

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 BauGB für die 169. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **- Wohnen und Landwirtschaft östlich Mittlerer Landweg in Billwerder und Allermöhe -**

#### Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung bezüglich der Umweltbelange und der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans dar.

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau im Bereich der Schnellbahnhaltestelle Mittlerer Landweg – dem sogenannten Gleisdreieck Billwerder – geschaffen. Westlich des Mittleren Landwegs werden die vorhandenen Nutzungen gesichert und eine weitere bauliche Nutzung ermöglicht. Ergänzend wird das Naturschutzgebiet „Allermöher Wiesen“ südlich des alten Bahndamms der ehemaligen Eisenbahnstrecke Bergedorf-Hamburg gesichert. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 55,7 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt östlich der Straße Mittlerer Landweg von „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“, die Änderung westlich der Straße Mittlerer Landweg erfolgt von „Gemischten Bauflächen“ und „Flächen für Bahnanlagen“ in „Wohnbauflächen“. Südlich des alten Bahndamms ändert sich die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Grünflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“.

Mit dem Wohnungsbau nördlich des alten Bahndamms kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die Versiegelung wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen negativ aus. Das Landschaftsbild ändert sich nachhaltig. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich aufgrund der in der Umgebung vorhandenen emittierenden Nutzungen Belastungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die negativen Umweltauswirkungen gemindert bzw. ausgeglichen. Allerdings ergibt sich mit der Realisierung der Planung eine deutliche Verbesserung des Wohnungsangebots.

Bei der Realisierung der Planung ergeben sich südlich des alten Bahndamms keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

#### 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Einwände oder Anregungen zu Umweltbelangen hervorgegangen, die in der Begründung oder in der Planzeichnung berücksichtigt wurden. Die beteiligten Behörden haben der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt.

#### 3. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Gleisdreieck Billwerder bietet sich aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV, mit der S-Bahn-Haltestelle Mittlerer Landweg sowie an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Erholungsflächen und naturnahen Erholungsgebiete und

der möglichen Arbeitsstätten im benachbarten Gewerbegebiet Allermöhe, als Wohnstandort an. In der näheren Umgebung sind zwar weitere geeignete Flächen für den Wohnungsbau vorhanden, z.B. im Bereich Oberbillwerder. Diese sind aber keine Alternativen zum Standort Gleisdreieck Billwerder.

Aufgrund der Ausweisung des Naturschutzgebiets „Allermöher Wiesen“ erfolgt südlich des alten Bahndamms die bestandsmäßige Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“. Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vorgaben gibt es keine Nutzungsalternativen.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würden die Darstellungen des Flächennutzungsplans und damit die Möglichkeit der Entwicklung eines Gewerbebestands nördlich des alten Bahndamms erhalten bleiben. Gegenüber der Planung würde sich der Umweltzustand verschlechtern. Mit der Ausweisung des Naturschutzgebiets ist eine Entwicklung der südlich des alten Bahndamms im Flächennutzungsplan dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ nicht mehr möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Umweltzustand unverändert bleiben.