



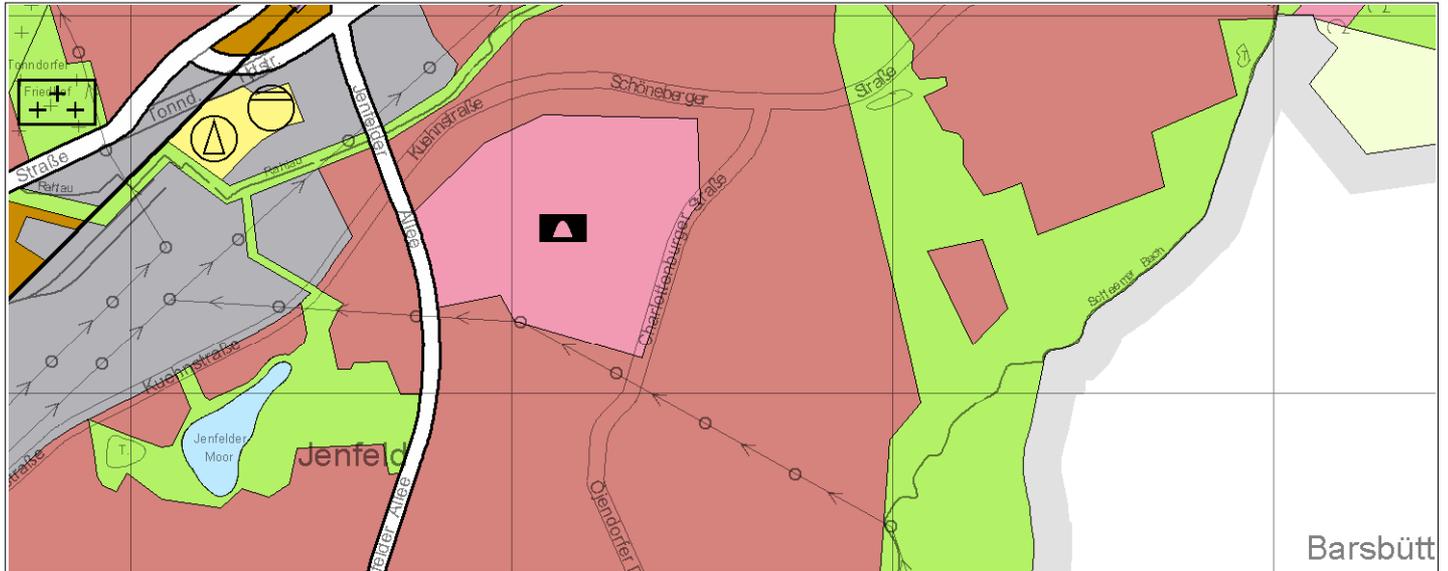
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

116. Flächennutzungsplanänderung (F14/06)

M 1 : 20 000

Wohnen, Gewerbe und Grün beiderseits der Jenfelder Allee

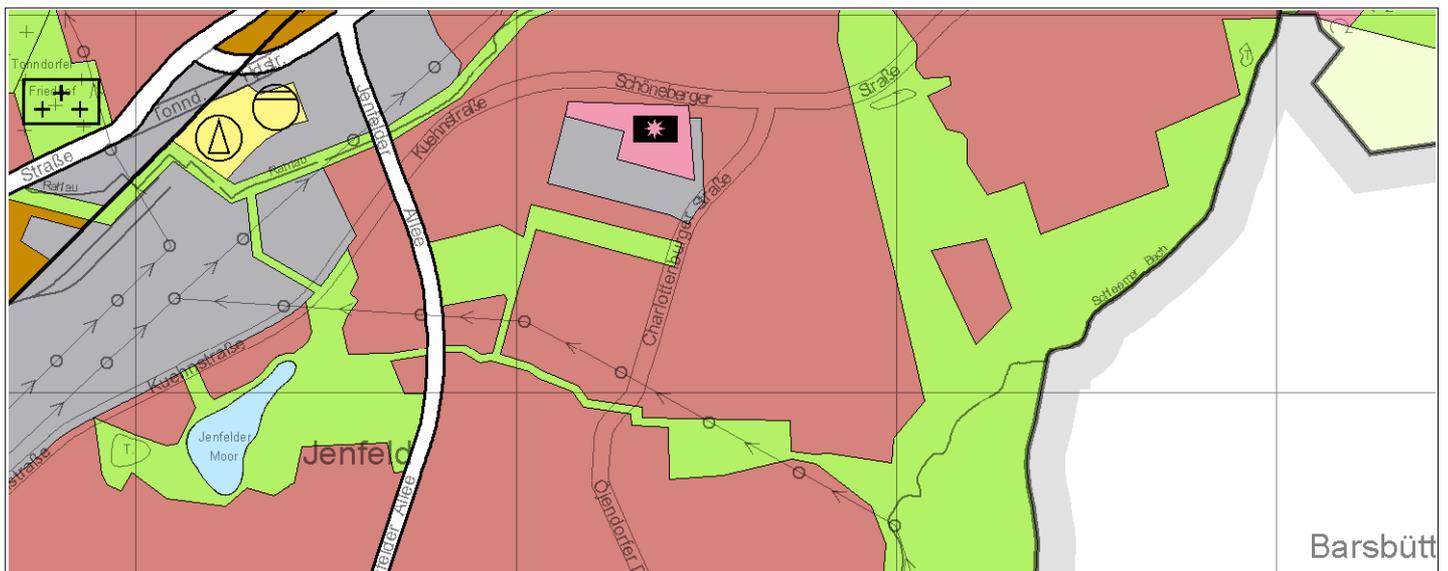
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



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

**Vom 9. November 2010**

(HmbGVBl. S.602)

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 südlich der Kuehnstraße und Schöneberger Straße, beiderseits der Jenfelder Allee im Stadtteil Jenfeld (F14/06 – Bezirk Wandsbek, Ortsteil 512) 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 Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## **Begründung**

### **zur Änderung des Flächennutzungsplans**

(Wohnen, Gewerbe und Grün beiderseits der Jenfelder Allee)

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

Grundlage der einhundertsechzehnten 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. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F14/06 vom 26. Januar 2007 (Amtl. Anz. S. 481) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Dezember 2006 und 21. Oktober 2008 (Amtl. Anz. 2006 S. 3146, 2008 S. 450) stattgefunden.

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

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich beiderseits der Jenfelder Allee „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ und „Wohnbauflächen“ dar. Die Jenfelder Allee 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 beiderseits der Jenfelder Allee im Landschaftsprogramm die Milieus „Öffentliche Einrichtung“,

„Etagenwohnen“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Schutz des Landschaftsbildes“ und „2. Grüner Ring“ dar. Die Jenfelder Allee ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume (12) „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, (11a) „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil Grünflächen“, (10d) „Sportanlage“ und (13 b) „Gemeinbedarfsfläche“, sowie die „Verbindung von Biotoptypen der Knicks und Säume“ 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**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Jenfeld, wenige Gehminuten vom Nahversorgungszentrum Hohenhorst entfernt. Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereichs entlang der Kuehnstraße mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Jenfelder Allee, die das Gebiet erschließt. Südlich des Plangebiets schließen Wohnbauflächen an. Hier verläuft auch eine 110 KV-Elektrizitäts-

leitung mit einem Maststandort der Freileitung an der Plangebietsgrenze.

Nachdem seitens des Bundesministers für Verteidigung 1998 bekannt wurde, dass das ca. 35,5 ha. große Areal aus der militärischen Nutzung herausgenommen werden soll, beschloss der Hamburger Senat die Überplanung des Geländes. Nur ein kleiner Teil ist weiterhin für Bundeseinrichtungen vorgesehen. Nachdem eine Planung für einen themenbezogenen Erlebnispark rund ums Fernsehen an dieser Stelle nicht mehr weiterverfolgt wurde, ist die Fläche im Zusammenhang mit dem Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ in das Sofortprogramm des Senats für Wohnen und Gewerbe aufgenommen worden.

Mit dem Leitbild ‚Metropole Hamburg – Wachsende Stadt‘ verfolgt der Senat das Ziel, Hamburg zu einer wachsenden und pulsierenden Stadt mit internationaler Ausstrahlung zu entwickeln. Ein Schwerpunkt zur Umsetzung dieses Ziels ist die Erhöhung des Gewerbe- und Wohnbauflächen-Angebotes, insbesondere auch durch Entwicklung von Konversionsflächen. Im Rahmen der Sofortprogramme für Wohnen und Gewerbe wurde die Lettow-Vorbeck-Kaserne durch Beschluss der damaligen Senatskommission für Stadtentwicklung vom 22. Mai 2003 als Flächen zur Siedlungsergänzung mit der Zielsetzung der Verflechtung der Stadträume und ihrer Nutzungen vorgesehen. Die Fläche wird zu einem „familienfreundlichen Wohngebiet“ entwickelt und durch Gewerbe und Grün zu einem urbanen Standort mit etwa 650 Wohneinheiten und einem angegliederten Gewerbegebiet ausgebaut. Um die bisher durch die militärische Nutzung isolierte und abgeschlossene Fläche in den Stadtteil zu integrieren, sollen die getrennten Siedlungsgebiete durch eine neue Grünachse im Plangebiet miteinander verbunden werden und so auch eine Durchlässigkeit durch das Plangebiet erreicht werden. Alternative Flächen für die Umsetzung des Leitbilds „Wachsenden Stadt“ stehen in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet nicht zur Verfügung.

Das bisherige Kasernengelände liegt zu großen Teilen brach. Im Nord-Westen des Geländes befinden sich ehemalige Kasernengebäude um einen Exerzierplatz angeordnet, welche als Denkmalensemble eingestuft sind. Darüber hinaus befinden sich im Norden weitere Kasernengebäude. Der bauliche Zustand dieser insgesamt 19 Gebäude kann als überwiegend gut bezeichnet werden. Im Norden des Planungsgebietes liegt eine kleine öffentliche Parkanlage, der sogenannte Tansania Park mit einer zweiteiligen Plastik, das Deutsch-Ostafrika-Kriegerdenkmal. Im südlichen und östlichen Teil des Geländes bestehen noch einige mäßig gut erhaltene Panzerhallen. Im Nordosten des Plangebiets ist eine Teilfläche durch die Bundespolizei übernommen worden.

In einzelnen Kasernengebäuden waren Zwischennutzungen vorhanden. Die Nutzungsverhältnisse wurden vor dem Hintergrund der anstehenden Abbrucharbeiten bereits gekündigt, das Gebäude steht jetzt leer. Nur die Außenstelle der Hamburger Feuerwehrhistoriker gibt die Nutzung erst zum Ende 2009 auf. Das ehemalige Sportgelände der Kaserne an der Jenfelder Allee wurde vom Hamburger Fußballverband übernommen und als Sportleistungszentrum umgebaut.

Das Ziel der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist durch die Aufgabe der militärischen Nutzung des Gebietes hinfällig. Es werden daher, entsprechend des Ergebnisses eines vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs mit Ergebnis vom 6. Juni 2006 folgende Änderungen im Flächennutzungsplan vorgenommen:

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs in Angrenzung an die benachbarten Wohngebiete soll der Entwicklung von Wohnbauflächen zugeführt werden. Insbesondere sollen verschiedene Bauformen mit hohem

Grünanteil ermöglicht werden, die geeignet sind, durch ein besonderes Angebot der Abwanderung ins Umland entgegen zu wirken und insgesamt den Stadtteil Jenfeld aufzuwerten. Im Nord-Osten, in südlicher und östlicher Angrenzung an die von der Bundespolizei genutzten Flächen, soll ein Gewerbegebiet für Kleingewerbe entwickelt und dadurch ein zusätzliches Flächenangebot für Arbeitsstätten im Bezirk Wandsbek geschaffen werden. In der Mitte des Gebietes soll eine in Ost-West-Richtung verlaufende Parkanlage dem neuen Gebiet seine Identität geben und für die Durchlässigkeit und die Integration des neuen Wohngebietes in seine Nachbarschaft sorgen.

Entsprechend den dargestellten Zielen für Wohnen, Gewerbe und Grün sollen im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ in „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, und „Grünfläche“ geändert werden. Die bereits erfolgte Umnutzung der Nord-Ost-Fläche durch die Bundespolizei bleibt als Gemeinbedarfsfläche erhalten und bekommt das Symbol „Polizei, Zoll“. Des Weiteren sollen im Flächennutzungsplan bisher als „Wohnbaufläche“ dargestellte Flächen in „Flächen für den Gemeinbedarf“ geändert werden. Das bisherige Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ entfällt.

Über die Änderung im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes hinaus kann die Zielsetzung der Darstellung der übergeordneten Struktur des Freiraumverbundsystems durch Darstellung eines weiteren Teilstückes des 2. Grünen Rings im Flächennutzungsplan – gemäß Senatsbeschluss vom 2. November 2000 – südlich des eigentlichen Planungsgebietes umgesetzt werden. Entlang von Wegebeziehungen sowie durch aufgelockerte Gartenflächen der vorhandenen Wohnbebauung werden zwischen dem Jenfelder Moor und dem Schlemer Bach die dargestellten „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ geändert. In Nord-Süd-Richtung verlaufend wird zusätzlich entlang der vorhandenen Allee der Wilsonstraße die zentrale Grünfläche an das Freiraumverbundsystem angeschlossen.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 42 ha.

## 5. Umweltbericht

Vorbemerkungen:

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Der Untersuchungsraum umfasst den Änderungsbereich.

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

Der Planinhalt kann den Ausführungen in Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

### 5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Standortalternativen für die Entwicklung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen sind im Stadtteil Jenfeld nicht vorhanden. Die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen bebauten Brachflächen entspricht dem Gebot des flächensparenden Bauens in § 1a Absatz 2 BauGB und ist der Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ mit seinen negativen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter vorzuziehen. Dadurch können auch notwendige zusätzliche Pendlerverkehre von der Peripherie in die Innenstadt vermieden werden, was sich wiederum positiv für die Umwelt bemerkbar macht.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würden sich wenige Veränderungen der jetzigen Umweltsituation ergeben. Da die Nutzung als Kaserne nicht mehr benötigt wird, ist damit zu rechnen, dass sich das Plangebiet durch natürliche

Sukzession weiterentwickeln wird. Allerdings würde damit auch der neue in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug entfallen.

## 5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

### 5.2.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet ist von zwei stark befahrenen Straßen umgeben (Charlottenburger Straße, Jenfelder Allee), wodurch es zu Beeinträchtigungen auf Grund des Verkehrslärms und auf Grund von verkehrstypischen Luftschadstoffen kommt. Eine heranzuziehende Messstation des Hamburger Luftmessnetzes ist in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Auf Grund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die lufthygienische Situation als innerstädtisch geprägt zu bezeichnen ist, d.h., dass die verkehrstypischen Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub>, Feinstaub (PM<sub>10</sub>), Benzol) im Plangebiet etwas erhöht gegenüber ländlicheren Bereichen sind.

Die Planung wird zu einer Verkehrserzeugung führen, wodurch erhöhte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen einhergehen. Gemessen an der bestehenden Vorbelastung wird die Zusatzbelastung auf Grund des zusätzlichen Verkehrs nur unwesentlich sein.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit von Wohnnutzungen und Gewerblichen Nutzungen nebeneinander nachzuweisen.

Südlich des ehemaligen Kasernengeländes verläuft eine 110 kV-Elektrizitätsleitung. Diese ist bei den nachfolgenden Detailplanungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird kleinklimatisch von seiner vorhandenen Bebauung und der städtischen Lage geprägt. Auf Grund des ebenso vorhandenen Gehölzbestandes weist das Plangebiet eine mäßige klimatische Belastung und eine eingeschränkte bioklimatische und lufthygienische Entlastungsfunktion auf.

Mit der Anlage eines Ost-West gerichteten Grünzuges wird sich die lokalklimatische Situation verbessern, spürbare Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten.

### 5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Das Gelände fällt von Südosten (ca. 24 m über NN) nach Nordwesten (ca. 16 m über NN) teilweise in Terrassen ab. Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Kasernenareal im Oberboden künstlich aufgeschüttet und somit anthropogen geprägt ist. Das Plangebiet ist im Altlasthinweiskataster als Verdachtsfläche geführt (Kaserne, Altstandort Mineralölverunreinigung, Tankstellen). Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden die einzelnen Verdachtsflächen beprobt. Hierbei wurden wenige lokale, sehr kleinflächige Verunreinigungen in der obersten Bodenschicht ermittelt (Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle). Auf Grund der eher kleinräumigen und nur im Oberboden angetroffenen Belastung ist von keiner erheblichen Bodenverunreinigung auszugehen. Im Rahmen der Neugestaltung werden diese Oberböden abgetragen.

Der Boden neigt zur Stauwasserbildung, da das Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt in den darunterliegenden Feinsand und Schluff einsickern kann.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der ca. 0,5 km weiter nördlich gelegenen Rahlau.

Es ist auf Grund von bindigen und sperrenden Bodenschichten von einer geringen Grundwasserempfindlichkeit gegenüber stofflichen Einträgen auszugehen. Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung ist im Maße der Bodenversiegelung eingeschränkt.

Mit Realisierung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad wahrscheinlich etwas abnehmen, wodurch sich eine Verbesserung für die Schutzgüter einstellt (Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen, Verringerung des Oberflächenabflusses, Erhöhung des Sickerwasserzuflusses).

### 5.2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Im Plangebiet sind keine nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes besonders geschützten Biotope vorhanden. Besonders geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Großteil der Freiflächen des Plangebietes wird von Gras- und Krautfluren und Gehölzflächen dominiert. Ein erheblicher Umfang an Gehölzbestand ist vorhanden. Der prägende Gehölzbestand erfüllt Lebensraumfunktionen, klimatische Ausgleichfunktionen und Funktionen für die Landschafts- und Ortsbildgestaltung.

Es wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen, die das Plangebiet als Jagdrevier nutzen. Ansonsten ist überwiegend vom Vorhandensein sog. Ubiquisten (Allerweltsarten) auszugehen.

Insgesamt ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt zwischen den Landschaftsachsen Wandse/Rahlau und Horner Geest. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird maßgeblich durch die baulichen Anlagen der Kaserne geprägt.

Mit der Planung wird wahrscheinlich insgesamt der Versiegelungsanteil im Plangebiet etwas abnehmen, wodurch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere neu geschaffen werden können. Wirksamer ist die zukünftige neue Grünverbindung, die eine Durchlässigkeit von Ost nach West ermöglichen wird und so auch zur besseren Vernetzung des Biotopverbundes beitragen kann.

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

Schützenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Kasernenanlage mit Exerzierplatz aus den frühen dreißiger Jahren wird als Denkmalensemble eingestuft; dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus besteht auf dem Kasernengelände der Verdacht, dass hier noch Reste einer eisenzeitlichen Siedlung vorhanden sein könnten. Insofern ist die betreffende Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Archäologische Vorbehaltsfläche zu kennzeichnen.

In Hinblick auf den Menschen erfüllt das Plangebiet derzeit keine Funktionen. In Zukunft sollen sich hier neue Wohn- und Arbeitsstätten entwickeln. Darüber hinaus kann durch den neuen Grünzug die Freiraumversorgung für den Menschen verbessert werden.

## 5.3 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.

#### 5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Kasernenstandortes für die Entwicklung von Wohn- und Arbeitstätten vorbereitet. Diese Maßnahme entspricht dem Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Sinnvolle anderweitige Standortalternativen ergeben sich somit nicht.

Durch Entsiegelung von Teilflächen und der Anlage eines neuen Ost-West gerichteten Grünzuges werden sich positive Effekte auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft einstellen. Das als Denkmalensemble eingestufte Kasernengelände ist auf der

nachfolgenden Planungsebene entsprechend zu berücksichtigen. Die Fläche wird für den Menschen zugänglich gemacht und als neues Quartier entwickelt. Darüber hinaus entfaltet der neue Grünzug Erholungsfunktion für den Menschen.

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist im Detail auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt insgesamt keinen Eingriff in Natur- und Landschaft dar.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.