



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

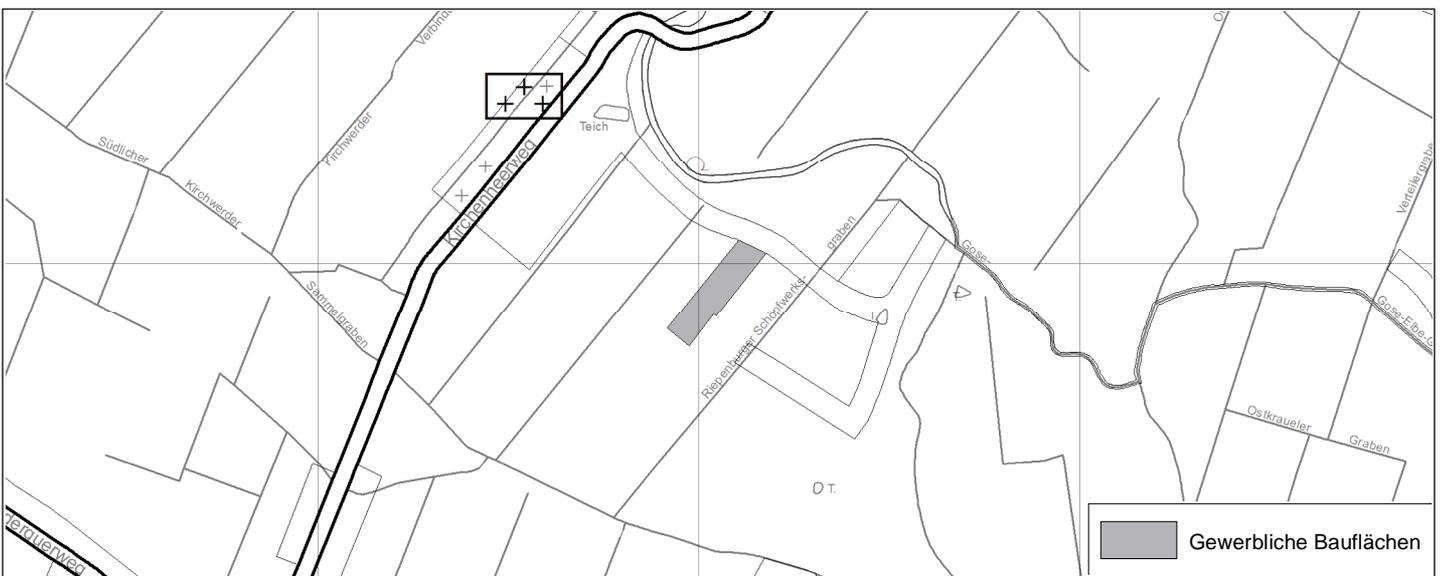
134. Flächennutzungsplanänderung (F11/10)
Gewerbliche Bauflächen am
Kirchwerder Hausdeich in Kirchwerder

M 1 : 20 000

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertvierunddreißigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 28. Januar 2014

(HmbGVBl. S. 38)

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 Kirchwerder Hausdeich, zwischen dem Ortskern Kirchwerder im Westen und dem Riepenburger Schöpfwerksgraben im Osten, im Stadtteil Kirchwerder (F11/10 – Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 am Kirchwerder Hausdeich in Kirchwerder)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertvierunddreißigsten 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F11/10 vom 7. September 2010 (Amtl. Anz. S. 1652) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem Bebauungsplan Kirchwerder 24 und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Mai 2008 und 7. September 2010 (Amtl. Anz. 2008 S. 1101, 2010 S. 1652) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Kirchwerder „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

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 „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar. Als Milieuübergreifende Funktionen sind „Schutz des Landschaftsbildes“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist der Biotopentwicklungsraum 9a „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Die Fläche liegt in der „Landschaftsachse Östliche Elbtal-Achse“.

4. Anlass und Ziele der Planung

Der Änderungsbereich umfasst bereits von einem Gewerbebetrieb genutzte Flächen im Stadtteil Kirchwerder südlich der Straße Kirchwerder Hausdeich, zwischen dem Ortskern Kirchwerder im Westen und dem Riepenburger Schöpfwerksgraben im Osten.

Der Anlass der Planung lag in der notwendigen Aufgabe und Verlagerung einer Schüttgut-Lagerfläche am Zollenspieker, um hier stadtentwicklungsplanerische Zielsetzungen – Hotelenerweiterung, Erweiterung des Yachthafens, Schaffung von Grünflächen und zusätzlich erforderlichen Stellplätzen – zu ermöglichen. Sie gehört zu dem Gewerbebetrieb (Baustoffhandel), der seinen Stammsitz am Kirchwerder Hausdeich hat.

Mit der Planaufstellung soll der am Kirchwerder Hausdeich vorhandene Baustoffhandel eine planerisch gesicherte Perspektive erhalten. Die Entwicklung des Betriebes soll geordnet werden, sie soll künftig landschaftsschonender, d. h. weniger in die Tiefe der Betriebsfläche erfolgen. Größere Erweiterungen werden damit nach der erfolgten Umstrukturierung des Betriebes ausgeschlossen sein. Teile der zurzeit genutzten Lagerflächen sollen wieder als Grünflächen genutzt werden. Ein entsprechender Rückbau

einiger Bau- und Lagerflächen soll in diesem Zusammenhang durchgeführt werden. Auch mit der Verlegung der Schüttgut-Lagerfläche in den Bereich der Betriebsfläche werden durch entsprechende Schüttgutboxen die Flächenansprüche kompakter und damit geringer gehalten werden können, so dass auch hierfür weniger Flächen in Anspruch genommen werden. Die milieufremde Überprägung des Landschaftsbildes der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft soll durch Begrünungsmaßnahmen im Randbereich der Betriebsflächen gemindert werden.

Die Zusammenführung der beiden Sparten Baustoffe und Schüttgut an einem Standort mit der planungsrechtlichen Absicherung sichert dem vorhandenen Baustoffhandel langfristige Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch die Ergänzung des Betriebes um die Schüttgutanlage kommt es zu einer geänderten Abwicklung und Orientierung der Lieferverkehre, wobei der zusätzliche Lkw-Verkehr zu Belastungen des Ortskerns Kirchwerder und der angrenzenden Wohnbebauung sowie des aus dörflichen Straßen bestehenden Straßennetzes führen kann. Nach Möglichkeit sollte der Verkehr daher so geführt werden, dass zusätzliche Belastungen minimiert werden.

Entsprechend soll im Flächennutzungsplan die bisherige Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 2,4 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Der Betrieb ist auf einen Standort in den Vier- und Marschlande angewiesen, weil er hier sein Hauptabsatzgebiet hat. Eine Überprüfung einer Verlagerung des gesamten Betriebes oder von Teilflächen auf gewerblich ausgewiesene oder geprägte Flächen in diesem Raum ist erfolgt. Solche Flächen stehen in den Vier- und Marschlanden zurzeit und in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Das einzige Gewerbegebiet, das in der Nähe liegt, verfügt nicht über ein ausreichendes Flächenpotenzial für den Gesamtbetrieb. Auch als Ersatzfläche für die zu verlagernde Schüttgutanlage steht es nicht zur Verfügung, da es den Wirtschaftsförderungsrichtlinien unterliegt und Ansiedlungen von Teilnutzungen eines Baustoffhandels nicht berücksichtigt werden können. Vorrangig überprüft wurde daher eine Verlagerung des Schüttgutlagers von Zollenspieker an einen anderen Elbstandort in den Vier- und Marschlanden, um die grundsätzlich positiv zu bewertende Anlieferung der Schüttgüter mit dem Schiff zu erhalten. Am Hafen Oortkaten konnten keine geeigneten Flächen nachgewiesen werden. Flächen im Außendeichbereich können zum Teil schon auf Grund ihrer Ausweisungen als Natur- bzw. Landschaftschutzgebiet nicht eingesetzt werden. Außerdem wäre hiermit ein erheblicher Eingriff in die vorhandenen Strukturen verbunden. Deshalb soll die Nutzung auf den bereits gewerblich genutzten Flächen am Kirchwerder Hausdeich planungsrechtlich gesichert werden.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“. Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan entfällt die Darstellung „Landschaftsschutzgebiet geplant“ im Bereich der Neudarstellung „Gewerbliche Bauflächen“.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung erstreckt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich und wurde wenn notwendig schutzgutbezogen erweitert. Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

auf. Vertiefte Kenntnisse zum floristischen und faunistischen Bestand liegen nicht vor.

6.2 Alternativen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung einer geordneten Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes (Baustoffhandel) hergestellt werden. Sinnvolle alternative Betriebsstandorte sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorhanden, wodurch sich eine separate Bewertung aus Umweltsicht erübrigt.

Auf Grund des bestehenden Betriebsstandortes ist es grundsätzlich positiv zu bewerten, dass der Betrieb auf bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen gesichert wird. Dadurch können erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft auf bisher unbebauten Freiflächen vermieden werden. Insofern entspricht die Änderung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auch wenn hierfür die Darstellung von ca. 2,4 ha „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden muss.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die Fläche weiterhin gewerblich genutzt werden, allerdings ohne bauleitplanerische Absicherung. Am Umweltzustand der Fläche würden sich langfristig keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der heutigen Situation ergeben.

Für die im Plangebiet vorgesehene Darstellung sind keine sinnvollen Standortalternativen vorhanden (vgl. Ziffer 4).

6.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Die Fläche wird bereits durch einen Baustoffhandel gewerblich genutzt. Durch die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ und der geplanten Konzentration des bestehenden Betriebes auf dieser Fläche sind gegebenenfalls Zusatzverkehre zu erwarten, so dass sich die Immissionssituation vor Ort, insbesondere für die vorhandene dörfliche Bebauung am Kirchwerder Hausdeich, verschlechtern wird. Erhebliche zusätzliche Belästigungen können dann ausgeschlossen werden, wenn die Anzahl der Zusatzverkehre keine relevanten Lärmpegelerhöhungen auslöst und eine belastungsmindernde Verkehrsführung durch den Betrieb gewährleistet wird. Weitere auf Grund gewerblicher Nutzungen mögliche Emissionen (z. B. Stäube) können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen nachgelagerter Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigungsverfahren) gemindert werden. Hierzu zählt insbesondere die Unterbindung der Staubentwicklung bei Schüttvorgängen.

Auf Grund der lockeren Straßenrandbebauung mit ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen und der guten Durchlüftungssituation weist das Umfeld eine gute bis mäßige lufthygienische und bioklimatische Situation auf.

Das Plangebiet selbst ist bereits in großen Teilen versiegelt und wirkt belastend auf das Lokalklima (z. B. erhöhte Wärmeabstrahlung, geringe Verdunstungsrate).

Durch die Planung könnten der Anteil versiegelter Flächen und die Überbauung weiter zunehmen, wodurch das Lokalklima zusätzlich belastet wird. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima können allerdings ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann den lokalklimatischen Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Begrünungsfestsetzungen) entgegenge wirkt werden.

6.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Bis auf Entwässerungsgräben sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Grundwasser-

neubildung ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades eingeschränkt. Die Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist als gering zu bewerten.

Der Boden im Plangebiet setzt sich überwiegend aus Feinsanden über Schluff zusammen. Auf Grund der Lage im Marschgebiet ist zusätzlich mit organischen Beimengungen (z. B. Torf) zu rechnen. Auf Grund der starken Versiegelung ist der Boden in seinen Funktionen (z. B. Lebensraumfunktion, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen, Speicherfunktion) bereits stark eingeschränkt. Insgesamt ist der natürliche Boden überformt. Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich ein Teil einer Altlastverdachtsfläche (Metallverarbeitung). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Schmiede am Kirchwerder Hausdeich. Auf der betroffenen Fläche wurden im Rahmen von Oberbodenuntersuchungen Belastungen mit Schwermetallen (Blei, Cadmium), Benzo(a)pyren und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Aus diesem Grund erfolgt eine Kennzeichnung als erheblich bodenverunreinigte Fläche gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 3 BauGB im Beiblatt zum Flächennutzungsplan.

Gegebenenfalls liegen auf Grund des ansässigen Betriebes weitere kleinräumige lokale Kontaminationen vor. Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich schutzwürdige Böden (Archiv der Kulturgeschichte).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind geringe zusätzliche Versiegelungen des Bodens (Wechselwirkung zum Klima) und eine damit einhergehende leichte Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf den bestehenden Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

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

Lebensräume für wildlebende Tier- oder Pflanzenarten sind durch die bestehende Nutzung bereits verloren gegangen. Innerhalb des Plangebietes liegt kein nennenswerter Vegetationsbestand vor. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere können somit ausgeschlossen werden.

Im Landschaftsprogramm ist für das Plangebiet das Ziel des Schutzes des Landschaftsbildes benannt. Der Änderungsbereich liegt in der „Landschaftsachse Östliche Elbtal-Achse“. Die Umgebung ist von großräumigen Freiflächen geprägt. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird durch den vorhandenen Betrieb bestimmt. Dieses könnte durch mögliche Betriebserweiterungen oder Veränderungen der baulichen Struktur des Betriebes (z. B. Hallen) weiter negativ beeinträchtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind negative Auswirkungen auf die Landschaft z. B. durch abschirmende Bepflanzung und Höhenbegrenzungen zu mindern.

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

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Sachgüter befinden sich mehrere Gebäude innerhalb des Plangebietes. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einem Verlust von potenziell nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen. Der Gebäudebestand ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht gefährdet.

Auf das Schutzgut Mensch hat die Planung gegebenenfalls negative Auswirkungen, die mit einer Betriebsveränderung einhergehen können (z. B. gesteigerte Emissionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes), da südlich des Plangebietes der alte Marschenbahndamm als wichtige „Grüne Wegeverbindung“ im Naherholungsgebiet Vier- und Marschlande verläuft. Negative Auswirkungen auf dieses Naherholungsgebiet gilt es durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verhindern.

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

Durch die Flächennutzungsplanänderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“ werden die bereits bestehenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen, welche durch den ansässigen Gewerbebetrieb erzeugt werden, dauerhaft gefestigt. Gemessen am derzeitigen Umweltzustand der Fläche ergeben sich durch die Planänderung allerdings nur geringfügige zusätzliche negative Auswirkungen für die Schutzgüter Luft (Erhöhung der Emissionen), Boden, Wasser und Klima (weitere Versiegelung und damit einhergehend erhöhte Wärmeabstrahlung, geringe Verdunstungsrate, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses), Sachgüter (potenziell landwirtschaftlich nutzbare Flächen gehen verloren), Landschaft und Mensch (weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Emissionserhöhung). Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen (z. B. Begrünung, Höhenbegrenzung) zu mindern.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

7. Abwägungsergebnis

Die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ im dörflichen Milieu Kirchwerders umfasst die bereits von einem vorhandenen Gewerbebetrieb genutzten Flächen. Die milieufremde Überprägung des Landschaftsbildes der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft ist durch Begrünungsmaßnahmen im Randbereich der „Gewerblichen Baufläche“ zu mindern. Durch den Neubau einer Schüttgutanlage kommt es zu einer geänderten Abwicklung und Orientierung der Lieferverkehre, wobei der zusätzliche Lkw-Verkehr zu Belastungen des Ortskerns Kirchwerder, des Straßennetzes und der Wohnbebauung führen kann. Nach Möglichkeit sollte der Verkehr so geführt werden, dass eine zusätzliche Belastung vermieden wird. Trotz dieser Tatsachen bieten sich keine anderen Flächen im Bereich Kirchwerder an, die auf Grund ihrer Größe und Verfügbarkeit für eine gewerbliche Nutzung geeignet wären.