



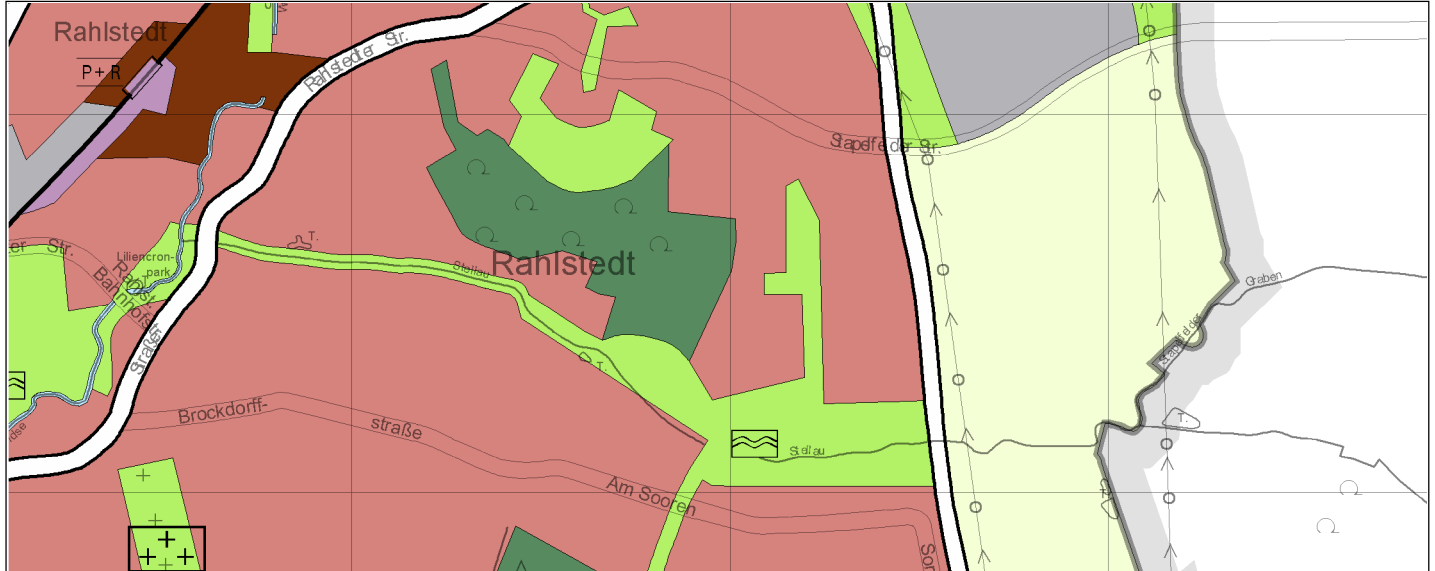
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

95. Flächennutzungsplanänderung (F3/05)

M 1 : 20 000

Wohnen am Großlohering in Rahlstedt

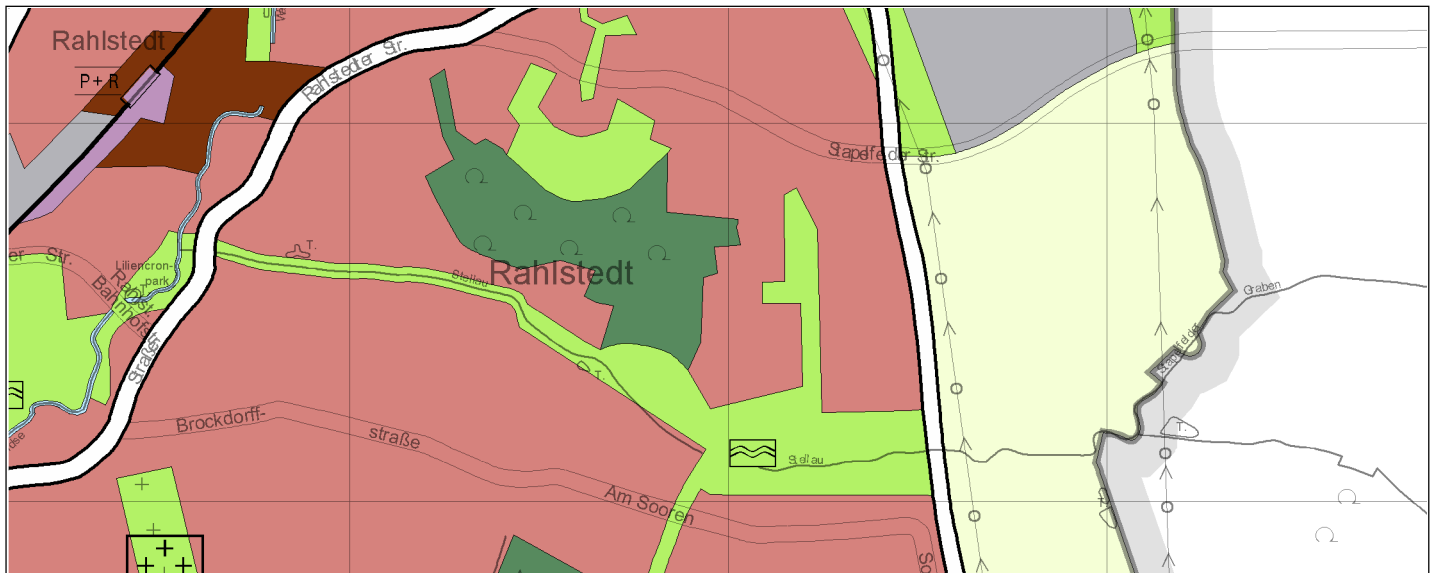
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Fünfundneunzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 19. Februar 2008

(HmbGVBl. S. 97)

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 3/05) westlich der Straße Großlohering in Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) 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 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

(Wohnen am Großlohering in Rahlstedt)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der fünfundneunzigsten 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 3/05 vom 22. April 2005 (Amtl. Anz. S. 865) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 17. März 2005 und 9. April 2007 (Amtl. Anz. 2005 S. 670, 2007 S. 1275) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich westlich Großlohering in Rahlstedt „Wald“ und „Wohnbauflächen“ dar.

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 für den Geltungsbereich westlich Großlohering im Stadtteil Rahlstedt das Milieu „Wald“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum „Naturnahe Laubwälder“ (8a) dar.

In beiden Plänen ist in diesem Bereich Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Gemäß § 7 Absatz 2 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) 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

Es ist beabsichtigt, in geringem Umfang Flächen westlich der Straße Großlohering in Rahlstedt einer Einfamilienhausbebauung für die wachsende Stadt Hamburg zu zuführen. Dementsprechend sollen im Flächennutzungsplan bisher als „Wald“ dargestellte Flächen in „Wohnbauflächen“ geändert werden. Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang die nördlich angrenzenden, südlich der Straße „Am Waldesrand“ gelegenen Flächen durch redaktionelle Anpassung bestandsgemäß als „Wald“ dargestellt werden.

Die Planung ist im Zusammenhang mit dem Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ Teil der von der Senatskommission für Stadtentwicklung beschlossenen 2. Tranche zu den Sofortprogrammen für Wohnen und Gewerbe. In diesem Rahmen ist beabsichtigt, durch Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen stadteigene Flächen am Großlohering Flächen für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung zur Verfügung zu stellen.

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

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

Auf dieser Grundlage sind die Flächen westlich Großlohering als grundsätzlich geeignetes Flächenangebot für die wachsende Stadt in die 2. Tranche der Sofortprogramme aufgenommen worden. Alternative Flächen stehen im Umfeld nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand eines hoch verdichteten Siedlungsbereichs; es ist Teil der freien Feldmark bzw. der sich anschließenden bewaldeten Flächen und dient der Naherholung.

Mit der vorgesehenen Neudarstellung von Wohnbauflächen soll die vorhandene Großsiedlung durch ein sozial ausgleichendes Angebot für eigentumsorientierte Wohnformen arrondiert werden. Diesem Ziel soll gegenüber der bisherigen Nutzung der Fläche für die Naherholung auch vor dem Hintergrund der übergeordneten Ziele für die „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ Vorrang eingeräumt werden. Auf Grund des eng begrenzten Umfangs der baulichen Entwicklung ist dies im Rahmen der Abwägung städtebaulich zu vertreten.

Dementsprechend sollen im Flächennutzungsplan bisher als „Wald“ dargestellte Flächen in „Wohnbauflächen“ geändert werden. Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang die nördlich angrenzenden, südlich der Straße „Am Waldesrand“ gelegenen Flächen, die bisher als „Wohnbauflächen“ dargestellt, aber Teil der sich südlich anschließenden Waldflächen sind, durch redaktionelle Anpassung bestandsgemäß als „Wald“ dargestellt werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha.

5. Umweltbericht

Vorbemerkung

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor, Kenntnislücken gibt es keine.

Da es sich bei der Ausweisung von Waldflächen südlich der Straße Am Waldesrand lediglich um Anpassung an den tatsächlichen Bestand handelt und dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird der Teil der Flächennutzungsplanänderung nicht weiter thematisiert. Der Focus richtet sich auf die Rücknahme von Waldflächen zugunsten von Wohnbauflächen.

Der Inhalt der Planänderung kann Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

5.1 Aderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Wachsende Stadt Hamburg. Der Standort zur Verwirklichung von zusätzlichen Wohneinheiten ist durch Beschluss des Senates vorgesehen.

Die bauliche Entwicklung wurde durch ein städtebauliches Konzept festgelegt, indem drei Varianten zur Bebauung

untersucht wurden. Zur Berücksichtigung von Umweltaspekten wurde eine landschaftsplanerische Voruntersuchung zum Bebauungskonzept durchgeführt. Das Konzept soll in einem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet größtenteils in seinem jetzigen Zustand verbleiben und langsam bewalden. Dadurch würden keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen. Im Gegenteil dazu könnte sich eine leicht positive Entwicklung der Schutzgüter ergeben.

5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.2.1 Schutzgut Luft

Das Plangebiet weist eine insgesamt gute Luftqualität sowie eine geringe Vorbelastung durch Lärm auf. Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen lufthygienischen Zusatzbelastung sowie einer geringen zusätzlichen Lärmbelastung durch den neu entstehenden Wohnverkehr. Diese Veränderungen sind allerdings als unerheblich zu bewerten.

5.2.2 Schutzgut Boden

Zur Beurteilung der Baugrundsituation wurde eine Boden- und Grundwassererkundung durchgeführt. Der Boden kann durch seine natürliche Schichtung und wegen nur geringen Veränderungen im natürlichen Aufbau als wertvoll bezeichnet werden.

Das natürliche Relief und der Geländeverlauf bedingt die Feuchteausprägung im Plangebiet und in südwestlicher Richtung zur Stellau-Niederung.

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebiets wird eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen hervorgerufen. Darüber hinaus kann es zu Veränderungen des Reliefs und des Bodenaufbaus durch Bautätigkeiten kommen, die den Wasserhaushalt beeinträchtigen können.

Im Zuge der nachgelagerten Planung ist darauf zu achten, dass der Anteil der Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauausführung darauf zu achten, dass Veränderungen des Reliefs und des Bodenaufbaus weitgehend vermieden werden.

5.2.3 Schutzgüter Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der natürliche Grundwasserhorizont befindet sich in großer Nähe zur Geländeoberfläche. Auf Grund der geringmächtigen Abdeckung ist von einer erhöhten Grundwasserempfindlichkeit auszugehen.

Durch die Bebauung von bisherigen unversiegelten Flächen wird es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen. Der damit einhergehende Entzug von Sickerwasser wird eine Veränderung der Grundwassersituation im Plangebiet hervorrufen.

Zu Verminderung der Auswirkungen sind Beeinträchtigungen der Grundwasserschützenden Deckschichten zu minimieren und der natürliche Grundwasserspiegel weitestgehend zu erhalten.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Das Plangebiet wurde bisher als Wiese genutzt. Mit der Umsetzung der Planung werden Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand erfolgen. Dieser Verlust von Gehölz- sowie Biotopstrukturen muss in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Neupflanzungen ausgeglichen werden.

5.2.5 Schutzgut Klima

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt ein bioklimatisch und lufthygienisch günstiger Raum vor. Dieser wird durch den Verlust von klimatisch wirksamen Freiflächen beeinträchtigt. Es kommt gemessen an der bisherigen Nutzung zu Effekten wie einer größeren Abstrahlung und einer stärkeren Erwärmung über den bebauten Flächen.

5.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von historisch gewachsener Kulturlandschaft und zu einer dauerhaften Veränderung des Stadtbildes, die jedoch nicht negativ zu bewerten ist.

Darüber hinaus werden vorhandene Blickbezüge eingeschränkt und es kommt zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Im Vorwege der Planung wurde die neue Wohnbaufläche bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und keine sonstigen Sachgüter durch die Planung betroffen. Somit sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen und auch keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

5.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Derzeit übernimmt das Gebiet auch eine Erholungsfunktion, welche durch die Rücknahme von Freiflächen eingeschränkt wird.

Andere Auswirkungen auf den Menschen wurden bereits bei den vorgenannten Schutzgütern beschrieben.

5.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung wird insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere hervorrufen. Hierbei sind vor allem die Veränderung des Bodenaufbaus und die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie die Veränderung des Wasserhaushaltes hervorzuheben. Darüber hinaus kommt es zu einem Verlust von Gehölz- und Biotopstrukturen und zu einer Verminderung der Erholungsfunktion des Plangebietes, wodurch auch das Schutzgut Mensch betroffen ist.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Landschaft/Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.