

**Begründung**  
**zur Änderung des Flächennutzungsplans**  
**- Wohnen am Bramfelder See in Steilshoop -**

**1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau im bestehenden Wohngebiet Steilshoop geschaffen. Gleichzeitig werden zwei Teilflächen, die bisher als „Wohnbauflächen“ dargestellt wurden, zukünftig als „Grünflächen“ dargestellt.

Die Planänderung erfolgt auf zwei Teilbereichen, die nördlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet Steilshoop und südlich bzw. südwestlich des Bramfelder Sees liegen.

Das Plangebiet ist gut für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. Mit dem Wohnungsbau erfolgt 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.

**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 F03/20 vom 02.11.2022 (Amtl. Anz. 37 S. 658) eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Steilshoop 11/Steilshoop 12 und die Beteiligung der Öffentlichkeit haben nach den Bekanntmachungen vom 20. August 2021 und... (Amtl. Anz. 2021, S. 1366 und Amtl. Anz. ... S.....) stattgefunden.

**3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans**

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

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bau- und Anlagenschutzbereiches des Verkehrsflughafens Hamburg.

**4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Grünflächen“ zu „Wohnbauflächen“ und von „Wohnbauflächen“ zu „Grünflächen“.

Die Planänderung umfasst zwei Teilbereiche, die ca. 350 Meter voneinander entfernt liegen. Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha.

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

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau nördlich des Wohngebiets Steilshoop geschaffen werden. Die Wohnbauflächen grenzen an das bereits vorhandene Wohngebiet an.

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. Die Flächen des Änderungsbereichs entsprechen diesem Ziel in besonderem Maße. Es handelt sich um in Nachbarschaft zu bestehenden Quartieren gelegene Flächen, die durch mehrere Buslinien und zukünftig auch eine U-Bahn-Haltestelle an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind. Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum qualitativ hochwertigen Freiraum des Bramfelder Sees und der ihn umgebenden Grünflächen. Eine gute Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten ist ebenfalls gegeben.

Der Änderungsbereich ist im bezirklichen Wohnungsbauprogramm des Bezirksamtes Wandsbek enthalten.

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**

Siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung.

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

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, das für das Plangebiet im Wesentlichen die Milieus „Etagenwohnen“, „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ und „Parkanlage“ darstellt, das sind

für die Bauflächen:

- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung,
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnaher Vegetationselemente,
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum;

für die Parkanlage:

- Sicherung und Entwicklung von Parkanlagen in angemessener Zuordnung und Größe zu Wohngebieten und Arbeitsstätten sowie von Grünverbindungen als wesentliche Teile des Freiraumverbundsystems,
- Schutz- und Entwicklung von naturnahen Anlagen-(teilen),

- umweltverträgliche Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes, des Bodenschutzes und Wasserhaushaltes;

für die Grünanlage, eingeschränkt nutzbar:

- Sicherung und Entwicklung von Grünanlagen sowie Einbindung in das Freiraumverbundsystem,
- Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und/oder Nutzbarkeit für die Erholungsnutzung,
- Verbesserung der Versorgung mit Spiel- und Sportflächen und ihrer Nutzungsqualität,
- Schutz- und Entwicklung von naturnahen Anlagen-(teilen).

Zusätzliche Ziele und Maßnahmen aus der Karte Arten- und Biotopschutz sind u. a.

für die Bauflächen:

- Verbesserung des geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung sowie Entwicklung von Biotopen zur Verbindung/ Vernetzung,
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotopenelemente,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Rückhaltung des Regenwassers von Dächern sowie von anderen geeigneten Flächen und seine Versickerung;

und für die Grün- und Parkanlagen:

- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Flächen durch geeignete Maßnahmen, wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Verringerung des Einsatzes von Düngemitteln sowie Verringerung der Intensität der Mahd,
- Erhaltung und Pflege naturnaher und spontaner Biotoptypen sowie Schaffung von Bereichen mit zeitweiliger Eigenentwicklung spontaner Biotoptypen,
- Erhaltung und Pflege von Bäumen und Gehölzbeständen unter Belassung von Totholz und Altbäumen abseits der Wege sowie Reduzierung von Baumsanierungen,
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Biotopen zur Biotopvernetzung,
- 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:

<b>Schutzgut/ Thema</b>	<b>Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
Mensch (Wohnen)	Vertrag für Hamburg • Schaffung von Wohnraum	Umsetzung der Zielvorgabe

<b>Schutzgut/ Thema</b>	<b>Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
Mensch (Lärm)	Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Luft	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Luftreinhalteplan Hamburg 2023 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten</li> </ul>	keine Auswirkungen
Klima	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), Stadtklimaanalyse 2023 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermisches Wohlbefinden im Außenraum, Verbesserung der Durchlüftung, Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum</li> <li>• Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597)</li> <li>• Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen</li> </ul>	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrang der Innenentwicklung</li> </ul>	Beachtung des Grundsatzes Anknüpfen an bestehenden Siedlungsbereich
Boden	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, §1 Satz 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans

<b>Schutzgut/ Thema</b>	<b>Fachgesetz/ Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
	geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Bodenfunktionen</li> </ul>	
Wasser	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 9) Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezentrales Regenwassermanagement</li> </ul>	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzwürdige Arten und Biotope</li> </ul>	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Landschaft</li> </ul>	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Kulturgüter	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz und Erhalt der Bau- / Baudenkmale</li> </ul>	keine Auswirkungen

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

Der Änderungsbereich wird geringfügig durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der von den Straßen ausgeht, die das angrenzende Wohngebiet und die Änderungsbereiche erschließen.

Weitere Lärmquellen könnten die Sportanlagen sein, die sich in der Nachbarschaft des Änderungsbereichs befinden.

Die Luftschadstoffbelastung ist aufgrund der Rahmenbedingungen wie vorhandenes Verkehrsaufkommen, vorliegende Hintergrundbelastung sowie vor allem aufgrund der benachbarten Freiräume gering.

Auf dem größten Teil der Fläche des Änderungsbereiches befinden sich Sportflächen, die nur eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere haben. Entsprechend hoch ist der Versiegelungsgrad in diesen und in den bebauten Teilen des Änderungsbereiches.

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

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs grenzt an ein gesetzlich geschütztes Biotop („Sumpfwälder“), das sich zwischen dem Änderungsbereich und dem Bramfelder See befindetet. Der Bramfelder See stellt ebenfalls ein geschütztes Biotop dar („Natürliche oder naturnahe stehende Gewässer“). Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Im westlichen Teilbereich stellt sich die klimatische Situation für die durch Bebauung geprägten Bereiche sehr günstig dar und wird durch Kaltluftströme positiv beeinflusst. Die Grünanlagen in diesem Bereich haben nur eine geringe Bedeutung für die bioklimatische Entlastung der umgebenden Siedlungsgebiete. Im östlichen Teilbereich stellt sich die klimatische Situation günstig dar, auch hier sind die Siedlungsgebiete durch Kaltluftströme beeinflusst. Die Grünflächen in diesem Bereich weisen eine hohe Bedeutung für die bioklimatische Entlastung der Siedlungsgebiete auf.

Schutzwürdige Böden kommen im Änderungsbereich nicht vor. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen liegen ebenfalls nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden.

Entlang der Sportplätze und Wege sowie am Rand des nordöstlichen Teils des Änderungsbereichs im Randbereich des Bramfelder Sees befinden sich wertvolle Baum- und Heckenbestände, die Lebensräume für Tiere darstellen.

Denkmale sind im Änderungsbereich 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**

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Bebauung von ehemals im Flächennutzungsplan als "Grünflächen" dargestellter Flächen kommen. Gleichzeitig werden zwei bisher als „Wohnbauflächen“ dargestellte Teilflächen zukünftig als „Grünflächen“ gesichert. Der Versiegelungsgrad wird sich in diesen Bereichen entsprechend ändern.

Die ehemaligen „Grünflächen“ wurden hauptsächlich als Sportflächen genutzt und hatten daher auch nur eine relativ geringe ökologische Bedeutung. Dies wird sich durch die geplante Bebauung nicht wesentlich ändern.

Ein Teil der Erholungsfunktion des Änderungsbereichs für den Menschen wird nach einer Bebauung durch den Wegfall von Sportflächen zwar verloren gehen. Durch den so möglichen Bau von Wohnungen wird die Bedeutung der Fläche für den Menschen aber insgesamt zunehmen.

Kleinklimatische Veränderungen sowie Auswirkungen auf das übergeordnete Klima im Zuge der Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten.

Das Landschafts- und Stadtbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern: Durch die Überbauung der bisherigen Freiflächen wird ein überwiegend baulich geprägtes Stadtbild mit Wohngebäuden entstehen.

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

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.

## **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 im Randbereich, Begrünung von Dächern von Gebäuden, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von Bäumen. Durch eine entsprechende Stellung der Gebäudkörper kann eine gute Durchlüftung und eine Verbesserung des Lärmschutzes gewährleistet werden. Eine Begrenzung der Geschosshöhen kann dazu beitragen, das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. Anfallendes Oberflächenwasser sollte vor Ort dezentral zurückgehalten und verzögert abgeführt werden,

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

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die beiden Teile des Änderungsbereichs grenzen an eine vorhandene Bebauung an und sind an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Sie sind daher für eine Wohnbebauung geeignet.

## **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:

- 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.
- 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.
- 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**

Ehemalige Schul- und Sportflächen sollen zukünftig für Wohnungsbau genutzt werden. Dadurch werden sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. 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 keiner wesentlichen Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen.

Die Errichtung von Wohngebäuden wird zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Aufgrund der Lage der Fläche am Rande eines bereits vorhandenen Wohnquartiers, der guten ÖPNV-Anbindung (Busse, zukünftig U-Bahn), der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen und der guten Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten bietet sich das Plangebiet besonders gut 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.