



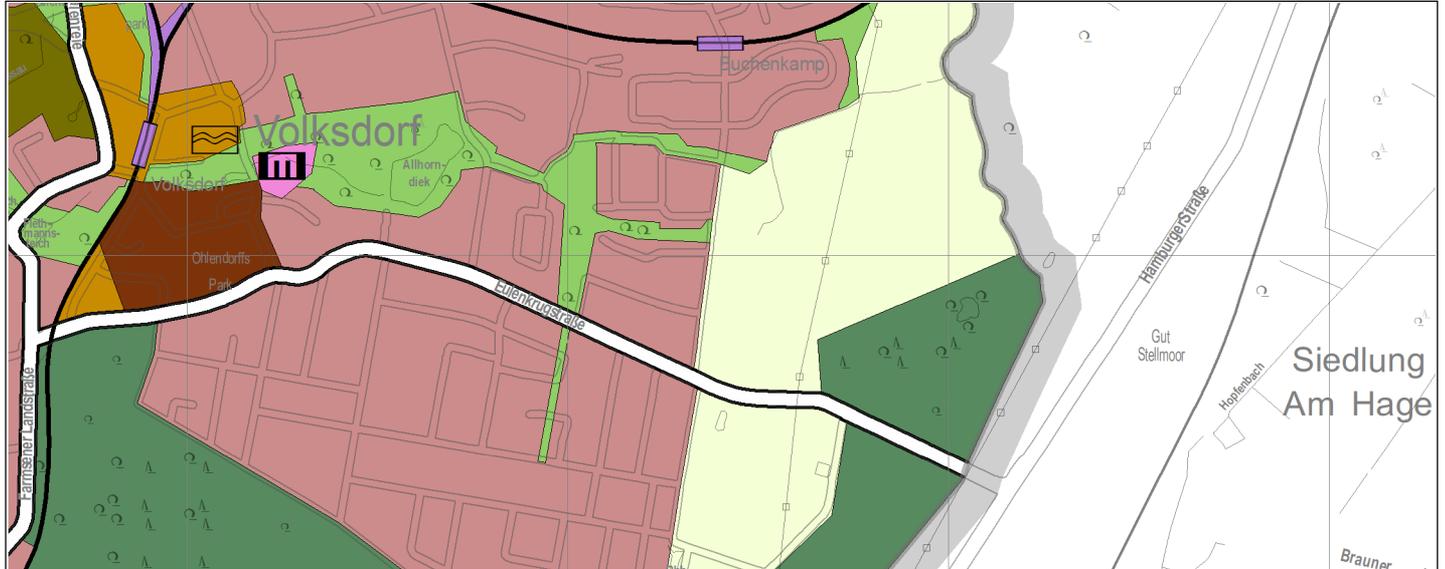
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

175. Flächennutzungsplanänderung (F11/16)

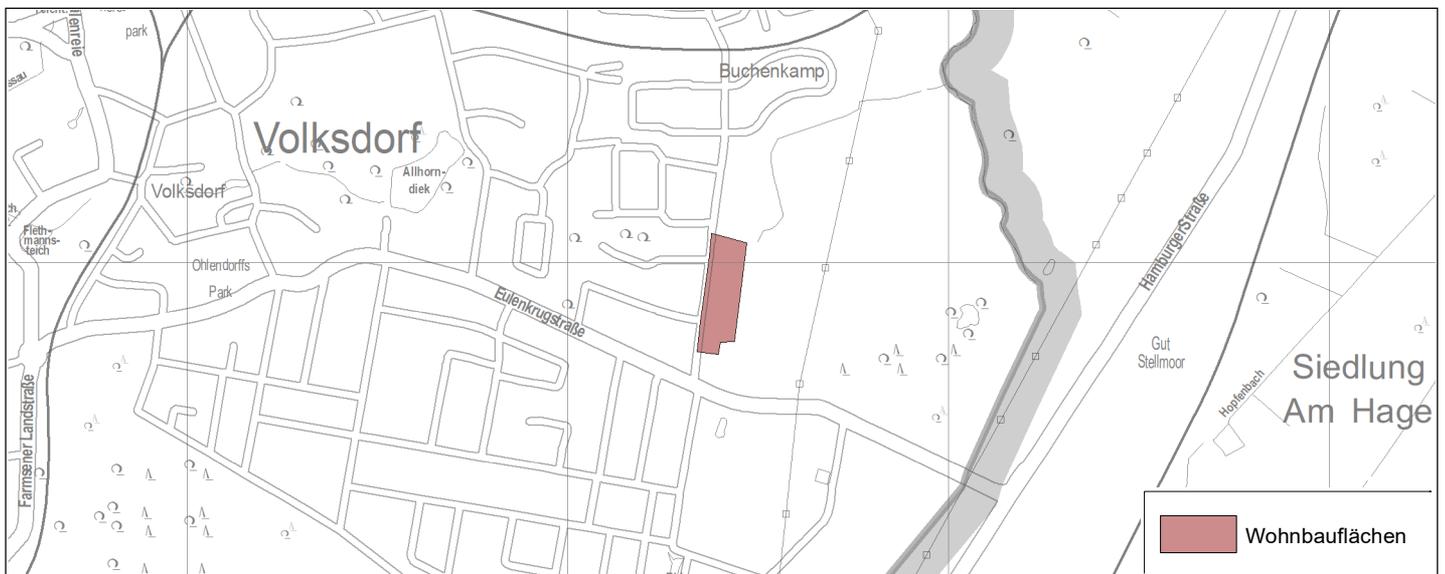
M 1 : 20 000

Wohnen nördlich der Eulenkrugstraße in Volksdorf

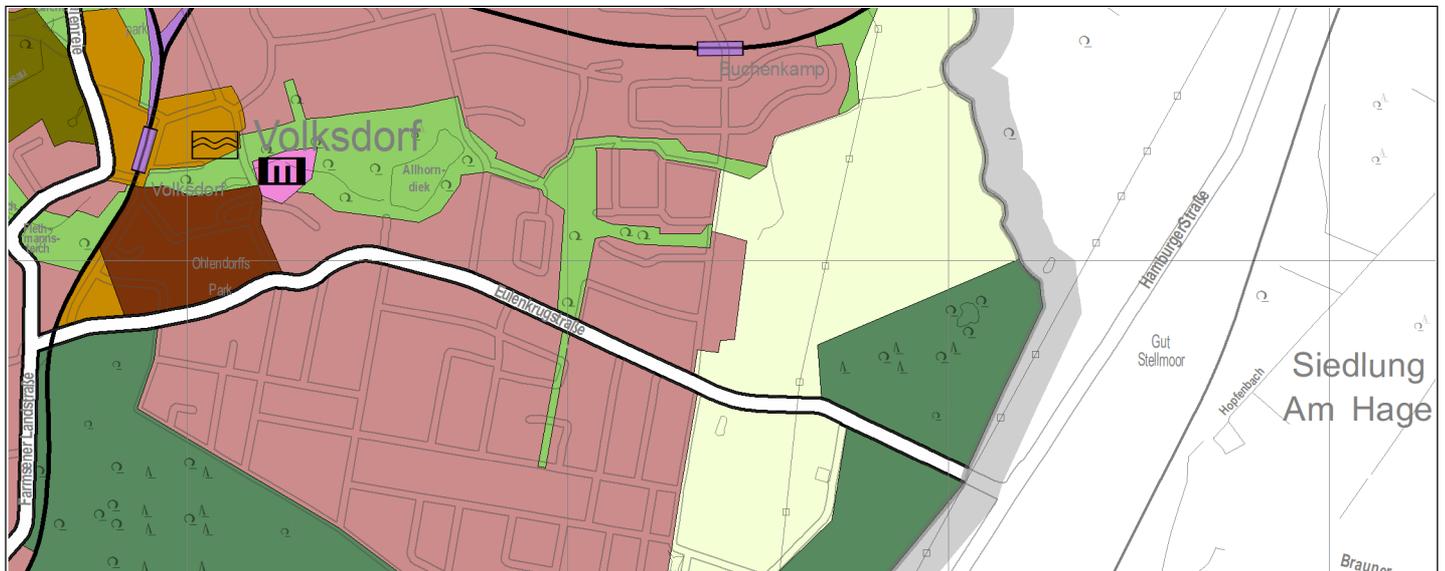
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertfünfundsiebzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

– Wohnen nördlich der Eulenkrogstraße in Volksdorf –

Vom 26. Oktober 2021

(HmbGVBl. S. 724)

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 der Straße Buchenkamp, südlich des Wirtschaftsweges Tonradsmoor und nördlich der Eulenkrogstraße im Stadtteil Volksdorf (F11/16 – Bezirk Wandsbek, Ortsteil 525) 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), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), 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 nördlich der Eulenkrogstraße in Volksdorf –

1. Anlass und Ziel der Planung

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 Wohnungsbau in bereits erschlossenen Lagen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Straße Buchenkamp nördlich der Eulenkrogstraße geschaffen.

Der Änderungsbereich liegt in Volksdorf im Bezirk Wandsbek und wird im Westen durch die Straße Buchenkamp und im Norden durch den Weg Tonradsmoor begrenzt. Die östliche Begrenzung des Änderungsbereiches liegt ca. 90 m östlich der Straße Buchenkamp. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Eulenkrogstraße.

Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. 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 175. 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), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F11/16 vom 31. August 2018 (Amtl. Anz. S. 2305) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Volksdorf 46 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 21. September 2016 und 4. Mai 2020 (Amtl. Anz. 2016 S. 1619, 2020 S. 609) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südlich ist die Eulenkrogstraße als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Gemäß dem Beiblatt zum Flächennutzungsplan „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke“ verläuft östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung eine 380 kV-Freileitung.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Wohnbauflächen“ anstelle von „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau östlich der Straße Buchenkamp geschaffen. Die Wohnbaufläche grenzt im Westen an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an. Auf der Fläche selbst befinden sich an der Straße Buchenkamp drei eingeschossige Einfamilienhäuser sowie, etwas von der Straße zurückgesetzt, die Hofgebäude des Ferck'schen Hofes.

Durch das Bezirksamt Wandsbek wurde im Jahr 2015 ein landschaftsplanerisch-städtebauliches Gutachten für die land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen östlich des Buchenkamps und nördlich der Eulenkampstraße in Auftrag gegeben. Das Bearbeitungsgebiet hatte eine Größe von ca. 63 ha. Das Gutachten stellt fest, dass die direkt östlich an die Straße Buchenkamp angrenzenden Teilflächen, auf denen sich der Änderungsbereich befindet, im Vergleich mit den übrigen Teilflächen des Untersuchungsgebietes die geringsten Restriktionen aufweisen.

Die Fläche ist – auch im Vergleich mit anderen Flächen in der äußeren Stadt – auf Grund ihrer Lage für Wohnungsbau geeignet. Es handelt sich um eine in Nachbarschaft zu bestehenden Quartieren gelegene Fläche, die nur ca. 1,5 Kilometer vom Zentrum Volksdorf entfernt ist. Sie wird durch die Bushaltestellen „Herkenkrug“ und „Buchenstieg“ der Linie 375 und durch die nur ca. 600 Meter entfernte U-Bahn-Haltestelle „Buchenkamp“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Fläche liegt in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Tonradsmoor, Tonradskoppeln und Meienthun, Naturdenkmal Kiebitzmoor) und verfügt über eine gute Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten. Die Fläche ist daher bereits seit 2012 als Wohnungsbaupotenzial im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Wandsbek vorgesehen.

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

Die bisherige Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“, wird in „Wohnbauflächen“ geändert, um die Errichtung von Wohnungen zu ermöglichen. Im Übrigen siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung. Der Umfang der Änderung beträgt ca. 2,8 ha.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, welches für das Plangebiet insbesondere folgende Entwicklungsszenarien formuliert:

- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halb-öffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für wohnungsnaher Erholung;
- Gestaltung von Siedlungsrändern als erlebbare Begrenzung zum offenen Landschaftsraum und zum Erhalt des Landschaftsbildes des angrenzenden offenen Landschaftsraums;
- Förderung von Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung;
- Sicherung des Wasserhaushaltes u. a. durch Versickerung von Niederschlagswasser;
- Mehrfachnutzung von Flächen (Verkehr, Wasserrückhaltung, Spiel- und Grünbereiche);
- Entwicklung von Biotopen zur Verbindung/Vernetzung;
- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die in weiteren Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Mensch (Lärm)	16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Klima	Klimagutachten Hamburg 2012 – Luftaustausch erhalten, Vernetzen mit benachbarten Grünflächen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB – Vorrang der Innenentwicklung	Keine Berücksichtigung vor dem Hintergrund des Bedarfs an zeitnah aktivierbaren Wohnbauflächen.
Boden	BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) – Sicherung der Bodenfunktionen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg – Dezentrales Regenwassermanagement	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Pflanzen und Tiere	BNatSchG, HmbBNatSchAG – Schutzwürdige Arten und Biotope	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg – Erhalt der Landschaft	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insbesondere von der Eulenkrogstraße und in geringerem Maße von der Straße Buchenkamp belastet. Durch den Straßenverkehr kann auch eine Belastung der Luft mit Schadstoffen verursacht werden. Eine erhöhte Luftschadstoffbelastung ist aber auf Grund des vorhandenen und zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der vorliegenden Hintergrundbelastung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Charakteristisch für diese Kulturlandschaft ist das dichte Netz der Knicks. Es handelt sich hierbei um Strauch-Baum-Knicks, die gesetzlich nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt sind. Sie stellen wichtige Tier- und Pflanzenlebensräume dar.

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. Dem Plangebiet selbst wird eine mittlere bis hohe klimaökologische Bedeutung zugemessen. Dementsprechend ist die bioklimatische Belastung der benachbarten, baulich genutzten Flächen nur gering bis mäßig, die der bebauten Bereiche innerhalb des Änderungsbereichs sehr gering. Der Siedlungsbereich ist gut durchlüftet.

Im Änderungsbereich sind keine „Schutzwürdigen Böden“ vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist mit Ausnahme des bebauten Teils sehr gering.

Atlanten sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht vorhanden.

Die Acker- und Grünlandflächen sind 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.

Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet nicht ändern.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung werden ein Teil der Knicks sowie Acker- und Grünlandflächen verloren gehen, und damit auch ein Lebensraum von Tieren und Pflanzen.

Durch das Wohngebiet wird es für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen und die erforderlichen künstlichen Lichtquellen kommen. Letzteres betrifft insbesondere Insekten, Fledermäuse, Vögel und andere insektenfressende Tiere. Zusätzliche Geräuschemissionen werden auch durch den erhöhten Straßenverkehr auf der Eulenkrogstraße und der Straße Buchenkamp hervorgerufen.

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den erhöhten Straßenverkehr auf der Eulenkrogstraße und der Straße Buchenkamp nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die Errichtung eines Wohngebietes wird Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild haben, da durch die Errichtung von Gebäuden Blickbeziehungen in die freie Landschaft beeinträchtigt werden. Die Agrarlandschaft wird in ein baulich geprägtes Stadtbild mit Wohngebäuden umgewandelt.

Die Versiegelung des Bodens kann zu kleinklimatischen Veränderungen führen. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehene zumindest teilweise Überbauung und Versiegelung des Bodens wird es zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Bebauung reduziert werden. Gleichzeitig wird sich der oberirdische Abfluss erhöhen.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen auf Grund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

Durch die Realisierung der Planung wird es in der äußeren Stadt in geringem Umfang zu einem Verlust von Freiflächen kommen. Diesem Verlust steht allerdings ein Zugewinn von in Hamburg dringend benötigten Wohnbauflächen gegenüber.

6.5 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 sein können, so weit wie möglich zu vermindern. Entsprechende Maßnahmen könnten sein:

Bauliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung (z. B. Verwendung von Schallschutzfenstern, Stellung der Gebäude), Verwendung von Lampen mit Blendschutz u.ä., Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sowie die Vermeidung von baulichen Hindernissen im Bereich von Kaltluftabflüssen.

Zur Minderung von Auswirkungen, die durch den steigenden Versiegelungsgrad verursacht werden, können folgende Maßnahmen dienen: Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets. Hierzu kann auch die Herstellung von wasserdurchlässigen Gehwegen und Stellplatzflächen dienen.

Durch die Erhaltung von Gehölzen sowie durch Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Die genannten Maßnahmen können auch einen positiven Einfluss auf das zukünftige Stadt- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion des Gebietes haben.

Außerdem soll auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt werden, welche Gebäudeanordnungen, baulichen Dichten und Geschossigkeiten geeignet sind, die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Inanspruchnahme einer Fläche, die zwar in direkter Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, aber in der äußeren Stadt außerhalb des bestehenden Siedlungsrandes liegt, handelt es sich aus Sicht des Flächenverbrauchs um einen grundsätzlich weniger geeigneten Standort für eine bauliche Nutzung. Auf Grund der weiteren räumlichen Gegebenheiten (u. a. vorhandene verkehrliche Erschließung, Anbindung an bestehende soziale Infrastruktur) und der relativ geringen Beeinträchtigung weiterer Ziele des Umweltschutzes soll der Standort trotzdem für Wohnungsbau in Anspruch genommen werden. Dabei ist auf den nachfolgenden Planungsebenen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Fläche sicherzustellen.

6.7 Zusätzliche Angaben

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und wurde für einzelne Schutzgüter erweitert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor, die für den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans relevant wären.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen aus regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie z. B. topografischen Karten und Luftbildern, insbesondere Umweltinformationen aus fachbezogenen Web-Portalen herangezogen

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie weiterer gesetzlicher und untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich vor allem durch die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

7. Abwägungsergebnis

Durch die Realisierung der Planung wird es einerseits zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen. Auch wird bei dieser Änderung des Flächennutzungsplans vom grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung abgewichen.

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 (U-Bahn und Bus), der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen und der guten Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten bietet sich das Plangebiet als Wohnstandort an. Im Zuge der neuen Wohnbebauung soll zudem die lokale Infrastruktur optimal genutzt und in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.