



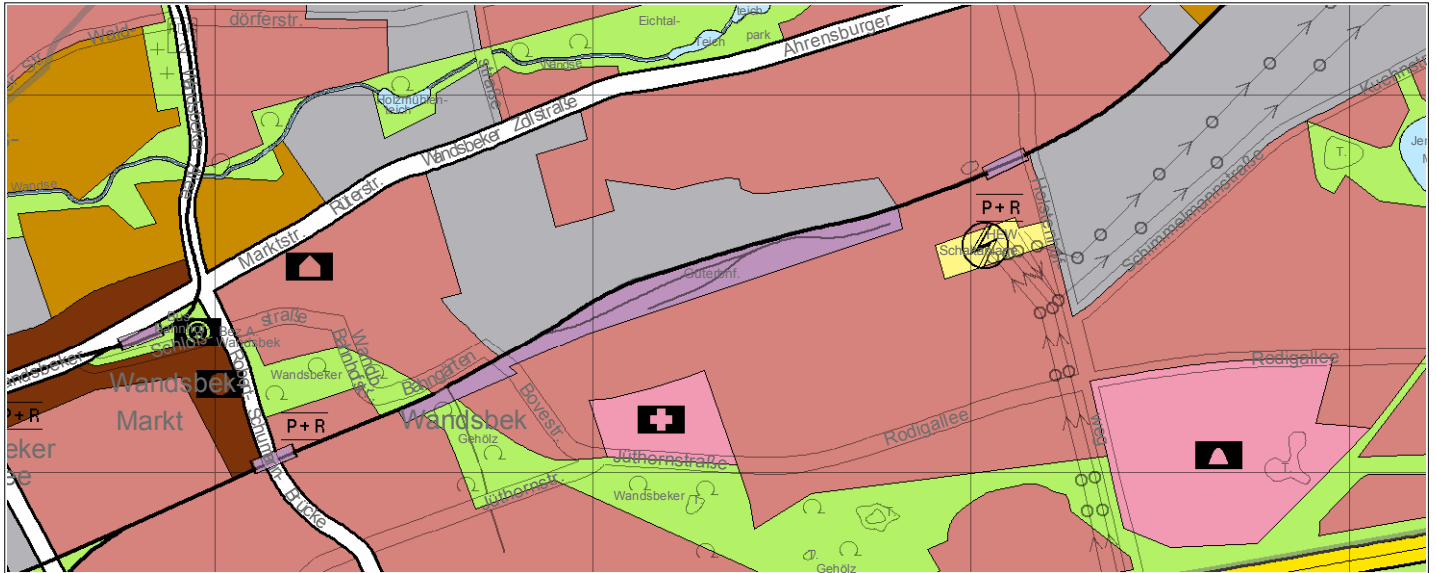
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

105. Flächennutzungsplanänderung (F10/05)

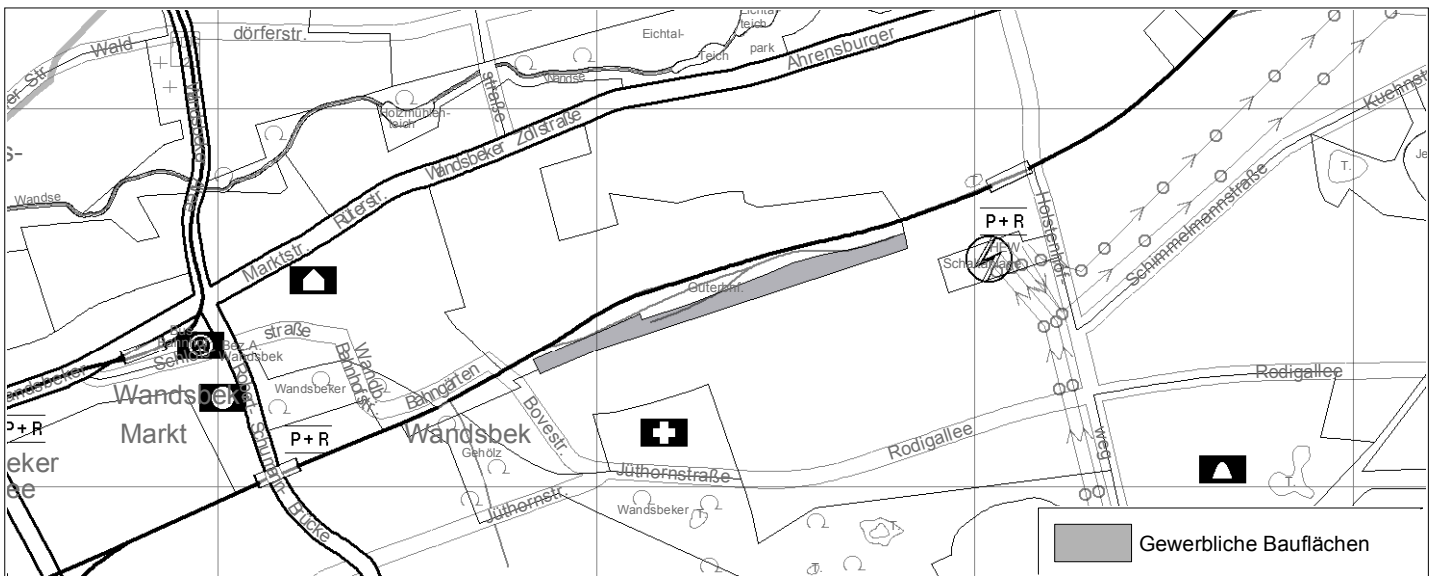
M 1:20 000

Gewerbliche Bauflächen auf dem ehemaligen Güterbahnhof
Wandsbek in Marienthal

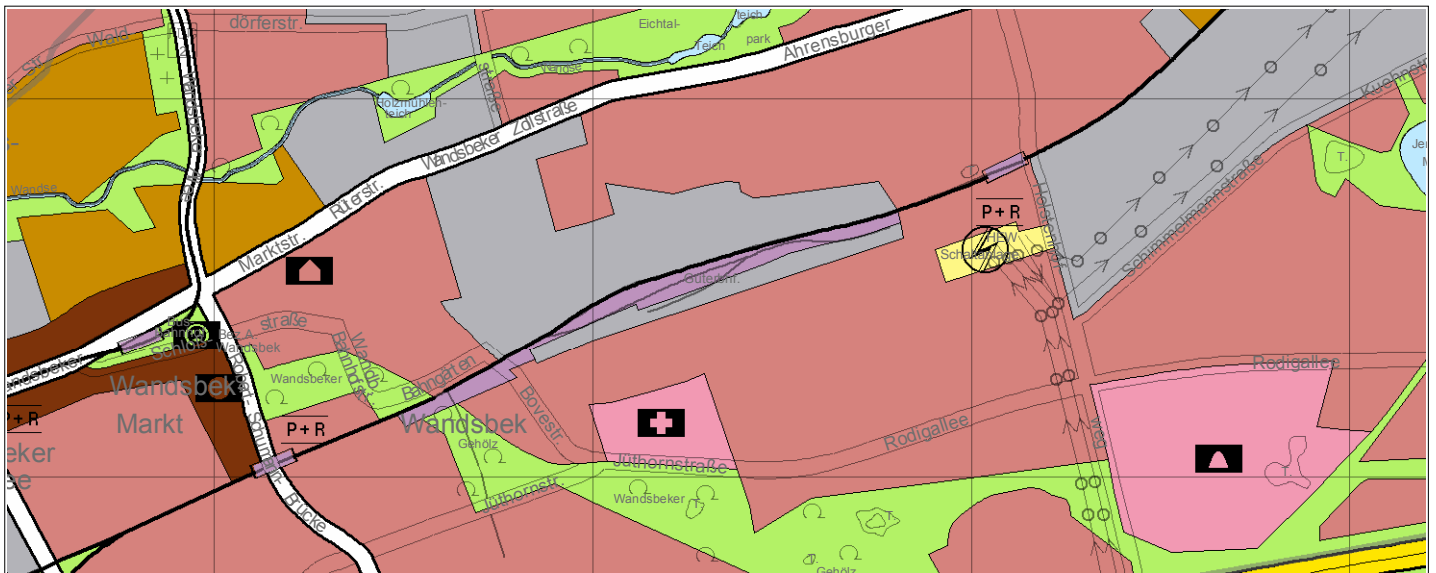
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertfünfte Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 16. Juni 2009

(HmbGVBl. S. 199)

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 nördlich Gustav-Adolf-Straße im Stadtteil Marienthal (F 10/05 – Bezirk Wandsbek, Ortsteil 510) 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. S 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht 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

(Gewerbliche Bauflächen auf dem ehemaligen Güterbahnhof Wandsbek in Marienthal)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der 105. 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 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 10/05 vom 18. Januar 2006 (Amtl. Anz. S. 181) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Januar 2006 und 28. März 2007 (Amtl. Anz. 2006 S. 66 und 2007 S. 1273) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Marienthal als nachrichtliche Übernahme „Flächen für Bahnanlagen“ 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 für den zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm das Milieu „Gleisanlage, oberirdisch“ sowie überlagernd die milieübergreifenden Funktionen „Entwicklung Naturhaushalt“ und im östlichen Teil des zu ändernden Bereichs „Grüne Wegeverbindung“ von Nord nach Süd dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt in diesem 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 einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm entsprechend anzupassen.

4. Anlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, die Darstellungen den tatsächlichen Bedarfen entsprechend anzupassen und nicht mehr für Bahnzwecke zu nutzende Flächen als gewerbliche Flächen neu darzustellen. Der Änderungsbereich umfasst Flächen im Bereich des Stadtteils Marienthal zwischen dem verbleibenden Bahnkörper der Strecke Hamburg-Lübeck im Norden, der Gustav-Adolf-Straße im Süden sowie zwischen der Bovestraße im Westen und der Luetkensallee im Osten. Diejenigen Teilflächen, für die der Fachplanungsvorbehalt bereits durch förmliche Entwidmung entfallen ist, sollen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Planung ist Teil des vom Senat beschlossenen „Sofortprogramms zur Bereitstellung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Hamburg“. In diesem Rahmen ist beabsichtigt, die im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Wandsbek nicht mehr für Bahnbetriebszwecke erforderlichen Flächen nördlich der Gustav-Adolf-Straße für die Entwicklung von Arbeitsstätten zur Verfügung zu stellen.

Wesentlich für die wirtschaftspolitischen Ziele des Senats ist die Schaffung von Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenangeboten durch die Entwicklung neuer Flächen für Gewerbe. Insbesondere und vorrangig soll dies durch Innenentwicklung auf Konversionsflächen erfolgen. Entsprechend dieser Prioritätensetzung ist die Fläche durch Beschlussfassung von 2002 und 2003 in das Sofortprogramm Gewerbeflächen für die wachsende Stadt aufgenommen worden und soll im stadträumlichen Kontext mit dem nördlich der Bahnanlage gelegenen Gewerbeflächenareal als gewerbliche Baufläche entwickelt werden.

Die Bahnflächen, nach Allgemeinem Eisenbahngesetz durch Planfeststellung gesichert und damit der kommunalen Planungshoheit entzogen, werden in größerem Umfang nicht mehr von der Deutschen Bahn AG und ihren Tochtergesellschaften benötigt. Daher sollen auf der Basis eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes gewerbliche Nutzungen entstehen, die im Bereich zwischen verbleibender Bahnanlage und Gustav-Adolf-Straße situiert sind, im westlichen „Kopfbereich“ soll aus stadträumlichen Gründen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine höhergeschossige Arbeitsstättennutzung gesichert werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu vorhandener Wohnnutzung (südlich Gustav-Adolf-Straße), die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, verlangt eine entsprechende Rücksichtnahme auf die Anwohnerinnen und Anwohner. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Vereinbarkeit zwischen gewerblicher Nutzung nördlich der Straße und der Wohnnutzung südlich der Straße durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen.

Dabei ist beabsichtigt, im Flächennutzungsplan die bisher als nachrichtliche Übernahme „Flächen für Bahnanlage“ dargestellten Flächen künftig als gewerbliche Bauflächen darzustellen. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,4 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

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

5.2 Alternativen

Entsprechend den o. a. Senatsbeschlüssen soll auf den nicht mehr genutzten ehemaligen Bahnflächen produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Diese Flächen sind entsprechend für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen prädestiniert. Eine Darstellung von Wohnbauflächen ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahn und dem daraus resultierenden Lärmimmissionen abzulehnen.

Eine Nichtentwicklung dieses Gebietes (Nullvariante) würde dazu führen, dass weiterhin große Teile brach liegen würden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht stattfinden könnte. Eine Umnutzung der ehemaligen Bahnflächen wäre ausgeschlossen.

5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.3.1 Schutzgut Luft

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bahnanlagen mit Schienenlärm vorbelastet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass gleichwohl gesunde

Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können. Ggf. notwendige Maßnahmen zum Lärmschutz sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Darüber hinaus wird die gegenüberliegende Wohnbebauung durch die heranrückende Gewerbenutzung ggf. mehr belastet. Diese Mehrbelastung wird sich jedoch aufgrund der schon vorhandenen Belastung durch Schienenlärm in Grenzen halten. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Das Plangebiet weist durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen eine vergleichsweise hohe Luftschadstoffbelastung auf, die durch die zusätzliche Gewerbenutzung leicht verstärkt werden kann. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

5.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasserneubildung ist durch die vorhandene Versiegelung eingeschränkt und es besteht eine geringe Grundwasserempfindlichkeit.

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren Güterbahnhofs-nutzung als Altlastverdachtsfläche eingestuft. Der Boden ist durch die Bahnnutzung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und teilweise mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) vorbelastet. Darüber hinaus ist der jahrzehntelange Einsatz von Herbiziden bekannt. Insgesamt ist der Boden stark anthropogen überprägt und weist nur eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen auf.

Durch die Planung wird sich der Versiegelungsanteil nicht nennenswert verändern und die anthropogene Prägung bleibt bestehen. Insgesamt sind durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten. Die Flächen werden gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 3 des Baugesetzbuches als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

5.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Die entstandenen Ruderalflächen sind tierökologisch als wertvoll zu klassifizieren.

Außerdem sind der vorhandene Baumbestand an der Gustav-Adolf-Straße (Lindenallee) und einzelne Baumgruppen im Plangebiet hervorzuheben. Insgesamt stellt das Plangebiet aufgrund der teilweisen Brachsituation einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

Der Lebensraum wird durch die Planung verändert und das Schutzgut durch vermehrte Bebauung eher negativ beeinflusst. Hierfür müssen Minderungsmaßnahmen (mögliche Grünfestsetzungen) in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die Planung werden jedoch nicht erwartet.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung liegt nicht vor.

5.3.4 Schutzgüter Klima und Landschaft/Stadtbild

Aufgrund der hohen Versiegelung und der nur geringen Anzahl von begleitenden Bäumen und Gehölzen an der Gustav-Adolf-Straße hat das Plangebiet kaum Bedeutung für das lokale Klima. Durch die neue gewerbliche Nutzung kommt es zu einem Verlust der noch vorhandenen Freiflächen und Vegetationsräumen und somit zu einer

geringfügigen Verschlechterung des Lokalklimas. Hierauf ist durch entsprechende Maßnahmen in einem Bebauungsplanverfahren zu reagieren.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch eine neue zusätzliche Bebauung mit gewerblicher Nutzung verändert. Ob dies negative oder positive Folgen für das Stadtbild haben wird, entscheidet sich mit der Ausgestaltung der Gewerblichen Baufläche in der verbindlichen Bauleitplanung.

Erheblich negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter werden jedoch nicht prognostiziert.

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

Im Plangebiet befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Bahnhofsgebäude, das im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen ist.

Die Änderung von Flächen für Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen ist in Hinblick auf den Aspekt Arbeitsstätten als positiv für den Menschen zu werten. Die anderen Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere zu den Immissionen, wurden oben bereits beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

5.4 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung von 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 des Umweltberichts

Insgesamt werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet. Positive Entwicklungen könnten beim Schutzgut Mensch und beim Schutzgut Landschaft/Stadtbild eintreten.

Mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere bei den Schutzgütern Luft und Pflanzen und Tiere, können durch verschiedene Maßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden müssen, gemindert oder ausgeglichen werden.