

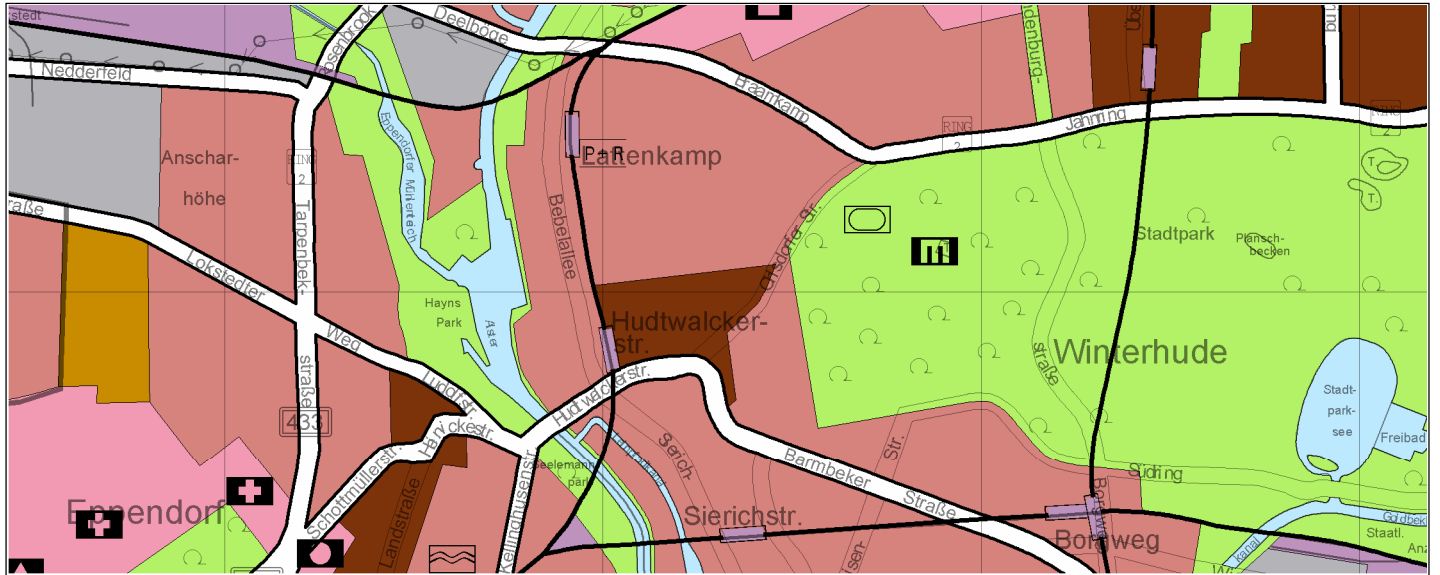


# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

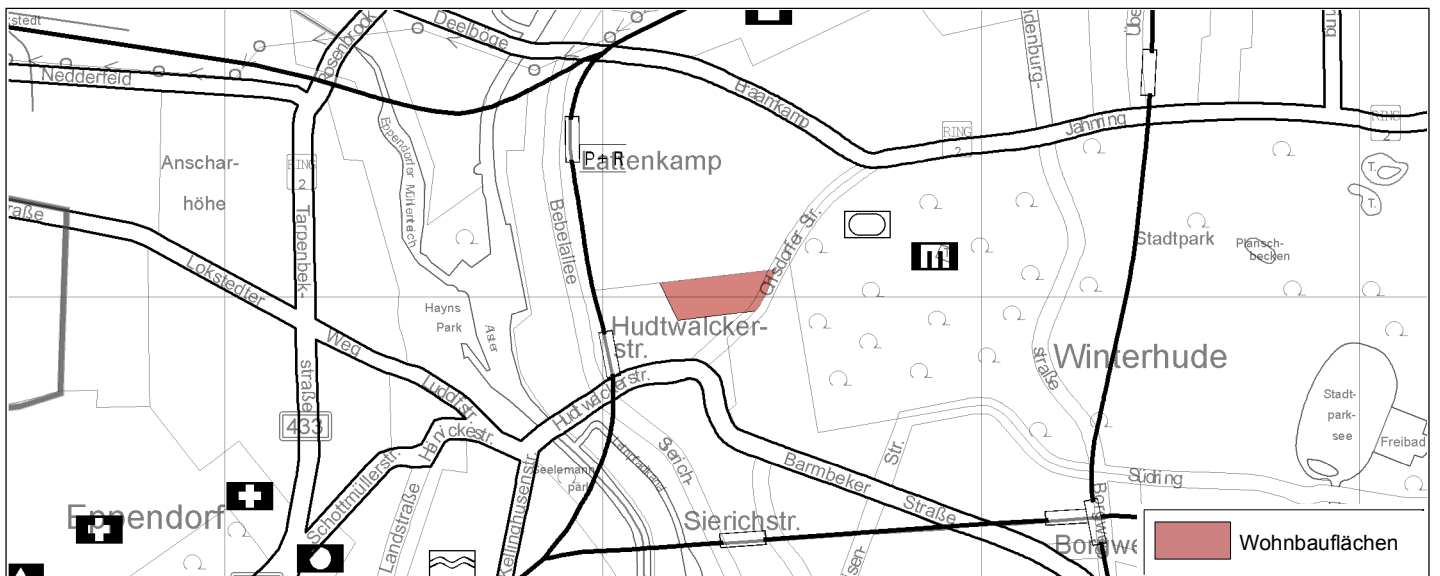
120. Flächennutzungsplanänderung (F1/08)  
Wohnbauflächen westlich der Ohlsdorfer Straße  
in Winterhude

M 1 : 20 000

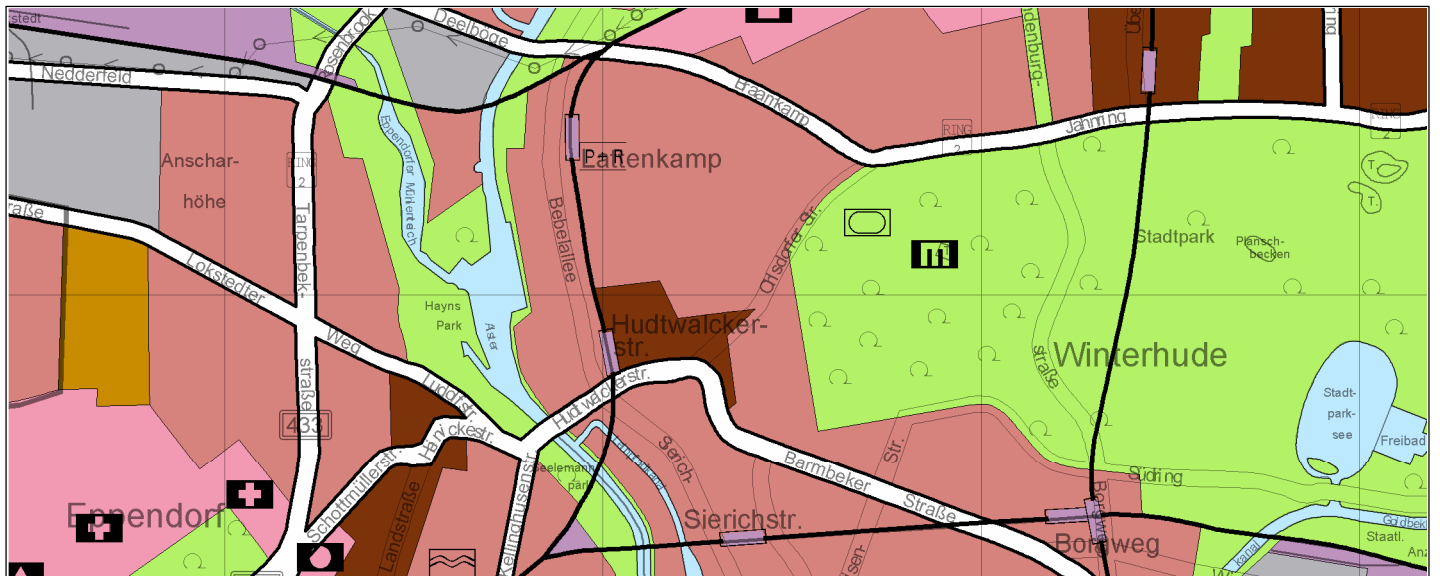
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



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

**Vom 6. September 2011**

(HmbGVBl. S. 402)

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 Winterhuder Marktplatzes, östlich der Alsterdorfer Straße, südlich der Himmelstraße und westlich der Ohlsdorfer Straße im Stadtteil Winterhude (F1/08 – Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 409) 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 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633), 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**

(Wohnbauflächen westlich der Ohlsdorfer Straße in Winterhude)

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

Grundlage der einhundertzwanzigsten 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 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F1/08 vom 8. Februar 2008 (Amtl. Anz. S. 501) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 3. September 2008 und 10. Oktober 2010 (Amtl. Anz. 2008 S. 1814, 2010 S. 1998) stattgefunden.

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

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

### **3. Inhalt des Landschaftsprogramms**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Änderungsbereich die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Etagenwohnen“ sowie die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

### **4. Anlass und Ziele der Planung**

Mit der Planaufstellung soll die Voraussetzung für Wohnnutzung im Blockinnenbereich geschaffen werden. Entsprechend der planerischen Zielsetzung sollen im Flächennutzungsplan „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden. Die zentrale Nutzung des Blockinnenbereichs durch ein Autohaus wurde bereits aufgegeben, die ehemaligen Autohandels- und Werkstattegebäude stehen leer bzw. wurden zum Teil bereits abgerissen.

Für den gesamten Block, begrenzt durch die Straßen Himmelstraße, Ohlsdorfer Straße, Winterhuder Marktplatz und Alsterdorfer Straße wird der B-Plan Winterhude 5 mit der Zielsetzung, Wohnbebauung umzusetzen, aufgestellt. Zur Findung einer städtebaulich guten Lösung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Es ist die Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten geplant.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 3 ha.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Blockinnenbereich von der Darstellung „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden“ in „Wohnbauflächen“.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf. Die zur Erstellung dieses Umweltberichts erforderlichen Kenntnisse sind vorhanden.

Der Untersuchungsraum wurde notwendigerweise schutzgutbezogen erweitert und umfasst somit im Wesentlichen die Flächen des gesamten Baublocks und des Bebauungsplanes Winterhude 5. Damit ist er größer als die Fläche der F-Plan-Änderung.

### 5.2 Alternativen

Durch die Planung soll der nördliche Teil des Baublocks für Wohnungsbau verfügbar gemacht werden.

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung (Nullvariante) würde keine neue Wohnbebauung entstehen, die derzeitige Situation bliebe bestehen.

### 5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

#### 5.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Luft: Lufthygienisch ist von einer innerstädtisch geprägten Situation auszugehen. Risiken für die menschliche Gesundheit bestehen im Gebiet der neuen Wohnbauflächen nicht, da keine Grenz- oder Richtwerteüberschreitung vorliegt.

Lärm: Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm belastet sowie durch Schallemissionen, die von einer Parklift-Anlage ausgehen. Diese Problematik ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper, die Anordnung der Wohn- und Schlafräume, bauliche Maßnahmen in Form z.B. von Doppelfassaden, verglasten Loggien, Wintergärten, besonderen Fensterkonstruktionen oder 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.

Klima: Das Mikroklima könnte sich durch die geplante, im Vergleich zum derzeitigen Bestand höhere Bebauung verschlechtern. Insbesondere könnte es zu einer höheren Verschattung und zu einer Verminderung der Luftzirkulation kommen. Auf der anderen Seite ist durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Teilen der Grundstücksflächen mit positiven Auswirkungen für das Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind auf Grund der geringen Größe der Fläche unwahrscheinlich.

Die bei Neubauten vorgesehene Nutzung überwiegend erneuerbarer Energien wird zum Schutz des Klimas beitragen.

Durch die vorgesehene Planung werden sich voraussichtlich hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima nur geringe Veränderungen ergeben. Eine Änderung des Flächen-

nutzungsplanes ist insofern in seinen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vertretbar.

#### 5.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Der in der Ausgangssituation auf Grund der gewerblichen Nutzung bestehende sehr hohe Versiegelungsgrad könnte sich nach der vorgesehenen Bebauung mit Wohngebäuden leicht verringern, da neben den Gebäuden auch Freiflächen vorgesehen sind.

Es liegt keine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit vor. Die Möglichkeit der Grundwasserneubildung ist auf Grund der hohen Versiegelung als gering einzuschätzen. Das Grundwasser ist im gesamten Änderungsbereich großflächig verunreinigt, ferner sind zehn Altlastverdachtsflächen im Altlasthinweiskataster enthalten.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Böden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind insgesamt als gering einzuschätzen.

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

Im Änderungsbereich sind keine nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Lokal sind einige kleinere Gehölzgruppen zu verzeichnen. Auf Grund des hoch versiegelten und stark durch die menschliche Nutzung geprägten Untersuchungsgebietes ist nur von einer geringen Bedeutung für wildlebende Tiere auszugehen.

Durch den vorgesehenen höheren Durchgrünungsanteil in einem zukünftigen Wohngebiet im Vergleich zur derzeitigen teilweise gewerblichen Nutzung können positive Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erwartet werden.

Das Stadtbild wird durch eine zusätzliche Wohnbebauung und die vorgesehenen Grünflächen verbessert.

Die vorgesehene Planänderung hat keine nennenswerten Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft. Der höhere Grünanteil im Plangebiet, der im Rahmen der weiteren Planungen realisiert wird, trägt zu einer geringfügigen Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen und auch des Stadtklimas bei.

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

Im Plangebiet befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude (Himmelstraße 27, 29, 31, 33 und 35 sowie Ohlsdorfer Straße 37 und 39 [Stand: 25. Juni 2007]), die erhalten bleiben und in die neue Bebauung integriert werden.

Durch die Planung wird die Voraussetzung für einen neuen Wohnstandort geschaffen.

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 „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ in „Wohnbauflächen“ sind nur sehr geringe Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Positiv ist zu bewerten, dass durch die Planung die Voraussetzung für die Errichtung neuen Wohnraums auf vorher bereits baulich genutzten Flächen geschaffen wird. Insgesamt wird eine höhere Durchgrünung im Plangebiet angestrebt. Dies wird sich – wenn auch in geringem Umfang – positiv auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima, Boden und Wasser und das Stadtbild auswirken.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### 6. Abwägung

Das Plangebiet wird geprägt durch eine heterogene Blockinnenbebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen und einem hohen Versiegelungsgrad des Bodens. Da die zentrale Nutzung durch ein Autohaus aufgegeben wurde, bietet sich die Chance den Blockinnenbereich neu zu ordnen und zu einem Wohnstandort auszubauen.

Die Auswirkungen der Änderung auf die Umgebung und die Umwelt sind positiv zu beurteilen.