



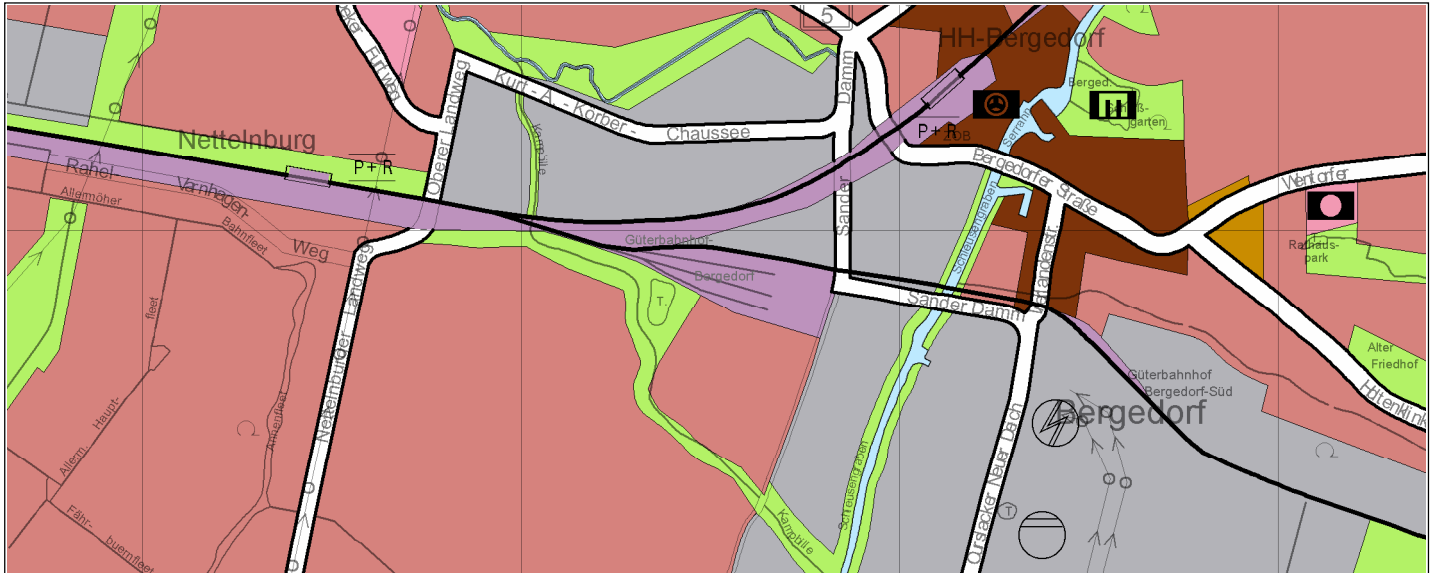
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

98. Flächennutzungsplanänderung (F8/06)

M 1 : 20.000

Neue Wohnbauflächen Am Güterbahnhof in Bergedorf

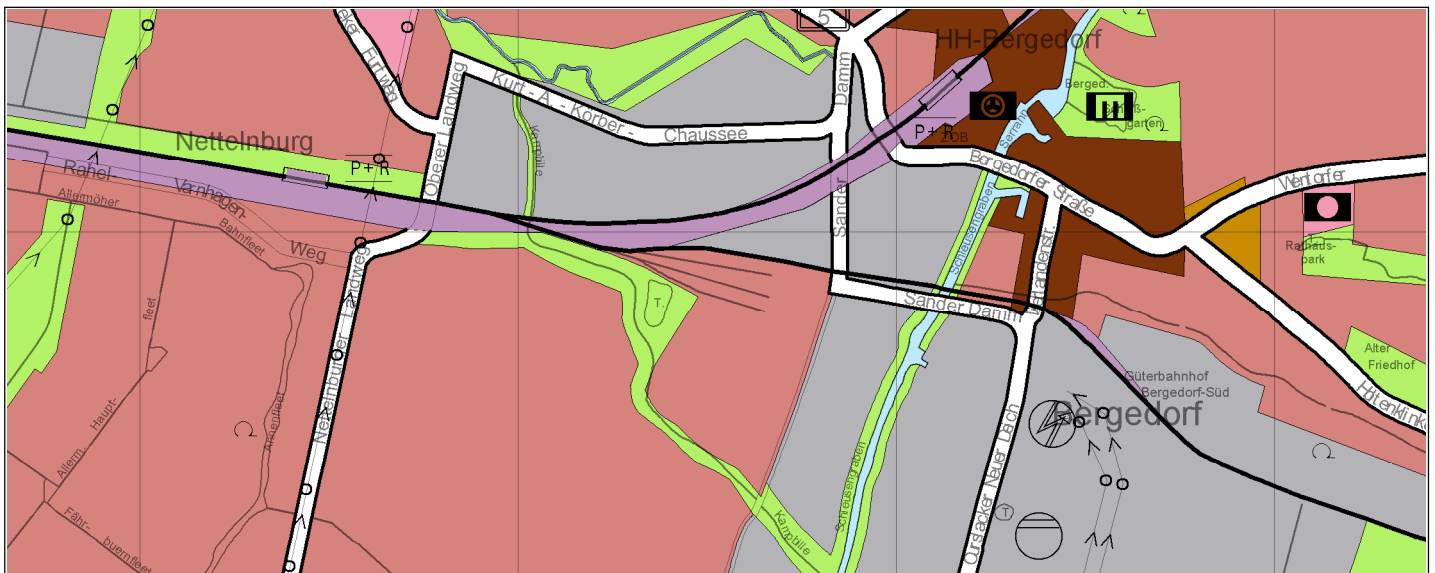
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# **Achtundneunzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg**

**Vom 19. Februar 2008**

(HmbGVBl. S. 100)

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 westlich Sander Damm/Weidenbaumweg (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 örtlich zuständigen 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 Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## **Begründung**

### **zur Änderung des Flächennutzungsplans**

(Neue Wohnbauflächen Am Güterbahnhof in Bergedorf)

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der achtundneunzigsten Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch (BauGB) 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 F8/06 vom 19. Juli 2006 (Amtl. Anz. S. 1738) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren Bergedorf 98 sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Juni 2006 und 15. Juni 2007 (Amtl. Anz. 2006 S. 1211, Amtl. Anz. 2007 S. 1481) stattgefunden.

#### **2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Bergedorf Flächen für Bahnanlagen dar. Im Norden verläuft eine Schnellbahn-/Fernbahntrasse. Der Sander Damm 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 das Milieu

Gleisanlage, oberirdisch sowie die milieübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für diesen Bereich den Biotopentwicklungsraum Gleisanlagen (14 d) dar.

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 entsprechend anzupassen.

#### **4. Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Bergedorf werden für Bahnzwecke schon seit einem längeren Zeitraum nicht mehr benötigt. Sie liegen größtenteils brach; im südöstlichen Bereich werden die vorhandenen Gebäude für Büro- und Freizeiteinrichtungen genutzt. Die bisherigen Bahnflächen sind bereits entwidmet worden; es handelt sich somit um eine Konversionsfläche, die für eine neue städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Die Fläche liegt in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bergedorfer Zentrum und somit zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Unmittelbar südlich grenzen ein Wohngebiet, ein Kindertagesheim und eine Parkanlage sowie ein kleines Gewerbegebiet an. Auf Grund der Lage ist das Gelände für eine Wohnbebauung in Kombination mit einer gemischten Nutzung (Freizeit, Gastronomie, Büros) geeignet. Die vorgesehene Wohnnutzung leistet einen Beitrag im

Rahmen der Wachsenden Stadt und ist unter umwelt-relevanten Gesichtspunkten einer Entwicklung von Wohn-bauflächen auf Grün- bzw. Freiflächen vorzuziehen.

Die Fläche ist über die Stichstraße Am Güterbahnhof an die Straße Weidenbaumsweg und damit an das nördlich angrenzende Bergedorfer Zentrum bzw. das örtliche und überörtliche Straßennetz gut angeschlossen. Über den Weidenbaumsweg besteht zudem ein direkter Anschluss in die Vier- und Marschlande als ortsnahe Erholungsraum. Da der Bereich auf der Nordseite unmittelbar an die Gleisanlagen der Güterumgebungsbahn anschließt und im Westen von der Fernbahnlinie Hamburg–Berlin bzw. die Schnellbahnlinie nach Aumühle tangiert wird, sind Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten. Durch entsprechende Baukörperstellungen und weitere Maßnahmen können die erforderlichen Richtwerte für eine Wohnnutzung erreicht werden. Die genauen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Wohnnutzung soll den Schwerpunkt der zukünftigen Bebauung darstellen; der Gesamtbereich wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend soll im Flächennutzungsplan die bisherige Darstellung Flächen für Bahnanlagen in Wohnbauflächen geändert werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 6 ha.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Vorbemerkung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans F8/06 soll eine weitgehend brachliegende Bahnfläche für eine künftige Wohnungsbauentwicklung entwickelt werden. Auf Grund der Zentrumsnähe bietet sich eine Kombination von Wohnungsbau mit einer gemischten Nutzung (Freizeit, Gastronomie, Büros) an.

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

### 5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen besteht im Rahmen der Wachsenden Stadt ein Bedarf. Ziel ist es u. a., Wohnbauflächen in gewachsenen Ortsbereichen zu entwickeln. Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Bergedorf bietet sich dafür an, da es sich um eine Konversionsfläche in zentraler Lage handelt, die baulich weiter genutzt werden kann. Die Umnutzung zentraler Flächen ist der Neuentwicklung von Wohnbauflächen auf Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft aus ökologischer Sicht vorzuziehen. Damit wird auch dem Prinzip der flächensparenden Bodennutzung entsprochen. Standortalternativen, die vergleichbare Vorteile aufweisen, stehen als Alternative nicht zur Verfügung.

Derzeit handelt es sich um weitgehend brachliegende Flächen. Lediglich im südöstlichen Bereich werden die vorhandenen Gebäude für Büro- und Freizeiteinrichtungen genutzt. Bei Nichtrealisierung der Planung würde die Darstellung „Flächen für Bahnanlagen“ weiterhin bestehen bleiben und sich der vegetationsarme Brachzustand durch Sukzession entwickeln, wozu auch die Entwicklung von Pioniergehölzen gehört. Andere Bestandteile des Naturhaushaltes würden sich kaum verändern. Die Nullvariante (Beibehaltung des Ist-Zustandes mit berücksichtigter Entwicklung bis in ca. 10 Jahren) ist somit keine Alternative.

### 5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

#### 5.3.1 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist einer hohen Vorbelastung durch den Verkehrslärm ausgesetzt (Straße im Osten, Schienenwege im Norden). Darüber hinaus ist das Plangebiet im Norden und im Osten von angrenzenden gewerblichen Bauflächen umgeben.

Zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen sind somit Maßnahmen für den Lärmschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ergreifen.

Der ehemalige Güterbahnhof ist durch innerstädtische klimatische Verhältnisse geprägt.

Der vorhandene Baumbestand an der südlich befindlichen Böschung trägt zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Filterung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Durchlüftung bei. Durch die Schaffung von Wohnstandorten werden die Versiegelungsanteile ggf. leicht zunehmen, wodurch sich geringe negative Effekte auf das Klima (verringerte Verdunstung, erhöhte Wärmeabstrahlung, geringere Luftfeuchtigkeit) einstellen werden.

#### 5.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Das Gelände ist bis auf die südlich gelegene Böschung weitgehend eben. Etwa 60 % der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs sind versiegelt. Der Versiegelungsanteil ist im östlichen Bereich höher als im westlichen Plangebiet.

Es handelt sich um ein künstlich aufgehöhhtes Gelände, auf dem sich ein wenige Zentimeter mächtiger Oberboden gebildet hat.

Das Gelände ist auf Grund seiner Vornutzung als Altlastverdachtsfläche eingestuft. Zwei Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle, belastet sind, werden entsprechend im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gemäß § 5 Absatz 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Auf dem Gelände ist mit boden- und oberflächennah anstehendem Grund- bzw. Stauwasser zu rechnen. Im Plangebiet ist von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Gegebenenfalls werden sich leichte Erhöhungen der Versiegelungsanteile im Plangebiet ergeben. Dadurch könnten eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit ein Entzug von Sickerwasser einhergehen. Auf Grund der fehlenden Bodenfunktionen ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt.

#### 5.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft/Stadtbild

Auf dem Gelände sind keine geschützten Biotope und keine Biotopstrukturen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schützenswerten Arten vorhanden sind.

Insgesamt ist das Plangebiet relativ vegetationsarm. Lediglich die südliche Böschung ist von einem durchgehenden Gehölzstreifen geprägt. Es wird davon ausgegangen sein, dass der Gehölzstreifen weitgehend in der Detailplanung erhalten wird, sodass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Zurzeit ist die Fläche landschaftlich durch die Brachsituation wenig attraktiv. Durch die städtebauliche Verdichtung wird sich zukünftig ein städtisch geprägtes Bild ergeben. Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden.

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

Im Plangebiet sind keine besonders schützenswerten Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Derzeit besitzt die Fläche für Bahnanlagen keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Die Planung dient der Schaffung neuer Wohnstandorte in Zentrumsnähe, wodurch positive Effekte für die Bevölkerung erwartet werden.

Andere mögliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit wurden im Rahmen der o.g. Schutzgüter (insbesondere beim Schutzgut Luft) bearbeitet.

#### 5.4 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.

#### 5.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Darstellung von Wohnbauflächen anstatt Flächen für Bahnanlagen führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden ggf. durch die Zunahme des Versiegelungsanteils leicht negativ beeinflusst. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahme die Bodenkontamination beseitigt wird und somit ein positiver Effekt beim Boden erzielt wird. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere werden keine Veränderungen erwartet. Das Klima wird durch eine Bebauung bisheriger Freiflächen negativ beeinflusst, jedoch sind nur kleinere lokale Auswirkungen zu erwarten.

Auf Grund der Vorbelastungssituation beim Lärm sind entsprechende Schutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Das Stadtbild wird sich eher positiv verändern. Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinflusst.

Insgesamt stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.