



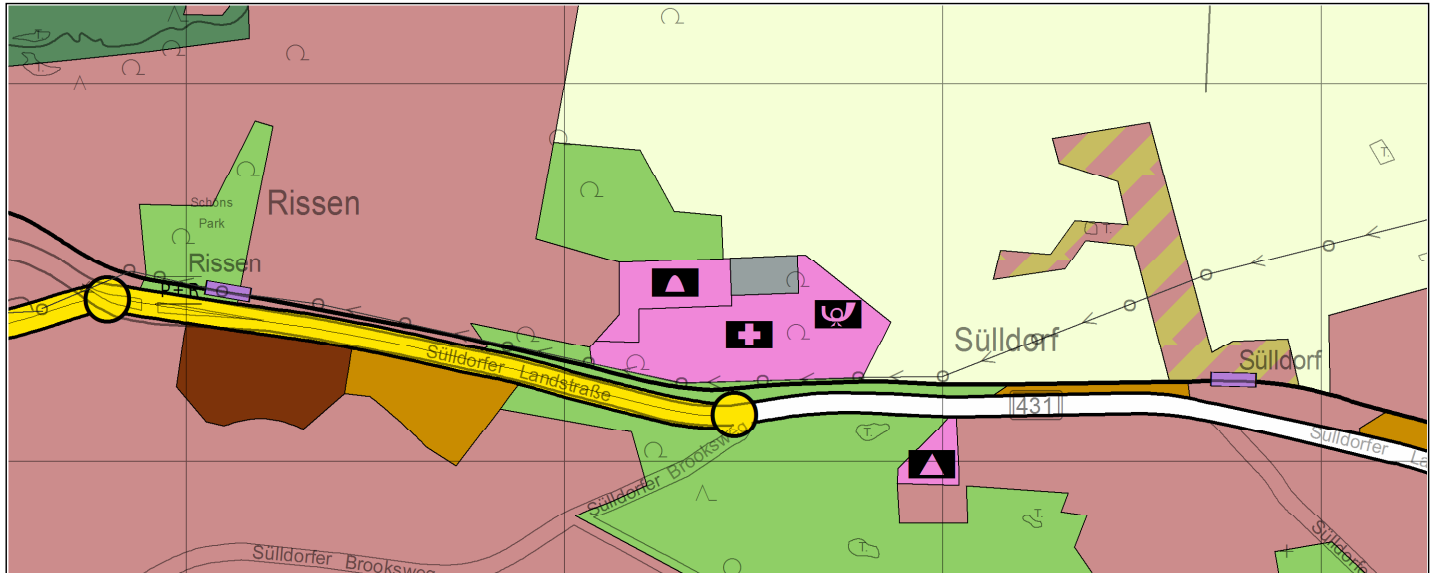
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

135. Flächennutzungsplanänderung (F3/03)

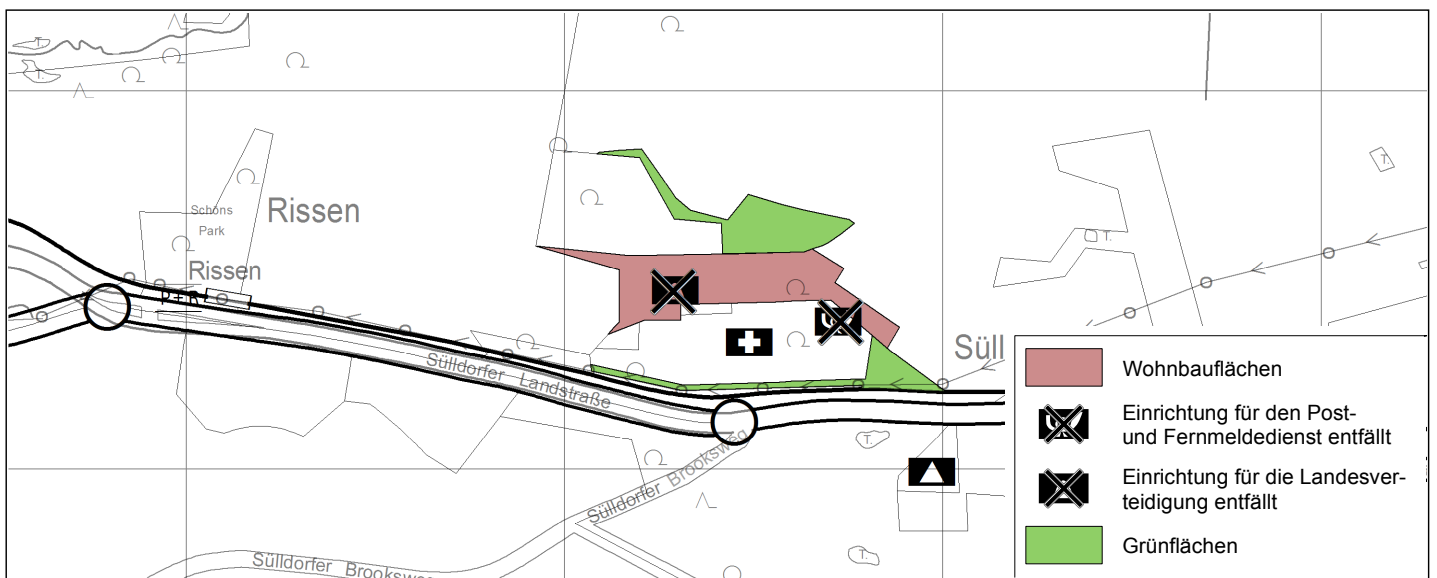
M 1 : 20 000

Wohnen am Krankenhaus Rissen

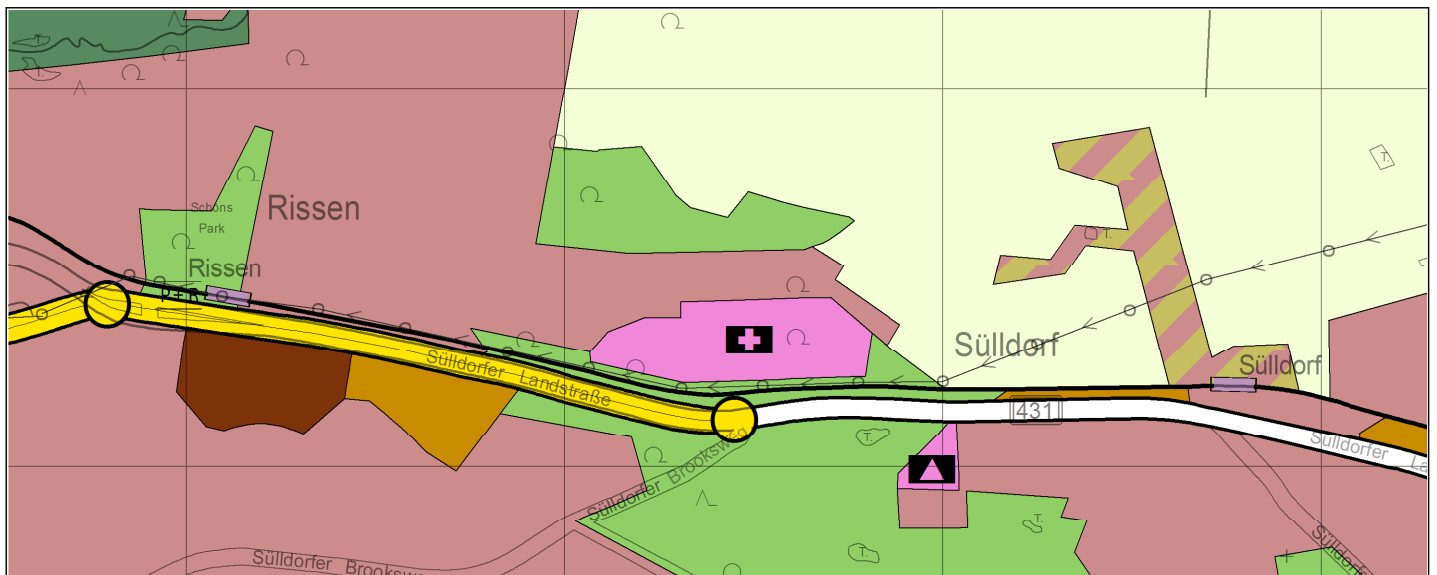
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertfünfunddreißigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 17. Februar 2014

(HmbGVBl. S. 78)

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 und nordöstlich des Krankenhauses Rissen (Bezirk Altona, Ortsteil 227) 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 zu kostenfreier 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 am Krankenhaus Rissen)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F3/03 vom 6. Mai 2003 (Amtl. Anz. S. 2241) mit zwei Ergänzungen vom 14. März 2007 und vom 2. April 2012 (Amt. Anz. 2007 S. 1857) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 28. April 2003, 14. März 2007 und 2. April 2012 (Amtl. Anz. 2003 S. 1850, 2007 S. 1857, 2012 S. 2500) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Rissen „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Symbolen „Einrichtung für die Landesverteidigung“, „Krankenhaus“ und „Einrichtung für Post- und Fernmeldedienst“ sowie „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Südlich des Bereiches verläuft eine Schnellbahntrasse und die Bundesstraße B 431, die als „autobahnähnliche Straße mit Anschlussstelle“ bzw. als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben ist.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm, in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Rissen die Milieus „Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial“, „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig“, „Wald“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dar. Als milieübergreifende Funktionen sind im gesamten Bereich „Landschaftsachse“, „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ und „Wasserschutzgebiet“ sowie im nördlichen Teil „Schutz des Landschaftsbildes“ und „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Der landschaftliche Teil ist außerdem als „Städtisches Naherholungsgebiet“ gekennzeichnet und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt in diesem Bereich die Biotopentwicklungsräume 13 b „Gemeinbedarfsflächen mit parkartigen Strukturen“, 11 a „Offene Wohnbebauung mit artenreichem Bioelementen“, „mit parkartigen Strukturen“, 8 a „Naturnahe Laubwälder“ und 9 b „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem“ sowie 10 d „Sportanlage“ dar.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484) 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

Es ist beabsichtigt, die ehemaligen Flächen des THW-Katastrophenschutzentrums und der Maschinenfabrik Rissen für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Des Weiteren soll das bestehende Sportflächenangebot im Norden ergänzt werden.

Im Flächennutzungsplan sind für diese Nutzungsänderung „Flächen für den Gemeinbedarf“, „Grünflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern. Dabei werden die Grünflächen nördlich der Sülldorfer Landstraße grafisch dem Bestand angepasst. Weiterhin werden „Flächen für die Landwirtschaft“ bestandsgemäß in „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ geändert. Das Symbol „Einrichtung für die Landesverteidigung“ wird aufgehoben.

Die Ausweisung der existierenden Glasfaser – Schaltverstärkerstelle – der Telekom als „Fläche für den Gemeinbedarf“ entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Einrichtung geht in den Wohnbauflächen auf, da auf Grund der fortschreitenden Miniaturisierung der Technik Flächen freigesetzt werden, die anderweitig durch Dritte genutzt werden können. Das Symbol „Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst“ wird aufgehoben.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 17 ha.

5. Standortalternativen

Das Technische Hilfswerk und die Maschinenfabrik Rissen, haben den Standort aufgegeben. Vergleichbare Nutzungen sind nicht nachgefolgt. Dadurch steht das Plangebiet nun teilweise für die Entwicklung von familienfreundlichem Wohnen zur Verfügung. Auf Grund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum sind alle verfügbaren und sinnvollen Standorte für eine Wohnnutzung bereitzustellen, außerdem 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 ausgenutzt. Die Erweiterung der Grünfläche zulasten von landwirtschaftlichen Flächen hängt mit der Ausweitung der bereits vorhandenen Sportanlagen zusammen. Insoweit ist die Nutzung standortgebunden. Sinnvolle Standortalternativen sind nicht vorhanden.

6. Umweltbericht

Vorbemerkung

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

Der Inhalt der Planänderung kann Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Umnutzung von Konversionsflächen für Zwecke des Wohnungsbaus ist einem Ausweichen in bisher unbebaute Freiflächen („grüne Wiese“) vorzuziehen und entspricht dem Gebot des flächensparenden Bauens nach § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches (Bodenschutzklausel).

Bei Nichtdurchführung der Planänderung (Nullvariante) würden sich vermutlich folgende Entwicklungen einstellen:

- Das Klinikum hätte wie bisher auf der Basis von Baugenehmigungen Entwicklungsmöglichkeiten,
- der Bereich THW-Magazin und Maschinenfabrik Rissen würde gegebenenfalls in geringem Rahmen weitergenutzt bzw. weiter verfallen; dabei könnte eine positive Entwicklung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

eintreten, während die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorhandenen Altlasten auf Grund der Vornutzung beeinträchtigt blieben und nicht

- wie bei der Herrichtung als Wohngebiet – saniert würden,
- die für den Sportplatzbau vorgesehenen Koppeln würden vermutlich weiter landwirtschaftlich genutzt (nach der vorübergehenden Nutzung als Golfabschlaganlage) und Teil der Feldmark bleiben, deren Landschaftsbild durch den Fortfall der Sportplätze, Lärmschutzwall, Beleuchtung und Vereinsgebäude erhalten bliebe; Ligaspiele mit bis zu 200 Zuschauern müssten dann weiterhin in unzureichender Weise am Sportplatz Iserberg stattfinden.

6.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.2.1 Schutzgüter Luft und Klima

Mit seiner Lage am westlichen Stadtrand Hamburgs weist das Gebiet der F-Plan-Änderung bei vorherrschenden Westwinden eine vergleichsweise lufthygienisch günstige Situation auf. Bei der nächstgelegenen Station des Hamburger Luftmessnetzes, Blankenese-Baursberg in 1,5 km Entfernung, kam es im Jahr 2005 zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), und Ozon (O₃). Die vorhandenen Gehölzbestände wirken ausgleichend auf das Klima, während der Komplex aus ehemaligem THW-Gelände und Maschinenfabrik sich eher belastend auswirkt (z.B. erhöhte Wärmeabstrahlung, kaum Verdunstungseffekte).

Für eine Verschlechterung der Luftqualität ergeben sich aus den geplanten neuen Darstellungen keine Anhaltspunkte. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung die lokalklimatische Situation nachteilig verändert wird, da die geplante Wohnbebauung auf den Flächen des jetzigen THW-Geländes und der Maschinenfabrik eher zu einer Verringerung der Versiegelung und der Gebäudemasse führen wird.

Als Vorbelastungen sind die Schallemissionen der nahe gelegenen B 431 und der S-Bahn im Süden sowie der vorhandenen Sportstätten im Norden anzusehen.

Der Sportlärm ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu mindern. Der Verkehrslärm (Schiene und Straße) aus den südlich befindlichen Verkehrswegen ist auf Grund des Abstandes und der Topographie als unproblematisch anzusehen.

6.2.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den nicht versiegelten Flächen besitzt das Gebiet der F-Plan-Änderung auf Grund der sandigen Böden eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Es liegt fast vollständig in Zone III des Wasserschutzgebietes Baursberg, hat also eine hohe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung, und damit auch für das Schutzgut Mensch.

In der Gesamtbilanz werden die geplanten Änderungen zu einem geringeren Versiegelungsgrad führen und damit zu einer Verbesserung der Situation des Wasserhaushaltes.

Das geologische Ausgangssubstrat für die Bodenbildung sind gemischtkörnige Schmelzwassersande, die an der Ostflanke von Geschiebelehm und -mergel unterlagert werden. Im westlichen Teil grenzen fein- bis mittelkörnige Flugsande an. Die sandigen Böden besitzen nur ein geringes Wasserhaltevermögen und eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, jedoch, wie beim Schutzgut Wasser erwähnt, eine hohe Bedeutung für die Neubildung des Grundwassers.

Im nördlichen Teil der F-Plan-Änderung (Grünflächen) befinden sich darüber hinaus schutzwürdige Böden mit der Archivfunktion Naturgeschichte.

Durch die Neuanlage von Verkehrsflächen und Gebäuden sowie von Sportplätzen in der Feldmark gehen im Plangebiet bisher unversiegelte, belebte und unverdichtete Böden und deren Funktionen verloren. Die Versiegelung von Böden ist ein irreversibler Verlust. Durch die zu erwartende Entsiegelung wird zwar eine gewisse Kompensation erreicht, jedoch sind natürlich gewachsene Böden damit nicht wieder herstellbar.

Es sind drei altlastverdächtige Flächen bekannt. In einigen Bereichen wurden Verunreinigungen festgestellt, die jedoch im Rahmen der Baumaßnahmen (Entsiegelung, Kellerbau) beseitigt werden können.

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

Das Gebiet der Planänderung weist zwar vor allem in den Gehölz bestanden Bereichen ein breites Brutvogelspektrum, jedoch keine nach den Roten Listen gefährdeten Arten auf. Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich neben Äckern und Wildäckern eine Feldhecke und ein Feldgehölz, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt sind. Auf dem THW-Gelände kommt eine trockenrasenähnliche Pflasterritzenvegetation mit den in Hamburg gefährdeten Arten Frühe Haferschmiele, Wald-Ruhrkraut und Acker-Frauenmantel vor.

Die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotop und weitgehend auch andere Gehölzbestände können auf der Ebene des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen erhalten werden. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bestehen vor allem im Verlust der Pflasterritzenvegetation und der Acker- und Wildackerflächen.

Das Landschaftsbild der im Norden und Osten angrenzenden Rissener Feldmark ist als hochwertig zu bezeichnen. Es ist von typischen knickgesäumten Ackerflächen und Feldholzinseln geprägt. Im Nordwesten ist es kleinteiliger und zeichnet sich durch die Kulisse des Vossbargs und seitlicher Wald- und Gehölzbestände aus. Nördlich des von altem Baumbestand geprägten Marschweges befinden sich Sportflächen mit Vereinsheim und Hallen, die im östlichen Teil relativ wenig von der Feldmark abgeschirmt sind. Der Bereich des ehemaligen Katastrophenschutzentrums und der Maschinenfabrik sind durch Zeilen lang durchlaufender Gebäude und versiegelte Hofkomplexe geprägt. Im Süden befinden sich waldartige Gehölzbestände mit vorgelagerter S-Bahntrasse und einer parallel verlaufenden 110 kV-Hochspannungsleitung.

Im Bereich des Krankenhauses wird sich das Landschaftsbild nur geringfügig verändern. Dort, wo sich ehemals gewerbliche Nutzungen befanden, kann das Landschaftsbild eine Aufwertung erfahren.

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

Die vorhandenen Kulturgüter wie der Krankenhauskomplex, zwei Hügelgräber und archäologische Vorbehaltsflächen im Norden können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so eingebunden werden, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen kommen muss.

Für die Freizeit- und Erholungsnutzung von Bedeutung sind die Rissener Feldmark mit ihrem ausgedehnten Wegenetz, parkartige Teile des Krankenhausgeländes und die Sportflächen.

Zusätzliche Auswirkungen auf den Menschen wurden im Rahmen der Bearbeitung der anderen Schutzgüter bereits beschrieben.

6.3 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, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

6.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans („Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Gewerbliche Bauflächen“ in „Wohnbau- und Grünflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“) führt zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen aber auch zu Verbesserungen für die Schutzgüter Wasser und Mensch.

Bisher unversiegelte Böden werden überprägt, die Pflasterritzenvegetation mit gefährdeten Arten auf dem ehemaligen THW-Gelände geht verloren. Positiv ist die Entsiegelung für die Erhöhung der Grundwasserneubildung.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Im Zuge der weiteren Präzisierung der Planung können dann notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

7. Abwägung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung eine sinnvolle Nachnutzung brachgefallener Flächen darstellt. Auf Grund der beschriebenen, 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 Flächen jahrelang kaum genutzt wurden. Würden die Flächen ihrer Bestimmung gemäß 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.