



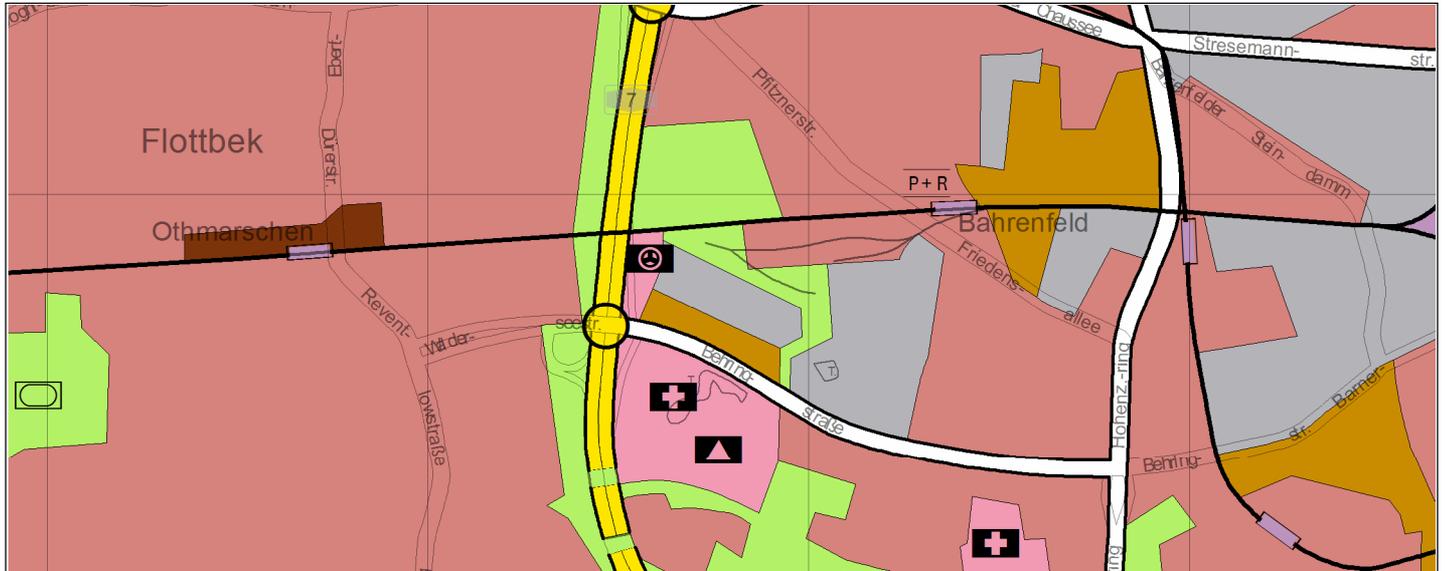
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

124. Flächennutzungsplanänderung (F1/11)

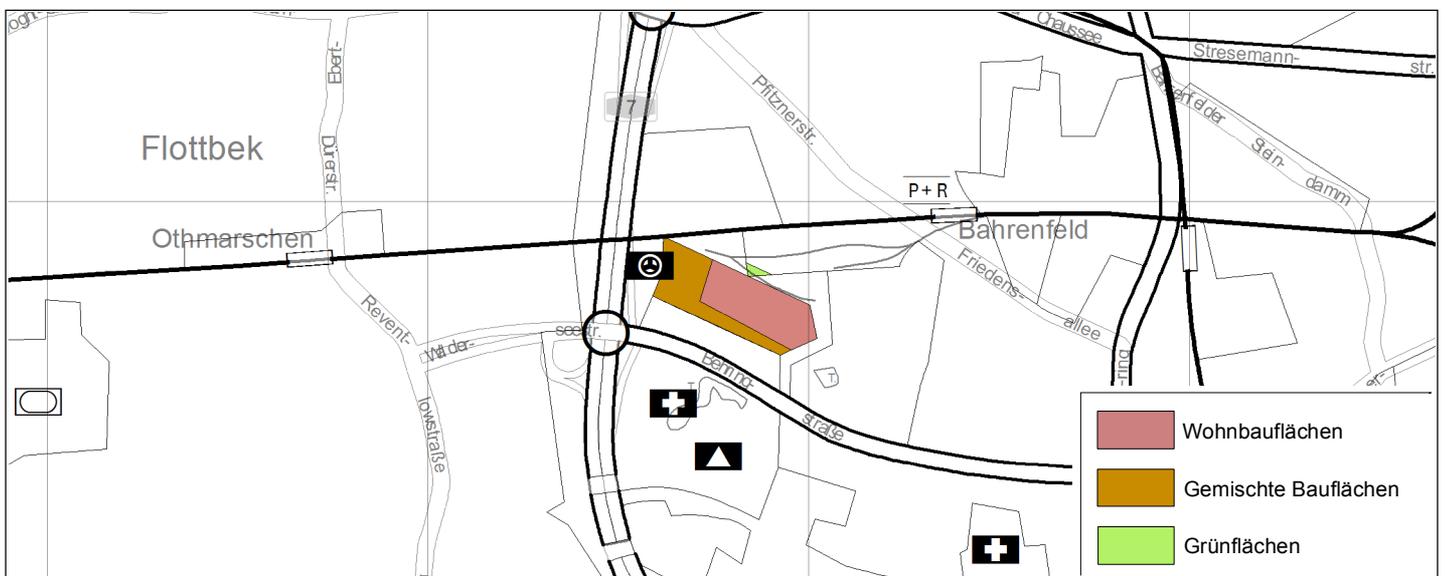
M 1 : 20 000

Wohnen nördlich der Behringstraße in Othmarschen

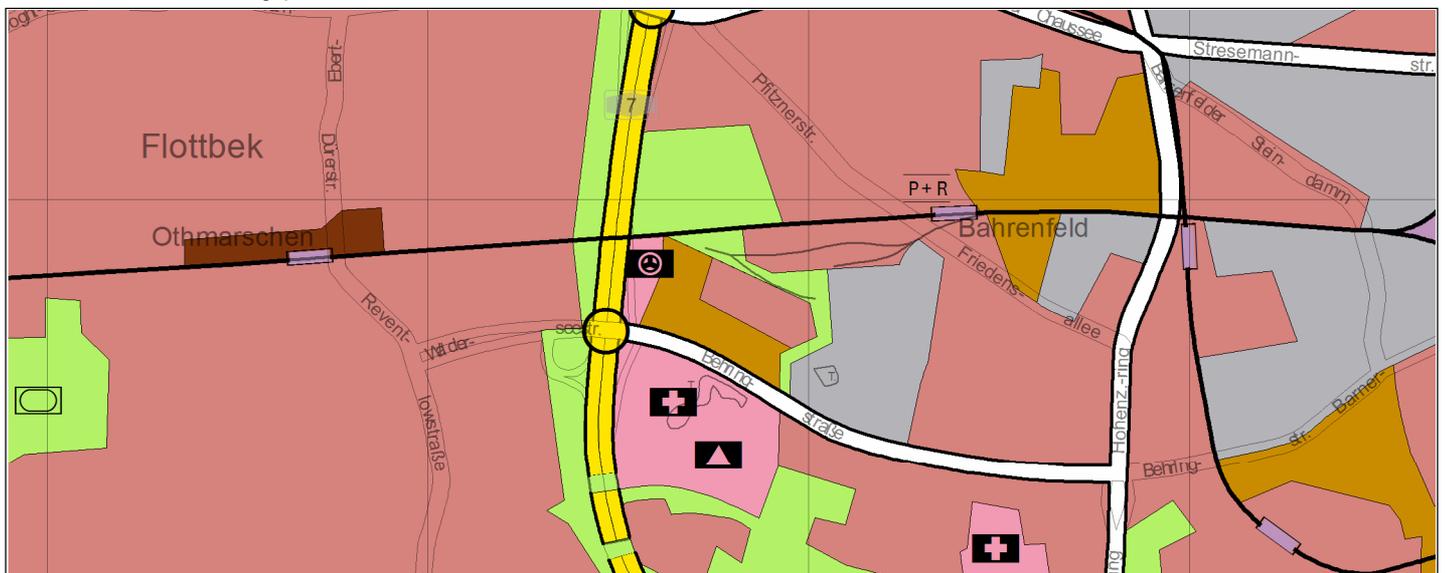
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertvierundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 19. Juni 2012

(HmbGVBl. S. 291)

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 Behringstraße in Othmarschen (F1/11 – Bezirk Altona, Ortsteil 219) 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

(Wohnen nördlich der Behringstraße in Othmarschen)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertvierundzwanzigsten 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 F1/11 vom 6. April 2011 (Amtl. Anz. S. 1121) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 40 sowie die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Januar 2011 und 29. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 99, 1650) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“, „Parkanlage“ und „Etagenwohnen“, sowie die milieübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Gründe Wegeverbindung“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt in diesem Bereich die Biotopentwicklungsräume 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“, 10a „Parkanlage“ und 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar.

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

Das ursprüngliche Ziel des Flächennutzungsplanes, die Fläche nördlich der Behringstraße für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen soll die Fläche für Wohnungsbau entwickelt und die im Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ entsprechend zugunsten einer Darstellung als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Im nordöstlichen Bereich werden zusätzlich „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ geändert und einem kleinen Bereich auch umgekehrt, wodurch eine Anpassung an den bestehenden Grünzug vorgenommen werden sollen.

Der Umfang der Flächennutzungsplanänderung beträgt etwa 6,6 ha.

5. Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von der Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“. Nordöstlich angrenzend befinden sich „Grünflächen“ und eine kleine „Wohnbaufläche“, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wegen zeichnerischer Ungenauigkeiten bestandsgemäß korrigiert werden sollen. Das Plangebiet ist etwa 6,6 ha groß.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht eine Umnutzung und Weiterentwicklung ehemals bereits bebauter Flächen. Die Planung trägt damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, was aus Umweltsicht grundsätzlich positiv zu beurteilen ist.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf. Die zur Erstellung dieses Umweltberichts erforderlichen Kenntnisse sind vorhanden. Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich und die Umgebung und wurde je nach Notwendigkeit zur Ermittlung der jeweiligen Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter abgegrenzt.

5.2 Alternativen

Grundsätzlich sind andere Standorte für eine Wohnnutzung verfügbar, jedoch besteht an dieser Stelle die Möglichkeit, baulich bereits genutzte Flächen umzunutzen. Somit wird ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt. Sinnvolle Standortalternativen sind daher nicht vorhanden.

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung (Nullvariante) würde keine neue Wohnbebauung entstehen, die Fläche würde als gewerbliche Baufläche erhalten bleiben. 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

Luftbelastung: Durch die Realisierung der Planung würde sich gegenüber der Bestandssituation eine Zunahme des Straßenverkehrs und damit auch eine Zunahme der dadurch verursachten Luftschadstoffbelastung ergeben, die jedoch auf Grund der vorhandenen Vorbelastung als nicht erheblich eingestuft wird.

Lärm: Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Der Verkehrslärm wirkt sowohl von der südlich des Plangebiets verlaufenden Behringstraße, der Jürgen-Töpfer-Straße (ehemals Johann-Mohr-Straße) als auch von der westlich verlaufenden BAB A7 auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus geht von der nördlich des Plangebiets verlaufenden S-Bahntrasse Schienenverkehrslärm aus. Von den östlich und südlich des Plangebiets befindlichen gewerblichen Nutzungen gehen Gewerbelärmemissionen aus. Durch die Planung wird es verglichen mit der Vorbelastung nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrslärms kommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Konflikt zwischen der vorgesehenen Wohnnutzung und der beschriebenen Lärmbelastung (z.B. durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper, die Anordnung der Wohn- und Schlafräume, Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen) zu lösen.

Klima: Das Plangebiet weist ein innerstädtisch geprägtes Klima mit einer geringen Wärmeabstrahlung auf Grund der

nur gering versiegelten Flächen auf, die sich als offene Gras- und Ruderalflächen auf einem ehemaligen Industriestandort gebildet haben. Die Durchlüftung des Plangebietes ist auf Grund der sehr geringen Überbauung vergleichsweise günstig.

Eine Bebauung wird auf Grund der zunehmenden Versiegelung des Bodens 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 Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen soweit wie möglich zu reduzieren.

Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planung ergeben sich sogar Verbesserungen für beide Schutzgüter. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist insofern in seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima vertretbar.

5.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Boden: Die Plangebietsfläche ist überwiegend unversiegelt. Es sind großflächige Auffüllungen vorhanden, die überwiegend aus Sanden bestehen, die aber auch anthropogene Beimengungen wie beispielsweise Beton- und Ziegelreste sowie Glas-, Holz- und Kohlereste enthalten. Die gewachsenen Böden unterhalb der Auffüllungen bestehen aus Torf oder Geschiebelehm und -mergel. Im Anschluss folgen pleistozäne wasserführende Mittelsande.

Das Gelände wurde in der Vergangenheit langjährig industriell durch die ehemalige „Margarine Union“ genutzt. Bei der Produktion ist sogenannte Bleicherde angefallen, die in Becken und Gräben aufgefangen wurde. Vor mehr als 10 Jahren wurden die vorhandenen Fabrikgebäude abgebrochen. Gründungsreste und Altleitungen sind dabei zum Teil im Untergrund belassen worden. Die relevanten Belastungsherde im Untergrund wurden vollständig saniert.

Eine Grundwassergefährdung liegt nicht vor. Die Analysewerte des oberflächlichen Materials weisen punktuell PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetall-Gehalte deutlich oberhalb der für sensible Nutzungen relevanten Prüfwerte auf, wie z.B. für Kinderspiel, die den Abtrag und Austausch bzw. den Auftrag von Boden für die Ansiedlung von Wohnnutzung zur Folge hätten.

Auf Grund der vorhandenen, mehrere Meter mächtigen Torfeinschlüsse im Untergrund des Untersuchungsgebietes ist die Bildung von Gasen (Methan und Kohlendioxid) möglich. Sie können in oberflächennahe Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und in bauliche Anlagen eindringen. Sollten Gase auftreten, dann sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Durch die geplante Bebauung der Plangebietsfläche wird es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Dadurch werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt und die Aufnahmefähigkeit für Niederschläge verschlechtert.

Die Böden haben wegen der großflächigen Auffüllungen keine Bedeutung als Archiv der Naturgeschichte.

Bei Realisierung der Planung ist eine Zunahme der Bodenversiegelung zu erwarten, deren negative Auswirkungen aber durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung (z.B. durch Dachbegrünung) vermindert werden können.

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich die Versickerungsleistung verringern und der Oberflächenabfluss erhöhen. Im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung können Maßnahmen festgesetzt werden, die dazu beitragen, die Ableitung des Niederschlagswassers zu verzögern. Für das Schutzgut Wasser sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Pflanzen: Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch offene Gras- und Ruderalflächen, die aus einer Gewerbebrache (abgeräumter Fabrikstandort) hervorgegangen sind. Im westlichen Plangebiet befindet sich parallel zur Baurstraße ein Knickrest mit dichter Baum- und Strauchschicht, der nach § 30 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit 14 Absatz 2 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützt ist. Im Westen des Plangebiets befinden sich auf beiden Seiten der Baurstraße einige Großbäume. Neben dem vorhandenen Parkhaus im Westen und am Rande des Plangebietes im Osten befinden sich einige kleinere Gehölze.

Durch die Planung wird die Fläche den Charakter des offenen Grünlandes einbüßen. Möglicherweise gehen auch einige Straßebäume und kleinere Bäume am Rande des Plangebiets verloren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den vorhandenen Grünbestand sichern bzw. bei Wegfall für Ausgleich durch Neupflanzungen sorgen. Der gesetzlich geschützte Knickrest ist möglichst zu erhalten.

Tiere: Für das Plangebiet ist das Brutvorkommen von 13 Kiebitzpaaren (2010) bekannt. Eine Potenzialanalyse ergab das Vorkommen von insgesamt sieben Brutvogelarten. Drei davon (Kiebitz, Sandregenpfeifer, Austernfischer) wurden tatsächlich nachgewiesen. Die übrigen vier Arten haben potenzielle Brutplätze im Plangebiet: Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle und Hausrotschwanz. Alle in Deutschland vorkommenden Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Der Kiebitz und Sandregenpfeifer sind nach BArtSchVO streng geschützte Arten. Ferner wurde ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmer festgestellt. Der Nachtkerzenschwärmer ist eine streng geschützte, im Anhang IV der FHH-Richtlinie verzeichnete und in Hamburg als ausgestorben oder verschollen eingestufte Art (RL HH 0).

Durch die Bebauung verlieren Kiebitz, Sandregenpfeifer und Nachtkerzenschwärmer ihre Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Um das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren B-Plan Othmarschen 40), durch die zeitlich vorgezogene Sicherung und Durchführung von Maßnahmen für die Vogelarten auf verschiedenen Flächen in der Rissen-Sülldorfer Feldmark mit einer angemessenen Fläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang entsprechend § 44 Absatz 5 BNatSchG für die beiden betroffenen Vogelarten erhalten bleibt. Desgleichen ist für die Erhaltung der Population des Nachtkerzenschwärmer die Herrichtung von geeigneten Trockenbiotopen auf einer Fläche von ca. 1,0 ha im Waldpark Marienhöhe in den Stadtteilen Rissen und Sülldorf sicherzustellen. Die Zerstörung der Lebensräume von zwei streng geschützten Vogelarten der Roten Liste, sowie des streng geschützten Nachtkerzenschwärmer (Anhang IV der FHH-Richtlinie verzeichnete und in Hamburg als ausgestorben oder verschollen eingestufte Art) stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dar

Die weiteren vier potentiell betroffenen Vogelarten und der nachgewiesene Austernfischer gelten nach nationalem und europäischem Recht als besonders geschützt. Sie verlieren durch die Bebauung Teile ihres Lebensraumes. Dieser

Verlust kann jedoch durch Ausweichen auf das Umfeld und durch Durchgrünungsmaßnahmen im Rahmen der Neubebauung ausgeglichen werden.

Landschaft: Das Landschaftsbild wird durch eingezäunte großflächige Gras- und Ruderalflächen geprägt, an deren südwestlichem Rand ein Parkhaus emporragt. Ein in Nord-Süd-Richtung über das Gelände verlaufender mit Schotter befestigter Weg dient der fußläufigen Anbindung der nördlich gelegenen Wohnanlage und des öffentlichen Spielplatzes. Das Schutzgut Landschaft wird insgesamt als inhomogen und stark beeinträchtigt eingestuft.

Auf das Stadtbild haben die provisorisch errichteten Baulichkeiten eines Ballonfahrtunternehmens im Osten sowie das Parkhaus im Westen des Plangebiets nachteilige Auswirkungen. Darüber hinaus wird auch die im Plangebiet befindliche Brachfläche mit ihrer hohen massiven Einzäunung als störend für das Ortsbild wahrgenommen. Gleiches gilt für die südlich des Plangebiets befindlichen Brachen entlang der Behringstraße.

Das Landschafts- und Stadtbild wird sich durch die Planung deutlich verändern, da eine Wiederbebauung langjähriger und großflächiger Brachflächen erfolgen wird. Durch die geplante Wohnbebauung mit qualitativem Freiraumkonzept erfährt das Plangebiet gegenüber der bisher vorgesehenen Gewerbenutzung eine Aufwertung.

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

Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten.

Mensch: Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen wurden bereits in Ziffer 5.3.1 beschrieben. Im Rahmen der Planung sollen hochwertige Freiräume geschaffen werden. Dies führt zur Verbesserung der Erholungsfunktion des Gebietes.

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 darüber hinaus, im Rahmen des B-Planverfahrens, für die Wirksamkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangebiet ansässigen Kiebitzbrutpaare, das Sandregenpfeiferbrutpaar und den Nachtkerzenschwärmer vorzusehen.

5.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung sieht eine Revitalisierung der Gewerbebrache überwiegend durch eine Wohnnutzung vor.

Durch die Planänderung kommt es zu einer intensiveren Versiegelung von Böden mit geringen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Schutzgüter Klima und Luft. Stadt- und Landschaftsbild werden durch die geplante Wohnbebauung mit qualitativem Freiraumkonzept gegenüber der möglichen Gewerbenutzung nach bisherigem Planrecht aufgewertet. Es sind negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten. Insbesondere artenschutzrechtliche Konflikte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung müssen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. Kultur- und Sachgüter hingegen werden nicht betroffen.

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

Die Änderung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ zugunsten einer Darstellung als „Wohnbaufläche“ und „Gemischten Baufläche“ wird auf Grund der Einbindung in bereits bebaute

Flächen und der positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter aus Umweltsicht insgesamt positiv bewertet.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind darüber hinaus für die Wirksamkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für die im Plangebiet ansässigen Kiebitzbrutpaare, das Sandregenpfeiferbrutpaar und die Nachtkerzenschwärmer vorzusehen.