



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

107. Flächennutzungsplanänderung (F5/09)

M 1 : 20 000

Gemischte Bauflächen westlich Schleusengraben in Bergedorf

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertsiebte Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 15. Dezember 2009

(HmbGVBl. S. 535)

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 des Kampbille-Grünzugs und südlich der Einmündung des Wiesnerringes zwischen Weidenbaumsweg und Schleusen-graben (F 5/09 – Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächen-nutzungsplans 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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 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 Flächen-nutzungsplans 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

(Gemischte Bauflächen westlich Schleusen-graben in Bergedorf)

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertseven 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 5/09 vom 22. Juni 2009 (Amtl. Anz. S. 1302) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 4. März 2009 und 22. Juni 2009 (Amtl. Anz. S. 496 und 1302) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Bergedorf „Gewerbliche Bauflächen“ und entlang der Kampbille „Grünflächen“ dar.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“ entlang der Kampbille sowie die Milieübergreifenden Funktionen „Entwickeln des Land-schaftsbildes“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Entlang des Schleusen-grabens verläuft die „Landschaftsachse Schleusen-graben“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt die Biotop-entwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a) und „Parkanlage“ (10a) 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 in diesem Bereich anzupassen.

4. Anlass und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich umfasst Flächen im Stadtteil Bergedorf zwischen dem Schleusen-graben im Osten und dem Weidenbaumsweg im Westen. Die südliche Grenze bildet der Kampbille-Grünzug. Die nördliche Begrenzung liegt auf der Höhe der Einmündung des Wiesnerringes in den Weidenbaumsweg.

Es ist geplant, bisher als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellte Flächen für eine gemischte Nutzung zur Verfügung zu stellen. An der nördlichen Grenze soll eine weitere Grünverbindung vom Weidenbaumsweg zum Schleusen-graben geschaffen werden.

Anlass der Planung ist das Stadtentwicklungsprojekt „Lebensader Schleusen-graben“ (vgl. Senatsdrucksache Nr. 2007/00006), ein Projekt mit hoher Bedeutung für den Bezirk Bergedorf und die Freie und Hansestadt Hamburg. Es zielt in erster Linie auf eine Aktivierung und Neunutzung der Flächen beiderseits des Schleusen-grabens ab, die wieder erlebbar und nutzbar gemacht werden sollen. Das Plangebiet

ist Teil des Wettbewerbs „IBA Metrozone Schleusengraben“. Der prämierte Entwurf bildet die Grundlage für die weiteren Planungen.

Der Schleusengraben und seine angrenzenden Flächen befinden sich in attraktiver Lage südlich des Bezirkszentrums Bergedorf. Traditionell handelt es sich bei den Flächen um einen Gewerbe- und Industriestandort, der in der Vergangenheit für das wirtschaftliche Leben des Bezirks und der Gesamtstadt von großer Bedeutung war. In den letzten Jahrzehnten hat die wirtschaftliche Bedeutung abgenommen, so dass heute in Teilbereichen Brachflächen und untergenutzte Flächen dominieren, die der Lage des Gebietes nicht gerecht werden. Mit der Nähe zur Bergedorfer Innenstadt und zur Bundesautobahn A 25 (BAB A 25) und der Lage am Wasser bietet der Bereich beiderseits des Schleusengrabens nicht nur beste Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges, urbanes Industrie- und Gewerbequartier, sondern eröffnet in Teilbereichen auch die Möglichkeit einer Durchmischung mit Wohnen und Freizeiteinrichtungen.

Da die Gewerbebetriebe auf eine Belegenheit am Wasser nicht mehr angewiesen sind, sollen daher in einem Teilbereich westlich des Schleusengrabens, der an die vorhandene Wohnbebauung im Westen des Weidenbaumswegs anschließt, die den Grün- und Wasserflächen zugewandten Seiten für Wohnnutzungen, Büros und Gastronomie vorgesehen werden. Die Flächen liegen überwiegend im Bereich des Kampbille-Grünzuges und auf verfügbaren Flächen entlang des Schleusengrabens. Im Bereich der Kampbille ist es erforderlich, die vorhandenen Kleingärten zu verlagern. Die Darstellung des Grünzuges wird dementsprechend angepasst. Die übrigen Flächen stehen weiter für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Zusätzlich zur vorhandenen Wegeverbindung entlang der Kampbille soll eine weitere Grünverbindung im nördlichen Teil des Plangebietes gesichert werden, die die vorhandene und geplante Wohnbebauung mit dem Schleusengraben verbindet und die Flächen am Schleusengraben für die Bevölkerung wieder erlebbar machen soll. Die westlich des Weidenbaumswegs vorhandenen Wohngebiete werden damit an den Schleusengraben angebunden und in das überörtliche Erholungs- und Freizeitnetz eingebunden.

Entsprechend sollen im Flächennutzungsplan die bisherigen Darstellungen „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ sowie „Grünflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 7,45 ha.

5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Der von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich ist Teil des Stadtentwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“. Mit der Änderung soll eine städtebauliche und landschaftsplanerische Aufwertung der Fläche ermöglicht werden. Damit erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen außerhalb dieses Projektgebietes. Im Projektgebiet bietet sich der gewählte Standort an, da er auf Grund der vorhandenen Nutzung und der Lage die Voraussetzungen für die angestrebte gemischte Nutzung und eine zeitnahe Umsetzung der Planung erfüllt.

6. **Umweltbericht**

6.1 **Vorbemerkung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt größtenteils von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches werden „Grünflächen“ anstatt „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Entlang der Kampbille erfolgt eine bestandsgemäße

Anpassung der Breite des Grünzuges. Diese rein redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplans ohne planerischen Anlass ist nicht Bestandteil der Umweltprüfung und wird dementsprechend im Umweltbericht nicht weiter thematisiert.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.2 **Alternativen**

Die Wiedernutzbarmachung und Reaktivierung bisheriger, teilweise brach gefallener Gewerbe- und Industrieflächen entspricht dem Gebot des flächensparenden Bauens und gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wodurch die Planung aus Umweltsicht grundsätzlich positiv zu beurteilen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ bestehen bleiben. Am derzeitigen Umweltzustand würde sich kurz- bis mittelfristig wenig verändern. Auf Grund der vorhandenen Störungen des natürlichen Umweltzustandes würde auch eine Wiederansiedlung von Betrieben zu keinen gravierenden negativen Auswirkungen führen. Im Fall einer langfristigen Nichtnutzung der Fläche würde diese der natürlichen Sukzession unterliegen. Ein Zugang zum Schleusengraben für die Erholungssuchenden wäre nicht möglich.

6.3 **Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen**

6.3.1 **Schutzgüter Luft und Klima**

Das Plangebiet ist durch Industrie- und Gewerbelärm (Betriebe östlich des Schleusengrabens) sowie durch Verkehrslärm (Weidenbaumsweg) vorbelastet. Eine nennenswerte Beeinflussung durch die ca. 500 m im Süden befindliche BAB A 25 ist nicht zu erwarten. Insbesondere zum Schutz der zukünftigen sensiblen Nutzungen im gemischten Gebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein geeignetes Schallschutzkonzept zu erarbeiten.

Die Luftschadstoffsituation ist auf Grund der gewerblich-industriellen Nutzungen im Umfeld innerstädtisch geprägt. Überschreitungen von gesetzlichen Grenzwerten verschiedener Schadstoffe sind allerdings erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

Auf Grund der aktuellen Nutzungen zählt das Plangebiet zu den bioklimatisch-lufthygienischen Belastungsräumen. Die vorhandenen einzelnen Brach-, Kleingarten- und Wasserflächen wirken klimatisch entlastend. Durch die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ ist, verglichen mit dem aktuellen Bestand, mit einer höheren Versiegelungsrate und verdichteten Bauweise zu rechnen, welche zu negativen klimatischen Effekten führen kann (z.B. verringerte Verdunstung, erhöhte Wärmeabstrahlung). Die Veränderungen des Lokalklimas sind im Vergleich zur Vorbelastung allerdings unerheblich. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind bei Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann durch geeignete Regelungen zur angemessenen Durchgrünung des Gebietes ein Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geleistet werden.

6.3.2 **Schutzgüter Wasser und Boden**

Östlich und südlich des Plangebietes verlaufen der Bergedorfer Schleusengraben sowie die Kampbille, deren Gewässerqualität als „kritisch belastet“ eingestuft wird. Ein

Eingriff in diese Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht erfolgen.

Die natürlichen Böden sind durch anthropogene Aufhöhungen stark gestört. Auf Grund der vorhandenen Versiegelungsanteile ist mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bodenverunreinigungen sowie mehrere Grundwasserschäden mit unterschiedlichen Ausmaßen. Bis auf die Kleingartenflächen sind im gesamten Plangebiet insgesamt drei Altlastverdachtsflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich um Altstandorte (Metallverarbeitung, Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe) sowie um Altablagerungen (Bauschutt, Industrie- und Gewerbeabfall), die im Wesentlichen deutliche Belastungen der Böden mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) verursachen. Darüber hinaus zeigt sich an einigen Stellen eine erhöhte Schwermetallbelastung.

Die drei kleineren lokalen Grundwasserschäden und ein größerer deutlich über das Plangebiet hinausgehender Grundwasserschaden weisen Belastungen mit MKW (Minderölkohlenwasserstoffen), LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) und mit Schwermetallen auf.

Zusätzlich wurde in Teilbereichen eine Bodengasbelastung (Methan) festgestellt.

Das Plangebiet wird auf Grund der verschiedenen Verunreinigungen gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 3 BauGB als „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den belasteten Bereichen möglichst unterbleibt, Gassicherungsmaßnahmen für die Gebäude vorgenommen werden und belasteter Oberboden ausgetauscht wird. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen mit Mehrkosten auf Grund der erforderlichen Wasseraufbereitung zu rechnen.

Die Belastungen stehen der vorgesehenen Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ allerdings nicht entgegen.

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

Das Plangebiet hat auf Grund der strukturgebenden und baumbestandenen Gewässer Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. In Bezug auf die Vogelwelt sind lediglich störungsresistente Arten zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch die Gewässerläufe des Schleusengrabens und der Kampbille sowie den brachliegenden Industrieflächen geprägt. Der Schleusengraben fungiert als Landschaftsachse in Richtung Bergedorfer Zentrum sowie in die Vier- und Marschlande.

Das Plangebiet erfährt zukünftig eine neue Gestaltung, das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Neuplanung aufgewertet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gilt es die gehölzbestandenen naturnahen Uferbereiche sowohl für das Landschaftsbild als auch als Jagdhabitat für Fledermäuse weitgehend zu erhalten.

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

Derzeit besitzt der Schleusengraben auf Grund der schlechten Zugänglichkeit keine nennenswerte Erholungsfunktion für

den Menschen und ist wenig erlebbar. Mit der Darstellung eines zusätzlichen Grünstreifens zum Schleusengraben wird der Zugang verbessert und somit die Erlebbarkeit gesteigert.

Anderweitige Auswirkungen auf den Menschen wurden bereits bei den jeweiligen Schutzgütern thematisiert (insbesondere zu Lärm und Bodenverunreinigungen).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich historische Fabrikgebäude, welche auf Grund ihrer gestalterischen Qualität erhaltenswert sind und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden müssen.

Die derzeit vorhandenen Kleingärten entlang der Kampbille sollen im Zuge der Planung verlagert werden. Weitere Sachgüter sind nicht betroffen.

6.4 Überwachung (Monitoring)

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

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil des Stadtentwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“. Die Umnutzung bisheriger Gewerbe- und Industrieflächen entspricht einer sparsamen Flächeninanspruchnahme und somit einer nachhaltigen Planung.

Auf Grund der derzeitigen Bestandssituation alter industriell und gewerblich genutzter Flächen und den erheblichen Bodenverunreinigungen und Störungen von Lebensräumen sind durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zukünftige empfindliche Nutzungen sind vor den Immissionen der umliegenden Betriebe durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nennenswerte Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Bodenbelastungen, welche im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, können im Zuge der Baumaßnahmen zumindest teilweise entfernt und somit eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser erzielt werden. Die strukturreichen Ufer entlang Schleusengraben und Kampbille gilt es aus landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten zu erhalten. Mit der neuen Grünverbindung zum Schleusengraben wird ein Beitrag zur Stärkung der Erholungsfunktion und Erlebbarkeit des Gebietes für die Bevölkerung geleistet.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

7. Abwägungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigten gemischten Nutzungen auf Grund der vorhandenen Strukturen zurzeit nur im vorgesehenen Bereich ermöglicht werden können. Auf Grund der Lage im Gesamtgebiet ist die Standortwahl auch aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll und nachvollziehbar.

Die gegebenenfalls mit der Umstrukturierung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden.