

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen südlich der Stellau in Rahlstedt“

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleit- und Landschaftsplanung die Voraussetzung für die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Freibades in Rahlstedt geschaffen und somit auf die bestehende, hohe Nachfrage nach Wohnraum reagiert werden.

Im Gegenzug zur Schließung des Rahlstedter Freibads wurde der Hallenbadstandort an der Rahlstedter Bahnhofstraße zu einem ganzjährig geöffneten Freibad mit Liegewiese und beheizbarem Wasserspielbereich ausgebaut.

Das Plangebiet wird im Norden von der Stellau, im Westen von der Straße Wiesenredder und im Süden von der Wohnbebauung an den Straßen Am Sooren und Falenbek begrenzt.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, denn es grenzt direkt an vorhandene Wohnbauflächen an; insofern handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungsbestandes. Dadurch ist sowohl die verkehrliche Erschließung über das vorhandene Straßennetz als auch die Anbindung an die bereits bestehende soziale Infrastruktur gewährleistet.

Die Haltestelle der Buslinie 29 „Immenseeweg“ ist ca. 70 Meter vom Plangebiet entfernt.

Die Planänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 135.

2 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 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 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F05/18 vom 26. September 2022 (Amtl. Anz. Nr. 37 S. 658) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 135 und die Beteiligung der Öffentlichkeit haben nach den Bekanntmachungen vom und... (Amtl. Anz. ... S. ...) stattgefunden.

3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt heute im Änderungsbereich „Grünflächen“ dar. Nördlich befindet sich das Symbol „Schwimmbad / Badegewässer“.

4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Grünflächen“ zu „Wohnbauflächen“. Das Symbol „Schwimmbad / Badegewässer“ wird entfernt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen geschaffen werden. Die Darstellung von Wohnbauflächen entspricht der vorhandenen Vorprägung im Umfeld des Plangebiets, so dass es sich um eine Arrondierung der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans handelt.

Die Fläche 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 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 Wohnungen in bereits erschlossenen Lagen. Das Plangebiet entspricht diesem Ziel, da es an bereits vorhandene Siedlungsfläche angrenzt. Somit ist der Anschluss an die bestehende soziale und verkehrliche Infrastruktur gewährleistet.

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

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich der Stellau, östlich der Straße Wiesenredder und nördlich der Wohnbebauung an den Straßen Am Sooren und Falenbek im Stadtteil Rahlstedt des Bezirks Wandsbek. Planungsziel ist es, die bisher als „Grünflächen“ dargestellte Fläche in Zukunft als „Wohnbauflächen“ darzustellen. Das Sommerfreibad Rahlstedt wird dafür entfernt. Der Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau auf die bestehende, hohe Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs erfolgt die Darstellung von „Wohnbauflächen“ bestandsgemäß.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

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

- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung
- Erhalt und Schaffung zusammenhängender Freiflächen
- Sicherung der Grünflächen und Einbindung in das Freiraumverbundsystem
- Sicherung des Wasserhaushaltes u.a. durch Versickerung von Niederschlagswasser
- Ressourcenschonung z.B. durch Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser

- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnaher Vegetationselemente
- Erhaltung und Rückgewinnung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum

Zusätzliche Ziele und Maßnahmen aus der Karte Arten- und Biotopschutz für den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) sind u.a.:

- Verbesserung des geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung sowie Entwicklung von Biotopen zur Verbindung/ Vernetzung
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotopenelemente
- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen, wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Verringerung des Einsatzes von Düngemitteln sowie Verringerung der Intensität der Mahd
- Umwandlung von verdichteten oder versiegelten Flächen in Biotopflächen
- Förderung einheimischer Pflanzenarten

Die nachfolgende Tabelle stellt die in weiteren 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 inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Mensch (Wohnen)	§ 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB, Vertrag für Hamburg • Schaffung von Wohnraum	Umsetzung der Zielvorgabe
Luft	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Luftreinhalteplan Hamburg 2017 • Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	keine Auswirkungen
Klima	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz, Stadtklimaanalyse 2023 • Thermisches Wohlbefinden im Außenraum, Verbesserung der	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans

Schutzgut/ Thema	Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
	Durchlüftung, Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum HmbKliSchG Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen	
Fläche	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Vorrang der Innenentwicklung	Beachtung des Grundsatzes Anknüpfen an bestehenden Siedlungsbereich
Boden	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, §1 Satz 1 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) Sicherung der Bodenfunktionen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, WHG (Wasserhaushaltsgesetz), Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Pflanzen und Tiere	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, BNatSchG, HmbBNatSchAG Schutzwürdige Arten und Biotope	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg Erhalt der Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Denkmalschutzgesetz Schutz und Erhalt der Bau- / Baudendenkmale	keine Auswirkungen

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

Das Plangebiet wird geringfügig durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der von den Straßen Am Sooren und Wiesenredder ausgeht. Die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Luftqualität im Plangebiet sind gering.

Der westliche Teil des Änderungsbereichs war als Freibad öffentlich zugänglich und hatte daher eine größere Bedeutung für die Erholung. Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Die geänderte Darstellung erfolgt lediglich, um die bereits vorhandenen „Wohnbauflächen“ bestandsgemäß zu arrondieren.

Es befinden sich einige größere Bäume als Umrandung der Änderungsfläche. Dieser vorhandene Gehölzbestand kann als geeigneter Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse sowie für waldbewohnende Kleinsäugetiere und Wirbellose angesehen werden. Daneben ist im Plangebiet ein verbreitetes, häufiges vorkommendes Tierartenspektrum zu erwarten, das an städtische Bedingungen angepasst ist.

Der westliche Teil des Plangebiets besteht aus einer ehemals als Freibad genutzten Brachfläche. Südlich, östlich und westlich befinden sich Wohngebäude.

Im nördlichen Teil des Planbereichs befindet sich ein nährstoffreicher, flacher Teich, der durch den Abbruch des Schwimmbeckens an dieser Stelle entstanden ist. Aufgrund seiner faunistischen Bedeutung u.a. als Laichgewässer für Grasfrösche stellt dieser ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 14 HmbBNatSchAG dar.

Geschützte Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes.

Die derzeit unbebaute Fläche des Plangebiets hat eine Funktion als Entlastungsraum für das Schutzgut Luft. In der „Stadtklimaanalyse“ wird diesem Bereich eine hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung beigemessen. Ein „Bereich mit besonderer Funktion für den Luftaustausch“ überschneidet sich mit dem nördlichen Teil des Plangebiets. Die nächtliche bioklimatische Situation der benachbarten bebauten Teilflächen wird überwiegend als günstig bezeichnet.

Der Versiegelungsgrad wird zwischen 0 und 80 Prozent angegeben, wobei der westliche Teil geringer versiegelt ist als der östliche Teil.

Schutzwürdige Böden (Archiv der Naturgeschichte) sind vor allem im westlichen Teil des Änderungsbereichs vorhanden. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor.

Ein Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Dieses soll in dem Bereich, der in dem zukünftig vom B-Plan Rahlstedt 135 ausgewiesenen Baugebiet liegt, in einem gesonderten Verfahren aufgehoben werden. Die Aufhebung wird damit auch in dem Teil der zukünftig neu dargestellten „Wohnbauflächen“ des Flächennutzungsplans erfolgen, der derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.

Andere Schutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet 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, d.h. durch den Bau von Wohnungen, wird sich der Versiegelungsgrad der westlichen Teilfläche erhöhen. Dadurch wird sich der Wasserhaushalt des Bodens verändern, die Grundwasserneubildungsrate wird sinken. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Ein Verlust von Bäumen wird die Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Mit der Inanspruchnahme von freien Flächen für die Siedlungsentwicklung wird das Schutzgut Fläche beeinträchtigt.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen; Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten. Der Bachlauf der Stellau, der nördlich außerhalb des Änderungsbereiches liegt, soll wieder freigelegt und renaturiert werden.

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens wird zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen führen.

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern: Das durch die Freifläche und die randlichen Gehölze geprägte Landschaftsbild wird in ein baulich geprägtes Stadtbild mit Wohngebäuden umgewandelt.

Durch die Errichtung von Wohnungen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe kommen.

Aufgrund des vorgesehenen Wohnungsbaus ist ein Erhalt des Teichs, welcher ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darstellt, voraussichtlich nicht möglich.

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.

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 sind, so weit wie möglich zu vermindern.

Entsprechende Maßnahmen könnten sein: Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Wänden und Dächern von Gebäuden, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von Bäumen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen, mit dem Ziel, die Einleitung in Siele möglichst zu vermeiden und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen.

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 Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Inanspruchnahme einer Fläche, die zwar in direkter Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, aber auf einer bisherigen Freifläche liegt, handelt es sich aus Sicht des Flächenverbrauchs um einen grundsätzlich weniger geeigneten Standort für eine bauliche Nutzung. Aufgrund 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 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 Gutachten zum Bebauungsplan Rahlstedt 135 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:

- Stadtklimaanalyse Hamburg 2023 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand Dezember 2023)
- Biotopkataster Hamburg; Auszug; Stand: 01.11.2022. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Bodenversiegelung Hamburg; Auszug; Letzte Änderung: 06.12.2024. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Straßenverkehr Tag Abend Nacht 2022. Lärmkarten Hamburg (§47c BImSchG). Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Fachplan Schutzwürdige Böden 2017. Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Landschaftsschutzgebiete in Hamburg. Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- 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), Bundesbodenschutz- (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 vorhandene Freifläche soll zukünftig für Wohnungsbau genutzt werden. Dadurch werden sich negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, insbesondere hinsichtlich der Versiegelung des Bodens und Eingriffen in die Vegetation und den Wasserhaushalt. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

7 Abwägungsergebnis

Durch die Realisierung der Planung wird es zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen.

Die Errichtung von Wohngebäuden wird andererseits zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Aufgrund der Lage der Fläche anknüpfend an ein bereits vorhandenes Wohnquartier, der guten infrastrukturellen Anbindung und der guten Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten bietet sich das Plangebiet besonders 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.