



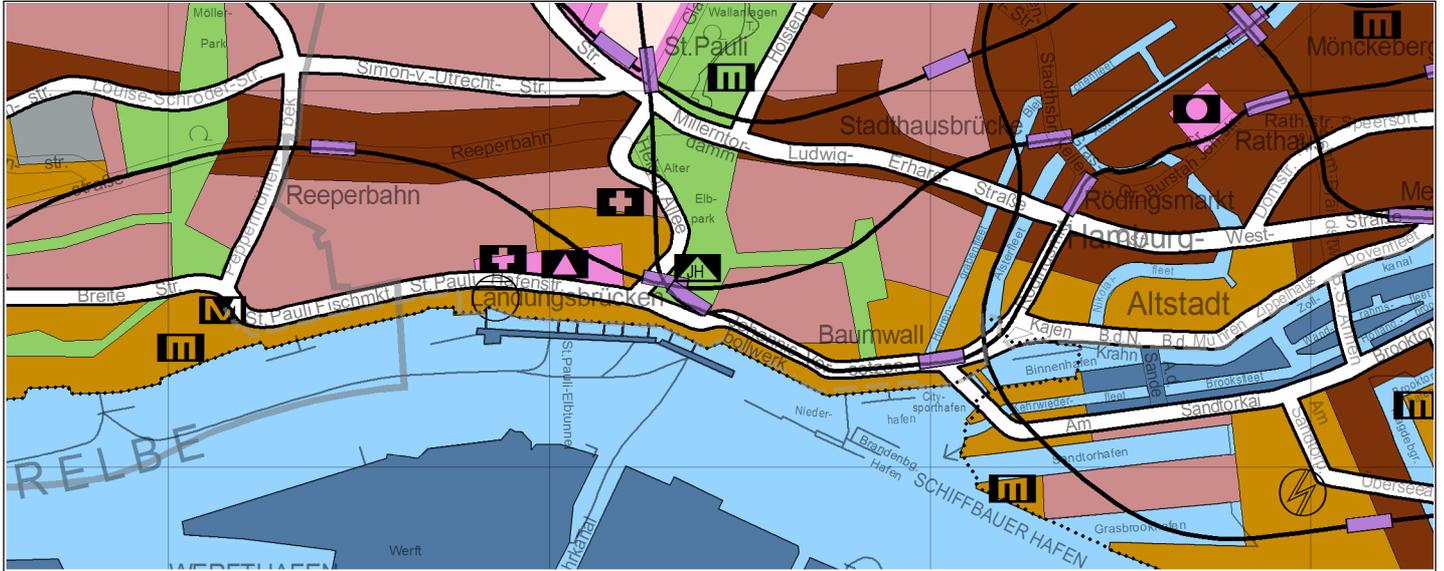
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

140. Flächennutzungsplanänderung (F01/13)

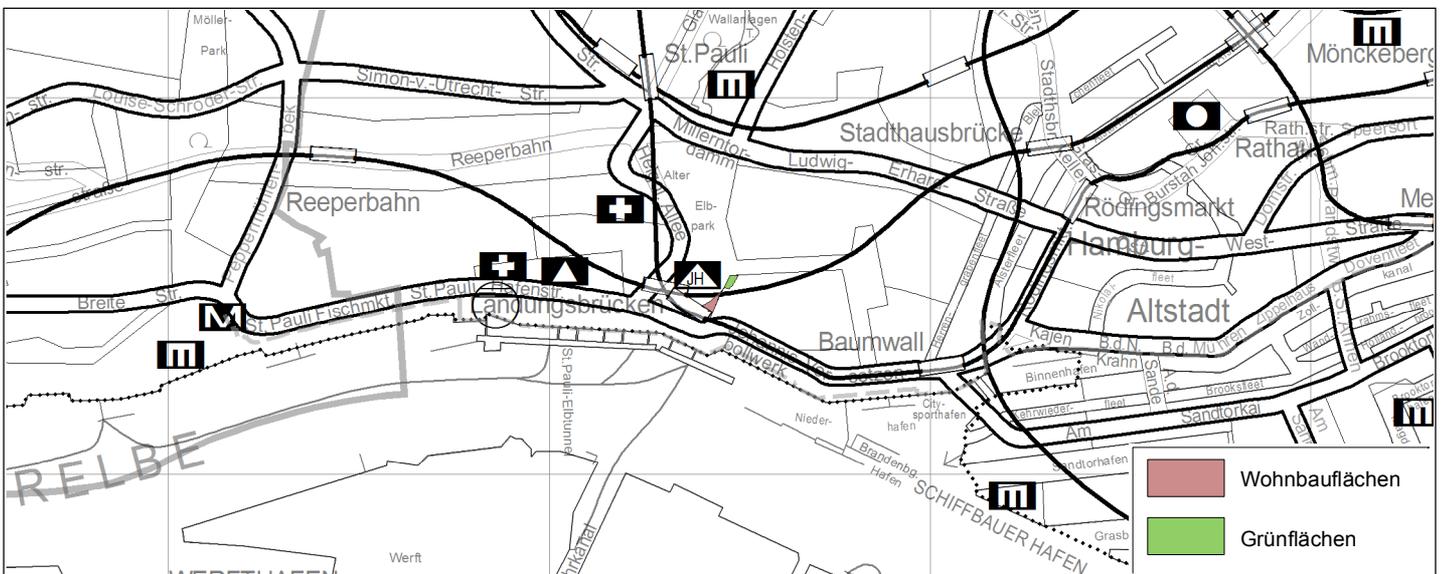
M 1 : 20 000

Wohnbauflächen am Hafentor im Stadtteil Neustadt

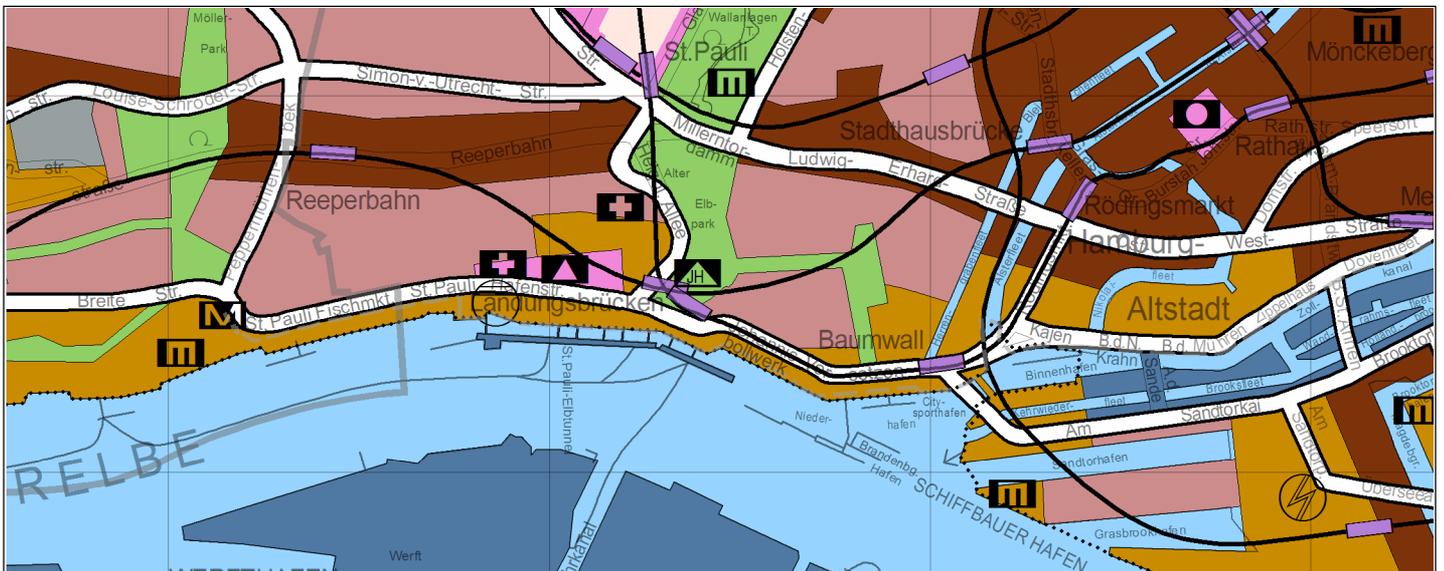
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# **Einhundertvierzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg**

**Vom 3. September 2014**

(HmbGVBl. S. 419)

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 westlich der Straße Hafentor/Kuhberg im Stadtteil Neustadt (F1/13 – Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 105) 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 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 (Wohnbauflächen am Hafentor im Stadtteil Neustadt)**

### **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der 140. 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 F1/13 vom 10. Juli 2013 (Amtl. Anz. S. 1153) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 42 (Hafentor) und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Juli 2012 und 10. Juli 2013 (Amtl. Anz. 2012 S. 1606, 2013 S. 1153) stattgefunden.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich an der Straße Hafentor im Stadtteil Neustadt „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar. Die Straßen St. Pauli-Hafenstraße/Bei den St. Pauli-Landungsbrücken/Johannisbollwerk sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Zwei Schnellbahntrassen mit den Haltestellen „Landungsbrücken“ sind als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Die Jugendherberge „Auf dem Stintfang“ ist mit dem Symbol „Jugendherberge“ 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 die Milieus „Parkanlage“ und „Verdichteter Stadtraum“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „1. Grüner Ring“ und „Landschaftsachse“ dar. Die Straßen St. Pauli-Hafenstraße/Bei den St. Pauli-Landungsbrücken/Johannisbollwerk sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt in dem zu ändernden Bereich die Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“ und 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Die Straßen St. Pauli-Hafenstraße/Bei den St. Pauli-Landungsbrücken/Johannisbollwerk sind als 14e „Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

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**

Es ist beabsichtigt, im Stadtteil Neustadt am Fuß des Stintfangs (Wallanlagen) und in der Nähe der Landungsbrücken die Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessenen Ergänzung in Form einer besonderen Wohnbebauung zu schaffen. Die geplante Neubebauung dient vornehmlich dem übergeordneten Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu

schaffen und ermöglicht zudem eine städtebauliche Aufwertung dieser Stelle. Mit der Schaffung von neuer Wohnbaufläche im Sinne der Innentwicklung können bei einer maßvollen, mit den Belangen der Denkmalpflege abgestimmten, baulichen Entwicklung an diesem bereits baulich überprägten Bereich die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Obwohl die zu ändernden Bereiche lediglich eine Fläche von insgesamt etwa 0,3 ha umfassen, soll der Flächennutzungsplan auf Grund der besonderen Bedeutung der Lage des Grundstückes im 1. Grünen Ring geändert werden.

Die hier angestrebte Bebauung schafft insbesondere Wohnungen. Ein Teil der Wohnnutzung soll Wohngruppen bzw. Hausgemeinschaften von Senioren und Menschen mit Behinderungen vorbehalten sein. Weiterhin soll familien-gerechter Wohnraum geschaffen werden. In der Erdgeschosszone sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ein in das Gebäude integrierten S-Bahnzugang sowie Stellplatzflächen sollen entstehen.

Für die beschriebene beabsichtigte Maßnahme sind „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern. Diese Änderung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierfür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Des Weiteren wird eine grafische Anpassung an die vorhandene Flächennutzung vorgenommen, indem nördlich der S-Bahntrasse „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ geändert werden.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Vorbemerkung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ (ca. 0,17 ha). Da die Änderung von „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ (ca. 0,13 ha) auf Grund der an den Bestand angepassten Darstellung keine Umweltauswirkungen nach sich zieht, wird im Rahmen des Umweltberichtes darauf nicht weiter eingegangen.

Anlass und Ziel der Änderung können Ziffer 4 entnommen werden.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich und wird gegebenenfalls schutzgutbezogen angepasst.

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

### 5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

In Verbindung mit der angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung ist die Fläche städtebaulich gut geeignet, einen Beitrag zur Reduzierung des Wohnraumbedarfs in Hamburg zu leisten. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen daher nicht. Eine separate Standort-Alternativen-Prüfung zu den Umweltbelangen wird daher nicht durchgeführt.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würden die Flächennutzungen sowie der Umweltzustand unverändert bleiben.

### 5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

#### 5.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Die Fläche ist aus lärm- und lufthygienischer Sicht stark vorbelastet. Als relevante Quellen sind die südlich verlaufende Hauptverkehrsstraße, die U-Bahn-Strecke in Hochlage sowie die südlich der Norderelbe gelegenen Hafentflächen zu nennen. Darüber hinaus ist auf Grund der

unterirdisch verlaufenden S-Bahn-Strecke mit Erschütterungen zu rechnen.

Der bisher größere bereits versiegelte Teil (Gewerbe- und Lagerplätze) führt zu einer vermehrten Wärmeabstrahlung und belastet das Lokalklima. Dahingehend wirkt der bisher freie Teil mit Vegetation und dichtem Gehölzbestand entlastend auf das Lokalklima durch Schadstofffilterung, Verdunstung und Verschattung.

Mit der Planung der Wohnbaufläche werden empfindliche Nutzungen Immissionen ausgesetzt. Eine spürbare, d.h. relevante Verkehrserzeugung ist auf Grund der geringen Größe der neuen Wohnbaufläche allerdings nicht zu erwarten.

Die lokalklimatische Situation wird sich auf Grund des Verlustes der bisher unversiegelten vegetationsbestandenen Teilfläche etwas verschlechtern.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz für die zukünftigen Bewohner zu ergreifen (Lärm- und Erschütterungsschutz). Des Weiteren sind die negativen kleinklimatischen Effekte zu mindern (z.B. mittels Bepflanzungen, Dachbegrünung).

#### 5.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Im größten Teil des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen auf Grund der Versiegelung nicht mehr vorhanden. Im unversiegelten Bereich ist der Boden noch versickerungsfähig, dient als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und trägt zur Grundwasserneubildung in geringem Maß bei. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen, eine besondere Grundwasserempfindlichkeit ist nicht gegeben.

Mit Umsetzung der Planung werden bisher offene Böden versiegelt und verlieren ihre natürlichen Funktionen. Damit ist auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu verzeichnen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die negativen Folgen für die Schutzgüter durch geeignete Maßnahmen zu mindern (z.B. mittels Dachbegrünung, die u.a. der Regenrückhaltung dient).

#### 5.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt und Landschaftsbild/Stadtbild

Im Bereich des Stintfangs ist eine Prägung durch dichten alten Gehölz- und Baumbestand vorhanden. Die Gehölze besitzen Potential als Lebensraum für verschiedene Arten, insbesondere als Habitat für Fledermäuse. Die festgestellten Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet.

Bedeutend für das Landschafts-/Stadtbild sind das Relief und die Sichtachsen zum Hafen.

Durch die Planung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Allerdings ist der Umfang des Gehölzverlustes nicht sehr groß und es bestehen für Vögel und Fledermäuse Ausweichmöglichkeiten in der angrenzenden Parkanlage.

Das Erscheinungsbild des bislang noch grü geprägten Hangs in Randlage des Alten Elbparks wird durch die Bebauung voraussichtlich erheblich verändert. Die Wahrnehmbarkeit des Geesthangs wird beeinträchtigt und noch vorhandene Sichtbeziehungen zwischen Stintfang und Elbe werden verschlechtert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Minderungsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen vorzusehen (z.B. Begrünungen von Dach und Fassade, geeignete Wahl der Bebauungshöhe – gegebenenfalls inklusive Abstufungen – zum Erhalt von Sichtbeziehungen).

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

In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die frühneuzeitliche Bastion Albertus, die zur historischen Stadtbefestigung Hamburgs gehörte. Das Plangebiet ist Teil des 1. Grünen Rings, der Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt. Darüber hinaus sind mehrere Fußwegeverbindungen vorhanden.

Das Plangebiet steht nach der Bebauung für die Erholungsnutzung zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Unter Umständen sind im Untergrund Teile der Bastion innerhalb des Plangebietes zu finden.

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind Beeinträchtigungen zu mindern (Schutz möglicher archäologischer Baubefunde, Erhalt von wichtigen Wegebeziehungen).

#### 5.4 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung 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.

#### 5.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“. Die weitere Änderung von

„Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ ist lediglich eine grafische Anpassung an den Bestand.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würde sich am vorhandenen Umweltzustand voraussichtlich keine nennenswerte Veränderung ergeben. Negative Umweltauswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt, würden unterbleiben.

Das Plangebiet ist derzeit zum einen Teil als Gewerbe- und Lagerplatz genutzt mit entsprechenden Belastungen für den Naturhaushalt. Zum anderen Teil besteht ein dichter Gehölzbestand auf unversiegelten Flächen mit positiver Wirkung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Mit der Planänderung werden kleinräumige Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet:

- Boden und Wasser (u.a. Versiegelung, Verlust offener Böden, Erhöhung des Oberflächenabflusses),
- Pflanzen/Tiere und Landschaft/Stadtbild (u.a. Verlust an Lebensraum, Veränderungen des Stadtbildes und Einschränkung von Sichtbeziehungen),
- Luft und Klima (lokal-klimatische Verschlechterungen),
- Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Planung von Wohnstandorten in immissionsbelastetem Gebiet, Beeinträchtigung der Erholungsnutzung).

Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu mindern bzw. auszugleichen (u.a. Immissionsschutz für zukünftige Bewohner, Begrünung des Plangebietes durch Anpflanzungen oder Dachbegründung, möglichst Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Plangebiet, Erhalt von Wegeverbindungen).

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.