



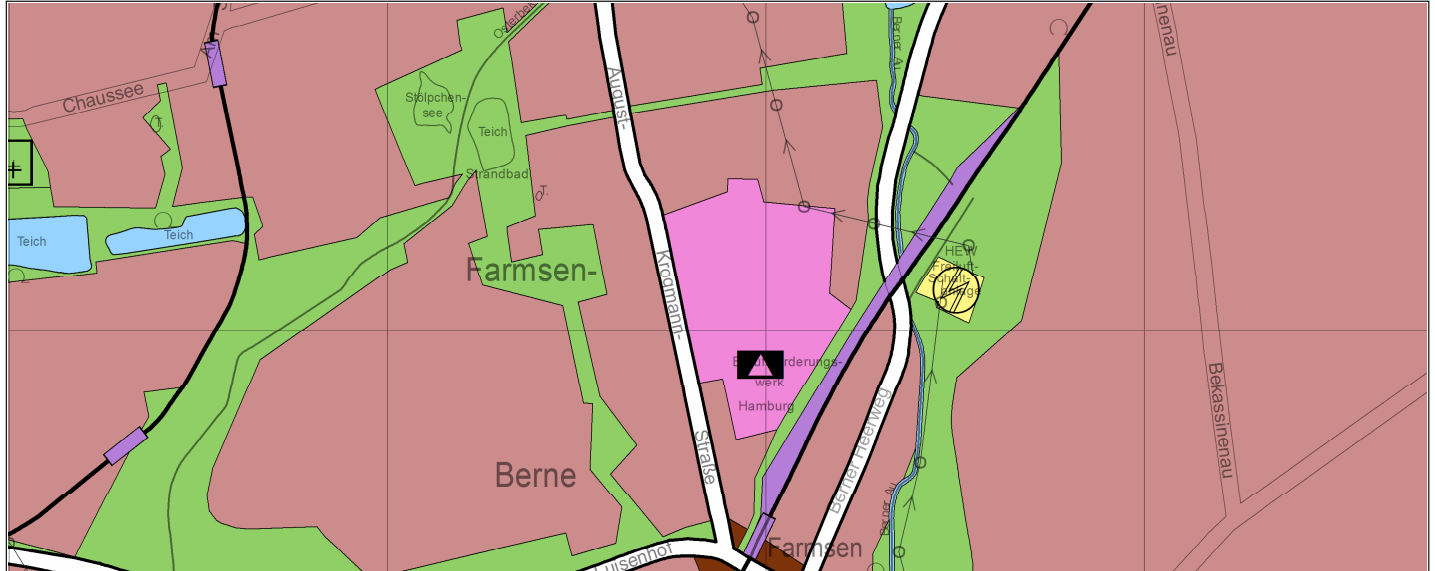
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

136. Flächennutzungsplanänderung (F03/11)

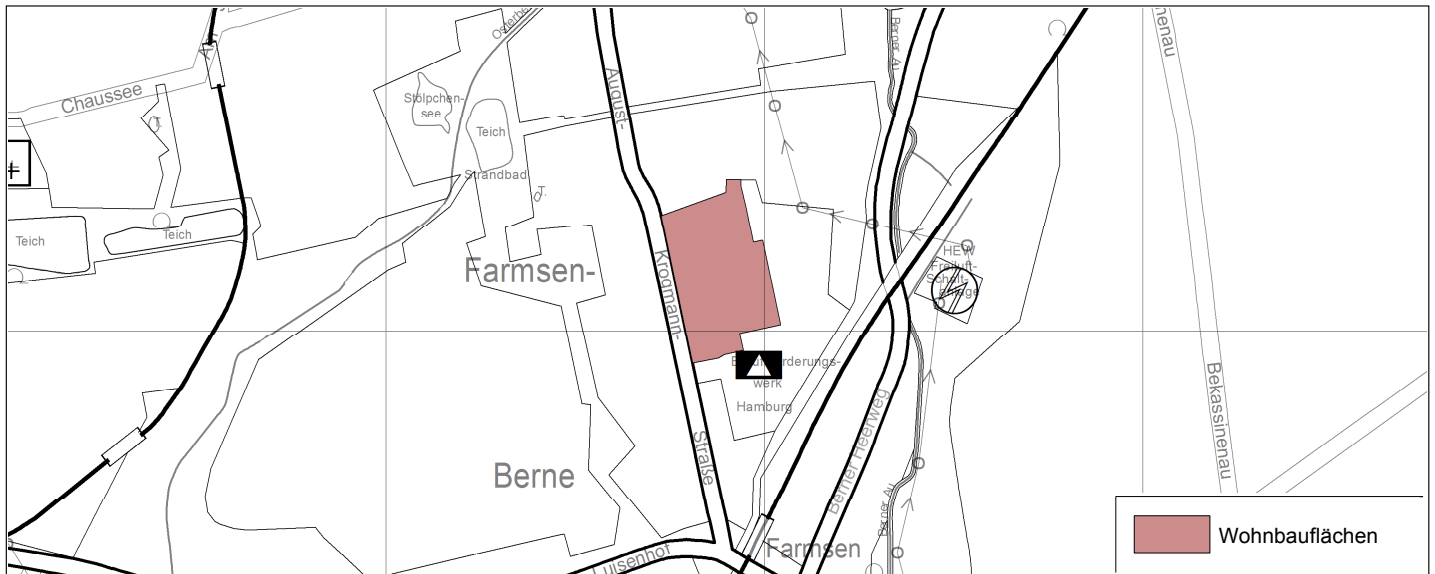
M 1 : 20 000

Wohnen östlich der August-Krogmann-Straße
in Farmsen-Berne

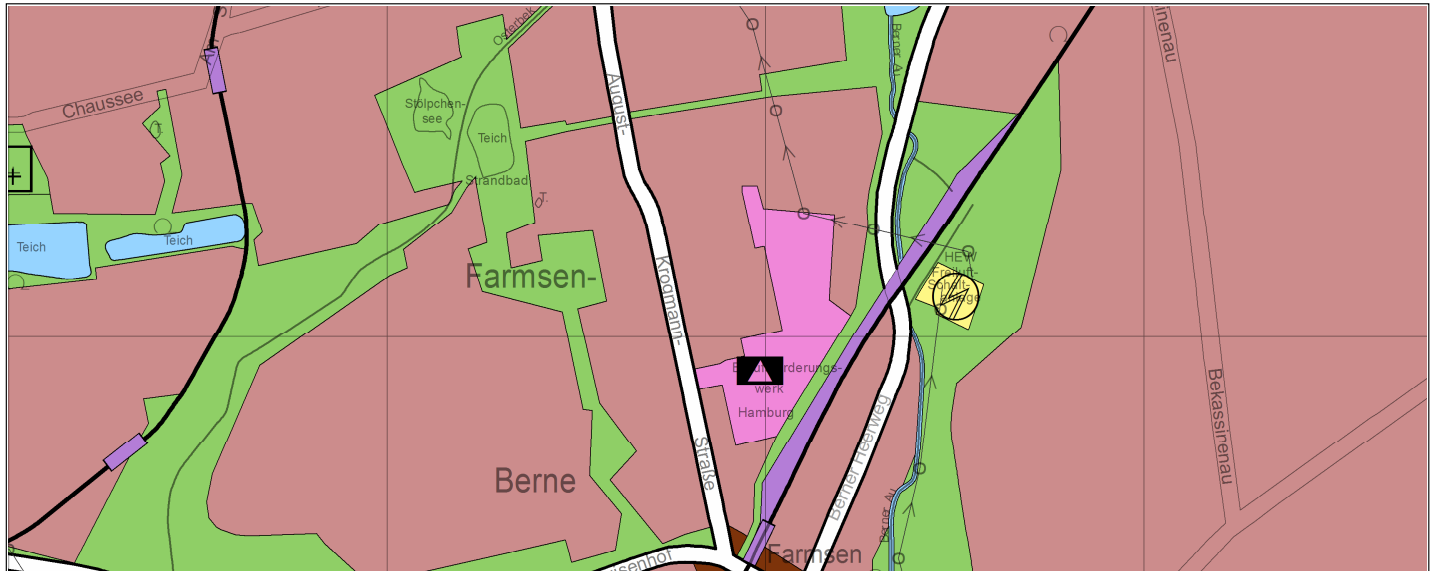
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertsechunddreißigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 13. Mai 2014

(HmbGVBl. S. 168)

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 östlich der August-Krogmann-Straße/südlich der Straße Neusurenland im Stadtteil Farmsen-Berne (F03/11 – Bezirk Wandsbek, Ortsteil 514) 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

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 östlich der August-Krogmann-Straße in Farmsen-Berne)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertsechunddreißigsten 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 F03/11 vom 17. Juli 2013 (Amtl. Anz. S. 1125) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 26. April 2011 und 17. Juli 2013 (Amtl. Anz. 2011 S. 1146, 2013 S. 1126) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich des Stadtteils Farmsen-Berne „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ dar. Am westlichen Rand ist die August-Krogmann-Straße 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 im Stadtteil Farmsen-Berne das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dar. Die August-Krogmann-Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum 13b „Gemeinbedarfsflächen“ dargestellt.

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

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung soll städtebaulich wie folgt neu geordnet werden:

Durch die erfolgte Neuorganisation der Flächen des ehemaligen Pflegeheims Farmsen an der August-Krogmann-Straße, sind große Teile des Areals freigegeben und stehen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Entsprechend des vorliegenden Masterkonzeptes sollen große Teile des auf diesem Areal vorhandenen Denkmalensembles erhalten und durch Neubauten für eine Wohnnutzung ergänzt werden. Es sollen dadurch attraktive und familiengerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Die bestehenden Pflegeeinrichtungen wurden neu organisiert und in einen Gebäudekomplex und einen ergänzenden Neubau zusammengefasst. Auf Grund der jetzt geringeren Flächenausdehnung, wird die vorhandene Pflegeeinrichtung nicht mehr gesondert als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Dementsprechend sollen im Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden. Der Umfang der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 9,5 ha.

5. Umweltbericht

Vorbemerkungen

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

Der Untersuchungsraum umfasst den Änderungsbereich.

Der Planinhalt kann den Ausführungen in Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen, Nullvariante)

Durch die Neuorganisation der Pflegeeinrichtungen wird ein großer Teil des Plangebiets für andere Nutzungen verfügbar, der auf Grund des in Hamburg bestehenden Bedarfs an Wohnraum für die Errichtung von Wohnungen genutzt werden soll. Bei einer Beibehaltung der bestehenden Ausweisung wäre die Errichtung der Wohnungen nicht möglich.

5.2 Bearbeitungen der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

5.2.1 Schutzgüter Luft und Klima

Luftbelastung: Auf Grund der vorgesehenen relativ großen Abstände der Wohngebäude von den umliegenden Straßen ist eine erhöhte Luftschadstoffbelastung nicht zu erwarten.

Lärm: Der Änderungsbereich wird durch Gewerbelärm und Verkehrslärm beeinträchtigt. Der Verkehrslärm geht von den äußeren Erschließungsstraßen „August-Krogmann-Straße“ und „Neusurenland“ aus.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Konflikt zwischen der vorgesehenen Wohnnutzung und der beschriebenen Lärmbelastung (z.B. durch die Einhaltung entsprechender Abstände der Wohngebäude von den Lärmquellen, durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper und durch besondere Fensterkonstruktionen) zu lösen.

Klima: Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Der bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesene Teil besteht aus einem verdichteten zentralen Bereich, er weist jedoch auch große unversiegelte Flächenanteile auf. Diese wenig versiegelten Bereiche besitzen eine verhältnismäßig geringe Wärmeabstrahlung und sind daher kleinklimatisch als günstig anzusehen. Durch die Realisierung der Planung wird der Anteil der versiegelten Fläche steigen. Den dadurch verursachten negativen Auswirkungen für das Schutzgut Klima muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Maßnahmen wie Dach- und Wandbegrünung und Anpflanzungen begegnet werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher nicht zu befürchten.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Boden: Der Bodenaufbau besteht aus Sanden mit unterlagernden Schlufflagen. Auf Grund der anthropogenen Überformung und städtischen Nutzung sind die Böden als naturfern anzusprechen. Durch zukünftige Baumaßnahmen sind weitere Umformungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem Bestand erhöhen, allerdings sind im Änderungsbereich auch größere zusammenhängende Grünflächen geplant. Maßnahmen zur Minderung der durch die vorgesehene Bebauung Auswirkungen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Altlastverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Wasser: Durch den vorhandenen Bodenaufbau sind günstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. 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 festzusetzende Maßnahmen z.B. zur Dachbegrünung können dazu beitragen, die Ableitung des Niederschlagswassers zu verzögern, was auch eine Entlastung des Sietnetzes bewirken könnte. Für Bereiche mit neuer Bebauung ist gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Konzept zur Oberflächenentwässerung zu erarbeiten. Für das Schutzgut Wasser sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Pflanzen und Tiere: Nach einer Potenzialabschätzung sind Vögel und Fledermäuse in ihrem Status als naturschutzrechtlich streng geschützte Arten durch die Planung direkt betroffen. Darüber hinaus ist im Plangebiet älterer Baumbestand vorhanden. Die Umsetzung der Planung erfordert den Abbruch von Gebäuden und das Fällen von altem Baumbestand. Dies wird zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere führen. Der Konflikt kann durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan (z.B. Erhalt von Einzelgehölzen, Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünungen) vermindert werden.

Landschaft: Das Gelände des ehemaligen Pflegeheims wird durch die überwiegend historische Bebauung im Wechsel mit zwei parkartigen Freiflächen an der August-Krogmann-Straße und einer Vielzahl von wertvollen Laubbäumen mittleren und höheren Alters geprägt. Ferner sind über das Gelände mehrere sehr dicht stehende Baumgruppen verteilt. Das Wohngebiet an der Straße Neusurenland und August-Krogmann-Straße ist straßenparallel ein- bis zweigeschossig bebaut. Die teilweise tiefen Grundstücke sind gärtnerisch genutzt und weisen zum Teil wertvollen Baumbestand auf. Durch die zukünftige Darstellung als Wohnbaufläche wird eine teilweise Neubebauung des ehemaligen Pflegeheims möglich. Dabei müssen die denkmalgeschützten Gebäude sowie der teilweise wertvolle Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleiben.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter: Ein großer Teil des ehemaligen Pflegeheims steht unter Denkmalschutz. Daher können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Mensch: Für den Menschen entstehen neue Wohnmöglichkeiten auf dem Gelände eines ehemaligen Pflegeheims. Durch neue Wegeverbindungen wird die Zugänglichkeit für Fußgänger verbessert, so dass das Plangebiet mit dem alten Baumbestand zukünftig einem erweiterten Personenkreis für eine Erholungsnutzung zur Verfügung steht. Andere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden bereits unter 5.2.1 erwähnt.

5.3 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 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung

auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung wird insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Pflanzen und Tiere hervorrufen. Im Einzelnen wird es durch die Errichtung von neuen Wohngebäuden zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen, die auch mit dem Verlust

einzelner Bäume einhergeht. Hiermit verbundenen Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen muss durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.