






Freie und Hansestadt Hamburg
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M = 1 : 20 000



-  Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Naturbestimmte Flächen

Kartographie und Druck:
Baubehörde
Amt für Geoinformation und Vermessung 2000

Siebenundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 6. Dezember 2000

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 360)

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 des Ortskerns Fünfhausen (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 607 und 608) 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:
 - 3.1 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.
 - 3.2 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 In-Kraft-Treten 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

(Ortskernentwicklung Fünfhausen in Kirchwerder)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Siebenundzwanzigsten 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 3/93 vom 10. Februar 1993 mit der Ergänzung vom 29. November 1996 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 337, 1996 Seite 3105) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Dezember 1993 und 7. Oktober 1999 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2553, 1999 Seite 2905) sowie zwei öffentliche Auslegungen der Planänderung nach den Bekanntmachungen vom 17. Juli 1998 und 11. April 2000 (Amtlicher Anzeiger 1998 Seite 2154, 2000 Seite 1322) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Südosten um Teilflächen des mit dem Aufstellungsbeschluss F 12/97 eingeleiteten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans erweitert.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich in den Stadtteilen Kirchwerder und Ochsenwerder Wohnbauflächen, Dorfgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol Einrichtung für Forschung und Lehre sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Ochsenwerder Landscheideweg/Süderquerweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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 für den zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm die Milieus Gartenbezogenes Wohnen, Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Öffentliche Einrichtung, Dorf, Wald, Sonstige Hauptverkehrsstraße und Gewässerlandschaft dar.

Entlang der dargestellten baulichen Milieus verläuft die Grenze eines geplanten Landschaftsschutzgebiets. Die Hauptverkehrsstraße Ochsenwerder Landscheideweg/Süderquerweg ist als milieübergreifende Funktion Einbinden der Hauptverkehrsstraße sowie der Marschenbahndamm und der Durchdeich im Teilstück südlich des Sandbracks als Grüne Wegeverbindung dargestellt.

Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume Offene Wohnbebauung (11a), Dörfliche Lebensräume (11b), Acker- und Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen (9a), Grünland (6), Gemeinbedarfsflächen (13b), Hauptverkehrsstraßen (14e), Stillgewässer (4), Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte sowie Bruch-, Sumpf- und Auwälder (8c) dar. Darüber hinaus sind die dargestellten Stillgewässer als wertvolle Einzelbiotope (Kleingewässer, Qualmgewässer und Bracks) gekennzeichnet. Nördlich des Sandbracks ist eine Verbindung von Biotoptypen des Feuchtgrünlands dargestellt.

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

Es ist beabsichtigt, im Ortskern Fünfhausen beiderseits des Ochsenwerder Landscheidewegs/Süderquerweg weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen. Das in Teilbereichen vorhandene dorftypische Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und kleineren gewerblichen Nutzungen soll gesichert werden. Die neuen Bauflächen befinden sich im Wesentlichen im Ortskernbereich, einige Ergänzungen sind am Ortsrand möglich unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung, sodass der Zusammenhang mit dem Ortskern erkennbar bleibt. Die von der Planänderung betroffenen Freiflächen werden zurzeit überwiegend kleinteilig landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind es Brachflächen.

Die bisher im Flächennutzungsplan mit den dargestellten umfangreichen Wohnbauflächen vorgesehene Konzeption für die Entwicklung des Ortskerns Fünfhausen wird nicht weiter verfolgt. Eine ca. 15 ha große Fläche westlich Unterer Warwischer Wasserweg ist für die Ortskernentwicklung nicht mehr vorgesehen, sodass die Fläche den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft zugeschlagen werden kann.

Im Übrigen werden bislang noch als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche des Ortskerns in Bauflächen mit Dorf-

oder Wohngebietscharakter geändert. Damit wird in den Vier- und Marschlanden die im Rahmen der Neubekanntmachung entwickelte neue Definition der Entwicklungsziele auch für den Ortskern Fünfhausen übernommen.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Darstellungen und wesentlichen Reduzierungen der Ortskernentwicklung erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden, wird der Ausgleich durch entsprechende Festsetzungen erfolgen. Nach Abwägung aller Belange ergibt sich, dass die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die überwiegend dem örtlichen Bedarf dienen soll, höher zu gewichten ist als der Erhalt der vergleichsweise kleinen Brachflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für die beabsichtigte Nutzungsänderung sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Dorfgebiete und Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter zu ändern, des Weiteren Wohnbauflächen und Dorfgebiete in Flächen für die Landwirtschaft und außerdem Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf in Naturbestimmte Flächen. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 87 ha.