



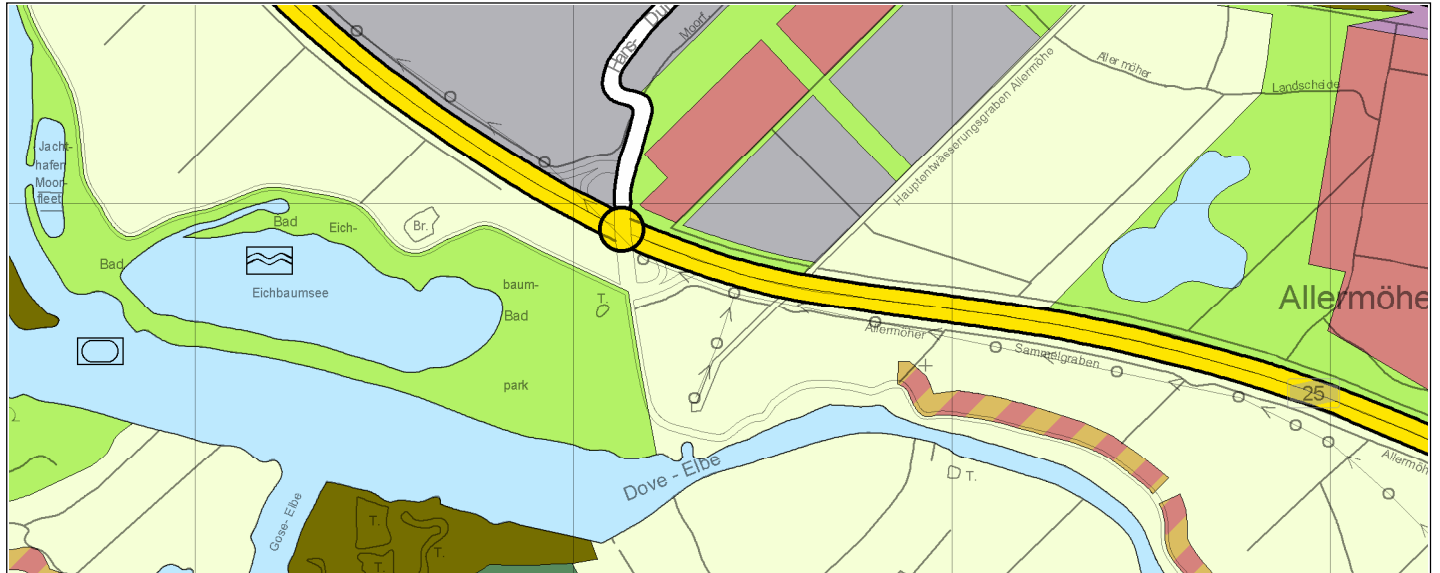
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

99.Flächennutzungsplanänderung (F11/06)

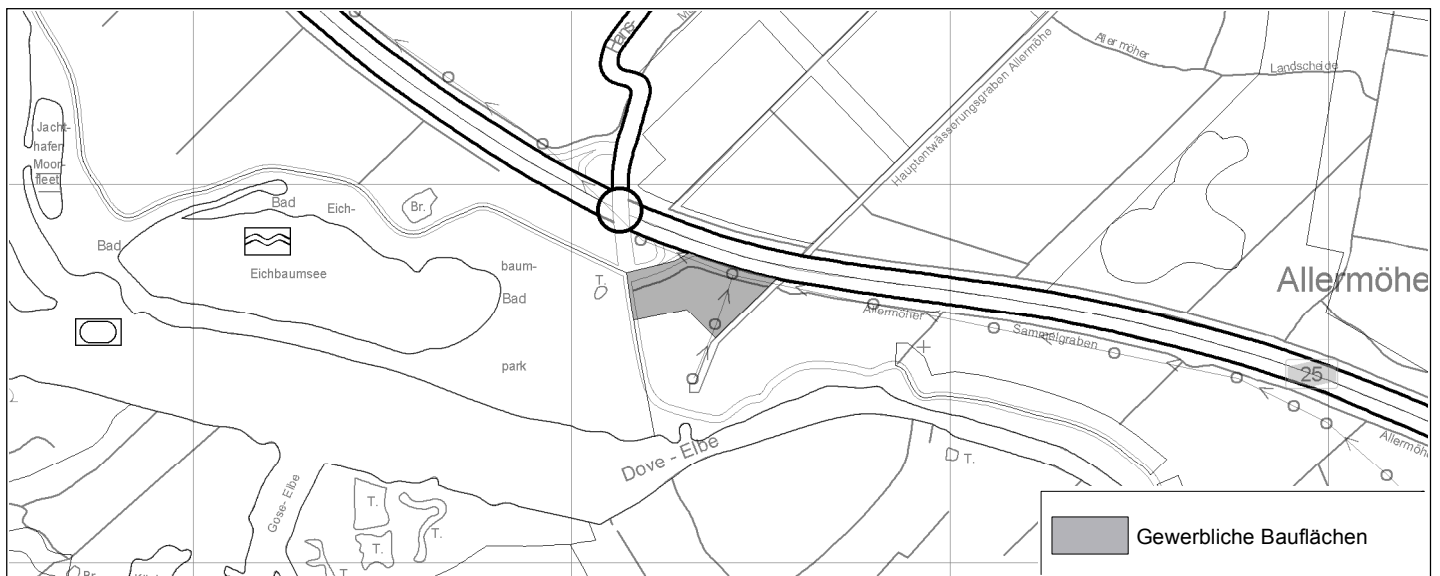
M 1 : 20 000

Flächen für Garten- und Landschaftsbaubetriebe
am Allermöher Deich in Allermöhe

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Neunundneunzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 22. Juli 2008

(HmbGVBl. S. 282)

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 zwischen Allermöher Deich, Allermöher Pumpwerksgraben und Bundesautobahn A 25 in Allermöhe (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 610, Aufstellungsbeschluss F 11/06) 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

(Flächen für Garten- und Landschaftsbaubetriebe am Allermöher Deich in Allermöhe)

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der neunundneunzigsten 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 11/06 vom 18. Oktober 2006 (Amtl. Anz. S. 2485) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (zusammen mit dem Bebauungsplan Allermöhe 28) sowie die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Juni 2006 und 11. Juli 2007 (Amtl. Anz. 2006 S. 1295, 2007 S. 1643) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Allermöhe Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Bundesautobahn A 25 ist als Autobahn mit Anschlussstellen 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 „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie als milieübergreifende Funktionen „Entwicklung des Landschafts-

bildes“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Der Bereich liegt in der Landschaftsachse „östliche Elbtalachse“ und im Landschaftsschutzgebiet. Entlang des Allermöher Pumpwerksgrabens verläuft der 2. Grüne Ring.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für diesen Bereich den Biotopentwicklungsraum Grünland (6) dar. Der Allermöher Pumpwerksgraben ist als Biotopentwicklungsraum Wettern (3d) dargestellt. Am westlichen Rand befindet sich ein wertvolles Einzelbiotop Kleingewässer, Qualmgewässer und Bracks.

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

Es ist beabsichtigt, im Stadtteil Allermöhe eine zentrale Lagerfläche für Garten- und Landschaftsbaubetriebe zur Verfügung zu stellen. Der Änderungsbereich umfasst Flächen im Bereich des Stadtteils Allermöhe östlich der Straße Allermöher Deich, südlich der Bundesautobahn A 25. Östlich grenzt die Fläche an den Allermöher Pumpwerksgraben.

Mit der Planaufstellung soll die Anlage einer Fläche, auf der ausschließlich Garten- und Landschaftsbaubetriebe aus den Vier- und Marschlanden Materialien und Geräte lagern und verarbeiten können, ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen

werden, dass die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in Grenzen gehalten und Entwicklungsmöglichkeiten für solche gewerblichen Betriebe gesichert werden.

Durch das stetige Anwachsen zahlreicher Gewerbebetriebe und die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Betrieben zu Landschafts- und Gartenbaubetrieben (Gewerbebetrieben) kommt es zu einer gewerblichen Zersiedlung mit zunehmenden Immissionsbelastungen durch betriebsbezogene Störfaktoren für die angrenzenden Nutzungen sowie zu verkehrlichen Problemen auf den teilweise äußerst schmalen Deichstraßen. In diesen erhaltenswerten dörflichen Strukturen ist eine Integration derartiger Betriebe – besonders der Lagerflächen – in das Orts- und Landschaftsbild so gut wie unmöglich. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht handelt es sich um Fehlentwicklungen, die in Teilen ungenehmigt entstanden sind und die nicht weiter verfestigt oder ausgeweitet werden sollen. Mit der Schaffung einer zentralen Lagerfläche soll für Garten- und Landschaftsbaubetriebe eine Möglichkeit geboten werden, Teile ihres Betriebes (Lagerflächen) zu verlegen, um somit weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden und einen Rückbau in den ursprünglichen Zustand zu unterstützen.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen wurde 2002 eine Standortuntersuchung durch das Bezirksamt durchgeführt. Auf der Grundlage entsprechender erforderlicher Standortvoraussetzungen (Lage im Raum, Erschließung – Autobahn oder Lage an Hauptverkehrsstraßen, Grundstückspreise, Verfügbarkeit, empfindliche Nachbarschaft, Größe), Rahmenbedingungen (Anzahl der Betriebe, die sich an dem Vorhaben beteiligen, durchschnittlicher Flächenbedarf je Betrieb) und Ausschlusskriterien (Lage im Landschafts-/Naturschutzgebiet, Lage im Auenentwicklungsbereich, Lage im denkmalpflegerischem Interessensbereich/Milieugebiet) wurden sieben städtische Flächen (eine Fläche teilweise privat) im Bereich der Vier- und Marschlande ermittelt, die potenziell geeignet erschienen, eine derartige Lagerfläche aufzunehmen. Als Ergebnis der Standortuntersuchung wurde – nach sorgfältiger Abwägung aller zur Verfügung gestandenen Erkenntnisse und Ergebnisse – letztendlich als grundsätzlich geeignet allein die Fläche am Allermöher Deich eingestuft, da sie aus städtebaulicher Sicht als relativ unproblematisch eingeschätzt wurde, weil keine Schutzgebiete, Auenbereiche, denkmalpflegerische Interessensbereiche und Milieugebiete betroffen sind. Auf Grund der unmittelbaren Belegenheit an der Bundesautobahn A 25 und der Autobahnabfahrt Allermöhe, ist die Fläche durch Verkehrslärm und verkehrsbedingte Luftschadstoffe als vorbelastet anzusehen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion dieses Raumes durch die Inanspruchnahme von Flächen des 2. Grünen Rings des überörtlichen Freiraumverbundsystems, können durch entsprechende Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung, wie breite Sichtschutzpflanzungen im östlichen Bereich, gemindert werden. Die von den vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für Garten- und Landschaftsbaubetriebe trotz der möglichen Minderungsmaßnahmen verursachten Beeinträchtigungen, sind nach Abwägung aller Belange hinzunehmen.

Alle anderen untersuchten Flächen sind im Vergleich zu dieser Fläche wegen fehlender Verfügbarkeit, empfindlicher Nachbarschaften, langer Pachtverträge, die nur durch hohe Entschädigungszahlungen aufgelöst werden könnten und durch Beeinträchtigungen des Kulturlandschaftsraumes weniger geeignet.

Für die beabsichtigte Maßnahme sind im Flächen-nutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen zu ändern.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 3,9 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.

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

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen, um einen zentralen Betriebsplatz für Garten- und Landschaftsbaubetriebe einrichten zu können (vgl. Ziffer 4).

Die Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht weniger für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Sie wurde aus anderen Erwägungen (vgl. Ziffer 4) und nach Abwägung der landschaftsplanerischen Aspekte als insgesamt für den Nutzungszweck geeignet angesehen und dementsprechend ausgewählt.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) könnte die Fläche entsprechend ihrer Darstellung für die Landwirtschaft genutzt werden. Bei weiterer Nichtbewirtschaftung würde sich die Fläche durch natürliche Sukzession weiter entwickeln und entsprechend Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten.

5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet ist lärmtechnisch und lufthygienisch durch die Nähe zur Autobahn A 25 geprägt und mit erhöhtem Verkehrslärm und aller Voraussicht nach mit erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen belastet. Trotzdem fungiert die Fläche, welche im Wesentlichen aus Grünland besteht, als bioklimatischer Entlastungsraum sowie als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und bewirkt damit positive Effekte auf das Kleinklima.

Nördlich der Autobahn A 25 und entlang des Allermöher Deiches südlich der Fläche befinden sich Wohnhäuser. Für diese stellt der Flächennutzungsplan derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit der Ansiedlung von Garten- und Landschaftsbaubetrieben ist mit gewerblichen Lärm- und Geruchsemissionen (z.B. auf Grund von Verrottung von Grün- und Grasschnitt) zu rechnen. Auf Grund einer gutachterlichen Einschätzung lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Konflikte aus schall- und geruchstechnischer Sicht in Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung erwartet werden.

Durch die zu erwartende Bebauung und Versiegelung sowie den Verlust von Vegetation wird das Lokalklima negativ beeinflusst (z.B. durch verringerte Verdunstung, erhöhte Wärmeabstrahlung). Negative Beeinträchtigungen auf das übergeordnete Klima können jedoch ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung, die allerdings keine Beschränkungen für die vorgesehene Nutzung verursacht.

5.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Das Plangebiet weist eine sehr geringe bis keine Grundwasserneubildung und eine geringe Grundwasser-

empfindlichkeit auf. Östlich angrenzend befindet sich der Allermöher Pumpwerksgraben, westlich der Eichbaumsee und südlich die Dove-Elbe. Im Plangebiet selber befinden sich bis auf ein paar untergeordnete Gräben keine Oberflächengewässer.

Der Boden ist weitgehend unversiegelt. Es sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden lediglich durch landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigt worden sind und weitestgehend ihre Bodenfunktionen wahrnehmen können.

Durch die Planung wird eine vollständige Überbauung der Fläche möglich sein. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden. Zur Nutzung der Fläche ist voraussichtlich eine Aufhöhung notwendig, welche die natürlichen Böden vollständig überdecken wird.

Die Versiegelung der Böden führt dazu, dass die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus erhöht sich der Oberflächenabfluss und es wird Sickerwasser zur Grundwasserneubildung entzogen. Die Entwässerung der Fläche soll nach Vorreinigung in die umliegenden Gräben erfolgen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser hinsichtlich der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

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

Derzeit besteht das Plangebiet überwiegend aus Grünland. Es ist Bestandteil des 2. Grünen Rings und erfüllt eine wichtige Funktion als Eingangsbereich zu den Vier- und Marschlanden. Allerdings ist das Landschaftsbild bereits heute durch die nördlich verlaufende A 25 und die südlich befindliche Deichrandbebauung mit gewerblichen Nutzungen geprägt.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Lebensraum für zahlreiche wirbellose Tiere fungiert, wodurch das Gebiet auch als Nahrungsraum für Wirbeltiere (Vögel, Kleinsäuger, Amphibien) dienen könnte.

Durch die Überbauung und Versiegelung geht der Vegetationsbestand verloren, wodurch das Plangebiet seine Lebensraumfunktion für die Fauna nicht mehr ausüben kann. Die Lagerflächen für Sand, Boden- und Steinmaterial, Holz als Baustoff, Grünschnitt, Metallteile sowie Unterstände für Maschinen und Betriebsfahrzeuge werden dazu führen, dass sich das Landschaftsbild stark verändert und der 2. Grüne Ring räumlich eingeengt wird.

Die Planung verursacht somit einen Eingriff in Natur und Landschaft. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes vorzusehen.

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

Das Plangebiet gehört zur Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande.

Andere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach Süden schließen das Landschaftsschutzgebiet Allermöhe und das Naturschutzgebiet Die Reit, nach Westen das Naherholungsgebiet Eichbaumsee an. Dadurch ist das Plangebiet Teil des Freiraumverbundsystems und besitzt Bedeutung für die Naherholung.

Diese Bedeutung wird das Plangebiet mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung verlieren. Jedoch ist davon auszugehen, dass die bestehenden Wegebeziehungen in die angrenzenden Erholungsgebiete aufrechterhalten werden.

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.

Zu gegebener Zeit ist eine Überprüfung der Auslastung des Gewerbegebietes hinsichtlich seiner besonderen Zielsetzung der Aufnahme von Garten- und Landschaftsbaubetrieben, die nachweislich Landschaftsschäden verursacht haben, vorzunehmen.

5.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung wird eine derzeitige Grünlandfläche einer gewerblichen Nutzung durch Garten- und Landschaftsbaubetriebe zugeführt. Die zu erwartenden Immissionen für die benachbarten Nutzungen werden als unproblematisch angesehen. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf das Klima lediglich lokal begrenzt. Da das Schutzgut Wasser derzeit keine hohe Bedeutung für das Plangebiet besitzt, sind durch die Überbauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der natürliche Boden wird versiegelt, wodurch die Bodenfunktionen stark eingeschränkt werden. Durch die Planung geht Lebensraum für Fauna und Flora verloren und das Landschaftsbild wird nachhaltig negativ beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Im Hinblick auf den Menschen ist davon auszugehen, dass die Erholungsfunktion des Plangebietes beeinträchtigt wird. Die bestehenden Wegeverbindungen in die angrenzenden Erholungsgebiete bleiben allerdings erhalten.

Durch die Planung stellen sich erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern bzw. auszugleichen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.