



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

88. Flächennutzungsplanänderung (F5/05)

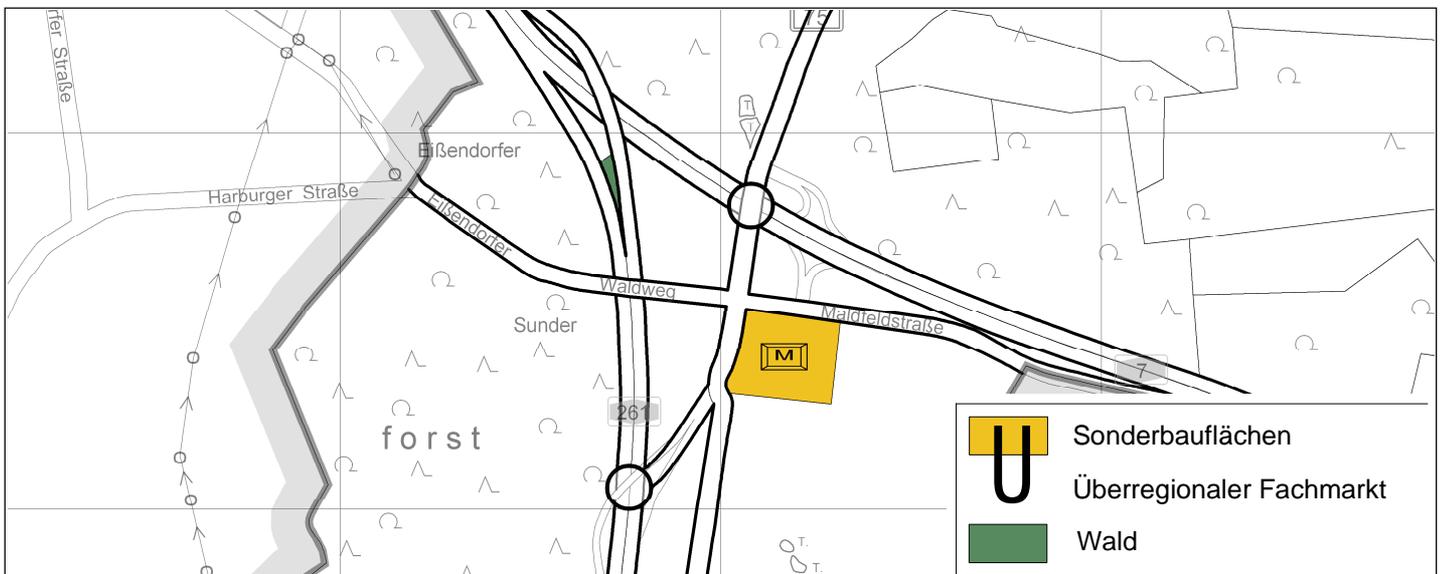
M 1 : 20 000

Überregionaler Fachmarkt an der Maldfeldstraße in Marmstorf

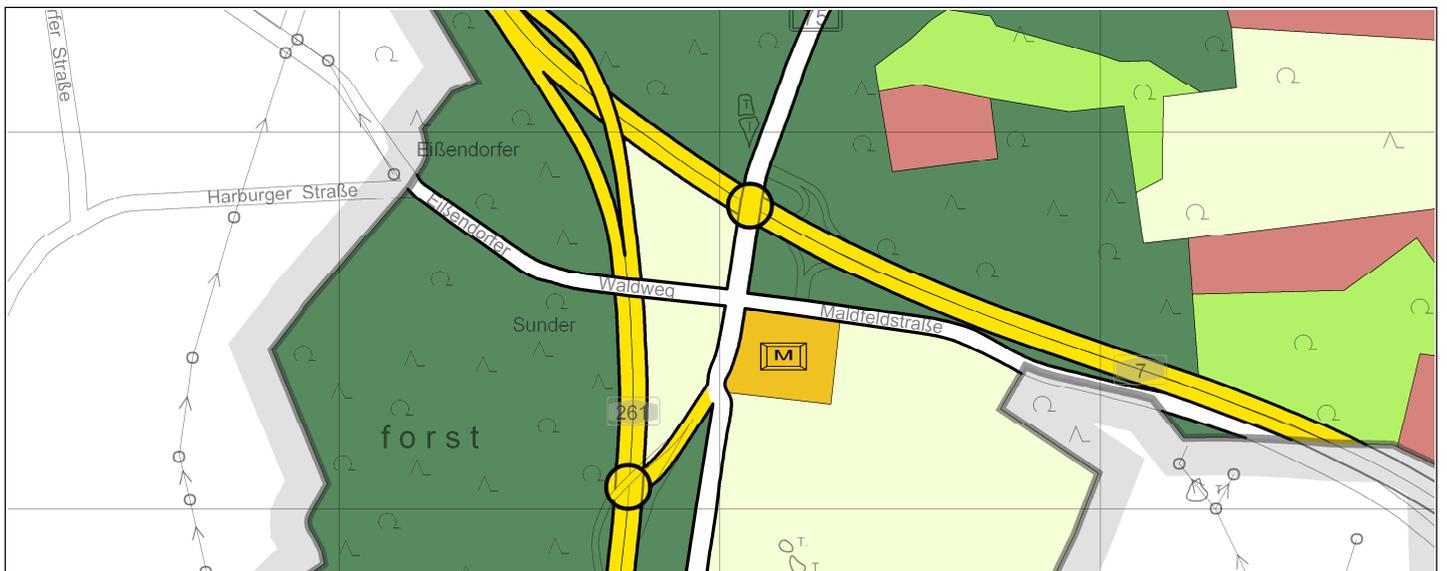
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Achtundachtzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 21. November 2006

(HmbGVBl. S. 576)

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 der Maldfeldstraße und östlich der Bremer Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 709) geändert. Darüber hinaus wird innerhalb des Autobahndreiecks Hamburg-Südwest eine zeichnerische Ergänzung vorgenommen (teilweise Ortsteil 710).

(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 (Überregionaler Fachmarkt an der Maldfeldstraße in Marmstorf)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der achtundachtzigsten 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 F5/05 vom 21. August 2005 (Amtl. Anz. S. 1533) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Mai 2005 und 29. Dezember 2005 (Amtl. Anz. 2005 S. 867, 2006 S. 11) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Marmstorf Flächen für die Landwirtschaft dar. An der Nordgrenze des Änderungsbereiches verläuft die Hauptverkehrsstraße Maldfeldstraße, an der Westgrenze die Hauptverkehrsstraße Bremer Straße, Teil der Verbindung der Autobahnanschlussstellen Hamburg - Marmstorf und Hamburg - Marmstorf/ Lürade.

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 das Milieu Landwirtschaftliche Kulturlandschaft sowie die milieübergreifende Funktion Naturhaushalt mit der Darstellung Erhöhte Grundwasserempfind-

lichkeit dar. Der Bereich südlich des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für diesen Bereich die Biotopentwicklungsräume Acker-, Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen (9a) 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

Es ist beabsichtigt, die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes mit überregionalem Einzugsbereich im Stadtteil Marmstorf südlich der Maldfeldstraße / östlich der Bremer Straße im Bereich der Autobahnanschlussstellen Hamburg - Marmstorf und Hamburg - Marmstorf/ Lürade zu ermöglichen.

In Kooperation mit dem hier schon vorhandenen Baumschulbetrieb, der bereits einen kleinen Gartenmarkt einschließt, soll zusätzlich an der westlichen Grenze entlang der Bremer Straße ein Fachmarkt auf dem Gelände des Baumschulbetriebes errichtet werden. Beabsichtigt ist die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes, die entsprechende bauleitplanerische Sicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Standortanforderungen für die Ansiedlung dieses Fachmarktes werden durch die Lage am Bundesautobahnnetz und ein Grundstück in einer Größenordnung, die das Unterbringen von umfangreichen Gebäudekomplexen und Parkplatzanlagen ermöglicht, an dem vorgesehenen Standort südlich der Mald-

feldstraße erfüllt. Durch die überdurchschnittlich gute Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und die sich ergebenden Synergieeffekte aus der Nachbarschaft von Gartenfachmarkt und Baumschule ist der Standort für diese Kooperation prädestiniert. Zudem ist der südliche Bereich des Hamburger Stadtgebietes im Vergleich zu anderen Hamburger Stadtteilen mit entsprechenden Fachmärkten nicht ausreichend versorgt. Auf zentrale Versorgungsbereiche in angrenzenden Gemeinden sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Für die beabsichtigten Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit dem Symbol überregionaler Fachmarkt zu ändern.

Darüber hinaus wird innerhalb des Autobahndreiecks Hamburg – Südwest eine zurzeit geteilte Fläche (Wald / Fläche für die Landwirtschaft) künftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung insgesamt als Wald dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 5,8 ha.

5. Umweltbericht

5.1 Vorbemerkung

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor. Sofern durch eine nachgeordnete Planungsebene (z.B. verbindliche Bauleitplanung) erhebliche Umweltauswirkungen erfolgen, wird eine entsprechende Umweltprüfung im jeweiligen Verfahren durchgeführt werden.

Die Änderung innerhalb des Autobahndreiecks von Fläche für die Landwirtschaft in Wald bildet lediglich den tatsächlichen Bestand ab und wird daher im Umweltbericht nicht weiter thematisiert.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit dem Symbol Überregionaler Fachmarkt ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Im nach gelagerten Bebauungsplanverfahren sind hierfür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Fläche ist für eine Sonderbaufläche überregionaler Fachmarkt wegen der Kooperation mit der vorhandenen Baumschule prädestiniert. Weiterhin ist die Lage an zwei Autobahnanschlüssen und einer Bundesfernstraße sowie einer Hauptverkehrsstraße für einen Fachmarkt mit überregionalem Bezug besonders günstig. Weitere Flächen dieser Qualität stehen im Hamburger Süden als Alternativen nicht zur Verfügung. Die Darstellung einer Sonderbaufläche beschränkt die Nutzung auf einen überregionalen Fachmarkt. Diese Planung verhindert vorab einen stärkeren Eingriff in die Schutzgüter, wie er bei einer Darstellung von Gewerblichen Bauflächen zu erwarten wäre. Andere Ausweisungen kommen nicht in Frage, da damit ein deutlicher Nutzungswandel in dem noch offenen Landschaftsraum ermöglicht werden würde.

Die Nullvariante (Beibehaltung des Ist-Zustandes mit berücksichtigter Entwicklung bis in ca. 10 Jahren) ist keine sinnvolle Alternative, da sich das vorhandene Gartencenter der Baumschule aus Wettbewerbsgründen verändern muss. Die Ansiedlung des Fachmarktes an einem anderen Standort wäre bei Beibehaltung der Ist-Situation wahrscheinlich und würde zusätzlich

Flächen benötigen. Aus diesem Grund ist ein anderer Standort für den Fachmarkt nicht zu empfehlen, da dafür neue Flächen „auf der grünen Wiese“ bebaut werden müssten.

5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem gut durchlüfteten, weitgehend unbebauten Landschaftsraum. Es dominieren Wälder, Landwirtschaftsflächen und Straßen. Wegen der guten Durchlüftungssituation und des hohen Grünanteils hat das Plangebiet in seiner Bestandsausbildung trotz der stark befahrenen Verkehrsachsen wegen des geringen Versiegelungsgrades einen hohen Wert für Bioklima und die lufthygienische Situation. Die Region ist stark mit Lärm vorbelastet.

Im Nahbereich des Plangebietes ist eine geringe Verkehrszunahme einschließlich der verkehrstypischen Lärm- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die angesichts der Vorbelastungen in dem Raum keine Bedeutung haben wird. Empfindliche angrenzende Nutzungen existieren nicht. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird sich gegenüber der Bestandsituation erhöhen, ist jedoch angesichts des hohen Anteils unversiegelter Flächen und des hohen Baumanteils im Umfeld des Plangebietes und auch im Plangebiet nur im unmittelbaren Nahbereich der zukünftigen Bebauung von Bedeutung und wird auf das Klima keinen erheblichen Einfluss haben.

5.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Das Plangebiet liegt wegen des durchlässigen sandigen Untergrundes im Wasserempfindlichkeitsgebiet. Es besteht ein hohes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser. Der erste Grundwasserleiter befindet sich in ca. 60 m Tiefe und ist damit oberflächenfern. Nennenswerte Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Vorhanden ist ein Graben (teilweise in Rohren), über den das Oberflächenwasser abgeleitet wird. Die Böden sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung und zuletzt den Baumschulenbetrieb geprägt. Schutzwürdige Böden sind für das Plangebiet nicht bekannt. Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Panzergraben. Im Nahbereich nördlich des Plangebietes liegt eine Deponie, von der für das Plangebiet keine Einschränkungen und Gefahren ausgehen.

Die Versiegelung der Fläche wird mit Errichtung des Fachmarktes zunehmen. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate verringert, Bodenfunktionen wie Speicherkapazität und Lebensraum für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Zur Minderung der Beeinträchtigungen sind entsprechende Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

5.3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und Landschaft

Derzeit wird das Plangebiet durch die vorhandene Baumschule in seinem Pflanzenbesatz maßgeblich geprägt. In den Randbereichen haben sich durch Ansaat vielfältige und erhaltenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Derzeit fügt sich das vorhandene Gartencenter samt Stellplatzanlagen durch die weiträumige Verbreitung der Baumschule und die niedrige Bauhöhe unauffällig in den Landschaftsraum ein.

Durch die Darstellung eines überregionalen Fachmarktes ist mit einem relativ großen Baukörper zu rechnen, der sich massiv aus der bisherigen Landschaft hervorheben wird. Damit

entstehen erhebliche Auswirkungen auf die Sichtbezüge der Umgebung. Des Weiteren kommt es zu einer Einengung der Landschaftsachse. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann diese Beeinträchtigung der Landschaft durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Bebauung mit Glashäusern, dezente Außenwerbung, Begrünungsmaßnahmen) gemindert werden.

5.3.4 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch und seine Gesundheit

Im Plangebiet und Umgebung befinden sich Bodendenkmäler, die eine Besiedlung des Gebietes um die Zeitenwende bezeugen. Auch Siedlungen aus der Bronze- und Eisenzeit sind bekannt. Die Fläche ist eine archäologische Vorbehaltsfläche. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen. Schützenswerte Sachgüter sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Autobahnen und Straßen. Unmittelbare Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gibt es nicht.

5.3.5 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Auswirkungen hat die Planung im Wesentlichen auf das Landschaftsbild (weithin sichtbare Bebauung), die Überbauung von Fläche mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust eines Lebensraumes, Beeinträchtigung der Bodenfunktion, Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate), Tiere und Pflanzen (Verlust eines Lebensraumes). Mögliche Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden müssen, gemindert oder ausgeglichen werden.