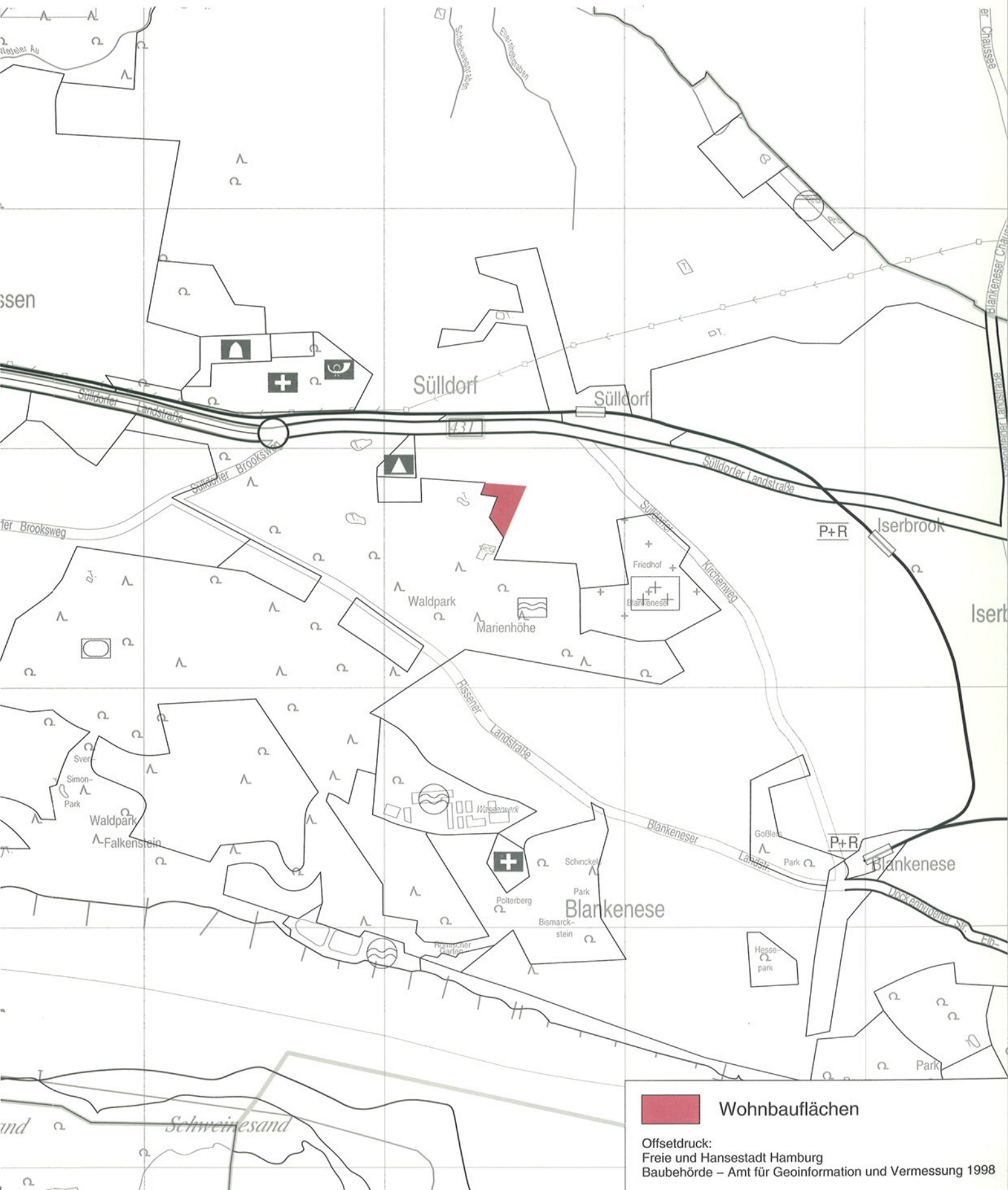


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M = 1 : 20 000



 Wohnbauflächen

Achtzehnte Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 8. Juli 1998

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 121)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluß gefaßt:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) wird im Geltungsbereich südlich Hemburg und westlich des Sülldorfer Mühlenwegs (Bezirk Altona, Orts- teil 225) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Erläuterungsbericht können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich sind

a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Stadtentwicklungsbehörde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Erläuterungsbericht (Wohnen am Waldpark Marienhöhe in Sülldorf)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Achtzehnten Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß F 11/93 vom 8. Juni 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1186) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan Sülldorf 5, dessen Geltungsbereich auch den der Flächennutzungsplanänderung F 11/93 umfaßt, hat nach der Bekanntmachung vom 11. April 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 802) stattgefunden. Auf eine gesonderte Bürgerbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung wurde verzichtet, weil in dieser Änderung zum Flächennutzungsplan keine planerischen Belange enthalten sind, die nicht bereits in der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan erörtert worden sind. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 16. September 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 2441) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Sülldorf Grünflächen dar.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt in dem zu ändernden Bereich das Milieu Parkanlage dar.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493) ist aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

4. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund eines dringenden Wohnungsbedarfs für hochwertiges Wohnen in Hamburg ist beabsichtigt, auf der Fläche südlich des Hemburgs im Bereich der Parkanlage Marienhöhe Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt als Splitterfläche abseits von landwirtschaftlichen Betriebsstätten. Die hochwertige Erholungslandschaft des angrenzenden Waldparks Marienhöhe wird durch die geplante Wohnanlage zwischen der rekultivierten Kiesgrube im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Osten nicht nennenswert eingeschränkt. Das neue Wohnbaugebiet ist wegen seiner günstigen Lage im südlichen Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestelle Sülldorf, der direkten Lage an bestehenden Wohngebieten und Parkanlagen ein Wohnstandort von besonderer Qualität.

Diese Standortqualität wird durch die Lage im Freiraumverbundsystem besonders deutlich. Die geplante Wohnbaufläche liegt unmittelbar an der Sülldorfer Landschaftsachse, im Norden verbunden mit freien Landschaftsteilen in Schleswig-Holstein und im Süden mit der Elbufer-Achse und dem Elbufer-Grünzug.

Die geplante Wohnbaufläche nimmt bisherige Grünflächen in Anspruch und ist deswegen mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

Nach Abwägung aller Belange ergibt sich, daß der nur teilweise ausgeglichene Eingriff in Natur und Landschaft hingenommen werden soll, weil der Nutzen aus der Erhaltung der für die Wohnbebauung vorgesehenen Grünfläche geringer zu bewerten ist als der Nutzen, der sich aus der Einrichtung dieser Wohnbaufläche ergibt.

Im Flächennutzungsplan sind für diese Nutzungsänderung Grünflächen in Wohnbauflächen zu ändern. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfaßt eine Fläche von etwa 3 ha.