

**Begründung  
zur Änderung des Flächennutzungsplans  
- Wohnen östlich Lutherpark in Bahrenfeld-**

## **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 Bau- leitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau östlich des Luther- parks im Einmündungsbereich der Von-Hutten-Straße in die Straße Holstenkamp geschaffen.

Der Änderungsbereich liegt in Bahrenfeld im Bezirk Altona und wird im Osten durch die Straßen Holstenkamp und Von-Hutten-Straße sowie im Westen durch den Lutherpark begrenzt.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, weil die Fläche im Wesentlichen bereits bebaut war. Durch eine erneute Bebauung wird es daher zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Durch die Nähe der Fläche zu bereits vorhandener Wohnbebauung 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 .... 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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F08/19 vom 16. März 2020 (Amtl. Anz. S. 402) eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bahrenfeld 73 und die Beteiligung der Öffentlichkeit mit Veröffentlichung im Internet sowie ergänzender öffentlicher Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Mai 2020 und xxxx (Amtl. Anz. 2020 S. 691, 2025 S. xxxx) stattgefunden.

## **3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg als „Grünflächen“ dargestellt.

Gemäß dem Beiblatt zum Flächennutzungsplan „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg sowie auf einer Richtfunktrasse.

## **4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans**

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Wohnbauflächen“ anstelle von „Grünflächen“ dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage für Wohnungsbau geeignet. Es handelt sich um eine in Nachbarschaft zu bestehenden und zukünftigen Quartieren gelegene Fläche. Sie wird durch die nur ca. hundert Meter vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle „Friedhof Holstenkamp“ an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bahrenfeld besteht zugleich eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Darüber hinaus wird die vorgesehene Überdeckelung der BAB A7 neue Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grünflächen schaffen.

Der Änderungsbereich liegt in direkter Nachbarschaft zum Lutherpark und verfügt über eine gute Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten.

Die Fläche war ursprünglich mit einem Ausflugslokal bebaut, das im Jahr 2015 durch einen Brand vernichtet wurde. Daher wird es durch eine erneute Bebauung mit Wohngebäuden zu keiner wesentlichen neuen Bodenversiegelung kommen.

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 und Ziele der Planänderung**

Die bisherige Darstellung von „Grünflächen“, 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. 0,6 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 halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für wohnungsnahe 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;
- Erhalt, Förderung und Schaffung von naturnahen Biotopstrukturen;
- Mehrfachnutzung von Flächen (Verkehr, Wasserrückhaltung, Spiel- und 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:

<b>Schutzgut/ Thema</b>	<b>Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
Mensch (Lärm)	§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB	Ggf. Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
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, Stadtlimaanalyse 2023 • Thermisches Wohlbefinden im Außenraum, Verbesserung der Durchlüftung, Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) • Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB • Vorrang der Innenentwicklung	Beachtung des Grundsatzes
Boden	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 1 Satz 1 BBodSchG (Bundesboden- schutzgesetz) • Sicherung der Bodenfunktionen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, WHG (Wasserhaushaltsgesetz),	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans

Schutzgut/ Thema	Fachgesetz/ Fachplanung inkl. <b>Ziele des Umweltschutzes</b>	Art der Berücksichtigung
	Regenwasserinfrastruktur anpassung (RISA) Hamburg <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="498 406 949 480">• Dezentrales Regenwassermanagement</li> </ul>	
Pflanzen und Tiere	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="498 759 949 833">• Schutzwürdige Arten und Biotope</li> </ul>	Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschafts- und Stadtbild	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="498 961 838 990">• Erhalt der Landschaft</li> </ul>	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Denkmalschutzgesetz <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="498 1125 949 1199">• Schutz der Bau- / Bodendenkmale</li> </ul>	keine Auswirkungen

Das Plangebiet liegt vollständig in der Altonaer Volkspark-Landschaftsachse, die in diesem Bereich zur Flächenkulisse des Grünen Netzes der inneren Stadt bis inkl. 2. Grüner Ring gehört. Für diese Flächenkulisse des Grünen Netzes gilt gemäß Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft (Drucksache 21/16980 vom 24.04.2019 – Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ – Vertrag für Hamburgs Stadtgrün) eine besondere Schutz- und Kompensationsvereinbarung. Aufgrund der voraussichtlichen baulichen Nutzung wird die Entwicklung alternativer Freiflächen oder Aufwertungsmaßnahmen für das Grüne Netz zur Verbesserung der Freiraumsituation erforderlich.

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

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Von-Hutten-Straße und von der Straße Holstenkamp gering belastet. Durch den Straßenverkehr kann auch eine Belastung der Luft mit Schadstoffen verursacht werden. Eine erhöhte Luftschaudstoffbelastung ist aber aufgrund der Rahmenbedingungen wie benachbarte Grünflächen, vorhandenes Verkehrsaufkommen und vorliegende Hintergrundbelastung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine große Bedeutung für das Stadtbild, denn es liegt an exponierter Stelle im Einmündungsbereich der Von-Hutten-Straße in die Straße Holstenkamp in direkter

Nachbarschaft zum Lutherpark. Im Plangebiet sind in den Randbereichen zu den Straßen einige Bäume und Gehölze vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Bahrenfeld. Der Landschaftsschutz wird hier im weiteren Verlauf in einem gesonderten Verfahren aufgehoben werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich Teil des Landschaftsschutzgebiets Bahrenfeld bleiben.

Andere 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. Der Änderungsbereich befindet sich zudem im Bereich eines Kaltluftvolumenstroms. Den Grünflächen, die den Änderungsbereich umgeben, wird in der Nacht eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugemessen.

Das Plangebiet ist von Friedhofs-, Kleingarten- und Parkflächen umgeben. Daher ist von einer günstigen bioklimatischen Situation auszugehen.

Im Änderungsbereich sind keine „Schutzwürdige Böden“ vorhanden. Nach der Realisierung der Planung wird er teilweise versiegelt sein. Die Fläche war ursprünglich mit einem Ausflugslokal bebaut und liegt seit einem Brand im Jahr 2015 und dem im Jahr 2016 erfolgten Abriss brach. Die Fläche ist fast gänzlich unversiegelt.

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

Geschützte Biotope sowie besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der sowohl im als auch außerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Bäume können aber einige streng geschützte Fledermausarten und besonders geschützte Brutvogelarten vorkommen.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet nicht ändern. Die bisherige Darstellung des FNP („Grünflächen“) würde bestehen bleiben und der Bebauungsplan Bahrenfeld 73 könnte nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

Das Plangebiet wurde bereits baulich genutzt. Aus diesem Grund sind nur in den Randbereichen Gehölze vorhanden. Durch die Realisierung der Planung wird sich diese Situation nicht wesentlich verändern.

Durch die vorgesehene Wohnnutzung kann es bei den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen und die erforderlichen künstlichen Lichtquellen kommen. Letzteres betrifft insbesondere Insekten, Fledermäuse, Vögel und andere insektenfressende Tiere. Geräuschemissionen werden auch durch den erhöhten Straßenverkehr auf der Von-Hutten-Straße hervorgerufen werden.

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den erhöhten Straßenverkehr auf der Von-Hutten-Straße nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die Errichtung von Wohngebäuden wird Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild haben. Auch in diesem Zusammenhang muss aber berücksichtigt werden, dass das Plangebiet bereits bebaut war.

Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten.

Gegenüber der vorherigen Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad durch den vorgesehene Wohnungsbau nicht wesentlich verändern. Dementsprechend wird die Planung auch nur einen geringen Einfluss auf die Bodenfunktionen und die Grundwasser-Neubildungsrate haben.

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 gegenüber der bisherigen Bebauung 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:

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

Zur Minderung von Auswirkungen, die durch die Versiegelung von Flächen verursacht werden, können folgende Maßnahmen dienen: Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets. Das Grundwasser kann überdies durch die Anlage wasserundurchlässiger Wege und Abstellflächen geschützt werden. 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.

Durch die Erhaltung von Gehölzen sowie durch Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzwertes 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 Schutzwerte möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dabei ist eine verdichtete, möglichst mehrgeschossige Bauweise anzustreben.

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

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund 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 um einen grundsätzlich weniger geeigneten Standort für eine

bauliche Nutzung. Es sollte allerdings berücksichtigt werden, dass die Fläche bereits baulich genutzt wurde, so dass die erneute Bebauung zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führen wird.

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 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 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)
- Bodenversiegelung 2024 (Geoportal Hamburg)
- Lärmkarten Hamburg 2022 (Geoportal Hamburg)
- Fachplan Schutzwürdige Böden 2017 (Geoportal Hamburg)
- Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg
- Biotopkataster 2022 (Geoportal Hamburg)

## **6.8 Maßnahmen zur Überwachung**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und 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**

Im Zuge der Realisierung der Planung durch die erneute Bebauung werden sich durch die teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation geringfügige 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 geringfügigen Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Fläche bereits bebaut war. Es wird also durch die Realisierung der Planung zu keiner wesentlichen Neuversiegelung des Bodens kommen.

Die Errichtung von Wohngebäuden wird andererseits zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Anbindung, der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen 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.