



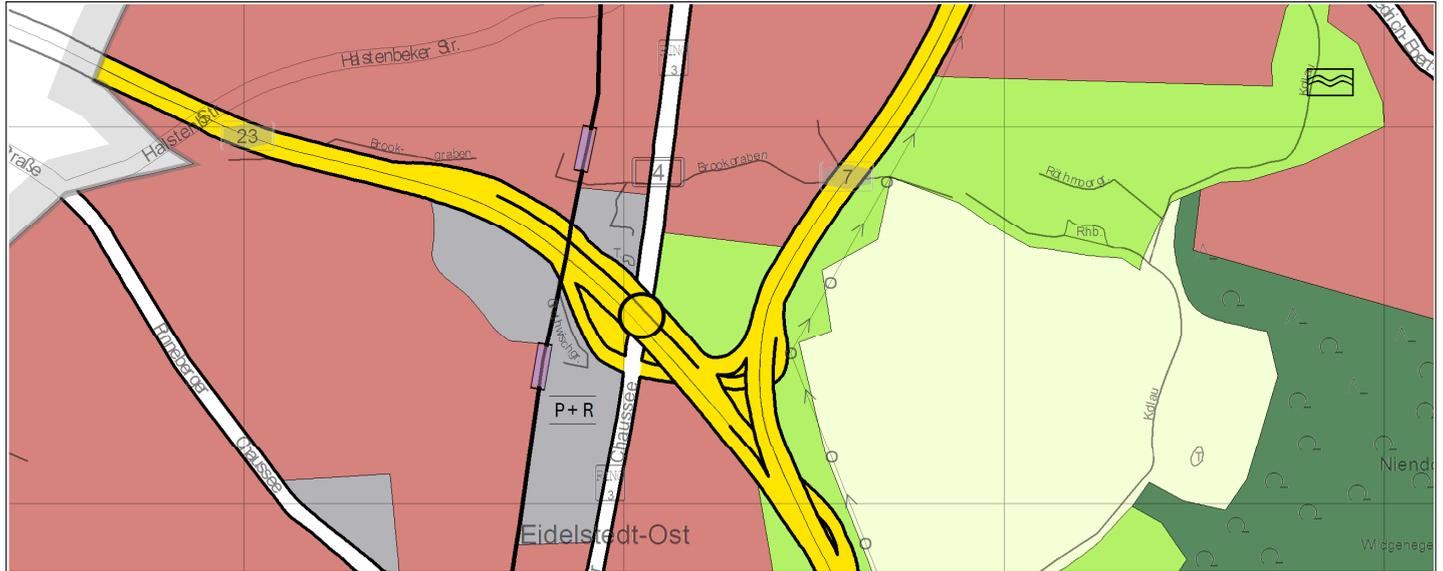
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

122. Flächennutzungsplanänderung (F5/07)

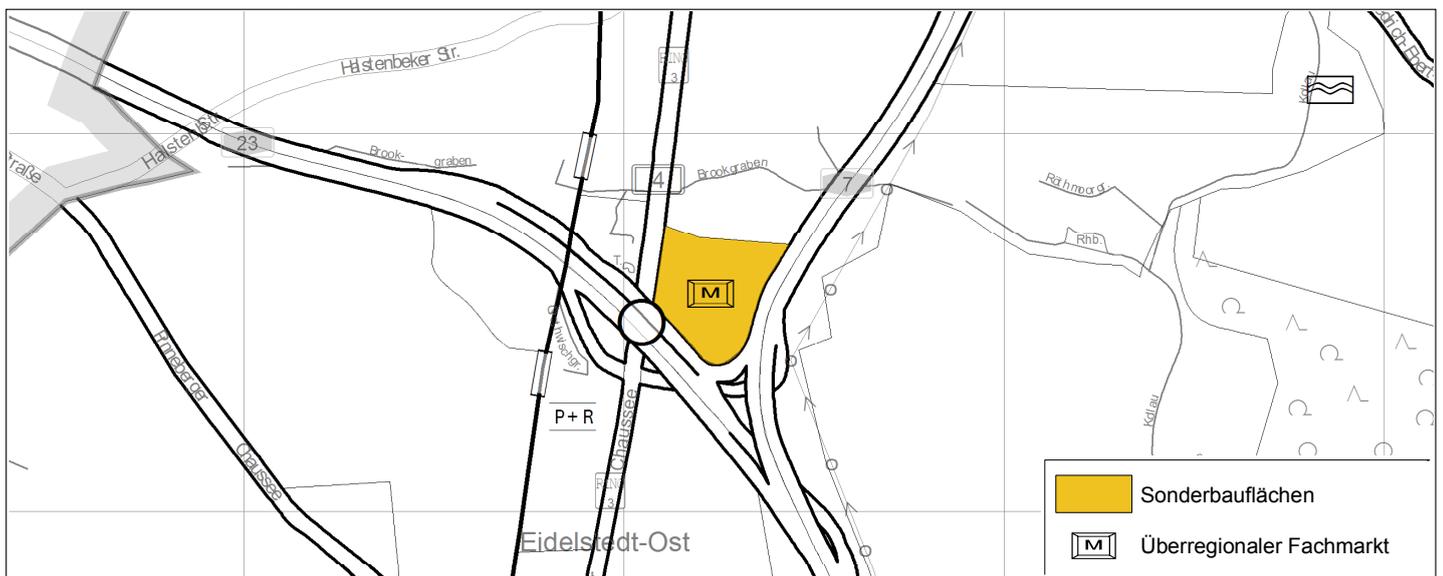
M 1 : 20 000

Überregionaler Fachmarkt in Eidelstedt

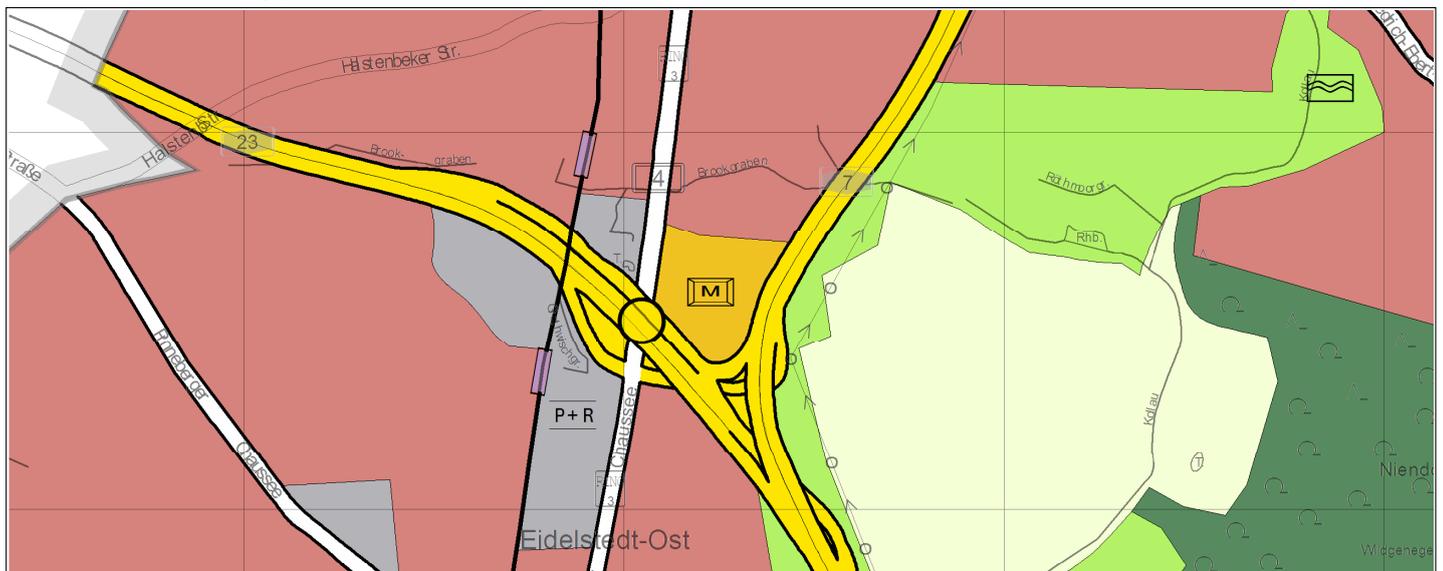
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertzweiundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 5. April 2012

(HmbGVBl. S. 144)

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 Holsteiner Chaussee und der Bundesautobahn A 7 (F5/07 – Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 320) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans 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 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 (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 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 (Überregionaler Fachmarkt in Eidelstedt)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F5/07 vom 10. April 2007 (Amtl. Anz. S. 965) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 68 sowie die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Dezember 2006 und 1. November 2007 (Amtl. Anz. 2006 S. 3119, 2007 S. 2509) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Eidelstedt „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar. Der Bereich liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Die Holsteiner Chaussee ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ sowie die Bundesautobahnen A7 und A23 als „Autobahn mit Anschlussstelle“ 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 im Stadtteil Eidelstedt östlich der Holsteiner Chaussee, nördlich des Autobahndreiecks Nordwest im Landschaftsprogramm das Milieu „Kleingärten“ und diese Fläche umgebend das Milieu „Parkanlage“ dar. Im Norden des Plangebiets schließt sich das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ an. Als Milieübergreifende Funktion ist entlang der Bundesautobahnen und der Holsteiner Chaussee „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Holsteiner Chaussee ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für diesen Bereich die Biotopentwicklungsräume 10b „Kleingarten“, 10a „Parkanlage“, und im Norden 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ dar. Die im Osten verlaufende Bundesautobahn ist als „Verbindung von Biotoptypen der mageren Böschungen und Säume entlang von Verkehrswegen und Trassen“ gekennzeichnet.

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

4. Anlass und Ziele der Planung

Im Änderungsbereich ist eine Sonderbaufläche für einen überregionalen Fachmarkt vorgesehen, um dort einen Standort für ein Einrichtungshaus zu entwickeln. Damit soll der in 2005 gefasste Senatsbeschluss für die planerische Vorbereitung des Standortes an der Holsteiner Chaussee umgesetzt werden. Der Senatsbeschluss basiert auf den Ergebnissen einer in 2003 erstellten Untersuchung über den Hamburger Markt für den Einzelhandel für Möbel, die belegen, dass der überwiegende Teil der Hamburger Nachfrage nach Wohnmöbeln mangels Hamburger Angebote in das Umland abfließt. Zur Verbesserung der Versorgung der Hamburger Bevölkerung wurden deshalb geeignete und stadtverträgliche Flächen für den großflächigen Möbel-einzelhandel in Hamburg gesucht. Der dabei in Aussicht genommene Standort an der Holsteiner Chaussee bietet auf Grund seiner Größe, seiner Lage, der Anbindung und der Verfügbarkeit die besten Voraussetzungen.

Im Flächennutzungsplan sind für die Nutzungsänderung „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ in „Sonderbauflächen“ mit dem Symbol „Überregionaler Fachmarkt“ zu ändern. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 8,5 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden Standortalternativen für neue „Sonderbauflächen“ für „Überregionale Fachmärkte“ überprüft. Zur planerischen Vorbereitung wurde 2003 ein Gutachten zur „Standortermittlung für den großflächigen Möbeleinzelhandel“ erstellt, das Flächen im gesamten Hamburger Stadtraum auf ihre Eignung hin prüfte. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst 53 Standorte einer Grobanalyse unterzogen. Ausschlusskriterien wie Defizite in der Größe, dem Flächenzuschnitt, der Erreichbarkeit und Verfügbarkeit sowie entgegenstehende Schutz- und Entwicklungsziele führten dazu, noch 15 potenzielle Standorte einer Feinanalyse zu unterziehen. Dabei wurde der Stadtraum in verschiedene regionale Ansiedlungsräume unterteilt, die im Ergebnis mehrere Standorte unterschiedlicher Teilräume für geeignet bzw. bedingt geeignet charakterisieren. Das bedeutet, dass zukünftig auch in anderen Teilräumen noch Standorte entwickelbar sind und der in Aussicht genommene Standort an der Holsteiner Chaussee nicht der einzig Mögliche in ganz Hamburg ist. Im nordwestlichen Stadtraum ist der Standort an der Holsteiner Chaussee jedoch am besten geeignet für die Entwicklung eines überregionalen Fachmarktes.

Im nordwestlichen Stadtraum wurden neben dem Standort an der Holsteiner Chaussee die Standorte Stelling Moor, Parkplatz Braun, Hörgensweg und Briefpostzentrum Altona untersucht. Bei vertiefenden Untersuchungen sind die Standorte jedoch in ihrer Eignung deutlich eingeschränkt worden, so dass sie nicht mehr herangezogen werden konnten.

Der Standort an der Holsteiner Chaussee ist besonders gut an das überörtliche Straßennetz angebunden und erfüllt damit eine notwendige Voraussetzung hinsichtlich der Erreichbarkeit. Ein „Überregionaler Fachmarkt“ fügt sich gut in die Lage des Autobahndreiecks ein und ist gegenüber den Immissionen durch den Verkehr relativ unempfindlich. Die Fläche ist verfügbar und eine Planung kurzfristig realisierbar. Es handelt sich nicht um eine ökologisch bedeutsame Fläche, der auch im Hinblick auf die Erholungsfunktion keine große Bedeutung zuzumessen ist. Konflikte mit vorhandener Wohnnutzung auf der Fläche werden durch Verlagerung der Wohnnutzung gelöst. Die an die Fläche angrenzende Wohnnutzung kann vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen, die auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu treffen sind, geschützt werden.

Im Ergebnis wird die Fläche an der Holsteiner Chaussee für die Standortentwicklung für einen „Überregionalen Fachmarkt“ als besonders geeignet eingestuft.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkung

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

Der Planinhalt, der Standort und die Plangebietsgröße können den Ausführungen in Ziffer 4 entnommen werden.

6.2 Alternativen

Die oben genannten möglichen Alternativstandorte (s. Ziffer 5) im nordwestlichen Teil Hamburgs sind in Bezug auf ihre Umweltverträglichkeit zu beurteilen. Im Vordergrund stehen dabei die typischen Umweltauswirkungen von größeren Möbelmärkten wie insbesondere hoher Versiegelungsgrad (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze & Tiere), Verursachung von Verkehrs-/Gewerbelärm sowie Luftschadstoffen (Schutzgut Mensch), Errichtung von relativ großen und weithin sichtbaren Gebäudekörpern (Schutzgüter Landschaft, Klima). Außerdem ist die Qualität der in Anspruch genommenen Fläche (z.B. Konversionsflächen, Grünflächen, Fläche mit Baurecht) und die Verträglichkeit mit übergeordneten Grünplanungen, insbesondere des Landschaftsprogramms einschließlich des Arten- und Biotopschutzprogramms, zu beurteilen.

Die Fläche des Briefpostzentrums Altona ist aktuell zu 100 % versiegelt und weist keine Vegetation auf. Eine Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht vorhanden. Darüber hinaus ist angrenzend keine schützenswerte Nachbarschaft, insbesondere keine Wohnbebauung, vorhanden. Somit ist dies ein stark vorbelasteter Standort auf dem ein großflächiger Möbelmarkt keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen hervorrufen würde.

Der mögliche Standort am Hörgensweg ist aktuell zu etwa 20 % versiegelt. In der Nachbarschaft befindet sich ein größerer zusammenhängender Wohnstandort, welcher in Bezug zu erwartenden Lärmimmissionen konfliktträchtig erscheint. Die Fläche weist eine Wildstaudenflur auf und ist als naturferne Gewerbebrache zu charakterisieren. Damit wären die Auswirkungen auf den Naturhaushalt eher von untergeordneter Bedeutung.

Der Parkplatz Braun befindet sich teilweise im 2. Grünen Ring und teilweise im Freiraumverbundsystem. Die Fläche ist derzeit zu ca. 70 % versiegelt und vornehmlich mit Schotterrasen bewachsen. Somit ist der Naturhaushalt schon stark beeinträchtigt. In der Nachbarschaft grenzen Waldflächen und schützenswerte Kleingärten an.

Der mögliche Standort Stelling Moor ist zu ca. 50–60 % versiegelt und weist lediglich im Randbereich Gehölzbestand auf. Eine empfindliche Nutzung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass allein aus Sicht der Umwelt Flächen vorhanden sind, die geeigneter für die Ansiedlung eines überregionalen Fachmarktes sind als der Standort an der Holsteiner Chaussee. Jedoch wiegen die Vorteile aus Sicht des Umweltschutzes nicht die Nachteile in Hinblick auf andere wichtige Standortfaktoren (z.B. Größe, Erschließung – vgl. Ziffer 5) auf.

Im Falle der Nullvariante könnte das Plangebiet als Gartencenter und Baumschule genutzt werden. In Hinblick auf

alternative Nutzungen ist davon auszugehen, dass nur solche angesiedelt werden, die mit der Darstellung Grünfläche vereinbar sind. Dies bedeutet für die Schutzgüter eine verbesserte Situation im Vergleich zur Planung des Sondergebietes (überregionaler Fachmarkt). Allerdings ist diese Aussage nur von theoretischer Natur, da auf der Fläche ein hoher Nutzungsdruck besteht und anderweitige, vor allem gewerbliche Nutzungen, vorstellbar sind, die ähnliche Umweltauswirkungen hervorrufen würden.

Die Darstellung von „Sonderbauflächen“ im Gegensatz zu möglichen „Gewerblichen Bauflächen“ lässt es zu, den jeweiligen Nutzungszweck klar zu definieren und somit der Ansiedlung einer nicht gewünschten Nutzung vorzubeugen und damit die negativen Umweltauswirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf Grund der umliegenden Straßenzüge (Bundesautobahnen A 7 und A 23, Holsteiner Chaussee) deutlich vorbelastet.

Die lufthygienische Situation ist ebenfalls in hohem Maße von diesen Verkehrsadern bestimmt. Mit der Planung eines überregionalen Fachmarktes ist damit zu rechnen, dass die dadurch verursachten zusätzlichen Gewerbelärmimmissionen einen Konflikt mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung verursachen. Zur weitestgehenden Minderung der gewerblichen Lärmimmissionen sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Die Luftschadstoffsituation wird sich durch die neu zu erwartenden Verkehre im Vergleich zur Vorbelastung nur marginal verschlechtern und ist somit als unerheblich zu bewerten.

Die derzeit vorhandenen Baumschulflächen wirken klimatisch ausgleichend; eine besondere klimatische Funktion erfüllt die Fläche allerdings nicht. Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung wird die Fläche zu einem klimatischen Belastungsraum mit ungünstigen Effekten auf das Lokalklima (z.B. verminderte Verdunstung, erhöhte Wärmeabstrahlung, verringerte Luftzirkulation). Zur Minderung der negativen kleinklimatischen Effekte sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor allem entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorzusehen.

6.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Topographisch ist das Plangebiet derzeit durch eine leichte Hanglage, von der A 23 abfallend in Richtung Norden zur Siedlung Deepenbrook, geprägt.

Das Plangebiet ist Teil des geplanten Wasserschutzgebietes Stellingen Nord (Schutzzone III). Die östliche Teilfläche liegt im Einzugsgebiet des nördlich verlaufenden Brooktorgrabens. Auf Grund der nur bedingt versickerungsfähigen Böden ist ein geeignetes Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Natürliche Böden oder naturnahe Böden sind auf Grund der Vornutzung nicht zu erwarten. Aktuell ist das Plangebiet zu ca. 20–30 % versiegelt. Dieser Anteil wird sich mit Umsetzung der Planung deutlich erhöhen und negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sowie auf den Wasserhaushalt hervorrufen. Die Fläche ist auf Grund der Vornutzung (Baumschule) als Altlastenverdachtsfläche (Gärtnerei – Herstellung und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln, Schädlingsbekämpfungsmitteln etc.) eingestuft. Eine Überprüfung hat lediglich ergeben, dass im nordwestlichen Teil lokale Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) durch ein Tanklager vorhanden sind. Diese

Verunreinigung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

6.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt und Landschaft

Die Vegetation ist noch vom derzeit vorhandenen Baumschulbetrieb geprägt und hat wenig Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine Ausnahme bilden die bestehenden erhaltenswerten Großbäume (z.B. 80–130 Jahre alte Eichen). Es wurde ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop ermittelt.

Durch die intensive Nutzung des Plangebietes sind große Teile als Lebensraum seltener Tierarten nur geringfügig geeignet, Ausnahmen bilden vor allem vorhandene Baumbestände, Stillgewässer und Gebäudestrukturen. Bisher wurden nur wenige geschützte Arten festgestellt. Mit der Planung kommt es vor allem zu einem Lebensraumverlust durch Überbauung und Versiegelung und zu betriebsbedingten Störungen z.B. durch Verkehr und Lichtimmissionen. Diese Beeinträchtigungen sind auf nachfolgender Planungsebene weitestgehend zu mindern bzw. auszugleichen.

Die Aufhebung des Landschaftsschutzes durch Änderung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen der Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen für den Planungsbereich erfolgte am 26. Oktober 2010 (HmbGVBl. S. 577). Im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm war mit der Darstellung des Milieus Kleingärten und auf Grund der Insellage im Autobahndreieck dieser Schutzzweck nicht mehr vorgesehen. Die Aufhebung ist für die Realisierung der Planung erforderlich.

Das Landschaftsbild wird nachhaltig verändert. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird mit der Planung negativ beeinträchtigt.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit hat das Plangebiet keine Erholungsfunktion für den Menschen. Mögliche Auswirkungen auf den Menschen wurden im Rahmen der o.g. Schutzgüter, insbesondere beim Schutzgut Luft zur Lärmthematik, mit bearbeitet.

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

Aus Sicht der Umweltbelange gibt es Alternativstandorte (Hörgensweg, Stelling Moor, Briefpostzentrum Altona, Parkplatz Braun), die auf Grund ihrer bestehenden Vorbelastung besser für den überregionalen Fachmarkt geeignet wären. Unter Einbeziehung weiterer wichtiger Standortfaktoren ist der Standort Holsteiner Chaussee jedoch der am besten geeignete (vgl. Ziffer 5).

Mit der Planung werden Lärmkonflikte zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgelöst. Darüber hinaus wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes deutlich erhöhen. Die Fläche wird sich zu einem klimatischen Belastungsraum

entwickeln. Mit der Planung sind auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das Landschaftsbild erfährt eine nachhaltige Veränderung und der in Teilen vorhandene Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht verloren.

Die Auswirkungen auf die lufthygienische Situation wird als unerheblich eingestuft. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. In Hinblick auf die Erholungsfunktion der Fläche für den Menschen werden sich keine Änderungen ergeben. Die negativen Auswirkungen auf

das Schutzgut Boden und auf das Kleinklima sowie die gewerblichen Lärmimmissionen sind durch entsprechende Vorkehrungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vermeiden bzw. zu mindern. Das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop erfährt eine Umsiedlung. Eine entsprechende Genehmigung wurde bereits erteilt.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.