

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (F02/25)

- Mischnutzung nördlich der Waidmannstraße in Altona-Nord -

1. Anlass und Ziel der Planung

Die im Jahr 2014 von der Deutschen Bahn beschlossene Verlagerung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona an den Standort Diebsteich setzt einen entscheidenden Impuls für die zukünftige Entwicklung des umliegenden Stadtraums. Dieser gewinnt mit der Ansiedlung eines Haltepunkts für den Fern- und Regionalverkehr deutlich an Zentralität. Dies betrifft in besonderem Maße das ehemalige Betriebsgelände von ThyssenKrupp Schulte, das unmittelbar nordöstlich des neuen Bahnhofs liegt. Mit dem Ankauf des Grundstücks durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) im Jahr 2017 und der Aufgabe des Betriebs durch das Unternehmen im Jahr 2022 bietet sich die Chance, zentrale Funktionen, die von einem Fernbahnanschluss profitieren und diesen umgekehrt auch aufwerten, dort anzusiedeln.

Zur Steuerung des durch die Bahnverlagerung ausgelösten Entwicklungsprozesses wurden mit Beschluss vom 28. Februar 2017 vom Senat der FHH vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet (VU 2017). Gegenstand der VU 2017 war neben einer umfassenden Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet auch die Erstellung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplans. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2021 durch Senatsbeschluss beendet und der Rahmenplan von der Hamburgischen Bürgerschaft (Drs. 22/5822: Stadtentwicklung Diebsteich/Mitte Altona) als Grundlage für die Umfeldentwicklung am Diebsteich beschlossen.

Im Rahmenplan stellt die Neuentwicklung des Plangebiets einen zentralen Baustein dar. Das Gebiet am Diebsteich bietet schon heute durch seine zentrale Lage zwischen den Zentren Altonas und Eimsbüttels große Entwicklungspotenziale, die sich nicht nur aus dem Bestand, sondern auch aus dem Nutzungswandel ehemaliger Gewerbeflächen ergeben. Damit besteht die Chance, Orte für neue und ergänzende Nutzungen zu schaffen, die sich in den rauen, gewerblich geprägten Charme des Quartiers einfügen und es als lebendigen, urbanen Raum im Hamburger Stadtgefüge neu platzieren. Im Laufe des Entwurfsprozesses hat sich das Plangebiet vor diesem Hintergrund als zukünftiger Standort für zwei große und publikumsintensive Nutzungen – eine Musikhalle und ein Fußball-Regionalligastadion – herauskristallisiert. Für beide Nutzungen wurden schon länger geeignete Standorte gesucht (vgl. Kapitel 5).

Für die Realisierung der geplanten Neuentwicklung ist die Schaffung von neuem Planrecht erforderlich, sodass neben einem Bebauungsplan auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die geplante Änderung gewerblicher Bauflächen in gemischte Bauflächen trägt dem Ziel Rechnung, eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen zu ermöglichen und die Entwicklung des Standorts im Sinne der gesamtstädtischen Planung zu steuern. Die Planung ist von gesamtstädtischer Bedeutung.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der XY. 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 F02/25 vom 17. September 2025 (Amtl. Anz. S. 1897) eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat nach Bekanntmachung (Amtl. Anz. S. 1814) vom 26. September 2025 bis 10. Oktober 2025 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB hat nach Bekanntmachung (Amtl. Anz. S. xy) vom XY bis XY stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Die Flächen im Änderungsbereich sollen entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung und der zukünftig hochzentralen Lage am neuen Fern- und Regionalbahnhof Hamburg-Altona am Diebsteich als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden.

Die Größe des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans beträgt etwa 5 ha. Da der Flächennutzungsplan auch bislang Siedlungsflächen darstellt, wird durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff in den Landschaftsraum vorbereitet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich für den Änderungsbereich keine wesentlich abweichenden Planungsmöglichkeiten. Die Fläche soll in erster Linie für die Errichtung eines Regionalligastadions, einer Musikhalle und Büroflächen genutzt werden und steht daher für andere Nutzungen nur in einem untergeordneten Umfang zur Verfügung. Der Standort im Änderungsbereich eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der guten ÖPNV- und Fern- und Regionalbahn-Erschließung und der überwiegend gewerblich geprägten Umgebung.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (VU Diebsteich 2017), bei der Erarbeitung des Rahmenplans Diebsteich verschiedene Varianten in Bezug auf die Nutzung untersucht. Mit der gewählten Variante können alle als Planungsziele formulierten Anforderungen erreicht werden.

Zugleich wurden für die im Änderungsbereich vorgesehenen Hauptnutzungsbausteine Stadion und Musikhalle anderweitige Standorte im Stadtgebiet geprüft. Aufgrund der Lärmemissionen

des Stadions bei Spielbetrieb (An-/ Abreiseverkehr, Spielbetrieb/ Sportlärm) muss ein künftiger Standort entsprechend robust sein. Zudem ist für beide Nutzungen eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ein wichtiger Faktor, um die An- und Abreiseverkehre umweltverträglich zu gestalten.

Geprüfte Alternativstandorte für das Stadion haben sich aus unterschiedlichen Gründen als ungeeignet erwiesen. Flächen südlich und südöstlich des Volksparkstadions sind in den vergangenen Jahren bereits für ein dringend benötigtes Trainingszentrum des HSV entwickelt worden. Für eine Integration des Regionalligastadions in den öffentlichen Sportpark Baurstraße standen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung.

Für die Musikhalle hat die FHH in den vergangenen Jahren bereits mehrere potenzielle Standorte geprüft, um den von der Musik- und Kreativwirtschaft nachgefragten Bedarf nach einer Veranstaltungshalle für 5.000 Besucherinnen und Besucher decken zu können. Der Standort am Diebsteich wurde auch aufgrund der Nähe zum Fern- und Regionalbahnhof ausgewählt.

Sinnvolle Planungsalternativen, die auf eine grundlegende andere Nutzung abzielen, liegen somit nicht vor.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt im Bezirk Altona im Stadtteil Altona-Nord (Ortsteil 209) und weist innerhalb des Hamburger Stadtgebiets eine zentrale Lage auf.

Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“. Mit der Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des ehemaligen ThyssenKrupp Schulte-Areals in Altona-Nord geschaffen werden. Vorgesehen sind ein Regionalligastadion für etwa 5.000 Besucherinnen und Besucher mit Mantelbebauung, eine Musikhalle gleicher Kapazität, sowie weitere Baufelder für Kerngebietsnutzungen, ergänzt um stadtteilbezogene Angebote wie Gastronomie, Sportmöglichkeiten und Einzelhandel.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für den Änderungsbereich

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung der Umweltschutzziele
Mensch	<u>§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB:</u> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung durch Anordnung der Bauflächen - Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
	<u>§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275,</u>	

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung der Umweltschutzziele
	<p><u>2021 I S. 123), zuletzt geändert am 1. Juni 2026 (BGBl. I Nr. 163 S. 1):</u></p> <p>Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen.</p>	
	<p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7c BauGB:</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind zu berücksichtigen</p>	-
Luft/Klima	<p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Luft und Klima sind zu berücksichtigen</p> <p><u>§ 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4)</u></p> <p>dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <p><u>§ 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), Hamburgisches Klimaschutzgesetz (Hmb-KliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597):</u></p> <p>Die Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel müssen bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen berücksichtigt werden</p> <p><u>Hamburger Klimaplan</u></p>	- Minderungs- und Ersatzmaßnahmen auf den nachgeordneten Planungsebenen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung der Umweltschutzziele
Wasser	<p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Wasser sind zu berücksichtigen</p> <p><u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 9) und Artikel 4 EU-Wasserrahmenrichtlinie:</u></p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.</p> <p><u>Regeninfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg</u></p> <p>Dezentrales, naturnahes Regenwassermanagement</p>	<p>- Minderungsmaßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen</p>
Boden	<p><u>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)</u></p> <p>Sicherung der Bodenfunktionen</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u></p> <p>Ziele sind die Vornahme von Regenerations- und Verbesserungsmaßnahmen zum aktiven Bodenschutz bei Einzelvorhaben, Überprüfung und ggf. Sanierung der Bodenbelastungen.</p> <p><u>§ 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG:</u></p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</p>	<p>- Minderungsmaßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung der Umweltschutzziele
	<p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB, §1a Absatz 2 Satz 1 BauGB</u></p> <p>Auswirkungen auf Boden sind zu berücksichtigen, schonender Umgang mit Grund und Boden</p>	
Fläche	<p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB</u> <u>§1a Absatz 2 Satz 1 BauGB</u></p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Fläche sind zu berücksichtigen, schonender Umgang mit Grund und Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzug von Flächen - kompakte Bauweise zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle
Landschaft und Stadtbild	<p><u>§ 1 Absatz 4 Nummer 1 und 2 BNatSchG:</u></p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. <p><u>§ 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB:</u></p> <p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u></p> <p>Ziel für das Gesamtgebiet ist die Entwicklung des Landschaftsbildes,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderungsmaßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung der Umweltschutzziele
	Wiederherstellung der natur-, kultur- oder freiräumlichen Zusammenhänge, Anreichern und Ergänzen mit typischen Landschaftselementen	
Tiere und Pflanzen	<p><u>§ 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG:</u> Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a) BauGB:</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die umweltbezogenen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p><u>Landschaftsprogramm</u> Ziel für das Gesamtgebiet ist die Entwicklung des Naturhaushalts.</p> <p><u>Arten- und Biotopschutz (AuBs)</u> Ziele sind hier die Entwicklungsräume: Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil, Parkanlage, Fließgewässer-Kanal.</p> <p><u>Hamburgische Baumschutzverordnung</u> Bestand an Bäumen im Stadtgebiet zu erhalten und zu schützen, um das Stadtklima, die Umwelt und das Stadtbild nachhaltig zu verbessern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken - Baumschutzmaßnahmen - Minderungsmaßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p><u>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680)</u> Schutz der Bau- / Bodendenkmale</p> <p><u>§ 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB:</u> Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderungsmaßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung der Umweltschutzziele
	Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <u>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB:</u> Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ... von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind zu berücksichtigen.	

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans geht auch eine Änderung des Landschaftsprogramms einher. Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ in das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ geändert. Überlagernd sollen die Darstellungen der Landschaftsachse sowie des „Entwicklungsbereichs Naturhaushalt“ beibehalten werden. Gleiches gilt für die „Grüne Wegeverbindung“ entlang der Großen Bahnstraße am westlichen Rand des Änderungsbereichs.

In der Karte „Arten- und Biotopschutz“ soll entsprechend der oben beschriebenen Änderungen der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe, und Hafenflächen (14a)“ in den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ geändert werden.

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

Das ca. 5 ha große Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Es liegt im baulich genutzten Innenbereich der Stadt.

Im Bestand wirken Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm auf den Änderungsbereich ein, ohne aktuell relevante Immissionskonflikte zu erzeugen, da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind. Vom Änderungsbereich selbst gehen im Bestand insgesamt keine Emissionen aus, da er brach liegt. Das Plangebiet besitzt aktuell keine relevante Erholungsfunktion und ist nicht öffentlich zugänglich. Potenzial besteht lediglich durch die Lage innerhalb der übergeordneten Volksparklandschaftsachse.

Der Änderungsbereich liegt im Bestand in einem Raum mit geringer Bedeutung für klimaökologische Funktionen. Die Stadtklimaanalyse von 2023 weist ihn als ausgeprägten Belastungsraum aus, geprägt von nächtlicher Überwärmung und einem deutlich spürbaren Wärmeinseleffekt. Die Luftqualität liegt trotz einer gewissen Vorbelastung durch Verkehrs- und Bahnabgase im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte. Positive Wirkung auf das Mikroklima geht von vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen aus. Die westlich der Bahn liegenden Friedhöfe und die angrenzenden Sportflächen erzeugen Kaltluft, die über thermisch induzierte Strömungen auch auf den Änderungsbereich einwirken. Insgesamt ergibt sich jedoch eine schwache Durchlüftungssituation im Bestand, die durch dichte Bebauung und geringe Vegetation weiter negativ beeinflusst wird.

Die Böden im Änderungsbereich sind in der Bestandssituation tiefgründig anthropogen überformt, versiegelt und teilweise kontaminiert. Der natürliche Bodenaufbau wurde durch Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacke, Asche und ähnlichem Material ersetzt. Eine ehemalige Betriebstankstelle stellt eine Altlastenfläche dar. Die Böden haben ihre natürlichen Funktionen nahezu vollständig verloren. Schutzwürdige Böden oder Bodenfunktionen bestehen nicht.

Im Änderungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Wasserschutzgebiete. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads von 90–100 % ist die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Der geologische Untergrund ist durch anthropogene Einträge überprägt, sodass die Schutzwirkung gegenüber dem Grundwasser reduziert ist. Hinweise auf oberflächennahe oder sensible Grundwasservorkommen liegen jedoch nicht vor.

In der Bestandssituation sind im Änderungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Die Vegetation ist durch einen ruderalen Aufwuchs sowie einzelne Bäume und Gehölzgruppen gekennzeichnet. Der ökologische Wert ist aufgrund der hohen Versiegelung und der Lage im innerstädtischen Raum jedoch als gering einzuschätzen. Einzelne Bäume können als Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse dienen. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten bestehen insbesondere hinsichtlich höhlen- oder spaltenbewohnende Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten. Die vorhandenen Strukturen bieten jedoch nur eingeschränkten Lebensraum und sind größtenteils nicht dauerhaft nutzbar.

Der Änderungsbereich ist in der Bestandssituation durch eine heterogene bauliche Struktur mit überwiegend gewerblicher Prägung gekennzeichnet. Besonders hervorzuheben sind ortsbildprägende historische Elemente wie das Verwaltungsgebäude sowie zwei charakteristische eingeschossige Portalgebäude, gepflasterte Hofbereiche und Einzelbäume. Diese bestimmen das Erscheinungsbild des Areals maßgeblich. Die stadträumliche Einbindung erfolgt in ein durch Umstrukturierung geprägtes Umfeld mit gemischter Nutzung.

Im Änderungsbereich sind keine eingetragenen Kulturdenkmale vorhanden. Östlich angrenzend befindet sich ein denkmalgeschützter ehemaliger Fabrikkomplex.

Ohne Umsetzung der Planung bliebe die Fläche als Industriegebiet nutzbar. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass eine Genehmigung für einen Gewerbe- oder Industriebetrieb, nicht ohne Weiteres erteilt werden könnte, da es zu Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Nachbarschaft kommen könnte. In der Folge kann auch ein Leerstand bzw. Brachfallen des Grundstücks nicht ausgeschlossen werden.

6.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die neue Planung beschränkt sich auf bereits überbaute Flächen. Eine Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgt nicht, sodass keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in bislang baulich nicht genutzte Bereiche stattfindet.

Durch die geplanten Nutzungen (u.a. Stadion, Musikhalle, Gewerbe, Straßen) werden zukünftig die vom Änderungsbereich ausgehenden Lärmemissionen zunehmen. Insbesondere Auswirkungen durch Verkehrslärm werden in bestimmten Straßenabschnitten zunehmen. Es sind allerdings keine gravierenden Gesundheitsgefahren zu erwarten. Auch durch Sport- und Gewerbelärm sind keine Belastungen zu erwarten, die einer Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungen dem Grundsatz nach entgegenstehen. Trotz zusätzlicher Verkehrsbelastung werden auch zukünftig alle gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Luftqualität eingehalten (auch nach EU-Vorgaben 2030). Eine relevante Verschlechterung der Luftqualität tritt nicht

ein. Die Beleuchtung des Stadions wird zu punktuell höheren Immissionen führen, insbesondere bei Abendspielen. Dennoch ist absehbar, dass die Grenzwerte meist eingehalten werden; Überschreitungen werden nur temporär und begrenzt auf wenige Spiele im Jahr auftreten. Eine wesentliche Veränderung der Bedeutung für die Erholung ist aufgrund der in Aussicht genommenen Änderung des Flächennutzungsplans auf dieser Planungsebene nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Neubebauung kann es zu einer qualitativen Verbesserung mikroklimatischer Faktoren kommen. Dach- und Fassadenbegrünung, die als Retentions Gründächer für Verdunstungskühlung sorgen, führen zu einer Milderung mikroklimatischer Belastungen. Neue Freiflächen und Öffnungen im Baukörpergefüge verbessern die Durchlüftung. Die geplante Umfahrungsstraße mit straßenbegleitender Bepflanzung fördert das Einströmen von Kaltluft aus Richtung Friedhof Diebsteich. Der Erhalt von Bestandsbäumen und die Pflanzung neuer Bäume sowie die Begrünung unversiegelter Teilflächen schaffen zusätzliche klimaaktive Strukturen.

Die Planung führt im Änderungsbereich zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Vielmehr ergibt sich durch Begrünungsmaßnahmen und gezielte Entsiegelung eine Verbesserung der Standortverhältnisse. Der Rückbau bestehender Gebäude bietet die Möglichkeit, Bodenbelastungen punktuell zu beseitigen.

Durch die geplante Bebauung bleiben die Versiegelungsverhältnisse im Wesentlichen erhalten, sodass keine direkten Auswirkungen auf den Wasserhalt im Änderungsbereich zu erwarten sind. Gleichzeitig wird mit der vorgesehenen Dachbegrünung und der Ausführung von Retentions Gründächern eine Verbesserung hinsichtlich des Wasserrückhalts erzielt: Das anfallende Niederschlagswasser wird gezielt zurückgehalten und kann verzögert in die öffentliche Kanalisation abgeführt oder partiell verdunstet werden. Damit wird das Risiko kurzfristiger Entwässerungsspitzen reduziert. Auch durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wird die Verdunstungskapazität im Gebiet erhöht, was sich insgesamt positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Durch die bauliche Entwicklung des Änderungsbereichs sind Verluste an Gehölzstrukturen und Brutstätten zu erwarten. Die Entfernung von Gebäuden mit potenziellen Nistplätzen sowie die Fällung einzelner Bäume führen zu Habitatverlusten für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse.

Die geplanten Neubauten orientieren sich an bestehenden Höhenentwicklungen und vorhandenen Sichtachsen. Historische Gebäude und gestalterisch prägende Strukturen werden erhalten und integriert. Der Entwurf stärkt das identitätsstiftende Potenzial des Ortes durch ein modernes, gleichzeitig kontextsensitives Baukonzept. Neue Platzflächen und begrünte Übergänge fördern die stadträumliche Durchlässigkeit.

Durch die geplante Bebauung werden weder Sichtachsen noch die Substanz des benachbarten Denkmals beeinträchtigt. Die Planung respektiert den denkmalrechtlichen Umgebungschutz und berücksichtigt gestalterische Übergänge.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen festzusetzen bzw. auf nachgeordneten Planungsebenen Regelungen zu treffen, welche die im Vergleich zur Bestandssituation nachteiligen Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen.

Lärmimmissionskonflikte werden im Änderungsbereich durch den Ausschluss von Wohnnutzungen vermieden. Verkehrsberuhigung, Tempo-30-Zonen und Tiefgaragen reduzieren die Lärmausbreitung von Verkehrslärm. Wo nötig, werden bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Belastungen durch Besucherströme sollen durch Organisation nach Norden gelenkt werden. Für Abendspiele sind zur Minimierung von Streulicht und Blendung optimierte Lichtsysteme (Ausrichtung, Höhe, Steuerung, Abschirmung) vorgesehen. Flackernde Werbeanlagen werden vermieden. Durch die Planung selbst werden erstmals relevante Erholungsfunktionen etabliert. Dies erfolgt durch die Ausweisung öffentlicher Plätze, Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz und Bepflanzungen sowie Nutzungen mit Freizeitwert.

Auch die Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter anderem durch Festsetzungen zum Baumerhalt, Anpflanzgeboten sowie zur Begrünung von Dächern und Fassaden abgesichert. Retentions Gründächer sichern die Wasserrückhaltung und fördern Verdunstung. Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für erneuerbare Energien kann zudem von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt die gesellschaftliche und technische Entwicklung dazu bei, die klimaschutzrelevanten Auswirkungen der Bauphase und des durch die Planung induzierten Verkehrs weiter zu reduzieren und entsprechend den bundesweiten Sektorenzielen bis 2045 klimaneutral zu gestalten.

Die Begrünungsfestsetzungen tragen auch zu einer Verbesserung der Situation in Bezug auf den Bodenschutz bei, da Wasser zurückgehalten und der Bodenwasserhaushalt ausgeglichen wird. Retentions Gründächer tragen zur Verzögerung des Oberflächenabflusses bei. Bodenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen von Rückbau und Aushub erfolgen gemäß BBodSchG. Altlasten werden im Rahmen der Bauabwicklung fachgerecht untersucht und bei Bedarf saniert. Betreffend der Abfallentsorgung und Reststoffverwertung sind u. a. die Grundsätze des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der Deponieverordnung (DepV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV, ab 01.08.2023) in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten.

Durch die vorgesehene extensive und intensive Dach- und Fassadenbegrünung entstehen auch potenziell artenfördernde Strukturen. Die geplanten Grünstrukturen (Straßenbegleitgrün, Retentions Gründächer, Hecken) leisten einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt im innerstädtischen Raum.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden vor dem Rückbau potenziell genutzter Gebäude artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Falls Nutzungshinweise vorliegen, erfolgt die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen wie z.B. der Einbau von Ersatzquartieren (Fledermauskästen, Niststeine). Baumfällungen werden außerhalb der Brutzeit vorgenommen.

Aufgrund der fehlenden Grundwasserrelevanz und des Fehlens oberirdischer Gewässer sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz wasserwirtschaftlicher Belange erforderlich.

Durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Begrünung und Festsetzung zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung, die einen Erhalt markanter Bausubstanz ermöglichen, wird das Stadtbild aktiv gesteuert. Die Einbindung ortsbildprägender Elemente sichert die Kontinuität im Stadtgefüge.

Bezüglich der Bauphase greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentlich abweichende Nutzungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Bereits 2021 fand eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Nutzungs- und Bauvarianten statt. Diese bestätigte den Erhalt des historischen Verwaltungsgebäudes und der Portalhäuschen als grundsätzlich umsetzbar. Die grundsätzliche Realisierung einer Musikhalle im zentralen Hallenbaukörper wurde ebenfalls untersucht und bestätigt. Im Ergebnis wird festgehalten, dass sich durch Kombination von Bestands- und Neubauten weiterhin eine funktionsgerechte Nutzung realisieren lässt.

Auch das Verwaltungsgebäude wurde auf Umnutzungspotenziale geprüft. Zwei Varianten – Kita mit Büroflächen sowie Gastronomie mit Büroflächen – wurden als realisierbar eingeschätzt, ohne dass wesentliche Unterschiede im Hinblick auf die Umweltwirkungen erkennbar wären.

Insgesamt zeigen die Untersuchungen, dass die geprüften Planungsalternativen und Varianten nur geringe Unterschiede in Bezug auf ihre Umweltwirkungen aufweisen. Die gewählte Planungsvariante stellt daher unter funktionalen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten die insgesamt am besten geeignete Lösung dar.

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 sowie aus Gutachten, die auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Altona-Nord 29 „Waidmannstraße (ehemaliges ThyssenKrupp Schulte-Areal)“ erstellt wurden, vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie z.B. topografische Karten und Luftbilder, insbesondere Umweltinformationen aus Web-Portalen der Freien und Hansestadt Hamburg herangezogen.

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Nord 29 erstellt:

- Verkehrstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Altona-Nord 27/Bahrenfeld 72 und Altona-Nord 29 vom Februar 2025 (Februar 2026)
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Altona-Nord 29 vom November 2025
- Lärmtechnische Untersuchung B-Plan Altona-Nord 29 vom Dezember 2025
- Zielartenkonzeption vom Juni 2025
- Mobilitätskonzept | ThyssenKrupp-Areal Waidmannstraße vom Mai 2026
- Entwässerungskonzept für das ThyssenKrupp-Areal (TKA) – Kurzbericht vom Januar 2022

- Entwässerungskonzept Waidmannstraße 26 – Erläuterungsbericht, Lageplan und Schnitte vom Oktober 2025
- Lichtimmissionsprognose zum Bebauungsplan Altona-Nord 29 in Hamburg-Altona vom Februar 2025
- Bericht zur Orientierenden Schadstofferkundung des Untergrundes vom April 2021
- Artenschutzfachliches Gutachten und Potenzialeinschätzung zum Vorkommen der planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie der Arten Eremit und Nachtkerzenschwärmer vom September 2022
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung für das B-Planverfahren Altona-Nord 27 und Bahrenfeld 72, Diebsteich vom Juli 2025
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Mai 2026

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen vor:

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

- Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes zur Duldung eisenbahnbedingter Immissionen (8. September und 13. Oktober 2025)
- Stellungnahme des Prellbock-Altona e.V. zur Erholungsfunktion, Wohnumfeldqualität sowie zu klimatischen Aspekten durch die Volksparkachse (22. Oktober 2025)

Schutzgut Klima

- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft zur Entsiegelung als prioritäre Maßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas (27. Oktober 2025)

6.8 Maßnahmen der Überwachung

Die Umweltüberwachung erfolgt über gesetzliche Fachvorgaben (z. B. WHG, BImSchG, BBodSchG, BNatSchG). Besondere Monitoringmaßnahmen sind derzeit nicht geplant, Minderungsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren kontrolliert.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan bedeutet die Änderung keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Mit dem Bau des Regionalligastadions, der Musikhalle sowie der Umsetzung weiterer Kerngebietsnutzungen sind gegenüber dem Bestand jedoch geringfügige Auswirkungen durch Verluste an Gehölzstrukturen und Brutstätten verbunden. Durch die beabsichtigte Entwicklung bleiben die Versiegelungsverhältnisse im Wesentlichen erhalten, sodass keine direkten Auswirkungen auf den Wasserhalt im Änderungsbereich zu erwarten sind. Das Landschafts- und Ortsbild wird unter Beibehaltung historischer Bauten als attraktiver urbaner Ort mit Freiräumen neugestaltet.

Die durch die Planung verursachten negativen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen durch geeignete Maßnahmen zu mindern beziehungsweise

auszugleichen. Dazu zählen Begrünungsmaßnahmen und die gezielte Neuanlage von Quartieren für Brutvögel und Fledermäuse.

7. Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die von der Freien und Hansestadt Hamburg angestrebte Realisierung eines Stadions und einer Musikhalle mit ergänzenden Kerngebietsnutzungen geschaffen. Es besteht auf gesamtstädtischer Ebene ein Bedarf für diese Nutzungen. Der Standort ist aus stadtplanerischer Sicht geeignet. Die Flächen befinden sich zudem in öffentlichem Eigentum. Zugleich ist eine Standortsuche für die Unterbringung an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht erfolgreich verlaufen.

Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten bzw. können auf nachgeordneten Planungsebenen einer Lösung zugeführt werden. Auch Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen nicht zu erwarten. Eine detaillierte Befassung mit den benannten Belangen erfolgt somit auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. nachgeordneten Planungsebenen.

Die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Änderungsbereich ist mit einem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden vereinbar.