



# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

164. Flächennutzungsplanänderung (F06/16)

M 1 : 20 000

Wohnen westlich Julius-Vosseler-Straße  
in Lokstedt und Stellingen

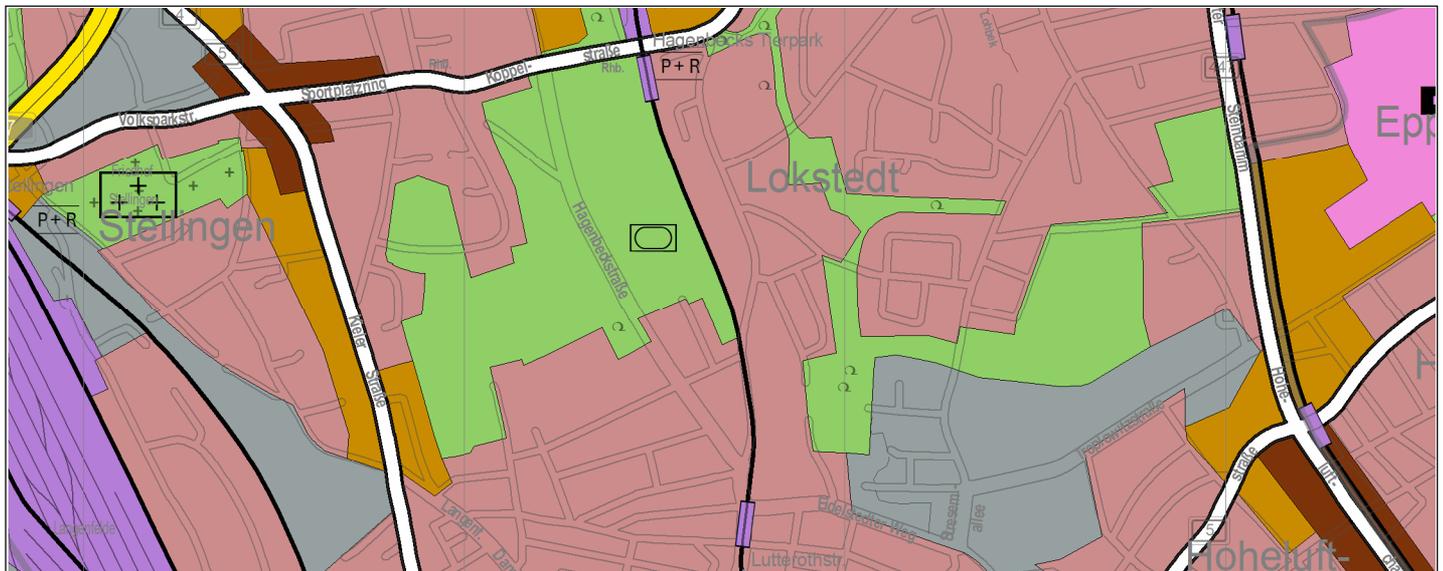
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertvierundsechzigste Änderung des Flächennutzungsplans  
für die Freie und Hansestadt Hamburg  
– Wohnen westlich Julius-Vosseler-Straße in Lokstedt und Stellingen –**

**Vom 28. Mai 2019**

(HmbGVBl. S. 183)

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 beiderseits der Trasse der U-Bahnlinie U2 zwischen den Straßen Julius-Vosseler-Straße und Lenzweg im Osten und Hagenbeckstraße im Westen in den Stadtteilen Lokstedt und Stellingen (F06/16 – Bezirk Eimsbüttel, Ortsteile 317 und 321) 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 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 westlich Julius-Vosseler-Straße in Lokstedt und Stellingen –

#### **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 eine dem Standort gerechte Wohnnutzung mit angemessener baulicher Dichte an der Julius-Vosseler-Straße geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Trasse der U-Bahnlinie U2 im Westen und den Straßen Julius-Vosseler-Straße und Lenzweg im Osten und Süden. Im Norden wird der Änderungsbereich durch eine vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Zusätzlich wird ein vorhandenes Wohngebiet, das sich westlich der U-Bahntrasse befindet, in den Änderungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt und gleichzeitig in der Nähe qualitativ hochwertiger Freiräume (Stadtpark Eimsbüttel) liegt. 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. Gleichzeitig kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt und so in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-nahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen. So liegt der Änderungsbereich in den Einzugsbereichen der U-Bahn-Haltestellen Hagenbecks Tierpark und Lutterothstraße sowie der Bushaltestelle Julius-Vosseler-Straße.

#### **2. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der 164. 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 F06/16 vom 15. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 1006) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Lokstedt 65/Stellingen 68 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Mai 2016 und 15. Juni 2017 (Amtl. Anz. 2016 S. 951, 2017 S. 1006) stattgefunden.

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

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt im Änderungsbereich „Grünflächen“ dar. Der östliche Teil des Änderungsbereichs grenzt an eine Schnellbahntrasse an, die den Änderungsbereich im Süden auf einer Länge von ca. 50 m durchquert.

Gemäß Beiblatt „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ liegt das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

#### 4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

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

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,3 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 östlich der Schnellbahntrasse gelegene Teilfläche des Änderungsbereichs ist Bestandteil des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms. Sie trägt durch den hier vorgesehenen Geschosswohnungsbau (ca. 200 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 des Änderungsbereichs entspricht diesem Ziel in besonderem Maße. Es handelt sich um eine in Nachbarschaft zu bestehenden Quartieren gelegene Fläche, die nur ca. einen Kilometer vom Zentrum an der Osterstraße entfernt ist. Sie wird durch eine Bushaltestelle der Linie 181 sowie zwei Haltestellen der U-Bahnlinie U2 an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden und verfügt über eine gute Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten.

Der derzeit durch Kleingärten genutzte Teil des Änderungsbereichs wird bereits seit dem Wohnungsbauprogramm 2011/2012 des Bezirks Eimsbüttel als Potenzialfläche aufgeführt. Der Ersatz für die entfallenden Kleingartenflächen wird auf den nachfolgenden Planungsebenen geregelt.

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 halb-öffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung;
- Erhalt und Entwicklung vielfältiger Freiraumarten und -qualitäten;

- Sicherung der Grünflächen und Einbindung in das Freiraumverbundsystem;
- Erhalt und Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände;
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen;
- Umweltverträgliche Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen;
- Sicherung und Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen von unbebauten Teilflächen durch Reduzierung der Versiegelung;
- Sicherung des Wasserhaushalts u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser.

##### 6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der vom Straßenzug Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg ausgeht. Eine weitere Lärmquelle stellt die Trasse der U-Bahn dar, von der auch Erschütterungen ausgehen. Der Änderungsbereich wird zusätzlich durch Sportlärm von dem westlich der Bahntrasse gelegenen Wolfgang-Meyer-Sportplatz belastet.

Das Plangebiet ist – allerdings räumlich getrennt durch die westlich angrenzende, in Troglage verlaufende Trasse der U-Bahnlinie U2 – derzeit noch Bestandteil der Landschaftsachse Eimsbüttel und des Eimsbütteler Stadtparks. Auf Grund seiner Lage im Stadtraum hat das Plangebiet nur eine nachrangige Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild. Nördlich befinden sich gemischte Nutzungen, östlich eine Reihenhaussiedlung und südlich die mehrgeschossigen Gebäude der Lenzsiedlung. Auf der östlichen Teilfläche befinden sich im Bestand Kleingärten. Sie hat daher eine Bedeutung für die Erholung nicht nur der Nutzer der Kleingärten, sondern auch für die in der Nachbarschaft wohnende Bevölkerung.

An der Bahntrasse sind größere Laubgehölze vorhanden. Entlang des Straßenverlaufs Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg/Brehmweg befinden sich Straßenbäume. Auf den Kleingartenflächen befinden sich im Wesentlichen Zier- und Obstbäume. Gesetzlich geschützte Biotope sowie geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandene Vegetation ist typisch für eine gärtnerische Nutzung und durch Zier-/Nutzgärten und Rasenflächen gekennzeichnet, die von Bäumen und Gehölzen durchsetzt sind. Der vorhandene Gehölzbestand kann einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für Kleinsäugetiere und Wirbellose darstellen. In Abhängigkeit der verbreiteten Biotopstrukturen ist überwiegend ein allgemein verbreitetes, an städtische Bedingungen angepasstes Artenspektrum zu erwarten. Die auf den Kleingartenflächen und den Gärten im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes vorhandenen gärtnerisch geprägten Biotoptypen weisen eine überwiegend geringe ökologische Bedeutung auf.

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.

Ein Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Eimsbütteler Landschaftsachse. Diese Landschaftsachse hat eine Bedeutung für den Kaltluftstrom, der zwischen den kühlen Grünflächen im Stadtpark Eimsbüttel und den wärmeren bebauten Siedlungsarealen entsteht.

Die Kleingartenflächen und die Gehölze haben insgesamt eine Funktion als Entlastungsraum für das Schutzgut Luft.

Die „Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm“ attestiert diesen Bereichen daher auch eine hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung. Die bioklimatische Situation des im westlichen Teil des Änderungsgebiets vorhandenen Wohngebietes wird als günstig bezeichnet.

Der Versiegelungsgrad wird zwischen 20 % und 30 % auf den Kleingartenflächen und 40 % bis 50 % im Bereich der vorhandenen Bebauung im südwestlichen Teil angegeben. Dadurch können die weitgehend offenen Böden natürliche Boden- und Lebensraumfunktionen übernehmen.

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

Wasserflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets Stellingen-Süd.

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

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg.

Für den südwestlichen Änderungsbereich erfolgt lediglich eine Bestandsdarstellung. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht geplant. Daher wird sich auch der Zustand der Umwelt nicht verändern.

#### 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 auf der Kleingartenfläche, wird sich der Versiegelungsgrad dieser Fläche erhöhen. Dadurch wird sich der Wasserhaushalt des Bodens verändern: Die Abflussmenge wird sich erhöhen, die Grundwasserneubildungsrate wird sinken.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Ein Verlust von Bäumen wird die Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Die Umsetzung der Planung wird zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens führen, die aber keine spürbaren Veränderungen an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten nach sich zieht.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen; Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten. Durch die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehende Verengung der Landschaftsachse kann es zu einer Verringerung des Kaltluftstroms und damit zu einer bioklimatischen Verschlechterung kommen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die an den Änderungsbereich vor allem im Süden angrenzende Bebauung, die sich ebenfalls innerhalb der Landschaftsachse befindet, mit 6 bis 16 Geschossen und Gebäudelängen zwischen ca. 80 und 125 Metern auf Grund ihres Bestands bereits zu einer entsprechenden Beeinträchtigung des Kaltluftstroms beiträgt. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich im Bestand Einfamilienhäuser, die den Kaltluftstrom nur unwesentlich beeinträchtigen. Die im nordwestlichen Bereich geplante neue Bebauung wird durch die vorgesehene Gebäudestellung parallel zur Bahntrasse ebenfalls nur zu einer unwesentlichen Behinderung des Kaltluftstroms führen.

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 Kleingärten und die randlichen Gehölze geprägte Landschaftsbild wird in ein baulich geprägtes Stadtbild umgewandelt. Für den südlichen Bereich des Änderungsbereichs werden sich keine Veränderungen ergeben.

Durch die Errichtung von Wohnungen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe kommen. Die neue Bebauung wird allerdings durch Straßenverkehrs- und Schienenlärm sowie durch Sportlärm belastet sein. Zusätzlich wird es zu einer Belastung durch Erschütterungen kommen, die von der Schnellbahntrasse ausgehen.

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.

Eine Verbesserung der Freiraumqualität kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Anpflanzungsgebieten für Bäume und Hecken und die Begrünung von Stellplätzen erreicht werden. Durch die Festsetzung von Lärmschutzanlagen sowie eine entsprechende Anordnung der Wohn- und Schlafräume kann eine Verbesserung des Lärmschutzes erreicht werden. Die Belastung durch Erschütterungen kann durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen verringert werden, die im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert werden müssen.

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: Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Nistkästen, Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die Baugebiete (Anpflanzgebote, Dach- und Tiefgaragenbegrünung), Schaffung von Ersatz bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen. Die genannten Begrünungsmaßnahmen können außerdem zu einer Verminderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima beitragen.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Einrichtung von Mulden bzw. Rigolen gemindert werden. Dadurch kann erreicht werden, dass das Oberflächenwasser so weit wie möglich im Untersuchungsraum verbleibt und dort versickert. Auch durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen kann der Oberflächenabfluss vermindert werden. Dadurch und durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude, die weiterhin eine gute Durchlüftung gewährleistet, kann auch verhindert werden, dass es durch die Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen des Lokalklimas kommt.

Die genannten Maßnahmen können ebenfalls dazu dienen, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Stadtbild so weit wie möglich zu verhindern.

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 bereits bestehende Wohnquartiere an der Julius-Vosseler-Straße und am Lenzweg an. Sie ist überdies gut an den ÖPNV sowie an das öffentliche Straßennetz angebunden. Daher sollen andere Nutzungen, wie zum Beispiel Gewerbe, an diesem Standort nicht realisiert werden. Die westlich der Bahntrasse gelegene Teilfläche des Änderungsbereiches wird lediglich bestandsgemäß als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen.

#### 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

Eine vorhandene Kleingartenfläche 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, der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Stadtpark Eimsbüttel) und der guten Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten bietet sich das Plangebiet besonders 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 Lärmimmissionen kann durch bauliche Maßnahmen wie besondere Fensterkonstruktionen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.