



# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

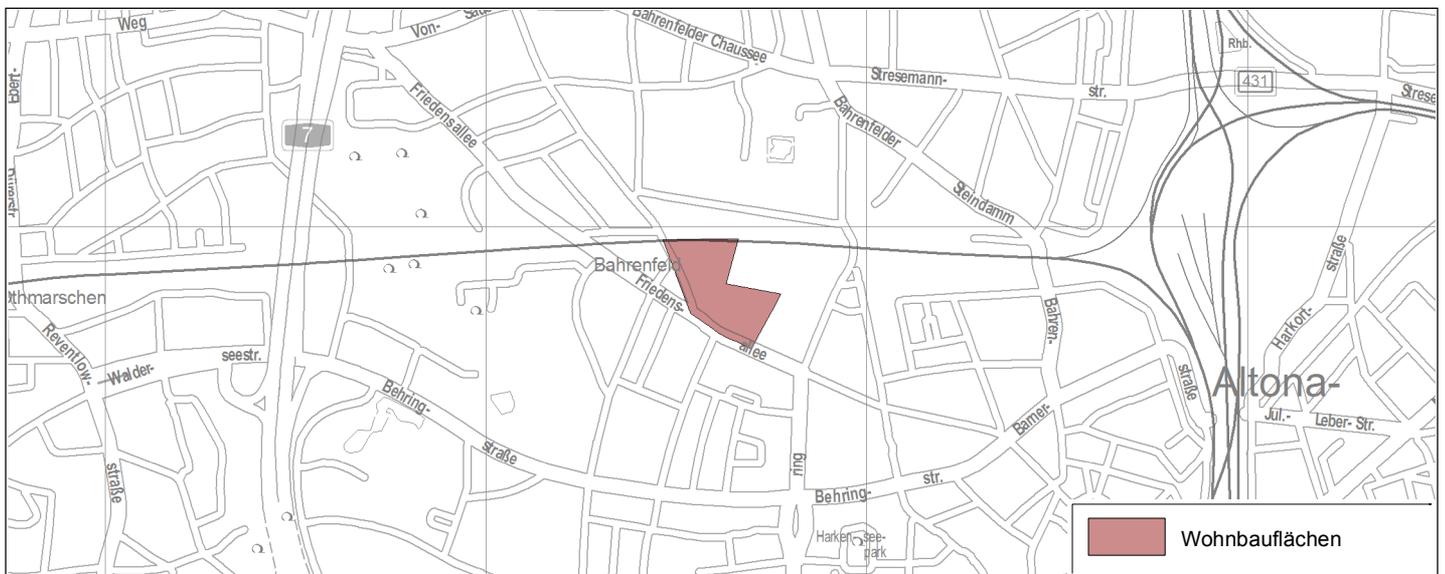
165. Flächennutzungsplanänderung (F06/14)  
Wohnen nördlich Friedensallee in Ottensen

M 1 : 20 000

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertfünfundsechzigste Änderung  
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg  
– Wohnen nördlich Friedensallee in Ottensen –**

**Vom 28. Mai 2019**

(HmbGVBl. S. 184)

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 östlich des Bahrenfelder Kirchenwegs zwischen der S-Bahn-Trasse Altona-Blankenese/Wedel im Norden und der Friedensallee im Süden im Stadtteil Ottensen (F06/14 – Bezirk Altona, Ortsteil 212) 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 nördlich Friedensallee in Ottensen)**

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Deshalb sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen geschaffen werden. Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung gut geeignet. Es grenzt an eine vorhandene Wohnbaufläche an und ist sehr gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

**2. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der 165. 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 F06/14 vom 28. August 2017 (Amtl. Anz. S. 1673) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ottensen 66 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Dezember 2014 und 28. August 2017 (Amtl. Anz. 2014 S. 2374 und 2018 S. 222) stattgefunden.

**3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher für den Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Entlang der Nordgrenze des Änderungsbereichs verläuft eine Schnellbahntrasse.

**4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Errichtung von Wohnungen planerisch ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt daher nunmehr statt „Gemischte Bauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ „Wohnbauflächen“ dar.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.

**5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen und damit für eine Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg geschaffen werden. Da die Wohnungen auf bereits baulich genutzten Flächen errichtet werden sollen, wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schnellbahn-Haltepunkt Bahrenfeld und mit direktem Busanschluss (Haltestelle Grünebergstraße) besonders als Wohnstandort geeignet. Insofern ergeben sich keine Standortalternativen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Inhalt der Planänderung

Siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung.

### 6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Im Planänderungsbereich sollen vorrangig folgende Entwicklungsziele erreicht werden:

- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halb-öffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung,
- Förderung bodenverbessernder Maßnahmen, insbesondere von Entsiegelungen,
- Sicherung des Wasserhaushaltes u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser,
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen,
- Erhalt und Herstellung störungsarmer Verbindungswege zwischen Freiräumen, Wohn- und Arbeitsstätten,
- Verknüpfung von sonstigen Grün- und Freiflächen mit öffentlich nutzbaren Freiräumen,
- Reduzierung von Umweltbelastungen,
- Förderung von Flächenrecycling,
- Berücksichtigung stadtklimatischer Gesichtspunkte bei Neuplanungen, vorrangige Verbesserung der stadtklimatischen Situation durch Begrünung,
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotopelemente.

### 6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm (S-Bahn) und durch Straßenverkehrslärm insbesondere durch die Friedensallee und den Hohenzollernring belastet. Eine Lärmbelastung wird auch durch angrenzende gewerbliche Nutzungen verursacht. Hinzu kommen noch Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, die durch den Fahrbetrieb auf der Bahntrasse ausgelöst werden.

Die Luftqualität im Plangebiet und seiner Umgebung ist insbesondere im Kreuzungsbereich Friedensallee/Hohenzollernring beeinträchtigt. Eine Überschreitung von Grenzwerten ist aber insbesondere auf Grund der großzügig gestalteten Straßenräume nicht anzunehmen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich ein Kinderspielplatz, der allgemein zugänglich ist. Ansonsten hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist durch einen 20- bis 23-geschossigen Hochhauskomplex bebaut, der das Stadt- und Landschaftsbild prägt.

Der Versiegelungsgrad wird im westlichen Bereich mit 60 bis 70 und im östlichen Teil mit 80 bis 90 Prozent angegeben. Dementsprechend ist die bioklimatische Situation im westlichen Teil noch als günstig einzustufen, während sie im östlichen Teil als weniger günstig anzusehen ist.

Auf Grund der Lage in der Stadtlandschaft ist davon auszugehen, dass natürlich gewachsene sowie schutzwürdige Böden im Änderungsbereich nicht mehr vorhanden sind.

Durch entsprechende Untersuchungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ottensen 66 durchgeführt wurden, wurde ermittelt, dass sich im östlichen Teil des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans Altlasten befinden. Diese werden saniert. Allerdings werden Restbelastungen im tieferen Untergrund verbleiben, die durch entsprechende Versiegelungen an der Oberfläche gesichert werden müssen, damit durch eindringendes Nieder-

schlagswasser kein Schadstofftransport ins Grundwasser erfolgt. Daher erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen als Punktsymbol im Beiblatt „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke“ zum Flächennutzungsplan.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Im Änderungsbereich wird die Durchlüftung allerdings insbesondere auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen durch die dichte Bebauung beeinträchtigt. Im westlichen Teil, in dem sich das Hochhaus befindet, ist die Durchlüftungssituation deutlich günstiger zu beurteilen.

Der Änderungsbereich ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind mit Ausnahme von drei künstlich angelegten Teichen im Eingangsbereich des Hochhauses nicht vorhanden.

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

Im Änderungsbereich befinden sich im Westen im Bereich des Hochhauses und an der Friedensallee Gehölzbestände sowie im südöstlichen Bereich einige wenige Einzelbäume, die einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für waldbewohnende Kleinsäugetiere sowie Wirbellose bieten können. Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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 wird sich der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich erhöhen. Die Auswirkungen auf die Versickerung von Regenwasser und damit auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima sind aber als gering anzusehen.

Durch die Planung wird es für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu keinen wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen kommen.

Je nach vorgesehener Stellung der Gebäude und dem Abstand zwischen ihnen wird sich die Durchlüftungssituation im Änderungsbereich verändern. Dabei wird es im westlichen Teil durch die Beseitigung des Hochhauses und die geplante Wohnbebauung zu Verschlechterungen kommen. Im östlichen Teilbereich werden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Für den Menschen werden sich durch die Planung und die damit verbundene Ausweitung des Wohnungsangebotes Verbesserungen ergeben.

Das Stadtbild wird sich vor allem durch den Wegfall des prägenden Hochhauses stark verändern.

Für Pflanzen und Tiere werden sich im Zusammenhang mit der Veränderung des Versiegelungsgrades Veränderungen ergeben, die aber bezogen auf das gesamte Plangebiet als gering einzustufen sind.

Der Abbruch von Gebäuden kann zu einem Verlust von Nistmöglichkeiten für bestimmte Vogelarten führen.

Insgesamt wird die Planänderung mit der zukünftigen Darstellung von „Wohnbauflächen“ statt „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ tendenziell zu einer Verbesserung des Umweltzustandes beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet 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. Entsprechende Maßnahmen könnten sein:

Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Änderungsbereichs, Optimierung der Stellung der Gebäude zur Verbesserung der Durchlüftungssituation und zur Minderung der Lärmimmissionen. Letztere können auch durch eine entsprechende Anordnung der Wohn- und Schlafräume innerhalb der Gebäude minimiert werden.

Auf Grund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes sind Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden nur eingeschränkt möglich, z.B. über Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Änderungsbereichs.

Dem Verlust von Nistmöglichkeiten für bestimmte Vogelarten durch den Abbruch von Gebäuden kann durch die Installation von künstlichen Nisthilfen begegnet werden.

Durch die Erhaltung von Gehölzen sowie durch Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen kann allgemein ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

#### 6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Das Plangebiet soll zukünftig als Wohnstandort genutzt werden. Standortbezogene Planungsalternativen, die die

Anordnung der Gebäude betreffen, werden auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung geprüft.

#### 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), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer gesetzlicher und 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

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich nur geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

#### 7. Abwägungsergebnis

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Gemischten Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ wird sich die Umweltsituation im Änderungsbereich nicht wesentlich ändern. Gleichzeitig wird durch die Planung aber ein Beitrag zur Ausweitung des Wohnungsangebots in Hamburg geleistet. Das Plangebiet ist auf Grund seiner zentralen Lage in Ottensen und der sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr hervorragend als Wohnstandort geeignet.