

## **Begründung**

### **zur Änderung des Flächennutzungsplans**

- Wohnen südlich Papenreye in Groß Borstel -

#### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet der geplanten Flächennutzungsplanänderung liegt südlich des Flughafens Hamburg, südlich der Straße Papenreye und wird nach Osten durch die Stavenhagenstraße, nach Süden durch den Niendorfer Weg und nach Westen durch den Grünzug entlang der Tarpenbek begrenzt.

Eine Stärkung der bestehenden Gewerbenutzung nördlich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans ermöglicht eine Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen, direkt nördlich des Niendorfer Wegs, für Wohnbauzwecke und die Schaffung von ca. 400 Wohneinheiten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf der Fläche südlich der Straße Papenreye in Groß Borstel geschaffen werden.

Das Vorhaben stützt das Ziel des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. Mit dieser Wohnnutzung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsbestandes – so wird zukünftig eine klare Abgrenzung von gewerblich genutzten Flächen zur Wohnnutzung ermöglicht und Auswirkungen der derzeitigen gewerblichen Nutzung auf die umgebende Wohnbebauung deutlich reduziert. Es ist daher beabsichtigt, die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan in diesem Bereich von „Gewerbliche Bauflächen“ zu „Wohnbauflächen“ zu ändern.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt außerdem eine redaktionelle Anpassung der Darstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Bereich der Stavenhagenstraße. Die Grenze von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ nördlich der Stavenhagenstraße zu „Wohnbauflächen“ südlich, wird bestandsgemäß auf die Straßenmitte gezogen.

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

Grundlage der xxx. Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 01/18 vom 30. April 2019 (Amtl. Anz. S. 629) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Groß Borstel 31 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Juni 2018 und xx. Monat 2019 (Amtl. Anz. 2018 S. 1174, 2019 S. xx) stattgefunden.

#### **3 Inhalt des bisherigen Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt bisher im Änderungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Außerhalb des Änderungsbereiches wird die westlich

gelegene Tarpenbek als „Wasserfläche“ dargestellt. Entlang des Bachlaufs werden ebenfalls außerhalb des Plangebiets „Grünflächen“ dargestellt. Die nördlich des Planungsgebiets verlaufende Straße Papenreye wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Nördlich schließen sich „Gewerbliche Bauflächen“ an das Plangebiet an, östlich und südlich „Wohnbauflächen“.

Das Beiblatt „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ zum Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet folgende Informationen aus:

Bauschutzbereich: Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I 2017 S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472), im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport, entsprechend gilt hier eine Bauhöhenbeschränkung.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Umfeld des Verkehrsflughafens Hamburg durch Fluglärm belastet. Der Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes liegt südlich und damit außerhalb der Tag-Schutzzone 2 nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmschutzverordnung - FluLärmHmbV) in der Fassung vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77), geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 251).

Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 gemäß Senatsdrucksache Nummer 96/1261 vom 23. September 1996. Von dieser Beschränkung wurde bei der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen mit Beschluss vom 31. Mai 2018 (Nr. 180531/5) eine Ausnahme erwirkt. Mit der Ausnahme sind vertraglich gesicherte Grunddienstbarkeiten zur Duldungsverpflichtung bezüglich Fluglärm und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden im gesamten Plangebiet verknüpft.

Entlang der Tarpenbek befindet sich ein Hochwasserrisikogebiet Binnenhochwasser gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2245, 2255), das 5-10 Meter in den westlichen Teil des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans ragt. Statistisch ist hier einmal in 200 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten, wodurch vielfältige nachteilige Hochwasserfolgen entstehen können.

Der Änderungsbereich für den Flächennutzungsplan wird durch zwei Richtfunktrassen mit einer Bauhöhenbeschränkung überlagert.

#### **4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen. Dazu werden „Gewerbliche Bauflächen“ künftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans entlang der Stavenhagenstraße gibt die Grenze zwischen „Gewerblichen Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ zukünftig bestandsgemäß wieder.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3 ha.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Durch die Planung werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen. Die Darstellung von Wohnbauflächen entspricht der vorhandenen Vorprägung im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets, so dass es sich um eine Arrondierung der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans handelt.

Die Entwicklung der Fläche, die Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Hamburg-Nord 2019 ist, trägt 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 ist dabei bestrebt, 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.

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 ergänzen.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Inhalt der Planänderung**

Im Bezirk Hamburg Nord sollen südlich des Hamburg Airports im Stadtteil Groß Borstel zwischen der Straße Papenreye, Stavenhagenstraße, Niendorfer Weg und dem Grünzug entlang der Tarpenbek durch eine Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Die Änderung der Nutzung wird durch eine Stärkung und Konzentration der gewerblichen Nutzung nördlich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes ermöglicht.

Entlang der Stavenhagenstraße erfolgt zudem eine redaktionelle Anpassung der Grenze zwischen „Gewerbliche Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan.

Die Größe des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan beträgt ca. 3 ha.

### **6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

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

- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung
- Erhalt und Schaffung zusammenhängender Freiflächen, qualitative Verbesserung
- Sicherung der Grünflächen und Einbindung in das Freiraumverbundsystem
- Bei Entlastung vom Kfz-Verkehr Umgestaltung verkehrsdominierter Flächen zu öffentlich oder gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen
- Förderung bodenverbessernder Maßnahmen, insbesondere von Entsiegelungen
- Sicherung des Wasserhaushaltes u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen

- Erhaltung und Rückgewinnung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum

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

<b>Schutzgut/Thema</b>	<b>Fachgesetz/Fachplanung</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
Verkehrslärm, Gewerbelärm, Fluglärm	16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz) TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm FluLärmHmbV (Fluglärmschutzverordnung Verkehrsflughafen Hamburg)	Ausnahme vom Beschluss der Siedlungsbeschränkung durch die Senatskommission der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Berücksichtigung und Vorkehrungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Mensch, Gesundheit	Weitere Fachgesetze und Art der Berücksichtigung siehe insbes. Verkehrslärm, Gewerbelärm, Fluglärm und Luft	Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Fläche	§1a Absatz 2 Satz 1 BauGB - Vorrang der Innenentwicklung	sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Flächenrecycling
Boden	BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) BBodSchV (Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung) LaPro (Landschaftsprogramm Hamburg)	Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Wasser	RISA Hamburg (Regenwasserinfrastrukturanpassung) Senatsverordnung zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten vom 05.12.2017	Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans
Klima	LaPro einschließlich Fachkarten „Grün Vernetzen“ und „Stadtklimaanalyse“	Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans
Luft	BImSchG	Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Tiere und Pflanzen, Biotope	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) AuBS (Fachkarte Arten- und Biotopschutz Hamburg)	Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
	Artenschutzfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung	
Landschaft, Stadtbild	LaPro Freiraumverbundsystem (Fachkarte „Grün Vernetzen“ zum LaPro Hamburg)	Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Kultur- und Sachgüter	DSchG (Hamburgisches Denkmalschutzgesetz)	Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Lage im südlichen Umfeld des Verkehrsflughafens Hamburg durch Fluglärm belastet. Außerdem stellen die südlich angrenzende Straße Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße sowie die nördlich gelegene Straße Papenreye Verkehrslärmquellen dar.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen stellen eine Quelle für Gewerbelärm dar, der ebenfalls auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einwirkt.

Durch die stark befahrene Straße Papenreye und die räumliche Nähe zum Verkehrsflughafen ist eine erhöhte Luftschadstoffbelastung zu erwarten. Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Die Durchlüftung des Plangebiets wird außerdem durch den Ost-West-Verlauf der Straße Papenreye begünstigt und kann zu einer Reduzierung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet beitragen.

Die westlich des Plangebiets verlaufende Gewässerlandschaft entlang der Tarpenbek (Gewässer II. Ordnung) dient als gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung und ist mit dem begleitenden Fuß- und Radweg Bestandteil des „Verbindungswegenetz des Freiraumverbunds“. Der Grünzug bindet im Süden an den Kollau-Grünzug und im Norden an den 2. Grünen Ring an. Die Tarpenbek und der umgebende Grünzug stellen darüber hinaus eine wichtige Biotopverbindung dar, die sich vom südlichen Flughafenumfeld zum Eppendorfer Mühlenteich zieht und bei der Straße „Bei der Pulvermühle“ auf weitere Biotopverbindungen trifft.

Die Tarpenbek weist einen größtenteils begradigten Verlauf auf und weitet sich im nördlichen Teil auf. Bei Starkregenereignissen staut die Tarpenbek auf, sodass die angrenzenden tiefergelegenen Geländebereiche im Plangebiet überschwemmt werden.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind keine Wasserflächen vorhanden.

Ca. 60 % des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes sind derzeit überbaut oder anderweitig versiegelt. Lediglich im Südwesten bestehen größere zusammenhängende unversiegelte Freiflächen und damit weniger beeinträchtigte Böden von insgesamt ca. 1 ha. Das Plangebiet weist ein eingeschränktes Versickerungspotenzial auf. Niederschlagswasser wird am westlichen Rand des Änderungsbereichs in die Tarpenbek eingeleitet.

Verunreinigungen oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht festgestellt worden. Im Landschaftsprogramm ist ein großräumiger Bereich mit Kennzeichnung als „Schutz

oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dargestellt, der das Plangebiet im Süden tangiert.

Schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wurden im Zuge einer Untersuchung der Bodenschadstoffsituation im Jahr 2017 Bodenbelastungen ermittelt, die im Falle eines Eingriffs in den Boden eine Behandlung entsprechend der Fachgesetze erforderlich machen.

Im Plangebiet, insbesondere dem Gehölzbestand im Grünzug entlang der Tarpenbek ist ein verbreitetes, häufiges vorkommendes Tierartenspektrum zu erwarten, das an städtische Bedingungen angepasst ist. Der noch vorhandene Gehölzbestand kann als geeigneter Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für waldbewohnende Kleinsäugetiere, Wirbellose und Amphibien angesehen werden. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurden insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Amphibienarten als temporäre oder dauerhafte Bestandsarten festgestellt.

Schutzgebiete nach deutschem oder europäischem Recht sowie FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Gemäß der gesamtstädtischen stadtklimatischen Bestandsaufnahme für das Landschaftsprogramm Hamburg aus dem Jahr 2017 ist für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes das Handlungsfeld „Siedlungsflächen mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt“ vermerkt. Dieser Effekt tritt insbesondere bei austauscharmen Sommerwetterlagen auf. Dem entgegen steht ein Kaltluftwirkbereich der vom Tarpenbek-Grünzug westlich und der Parkanlage „Pehmöllers Garten“ innerhalb der Gewerbefläche nordöstlich ausgeht. In Freiflächenbereichen und entlang der Tarpenbek ergibt sich eine günstige bioklimatische Situation und erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Für den nahezu vollständig bebauten und versiegelten gewerblichen Bereich ergibt sich demgegenüber eine sehr geringe klimaökologische Bedeutung und Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung. Es besteht eine hohe Belastung in Folge des Wärmeinsel-Effekts.

Im südwestlichen Plangebiet liegt ein Grabhügel als Teil einer Grabhügelgruppe der Bronzezeit. Dieser ist als Boden- bzw. Kulturdenkmal gemäß § 4 Absatz 1 DSchG geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste unter der Denkmallisten-Nummer 1083 eingetragen. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet keine weiteren Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter.

Eine Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung hätte die Emission von Gewerbelärm auf bisherigem Niveau zur Folge. Der bestehende, hohe Versiegelungsgrad der Fläche würde weiterhin zum eingeschränkten Versickerungspotenzial der Fläche und dem im Plangebiet festzustellenden Wärmeinsel-Effekt beitragen. Eine Nichtdurchführung der Planung hätte des Weiteren den Verbleib der festgestellten Bodenbelastungen am Standort zur Folge. Die umliegende Wohnbebauung wäre weiterhin den Emissionen der gewerblichen Nutzung ausgesetzt.

#### **6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Realisierung von Wohnungsbau bzw. gemischten Nutzungen auf der Grundlage der entsprechenden Bauleitplanung ermöglicht eine deutliche Reduzierung der Gewerbelärmbelastung. Maßgeblich sind das Abrücken gewerblicher Nutzungen und die mögliche Festsetzung von Bebauung mit schallabschirmender Funktion auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ermöglichung von Wohnungsbau kann zu einer Zunahme des wohnbezogenen Verkehrslärms bei gleichzeitiger Reduzierung des gewerbebezogenen Verkehrslärms führen. Auch die

Menge verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartieren ist bei Durchführung der Planung als gleichbleibend oder potenziell geringer einzustufen.

Durch die Realisierung der Planung, d.h. durch den Bau von Wohnungen bei einem gleichzeitigen Rückbau der entfallenden Gewerbebebauung, kann von einem gleichbleibenden oder sinkenden Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen verursacht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung. Die Überbauung bisheriger Freiflächen sowie die Schaffung zusätzlicher Freiflächen durch Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können das Lokalklima und den Wärmeinsel-Effekt beeinflussen.

Es ist von keinen wesentlichen Änderungen des Wasserhaushalts des Bodens auszugehen.

Insgesamt ist bei Durchführung der Planung von einer Verbesserung der Schadstoffbelastung des Bodens im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes auszugehen.

Um einen Wohnungsbau im südwestlichen Bereich des Änderungsgebiets zu ermöglichen ist eine Geländeaufhöhung erforderlich. Hierdurch gehen im Überflutungsgebiet der Tarpenbek wichtige Retentionsflächen verloren.

Der Verlust an Vegetation im Änderungsbereich hat Auswirkungen auf den Lebensraum der dort lebenden Tierarten. Dies trifft insbesondere auf den festgestellten Bestand an Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien zu. Auch die Folgen für Gewässergüte und die gewässerfaunistische Situation entlang der Tarpenbek sind zu beachten. Entstehende Ausgleichsbedarfe für entfallenden Vegetations- und Gehölzbestand, auch als Brut- oder Nahrungsrevier der dort lebenden Tierarten, müssen auf nachfolgenden Planungsebenen geregelt werden.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können. Im Zuge der Baufeldräumung besteht die Gefahr des Verlusts von klimatisch und lufthygienisch wirksamen Grünvolumens.

Negative Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Hügelgrab sind nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Bebauung am Niendorfer Weg ist allerdings nicht auszuschließen, dass bislang unentdeckte Bodendenkmäler im Umfeld des Grabhügels bei Erdarbeiten aufgefunden werden könnten.

## **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 sind, so weit wie möglich zu vermindern.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 gemäß Senatsdrucksache Nummer 96/1261 vom 23. September 1996 ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Senatskommission erwirkt worden. Diese Ausnahme ist an vertraglich gesicherte Grunddienstbarkeiten zur Duldungsverpflichtung bezüglich Fluglärm und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden im gesamten Plangebiet gebunden.

Ein adäquater Immissionsschutz gegenüber Verkehrs-, Gewerbe- und Fluglärm ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Auch der Schutz der geplanten und im Umfeld bestehenden Wohnbebauung vor Luftschadstoffen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Um die mit der Realisierung der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu vermeiden bzw. zu verringern können die folgenden Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden: Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, Erhaltung von Gehölzen sowie Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die Baugebiete (Anpflanzgebote, Wand-, Dach- und Tiefgaragenbegrünung) oder Schaffung von Ersatz bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen. Die genannten Begrünungsmaßnahmen können außerdem zu einer Verminderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima beitragen.

Die im Zuge der Artenschutzprüfung festgestellten, schützenswerten Populationen an Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien erfordern Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Hier sind insbesondere § 44 BNatSchG (Tötung oder Verletzung oder erhebliche Störung) und die gesetzlichen Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Diese Maßnahmen sind auf nachgeordneten Planungsebenen zu regeln.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so weit wie möglich zu vermindern. Dies kann beispielsweise durch die Minimierung von Bodenversiegelung und die Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Fahrwegen und Stellplätzen erfolgen. In Abhängigkeit von der örtlich ermittelten Bodenbelastungen ist auf eine fachgerechte Behandlung und ggf. Beseitigung des betroffenen Bodenmaterials zu achten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Einrichtung von Mulden 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.

Der Verlust von Retentionsfläche macht aufgrund der hohen Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen eine vollständige zeit- und ortsnahe Kompensation erforderlich. Diese Maßnahmen sind auf nachgeordneten Planungsebenen zu regeln.

Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Tarpenbek können zu einer Verbesserung der Gewässergüte und der gewässerfaunistischen Situation beitragen.

Dem Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern sollte im Falle des bestehenden Grabhügels durch ein Abrücken der Bebauung in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Zum Schutz möglicher weiterer Bodendenkmäler sind bei Erdbauarbeiten entsprechende Maßnahmen zu treffen, die einen Erhalt der Bodendenkmäler gewährleisten.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die räumliche Ausdehnung der umgebenden Wohnbebauung und insbesondere die komplexe Planungssituation im Flughafenumfeld schließen alternative Standorte für Wohnungsbau insbesondere im nördlichen Umfeld des Plangebiets aus. Die Umnutzung bereits versiegelter Bauflächen stellt dabei eine Möglichkeit dar, den zwischen Senat und Bezirken vereinbarten Zielen zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen, ohne Freiflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Weiteres Umnutzungspotenzial von Gewerbe- zu Wohnbauflächen im näheren räumlichen Umfeld ist nicht vorhanden.



## 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 Gutachten zum Bebauungsplan Groß Borstel 31 sowie regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie z.B. topografischen Karten und Luftbildern, insbesondere Umweltinformationen aus Web-Portalen herangezogen.

Quellen:

- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Groß Borstel 31, Februar 2019
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung, Gutachten mit vorläufiger Artenschutzprüfung der Planfolgen zum Bebauungsplan Groß Borstel 31, November 2017 (aktualisiert März 2019)
- Baugrund- und Gründungsgutachten mit Untersuchung der Bodenschadstoffsituation und der Grundwasserverhältnisse zum Bebauungsplan Groß Borstel 31, (Geotechnischer Vorbericht, April 2017) und 1. Ergänzung zum Geotechnischen Vorbericht (April 2017)
- Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg 2012
- Karte zum Grundwasserflurabstand 2008 (Geoportal Hamburg)
- Versickerungspotenzialkarte 2018 (Geoportal Hamburg)
- Karte zum Verdunstungspotential Boden 2016 (Geoportal Hamburg)
- Karte zum Fluglärm – Siedlungsbeschränkungsbereich 2016 (Geoportal Hamburg)
- Fachplan Schutzwürdige Böden 2017 (Geoportal Hamburg)
- Biotopkataster 2018 (Geoportal Hamburg)
- Karte Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbund 2018 (Geoportal Hamburg)
- Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg

## 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 weiterer gesetzlicher und untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

## 6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Fläche südlich der Straße Papenreye soll für Wohnungsbau genutzt werden. Die Umnutzung bestehender Siedlungsflächen ohne große Freiflächeninanspruchnahme bietet unter der Voraussetzung eines adäquaten Umgangs mit der Lärmkulisse die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungsbau bei geringen Umweltauswirkungen. Verbleibende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

## **7 Abwägungsergebnis**

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern. Diese ist potentiell geringer, als die zuvor mögliche Beeinträchtigung durch eine gewerbliche Nutzung.

Die Errichtung von Wohngebäuden trägt darüber hinaus zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg bei. Aufgrund der Lage der Fläche in einem bereits verdichteten Wohnquartier bietet der Standort die Chance zur Arrondierung der Wohnbebauung.

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.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.