

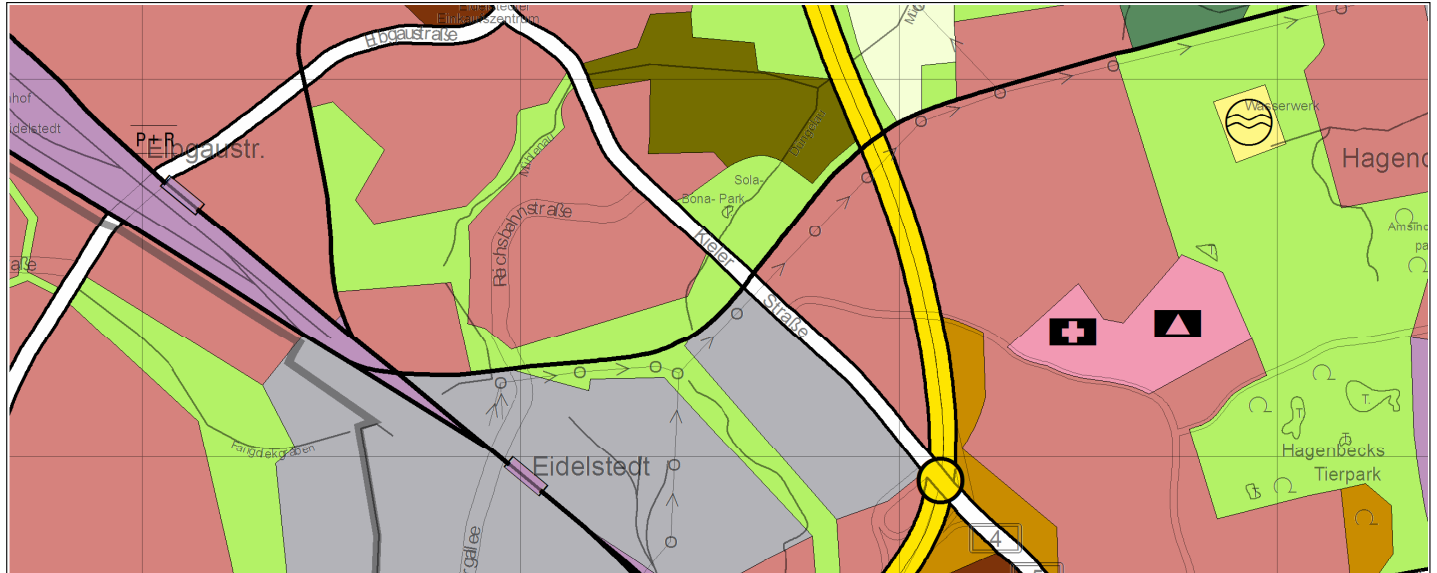


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

123. Flächennutzungsplanänderung (F4/08)
Gewerbliche Bauflächen nördlich der Güter-
umgehungsbahn in Eidelstedt

M 1 : 20 000

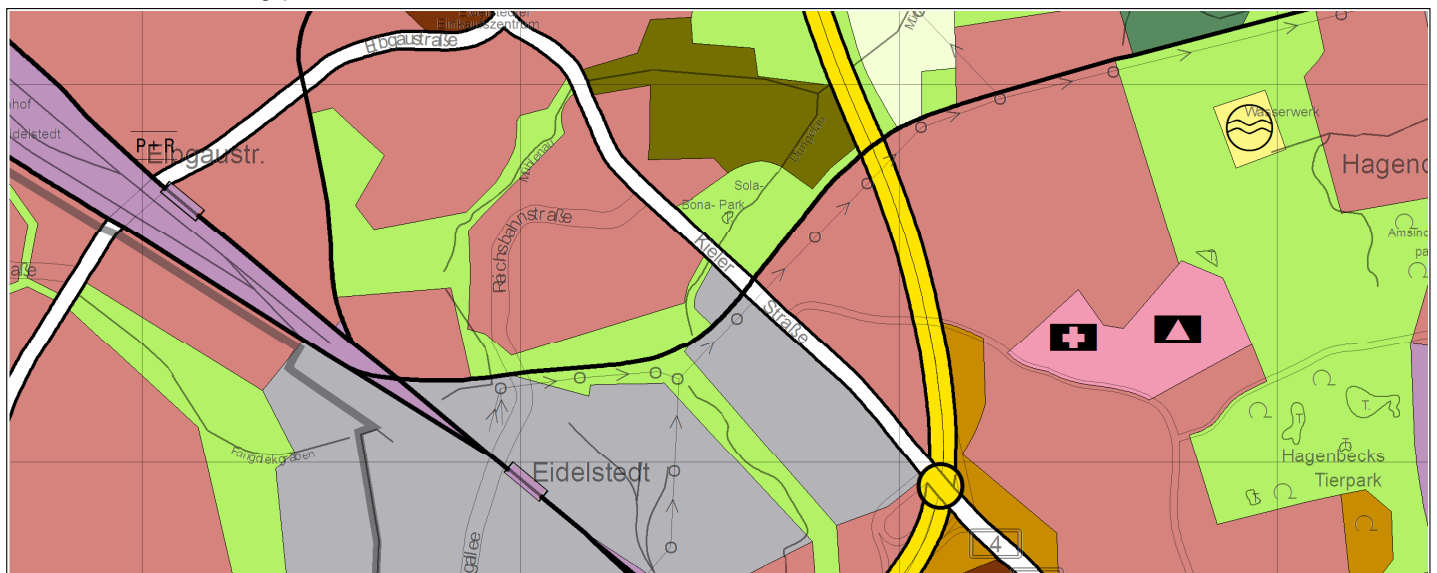
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertdreißigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 18. Mai 2012

(HmbGVBl. S. 198)

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 der Güterumgebungsbahn in Eidelstedt (F04/08 – Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 320) 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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

(Gewerbliche Bauflächen nördlich der Güterumgebungsbahn in Eidelstedt)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertdreißigsten 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F4/08 vom 8. September 2008 (Amtl. Anz. S. 1961) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 26. November 2007 und 12. Mai 2011 (Amtl. Anz. 2007 S. 2910, 2011 und S. 1269) parallel zum Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Eidelstedt „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar. Die Kieler Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben. Südöstlich des Änderungsbereichs verläuft eine Trasse der Güterumgebungsbahn.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich die Milieus „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ sowie die Milieübergreifenden Funktionen „2. Grüner Ring“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“, 10e „Sonstige Grünanlage“ und 3a „Übrige Fließgewässer“ sowie ein „Verbindungsbiotop von Bächen und Gräben“ dargestellt.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) 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

Anlass für die Änderung ist die planungsrechtliche Neuregelung von Einzelhandelsnutzungen und Sicherung vorhandener Gewerbeflächen. Daher wird bestandsgemäß eine Verkleinerung der bisher dargestellten Grünflächen zugunsten von Gewerbenutzungen notwendig. Im Gegenzug soll innerhalb des 2. Grünen Ringes der angrenzende Grünzug aufgewertet werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, die Darstellung von „Grünflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“ zu ändern und die Darstellung „Wohnbauflächen“ zugunsten von „Grünflächen“ graphisch anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zu dem Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70 geändert.

Der Bereich der Änderung umfasst ca. 1,3 ha.

5. Umweltbericht

Vorbemerkung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt westlich der Kieler Straße von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“. Entlang der Düngelau wird ein kleiner Bereich von „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ geändert.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Soweit bisher bekannt liegen keine Kenntnislücken vor.

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Änderung der Grünflächendarstellung in „Gewerbliche Baufläche“ ist eine Anpassung an die vorhandene Situation, denn in der Grünflächendarstellung ist eine vor Ort seit Jahrzehnten vorhandene intensive Gewerbenutzung enthalten. Die geringfügige Ausweitung der Grünfläche im Bereich nördlich der Düngelau geht zu Lasten der angrenzenden Wohnbaufläche und trägt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) bestünde eine Diskrepanz zwischen tatsächlicher Nutzung und vorbereitendem Planrecht im Bereich der neuen gewerblichen Baufläche und die Grünfläche, die an dieser Stelle sehr schmal ist, behielte ihre schwache Ausdehnung mit entsprechenden Folgen für die funktionelle Bedeutung als 2. Grüner Ring.

5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.2.1 Schutzgüter Luft und Klima

Heute befinden sich im Bereich der heutigen Grünfläche östlich der Düngelau gewerbliche Nutzungen, die ihrerseits unempfindlich gegenüber den Immissionen der Kieler Straße und Umgehungsbahn sind. Sie erzeugen selbst gewerbliche Emissionen, was auf Grund der angrenzenden unempfindlichen Darstellungen (Gewerbliche Bauflächen und Straße) unschädlich ist. Die heutige Wohnbaufläche entlang der Düngelau ist geprägt durch Geschosswohnungsbau. Die Immissionen der Güterumgehungsbahn, Kieler Straße sowie der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ebenso wie verkehrsspezifische Luftschadstoffe wirken auf diese zukünftige Grünfläche ein. Bezogen auf das Schutzgut Klima hat die Düngelau mit dem vorhandenen Grünzug einen das Lokalklima begünstigenden Einfluss, während die Flächen mit vorhandener gewerblicher Nutzung infolge der hohen Oberflächenversiegelung und den damit verbundenen negativen Effekten wie beispielsweise Aufheizung, Verschlechterung der Durchlüftung, Versickerung und Verdunstung insbesondere für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Mensch und Wasser nachteilig sind.

Die vorgesehene Planänderung führt zu keiner grundlegenden Veränderung gegenüber der heutigen vorhandenen Situation. Gegenüber der alten Grunddarstellung des Flächennutzungsplanes östlich der Düngelau bedeutet die Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche für die Schutzgüter Luft und Klima eine Zunahme der Immissionen und eine Verringerung der Flächenanteile für Durchlüftung und weitere positive Effekte für das Klima. Die Rücknahme der Wohnbaufläche hingegen ist gegenüber der alten Darstellung des Flächennutzungsplanes positiv zu bewerten.

Als Minderungsmaßnahme bei der Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche ist der Ausschluss jeglicher baulicher Nutzungen entlang der Düngelau zu werten.

Weitere Minderungsmaßnahmen insbesondere hinsichtlich der Immissionen sind auf den nachgeordneten Planungsebenen vorzusehen.

Durch das Plangebiet führt im Bereich der zukünftigen gewerblichen Bauflächen eine 110 kV Freileitung, die in das Beiblatt zum Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Weiterhin befindet sich am Rande des Plangebietes westlich der Düngelau eine Richtfunktrasse. Für beide sind auf der nachgeordneten Planungsebene Baubeschränkungen zu berücksichtigen.

5.2.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Im Plangebiet kommen gemäß der Fachkarte „schutzwürdige Böden Hamburg“ keine schutzwürdigen Böden vor. Zwischen Güterumgebungsbahn und Düngelau befindet sich eine ehemals als Schrottplatz genutzte Fläche. Im Bereich der zukünftigen gewerblichen Baufläche ist die Oberfläche zu ca. 70 % versiegelt. Weiterhin besteht für das Plangebiet die Absicht, ein Wasserschutzgebiet auszuweisen. Derzeit liegt allerdings eine erhebliche Grundwasserbelastung vor, so dass zunächst Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers greifen müssen. Die Düngelau ist das einzige, teilweise verrohrte Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Gewässerqualität der Düngelau ist kritisch (Gewässergütebericht 1999).

Die vorgesehene Öffnung und Aufweitung der Düngelau führt zu einer Verbesserung ihres Lebensraumes und des dortigen Umfeldes. Maßnahmen zur Renaturierung der Düngelau sind vorgesehen. Im Bereich der zukünftigen gewerblichen Baufläche werden die Flächen des ehemaligen Schrottplatzes nach § 5 Absatz 3 Nummer 3 BauGB im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen stehen der Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht entgegen. Zum Schutz des Grundwassers ist hier weiterhin ein hoher Versiegelungsgrad anzustreben und auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

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

Im Plangebiet beschränken sich die Bereiche mit nennenswerten Lebensräumen auf den Bahndamm und die Düngelau und deren Umfeld. Der Bahndamm ist beidseits mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Entlang der Düngelau – insbesondere im Bereich der Aufweitung – sind typische Biototypen für Ufer und vernässte Bereiche zu finden. Besonders schützenswerte Arten sind nicht bekannt. Diese Bereiche – zusammen mit den angrenzenden Kleingärten – haben eine Funktion für den Biotopverbund. Die Bedeutung ist auf Grund der Unterbrechungen durch Straßen und Verrohrungen nicht sehr hoch. Die Flächen mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben keine besondere Bedeutung als Lebensraum. Hier herrscht ein städtisches Bild vor.

Durch die Ausweitung des Verlaufes der Düngelau im Verlauf des 2. Grünen Ringes kann eine – wenn auch geringfügige – Verbesserung für den Lebens- und Erholungsraum in diesem Bereich erzielt werden. Auf den nachgeordneten Planungsebenen sind Maßnahmen vorzusehen, die dieses Anliegen unterstützen. Die Rücknahme der bisherigen Darstellung einer Grünfläche zugunsten einer gewerblichen Darstellung bedeutet keine Verschlechterung der Biotopausstattung und des Freiraumverbundes, da es sich um eine Anpassung an die bereits vorhandenen tatsächlichen Nutzungen handelt, die im Bereich zur Düngelau hin keine bauliche Nutzung vorsieht. Eine Verbesserung der Erholungsfunktion tritt mit der geplanten Unterquerung der Bahntrasse ein, die den Grünflächenverbund erst ermöglicht.

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

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder besonders zu beachtende Sachgüter. Für den Menschen ist der Bereich entlang der Düngelau für die Erholung und als grüne Wegeverbindung auf die Nordseite der Kieler Straße von Bedeutung. Insofern wird durch die Stärkung des grünen Bereiches in diesem hoch verdichteten Gebiet eine Verbesserung erreicht. Auf den Ebenen der Bebauungsplanung und Baugenehmigung sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die die Zunahme der Baumasse im Verlauf des 2. Grünen Ringes einschränken beziehungsweise kompensieren, um langfristig gesehen den Raum für Erholung, Durchlüftung, Begrünung zu erhalten und zu vergrößern, ohne dabei die Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen zu vernachlässigen.

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 Umweltberichts

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Ausdehnung der Grünflächen entlang der Düngelau zu Lasten von Wohnbauflächen sowie eine Rücknahme einer bisherigen Gründerstellung zu Gunsten der bestehenden und künftig im Bebauungsplan gesicherten gewerblichen Nutzung vor. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen nördlich der Güterumgehungsbahn umfasst im Westen die unmittelbar bzw. an der Düngelau gelegenen Teilflächen nicht. Im Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70 wird festgesetzt, dass diese Teilflächen von Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten sind. Vom Erscheinungsbild her erweitern diese Teilflächen den 2. Grünen Ring und werden demzufolge entsprechend im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Änderungen werden nicht dazu führen, dass sich das Bild vor Ort wesentlich ändert. Die Darstellung einer zukünftigen gewerblichen Baufläche ist vor dem Hintergrund der Boden- und Grundwasserbelastung positiv zu sehen, da hier eine Oberflächenversiegelung bspw. über eine Bebauung und Parkplätze zum Schutz des Grundwassers notwendig ist. Ein Verlust an Lebensraum und negative Auswirkungen auf weitere Schutzgüter ist nicht anzunehmen, da gewerbliche Nutzungen bereits ansässig sind. Kompensationsmaßnahmen sind auf den nachgeordneten Planungsebenen vorzusehen.

Die Ausweitung der Gründerstellung im Bereich des 2. Grünen Ringes ist in begrenztem Umfang eine Verbesserung hinsichtlich der bereits vorhandenen Lebensräume entlang der Düngelau trotz der Beaufschlagung mit Lärm von der Kieler Straße, der Güterumgehungsbahn und den ansässigen Betrieben insbesondere für Erholungssuchende und Tiere und Pflanzen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.