



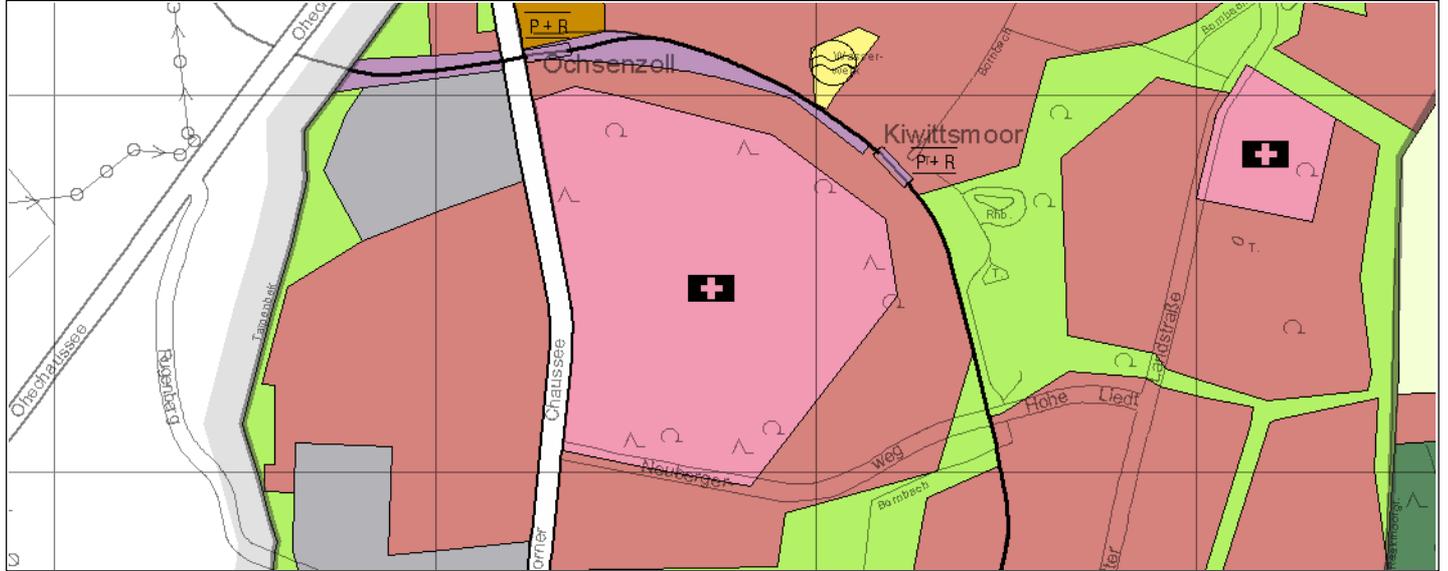
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

92. Flächennutzungsplanänderung (F2/06)

M 1 : 20 000

Umstrukturierung ehemaliges Gelände Klinikum-Nord Ochsenzoll  
in Langenhorn

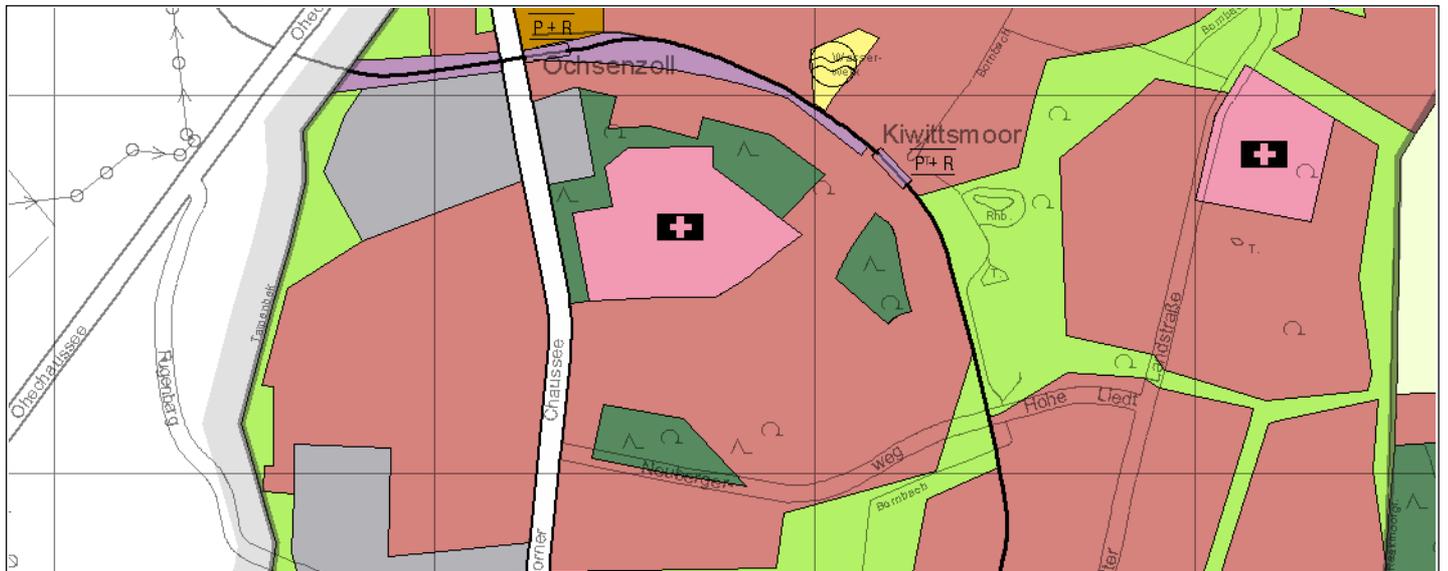
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# Zweiundneunzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 16. Oktober 2007

(HmbGVBl. S. 385)

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 (Aufstellungsbeschluss F 2/06) zwischen den Straßen Langenhorner Chaussee, Fibiger Straße, Weygantstraße und Neuberger Weg (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs 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 eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächenutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

## Begründung

### zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Umstrukturierung ehemaliges Gelände Klinikum Nord Ochsenzoll in Langenhorn)

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der zweiundneunzigsten 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 2/06 vom 25. Januar 2006 (Amtl. Anz. S. 278) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 6. März 2003 und 25. August 2006 (Amtl. Anz. 2003 S. 1115 und 2006 S. 2087) stattgefunden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Langenhorn „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Krankenhaus“ und „Wohnbauflächen“ dar. Die Langenhorner Chaussee 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 im Landschaftsprogramm in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Langenhorn die Milieus „öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial“

sowie „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, dar. Das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ ist von der Signatur „Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan“ umgrenzt. In diesem Bereich weichen die Ausweisungen des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm von denen des Flächennutzungsplans ab. Als milieübergreifende Funktionen ist „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und als nachrichtliche Übernahmen/Vermerke ist „Wasserschutzgebiet, geplant“, dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ (10 a) und „Sonstige Grünanlage“ (10 e) dargestellt; diese Bereiche sind außerdem als „Flächen mit Klärungsbedarf“ gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die Biotopentwicklungsräume „Gemeinbedarfsflächen“ (13 b) „mit parkartigen Strukturen“ und „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11 a) dargestellt. Als wertvolle Einzelbiotope sind an drei Standorten „naturnahe Laubwaldreste“ sowie an einem Standort „Kleingewässer“ verzeichnet.

Gemäß § 7 Absatz 2 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119), muss das Landschaftsprogramm die Darstellungen des Flächennutzungsplans beachten. Auf Grund von Änderungen des Flächennutzungsplans ist das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm entsprechend anzupassen

#### 4. Anlass und Ziele der Planung

Das Klinikum Nord Ochsenzoll wurde 1892 als „landwirtschaftliche Kolonie“ der „Irrenanstalt Friedrichsberg“ gegründet, die wegen Überlastung eine Dependence benötigte. Bereits 1898 wurde die Kolonie wegen des Bedarfs zu einer regulären Anstalt für psychisch Kranke erweitert. Die neu installierte Anstalt wurde als symmetrische Anlage innerhalb eines Waldgebietes auf einer Fläche von 70 ha angelegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans liefert die Grundlage für die Neustrukturierung des Klinikums Nord Ochsenzoll. Nicht mehr betriebsnotwendige Objekte und Flächen des Landesbetriebes Krankenhäuser sollen für andere Nutzungen verfügbar gemacht werden. Das Krankenhaus wird auf einer Fläche von ca. 16 ha konzentriert.

Die zum Teil denkmalgeschützten Gebäude innerhalb und entlang der Ringschließung sollen mit den dazugehörigen Grün- und Freiflächen umgenutzt werden. Auf den zu verwertenden Flächen soll überwiegend Wohnungsbau entstehen, der sich entsprechend des städtebaulichen Leitbilds „Wohnen im Wald“ in verschiedene, kleinteilige Waldquartiere untergliedert. Die verbleibenden großen Waldflächen werden mit einem Rundweg verbunden. Im nördlichen Bereich nimmt die Flächennutzungsplan-Darstellung ein bereits realisiertes Wohngebiet auf.

Im Flächennutzungsplan sind für diese Nutzungsänderung „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“, „gewerbliche Bauflächen“ und „Wald“ sowie „Wohnbauflächen“ in „Wald“ zu ändern. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 55 ha.

#### 5. Umweltbericht

##### 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.

##### 5.1 Beschreibung des Planinhaltes

Im Flächennutzungsplan werden „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“, „Wald“ und „gewerbliche Bauflächen“ sowie „Wohnbauflächen“ in „Wald“ geändert. Genauere Angaben zum Planinhalt können den Ausführungen in Ziffer 4 entnommen werden.

##### 5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Nullvariante (Beibehaltung der Darstellung Flächen für den Gemeinbedarf) würde zunächst keine Veränderungen des Umweltzustandes mit sich bringen. Langfristig würde der Krankenhausstandort baulich an moderne Gegebenheiten angepasst werden und entsprechende Erweiterungen durch Bebauung bisheriger Freiflächen erfahren. Dadurch würden ähnliche Umweltauswirkungen wie bei der geplanten Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „gewerblichen Bauflächen“ eintreten.

Wie unter Ziffer 4 dargestellt sind alternative Darstellungen nicht mit dem Planungsziel vereinbar.

Derartig große Flächen zur Realisierung von neuen hochwertigen Wohnstandorten in überaus attraktiver Lage sind nicht vorhanden.

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

###### 5.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet fungiert als bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum sowie als Frischluftentstehungsgebiet.

Die Luftschadstoffsituation kann auf Grund des reichen Baumbestandes und der guten Durchlüftung als vergleichsweise günstig beurteilt werden.

Durch die geplante Wohnbebauung wird das lokale Klima nachteilig verändert (z. B. durch vermehrte Wärmeabstrahlung, geringere Verdunstung).

Westlich des Plangebietes befindet sich die Langenhorner Chaussee, die für eine Vorbelastung mit Lärm sorgt. Für die geplante direkt angrenzende Wohnnutzung sind Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Mit der notwendigen inneren Erschließung wird eine Zunahme der Schall- und Luftschadstoffimmissionen einhergehen, die jedoch wegen der Vorbelastung vernachlässigt werden kann.

###### 5.3.2 Schutzgut Wasser und Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind als wenig gestört zu bewerten.

Bodenuntersuchungen ergaben, dass die Belastungen keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung verursachen.

Das Plangebiet ist Teil des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte, dadurch ist eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit gegeben. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einem Verlust von Bodenfunktionen (z. B. Speicherfähigkeit, Funktion als Lebensraum). Darüber hinaus wird die flächenhafte Versickerung von Niederschlägen verringert, wodurch der Oberflächenabfluss erhöht wird.

###### 5.3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet wird von einem umlaufenden Waldgürtel begrenzt. Dieser Wald hat eine hohe Bedeutung für verschiedene Tierarten. Insbesondere für die Vogelwelt dient er als Brut- und Nahrungsbiotop.

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Gehölzen und Grünflächen. Außerdem wird der Lebensraum für Tierarten eingeschränkt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Detailplanung möglichst viele Großbäume zu erhalten.

Die Gesamtanlage des Krankenhauses ist von Stadtbild prägender Bedeutung für den Ortsteil Langenhorn und bildet insbesondere mit dem Baumbestand ein einzigartiges Landschaftsbild. Dieses Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung von bisherigen Freiflächen stark verändern. Die verbindliche Bauleitplanung muss das Plangebiet so ausgestalten, dass negative Veränderungen des Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

###### 5.3.4 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Plangebiet ist ein großer denkmalgeschützter Gebäudebestand vorhanden. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend zu sichern.

Die Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere durch Lärm und Luftschadstoffe, wurden oben bereits beschrieben. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet.

#### 5.4 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.

#### 5.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Insgesamt werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet. Dahingegen werden die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen- und Tiere beeinträchtigt. Die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sind hierfür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen