

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans

Gewerbe, Mischnutzung, Grün und Wohnen nördlich Cuxhavener Straße
in Neugraben-Fischbek

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich umfasst vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Stadtteil Neugraben-Fischbek zwischen der Cuxhavener Straße und der Trasse der Bahnstrecke zwischen Hamburg-Harburg und Cuxhaven bzw. der S-Bahntrasse Hamburg-Stade im Norden, sowie ehemals als Gärtnerei genutzte Flächen südlich der Cuxhavener Straße (B 73). Es ist vorgesehen, einige der bisher als „Wohnbauflächen“ dargestellten Flächen südlich angrenzend an die Trasse der Bahnstrecke für gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen zwei Grünzüge in Nord-Südrichtung gesichert werden. Der Grünzug im Osten des Plangebiets soll verbreitert werden und der bislang an der Landesgrenze zu Niedersachsen verlaufende Grünzug in das Plangebiet verlagert werden. Beide verlaufen in Nord-Süd-Richtung und sichern damit langfristig die Verbindung des EU-Vogelschutz- und Naturschutzgebietes Moorgürtel mit dem Naturschutzgebiet Fischbeker Heide. Die bisher als Grünflächen dargestellten Flächen südlich der Cuxhavener Straße (B 73) sollen künftig teilweise als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Das Plangebiet soll gemäß Senatsdrucksache 2015/1960 vom 05.10.2015 „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ neu geordnet und als Wohn- und Gewerbestandort entwickelt werden. Basierend auf der Senatsdrucksache wurde 2016 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt sowie anschließend ein Funktionsplan erarbeitet, der als Grundlage für die weitere detaillierte Planung und den verbindlichen Bebauungsplan dient.

Entlang der Bahntrasse sollen Gewerbeflächen entwickelt werden, die durch gemischte Bauflächen ergänzt werden, welche das Gewerbe von den Wohnbauflächen abschirmen. Entsprechend soll die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Wohnbebauung durch Arbeitsstätten, vornehmlich im wissens- und forschungsintensiven Bereich, aber auch im produzierenden Gewerbesegment und Handwerk ergänzt werden. Ziel ist es, hier einen attraktiven Stadtteil mit einer Mischung aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen zu schaffen. Die Kombination aus Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern sowie verdichteten Einfamilienhäusern und Arbeiten entspricht dem städtebaulichen Ziel, in den großen Stadterweiterungsgebieten keine Monostrukturen entstehen zu lassen.

Zusätzlich zu den geplanten baulichen Entwicklungen sollen attraktive Grünflächen entstehen, die einerseits der Erholung dienen und andererseits wichtige Biotopverbindungen von Norden nach Süden langfristig sichern. Entsprechend sind zwei grüne Nord-Südverbindung Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung diese Neuentwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Flächennutzungsplan werden daher „Wohnbauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“, sowie „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ geändert.

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 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 F08/16 vom 16. April 2024 (Amtl. Anz. S. 784) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB haben nach den Bekanntmachungen vom 21. April 2017 und 24. Mai 2024 (Amtl. Anz. 2017 S. 644, Amtl. Anz. 2024 S. 784) stattgefunden. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom 6. Juni 2025 (Amtl. Anz. 2025 S. 1057) stattgefunden.

3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Neugraben-Fischbek „Wohnbauflächen“ und teilweise „Grünflächen“ sowie die Cuxhavener Straße (B73) als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar.

4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan werden in dem zu ändernden Bereich künftig „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 37,1 ha.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Der Standort wurde bereits im Flächennutzungsplan von 1973 als Baufläche dargestellt, mit dem Ziel diese Flächenreserve im Bedarfsfall zu aktivieren. Es müssen somit nicht erstmals Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen, sondern lediglich Änderungen an bereits seit Langem gesicherten Planungszielen vorgenommen werden.

Zielsetzung des Senats ist es, eine enge Verbindung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sowohl in Bestandsgebieten - „Mehr Stadt in der Stadt“ - als auch in den neuen ganzheitlich gedachten Quartieren - „Mehr Stadt an neuen Orten“ - wie den hier geplanten „Fischbeker Reethen“ zu schaffen. Im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung ist daher die Bereitstellung von Raum für Arbeitsstätten und die Ansiedlung von innovativen Unternehmen in enger Verbindung mit Wohnbauflächen ein zentrales Anliegen.

In gewerblicher Hinsicht hat sich der Hamburger Süden in den letzten Jahren stark entwickelt. Dies spiegelt sich in immer knapper werdenden Flächenressourcen wider. Um eine stabile wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen, benötigt Hamburg neue Gewerbeflächen sowie Konzepte, die einen nachhaltigen Umgang mit bestehenden und neuen Standorten aufzeigen.

Ein ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an Gewerbeflächen ist daher von besonderer Bedeutung. Der Bezirk Harburg steht hier, aufgrund seiner historischen Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort, im Fokus.

Durch die Zusammenführung und gemeinsame Entwicklung von neuen Arbeitsstätten, Wohnbauflächen sowie Erholungs- und Grünflächen entstehen lebendige Nachbarschaften und ein verträgliches Miteinander wird gesichert.

Bei dem Vorhaben handelt es sich gleichzeitig um das einzige noch verbleibende größere Bauprojekt im Hamburger Süden, das die Bebauung auf der ehemaligen Röttiger-Kaserne (Neubaugebiet „Fischbeker Heidbrook“) ergänzt und einen sinnvollen Lückenschluss zwischen dem Hamburger Siedlungsgebiet und der Nachbargemeinde Neu Wulmstorf entlang einer wichtigen Entwicklungsachse vornimmt. Damit können im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Synergieeffekte genutzt werden. Das Plangebiet ist über die Cuxhavener Straße gut erschlossen und somit auch für eine gewerbliche Nutzung attraktiv. Alternative Flächen im Hinblick auf Lage und Attraktivität sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Wohnbauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ sowie von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“. Anlass und Ziel der Änderung können Ziffer 1 der Begründung entnommen werden. Der Umfang der Änderung beträgt ca. 37,1 ha.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

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

- Ausreichende Durchgrünung der Gewerbegebiete mit Anlage von Schutzpflanzungen und Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Schutz und Entwicklung siedlungstypischer halböffentlicher und privater Freiräume mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsnaher Erholung,
- Sicherung und Entwicklung von Parkanlagen in angemessener Zuordnung und Größe zu Wohngebieten und Arbeitsstätten sowie von Grünverbindungen als wesentliche Teile des Freiraumverbundsystems,
- Sicherung und Entwicklung von Grünanlagen und Einbindung in das Freiraumverbundsystem,
- Verbesserung der Versorgung mit Spiel- und Sportflächen,
- Erhalt und Entwicklung der Landschaftsräume als Freiflächen für Freizeit und Erholung, als ökologische Ausgleichsräume, als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie als stadtgliedernde Elemente.

Die nachfolgende Tabelle stellt die in 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) | Vertrag für Hamburg <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Wohnraum § 1 Abs. 6 BauGB, 16. BImSchG, 18. BImSchG, TA Lärm <ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor Lärmeinwirkungen | Umsetzung der Zielvorgabe Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans |
| Mensch (Erholung) | § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage, Grünanlage, Landschaftsachse | keine Auswirkungen |
| Luft | § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz) Luftreinhalteplan Hamburg 2017 <ul style="list-style-type: none"> • Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten | keine Auswirkungen |
| Klima | § 1 Abs. 5 S. 2, Abs. 6 Nr. 7 BauGB, HmbKliSchG (Hamburgisches Klimaschutzgesetz) <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen Klimagutachten Hamburg 2012 <ul style="list-style-type: none"> • Luftaustausch erhalten, Vernetzen mit benachbarten Grünflächen | Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans |
| Fläche | § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB <ul style="list-style-type: none"> • Vorrang der Innenentwicklung | Beachtung des Grundsatzes |
| Boden | § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Bodenfunktionen | Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans |
| Wasser | § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, WHG (Wasserhaushaltsgesetz) Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg <ul style="list-style-type: none"> • Dezentrales Regenwassermanagement | Beachtung der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans |

| Schutzgut/Thema | Fachgesetz/Fachplanung inkl. • Ziele des Umweltschutzes | Art der Berücksichtigung |
|--------------------|--|--|
| Pflanzen und Tiere | § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, BNatSchG, HmbBNatSchAG • Schutzwürdige Arten und Biotope | Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans |
| Landschaftsbild | § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg • Parkanlage, Grünanlage, Landschaftsachse | Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans |
| Kulturgüter | § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Denkmalschutzgesetz • Schutz der Bau- / Bodendenkmale | keine Auswirkungen |

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

Das Plangebiet ist zurzeit für den Menschen als Wohn- und Arbeitsstätte ohne Bedeutung. Es besteht allerdings eine Splittersiedlung, die über Neu Wulmstorf erschlossen ist. Die Freizeit- und Erholungsnutzung ist gering ausgeprägt und beschränkt sich auf die Sportnutzungen im Südosten und Wegeverbindungen. Im Ist-Zustand wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Die Teilfläche südlich der Cuxhavener Straße (B 73) wurde ehemals als Gärtnerei genutzt, da diese Nutzung inzwischen aufgegeben wurde liegen die Flächen brach. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch den Bahnlärm von der S-Bahn und den Straßenlärm von der B 73 mit entsprechenden Luftschadstoffen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen einem siedlungsgeprägten Klima und einem Freilandklima. Die Grün- und Vegetationsflächen zählen zu den bioklimatisch günstigen Bereichen mit guter Durchlüftung und sind klimatische Ausgleichsräume. Als Funktionsgebiete für das Umlandklima haben diese Flächen im stadtstrukturellen Zusammenhang als stadtklimatisch nicht belastete Räume eine hohe Bedeutung. Die Landschaftsachse im Osten übernimmt darüber hinaus eine Funktion als Kaltluftleitbahn.

Der Fachplan „Schutzwürdige Böden“ stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes schutzwürdige Böden nach dem Bodenschutzgesetz mit der Archivfunktion Naturgeschichte dar. Im Nordosten sind schutzwürdige Torf- und Moorböden verbreitet. Der Versiegelungsgrad ist bis auf die Splittersiedlung im Südwesten und die Sportflächen im Südosten sehr gering. Altlasten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Im Westen verläuft die Rethenbek, an der nordöstlichen Grenze der Stückengraben. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge (Verordnung vom 17. August 1993, letzte Änderung vom 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 528)). Die hydrogeologischen Verhältnisse sind durch den Übergang zwi-

schen Einsickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Vorgeest und Aus-sickerung aus dem Grundwasser im Moor gekennzeichnet. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes besteht ein Aussickerungsbereich mit einer Grundwasserdruckfläche bis zur Geländeoberkante. Die Torfböden haben wegen der besonders guten Eignung als Deckschicht eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Der größte Teil des Plangebiets ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ackerbau. Teilflächen waren zwischenzeitlich als Brache ausgebildet und wurden wieder in Nutzung genommen. Die im Fischbeker Moorland liegenden Teile im Nordosten werden als Grünland genutzt. Brach liegende Randzonen im Übergang zur Bahnlinie sind von Weidenmoor- und Sumpfbgebüsch mit einem Kleingewässer bestanden sowie als strukturreiches Feuchtgrünland ausgebildet. In der Feldflur und an der Rethenbek finden sich einzelne landschaftsgliedernde Feldhecken und Gehölze. Die Feuchtbiotope im Fischbeker Moorland bilden einen naturnahen, gebietstypischen und sehr wertvollen Biotopkomplex. An der Cuxhavener Straße im Südosten sowie an der ehemaligen Panzerrampe im südlichen Abschnitt sind zusammenhängende Wald- und Gehölzbestände als besonders wertvolle Biotope bestandsbildend. Auf Flächen bereits zurückgebauter baulicher Nutzungen haben sich strukturreiche Ruderal- und Gehölzbiotope trockener Standorte entwickelt.

Feldhecken, ein Feldgehölz sowie die Feucht- und Trockenbiotope südlich der Bahn sind geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. 2010, S. 350), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

Die Acker- und Grünlandflächen haben eine herausragende Bedeutung als Brut- und Nahrungsgebiet für die stark gefährdete Feldlerche und die Wiesenschafstelze, die hier in hohen Dichten brüten. Im Grünlandbereich im Nordosten ist der stark gefährdete Wiesenpieper verbreitet. Darüber hinaus sind Brut- und Nahrungshabitate für Boden- und Gebüschbrüter der Halboffenlandschaft sowie Kleinvogelarten der Feldränder, Gebüsch und Hecken vorhanden, zu denen auch der Neuntöter sowie weitere, nicht häufige Arten mit speziellen Habitatansprüchen zählen. Turmfalke und Waldohreule als gefährdete Greif- und Eulenvögel besiedeln die Waldbestände. Das avifaunistische Artenspektrum ist somit neben zahlreichen gefährdeten Arten der Roten Liste auch durch das Vorkommen des Neuntöters als Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gekennzeichnet. Der nach § 44 BNatSchG streng geschützte und stark gefährdete Wachtelkönig wurde in Kartierungen 2016 und 2018 in den Grünländern beidseitig der Bahn nachgewiesen, die bei den Erfassungen in 2022 für den Änderungsbereich nicht mehr bestätigt werden konnten. Beide Arten sind als europäisch besonders zu schützende Arten Charakterarten des rund 250 m entfernt liegenden Naturschutz- und EU-Vogelschutzgebietes „Moorgürtel“ im Norden und unterstreichen die besondere Bedeutung des Plangebietes für die Habitatverbundfunktion. Andere Schutzgebiete nach deutschem oder europäischem Recht sind von der Planänderung nicht betroffen.

Das Plangebiet übernimmt weiterhin verschiedene Lebensraumfunktionen für die streng geschützte Fledermausfauna.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch Grün- und Freiflächen im Übergang zum offenen Landschaftsraum gekennzeichnet. Die derzeitige landwirtschaftlich genutzte Feldflur als

Teil der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft ist die letzte freie Fläche zwischen den Naturschutzgebieten „Fischbeker Heide“ im Süden und „Moorgürtel“ im Norden. Die Freiflächen sind als Landschaftskorridor wichtig.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs und „Grünflächen“ in den westlichen und östlichen Randbereichen bestehen bleiben. Der Umweltzustand des Plangebiets würde sich bei Fortführung einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht nennenswert ändern.

Bei Umsetzung des Wohnungsbaus würde jedoch die landwirtschaftlich genutzte Feldflur mit Struktur- und Kleinelementen, die in Teilen dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tierarten verloren gehen. Der Versiegelungsanteil wäre deutlich erhöht, so dass ökologische Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt, eingeschränkt sind. Je nach Anordnung und Flächenanteil von Grünflächen würde die klimatische Ausgleichsfunktion unterbunden sein. Der Ist-Zustand einer landwirtschaftlichen Kulturlandschaft würde in eine zusammenhängende Siedlungsfläche mit Grünflächen an den Rändern überführt werden.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für das Schutzgut Mensch wird mit der Planänderung eine intensivere Verbindung von Wohn- und Arbeitsflächen sowie Erholungs- und Grünflächen vorbereitet. Der höhere Anteil von Grünflächen gewährleistet die Erholungsnutzung und die Schaffung vielfältiger Erholungsangebote. Im Schienenlärmbelasteten Bereich wird die Wohnnutzung durch eine Gewerbenutzung ersetzt. Im Vergleich zum Ist-Zustand wird eine Wohn- und Arbeitsfunktion im Plangebiet etabliert, die gegenüber dem Planungsstand von Wohnbauflächen auch gemischte und gewerbliche bauliche Strukturen sowie ein integriertes Freiflächenkonzept ermöglicht.

Bezüglich der lokalen Klimafunktionen und der Luftqualität sind durch die Planänderung keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zur bestehenden planerischen Situation (Wohnbauflächen) zu erwarten. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand würde sich eine Bebauung und Versiegelung negativ auf das Lokalklima auswirken. Durch den mit der Planänderung verbundenen höheren Grünflächenanteil wird ein positiver Beitrag für das Lokalklima erwirkt. Insbesondere die Landschaftsachse im Osten erhält durch die Rücknahme von „Wohnbauflächen“ zugunsten von „Grünflächen“ eine verstärkte Klimafunktion und begünstigt den Luftaustausch.

Das Schutzgut Fläche wird geringfügig durch die Umwandlung von „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ entlastet.

Die mit der Planänderung verbundene planerische Vergrößerung der Freiflächen im Osten erwirkt einen positiven Beitrag für die Schutzgüter Wasser und Boden. In Bezug auf den tatsächlichen Bestand würde sich eine Bebauung und Versiegelung der Freiflächen negativ auf den Boden auswirken. Die Planänderung sichert den Erhalt weiterer Flächen schutzwürdiger Niedermoorböden und waldbestandener Grünflächen. Durch die Änderung der Darstellung wird eine gewässerbegleitende Grünfläche für den südlichen Abschnitt der Rethenbek ermög-

licht. In den geänderten gewerblichen und gemischten Bauflächen ist im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ein höherer Versiegelungsanteil zu erwarten der auch zu geringfügig höheren Umweltauswirkungen in Wechselwirkung mit weiteren Schutzgütern führen kann. Im Bereich südlich der Cuxhavener Straße bereitet die Änderung von „Grünflächen“ zu „Wohnbauflächen“ eine Versiegelung von bislang überwiegend unversiegelten Flächen vor.

Insgesamt ergeben sich für die Schutzgüter Klima / Luft, Boden und Wasser im Vergleich zu den bisher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten „Wohnbauflächen“ durch die Planänderung keine wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen.

Mit der Planänderung von „Wohnbauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“ im Norden im Übergang zum angrenzenden EU-Vogelschutzgebiet „Moorgürtel“ werden verstärkte Störreize auf die empfindlichen Vogelarten zugelassen. Die verlagerte Grünfläche im Westen kann weiterhin einen positiven Beitrag als Lebensraum für Pflanzen und Tiere leisten. Im Osten werden die Funktionen des Arten- und Biotopschutzes und des Biotopverbundes durch die vergrößerte Landschaftsachse verbessert. Im Vergleich zum Ist-Zustand bedingt die Planänderung erhebliche Umweltauswirkungen. Gegenüber dem bisherigen Planungsstand werden durch den höheren Grünflächenanteil mehr Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen und der Biotopverbund gefördert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild bedeutet die Änderung von „Wohnbauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“ eine stärkere bauliche Prägung am nördlichen Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum des Moorgürtels. Mit der Planänderung der „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ im Südwesten entfällt die Entwicklungsoption einer durchgehenden grünen Landesgrenze. Der für die Gliederung der Wohnbaufläche bedeutsame Grünzug wird dafür auf die Rethenbek und eine neue Grünfläche in West-Ost-Ausrichtung mit Anbindung an die Grünfläche im Nordwesten verlagert. Auf der Ostseite wird mit der Planänderung von „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ der Grünzug erweitert und somit die Landschaftsbildwirkung verbessert. Der breitere Grünzug bewirkt eine stärkere Zäsur des zukünftigen Siedlungsbandes entlang der Bahn, da ein größerer Abstand zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und der vorhandenen Siedlung erreicht wird. Damit wird der Siedlungskörper in West-Ost-Ausdehnung stärker aufgelockert. Gleichzeitig wird ein breiter Landschaftskorridor zwischen dem städtischen Naherholungsgebiet Harburger Berge/Fischbeker Heide im Süden und dem Moorgürtel im Norden als bedeutsamer Teil des Freiraumverbundsystems geschaffen. Im Vergleich zum Ist-Zustand bedeutet die Planänderung jedoch eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Die Planung - in Verbindung mit den Regelungen auf der verbindlichen Ebene des Bebauungsplans - ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht: In den gewerblichen Bauflächen sind in Nachbarschaft zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen keine störanfälligen Betriebe oder Anlagen möglich. 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.

Mit dem Erhalt von unbebauten Flächen, die als Maßnahmenflächen für den Natur-, Biotop und Artenschutz entwickelt werden, wird Auswirkungen in diesen Bereichen vorgebeugt. Zur Minderung von Auswirkungen, die durch den steigenden Versiegelungsgrad verursacht werden, können folgende Maßnahmen dienen: Dachbegrünung und Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie von Begrünungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden Waldflächen, sonstige Gehölzbestände und naturnahe Flächen als aktive Bodenzonen sowie in Teilen auch als schutzwürdige Moorböden erhalten. In Bezug auf den Wasserhaushalt tragen können der Fortbestand von Vorflutern, die Neuanlage einer offenen Oberflächenentwässerung sowie Festsetzungen zum Starkregenrückhalt zur Minderung von Umweltauswirkungen durch Bebauung beitragen. Die genannten Maßnahmen verringern eine zu starke Aufheizung in bebauten Flächen, unterstützen als „blau-grüne“ Infrastruktur den Luftaustausch und begünstigen das Mikroklima. Neben dem Erhalt von Biotopen als Vermeidungsmaßnahme können im Plangebiet in den Bau- und Grünflächen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen.

Außerdem soll auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt werden, welche Gebäudeanordnungen, baulichen Dichten und Geschossigkeiten geeignet sind, die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Freiflächensystem und Begrünungsfestsetzungen soll eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erzielt werden.

Der Umfang von erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Dazu zählen die Ersatzpflanzungen und Biotopneuanlagen für geschützte Biotope sowie die Neuschaffung von Lebensräumen für die betroffenen Brutvögel.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen wurden aufgrund der verfügbaren Größe sowie der bereits vorhandenen guten Erschließung, mit den nordöstlich und nordwestlich angrenzenden S-Bahnhaltepunkten „Fischbek“ und „Neu Wulmstorf“ sowie der Cuxhavener Straße (B 73) im Süden, als besonders geeignet für eine enge Verbindung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz eingestuft. Die Bereitstellung von Raum für Arbeitsstätten und die Ansiedlung von innovativen Unternehmen in enger Verbindung mit Wohnbauflächen ist für eine Gewerbeflächenentwicklung ein zentrales Anliegen. Aufgrund der starken gewerblichen Entwicklung des Hamburger Südens in den letzten Jahren bestehen immer knapper werdende Flächenressourcen für Gewerbe. Bei dem Vorhaben handelt es sich um das einzige noch verbleibende größere Bauprojekt im Hamburger Süden, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Synergieeffekte genutzt werden können. Standortalternativen im Hinblick auf Lage und Attraktivität bestehen im näheren Umfeld nicht.

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes (Nullvariante) würde die Darstellung „Wohnbauflächen“ bestehen bleiben. Der derzeitige Umweltzustand würde sich voraussichtlich ebenfalls gravierend ändern, da die vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

6.7 Zusätzliche Angaben

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen 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 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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 der Freien und Hansestadt Hamburg sowie Fachgutachten herangezogen.

Quellen:

- Lärmtechnische Untersuchung (Mai 2024)
- Luftschadstofftechnische Stellungnahme (Oktober 2022)
- Erschütterungstechnische Untersuchungen zur Prognose der Einwirkungen von Schienenverkehrs-Erschütterungen im Hinblick auf Menschen in Gebäuden (Januar 2023)
- Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg (April 2018)
- Zusammenstellung planungsrelevanter Vorgaben und Auflagen zum Grundwasserschutz (Oktober 2017)
- Fachplan schutzwürdige Böden, 2017 (Geoportal Hamburg)
- Versickerungspotenzialkarte Hamburg, 2018 (Geoportal Hamburg)
- Artenschutzfachliches Gutachten (Mai 2019)
- Artenschutzfachliches Gutachten (April 2024, aktualisiert April 2025)
- Studie zur FFH-Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der EU-Vogelschutzgebiete „Moorgürtel“ und „Moore bei Buxtehude“ (Mai 2019)
- Studie zur FFH-Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der EU-Vogelschutzgebiete „Moorgürtel“ und „Moore bei Buxtehude“ (Oktober 2022, ergänzt Januar 2023, redaktionell angepasst Februar 2024)
- Studie zur FFH-Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der EU-Vogelschutzgebiete „Moorgürtel“ und „Moore bei Buxtehude“ (April 2025)
- 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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden „Wohnbauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ umgewandelt sowie „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“. Im Bereich der zukünftigen „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ ergeben sich geringfügig höhere Umweltauswirkungen durch einen höheren Versiegelungsanteil. Der größere Grünflächenanteil ist dagegen insgesamt für die Schutzgüter von Natur und Landschaft positiv zu bewerten.

7 Abwägungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten „Gewerblichen Bauflächen“, „Gemischten Bauflächen“, „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ gesichert werden können. Auf Grund der Lage im Gesamtgebiet ist die Standortauswahl auch aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll und nachvollziehbar. Die Inanspruchnahme von bisher vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Darstellung „Wohnbauflächen“ im bestehenden Flächennutzungsplan für die Ansiedlung von gewerblichen und gemischten Nutzungen wird insbesondere im Hinblick auf das Leitziel des Hamburger Senats „Mehr Stadt an neuen Orten“ als vertretbar eingestuft.

Die mit der Umstrukturierung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden. Auch für das Kompensationserfordernis der Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Boden werden die erforderlichen Ausgleichsfestsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 5. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443). Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beinhaltenden Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor „1. Energiewirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßenverkehr fallen in den Sektor „4. Verkehr“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor „7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 21. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 52 S. 1), sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280, S. 1), kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem

trägt die gesellschaftliche und technische Entwicklung dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass die Planung den Zielsetzungen des KSG oder HmbKliSchG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.