

..... Änderung  
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg  
- Wohnen östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See in Billstedt -  
Vom .....

---

- (1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird geändert. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Lärmschutzwall der Bundesautobahn A24, im Osten vom Öjendorfer Park, im Süden vom Öjendorfer Friedhof und im Westen von der Straße Haferblöcken begrenzt. Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Billstedt (F05/15 - Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130).
  
- (2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht niedergelegt.
  
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim örtlich zuständigen Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.
  2. Unbeachtlich werden
    - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
    - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans**

- Wohnen östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See in Billstedt -

### **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 sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf der Fläche „Haferblöcken“ geschaffen werden.

Der Änderungsbereich wird im Westen von der Straße Haferblöcken, im Osten vom Öjendorfer Park und im Süden vom Friedhof Öjendorf begrenzt. Im Norden trennt ein mit einem Lärmschutzwall bestandener Grünstreifen das Plangebiet von der Bundesautobahn A 24.

Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung geeignet, da es direkt an vorhandene Wohnbauflächen angrenzt. Dadurch ist sowohl die verkehrliche Erschließung über das vorhandene Straßennetz als auch die Anbindung an die bereits bestehende soziale Infrastruktur gewährleistet. Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im ca. 1 km entfernten Einkaufszentrum Jenfeld. Schulen und Kindertageseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Zwischenzeitlich wurde im südlichen Teil des Plangebietes mit dem Bau eines neuen Wohnquartiers begonnen. Die Baugenehmigungen wurden nach § 246 Abs. 14 BauGB zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden erteilt. Damit wird das Ziel verfolgt, zunächst eine öffentlich-rechtliche Unterbringung zu schaffen, unter der Prämisse, diese möglichst zeitnah im Rahmen regulärer Bauleitplanverfahren in Wohnungsbau zu überführen.

### **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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F05/15 vom 25. April 2019 (Amtl. Anz. S. 629) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Billstedt 113 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 14. November 2016 und 11. Dezember 2019 (Amtl. Anz. 2016 S. 1983, 2019 S. 1790) stattgefunden.

### **3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher im Änderungsbereich „Grünflächen“ dar. Außerhalb des Plangebietes verläuft im Norden des Änderungsbereichs die Bundesautobahn A 24, hervorgehoben als „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“. Südlich grenzt der Friedhof Öjendorf unmittelbar an das Plangebiet.

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

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

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 11,5 ha.

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

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Genehmigung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Entwicklung der Fläche, die seit 2016 Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Hamburg-Mitte ist, trägt durch den hier vorgesehenen, der Umgebung entsprechenden kleinmaßstäblichen Wohnungsbau zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Hamburg und damit zur Umsetzung der Ziele des zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ bei.

Hamburg ist 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. Das Plangebiet entspricht diesem Ziel, da es an vorhandene Siedlungsfläche angrenzt und der Anschluss an die bestehende soziale und verkehrliche Infrastruktur gewährleistet ist.

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 „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ ergänzen.

Im Vorfeld dieses Planverfahrens wurde eine mögliche Entwicklung der nahegelegenen Fläche „Haßloredder“ östlich des Öjendorfer Sees geprüft und aufgrund von Zielkonflikten und weniger günstigen Rahmenbedingungen wieder verworfen.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Inhalt und Ziele der Planänderung**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich westlich des Öjendorfer Sees im Stadtteil Billstedt und umfasst ca. 11,5 ha. Planungsziel ist die Ände-

rung der Darstellung von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“. Der Änderungsbereich wird im Westen von der Straße Haferblöcken, im Osten vom Öjendorfer Park und im Süden vom Friedhof Öjendorf begrenzt. Im Norden trennt ein mit einem Lärmschutzwand bestandener Grünstreifen das Plangebiet von der Bundesautobahn A 24.

Der Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf der Fläche „Haferblöcken“ geschaffen werden.

Zwischenzeitlich wurde im südlichen Teil des Plangebietes mit dem Bau eines neuen Wohnquartieres begonnen. Dabei wird das Ziel verfolgt, zunächst eine öffentlich-rechtliche Unterbringung zu schaffen, unter der Prämisse, diese möglichst zeitnah und umfänglich im Rahmen regulärer Bauleitplanungsverfahren in Wohnungsbau zu überführen.

## 6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, das für das Plangebiet die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Parkanlage“ darstellt und insbesondere folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen, bei Neuplanung Schaffung von Gartenflächen bzw. privat nutzbaren Freiflächen;
- Erhalt und Schaffung zusammenhängender Freiflächen;
- Erhalt und Rückgewinnung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente;
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum;
- Sicherung und Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen von unbebauten Teilflächen durch Reduzierung der Versiegelung;
- Erhalt und Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände;
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen.

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</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
Mensch	Landschaftsprogramm Hamburg - Parkanlage	- Verlagerung, bzw. Qualifizierung des bestehenden Umfeldes

<b>Schutzgut/Thema</b>	<b>Fachgesetz/Fachplanung</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
	- Landschaftsachse, 2. Grüner Ring	- Verschwenkung
	16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung)	- Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Klima	Klimagutachten Hamburg 2012 - Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, - Reduzierung von Emissionen und - Vernetzung mit benachbarten Freiflächen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§1a Absatz 2 Satz 1 BauGB: Vorrang der Innenentwicklung	Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung
Boden	BBodSchG (BundesBodenschutzgesetz) - Sicherung der Bodenfunktionen	- Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg - Dezentrales Regenwassermanagement	- Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Pflanzen und Tiere	BNatSchG, HmbBNatSchAG, Baumschutzverordnung - Schutzwürdige Arten und Biotope - Baumerhalt	- Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg	Überprüfen der Auswirkungen

Der Änderungsbereich war vormals Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Öjendorf-Billstedter Geest. Der Landschaftsschutz wurde für das Plangebiet durch die „Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest vom 19. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 313) aufgehoben.

Am Ostrand des Plangebietes ragen mittig die unter Landschaftsschutz stehenden „Grünflächen“ in die Wohnbauflächen hinein. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll im Bereich dieser Einbuchtung ein Übergang vom Siedlungsbereich in den Öjendorfer Park gestaltet werden.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der überwiegende Teil des Plangebietes 1996 als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Vormalig wurden die Flächen als Ackerflächen genutzt, zuletzt als extensives Grünland. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes steht ein Blockheizkraftwerk. Zwischenzeitlich wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes mit dem Bau eines neuen Wohnquartieres begonnen, zunächst in Form von zwei Mehrfamilienhäusern, die als öffentlich-rechtliche Unterbringung realisiert wurden.

Mit der Lage am 2. Grünen Ring und der direkten Nachbarschaft zum Öjendorfer Park hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Erholung und das Stadt- und Landschaftsbild. Die von Knicks durchzogene Feldflur übernimmt dabei eine landschaftsgliedernde Funktion zwischen der Bebauung westlich der Straße Haferblöcken und dem Öjendorfer Park.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der vom Verkehr der nahegelegenen Bundesautobahn A 24 ausgeht. Zwischen dem Plangebiet und der A 24 verläuft ein 6m hoher Lärmschutzwall. Dieser Wall trägt auch wesentlich zur Minderung der negativen Auswirkungen der von der Autobahn ausgehenden Luftschadstoffe auf das Plangebiet bei. Im Zusammenspiel mit der in Stadtrandlage relativ geringen Hintergrundbelastung sind keine Grenzwertüberschreitungen bei den Luftschadstoffen zu erwarten.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Gemäß der gesamtstädtischen stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg aus dem Jahre 2011 liegt das Plangebiet in einer Kaltluftleitbahn hoher bis sehr hoher Wirksamkeit. Das Plangebiet ist als Grünfläche mit hoher bis sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung bewertet. Bei austauscharmen Wetterlagen können auf den Freiflächen im Plangebiet Kaltluftströme entstehen, die sich mindernd auf die Wärmebelastung in den umliegenden Siedlungsflächen auswirken.

Vor dem Beginn der Bauarbeiten lag der Versiegelungsgrad im Plangebiet bei 0%-5%, so dass die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen erfüllen konnten. Im Fachplan Schutzwürdige Böden ist der überwiegende Teil des Plangebiets zwischen der Straße Haferblöcken und dem Schlemer Bach als schutzwürdiger Boden für Lebensraumfunktionen gekennzeichnet. Mit seiner hohen Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen bieten die Böden im Plangebiet ein mittleres Verdunstungspotential. Das Versickerungspotential des Bodens ist im Plangebiet überwiegend eingeschränkt, mit einer versickerungsfähigen Tiefe von 1m bis 2m. Im Nordosten und Südwesten des Plangebietes liegt die versickerungsfähige Tiefe bei nur 0m bis 1m, dort ist die Versickerung damit unwahrscheinlich. Nur auf einer Teilfläche im Westen ist bei einer versickerungsfähigen Tie-

fe von 2m bis 5m eine Versickerung wahrscheinlich. Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes verläuft im Osten der Schleemer Bach, dahinter liegt der Öjendorfer See. Messungen aus dem Jahr 2008 ergeben einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2,5m bis 5m unterhalb der Geländeoberkante im nördlichen Teil des Plangebietes. Im südlichen Teil betrug der minimale Grundwasserflurabstand 5m bis 7,5m.

Am Westrand des Plangebietes, parallel zur Straße Haferblöcken, verläuft ein Knick durch das Plangebiet. Drei weitere Knicks knüpfen daran in Ost-West Richtung an und durchqueren das Gebiet. Hierbei handelt es sich um nach § 30 BNatSchG, in Verbindung mit § 14 Abs. 2 HmbBNatSchAG geschützte Biotope. Die ehemaligen Ackerflächen sind mit Ruderalflur bestanden. Es kommen im Plangebiet keine streng geschützten Pflanzenarten vor.

Aufgrund der Biotopstrukturen sind im Wesentlichen Vorkommen von allgemein verbreiteten und wenig spezialisierten Tierarten im Plangebiet zu erwarten. Ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten wurde im Rahmen eines Artenschutzgutachtens für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse im Plangebiet nachgewiesen. Einige Vogelarten wie Dorngrasmücke, Jagdfasan, Sumpfrohrsänger, Feldschwirl und Kuckuck sind auf die Freiflächen im Plangebiet als Nahrungs- oder Brutrevier angewiesen. Fledermäuse können das Gebiet als Sommer- und Balzrevier nutzen. Zudem bestehen mit den Knicks potentielle Überwinterungsquartiere für die in unmittelbarer Nachbarschaft im Osten nachgewiesenen Amphibienarten und die Ringelnatter.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest. Diese Flächen sind Bestandteil des Biotopverbunds. Weitere Schutzgebiete nach nationalem und europäischem Recht sowie FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Die vorgenannten naturräumlichen Funktionen sind durch die voranschreitende bauliche Entwicklung auf Teilbereichen des Plangebietes bereits eingeschränkt.

Besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der außerhalb des Plangebietes östlich und südlich angrenzende Öjendorfer Park mit dem Friedhof Öjendorf ist ein eingetragenes Gartendenkmal.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand der Umwelt nicht wesentlich ändern. Im mittleren Bereich des Plangebiets würde die öffentlich-rechtliche Unterkunft nach spätestens 15 Jahren zurück gebaut werden.

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

Durch die Realisierung der Planung erhöht sich im Änderungsbereich der Versiegelungsgrad. Dadurch wird sich der Wasserhaushalt des Bodens verändern, die Grundwasserneubildungsrate wird sinken. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt. Die Knicks, die zukünftig keinen Kontakt mehr zu den vormals landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben, werden als Lebensraum für Arten der

Kulturlandschaft nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. Das Arteninventar wird sich entsprechend anpassen und zukünftig mehr dem der Garten- und Siedlungsräume entsprechen.

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

Die Bedeutung des Plangebietes mit den Landwirtschaftsbrachen und den sie gliedernden Knicks wird für den Menschen und seine Erholung durch die Bebauung verloren gehen, diese Funktion wird sich weiter nach Osten zum Öjendorfer Park verlagern.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen. Die Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftleitbahn gehen zumindest teilweise verloren bzw. werden eingeschränkt. Gemäß einer stadtklimatischen Wirkungsanalyse zu den Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung aus dem Jahr 2017, die im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Billstedt 113 erarbeitet wurde, sind die qualitativen Auswirkungen jedoch als gering bis mäßig einzuschätzen und zudem lokal auf das nähere Umfeld begrenzt. Planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

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

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern: Das durch Freiflächen und die sie gliedernden Gehölze und Knicks geprägte Landschaftsbild wird in ein baulich geprägtes Stadtbild umgewandelt.

Durch die Errichtung von Wohnungen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastung der Umgebung 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 geeignete Festsetzungen zu treffen, um nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern.

Hier sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch den Straßenverkehr zu nennen. Durch eine entsprechende Stellung der Gebäudekörper kann sowohl eine gute Durchlüftung gewährleistet als auch ein Schutz vor Lärmimmissionen geschaffen werden. Durch einen Ausbau des aktiven Lärmschutzes an der Bundesautobahn A 24 (Lärmschutzwand), z.B. durch eine Aufhöhung oder eine ergänzende Lärmschutzwand kann eine Verbesserung des Lärmschutzes erreicht werden. Gegebenenfalls können zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung hinreichender Wohnverhältnisse beitragen.

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, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Schaffung von Ersatz bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen. Die genannten Begrünungsmaßnahmen können außerdem zu einer Verminderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima beitragen.

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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und in den versickerungsfähigen Teilbereichen ggf. durch die Einrichtung von Mulden bzw. Rigolen gemindert werden. Dadurch kann erreicht werden, dass das Oberflächenwasser so weit wie möglich im Untersuchungsraum verbleibt und dort versickert. Auch durch Dach- und Fassadenbegrünungen kann der Oberflächenabfluss vermindert werden.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Plangebiet sind bereits Gebäude zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden errichtet worden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden, diese in eine Wohnnutzung zu überführen und in diesem Zuge im direkten Umfeld um die Unterbringungseinrichtung ein neues Wohnquartier zu realisieren. Eine Standortalternative ist vor dem Hintergrund dieser Planungsziele nicht gegeben.

Eine mögliche Entwicklung der nahegelegenen Fläche „Haßloredder“, östlich des Öjendorfer Sees, wurde geprüft und aufgrund von Zielkonflikten und weniger günstigen Rahmenbedingungen wieder verworfen. Insbesondere knüpft diese Fläche nicht an bestehende Siedlungsflächen an und ist stärker von Straßenverkehrslärm, ausgehend von den Autobahnen A 1 und A 24, belastet.

Im Vorfeld des gleichzeitig zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplans Billstedt 113 sind verschiedene Planungsvarianten im Rahmen eines Werkstattverfahrens erarbeitet worden. Wesentliche planerische und naturschutzfachliche Ziele aus den Entwürfen wurden in einen Funktionsplan und darauf aufbauend in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

## **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 Billstedt 113 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:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Billstedt 113, März 2017
- Stadtklimatisches Gutachten zum Bebauungsplan Billstedt 113, Februar 2017
- Erhebung artenschutzrechtlich relevanter Arten (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) und Erstellung eines Gutachtens zum Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Billstedt 113, Dezember 2016
- Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, 2011
- Karte zum Grundwasserflurabstand 2008, (Geoportal Hamburg)
- Versickerungspotenzialkarte 2018, (Geoportal Hamburg)
- Karte zum Verdunstungspotential Boden 2016, (Geoportal Hamburg)
- Fachplan Schutzwürdige Böden, 2017 (Geoportal Hamburg)
- Biotopkataster 2017, (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-, Bundes-Immissionsschutz- (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. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind 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.

Im Gegenzug wird die Errichtung von Wohngebäuden zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Durch die Anknüpfung an die bestehende Siedlungsstruktur und somit an die vorhandene Verkehrs-, Versorgungs- und soziale Infrastruktur bietet sich das Plangebiet als Wohnstandort an. Im Zuge der neuen Wohnbebauung soll zudem die lokale Infrastruktur optimal genutzt und in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Plangebiet ist mit einem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden vereinbar.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.



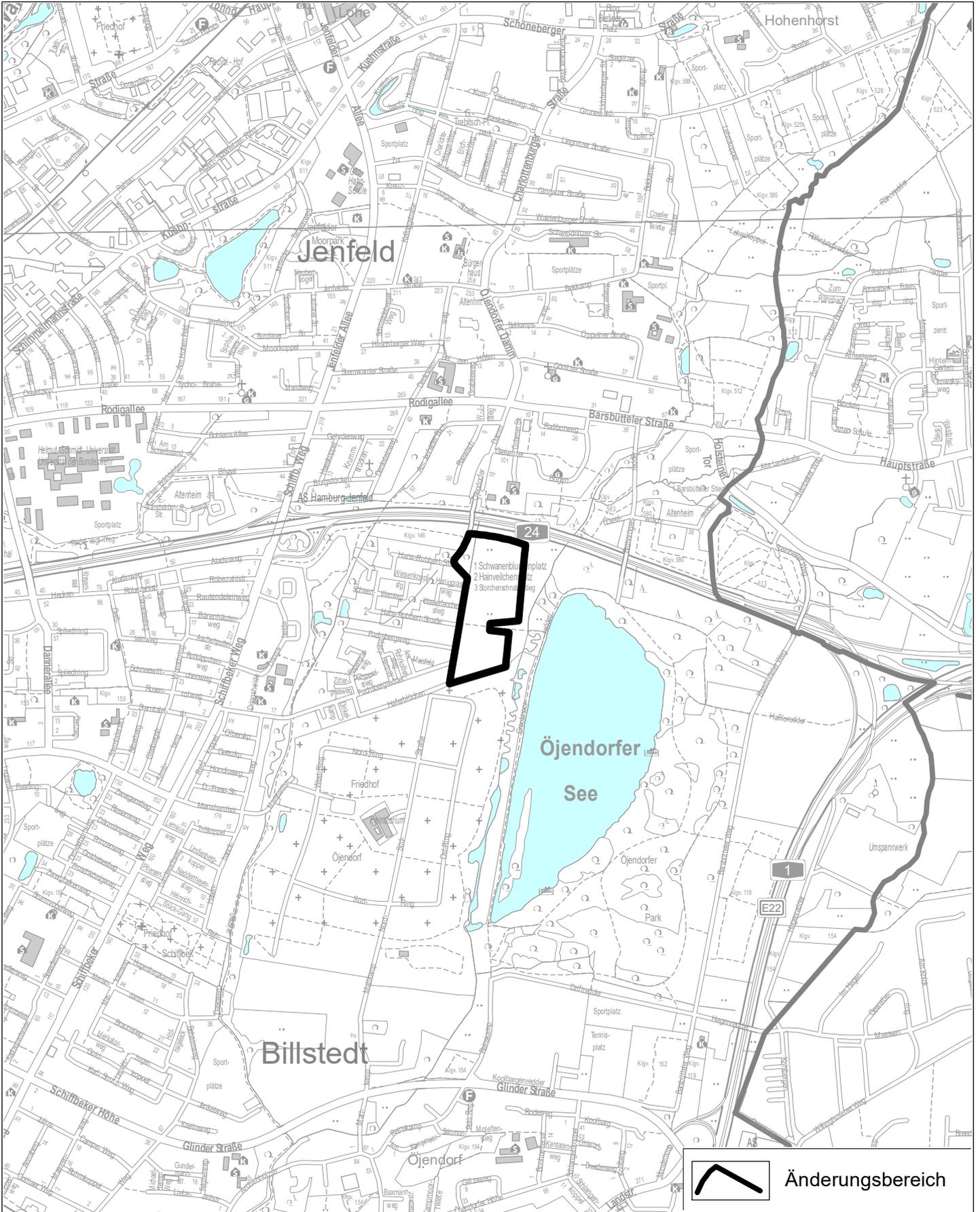
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung F05/15

M 1 : 20 000

Wohnen östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See  
in Billstedt

Übersichtskarte





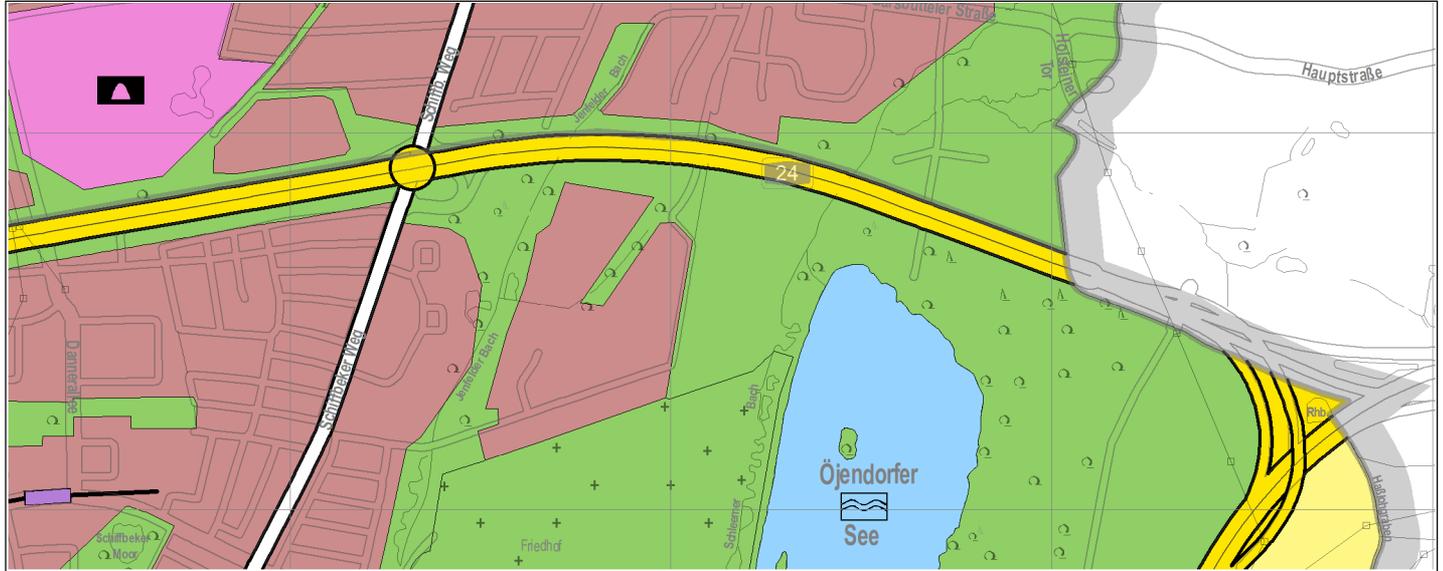
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung F05/15

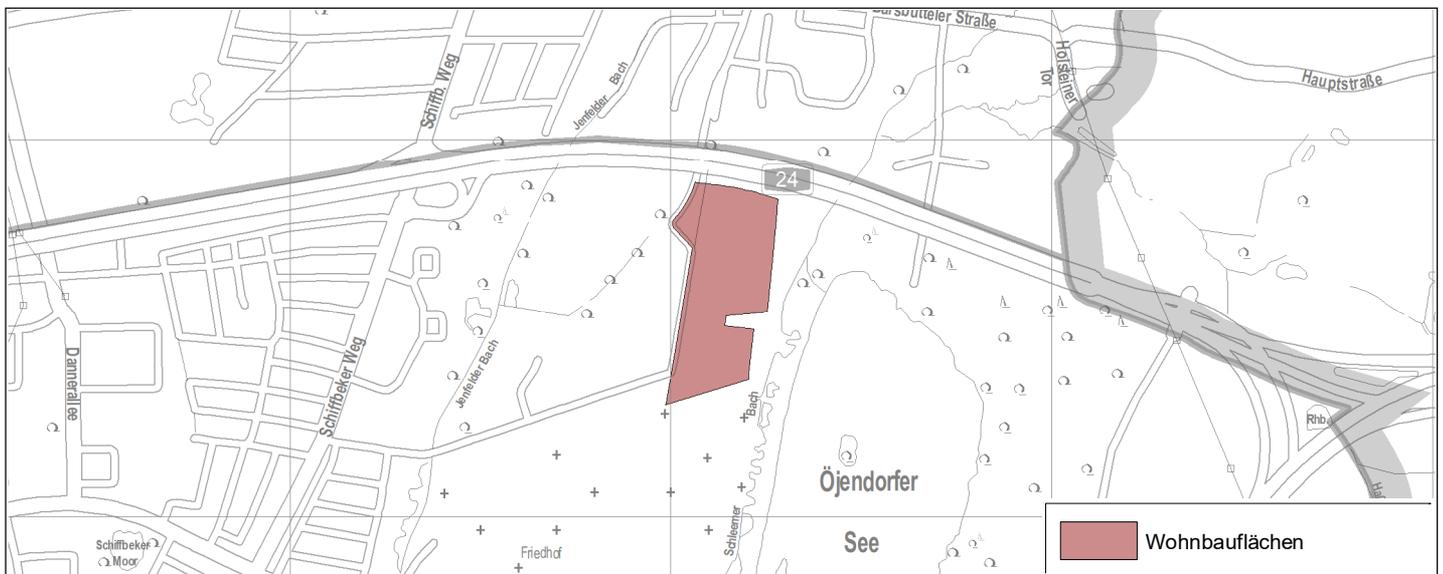
M 1 : 20 000

Wohnen östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See  
in Billstedt

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan





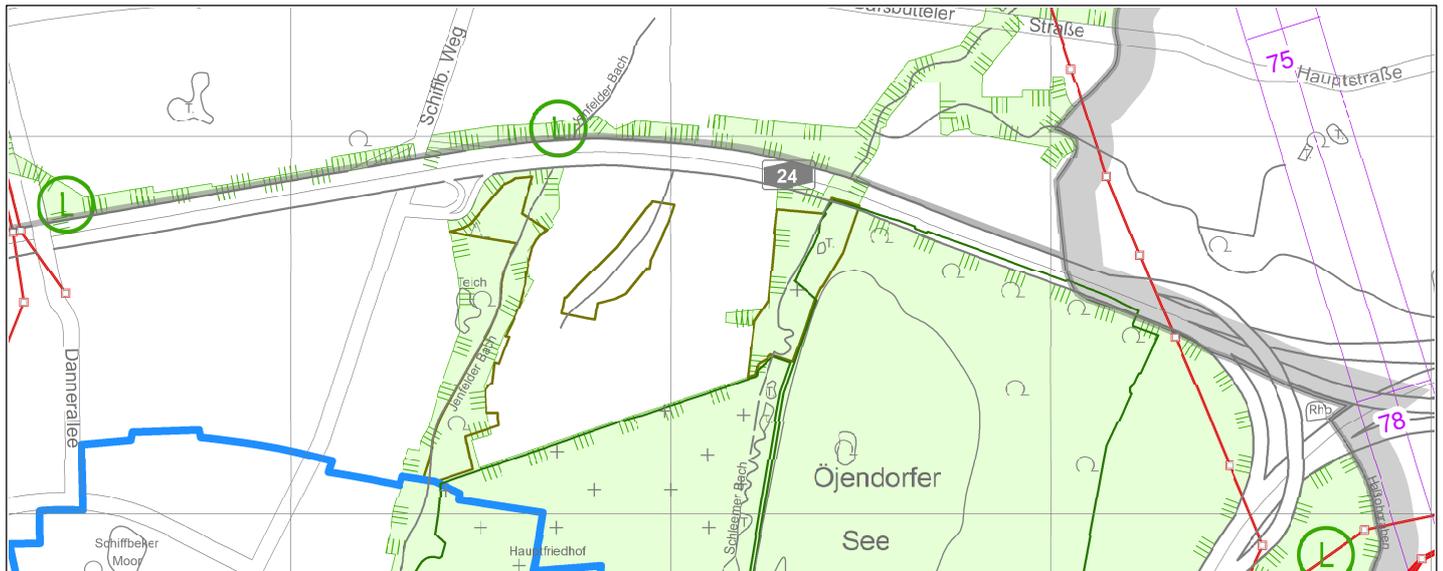
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung F05/15

M 1 : 20 000

Wohnen östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See  
in Billstedt

## Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke ( Beiblatt zum Flächennutzungsplan )



### Schutzgebiete

-  Landschaftsschutzgebiete
-  Wasserschutzgebiete,  
weitere Schutzzonen

### Weitere Themenbereiche

-  Gartendenkmäler
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  110 kV-Freileitungen
-  380 kV-Freileitungen
-  Richtfunktrassen
-  Die Höhenzahlen (m über NHN - Normalhöhennull) geben die zulässigen Bauhöhen an.

**... Änderung des Landschaftsprogramms  
für die Freie und Hansestadt Hamburg  
- Wohnen und Naturnahe Landschaft östlich Haferblöcken,  
westlich Öjendorfer See in Billstedt -**

**Vom ...**

---

- (1) Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) wird für den Geltungsbereich südlich der Bundesautobahn A24, westlich des Öjendorfer Sees, nördlich des Öjendorfer Friedhofs und östlich der Straße Haferblöcken im Stadtteil Billstedt (L 03/15 - Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) geändert.
- (2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Landschaftsprogramms und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 44 Absatz 2 Nummer 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542) in Verbindung mit § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
- Ein Abdruck der Pläne und der Erläuterungsbericht sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

# **Erläuterungsbericht zur Änderung des Landschaftsprogramms**

## **- Wohnen und Naturnahe Landschaft östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See in Billstedt -**

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

Der Senat hat das Ziel gesetzt, mehr Wohnraum in Hamburg zu schaffen, um der starken Nachfrage nach Wohnungen zu begegnen. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, wird das Landschaftsprogramm unter Beachtung des zu ändernden Flächennutzungsplans zugunsten der Flächendarstellung für Wohnungsbau geändert.

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Rand von Billstedt, westlich des Öjendorfer Sees an der Straße Hafengebäude südlich der BAB A 24.

Zwischenzeitlich wurden im südlichen Bereich des Plangebiets Teilflächen für Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden fertiggestellt. Die Baugenehmigungen wurden auf der Grundlage des damals geltenden Sonderrechts (§ 246 Abs. 14 BauGB) erteilt. Damit wurde das Ziel erreicht, zunächst eine öffentlich-rechtliche Unterbringung zu schaffen. Diese ist nun im Rahmen von Bauleitplanverfahren auch zur Realisierung des zweiten Bauabschnitts in reguläre Wohnungen für weite Kreise der Bevölkerung zu überführen.

### **2. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der ..... Änderung des Landschaftsprogramms für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist das Hamburgische Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

Das Planänderungsverfahren L03/15 wird durch die ..... Änderung des Flächennutzungsplanes für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) erforderlich. Die Zustimmung zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Landschaftsprogramms durch die damalige Behörde für Umwelt und Energie ist erfolgt.

Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 11. Dezember 2019 (Amtl. Anz. S. 1791) stattgefunden.

Für die Änderung des Landschaftsprogramms wird eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt gemäß § 35 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542) in Verbindung mit § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

### **3. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner .... Änderung stellt in dem zu ändernden Bereich östlich Haferblöcken „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dar.

### **4. Inhalt des bisherigen Landschaftsprogramms**

Das Landschaftsprogramm stellte bisher in dem zu ändernden Bereich östlich der Siedlung Haferblöcken und nordwestlich vom Öjendorfer See das Milieu „Parkanlage“ dar. Weiterhin wurde der Verlauf des 2. Grünen Rings von Norden zum Öjendorfer Friedhof verlaufend sowie das Landschaftsschutzgebiet „Öjendorf-Billstedter Geest“ und die Landschaftsachse „Horner Geest“ dargestellt.

Außerhalb des Änderungsbereiches wird zwischen Parkanlage und Autobahn A 24 im Norden das Milieu „Wald“ als schmale Fläche entlang der Autobahn dargestellt. In diesem Bereich ist auch die Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Im Süden grenzt das Milieu „Friedhof“ an. Die Siedlung Haferblöcken ist mit dem Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“ sowie 3b „Auen der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen“ dargestellt. Südlich davon ist der Biotopentwicklungsraum 10c „Friedhof“ und die Siedlung Haferblöcken als Biotopentwicklungsraum 11 a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dargestellt. Im Norden grenzt die Autobahn A 24 an. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft entlang der Siedlung Haferblöcken von Norden nach Süden. Angrenzend zum Änderungsbereich befinden sich Flächen des Biotopverbundes.

Mit der bisherigen Darstellung des Landschaftsprogramms waren folgende wesentlichen Ziele verbunden:

- Entwicklung und Sicherung von Parkanlagen in angemessener Zuordnung und Größe zu Wohngebieten und Arbeitsstätten sowie von Grünverbindungen als wesentliche Teile des Freiraumverbundsystems
- Abbau von Disparitäten in der Versorgung mit wohnungsnahen Parkanlagen
- Erhalt und Aufwertung der infrastrukturellen Ausstattung, Zugänglichkeit, Erreichbarkeit
- Schutz und Entwicklung von naturnah gestalteten sowie gartenkünstlerischen und historischen Anlagen
- Umweltverträgliche Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes

- Verringerung von Bodenversiegelung sowie Lärm- und Schadstoffbelastung

Die Karte Arten- und Biotopschutz formulierte für die Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“ und 3b „Auen der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen“ folgende Entwicklungsziele:

- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Flächen durch geeignete Maßnahmen sowie Schaffung von Bereichen mit zeitweiliger Eigenentwicklung spontaner Biotoptypen
- Erhaltung und Pflege naturnaher und spontaner Biotoptypen
- Erhaltung und Pflege von Bäumen und Gehölzbeständen
- Förderung einheimischer Pflanzenarten
- Rückbau versiegelter Flächen
- Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Biotoptypen der Gewässer und ihrer Auenbereiche
- Freihaltung eines beidseitig mindestens 10 m breiten Uferstreifens bzw. Herausnahme baulicher Anlagen

Für den Biotopverbund werden folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

- Dauerhafte Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften
- Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen
- Stärkung der räumlichen Beziehungen zwischen einzelnen Lebensräumen unter Berücksichtigung arten(gruppen)spezifischer Anforderungen an den Biotopverbund
- Entwicklung mosaikartiger Lebensraumstrukturen in geeigneten Bereichen zur Stärkung der Strukturvielfalt und Biodiversität im Sinne einer vielfältigen Biotopvernetzung

## **5. Inhalt des geänderten Landschaftsprogramms**

Die Änderungen erfolgten unter Beachtung des Flächennutzungsplans.

Das Landschaftsprogramm stellt künftig die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Naturnahe Landschaft“ und als Milieuübergreifende Funktion eine „Grüne Wegeverbindung“ von Ost nach West dar.

Der Verlauf des 2. Grünen Rings und die Flächendarstellung der Landschaftsachse „Horner Geest“ werden entsprechend der neuen Darstellung nach Osten verlagert. Der Verlauf der Landschaftsachse erstreckt sich damit neu vom Jenfelder Bach, nördlich des Öjendorfer Friedhofs bis in die Nähe des Schleemer Bachs. Für die Flächen des künftigen Wohnungsbaus wurde der Landschaftsschutz bereits in einem eigenen Verfahren aufgehoben (Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über das

Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest vom 19. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 313).

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt künftig die Biotopentwicklungsräume 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“, 3b „Auen der übrigen Fließgewässer“ im Biotopentwicklungsraum 6 „Grünland“, 3b „Auen der übrigen Fließgewässer mit waldartigen Strukturen“ und 3b „Auen der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen“ sowie den Biotopentwicklungsraum 8e „Immissionsschutzwälder“ dar. Die bisherigen Flächen des Biotopverbundes beziehen künftig Flächen westlich des Schlemer Bachs mit ein und erweitern den Biotopverbund des Öjendorfer Parks mit seiner Gewässerlandschaft. Das Plangebiet umfasst ca. 20,5 ha.

## **6. Umweltbericht**

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen; sie sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 40 UVPG in Verbindung mit § 2 HmbUVPG).

### **6.1 Inhalt der Planänderung**

Siehe hierzu Nummern 1 und 5 des Erläuterungsberichtes.

### **6.2 Darstellung der Inhalte und Entwicklungsziele des Plangebietes**

Das Landschaftsprogramm stellt für das neue Wohngebiet die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, Parkanlage““ sowie „Naturnahe Landschaft“ dar. Die Darstellungen von Parkanlage und Grüne Wegeverbindung sollen zwischen dem Jenfelder Bach und dem Schlemer Bach eine Grünverbindung durch die bestehende und neue Wohnbebauung schaffen. Die Verläufe der Landschaftsachse Horner Geest, des 2. Grünen Rings sowie der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets wurden entlang des neuen Wohngebiets sowie nördlich des Öjendorfer Friedhofs angepasst.

Mit diesen Darstellungen im Landschaftsprogramm sind die folgenden Entwicklungsziele verbunden:

- Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen, bei Neuplanung Schaffung von Gartenflächen bzw. privat nutzbaren Freiflächen
- Erhalt und Schaffung zusammenhängender Freiflächen
- Erhalt und Rückgewinnung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente
- Gestaltung von Siedlungsrändern als Begrenzung zum offenen Landschaftsraum
- Sicherung und Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen von unbebauten Teilflächen durch Reduzierung der Versiegelung

- Umgestaltung verkehrsdominierter Flächen zu öffentlich oder gemeinschaftlich genutzten Freiräumen
- Erhalt und Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen
- Schutz und Entwicklung naturnaher, vielfältiger Flächen als Lebensraum wild wachsender Pflanzen und wild lebender Tiere
- Erhalt standorttypischer Boden und Nährstoffverhältnisse
- Steuerung der Erholungsfunktion entsprechend der Belange des Arten- und Biotopschutzes
- Erhalt der extensiven Grünlandbewirtschaftung
- Schutz und Pflege des jeweiligen Landschaftsbildes
- Naturnahe Gestaltung der Gewässer

Die Karte Arten- und Biotopschutz formuliert zusätzlich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt des hohen Biotop- und Grünflächenanteils
- Erhalt, Pflege und Entwicklung aller naturnaher oder spontaner Biotopenelemente sowie Entwicklung entsprechender Biotope
- Erhalt, Pflege und Ergänzung von Knicks
- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers zur Grundwasserneubildung
- Umwandlung von verdichteten oder versiegelten Flächen in Biotopflächen
- Naturnahe Pflege und Gestaltung der Gewässer und ihrer Ufer
- Beschränkung und Lenkung der Erholungsnutzung

Der an den Änderungsbereich angrenzende Biotopverbund ist von den Planungen nicht direkt betroffen. Folgende Ziele und Maßnahmen werden weiterhin verfolgt und dürfen durch die Änderungen der angrenzenden künftigen Nutzung nicht nachteilig beeinflusst werden:

- Dauerhafte Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und wild wachsender Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften
- Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen
- Stärkung der räumlichen Beziehungen zwischen einzelnen Lebensräumen unter Berücksichtigung arten(gruppen)spezifischer Anforderungen an den Biotopverbund
- Entwicklung mosaikartiger Lebensraumstrukturen in geeigneten Bereichen zur Stärkung der Strukturvielfalt und Biodiversität im Sinne einer vielfältigen Biotopvernetzung

### 6.3 Beschreibung des aktuellen Zustandes der Umwelt

Das Plangebiet ist Teil der Hamburger Geestlandschaft und liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Kulturlandschaft. Die Siedlung Haferblöcken grenzt im Osten an einen Landschaftsraum an den sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Schleemer Bach – Niederung sowie der Öjendorfer Park anschließt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden als extensives Grünland genutzt. Auf den Grünlandflächen im mittleren Bereich des Plangebietes wurden aufgrund von § 246 Absatz 14 BauGB vorab genehmigte Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Geflüchtete errichtet.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden von vorhandenen Knicks geprägt und sind gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 14 HmbBNatSchAG als Biotop geschützt. Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Straße Haferblöcken werden durch drei Knicks in Ost-West-Richtung gegliedert. Ein weiterer Knick verläuft entlang der Straße Haferblöcken und ist im Verlauf nach Norden als Redder ausgebildet. Nördlich des Wanderweges zum Öjendorfer See verläuft ein weiterer Knick und als Abgrenzung zum Öjendorfer Friedhof im Süden besteht ein Strauchknick. Die überwiegenden Knicks sind mit älteren Eichen, sogenannten Überhältern, bestanden.

Im Norden verläuft die BAB A 24, welche zum bestehenden Wohngebiet, der Buswendeschleife Haferblöcken sowie den landwirtschaftlichen Flächen im Süden durch einen Lärmschutzwall abgegrenzt wird. Ein Teil des Oberflächenwassers der Autobahn wird im Anschluss an den Lärmschutzwall im Norden des Plangebiets mittels eines Rückhaltebeckens sowie zwei Reinigungsbecken zurückgehalten und geklärt.

Der Schleemer Bach fließt unterhalb der Autobahn nach Süden entlang des Öjendorfer Parks im ersten Abschnitt geradlinig und parallel zum Öjendorfer Friedhof stark mäandrierend in einem Erlen-Eschen-Auwald und ist als lineares Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Östlich des Schleemer Baches und südlich der BAB A 24 befindet sich ein nach § 30 geschützter Bruchwald an dessen südlicher Grenze ebenfalls geschützte Teiche liegen.

Die Böden sind nur in geringem Maß versickerungsfähig. Der geologische Aufbau besteht hauptsächlich aus schluffigem Grundmoränenmaterial mit Geschiebelehm- und -mergel sowie Auensedimenten im Bereich des Schleemer Baches. Die Böden im Plangebiet sind als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Bereich des Plangebietes 2,5 – 5 m, im südlichen Bereich 5 - 7,5 m.

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

Östlich angrenzend an die Siedlung Haferblöcken kommen anspruchsvolle Vogelarten der Gras- und Staudenfluren vor, z.B. Dorngrasmücke, Jagdfasan, Sumpfrohrsänger, Feldschwirl. Fledermäuse können das Gebiet als Sommer- und Balzrevier und die Knicks sowie den Schleemer Bach als Jagdrevier nutzen. In den Gewässern westlich

des Schleemer Bachs wurden Erdkröten, Teichfrosch, Grasfrosch und Teichmolch kartiert.

Die Flächen östlich der Straße Haferblöcken sind bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum und Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

Für die Erholungsnutzung ist der 2. Grüne Ring von übergeordneter Bedeutung. Er verbindet von Norden kommend den Auenbereich des Schleemer Bachs mit der Landschaftsachse Horner Geest und dem großen Erholungsraum des Öjendorfer Parks einschließlich des Öjendorfer Friedhofs, die darüber hinaus auch Flächen des Biotopverbundes sind. Der Öjendorfer Park ist seit 2013 als Gartendenkmal, der Öjendorfer Friedhof als Gesamtensemble festgestellt. Eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem vorhandenen Quartier, dem Schleemer Bach und dem Park verläuft entlang des mittleren Knicks zwischen den landwirtschaftlichen Flächen.

#### **6.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand der Umwelt auf den verbliebenen Flächen nicht weiter verändern. Im mittleren Bereich des Plangebiets würde die öffentlich-rechtliche Unterkunft nach 15 Jahren zurück gebaut werden.

#### **6.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung / Änderung des Landschaftsprogramms**

##### **- Freiraumverbund und Erholung**

Mit der Anpassung des Verlaufs der Landschaftsachse „Horner Geest“ sowie des 2. Grünen Rings gehen Flächen für den Freiraumverbund in einer Größenordnung von ca. 10 ha im Bereich des künftigen Wohngebietes verloren. Durch die Schaffung von neuen Grün- und Wegeverbindungen sollen die bestehenden und neuen Wohngebiete miteinander vernetzt und mit dem Öjendorfer Park verbunden werden.

Spiel,- Sport- und Freizeitflächen sollen innerhalb des Quartiers hergestellt werden. Aufgrund der anwachsenden Bewohnerzahl wird es zu verstärktem Nutzungsdruck auf den Öjendorfer Park kommen. Es ist auf einen schonenden Umgang mit der Bestandssituation und den Schutz und Erhalt der umliegenden Parkanlage und des Biotopverbunds zu achten.

##### **- Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird sich durch den Neubau der Wohnsiedlung erheblich verändern. Die landwirtschaftliche Kulturlandschaft und der freie Blick auf die Landschaft gehen im Änderungsbereich verloren. Durch den überwiegenden Erhalt der Knicks, Schaffung von Grünverbindungen und Bepflanzungen soll der Eingriff gemindert werden.

### **- Naturhaushalt**

Durch die Realisierung der Planung wird der Naturhaushalt stark beeinträchtigt. Die Überbauung und Versiegelung des Bodens wird zu einem Verlust von freier Fläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen führen. Für die Bebauung gehen ca. 11 ha Parkanlage verloren. Weitere 5 ha werden der parkartigen Nutzung zugunsten ökologisch höherwertiger Nutzungsmöglichkeiten entzogen. Diese Flächen können sich als Auen entwickeln und mindern somit den erheblichen Eingriff in den Boden im Bereich der Wohnbebauung. Die Bodenversiegelungen werden den Wasserhaushalt des Bodens verändern, die Grundwasserneubildungsrate wird sinken. Weiterhin kann es zu kleinklimatischen Veränderungen sowie zu einer Abnahme des Kaltluftvolumens kommen.

### **- Arten- und Biotopschutz**

Für den Arten- und Biotopschutz wird es zu einer erheblichen Verschlechterung kommen, da die Fläche des neuen Wohnungsgebietes nicht mehr als Lebensraum für die Pflanzen und Tierwelt zur Verfügung steht. Die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 BNatSchG für die vorkommenden Brutvögel, Fledermäuse sowie Amphibien müssen auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes beachtet werden.

## **6.6 Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Es erfolgt durch Flächenversiegelung ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen der naturnahen Landschaft am Öjendorfer See im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden muss.

Folgende Maßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplans zusätzlich als Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden: weitgehender Erhalt von Knicks, Dachbegrünung der Gebäude, Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern, etc. Durch eine entsprechende Stellung der Gebäudekörper kann die Kaltluftströmung erhalten werden und Schutz vor Lärmimmissionen der BAB A 24 bieten. Dies gilt auch für den Bau von Lärmschutzwänden. Weiter sollte die Rückhaltung von Niederschlagswasser und gedrosselte Weiterleitung in den Schleemer Bach angestrebt werden.

## **6.7 Alternativenprüfung**

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen wird hamburgweit nach Möglichkeiten für den Wohnungsbau gesucht. Die mit dieser Änderung des Landschaftsprogramms beschriebene Fläche ist Teil dieser stadtweiten Wohnungsbaufächensuche. Im Vorfeld des gleichzeitig zu dieser Änderung des Landschaftsprogrammes aufgestellten Bebauungsplans Billstedt 113 sind

verschiedene Planungsvarianten im Rahmen eines Werkstattverfahrens erarbeitet worden. Diese führten dazu, dass von der Idee des Geschosswohnungsbaus zugunsten einer zweigeschossigen Bebauung abgesehen wurde. Wesentliche planerische und naturschutzfachliche Ziele aus den Entwürfen wurden in einen Funktionsplan und darauf aufbauend in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

### **6.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Strategische Umweltprüfung auf der Ebene des Landschaftsprogramms. Insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

### **6.9 Maßnahmen zur Überwachung**

Geeignete Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen nachfolgender Planungen und im Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt und können zudem im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft werden. Für diesen Plan ist zurzeit keine besondere Überwachungsmaßnahme erforderlich.

### **6.10 Zusammenfassung Umweltbericht**

Im Landschaftsprogramm wird die Darstellung des Milieus „Parkanlage“ in „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Naturnahe Landschaft“ geändert und die Grenzen der Landschaftsachse Horner Geest, des 2. Grünen Rings sowie des Landschaftsschutzgebietes angepasst.

Mit einer Bebauung der bisherigen Grünlandflächen sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Das Landschaftsbild ändert sich von einer im Wandel begriffenen, landwirtschaftlichen Kulturlandschaft in ein städtisch geprägtes Landschaftsbild. Durch die Bebauung wird Boden versiegelt und kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Die voraussichtlichen Bodenversiegelungen können im Planänderungsbereich nicht kompensiert werden. Das lokal bedeutende Kaltluftentstehungsgebiet sowie die Kaltluftleitbahn werden eingeschränkt. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht für den Bereich des neuen Wohngebiets verloren, kann aber durch Maßnahmen für eine Auenentwicklung kompensiert werden.

Durch den überwiegenden Erhalt der Knicks und parallel verlaufenden, neuen Parkanlagen sowie die Anlage neuer Gehölzpflanzungen können die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden.

Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern und auszugleichen bzw. zu ersetzen.





# Freie und Hansestadt Hamburg Landschaftsprogramm

Landschaftsprogrammänderung L03/15  
Wohnen und Naturnahe Landschaft östlich Haferblöcken,  
westlich Öjendorfer See in Billstedt

M 1 : 20 000

Aktuelles Landschaftsprogramm



Landschaftsprogrammänderung



Geändertes Landschaftsprogramm





# Freie und Hansestadt Hamburg Landschaftsprogramm Arten- und Biotopschutz

Landschaftsprogrammänderung L 03/15

Wohnen und Naturnahe Landschaft östlich Haferblöcken, westlich Öjendorfer See in Billstedt

Arten- und Biotopschutz, AKTUELL

M. 1 : 20.000

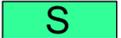


Arten- und Biotopschutz, ÄNDERUNG



Arten- und Biotopschutz, GEÄNDERT



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11 a)  |  | Immissionsschutzwälder (8 e)                                  |
|  | Auen der übrigen Fließgewässer (3b) im Grünland (6)            |  | Flächen des Biotopverbunds                                    |
|  | Auen der übrigen Fließgewässer (3b) mit waldartigen Strukturen |    | bisherige Grenze Landschaftsschutzgebiet entfällt (Rücknahme) |
|  | Auen der übrigen Fließgewässer (3b) mit parkartigen Strukturen |  | Landschaftsschutzgebietsgrenze                                |