S. 353)

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 Straße Poppenbütteler Berg/östlich der Straße Ohlendieck, im Stadtteil Poppenbüttel (F02/16 – Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) 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) 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 diese 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 und Grün südlich Poppenbütteler Berg in Poppenbüttel)**

**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 südlich der Straße Poppenbütteler Berg/östlich der Straße Ohlendieck geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Erholungsflächen für die Wohnbevölkerung und naturnahe Flächen westlich der Mellingbek gesichert werden. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung der Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen auf dieser Fläche geschaffen.

Der Änderungsbereich wird im Westen durch die Straße Ohlendieck, im Süden durch den Kramer-Kray-Weg, im Norden durch die Straße Poppenbütteler Berg und im Osten durch den Grünzug beiderseits der Mellingbek begrenzt.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. Mit dem 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.

**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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F02/16 vom 12. Januar 2017 (Amtl. Anz. S. 317) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Poppenbüttel 43 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 2016 (Amtl. Anz. S. 95) und 12. Januar 2017 (Amtl. Anz. S. 800) stattgefunden.

**3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt bisher im Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Norden wird die Straße Poppenbütteler Berg als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

**4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 10,8 ha.

**5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten  
(Standortalternativen)**

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf der Fläche „Ohlendieck“ geschaffen werden. Die Wohnbaufläche grenzt im Westen an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an. Auch südlich befindet sich – durch einen Grünzug unterbrochen – eine weitere große Wohnbaufläche. Es handelt sich somit um eine Arrondierung der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans.

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 „Ohlendieck“ entspricht diesem Ziel in besonderem Maße. Es handelt sich um eine in Nachbarschaft zu bestehenden Quartieren gelegene Fläche, die nur ca. 1,5 Kilometer vom Alstertal-Einkaufszentrum entfernt ist. Sie wird durch die Bushaltestelle „Poppenbütteler Berg“ der Linie 176 an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Fläche liegt in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Kupferteich im Norden, Mellingbek-Grünzug östlich angrenzend, Hohenbucheenteiche, Hohenbuchenpark und Alsterlauf in wenigen hundert Metern Entfernung) 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 Weiterentwicklung typischer landwirtschaftlicher Kulturlandschaftsbilder;
- Sicherung und Entwicklung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und des Wasserhaushaltes;
- Fördern extensiv genutzter Grünlandflächen auf geeigneten Standorten;
- Fördern und Vernetzen natürlicher Lebensräume für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere (Knicks, Kleingewässer, Feldgehölze, Gräben, Bäume);
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum;
- Sicherung des Wasserhaushaltes u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser;
- Sicherung und Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen von unbebauten Teilflächen durch Reduzierung der Versiegelung.

### 6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der von den angrenzenden Straßen Ohlendieck und insbesondere Poppenbütteler Berg im Norden ausgeht.

Eine erhöhte Luftschadstoffbelastung ist auf Grund der Rahmenbedingungen wie Südwest-/Nordostausrichtung der Straße Poppenbütteler Berg, vorhandenes Verkehrsaufkommen und vorliegende Hintergrundbelastung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat als letzte verbliebene landwirtschaftliche Nutzfläche in einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft eine hohe Bedeutung für die Erholung und das Stadt- und Landschaftsbild. Bäume oder Strauchbestand sind im Plangebiet nur in den Randbereichen teilweise als Knicks und an der Straßenböschung entlang der Straße Poppenbütteler Berg vorhanden. Diese Gehölze stellen wichtige Tier- und Pflanzenlebensräume dar. Die Knicks sind die Relikte der ehemals landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

Die Ackerfläche ist als Brut- und Nahrungshabitat für bodenbrütende Vogelarten des intensiv genutzten stadtnahen Kulturlands sowie als Nahrungsgebiet für Brutvögel der benachbarten Gehölze und Wohnsiedlungen geeignet. Daneben erfüllt der Acker eine gewisse Funktion als Nahrungs- und Rastgebiet. Die Hecken- und Baumstrukturen stellen insbesondere geeignete Habitate für Gehölze bewohnende Vogelarten dar, die zur Nahrungssuche den angrenzenden Acker nutzen können. Sie sind weiterhin als Landlebensraum für weniger anspruchsvolle Amphibienarten geeignet. Auch können sich in ihnen Tagesverstecke und Sommerquartiere von Fledermäusen befinden. Baumhöhlen mit Potenzial als Wochenstube oder Winterquartier für Fledermäuse befinden sich am Südrand des Plangebietes in einer alten Eiche am Kramer-Kray-Weg.

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.

Das Plangebiet hat als Bestandteil der Poppenbüttel-Hummelsbütteler/Lemsahl-Mellingstedter Landschaftsachse 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. Durch das Plangebiet verläuft überdies eine Kaltluftleitbahn.

Der Versiegelungsgrad liegt auf der Ackerfläche bei 0 %, sodass die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen erfüllen können. Schutzwürdige Böden kommen im Änderungsbereich nicht vor. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen ebenfalls nicht vor.

Außer dem Fließgewässer Mellingbek sind im Plangebiet keine Wasserflächen 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 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 Gehölzen in den Randbereichen wird die Erholungsfunktion beeinträchtigen, die sich aber andererseits durch die verbesserte Zugänglichkeit des südlichen Grünzugs und des Talraums der Mellingbek in diesen Bereichen auch verbessern wird. Die Bedeutung der Ackerfläche für den Menschen und seine Erholung als unbebaute Freifläche und als Übergang von der angrenzenden Wohnbebauung zum Grünzug entlang der Mellingbek wird nach einer Bebauung verloren gehen, obwohl die Ackerfläche selbst auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung selbst nicht zugänglich war.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu kleinklima-

tischen Veränderungen kommen. Die Funktionen als Kaltluftstehungsgebiet und als Kaltluftleitbahn werden mindestens teilweise verloren gehen. 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 Ackerfläche 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.

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 eine gute Durchlüftung und eine 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)

Im Laufe des gleichzeitig zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplans Poppenbüttel 43 wurden hinsichtlich der Anordnung der Gebäude zwei Varianten geprüft. Die Varianten unterscheiden sich in den unterschiedlichen Gebäudelängen und -tiefen entlang der Straße Poppenbütteler Berg.

Da insbesondere keine deutlichen immissionstechnischen Nachteile gegen die Variante mit einer offeneren Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße sprachen, soll diese Variante im weiteren Verfahren verfolgt werden.

#### 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

Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll zukünftig knapp zur Hälfte 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 am Rande eines bereits vorhandenen Wohnquartiers, der guten ÖPNV-Anbindung (Buslinie 176), 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.

Der Belastung des Plangebiets durch Lärmimmissionen kann durch bauliche Maßnahmen begegnet werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.