



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

89. Flächennutzungsplanänderung (F4/04)

M 1 : 20 000

Flächen für Wohnen und Gewerbe und für Wald westlich der
Meiendorfer Straße am nördlichen Ortsrand in Rahlstedt

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Neunundachtzigste Änderung
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg
Vom 20. Februar 2007
(HmbGVBl. S. 79)**

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 am nördlichen Ortsrand und westlich der Meiendorfer Straße im Stadtteil Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) 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 Abdrücke 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. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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 einem Jahr seit dem Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

**Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans**

(Flächen für Wohnen und Gewerbe und für Wald
westlich der Meiendorfer Straße am nördlichen Ortsrand in Rahlstedt)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der neunundachtzigsten 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. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 4/04 vom 12. Juli 2004 mit der Änderung vom 13. Juli 2005 (Amtl. Anz. 2004 S. 1439, 2005 S. 1353) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 21. September 2004 und 18. Juli 2005 (Amtl. Anz. 2004 S. 1918, 2005 S. 1354) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich am nördlichen Ortsrand und westlich Meiendorfer Straße im Stadtteil Rahlstedt Grünflächen dar.

Die Meiendorfer Straße (B 75) ist als 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 am nördlichen Ortsrand und westlich Meiendorfer Straße im Stadtteil Rahlstedt im Landschaftsprogramm die Milieus

„Kleingärten“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie die milieübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt in dem zu ändernden Bereich die Biotopentwicklungsräume „Kleingarten (10b)“ und „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem (9b)“ dar.

In beiden Plänen ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2002 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) ist aufgrund von Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm anzupassen.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Planung ist im Zusammenhang mit dem Leitbild "Metropole Hamburg - Wachsende Stadt" Teil der Sofortprogramme des Senats für Wohnen und Gewerbe. In diesem Rahmen ist beachtlich, westlich der Meiendorfer Straße am nördlichen Ortsrand Flächen für Wohnungsbau sowie für Arbeitsstätten zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollen die Flächen bis zur Landesgrenze als Flächen für die Landwirtschaft und im Zusammenhang mit dem Volksdorfer Wald und der nördlich im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen als Wald gesichert werden. Die in Nordsüdrichtung verlaufende Grünverbindung soll darüber hinaus weiterhin erhalten bleiben.

Mit dem Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ verfolgt der Senat das Ziel, Hamburg zu einer wachsenden und pulsierenden Stadt mit internationaler Ausstrahlung zu entwickeln. Ein Schwerpunkt zur Umsetzung dieses Ziels ist die Erhöhung des Gewerbe- und Wohnbauflächen-Angebotes durch

Entwicklung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe. Vor diesem Hintergrund ist über die Innenentwicklung hinaus auch die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen im Außenbereich erforderlich, soweit Schutzgüter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Sofortprogramme für Wohnen und Gewerbe wurden potentielle Flächen im Rahmen einer Flächensuche im Hinblick auf ihre Eignung als Bauland bei gleichzeitiger Abschätzung der im übrigen berührten Belange ermittelt, überschlägig geprüft und durch Beschluss der damaligen Senatskommission für Stadtentwicklung vom 22. Mai 2003 als Flächen für die Siedlungserweiterung vorgesehen.

Für die Aufnahme in die 2. Tranche waren dabei folgende Aspekte entscheidend:

- Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sind solche Flächen besonders für eine zügige Entwicklung geeignet, die eine Erweiterung bestehender Gewerbe- bzw. Wohnstandorte darstellen.
- Flächen, deren Entwicklung bereits in der Vorabstimmung ein erhebliches Konfliktpotenzial erkennen und eine einvernehmliche Planung nicht erwarten lassen sind nicht aufgenommen worden.
- Die Verfügbarkeit der Flächen gegeben bzw. die Umsetzung der Planung aufgrund von privatem Interesse an der Entwicklung zu erwarten ist.

Auf dieser Grundlage sind die Flächen an der Meiendorfer Straße als geeignete Flächenangebote für die wachsende Stadt in die 2. Tranche der Sofortprogramme aufgenommen worden (zusätzliche Flächen für Wohnen und Gewerbe durch Arrondierung vorhandener Wohn- und Gewerbebestände).

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Hamburgs, im Ortsteil Meiendorf - Stadtteil Rahlstedt etwa 16 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Im Nordosten verläuft die Grenze des Änderungsbereichs entlang der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein (Stadt Ahrensburg). Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Meiendorfer Straße (B 75), die das Gebiet erschließt. Über das Plangebiet verläuft eine 380/110 kV-Elektrizitätsleitung mit einem Maststandort der Freileitung. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die Flächen sind von Knicks mit Gräben umgeben und durchzogen. Südlich der landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Grünverbindung mit Gehölzbestand, im Anschluss liegen die Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und ein kleines Waldstück an das Plangebiet an. Nördlich davon befinden sich ausgedehnte Acker- und Wiesenflächen als Übergangszone zum etwa 500 m entfernten Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal.

Ziel der bisherigen Darstellung von Grünflächen war in Teilen die Entwicklung von Dauerkleingärten und in diesem Zusammenhang die Sicherung von Frei- und Grünflächen. Auf diese innerhalb von drei Jahrzehnten nicht umsetzbare Planung soll nun verzichtet und der Entwicklung von Bauflächen in einem mit der Lage am Siedlungsrand und in Nachbarschaft zu wertvollen Flächen der freien Feldmark verträglichen Umfang Vorrang eingeräumt werden. Gleichzeitig sollen die Flächen bis zur Landesgrenze von einer baulichen Nutzung frei gehalten und dauerhaft als Naturraum erhalten werden. Sie sollen überwiegend im Zusammenhang mit dem Stellmoorer Tunneltal und mit der hier verlaufenden Landschaftsachse als Flächen für die Landwirtschaft gesichert und teilweise im Zusammenhang mit dem Volksdorfer Wald und den nördlich des Plangebietes im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen als Wald entwickelt werden. Durch die Vernetzung der als Wald vorgesehenen Flächen mit den sich südlich außerhalb des Änderungsbereichs anschließenden Grünflächen wird gleichzeitig eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe bewirkt.

Im Einzelnen soll der westliche Teil des Änderungsbereichs in Angrenzung an die benachbarten Wohngebiete der Entwicklung von Wohnbauflächen zugeführt und hier eine Einfamilienhausbebauung mit hohem Grünanteil ermöglicht werden, die geeignet ist, durch ein besonderes Angebot der Abwanderung ins Umland entgegen zu wirken. Im östlichen Teil der für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen soll eine gewerbliche Nutzung als Ergänzung des vorhandenen, am Ortsausgang an der Meiendorfer Straße gelegenen Gewerbebestandes entwickelt und dadurch ein zusätzliches Flächenangebot für Arbeitsstätten im Bezirk Wandsbek geschaffen werden.

Entsprechend den dargestellten Zielen für Wohnen, Gewerbe und die freie Feldmark im Bereich der Landschaftsachse sollen im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen in Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald geändert werden. Die in Nordsüdrichtung verlaufende Grünverbindung bleibt zusätzlich gesichert.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 14 ha.

5. Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung muss die Frage der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Wohnbaufläche am Ortsrand vertieft und vor dem Hintergrund möglicher Planungsalternativen betrachtet werden. Die Umweltprüfung der Flächennutzungsplanänderung ist wegen der identischen Flächenzuschnitte durch die gleichen Fachinhalte wie die der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 121 - Skaldenweg / Ringstraße) gekennzeichnet. Die Untersuchungsergebnisse sind für beide Planverfahren verwendbar.

5.1.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und dem Bedarf an attraktiven Flächen gibt es im unmittelbaren Umfeld keine geeigneten Flächen. Mit Rücksichtnahme auf den sich öffnenden Landschaftsraum und die bisherige Bedeutung der Fläche unter Umweltgesichtspunkten wurden zur Kompensation des Eingriffs größtmögliche Wald und Grünflächen berücksichtigt sowie Wohnbau- und Gewerbeflächen nur in einem eng begrenzten Umfang vorgesehen.

5.1.2 Untersuchungsraum

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Änderungsbereich hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde folgende vorläufige Abgrenzung für den Untersuchungsraum getroffen:

- Einbeziehung des angrenzenden Landschaftsraums zur Prüfung eventueller Auswirkungen auf Biotop im LSG (z.B. Wäldchen) und auf das Seitental des Stellmoorer Quellflusses im Norden,
- Prüfung eventueller Auswirkungen bis zum Stellmoorer Quellfluss (LSG, NSG, FFH-Art Kamm-Molch, Hydrogeologische Wechselwirkungen) im Osten,
- Berücksichtigung angrenzender Gewerbeflächen (Verkehr, Emissionen) im Süden,
- Prüfung eventueller Auswirkungen auf Wohnbauflächen und auf den Volksdorfer Wald (Verkehr, Emissionen, Schichten-/Stauwassersituation, Freiraum-/Wegeverbund) im Westen.

Der Untersuchungsraum umfasst damit etwa 100 ha einschließlich des Änderungsbereichs.

5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter konnte übergeordnet auf das geltende Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm sowie Standort und Vorhaben bezogen auf die aufgeführten Fachgutachten und Planungsbeiträge zurück gegriffen werden.

Wie in Kapitel 2 und 3 dargelegt hat die Fläche im Flächennutzungsplan die Ausweisung „Grünfläche“ und im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm „Kleingarten“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie als milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ und „Landschaftsschutzgebiet“.

5.2.1 Luft und Klima

Durch die Meiendorfer Straße im Osten ist das Plangebiet hinsichtlich Verkehrslärm vorbelastet. Weiterhin befindet sich südlich ein Gewerbegebiet. Eine lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass die maßgeblichen Werte für Wohnen eingehalten werden. Das Wohngebiet am Skaldenweg / Künneckestraße wird durch das neu entstehende Wohngebiet nicht mit Lärm beaufschlagt, da die Erschließung über den Meiendorfer Weg erfolgt. Von dem bereits bestehenden Gewerbegebiet gehen derzeit keine Belastungen aus, die das Wohngebiet erheblich beeinträchtigen können. Eine Vorbelastung für Luftschadstoffe besteht soweit bisher bekannt derzeit nicht. Die Straße verläuft in ausreichender Entfernung, von dem Gewerbegebiet gehen keine Belastungen aus. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann im Bebauungsplan näher geregelt werden.

Die bisherige Grünfläche hat derzeit positive Auswirkungen auf das Lokalklima. Diese Bedeutung wird durch die Neuausweisung von Bauflächen verringert. Hinsichtlich der umweltrelevanten Veränderungen auf Lärm, Luftschadstoffe und lokales Klima wirken die Waldflächen, die Grünverbindung und die verbleibenden Landwirtschaftsflächen mildernd. Detaillierte Aussagen zur Eingriffsminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

5.2.2 Wasser und Boden

Im Plangebiet befinden sich Entwässerungsgräben, die teilweise in Richtung des schützenswerten Naturschutzgebietes Stellmoorer Tunneltales entwässern und somit eine über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung haben.

Im Projektgebiet handelt es sich überwiegend um natürliche und naturnahe Böden mit geringer anthropogener Überprägung. Sie werden als Böden mit Archivfunktion der Naturgeschichte eingestuft (Fachplan „Schutzwürdige Böden, BSU 2003“, dort eingestuft mit N4). Bodenfunktion, Stau- und Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserregime werden durch die zu erwartende Versiegelung der Oberfläche in ihrer bisherigen wertvollen ökologischen Bedeutung verändert. Detaillierte Aussagen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Stellmoorer Tunneltals durch Berücksichtigung der Entwässerungsstrukturen sowie Aussagen zum Schutz der überwiegend sandigen Böden, aber durch landwirtschaftliche und andere menschliche Nutzungen stark überprägten Böden, sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

5.2.3 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die Planung verändert die bisherigen Ausweisungen „Kleingärten“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm und „Grünflächen“ im Flächennutzungsplan. Gegenüber der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft) wird die bisherige Bedeutung der Fläche stark verändert. Gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die bisher für Grünflächen

vorgesehene Fläche in Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche, Wald und Fläche für die Landwirtschaft geändert. Diese Veränderung ist teilweise erheblich (Gewerbe), teilweise nicht erheblich umweltrelevant (Wohnen) bzw. führt zu einer verbesserten Situation (Wald und Flächen für die Landwirtschaft). Die Auswirkungen auf Landschaftsachse und Landschaftsschutzgebiet sind dadurch gemindert. Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Natur- und Landschaftsschutzgebiete wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt. Im Bebauungsplan können zur Minderung der Auswirkungen auf Naturhaushalt, Biotopverbund und Landschaft zahlreiche planerische Minderungsmaßnahmen ergriffen werden.

Im Plangebiet befinden sich ökologisch wertvolle Knicks, geringwertigere Ackerflächen, waldartige Flächen und Gräben, eine Erddeponie mit Ruderal- und Pioniervegetation und Gewerbeflächen. Im Plangebiet sind zwei gefährdete Pflanzenarten und vorgefunden. Schützenswerte Tierarten sind nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Anordnung und Größe der unterschiedlichen im Flächennutzungsplan neuen bzw. geänderten Flächen wurde mit Blick auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung der ökologischen Strukturen gewählt. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann eine Vielzahl von Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist Teil eines hochwertigen Naherholungsraums im äußeren Stadtbereich mit dem Kiebitzmoor und Meinthun als Zentrum der landschaftsbezogenen Wochenenderholung. Es erfüllt aufgrund derzeit fehlender Wegeerschließung und Einrichtungen selbst keinerlei Funktionen für die aktive oder passive Erholung, ist jedoch Bestandteil des durch landschaftliche Vielfalt geprägten Erholungsgebiets. Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich am Rande der Achsen-Querverbindung Volksdorfer Wald zwischen der Osterbek-Achse im Westen und der Wandse-Achse im Osten. Beide Landschaftsachsen stellen in Nordost-Südwest Richtung einen direkten Bezug aus dem Raum Breitenbeker Teiche und Tiergarten/Hamburger Wald in Schleswig-Holstein über die Wald-, Landwirtschafts- und Grünflächen am Stadtrand von Volksdorf und Rahlstedt bis hinein in die Hamburger Kernstadt her.

Grünverbindung, Waldflächen und Lage und die Begrenzung der Wohnbauflächen am Westrand des Plangebietes können zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der bisherigen Bedeutung der Fläche für Landschaft und Erholung beitragen, detaillierte Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

5.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Angrenzend außerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstätten. Etwa 90 von Hundert der Plangebietsfläche werden landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus gibt es eine Erddeponie. Die Fundstätten werden nicht betroffen sein. Ackerland und Erddeponie gehen verloren. 3,4 ha des Ackerlandes werden erhalten bleiben.

5.2.5 Mensch

Die Bedeutung der Planung für den Menschen wurde in den zuvor beschriebenen Kapiteln dargelegt. Abgesehen von dem Teilaspekt Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen sind keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen für den Menschen festzustellen.

5.3 Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet und ist Bestandteil der Landschaftsachse. Die Planung verändert die bisherigen Ausweisungen „Kleingärten“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm und „Grünflä-

chen“ im Flächennutzungsplan. Gegenüber der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft) wird die bisherige Bedeutung der Fläche stark verändert. Gegenüber der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird die bisher für Grünflächen vorgesehene Fläche in Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Wald und Flächen für die Landwirtschaft geändert. Diese Veränderung ist teilweise erheblich (Gewerbe), teilweise nicht erheblich umweltrelevant (Wohnen) bzw. führt zu einer verbesserten Situation (Wald und Flächen für die Landwirtschaft). Die Auswirkungen auf Landschaftsachse und Landschaftsschutzgebiet sind dadurch gemindert. Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Natur- und Landschaftsschutzgebiete wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt.

Detaillierte Aussagen über die Möglichkeiten zur Minderung der Auswirkungen auf Naturhaushalt, Biotopverbund und Landschaft und zu Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Umweltrelevant sind Straßenlärm, Immissionen des Gewerbegebietes, Überbauung von Landwirtschaftsflächen mit Auswirkungen auf Böden, Gräben, Grundwasser und Lokalklima sowie die Vernichtung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Anordnung der unterschiedlichen Flächennutzungen im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens trägt zu einer Konfliktvermeidung und Minimierung der Umweltbelastungen bei (Wohnbauflächen im Westen, Erschließung über Meiendorfer Weg, Grünverbindung, Waldfläche, Erhalt eines Teiles der Landwirtschaftsfläche). Detaillierte Aussagen über Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.