

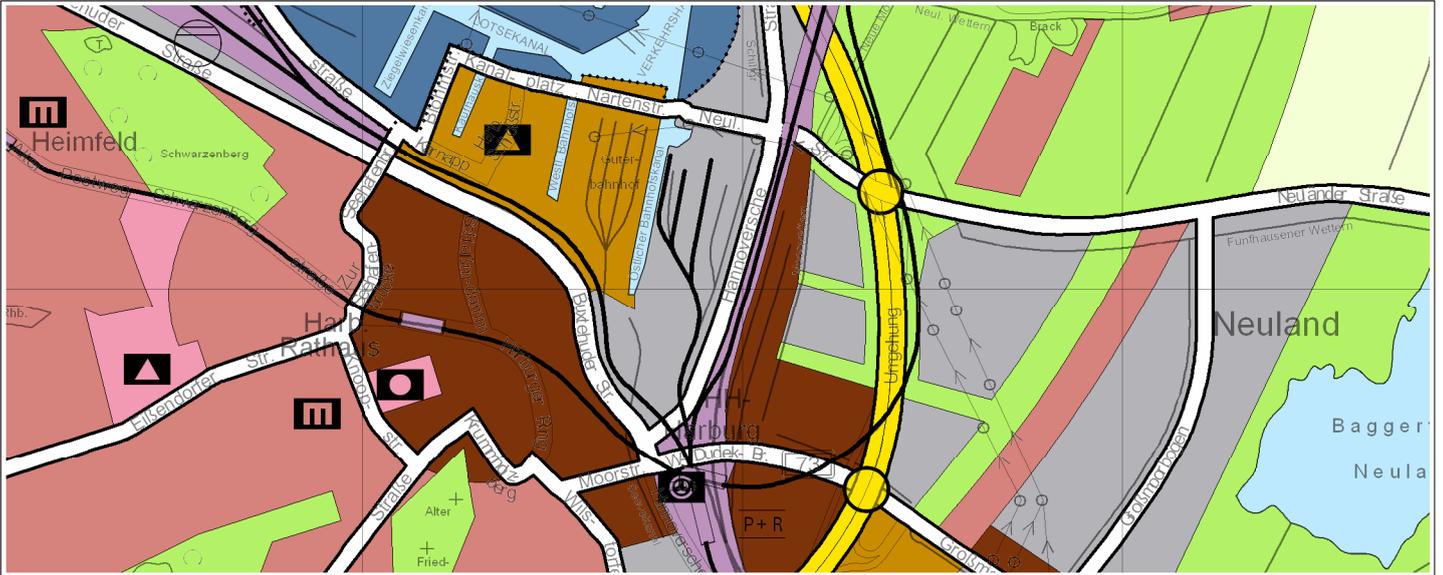


# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

78. Flächennutzungsplanänderung (F1/05)  
Gewerbliche Bauflächen zwischen Schlachthofstraße  
und Bahnanlagen in Harburg

M 1 : 20 000

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# Achtundsiebzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 11. April 2006

(HmbGVBl. S. 173)

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 (HmbGVBl. S. 485) wird im Geltungsbereich südlich Neuländer Straße, westlich Schlachthofstraße und nördlich Walter-Dudek-Brücke (Bezirk Harburg, Ortsteil 702) geändert.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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 nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten 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

(Gewerbliche Bauflächen zwischen Schlachthofstraße und Bahnanlagen in Harburg)

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der achtundsiebzigsten 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F1/05 vom 24. Februar 2005 (Amtl. Anz. S. 514) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Oktober 2004 und 28. Juli 2005 (Amtl. Anz. 2004 S. 1974, 2005 S. 1418) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Harburg gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen dar. An der Nordgrenze des Änderungsbereiches verläuft die Hauptverkehrsstraße Neuländer Straße, an der Südgrenze die Hauptverkehrsstraße Walter-Dudek-Brücke. Durch das Plangebiet verläuft zudem die Hauptverkehrsstraße Hannoversche Straße. Östlich der Hannoverschen Straße verläuft die Schnellbahntrasse Harburg – Hauptbahnhof sowie westlich der Hannoverschen Straße die Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs.

### 3. Inhalt des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm die Milieus Verdichteter Stadtraum, Gewerbe/ Industrie und Hafen, Gleisanlage oberirdisch, Wald, Parkanlage sowie die milieübergreifenden Funktionen Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Grüne Wegeverbindung dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für diesen Bereich die Biotopentwicklungsräume Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a), Industrie-, Gewerbe- und Hafensflächen (14a), Gleisanlagen (14d) sowie Wälder auf künstlichen Standorten, Immissionsschutzwälder (8e) und Parkanlage (10a) dar.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) ist auf Grund von Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm in diesem Bereich anzupassen.

### 4. Anlass und Ziele der Planung

Die Fläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerks in Harburg östlich der Schlachthofstraße wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr für Bahnzwecke benötigt und liegt zurzeit weitgehend brach. Es handelt sich somit um eine Konversionsfläche, die für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Die ursprüngliche Planung, die Flächen für dienstleistungsbezogene Nutzungen vorzusehen, soll nicht weiterverfolgt werden, da diese Nutzungen sich weiter im Westen im Bereich des Bezirkszentrums Harburg entwickeln sollen. Die Fläche zwischen Bahnanlagen und Schlachthof-

straße ist auf Grund ihrer zentralen Lage östlich des Harburger Zentrums und ihrer sehr guten Verkehrsanbindung durch die Neuländer Straße mit Anschluss an die Umgehung Harburg für eine gewerbliche Nutzung mit hohem Kraftfahrzeugaufkommen gut geeignet. Durch die Gleisanlagen und die Hauptverkehrsstraßen ist die Fläche durch Immissionen belastet, so dass empfindliche Nutzungen hier nicht angesiedelt werden können. Die aktuell geplante Ansiedlung von einem Großhandelsbetrieb und einem Fachmarkt steht mit einer gewerblichen Ausweisung im Einklang. Beide Betriebe sind auf Grund ihrer Größe, ihres Flächenbedarfs und ihres Verkehrsaufkommens nicht in das bestehende Harburger Zentrum zu integrieren. Durch die Ausweisung werden Flächen für neue Arbeitsstätten im Süden Hamburgs zur Verfügung gestellt.

Die im südlichen Plangebiet bestehenden Betriebshallen mit ihrer Industriearchitektur aus der Jahrhundertwende stehen unter Denkmalschutz.

Die Gleisanlagen westlich der Hannoverschen Straße im Bereich des Harburger Binnenhafens sind auf Grund der dort bereits erfolgten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vorhanden; dementsprechend wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle dem Bestand angepasst und auf die Darstellung der Gleisanlagen verzichtet.

Städtebauliches Ziel ist es, die bereits östlich der Schlachthofstraße im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche nach Westen bis in den Harburger Binnenhafen fortzuführen, um eine durchgängige Grünverbindung von Neuland bis in den Binnenhafen schaffen zu können. Dementsprechend erfolgt eine Darstellung, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und bereits in Teilabschnitten durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert ist. Die Ausgestaltung dieser Verbindung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden, wird der Ausgleich durch entsprechende Festsetzung erfolgen.

Für die beabsichtigten Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, in gewerbliche Bauflächen und Grünflächen sowie Flächen für Bahnanlagen, gewerbliche und gemischte Bauflächen in Grünflächen zu ändern.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 8,0 ha.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Vorbemerkung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans F 1/ 05 soll eine brachliegende Bahnfläche für eine künftige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Auf der Fläche des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes Harburg sollen in Zentrumsnähe Arbeitsstätten entwickelt werden können.

Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor, Kenntnislücken gibt es keine.

### **5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen besteht im Rahmen der Wachsenden Stadt ein Bedarf. Ziel ist es u.a., südlich der Elbe gewerbliche Flächen in guter verkehrlicher Lage zu entwickeln. Die Fläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerks bietet sich dafür an, da es sich um eine Konversionsfläche

handelt und somit eine baulich genutzte Fläche weitergenutzt wird. Vergleichbare Flächen im Umfeld werden bereits in ähnlicher Weise entwickelt und stehen somit als Alternative nicht zur Verfügung.

Derzeit handelt es sich bei den Flächen um brach liegende Bahnflächen. Auf den Flächen muss zum Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden investiert werden. Die Nullvariante (Beibehaltung des Ist-Zustandes mit berücksichtigter Entwicklung bis in ca. 10 Jahren) ist somit keine sinnvolle Alternative, da hierfür kein Bedarf mehr besteht.

## **5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen**

### **5.3.1 Luft und Klima**

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist Bestandteil eines Stichprobenmessprogramms Harburger-Seehafen (2000 bis 2001). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Luftbelastung in dem Messgebiet im nördlichen Harburg etwa auf dem Niveau des Innenstadtbereiches von Hamburg liegt. Es werden alle gültigen Grenzwerte eingehalten. Die Planung wird nicht zu einer wesentlichen Änderung dieser Situation beitragen. Es werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen.

Die klimatische Situation im Plangebiet ist geprägt durch einen mittleren Versiegelungsgrad der Flächen, geringe Vegetationsanteile sowie die Lage im Marschgebiet. Derzeit hat die Fläche keine hohe Klima regulierende oder ausgleichende Funktion sondern wirkt eher wie städtische Flächen mit mittlerer bis hoher Baudichte. Da weder im Westen (Beibehaltung gewerblicher Bauflächen) noch im Osten des Plangebietes (Änderung von gemischten Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen) wesentliche Änderungen der Flächennutzung vorgesehen sind, wird durch die Planung das Schutzgut Klima nur unwesentlich tangiert. Positiv wirkt in geringem Umfang die Ausweisung eines Grünzuges im Flächennutzungsplan.

### **5.3.2 Wasser und Boden**

Bei den Böden handelt es sich im Bestand überwiegend um Auffüllungsböden mit Beimengungen. Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich zahlreiche Altlastverdachtsflächen, die alle im Rahmen von Bebauungsplanverfahren untersucht wurden. Es wurden großflächig Bodenverunreinigungen festgestellt. Ergänzende Untersuchungen und Sanierungen erfolgen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. Die Bodenbelastungen stehen der vorgesehenen Darstellung gewerblicher Baufläche nicht entgegen. Die Flächen liegen im Westen des Plangebietes zum großen Teil brach, im Osten ist ca. die Hälfte der Fläche versiegelt. Im Rahmen der vorgesehenen Bebauungen und teilweise schon im Vorgriff darauf werden und wurden die Bodenverunreinigungen saniert. Die Baudichte und somit die Versiegelung wird erhöht. Kompensierend können auf der Ebene der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Verbesserung der Bodensituation auf festgesetzt werden (Begrünungsmaßnahmen, Erhalt von Bäumen und Ausgestaltung des Grünzuges).

Im Plangebiet befindet sich die Neuländer Moorwettern. Die ersten Grundwasserleiter liegen unterhalb von ca. 2 m mächtigen schützenden Weichschichten. Dennoch wurden im Rahmen der o.g. Altlastenuntersuchungen Belastungen des Grundwassers festgestellt. Teilweise bereits durchgeführte Sanierungen sollen zu einer Verbesserung der Grundwassersituation beitragen. Der Erfolg der Maßnahmen soll mit einem 5jährigen Grundwassermonitoring überwacht werden. Das Schutzgut Wasser ist durch die vorgesehene Planung stark betroffen.

### 5.3.3 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung kommt eine Vielzahl von anthropogen geprägten Habitaten vor. Dabei handelt es sich um ruderale Pflanzengemeinschaften, Pflanzengemeinschaften höherer Pflanzen sind nur fragmentarisch vorhanden. Das Vorkommen geschützter und gefährdeter Arten ist nicht bekannt. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 28 HmbNatSchG befinden sich im Plangebiet nicht. Es kommen vereinzelt Bäume vor. Am östlichen Rand des Plangebietes wurden drei Fledermausarten nachgewiesen. Das Plangebiet hat für Amphibien, Reptilien, Vögel und Großsäugetiere keine Bedeutung. Durch die Schaffung eines schmalen Grünzuges wird im Plangebiet eine Achse geschaffen, entlang der verbesserte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen gegenüber der bisherigen Situation bestehen (Umsetzung der Vorgaben aus dem Landschaftsprogramm in die Flächennutzungsplanung (siehe auch Kapitel 3)). Gleichzeitig wird insbesondere im Osten auf der Fläche an der Schlachthofstraße eine bisher relativ ruhige Fläche durch eine gewerbliche Ansiedlung zukünftig für Tiere und Pflanzen unattraktiv. Begrünungsmaßnahmen sowie der Erhalt des Baumbestandes und der angrenzenden Moorwettern sollen dazu beitragen, dass die bisherige Situation, die insbesondere für Fledermause Bedeutung hat, erhalten bleibt.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaftsachse, die von der niedersächsischen Elbmarsch kommend über die Landwirtschafts- und Grünflächen eine Verbindung von der Elbe mit der Harburger Innenstadt herstellt. Der neu dargestellte Grünzug sowie das Herausnehmen von Bahnanlagen aus dem Flächennutzungsplan verbessert die bisherige Situation. Ansonsten hat die Planung - Änderung von gemischten Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, in gewerbliche Bauflächen - keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand zur Folge.

### 5.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Fläche an der Schlachthofstraße befinden sich mehrere alte Bahngebäude, die als Gesamtensemble in die Denkmalliste

eingetragen sind. Auf der Ebene der Bebauungsplanung müssen diese Gebäude in das Bebauungskonzept integriert werden, so dass der Erhalt gesichert wird. Weitere Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

### 5.3.5 Mensch und seine Gesundheit

Bisher hat das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung wegen seiner Unzugänglichkeit und den überwiegend brachliegenden, gewerblich/industriell bzw. durch den Verkehr genutzten Flächen für den Menschen und seine Gesundheit keine Bedeutung, denn dichter besiedelte und genutzte Bereiche liegen in ausreichender Entfernung von dem Plangebiet. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans verändert die bisherige Situation nur unwesentlich. Lediglich der Grünzug, der die Verbindung zur offenen Landschaft im Osten und der Innenstadt Harburgs im Westen erzeugt, ist als Verbesserung für die Erholungsfunktion der Fläche und in geringem Umfang auch für das Lokalklima und die Durchlüftung der gewerblichen Bauflächen zu sehen und stellt eine sinnvolle Verknüpfung des freien Landschaftsraumes sowie der Elbufer mit dichter besiedelten Flächen her.

### 5.3.6 Monitoring

Im Rahmen eines 5jährigen Grundwassermonitorings soll die Grundwassersituation nach Sanierung von Altlasten überwacht werden.

## 5.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, in gewerbliche Bauflächen, Herausnahme von Bahntrassen, Schaffung eines schmalen Grünzuges) ist in ihrer Gesamtheit für alle Schutzgüter eine positive Entwicklung in dem Raum. Durch die Planung werden für alle Schutzgüter Verbesserungen erreicht.