



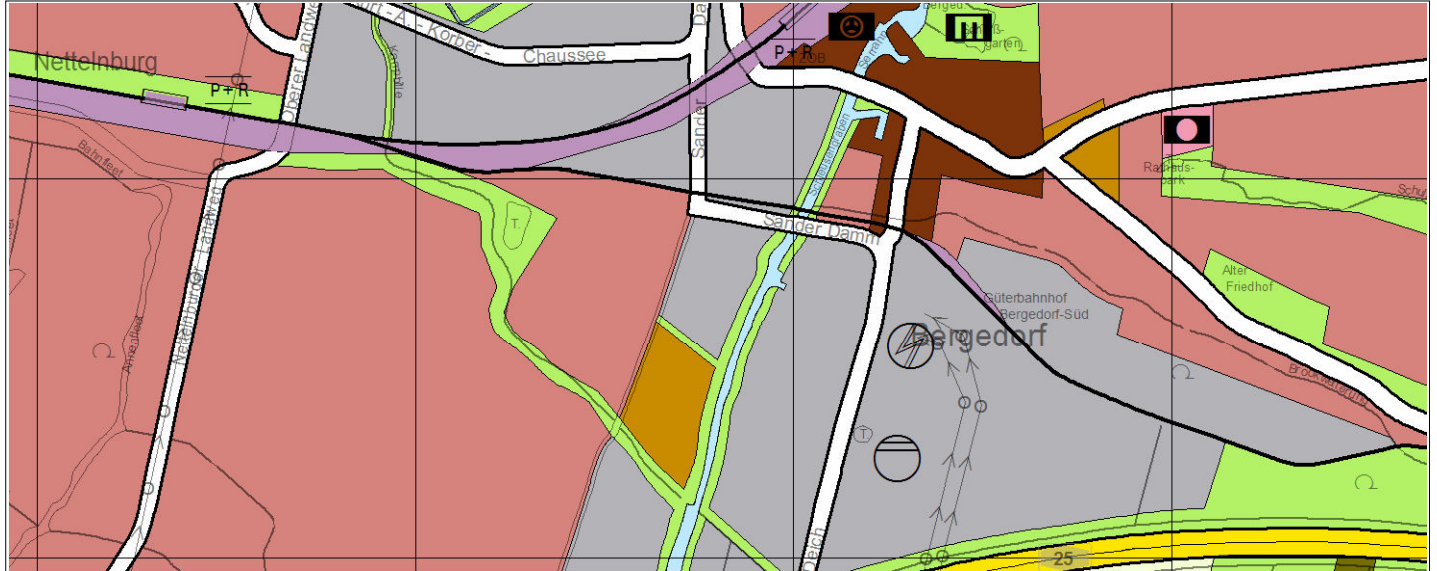
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

127. Flächennutzungsplanänderung (F 4/11)

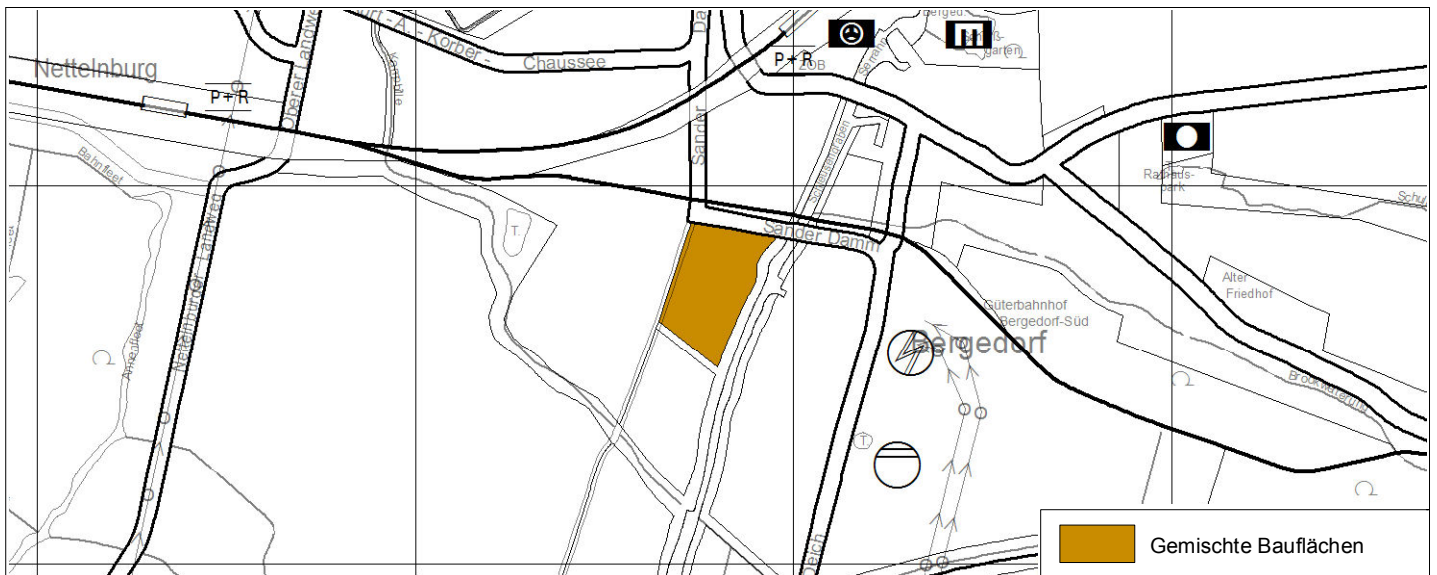
M 1 : 20 000

Gemischte Bauflächen am
Schleusengraben-Grünzug in Bergedorf

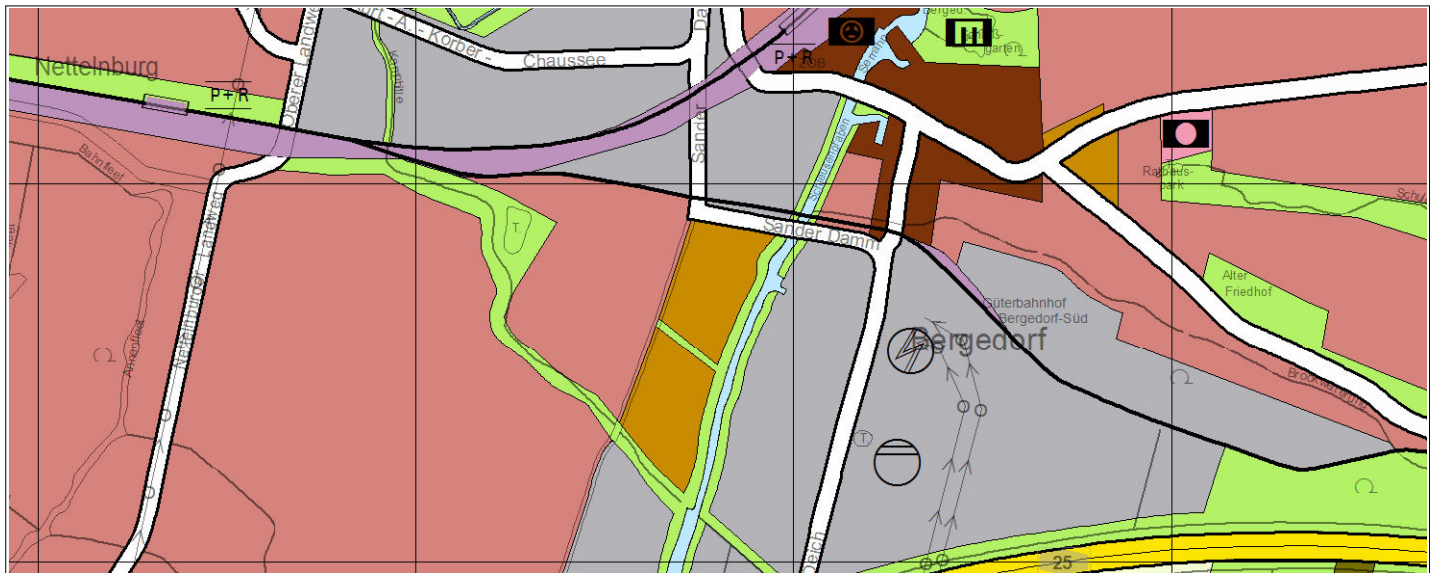
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertsiebenundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 29. Januar 2013

(HmbGVBl. S. 26)

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 südlich der Straße Sander Damm, zwischen dem Weidenbaumweg im Westen und dem Schleusengraben im Osten, im Stadtteil Bergedorf (F 4/11 – Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) 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 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

(Gemischte Bauflächen am Schleusengraben-Grünzug in Bergedorf)

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

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

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F4/11 vom 15. September 2011 (Amtl. Anz. S. 2077) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung zusammen mit dem Bebauungsplan Bergedorf 110 haben nach den Bekanntmachungen vom 8. April 2011 und 15. September 2011 (Amtl. Anz. S. 1067 und 2077) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Bergedorf „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Sander Damm ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

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 das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie die Milieübergreifenden Funktionen „Grüne Wegeverbindung“, „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Entlang des

Schleusengrabens verläuft die „Landschaftsachse Schleusengraben“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ 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 in diesem Bereich anzupassen.

4. Anlass und Ziele der Planung

Der Änderungsbereich umfasst Flächen im Stadtteil Bergedorf zwischen dem Schleusengraben im Osten und dem Weidenbaumweg im Westen. Die südliche Grenze liegt auf der Höhe der Einmündung des Wiesnerringes in den Weidenbaumweg. Die nördliche Begrenzung schließt die Flächen bis zum Sander Damm mit ein. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche und landschaftsplanerische Aufwertung der Fläche geschaffen werden.

Anlass der Planung ist das Stadtentwicklungsprojekt „Lebensader Schleusengraben“ (vgl. Senatsdrucksache Nr. 2007/00006), ein Projekt mit hoher Bedeutung für den Bezirk Bergedorf und die Gesamtstadt Hamburg. Es verfolgt in erster Linie das Ziel einer Aktivierung und Neunutzung der Flächen beiderseits des Schleusengrabens. Daneben soll der

Bereich für die Bergedorfer und Hamburger Bevölkerung wieder erlebbar und nutzbar gemacht werden.

Der Schleusengraben und seine angrenzenden Flächen befinden sich in attraktiver Lage südlich des Bezirkszentrums Bergedorf. Traditionell handelt es sich bei den Flächen um einen Gewerbe- und Industriestandort, der in der Vergangenheit für das wirtschaftliche Leben des Bezirks und der Gesamtstadt von großer Bedeutung war. In den letzten Jahrzehnten hat die wirtschaftliche Bedeutung abgenommen, so dass heute insbesondere in nördlichen Teilbereichen Brachflächen und untergenutzte Flächen dominieren, die der Lage des Gebietes nicht gerecht werden. Mit der Nähe zur Bergedorfer Innenstadt und zur Bundesautobahn A 25 (BAB A 25) und der Lage am Wasser bietet der Bereich des Schleusengrabens nicht nur beste Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges, urbanes Industrie- und Gewerbequartier, sondern eröffnet in Teilbereichen auch die Möglichkeit einer Durchmischung mit Wohnen und Freizeiteinrichtungen.

Da die Gewerbebetriebe auf eine Belegenheit am Wasser nicht mehr angewiesen sind, werden daher westlich des Schleusengrabens die der Wasserfläche zugewandten Bereiche für Wohnnutzungen vorgesehen. Für den südlichen Teil des Plangebietes sollen die zum Weidenbaumweg orientierten Flächen für arbeitsplatzintensives Gewerbe vorgesehen werden. Im nördlich angrenzenden Bereich sind Flächen für Existenzgründer geplant. Ein Zentrum für Dienstleistungen im Bereich der Straßen Sander Damm und Weidenbaumweg soll als städtebauliche Markierung das Eingangstor für den Bereich darstellen.

Der Grünzug entlang dem Schleusengraben soll als Teil einer öffentlichen und überregional bedeutsamen Wegeverbindung vom Zentrum Bergedorf in die Vier- und Marschlande reichen.

Entsprechend soll im Flächennutzungsplan die bisherige Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 9 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Der von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich ist Teil des Stadtentwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“. Mit der Änderung soll eine städtebauliche und landschaftsplanerische Aufwertung der Fläche ermöglicht werden. Damit erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen außerhalb dieses Projektgebietes. Im Projektgebiet bietet sich der gewählte Standort an, da er auf Grund der vorhandenen Nutzung und der Lage die Voraussetzungen für die angestrebte gemischte Nutzung und eine zeitnahe Umsetzung der Planung erfüllt.

(Senatsbeschluss zur Drucksache „Lebensader Schleusengraben“ – Berichterstattung gemäß Beschluss des Senats vom 9. Januar 2007 [Drucksache Nr. 2007/6]).

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkung

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“. Damit wird die Voraussetzung zur Entwicklung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf einer bislang rein gewerblich genutzten Fläche zwischen Weidenbaumweg und Schleusengraben in Bergedorf geschaffen. Größe und Lage des Änderungsbereichs können Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Der

Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich und die Umgebung und wurde je nach Notwendigkeit zur Ermittlung der jeweiligen Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter abgegrenzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Darstellung und Nutzung als „Gewerbliche Bauflächen“ bestehen bleiben. Am derzeitigen Umweltzustand würde sich dadurch wenig ändern. Auf Grund der Vorbelastung (durch z. B. bestehende Überbauung und Versiegelung, vorhandene Emissionen) würde auch eine Neuansiedlung von Betrieben zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil des Stadtentwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“. Sinnvolle Standortalternativen, die dem städtebaulichen Ziel der Aufwertung der bebauten Randbereiche westlich des Schleusengrabens dienen – insbesondere der Möglichkeit zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Zusammenhang mit angrenzenden, bestehenden Wohnquartieren – sind nicht gegeben.

Durch die Darstellung „Gemischter Bauflächen“ im Flächennutzungsplan sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichende Möglichkeiten zur Entwicklung von Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets gegeben.

6.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch Industrie- und Gewerbelärm (Betriebe östlich des Schleusengrabens) sowie durch Verkehrslärm (Sander Damm im Norden bzw. Weidenbaumweg im Westen) vorbelastet. Insbesondere zum Schutz der zukünftigen sensiblen Nutzungen im gemischten Gebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein geeignetes Schallschutzkonzept zu erarbeiten.

Die Luftschadstoffsituation ist auf Grund der gewerblich-industriellen Nutzungen im Umfeld innerstädtisch geprägt. Überschreitungen von gesetzlichen Grenzwerten für Luftschadstoffe sind jedoch erfahrungsgemäß unwahrscheinlich.

Durch die Planung, die zusätzlich zur bestehenden gewerblichen Nutzung auch neue Wohnungen ermöglicht, entstehen keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch z. B. Verkehrslärm oder Luftschadstoffe.

Auf Grund der aktuellen Nutzungen zählt das Plangebiet zu den bioklimatischen Belastungsräumen. Die angrenzenden Wasserflächen wirken klimatisch entlastend. Durch die Darstellung „Gemischter Bauflächen“ ist, verglichen mit dem Bestand, nicht mit einem wesentlich veränderten Versiegelungs- oder Bebauungsgrad zu rechnen, der zu nennenswerten lokalklimatischen Effekten führt.

Die verbindliche Bauleitplanung kann durch geeignete Regelungen zur Durchgrünung des Plangebiets einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind bei Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten.

6.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Die natürlichen Böden im Plangebiet sind durch anthropogene Aufhöhungen stark gestört. Auf Grund der vorhandenen Versiegelungsanteile besteht eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung orientierende und Detailuntersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen durchgeführt. Dabei wurden weitgehend keine gefahrenrelevanten Verunreinigungen festgestellt. Lediglich im Bereich ehemaliger Öltanks wurde eine lokale Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) identifiziert. Die betroffene Fläche wird gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 3 Baugesetzbuch als „Kleinfläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Zusätzlich muss im Plangebiet mit Methangasbildung aus Weichschichten gerechnet werden. Dies kann bautechnische Sicherungsmaßnahmen bei Neubauten erforderlich machen. Hierzu sind entsprechende weiterführende Datenauswertungen bzw. Untersuchungen im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren erforderlich.

Darüber hinaus wird nahezu das gesamte Plangebiet von einem großflächigen Grundwasserschaden mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) unterströmt. Schwerpunktartig ist davon der untere Teil des 1. Grundwasserleiters unterhalb von ca. 10 m unter NN betroffen. Dies ist nur bedeutsam, wenn im Zuge von Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen, die eine Aufbereitung bedürfen.

Die genannten Vorbelastungen stehen der vorgesehenen Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ – unter Beachtung der genannten Maßgaben – jedoch nicht entgegen.

6.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft und Stadtbild

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit zu großen Teilen überbaut und werden intensiv genutzt. Die bisherige Nutzung lässt wenig Raum für die Entwicklung naturnaher Vegetation und die Ansiedlung einer artenreichen Fauna.

Das Umfeld hat auf Grund der strukturgebenden und baumbestandenen Gewässer Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. In Bezug auf die Vogelwelt sind lediglich störungsresistente Arten zu erwarten.

Auf Grund der bestehenden Bebauung und Vorbelastung des Plangebiets in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen tritt durch die Planung, die im Sinne der Innenentwicklung eine teilweise Umnutzung der Fläche für Wohnzwecke ermöglicht, keine erhebliche Veränderung der Umweltsituation ein.

Das Stadtbild des Plangebiets ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Unmittelbar östlich grenzt der Schleusengraben an, der als Landschaftsachse zwischen Bergedorfer Zentrum und den Vier- und Marschlanden fungiert. Nördlich und östlich des Plangebiets (jenseits des Schleusengrabens) sind „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Westlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet an, im Süden wurden im Flächennutzungsplan bereits „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Damit fügt sich die geplante Darstellung des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“ und das damit zukünftige dort mögliche Stadtbild in die Umgebung ein. Ebenso fügt sich die Planung in das Konzept ein, den Gewässerrand des Schleusengrabens durch Wohngebäude landschaftsbildlich aufzuwerten und so seine Erlebarkeit zu steigern.

Für die Schutzgüter sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

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

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt, vorhanden. Somit sind diese von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet dient zurzeit primär als Arbeitsstätte. Die Planung ermöglicht neben der bestehenden gewerblichen Nutzung zukünftig auch die Entwicklung von Wohnungen und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges. Die Planung ergänzt damit benachbarte Gewerbeflächen und Wohnquartiere. Die geplante Nutzung als „Gemischte Baufläche“ ist für die westlich angrenzende Wohnbebauung verträglicher als die bisherige Nutzung einer „Gewerblichen Baufläche“.

Das Plangebiet weist derzeit keine Freizeit- und Erholungsfunktion auf. Der östlich angrenzende Schleusengraben stellt eine potentielle Erholungsachse dar und ist im Flächennutzungsplan bereits als „Grünfläche“ dargestellt. Durch die Planung ergibt sich die Möglichkeit, anstelle gewerblicher Nutzung entlang des Schleusengrabens Wohnnutzung zu entwickeln, die für die Erholungsfunktion in diesem Bereich eine sinnvolle Ergänzung darstellt.

Anderweitige Auswirkungen auf den Menschen wurden bereits bei den jeweiligen Schutzgütern thematisiert.

Für die Schutzgüter sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich.

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

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“. Die Umnutzung und Weiterentwicklung bereits bebauter Flächen entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist damit aus Umweltsicht grundsätzlich als positiv zu bewerten.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Stadtentwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“. Sinnvolle Standortalternativen, die dem Ziel der Aufwertung der bebauten Randbereiche des Schleusengrabens mittels der Entwicklung neuer Wohnbauflächen dienen, sind nicht gegeben.

Für die Schutzgüter Luft und Klima entstehen auf Grund der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Zukünftige empfindliche Nutzungen sind vor den Immissionen der umliegenden Betriebe und angrenzenden Straßen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Auf Grund der derzeitigen Bestandssituation gewerblich genutzter Flächen und den bestehenden Boden- und Grundwasserunreinigungen sowie Störungen von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sind durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Für den Menschen können neue Wohn- und Erholungsmöglichkeiten entstehen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

7. **Abwägungsergebnis**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigten gemischten Nutzungen auf Grund der vorhandenen

Strukturen im vorgesehenen Bereich ermöglicht werden können. Auf Grund der Lage im Gesamtgebiet ist die Standortwahl auch aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll und nachvollziehbar.

Die gegebenenfalls mit der Umstrukturierung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden.