



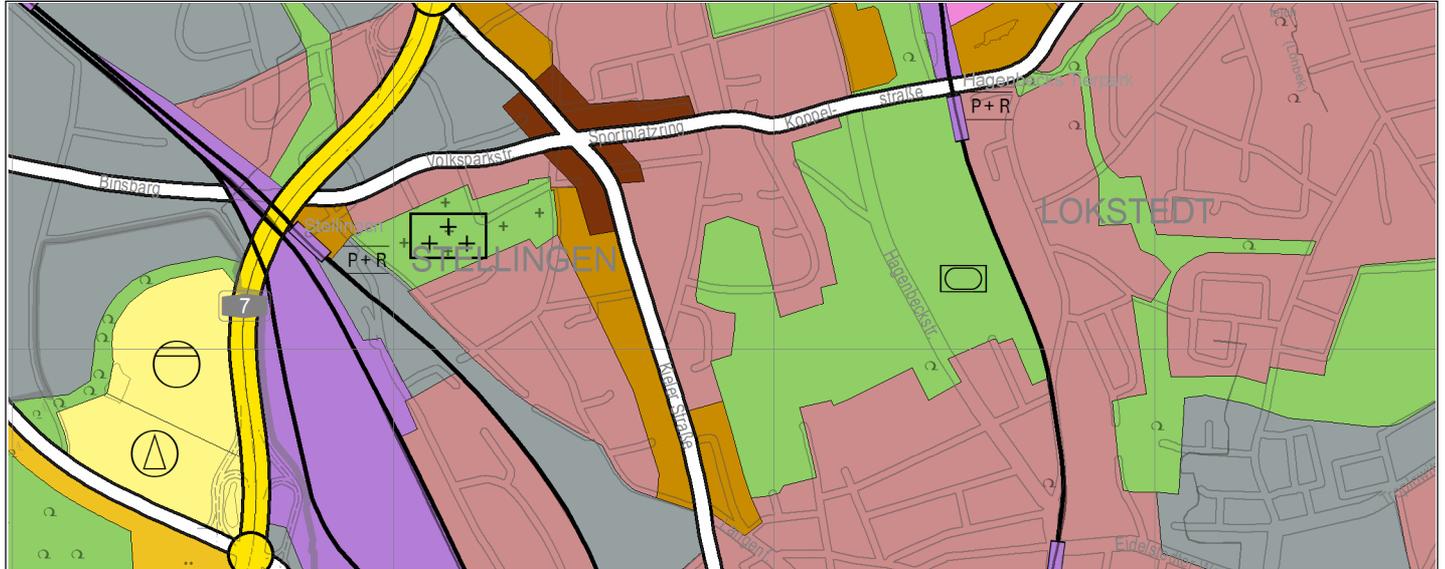
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

178. Flächennutzungsplanänderung (F10/10)

M 1 : 20 000

Neue Wohnbauflächen südlich Sportplatzring
in Stellingen

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertachtundsiebzigste Änderung
für die Freie und Hansestadt Hamburg
– Neue Wohnbauflächen südlich Sportplatzring in Stellingen –**

Vom 09. Februar 2022

(HmbGVBl. S. 106)

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 westlich der Högenstraße, südlich und nördlich des Spannskamps, sowie östlich des Basselwegs im Stadtteil Stellingen (F 10/10 – Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 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), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 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
– Neue Wohnbauflächen südlich Sportplatzring in Stellingen –**

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der vorbereitenden Planungsebene die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Stellingen nördlich und südlich des Spannskamps zwischen Basselweg und Högenstraße geschaffen. Zusätzlich zu den Wohnbauflächen werden südlich des Spannskamps öffentlich zugängliche Spielflächen geschaffen. Die vorhandenen Kleingärten werden nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes ersetzt und im Zuge der Realisierung auf dem zukünftigen Autobahndeckel der Bundesautobahn (BAB) A7 neu angelegt. Parallel wird das Bebauungsplanverfahren Stellingen 64 durchgeführt.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 178. 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F10/10 vom 2. November 2010 (Amtl. Anz. S. 2305) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Stellingen 64 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 19.

November 2010 (Amtl. Anz. S. 2278) und 25. Juni 2020 (Amtl. Anz. S. 1220) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt im Änderungsbereich „Grünflächen“ dar.

Folgende weitere Informationen können dem Beiblatt „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ entnommen werden:

Geplantes Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserwerks Stellingen.

Altlasten: Im Plangebiet ist eine „Kleinfläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, vermerkt.

Bauschutzbereich: Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1766), im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport, entsprechend gilt hier eine Bauhöhenbeschränkungen.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt künftig im Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ dar.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,6 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen geschaffen. Die Planung dient daher dem Ziel, eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes in Hamburg zu schaffen. Die Flächen liegen im Zusammenhang mit bereits bebauten Gebieten in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage. Die bisherige Nutzung ist mit den vorhandenen Altlasten nicht vereinbar und wird auf die Deckel der BAB A7 in Schnelsen und Stellingen verlagert. Daher ergeben sich keine sinnvollen Standortalternativen.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha in Stellingen beiderseits des Spannskamps. Ziel der Planung ist die Änderung der Darstellung von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“, um anstelle der bisherigen Kleingartennutzung dort zukünftig Wohnungsbau zu ermöglichen und um die Kleingärten von der dort vorhandenen Altlast auf eine unbelastete Fläche zu verlagern. Östlich der Änderungsfläche bleibt die Darstellung als „Grünflächen“ erhalten, um zwischen den Wohnbauflächen eine Grünverbindung zu sichern.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

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

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Mensch (Wohnen)	Räumliches Leitbild Entwurf 2007 Arrondierung und Nachverdichtung in der Urbanisierungszone	Umsetzung der Zielvorgabe
Mensch (Erholung)	Landschaftsprogramm Hamburg Kleingärten	Verlagerung an einen Ersatzstandort
Luft	Luftreinhalteplan Hamburg 2017 Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	keine Auswirkungen
Klima	Stadtklimaanalyse Hamburg 2017 Mäßiger Kaltluftvolumenstrom	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Vorrang der Innenentwicklung	Beachtung des Grundsatzes, -Minderung durch A7-Deckel
Boden	BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) Grenzwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Pflanzen und Tiere	BNatSchG, HmbBNatSchAG Schutzwürdige Arten und Biotope	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg Kleingärten	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	Denkmalschutzgesetz Schutz der Bau-/Bodendenkmale	keine Auswirkungen

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

Das Plangebiet dient derzeit der Freizeit- und Erholungsnutzung durch privat genutzte Kleingärten und öffentlich nutzbare Wegeverbindungen am Rand einer Landschaftsachse. Die Bedeutung für das Schutzgut Mensch

ist insgesamt als gering zu bewerten. Im Plangebiet besteht keine Vorbelastung durch Lärm oder Luftschadstoffe.

Das Plangebiet weist im Gegensatz zu den südlich und weiter östlich bestehenden Grünflächen nur einen geringen Kaltluftvolumenstrom und eine geringfügig niedrigere Temperatur als die umgebende Bebauung auf. Es hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Das Plangebiet ist in seiner gegenwärtigen Nutzung durch Freiflächen mit Siedlungsflächencharakter geprägt (Kleingärten). Die Fläche ist Teil der Landschaftsachse, gehört einerseits zum Grünen Netz (Freiraumverbund), liegt andererseits innerhalb der Urbanisierungszone, in der durch Nachverdichtung und Flächenkonversion Wohnungsbaupotentiale erschlossen werden sollen und ist zu 80 % bereits von Wohnbauflächen eingerahmt. Insgesamt besteht für das Schutzgut Fläche eine mäßige Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Auffüllung mit Bodenaushub, Trümmer- und Bauschutt. Untersuchungen haben ergeben, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1343), für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze überschritten werden. Hinzu kommen noch Deponiegase, allerdings auf niedrigem Niveau. Auf Grund dieser Vorbelastung wird die Bedeutung der Böden im Plangebiet als sehr gering bewertet. Die Altlast erstreckt sich weit über das Plangebiet hinaus nach Süden. Der betreffende Bereich wird im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen die Grundwasserflurabstände bei 7,90 m bis 8,50 m, da auf Grund der sandigen Böden sehr gute Versickerungsverhältnisse bestehen. Die Untersuchungen zur Altlastensituation haben zwar erhöhte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff- und Schwermetallgehalte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser festgestellt, es besteht jedoch aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserwerks Stellingen und hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet wird durch eine Kleingartenanlage eingenommen. Diese Gärten sind geringfügig wertvoller einzustufen als die ansonsten oft anzutreffenden Ziergärten. Die Böschungen des Ost-West-verlaufenden Spannskamps und der Nord-Süd-verlaufenden Högenstraße sind durch großkronige Bäume überwiegend einheimischer Gehölzarten mit unterschiedlichen Altersstufen geprägt. Das Plangebiet kommt für verschiedene Brutvogelarten als Revier oder Teilrevier infrage. Es besteht eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Das bisherige Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Kleingartennutzung geprägt, die sich südöstlich des Plangebiets fortsetzt. Ansonsten ist das Plangebiet weitgehend von unterschiedlich strukturierten Wohngebieten umgeben. Das Landschaftsbild weist bis auf den alleeartigen Baumbestand entlang der Straßen keine markanten Merkmale auf und ist insgesamt von geringer Bedeutung. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt, vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als „Grünflächen“ und die gegenwärtige Nutzung als Kleingärten bestehen bleiben. Der derzeitige Umweltzustand des Plangebiets würde sich dadurch nicht nennenswert ändern.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung ermöglicht die Entwicklung von Wohnungen und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges und die Ergänzung benachbarter Wohnquartiere in zentraler Lage. Die Landschaftsachse wird durch die Planung ihrer Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Die bestehende Kleingartennutzung geht hingegen vollständig verloren. Insgesamt hat die Planung deutliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Von der Planung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft auf Grund von Emissionen aus.

Auf Grund der geringen Bedeutung der Fläche für das Klima hat die Planung potenziell geringe Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut. Die großräumigen Klimafunktionen der Landschaftsachse werden durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst, da im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet zusammenhängende klimawirksame Grünflächen mit insgesamt ca. 45 ha im Flächennutzungsplan dargestellt bleiben, die auf der Ebene der Bebauungspläne ebenfalls durch Festsetzungen gesichert sind.

Die Umwandlung einer Grünfläche in eine Siedlungsfläche hat für das Schutzgut Fläche im Plangebiet zunächst negative Umweltauswirkungen. Im Siedlungszusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits weitgehend von Wohngebieten umschlossen wird. Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Flächenentwicklung ist die Abrundung bestehender, zentrumsnaher Siedlungsflächen einer Neuinanspruchnahme am Stadtrand vorzuziehen und entspricht dem räumlichen Leitbild Hamburgs.

Auf Grund der Vorbelastung des Schutzguts Boden durch Altlasten und damit seiner geringen Bedeutung entstehen durch die Planung voraussichtlich keine erhebliche negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bei einer Sanierung der Altlasten können auf Grund der erforderlichen Erdbewegungen und Erdmassentransporte indirekte Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter entstehen (zum Beispiel Mensch, Pflanzen und Tiere).

Die Planung bereitet eine großflächige Neuversiegelung innerhalb des Plangebiets vor und hat dadurch erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf Grund der Verringerung der Grundwasserneubildung.

Auf Grund der Planung gehen auf den zukünftigen Wohnbauflächen sämtliche Vegetationsstrukturen und Tierlebensräume verloren, was insbesondere für die Vegetation zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Dabei sind die Verluste potenzieller Lebensräume als gering zu bewerten, da die betroffenen Arten die Möglichkeit haben, in angrenzende Bereiche auszuweichen.

Unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Flächen und unter der Voraussetzung, dass im Plangebiet eine Bebauung entsteht, die nicht wesentlich von den angrenzenden Wohngebieten abweicht, ist insgesamt keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten. Insbesondere die großräumige Landschaftsachse, deren Randbereich das Plangebiet bisher ist, bleibt bestehen. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die negativen Auswirkungen der Planung auf den Teilaspekt Freizeit und Erholung des Schutzgutes Mensch werden durch die Verlagerung der Kleingärten auf den Autobahndeckeln Stellingen und Schnelsen ausgeglichen. Durch die Abgrenzung des Plangebiets bleibt eine grüne Fuge unmittelbar östlich des Plangebiets erhalten. Dadurch besteht die Möglichkeit zur Schaffung öffentlicher Freizeit- und Erholungsflächen sowie zur Anbindung der Wohnbauflächen an das Wegenetz der an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsachse. Die Aufrechterhaltung bestehender Wegeverbindungen im Plangebiet ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Plangebiet können im Bebauungsplanverfahren weiter gemindert werden, zum Beispiel durch das Freihalten unbebauter Flächen, die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Vernetzung mit benachbarten Grünflächen sowie durch Begrünungsmaßnahmen an und auf den Gebäuden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Verlust von ca. 3,6 ha „Grünflächen“ in Stellingen) werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung des Autobahndeckels Stellingen (ca. 5,3 ha „Grünflächen/Autobahnen im Tunnel“) gemindert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zum Umgang mit der Altlast erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen, zum Beispiel durch Abgrabung oder Überdeckung der Altlast mit sauberen Böden. Hierzu sind entsprechende Untersuchungen im Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren erforderlich. Insbesondere zur Minderung der Folgen der erforderlichen Erdbewegungen und Erdmassentransporte bei der Altlastsanierung sollte geprüft werden, ob im Rahmen der Umsetzung eine ökologische Bauüberwachung sinnvoll ist.

Im Bebauungsplanverfahren sind verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen, mit dem Ziel, die Einleitung in Siele möglichst zu vermeiden und das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Einschränkungen, die sich gegebenenfalls aus der geplanten Ausweisung der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Stellingen ergeben, sind in den nachfolgenden Verfahren zu beachten.

Im Zuge nachgelagerter Verfahren ist zu prüfen, inwieweit sich die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere vermeiden oder mindern lassen. Dies betrifft insbesondere den Erhalt der Gehölzstrukturen am Spannskamp und an der Högenstraße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in Vegetationsstrukturen durch geeignete Festsetzungen im Plangebiet zu mindern und möglichst auszugleichen. Ist der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets möglich, sind hierzu Flächen außerhalb des Plangebiets als Ausgleichsflächen zuzuordnen und landschaftspflegerisch zu entwickeln.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist zentral gelegen und gut erschlossen; es rundet bestehende Wohnbauflächen ab und ergänzt diese. Darüber hinaus ergibt sich durch die geplante Wohnbebauung ein Anlass zur Sanierung der Altlast bzw. die Verlagerung der Kleingärten auf einen neuen, unbelasteten Standort. Auf Grund der Zielsetzung der Planung ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen auf vergleichbaren Flächen im näheren Umfeld.

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.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle negative 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.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen aus regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie zum Beispiel topografischen Karten und Luftbildern insbesondere Umweltinformationen aus 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 derzeit nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf ca. 3,6 von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“. Sinnvolle Planungsalternativen, die dem Ziel der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage in Ergänzung bestehender Wohnbebauung dienen, sind nicht gegeben.

Für den Menschen entstehen neue Wohn- und Wohnumfeldfunktionen. Bestehende Freizeit- und Erholungsfunktionen gehen im Plangebiet zum größten Teil verloren. Die verbleibenden großräumigen Grünflächen der angrenzenden Landschaftsachse bieten weiterhin ausreichende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und sorgen für den Erhalt der lokalen Klimafunktionen.

Die kleinräumigen Auswirkungen auf das Klima können durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend gemindert werden. Für das Schutzgut Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Flächenverluste und die bisherigen Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch neue Nutzungsmöglichkeiten auf dem Autobahndeckel Stellingen gemindert bzw. ausgeglichen. Auf Grund der erheblichen Vorbelastung des Schutzguts Boden entstehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf Grund der Planung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend gemindert werden.

Die Störungen von Lebensräumen für Tiere sind als gering anzusehen, da im weiteren Umfeld des Plangebiets Ausweichflächen bestehen bleiben. Die erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope sind in nachfolgenden Verfahren zu vermindern und auszugleichen. Zum vollständigen Ausgleich sind gegebenenfalls Flächen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen.

7. Abwägungsergebnis

Die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche führt auf Grund der jetzigen Funktion mit 63 Kleingärten nur zu einer geringen Beeinträchtigung von Schutzgütern. Hierfür sind Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Die bisherige Nutzung wird an anderer Stelle ersetzt. Auf der Fläche kann in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage Wohnungsbau entstehen.