



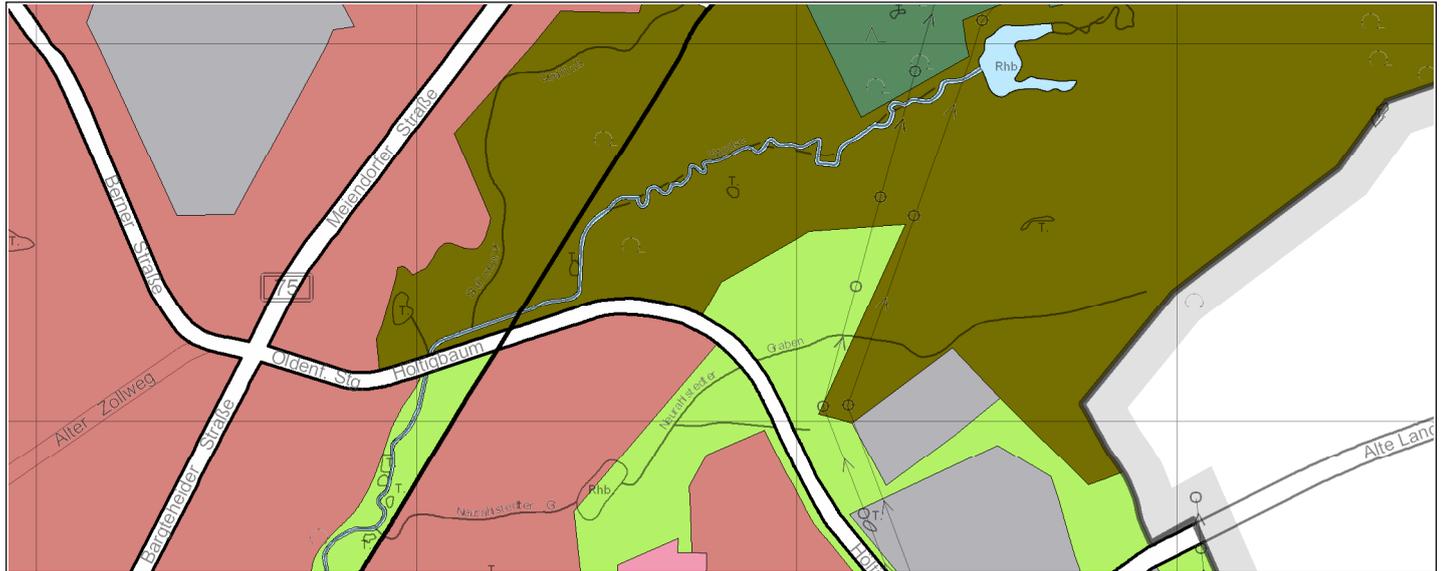
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

87. Flächennutzungsplanänderung (F2/04)

M 1 : 20 000

Gemischte Bauflächen für ein Kur- und Sporthotel
nordöstlich Höttigbaum in Rahlstedt

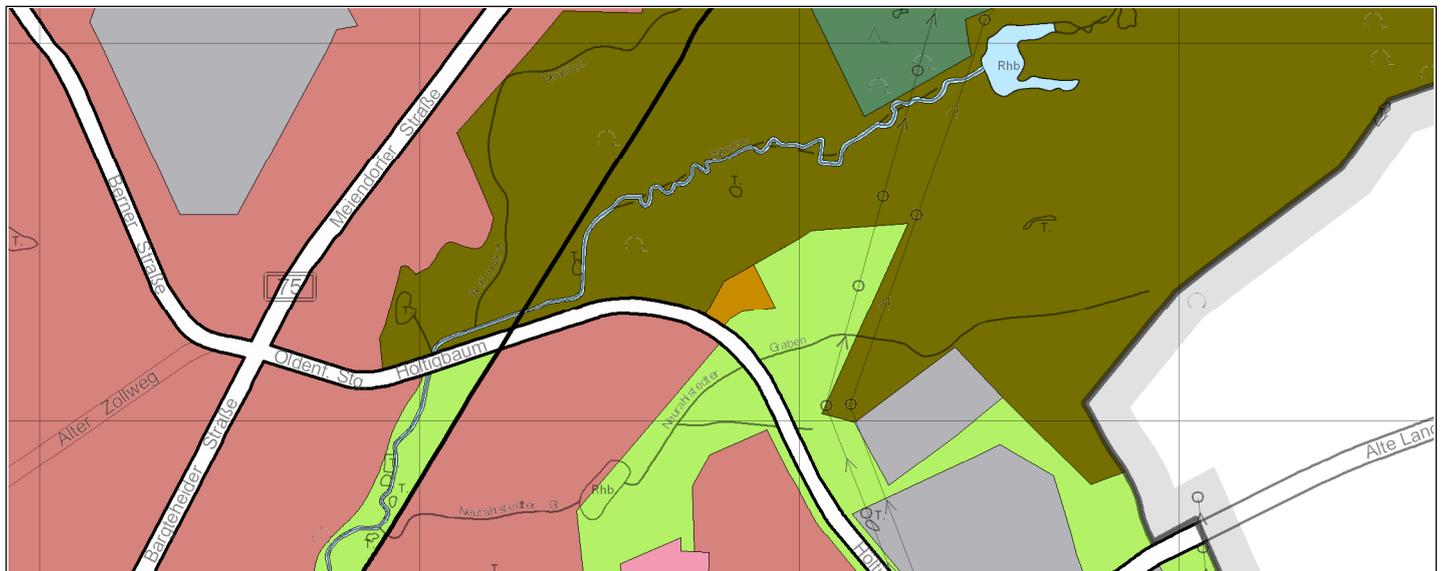
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Siebenundachtzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 6. Juli 2006

(HmbGVBl. S. 379)

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 nordöstlich der Straße Höltigbaum im Stadtteil Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) 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 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.

Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Gemischte Bauflächen für ein Kur- und Sporthotel nordöstlich Höltigbaum in Rahlstedt)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der siebenundachtzigsten 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). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F2/04 vom 23. April 2004 (Amtl. Anz. S. 873) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 12. November 2003 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 23. April 2004 (Amtl. Anz. S. 955) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich nordöstlich Höltigbaum im Stadtteil Rahlstedt Grünflächen dar. Die südwestlich den Änderungsbereich begrenzende Straße Höltigbaum ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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 nordöstlich Höltigbaum das Milieu „Naturnahe Landschaft“ und die milieübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist im zu ändernden Bereich der Biotopentwicklungsraum „Dünen, Heiden und andere Trockenbiotope“ (7) dargestellt.

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 anzupassen.

4. Anlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, für die Errichtung eines Kur- und Sporthotels auf den nordöstlich der Straße Höltigbaum an der Straße Eichberg und im Außenbereich gelegenen Flächen einer ehemaligen Squashhalle die bauleitplanerischen Voraussetzungen durch Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan zu schaffen.

Nordöstlich der Straße Höltigbaum und unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich am Eichberg erstreckt sich großflächig das Naturschutzgebiet Höltigbaum. Im Zusammenhang mit der Naherholungsfunktion des landschaftlich reizvollen Gebietes ist die Errichtung eines Kur- und Sporthotels im Übergangsbereich zwischen dem westlichen Siedlungsbereich und dem östlichen Landschaftsraum auf einer baulich vorgeprägten, etwa 1,2 ha großen Fläche vorgesehen. Die westlich der Straße Höltigbaum gelegenen Siedlungsflächen sollen auch künftig hier ihren Abschluss finden. Der östlich sich anschließende Landschaftsraum ist auch weiterhin für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet und nicht vorgesehen. Diese planerische Grundkonzeption soll auch künftig aufrechterhalten werden und die bauliche Nutzung auf die an diesem Standort gewünschte besondere Einrichtung eines Kur- und Sporthotels beschränkt bleiben. Das geplante Vor-

haben stellt gegenüber der ungeordneten Bestandssituation eine Verbesserung für den Landschaftsraum dar.

Auf dem Grundstück Eichberg 59 (Flurstück 2166) befinden sich eine ehemalige Squashhalle und ein kleineres Mehrfamilienwohnhaus. In diesem Bereich soll die Entwicklung eines Kur- und Sporthotels mit etwa 120 Zimmern auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Rahlstedt 119) ermöglicht werden.

Das Planungskonzept ist Ergebnis eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens und sieht einen zum westlich gelegenen Stellmoorer Tunneltal geöffneten, U-förmigen, viergeschossigen Baukörper vor, der sich gestalterisch in die Landschaft einfügen soll. Im westlichen Gebäudeflügel ist eine Mehrzweckhalle integriert. Durch die U-förmige Gebäudestruktur wird ein wesentlicher Beitrag zum Lärmschutz gegenüber der Hauptverkehrsstraße Höltigbaum erzielt. Eine spätere Erweiterung der Hotelnutzung soll durch einen in Ost-West-Richtung ausgerichteten, freistehenden Gebäuderiegel ermöglicht werden. Die Erschließung soll durch Ausbau des Straßenzugs Eichberg unter Einbeziehung des Flurstücks 2167 (alte Straße Eichberg) gesichert werden, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt Flächen sparend in einer Tiefgarage.

Die vorgesehene Änderung von Grünflächen in gemischte Bauflächen lassen einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten, der unter Zurückstellung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zugunsten der an diesem Standort gewünschten Entwicklung eines Kur- und Sporthotels hinnehmbar ist und unter Berücksichtigung entsprechender Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann. Detaillierte Aussagen über die Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Unter Beachtung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und der speziell an diesem Standort gewünschten Einrichtung sind daher abweichend von der Systematik des Flächennutzungsplans für die beabsichtigte Nutzungsänderung mit einer Flächengröße unter 3 ha im Flächennutzungsplan Grünflächen in gemischte Bauflächen zu ändern.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha.