



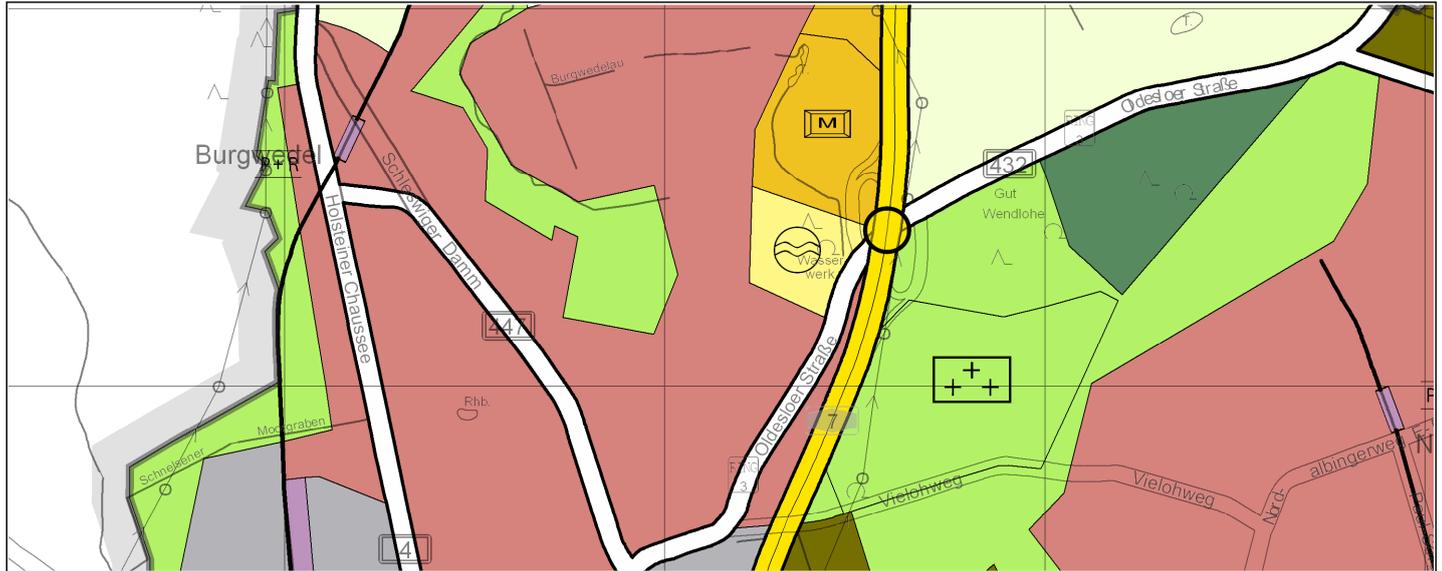
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

117. Flächennutzungsplanänderung (F1/09)

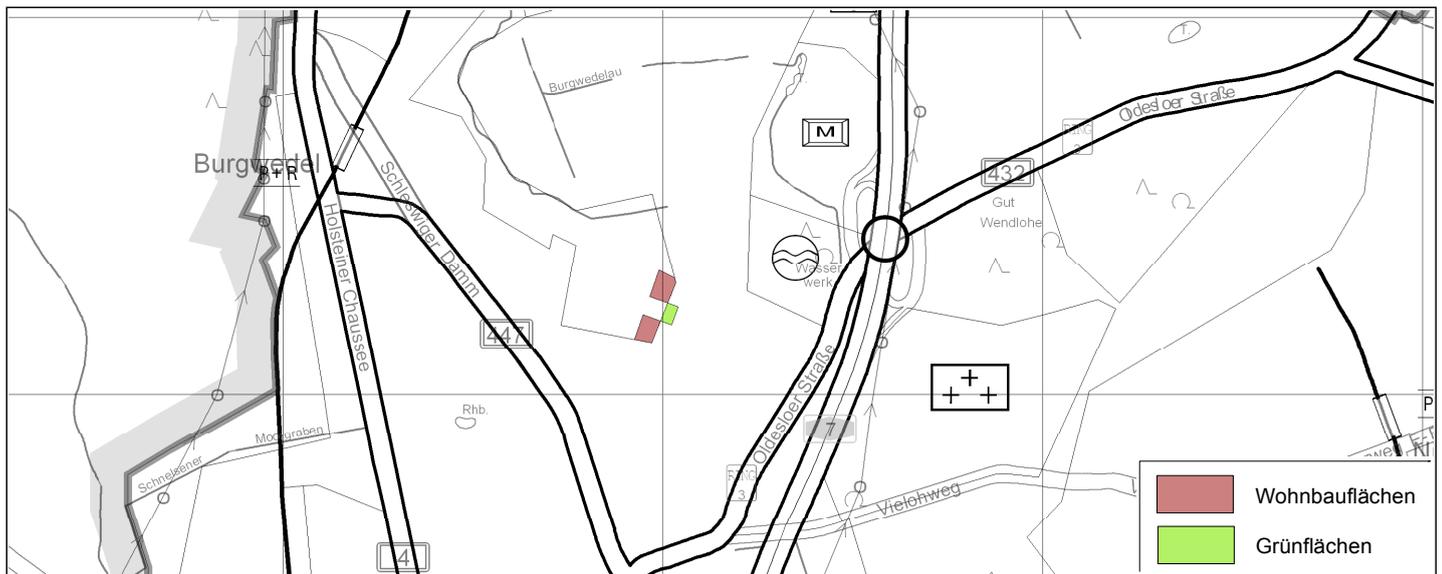
M 1 : 20 000

Wohnen am Röehof in Schnelsen

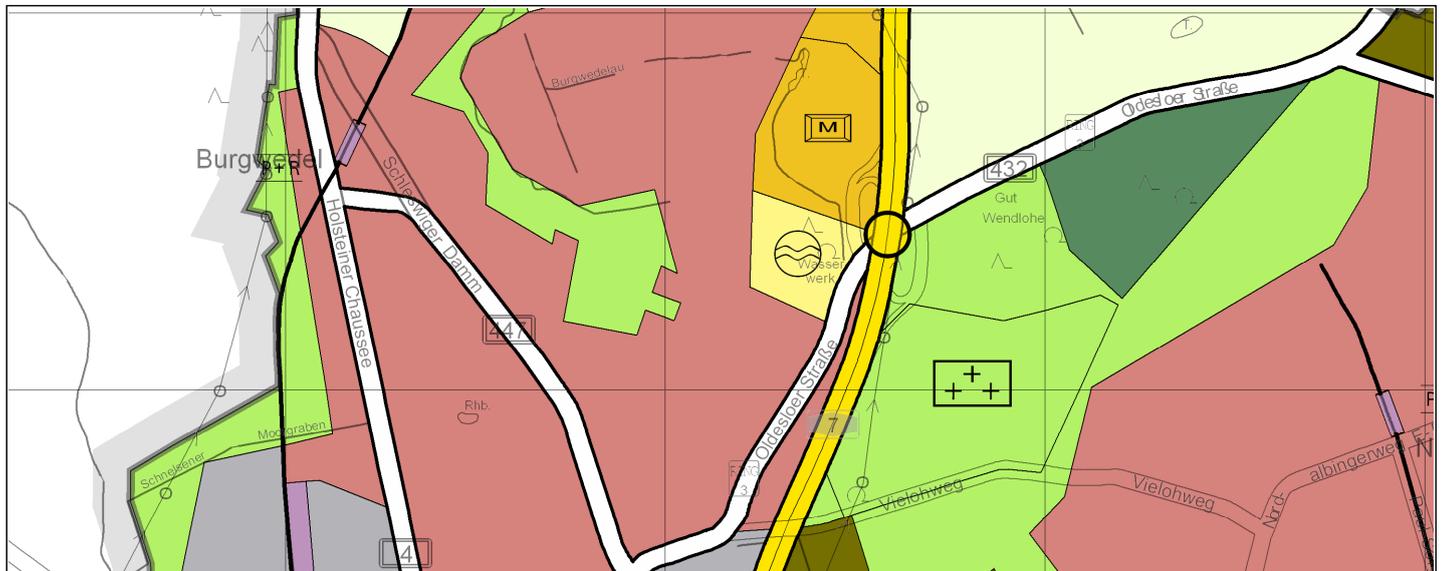
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertsiebzehnte Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 15. Februar 2011

(HmbGVBl. S. 81)

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 westlich des Königskinderwegs im Stadtteil Schnelsen (F1/09 – Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) 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 dort zusätzliche

Abdrucke 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 am Röhehof in Schnelsen)

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. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F1/09 vom 9. Januar 2009 (Aml. Anz. S. 69) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schnelsen 83 und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Mai 2009 und 14. Dezember 2009 (Aml. Anz. 2009 S. 1010 und 2010 S. 150) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Parkanlage“ und „Grünfläche, eingeschränkt nutzbar“ sowie die Milieübergreifende Funktion „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ dar. Der Bereich ist Teil des Stadtteilparks (Wassermannpark in Schnelsen).

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ (10 a) und „Sportanlage“ (10 d) dar.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schnelsen 83 hat die Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche zu schaffen.

Die aus dem Jahr 1914 stammende, erhaltenswerte Villa wird zukünftig zu Wohn- oder sozialen Zwecken weiter- oder umgenutzt werden.

Da Grünflächen des Stadtteilparks in Anspruch genommen werden, wurde der Umnutzungsbereich zu Wohnbauflächen auf ein minimales Maß reduziert. Außerdem sind die Grünflächen durch Regelungen im Bebauungsplanverfahren zu qualifizieren und im Vergleich zum bisherigen Bestand öffentlich zugänglich zu machen.

Es wurde für die Änderung von Grün- zugunsten von Wohnbauflächen abgewogen, da durch eine Entwicklung dieser Fläche der im Hamburger Stadtgebiet bestehende Mangel an Wohnbauflächen, insbesondere für Familien, gemindert werden kann. Die vorhandene soziale und technische Infrastruktur für Wohngebiete wird entsprechend besser ausgenutzt.

Durch die Öffnung der Grünflächen für die Öffentlichkeit wird die Versorgung des Plangebietes mit Grün- und Erholungsanlagen verbessert.

Im Flächennutzungsplan sind für die Nutzungsänderung „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ und auf Grund graphischer Anpassungen „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ zu ändern.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Zusätzlich werden ca. 0,15 ha graphisch angepasst.

5. Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf. Die zur Erstellung dieses Umweltberichts erforderlichen Kenntnisse sind vorhanden.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Durch die Planung soll eine ehemals als Baumschule genutzte Fläche für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt werden; insoweit ist sie standortgebunden. Grundsätzlich sind andere Standorte für eine Wohnnutzung verfügbar, jedoch besteht an dieser Stelle die Möglichkeit, eine vorher für längere Zeit brachliegende Fläche im Rahmen der Innenentwicklung für eine bauliche Nutzung verfügbar und öffentlich teilweise zugänglich zu machen. Da durch die Entwicklung dieser Fläche der im Hamburger Stadtgebiet bestehende Mangel an Wohnbauflächen, insbesondere für Familien, gemindert werden kann, wird somit ein Beitrag zu einer zentrennahen Wohnbauflächenentwicklung und zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur geleistet. Sinnvolle Standortalternativen sind daher nicht vorhanden.

Um einen Minimaleingriff zu ermöglichen, wurden die Strukturen auf dem Grundstück untersucht und darauf aufbauend entsprechende Bebauungsvarianten entwickelt. Der vorliegende Entwurf wurde auf Grund der verträglichen Einbindung ins Umfeld favorisiert.

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung (Nullvariante) würde keine neue Wohnbebauung entstehen, die Grünfläche bliebe erhalten. Diese wäre aber im Zusammenhang mit der Nutzung der historischen Villa nicht öffentlich (im Vergleich zum Ziel der Neuplanung) zugänglich, da es sich um eine privat genutzte Grünfläche handelt. In Bezug auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser würden sich keine gravierenden Änderungen einstellen.

5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Lärm: Das Plangebiet ist durch Sport- und Verkehrslärm belastet. Der Sportlärm geht von dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz aus, der Verkehrslärm in erster Linie von der ca. 500 m entfernten Bundesautobahn A 7, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von circa 70.000 Fahrzeugen aufweist. Eine weitere Lärmquelle stellt ein direkt an das zukünftige Wohngebiet angrenzender Parkplatz dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nutzungskonflikt zwischen Anwohnern und den lärmemittierenden Sportanlagen sowie dem Parkplatz durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper, die Anordnung der Wohn- und Schlafräume, durch zeitliche Einschränkungen des Sportbetriebs oder durch aktive Lärmschutzmaßnahmen) zu lösen.

Durch die neue Wohnnutzung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der jedoch im Vergleich zur Verkehrsbelastung im Bestand lediglich eine minimale Erhöhung der Verkehrszahlen zur Folge hat und somit keine nennenswerten

Veränderungen der Luftschadstoffsituation beziehungsweise der Lärmbelastung mit sich bringt.

Licht: Das Plangebiet ist von Lichtemissionen von den angrenzenden Sportflächen betroffen. Diese Belastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und durch geeignete Maßnahmen zu vermindern.

Klima: Das Plangebiet ist als bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum anzusehen und weist ein innerstädtisch geprägtes Klima mit einer geringen Wärmeabstrahlung auf Grund der nur gering versiegelten Flächen auf. Die Durchlüftung des Plangebietes ist auf Grund der sehr geringen Überbauung vergleichsweise günstig.

Eine Bebauung wird zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung, einer verringerten Verdunstung sowie zu einer verschlechterten Durchlüftungssituation führen. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind allerdings auf Grund der geringen Größe der Fläche unwahrscheinlich.

Die Fläche ist in eine bereits vorhandene Bebauung mit geringer Dichte eingebunden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist insofern in seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima vertretbar.

5.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Der Versiegelungsgrad des Gebietes wird mit 0–5% angegeben.

Im Änderungsbereich sind mit Ausnahme eines Löschteiches keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit vor. Die Möglichkeit der Grundwasserneubildung ist auf Grund der geringen Versiegelung als gut einzuschätzen. Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Böden und auch keine Altlastverdachtsflächen. Bodenbelastungen auf Grund der früheren Baumschulnutzung sind ebenfalls nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die vorgesehene Planung wird durch die Überbauung und Versiegelung zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen, wobei vorgesehen ist, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück versickert. Durch die zukünftige Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Bodens in seinen Bodenfunktionen zu erwarten.

Der Verlust einer „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan stellt einen Eingriff dar, der auf der Ebene der Bebauungsplanung ausgeglichen werden muss. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung gilt zu diesen Schutzgütern ebenfalls, dass der Verlust einer Grünfläche an dieser Stelle durch die Einbindung in bereits vorhandene Bebauung vertretbar ist.

5.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Gehölzbestand aus, der durch die Planung zumindest partiell verloren geht. Da es sich teilweise um einen erhaltenswerten Baumbestand handelt, sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Gehölzverluste möglichst begrenzt bzw. durch Neupflanzungen in ihrer Wirkung ersetzt werden.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 14 HmbBNatSchAG). Die Belange des Artenschutzes sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Durch das Vorhaben wird ein erheblicher Teil der bisher dort vorhandenen Vegetation beseitigt. Somit verlieren auch die potenziell dort vorkommenden Tiere zumindest einen Teil ihres Lebensraumes. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Das Landschafts- beziehungsweise Stadtbild wird durch eine Wohnbebauung deutlich verändert.

Der Verlust einer Grünfläche im Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen auf der Ebene der Bebauungsplanung kompensiert.

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

Die auf dem Grundstück Königskinderweg 57 befindliche historische Villa soll erhalten bleiben. Hierzu geeignete Festsetzungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Andere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein Teil des Plangebiets soll – anders, als dies in der Vergangenheit der Fall war – als Teil des Stadtteilparks Schnelsen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Somit würde sich durch das Vorhaben hinsichtlich der Erholungsflächen eine Verbesserung der Situation für die Bevölkerung ergeben.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen wurden bereits in Ziffer 5.3.1 beschrieben.

5.4 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.

5.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Flächennutzungsplanänderung von Grünflächen in Wohnbauflächen kommt es zu einer Versiegelung von Böden, was wiederum Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat. Ebenfalls sind geringfügige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Kultur- und Sachgüter hingegen werden nicht betroffen. Das Landschafts-/Stadtbild wird nachhaltig verändert. Es sind negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in die Schutzgüter zu mindern beziehungsweise auszugleichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Grün-“ zu „Wohnbauflächen“ wird auf Grund der Einbindung in bereits bebaute Flächen für vertretbar gehalten.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich nicht ergeben.

6. Abwägungsergebnis

Da durch die Entwicklung dieser Fläche der im Hamburger Stadtgebiet bestehende Mangel an Wohnbauflächen, insbesondere für Familien, gemindert werden kann und eine vorher für längere Zeit brachliegende Fläche im Rahmen der Innenentwicklung für eine bauliche Nutzung verfügbar und öffentlich teilweise zugänglich gemacht werden kann, wird somit ein Beitrag zu einer zentrennahen Wohnbauflächenentwicklung und zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur geleistet. In der Abwägung sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Natur ausgleichbar.