



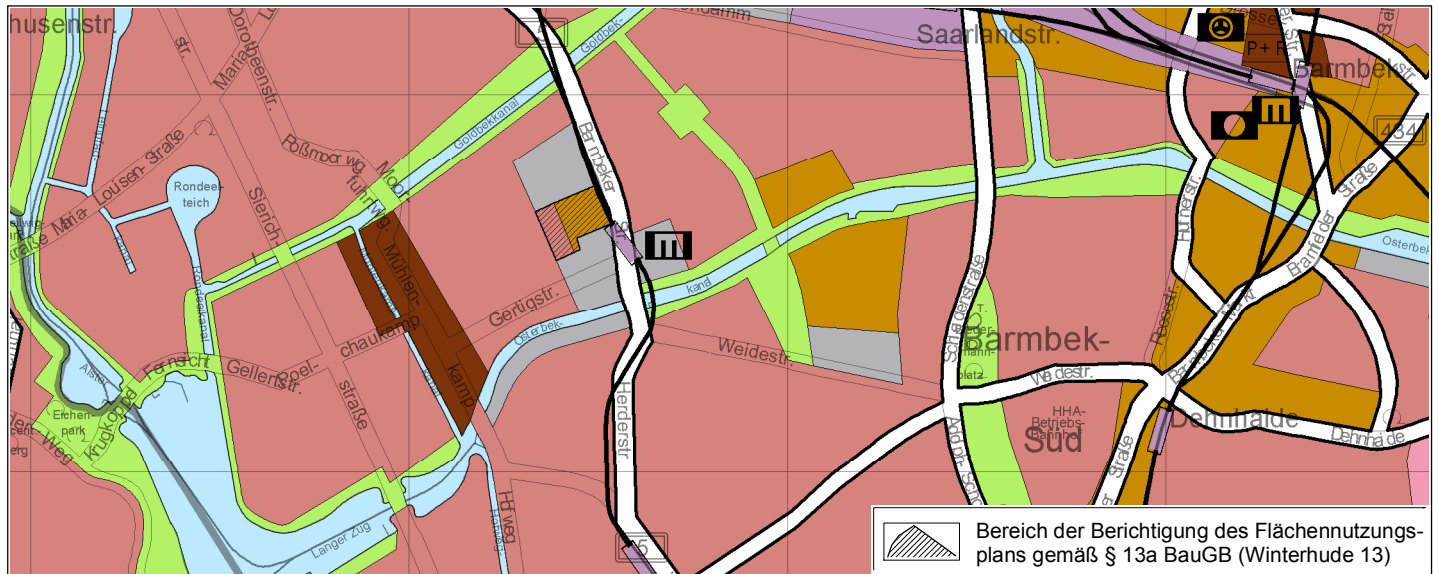
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

113. Flächennutzungsplanänderung (F5/08)

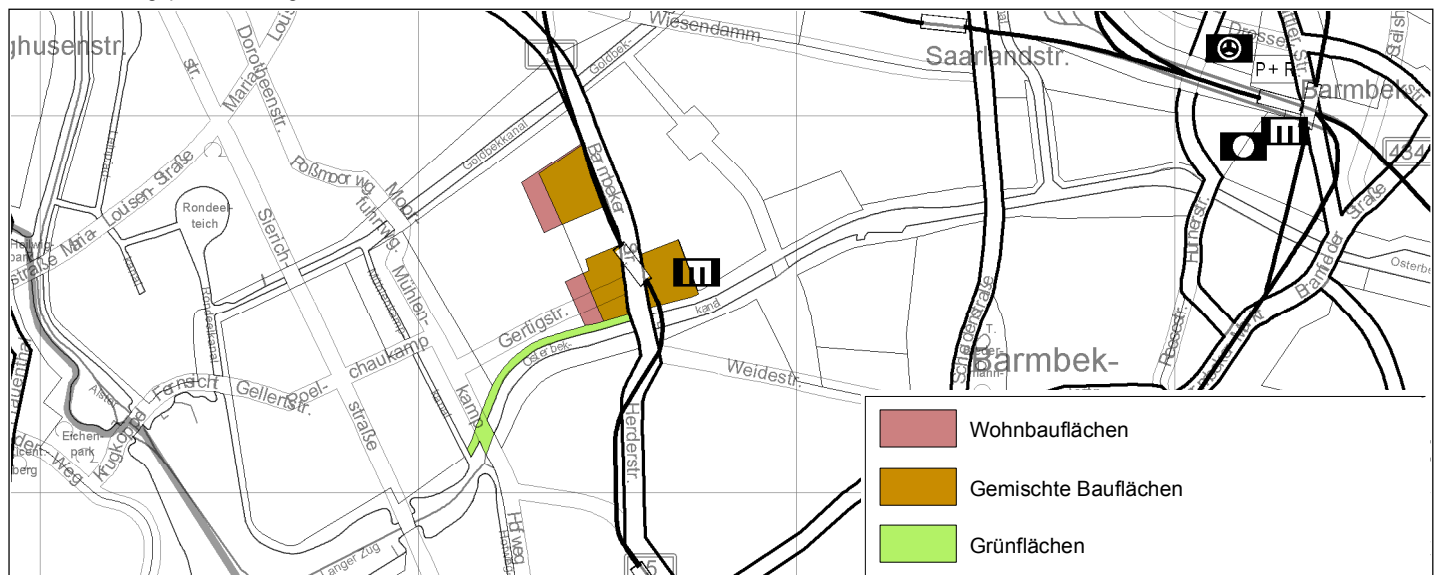
M 1 : 20 000

Gemischte Bauflächen an der Barmbeker Straße und
Grünflächen am Osterbekkanal in Winterhude

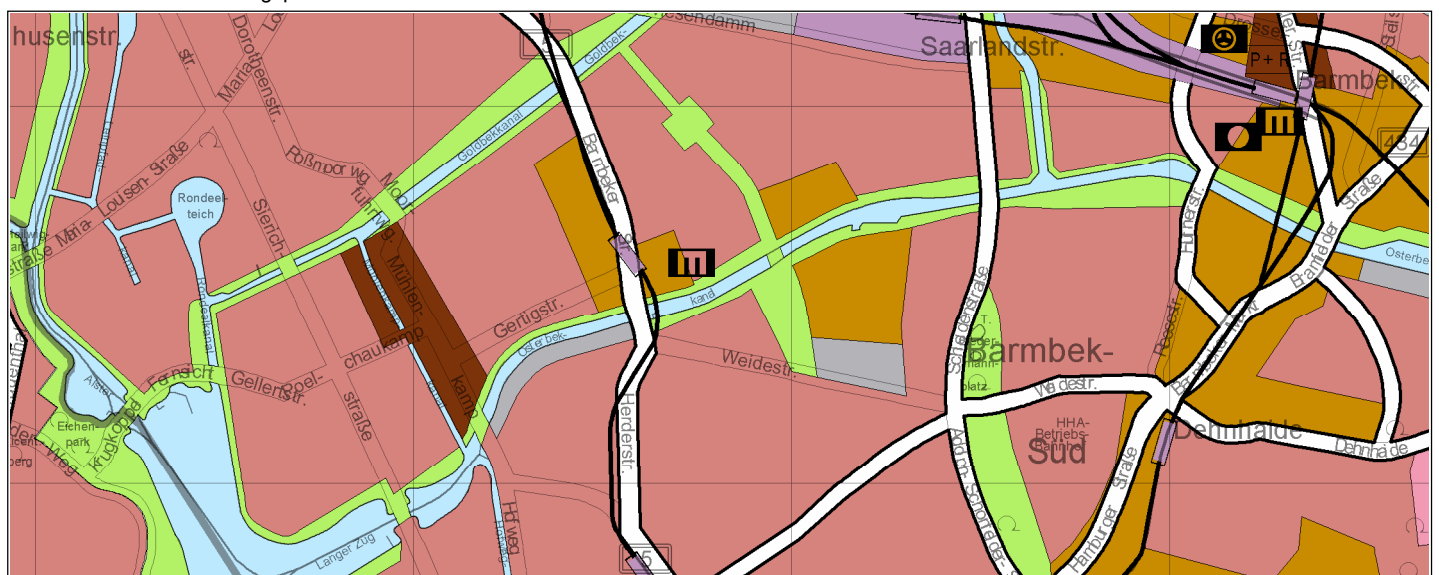
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertdreizehnte Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 5. Oktober 2010

(HmbGVBl. S. 567)

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 der Barmbeker Straße und dem Kampnagelkomplex im Osten, der Geibelstraße im Westen, der Semperstraße im Norden und dem Osterbekkanal im Süden im Stadtteil Winterhude (F5/08 – Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 411 und 412) 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 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 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 Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

**(Gemischte Bauflächen an der Barmbeker Straße und Grünflächen
am Osterbekkanal in Winterhude)**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F5/08 vom 11. August 2008 (Amtl. Anz. S. 1693) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Winterhude 13) und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Juni 2008 und 23. Dezember 2008 (Amtl. Anz. 2008 S. 1276 und 2009 S. 2) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich „Gewerbliche Bauflächen“, „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden“ dar. Am östlichen Rand des Plangebietes ist die Barmbeker Straße als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben sowie eine Schnellbahntrasse mit Haltestelle dargestellt.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Entlang der Geibelstraße ist das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Der dargestellte Bereich wird mit der Milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Für die Barmbeker Straße ist das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ eingetragen.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist weitgehend der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Für den Bereich entlang der Geibelstraße ist der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und für die Barmbeker Straße der Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) muss das Landschaftsprogramm die Darstellungen des Flächennutzungsplans beachten. Auf Grund von Änderungen des Flächennutzungsplans ist das Landschaftsprogramm entsprechend anzupassen.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Flächen zwischen Geibelstraße und Barmbeker Straße haben sich in den letzten Jahrzehnten von einer eher gewerblichen zu einer gemischten Nutzung mit Büros, Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entwickelt. Mit der Planaufstellung wird das ursprüngliche Ziel einer gewerblichen Entwicklung aufgegeben und damit die Realisierung von Wohngebäuden in zentraler Lage ermöglicht, nachdem im Wege der Berichtigung auf einer wesentlichen Teilfläche bereits eine Änderung von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ erfolgt (schraffierte Fläche). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 13 sieht dort den Bau von ca. 300 Wohnungen vor. Die nach der Berichtigung des Flächennutzungsplans nördlich und südlich verbleibenden „Gewerbliche Bauflächen“ würden – jede für sich betrachtet – an der Grenze der Erheblichkeitsschwellen liegen und werden daher ebenfalls in „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ geändert.

Die Darstellung von Grünflächen am nördlichen Ufer des Osterbekkanals geht auf das Landschaftsprogramm zurück, das beiderseits des Osterbekkanals die Entwicklung von Grünflächen vorsieht, um die Bedeutung des Osterbekkanals als Landschaftsachse und Biotopverbund für den Bezirk zu betonen. Da sich am südlichen Ufer eine dichte Bebauung befindet, werden langfristig eher am nördlichen Ufer des Osterbekkanals Chancen für eine Vernetzung von Grünflächen gesehen. Die Grünverbindung wird in symbolischer Breite dargestellt, auch wenn sie zunächst möglicherweise nur aus einzelnen „Trittsteinen“ und Freiflächen auf privaten Grundstücken entstehen kann. Dementsprechend werden am Osterbekkanal „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ in „Grünflächen“ geändert.

Die Darstellung von Grünflächen auf der Nordseite des Osterbekkanals entspricht den langfristigen Zielen des Flächennutzungsplans: „Die zusätzliche Darstellung von Grünverbindungen im Flächennutzungsplan hat in einigen Fällen die Funktion, noch nicht vorhandene, für das Freiraumverbundsystem aber wichtige Verbindungen planerisch vorzubereiten. Dies trifft in besonderem Maße auf Grünverbindungen entlang der Gewässer zu. Bei den Darstellungen grüner Uferstreifen – insbesondere wenn sie in Arbeitsstättengebieten liegen – kommt es nicht darauf an, eine geschlossene öffentliche Zugänglichkeit aller Gewässerläufe zu erreichen. Ziel ist es vielmehr, unter Wahrung der Interessen betroffener Anlieger (Wasserrechte, wirtschaftliche Interessen) – bestehende Entwicklungspotentiale Zug um Zug und in der Regel im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen für ökologische und gestalterische Aufwertungen zu nutzen. Auch eine Realisierung grüner Uferabschnitte in Einzelschritten ohne geschlossene Verbindung ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und vordringlich. Hiermit verbundene konkrete Fragen werden jedoch erst auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans zu entwickeln sein“ (s. Erläuterungsbericht zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans vom Oktober 1997).

Für den Bereich zwischen der Barmbeker Straße und dem Kulturzentrum Kampnagel wird die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ ebenfalls geändert. Die alte Darstellung widerspricht zwar nicht der vor einigen Jahren realisierten Bürobauung, die „Gewerblichen Bauflächen“ lägen jedoch dann isoliert und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 ha. Dementsprechend werden „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert. Das Symbol für die kulturelle Einrichtung

Kampnagel wird ihrer tatsächlichen Lage entsprechend geringfügig nach Osten verschoben.

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

5. Umweltbericht

Vorbemerkung

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt östlich und westlich der Barmbeker Straße von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“, sowie am nördlichen Ufer des Osterbekkanals von „Wohnbauflächen“, „Gewerblichen Bauflächen“ und „Gemischten Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ in „Grünflächen“.

Im Wege der Berichtigung erfolgt bereits auf einer wesentlichen Teilfläche eine Änderung von „Gewerblichen Baufläche“ in „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“. Die Umweltprüfung bezieht sich insofern im Wesentlichen nicht auf diese Flächen (Ausnahme Schutzgut Boden).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine planungsrelevanten Kenntnislücken vor.

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

In den letzten Jahren hat sich das Gebiet bereits von einer eher gewerblichen zu einer gemischten Nutzung mit Büros, Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entwickelt. Mit der Planaufstellung soll diese Entwicklung nachvollzogen und damit die Realisierung von weiteren Wohngebäuden in zentraler Lage ermöglicht werden. Zudem entspricht die Planung dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Forderung nach flächensparendem Umgang mit Grund und Boden (§1 a Absatz 2 BauGB). Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher nicht ersichtlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung und planungsrechtlicher Umsetzung der Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ durch entsprechende Bebauungspläne mit Gewerbegebietausweisungen würde es zu immissionsbedingten Konflikten mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung kommen.

5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.2.1 Schutzgut Luft und Klima

Entlang des Plangebiets verläuft die Barmbeker Straße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 40.000 Kraftfahrzeugen. Auf Grund der hohen Lärmimmissionen durch den Verkehr müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgesehen werden.

Durch den Verkehr werden erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen verursacht, welche erfahrungsgemäß die maßgeblichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub nicht überschreiten werden. Starke Eingriffe in den Straßenraum (z.B. Ausbildung von schluchtartigen Situationen) sind in ihren immissionsbezogenen Auswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beurteilen.

Das Plangebiet ist bereits so gut wie vollständig versiegelt und weist somit bereits eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine geringe Verdunstungsrate auf. Durch die Planung wird der Anteil an versiegelten Flächen nicht weiter zunehmen. Auswirkungen auf das Mikroklima sind in geringem Umfang

anzunehmen, für großräumigere Bezüge sind keine Auswirkungen zu erwarten. Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Osterbekkanal. Von der Planung gehen jedoch keine direkten Einflüsse auf den Osterbekkanal aus. Die Grundwasserneubildung ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrads des Bodens bereits nur eingeschränkt möglich und wird sich durch die Planung nicht nennenswert ändern.

Der Untergrund im Plangebiet setzt sich überwiegend aus verschiedenen Sanden zusammen. Vereinzelt sind Torf-, Schluff- und Kiesschichten zu finden. Die Bodenfunktionen sind auf Grund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet eingeschränkt, so dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Auf der Fläche, welche im Zuge der Berichtigung geändert wird (siehe zeichnerische Darstellung der F-Plan-Änderung), befindet sich ein Altstandort (Brauerei), der in mehreren Bereichen Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweist. Auf Grund der vorhandenen Oberflächenversiegelung besteht für den Wirkpfad Boden-Mensch kein Gefährdungspotential. Da die Schadstoffbelastungen allerdings bis in den ersten Grundwasserleiter reichen, sind gegebenenfalls auch umliegende Flächen betroffen. Insofern wird die Fläche als erheblich bodenverunreinigt gemäß § 5 Absatz 3 Nr. 3 BauGB im Beiblatt gekennzeichnet.

Nördlich der Berichtigungsfläche an der Barmbeker Straße wurde ein Altstandort (Metallverarbeitung, Gießerei) im Zuge der Neubebauung saniert. Über eine weitere Altlastverdachtsfläche an der Geibelstraße (ehemalige Armaturenfabrik) liegen derzeit lediglich Verdachtsmomente für Schwermetall- und Lösemittelbelastungen vor. Konkrete Bodenverunreinigungen sind bislang nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung für den Menschen kann jedoch auf Grund der großflächigen Oberflächenversiegelung ausgeschlossen werden.

Auf dem Kampnagelgelände (Änderungsbereich östlich der Barmbeker Straße) befinden sich mehrere zusammenhängende Altlastverdachtsflächen (chemische und metallverarbeitende Industrienutzungen). Darüber hinaus befindet sich auf fast der gesamten Fläche ein Grundwasserschaden.

Nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen besteht für die Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Deponiegas/Bodenluft, Oberflächengewässer sowie Kampfmittel kein Gefährdungspotential. Für den Pfad Boden-Grundwasser besteht ein geringes Gefährdungspotential. Daher ist eine Kennzeichnung im Beiblatt nicht erforderlich.

Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter sind ebenfalls nicht erforderlich.

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

Auf Grund der Vornutzung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Besondere, streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes liegt nur vereinzelt Grün- beziehungsweise Baumbestand vor, lediglich an der Nord- und Südgrenze des Plangebietes sind Baumgruppen vorhanden. Nennenswerte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Das Landschafts-/Stadtbild ist sehr urban geprägt. Die Grünflächendarstellung am Osterbekkanal bewirkt eine

Kompensation und leistet einen positiven Beitrag für die Schutzgüter Klima und Boden.

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

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf den Menschen wurden im Rahmen der oben genannten Schutzgüter mit betrachtet. Eine Erholungsfunktion geht derzeit vom Plangebiet nicht aus. Bei Realisierung der Planung wird diese bei eventuell öffentlicher Zugänglichkeit des Osterbekkanals deutlich verbessert. Bauliche Eingriffe, die an den Uferbereich heranreichen (z.B. Tiefgaragen) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vermeiden.

5.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), 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.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Plangebiet erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zu „Wohnbauflächen“ und „Gemischten Bauflächen“ sowie eine Änderung von bisherigen „Wohnbauflächen“, „Gewerblichen Bauflächen“ und „Gemischten Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ direkt am Osterbekkanal zu „Grünflächen“ mit Grünzugcharakter. Da durch die Planung die Nutzungsänderung der letzten Jahre nachvollzogen wird, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Durch die Darstellung von Grünflächen am Osterbekkanal werden entsprechende Darstellungen in den östlich und westlich angrenzenden Kanalabschnitten zusammengeführt. Langfristig wird eine Verbesserung der ökologischen Qualität des Gewässers und seines nördlichen Ufers sowie eine Erhöhung der Wohnqualität in den angrenzenden Wohnbauflächen erwartet.

Die Flächennutzungsplanänderung ist durch die bereits hohe Versiegelung der Oberfläche als weitgehend neutral für die Schutzgüter Luft, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen und Tiere zu bewerten. Bei Schaffung neuer Grünflächen und Rücknahme von gewerblichen Bauflächen ist sie für die Schutzgüter Landschafts-/Stadtbild und Mensch positiv zu werten.

Minderungsmaßnahmen sind in Bezug auf die meisten Schutzgüter nicht erforderlich. Lediglich auf Grund der

Immissionsbelastung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

6. Abwägung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ herausgenommen, da ihre planungsrechtliche Umsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan nicht mehr erwünscht und auch nicht realistisch ist. Die noch vorhandenen Betriebe sind auch in der Baugebietskategorie „Mischgebiet“ (Mi, MK) entwicklungsfähig, die sich aus „Gemischten Bauflächen“ auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ableiten lässt. Allerdings wird der Anteil an Wohnnutzung noch weiter

zunehmen, wodurch die Qualitäten des Standortes besser genutzt werden. Auch die Darstellung von Grünflächen am nördlichen Ufer des Osterbekkanals dient – auch wenn Wohnbauflächen betroffen sind – letztlich dem Wohnen, da

die Grünflächen auch auf privaten Flächen liegen können. Die Auswirkungen der Änderungen auf die Umgebung und die Umwelt sind positiv zu beurteilen.