

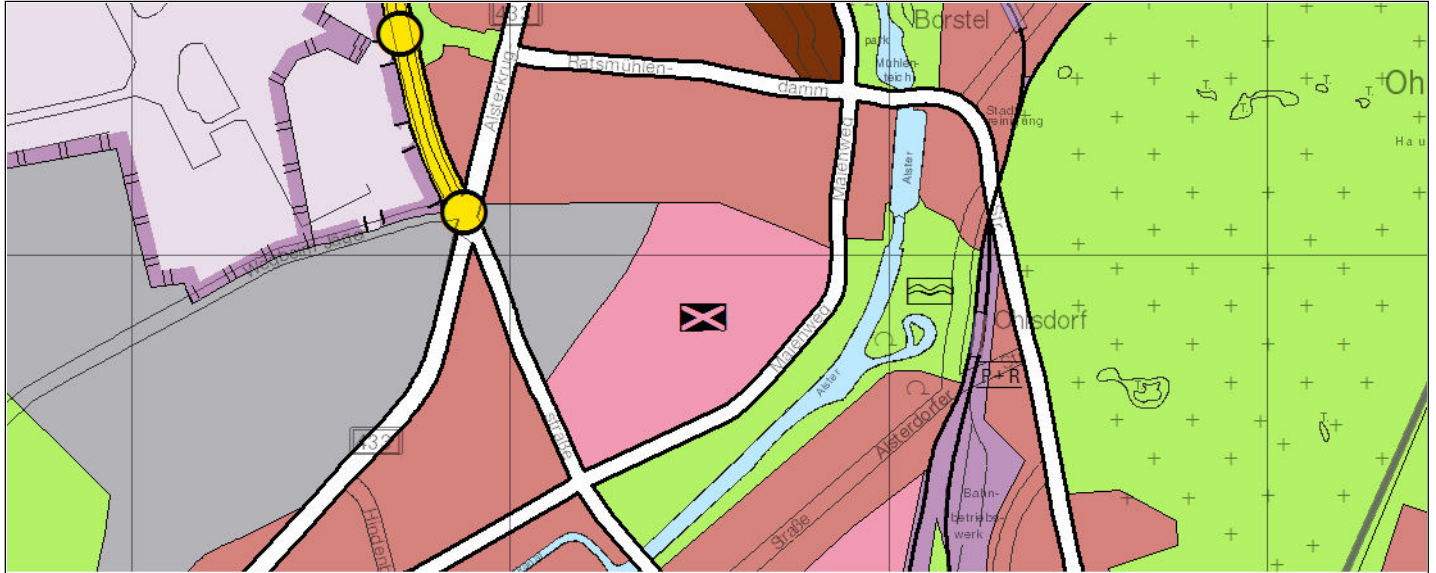


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

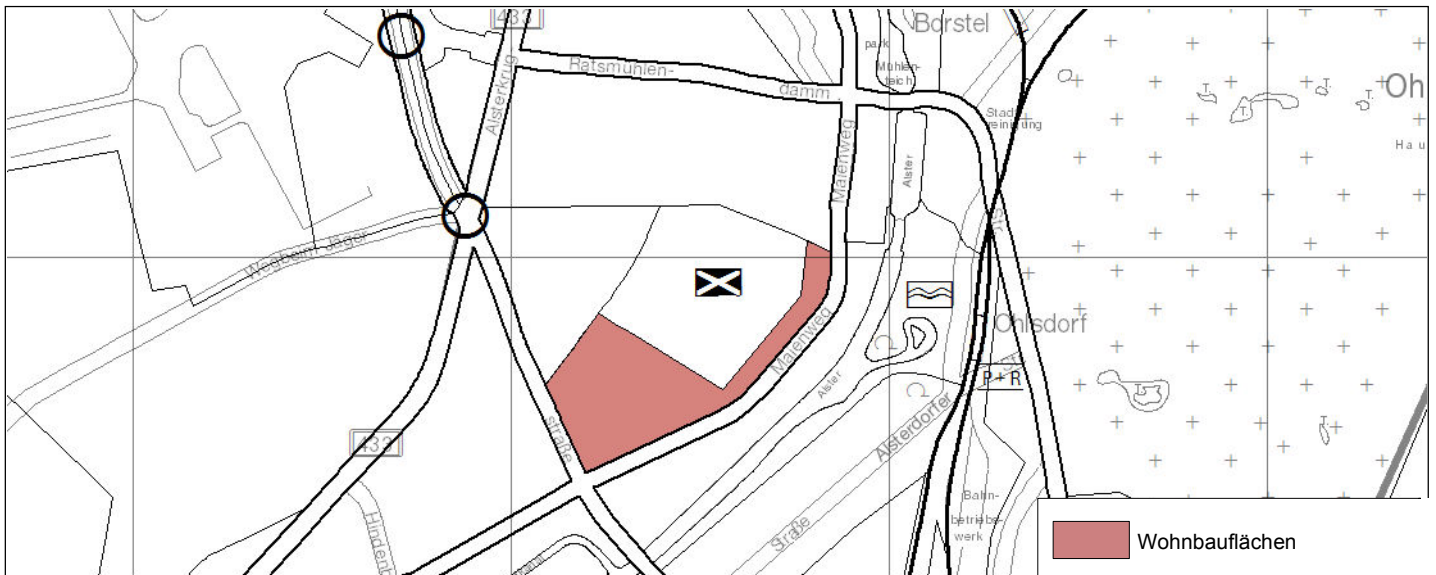
126. Flächennutzungsplanänderung (F5/10)
Wohnen am Maienweg in Ohlsdorf

M 1 : 20 000

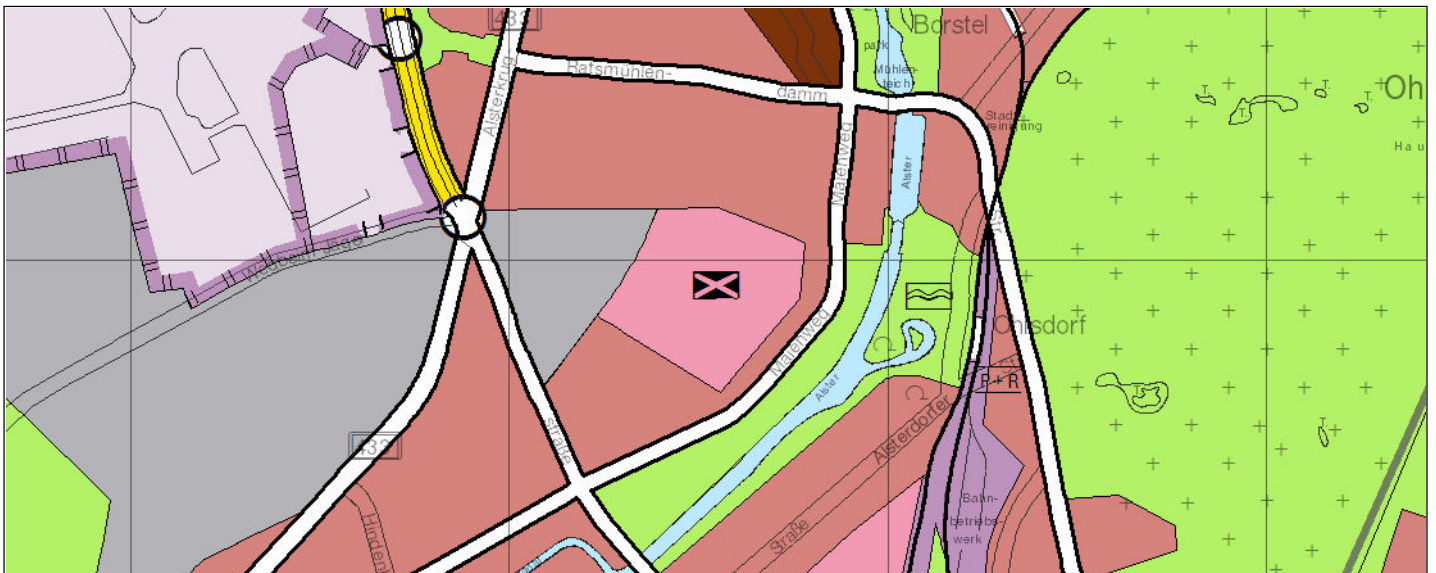
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertsechszwanzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 29. Januar 2013

(HmbGVBl. S. 25)

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 südwestlich der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel (JVA) zwischen Suhrenkamp, Sengelmannstraße und Maienweg sowie östlich der JVA entlang des Maienwegs im Stadtteil Ohlsdorf (F5/10 – Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) 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 zu 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 Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (Wohnen am Maienweg in Ohlsdorf)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertsechszwanzigsten 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 F5/10 vom 16. Juli 2010 (Amtl. Anz. S. 1281) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Ohlsdorf 26 nach den Bekanntmachungen vom 27. April 2006 und 17. Januar 2012 (Amtl. Anz. 2006 S. 826 und 2012 S. 108) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich „Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Justizvollzugsanstalt“ dar. Am westlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches sind die Sengelmannstraße und der Maienweg als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den zu ändernden Bereich das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ und nördlich Maienweg als Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar und wird

angrenzend durch die Landschaftsachse entlang der Alster berührt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Bereich den Biotopentwicklungsraum 13b „Gemeinbedarfsflächen“ dar.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung auf bislang vorgesehenen aber jetzt nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen der Behörde für Justiz und Gleichstellung geschaffen werden. Die Nähe zum Alsterlauf und seinen Grünflächen begründet eine Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnnutzung. Die Darstellung „Wohnbauflächen“ steht einer Bürobebauung (Ausweisung Kerngebiet) entlang der lärmbelasteten Sengelmannstraße nicht entgegen, da die Kerngebietenutzung nur einen kleinen Teil der Fläche (ca. 1 ha) in Anspruch nehmen wird.

Dementsprechend wird eine Nutzungsänderung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“ vorgenommen.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 15 ha.

5. Standortalternativen

Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche der Justizvollzugsanstalt vorgesehen. Die Absicht, die Justizvollzugsanstalt auf dieser Fläche zu erweitern, wird nicht weiter verfolgt. Dadurch steht das Plangebiet nun als Standort für die Entwicklung von familienfreundlichem Wohnen zur Verfügung. Durch die Planung soll eine – nicht entsprechend ihrer Lage genutzt – Fläche dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden; insoweit ist sie standortgebunden. Auf Grund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum sind alle verfügbaren und sinnvollen Standorte für eine Wohnnutzung bereitzustellen, jedoch besteht an dieser Stelle die Möglichkeit, eine vorher für längere Zeit untergenutzte Fläche im Rahmen der Innenentwicklung verfügbar zu machen. Somit wird ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und die vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Sinnvolle Standortalternativen sind daher nicht vorhanden. Die zwischen der Justizvollzugsanstalt und dem Maienweg gelegene Teilfläche wird bestandsgemäß ausgewiesen.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Insofern ist die Fläche bereits heute baulich nutzbar. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von der Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“. Das Gebiet der Änderung ist etwa 15 ha groß.

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

6.2 Alternativen

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung (Nullvariante) würde keine neue Wohnbebauung entstehen, der Gebäudebestand und der vorhandene Grün- und Baumbestand bliebe erhalten. In Bezug auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser würden sich keine Änderungen einstellen. Allerdings müssten andere Flächen in Anspruch genommen werden, um dem Mangel an Wohnraum zu begegnen.

6.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Luft:

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet. Daher ist die Luftschadstoffsituation generell als günstig zu bezeichnen. Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im innerstädtischen Bereich von Abgasbelastungen durch den Straßenverkehr betroffen. Eine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Luftschadstoffuntersuchung ergab, dass die relevanten Grenzwerte sowohl in der Ist-Variante als auch in der Null- und Planvariante des Bezugsjahres 2025 unterschritten werden.

Lärm:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet, der von dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen Sengelmanstraße, Suhrenkamp und Maienweg ausgeht. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung kann z.B. durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume sichergestellt werden, dass auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

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. Auch eine Erweiterung der JVA – wie ursprünglich vorgesehen – wäre mit zusätzlichem Verkehr verbunden gewesen.

Eine kleine Teilfläche entlang des Suhrenkamps liegt innerhalb des Fluglärmbereichs 2 entsprechend der Senatsdrucksache Nr. 96/1261 vom 23. September 1996.

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 derzeit wegen der relativ geringen Überbauung vergleichsweise günstig.

Eine verdichtete 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.

6.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Westen des Gebietes befindet sich ein Grundwasserschaden, der seit 2009 saniert wird. Der Grundwasserschaden steht einer Bebauung nicht entgegen.

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 neben dem erwähnten Grundwasserschaden auch keine weiteren Altlastverdachtsflächen. In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich allerdings Kampfmittelverdachtsflächen, die bei einer Neubebauung sondiert werden müssen.

Die vorgesehene Planung wird durch die Überbauung und Versiegelung zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen, wobei vorgesehen ist, dass das anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht wird. Auf Grund der Zunahme der versiegelten Fläche wird sich die Grundwasserneubildungsrate entsprechend vermindern.

Durch die zukünftige Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Bodens in seinen Bodenfunktionen zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen wird es auch zu einem Verlust von offenen Bodenflächen kommen.

Für den Verlust von Bodenflächen müssen auf der Ebene der Bebauungsplanung Minderungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es keinen Verlust von unversiegelten Flächen, da die Gemeinbedarfsfläche JVA hätte intensiv baulich genutzt werden können.

6.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Das Plangebiet weist einen teilweise als wertvoll einzustufenden Baumbestand unterschiedlicher Altersstufen aus. Auch niedrige Gebüschstrukturen sind vorhanden. Der Planänderungsbereich stellt daher einen potenziellen Lebensraum für besonders bzw. streng geschützte Tierarten dar.

Durchgeführte Untersuchungen bestätigen das Vorhandensein von entsprechend § 7 Absatz 2 Nr. 13 und § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Im Plangebiet sind – bezogen auf die streng geschützten Arten – ausschließlich Vorkommen von Vertretern der Artengruppe Fledermäuse vorhanden. Untersuchungen ergaben den Nachweis von drei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus). Weitere Vorkommen von in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt geführte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Des Weiteren sind Arten der europäischen Vogelarten zu verzeichnen. Dabei handelt es sich um im Stadtgebiet verbreitete Arten (wie zum Beispiel Meisen und Buntspecht).

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Für den Artenschutz sind die Überbauung von Gartenflächen und Brachen insbesondere als Habitat von Vogelarten, der Abriss von Gebäuden insbesondere als Habitat gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten und die Rodung von Gehölzen (Großbäume) insbesondere als Habitat von Vogel- und Fledermausarten bedeutsam. Die nachgewiesenen Brutvögel des Gebietes sind verbreitet und wenig anspruchsvoll. Von den drei im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten ist die Gefahr der Tötung oder Verletzung (§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Realisierung der Planung lediglich für die Zwergfledermaus in Form der Zerstörung möglicher einzelner Tagesverstecke an Bäumen oder Gebäuden gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion dieser i.d.R. spontan aufgesuchten und häufig gewechselten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Absatz 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes weiterhin erfüllt werden kann.

Durch die Planänderung soll die südwestlich der Justizvollzugsanstalt gelegene und bisher als deren Erweiterungsfläche vorgehaltene Fläche für eine Wohnbebauung verfügbar gemacht werden. Dadurch wird das im Bestand überwiegend als Gartenland genutzte Gebiet in seiner Struktur verändert werden. Es ist davon auszugehen, dass es zu einem Verlust von Vegetationsfläche kommen wird. Dadurch werden die dort vorkommenden Tiere zumindest einen Teil ihres Lebensraumes verlieren.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Das Landschafts- beziehungsweise Stadtbild wird durch eine Wohnbebauung in einem Teil des Plangebiets verändert.

Durch die Planänderung kommt es zu keinem Verlust von Grünflächen im Flächennutzungsplan.

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

Im Plangebiet befinden sich archäologische Vorbehaltsflächen. Mehrere Wohngebäude am Suhrenkamp und an der Nesselstraße sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz enthalten. Weitere an der Nesselstraße und am Maienweg gelegene Gebäude werden als erhaltenswert eingestuft. Die zum Schutz der Vorbehaltsflächen und für den Erhalt der erwähnten Gebäude erforderlichen Festsetzungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Andere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im Bestand im Plangebiet und Umgebung vorhandenen Grünflächen sind nur eingeschränkt nutzbar. Im Rahmen einer Neuplanung soll auf Quartiersebene eine öffentlich nutzbare Grünfläche als zentraler Bewegungs- und Begegnungsraum für die im Plangebiet wohnenden Menschen geschaffen werden.

Auf der zwischen Justizvollzugsanstalt und Maienweg liegenden Fläche wird sich die Situation für das Schutzgut Mensch nicht verändern. Weitere Auswirkungen der Planung auf den Menschen wurden bereits in 5.3.1 beschrieben.

6.4 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.

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planänderung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen hat keine Auswirkung auf die Grünflächenbilanz des Flächennutzungsplans. Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird es allerdings zu einem teilweisen Verlust der im Bestand vorhandenen Freiflächen kommen. Durch die Bebauung kommt es zu einer entsprechenden Versiegelung von Böden, was wiederum Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat. Ebenfalls sind geringfügige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Im Plangebiet sind Kultur- und Sachgüter vorhanden, die auch weiterhin geschützt werden müssen. Das Landschafts-/Stadtbild wird verändert. Durch den Verlust von Bäumen und Grünflächen sind entsprechende negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in die Schutzgüter zu mindern beziehungsweise auszugleichen. Der vorhandene Grün- und Baumbestand soll möglichst weitgehend durch die städtebauliche Planung berücksichtigt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Gemeinbedarfs-“ zu „Wohnbauflächen“ ist erforderlich, damit auf dieser Fläche eine Wohnbebauung realisiert werden kann. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich nicht ergeben.

7. Abwägung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigten Nutzungen in vergleichbarer Qualität und Anbindung nur im vorgesehenen Bereich ermöglicht werden können. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet ist die Standortwahl auch aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll und nachvollziehbar. Auf Grund der beschriebenen, relativ geringen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vertretbar. Die Auswirkungen beziehen sich auf einen Zustand, der sich entwickeln konnte, weil die Fläche jahrelang kaum genutzt wurde. Würde die Fläche – ihrer Bestimmung gemäß – für die Justizvollzugsanstalt verwendet, hätte dies voraussichtlich mehr negative Auswirkungen auf die Umwelt.

Die mit der Neuplanung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden. Der tatsächliche Verlust von Vegetationsflächen wird durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen auf der Ebene der Bauleitplanung kompensiert.