

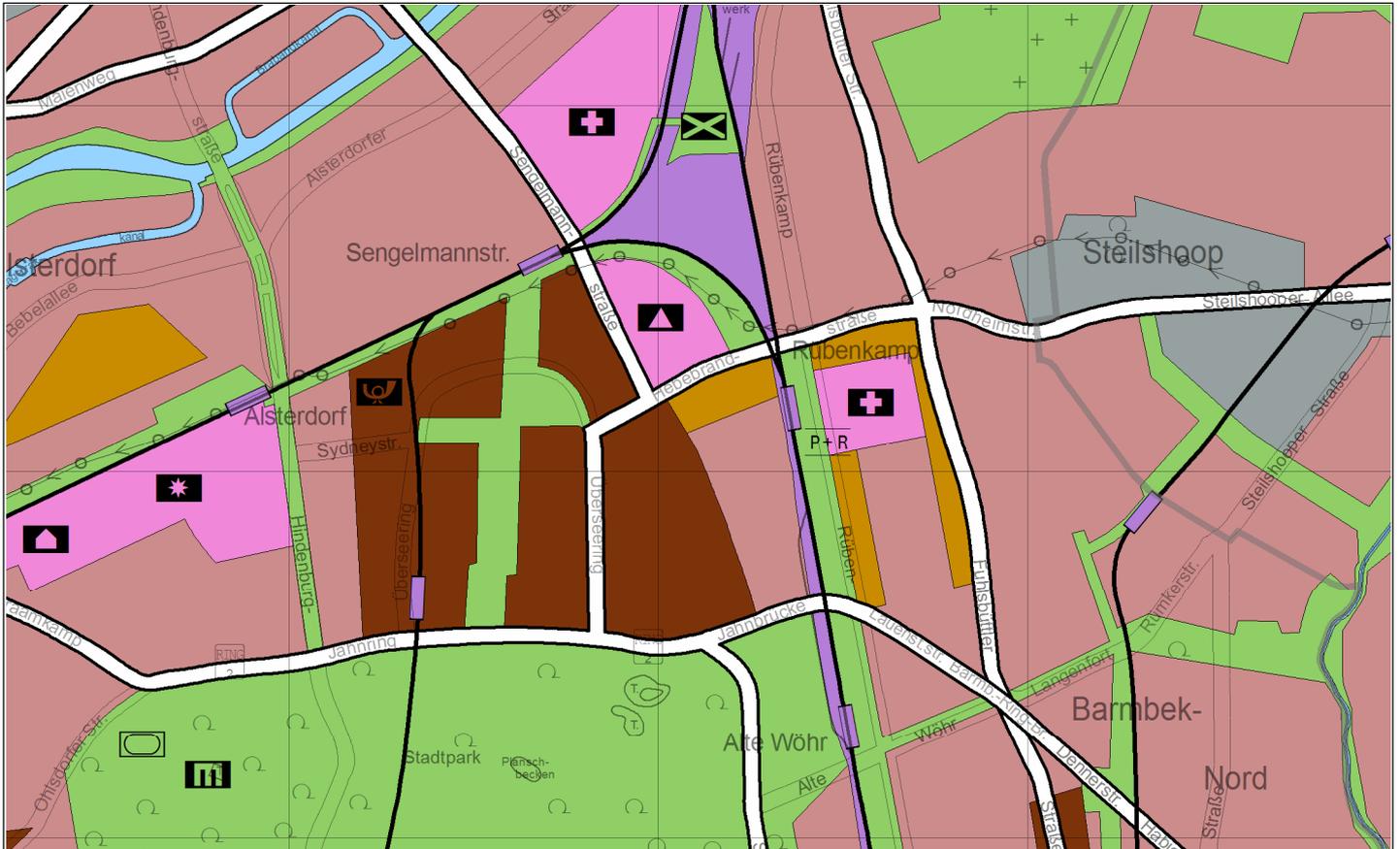


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

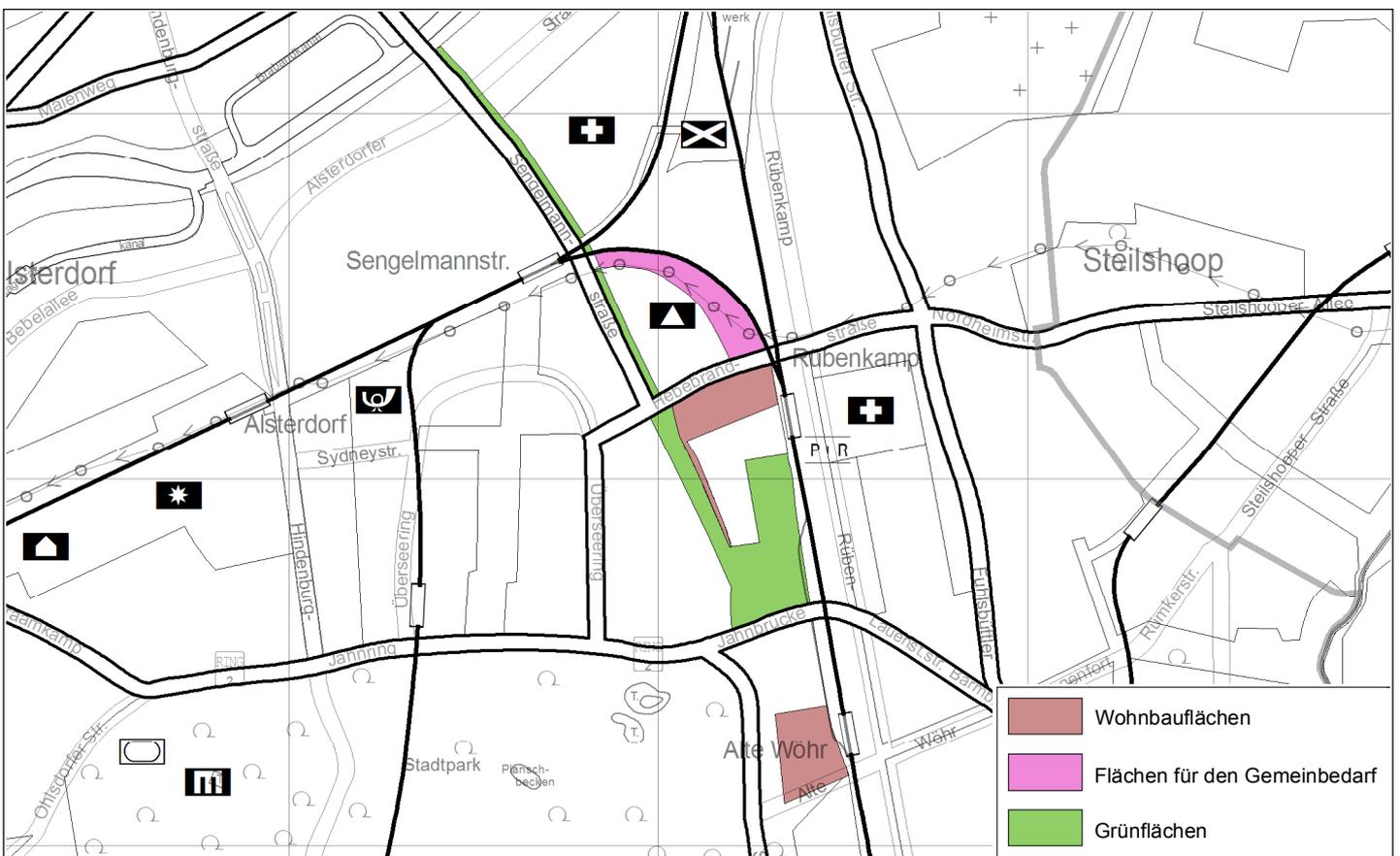
144. Flächennutzungsplanänderung (F07/11) Blatt 1 M 1 : 20 000

Wohnen und Grün östlich Sengelmannstraße, City Nord
und Saarlandstraße in Winterhude und Alsterdorf

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



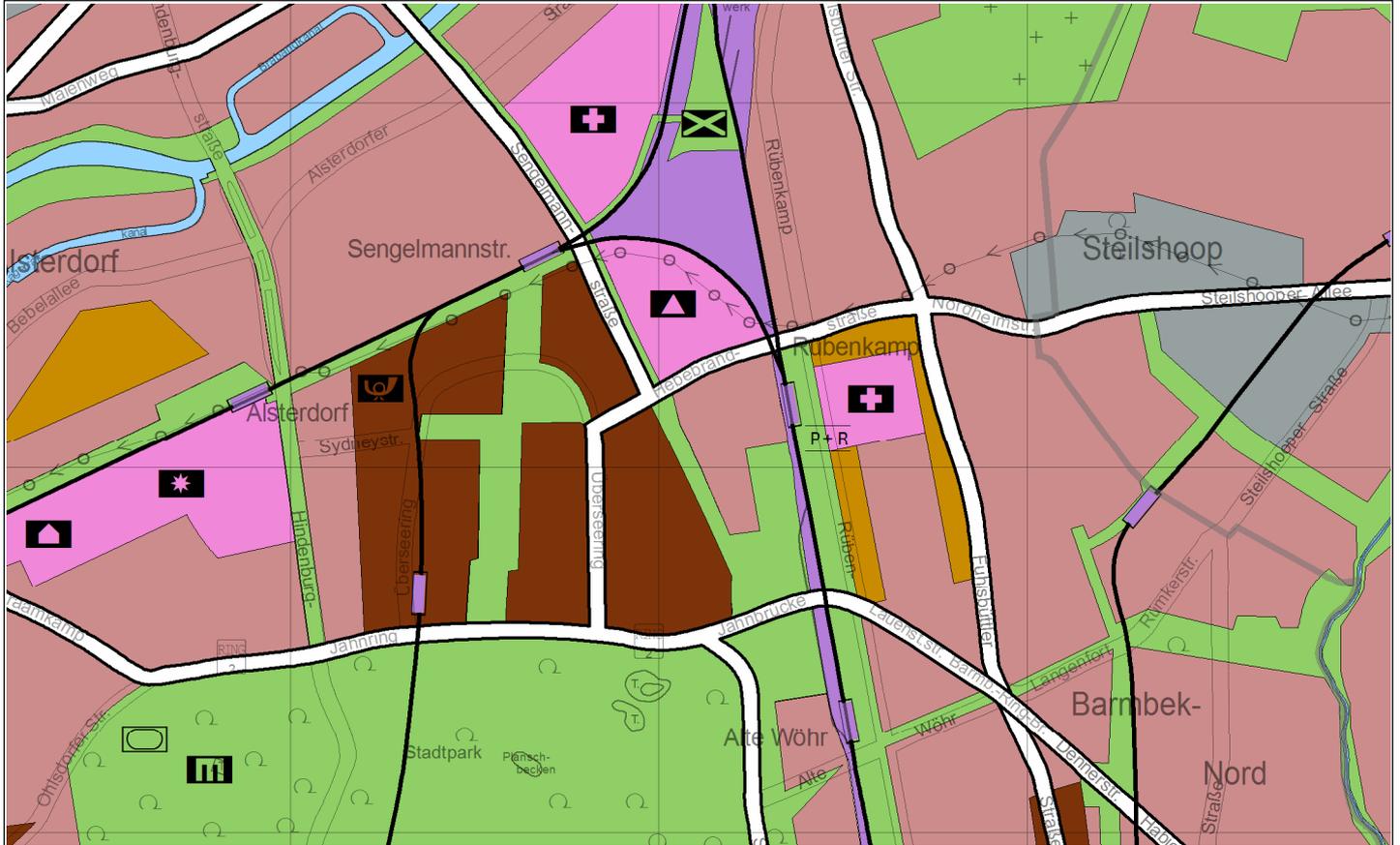


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

144. Flächennutzungsplanänderung (F07/11) Blatt 2 M 1 : 20 000

Wohnen und Grün östlich Sengelmannstraße, City Nord
und Saarlandstraße in Winterhude und Alsterdorf

Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertvierundvierzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 13. Februar 2015

(HmbGVBl. S. 34)

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 Sengelmannstraße, City Nord und Saarlandstraße in Winterhude und Alsterdorf (F07/11 – Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 407, 408 und 409) 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 und Grün östlich Sengelmannstraße, City Nord und Saarlandstraße
in Winterhude und Alsterdorf)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertvierundvierzigsten 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F07/11 vom 6. Juni 2014 (Amtl. Anz. S. 1081) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 18. März 2013 und 6. Juni 2014 (Amtl. Anz. 2013 S. 501, 2014 S. 1082) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Teilbereich nördlich der Hebebrandstraße entlang der Sengelmannstraße „Wohnbauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie entlang der Bahntrasse „Grünflächen“ dar. Zwischen Hebebrandstraße und Jahnring werden „Gemischte Bauflächen“, „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dargestellt. In dem zu ändernden Teilbereich südlich des Jahnring werden „Grünflächen“ dargestellt.

Die Sengelmannstraße, die Hebebrandstraße und der Jahnring sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

3. Inhalt des Landschaftsprogramms – Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich in den Stadtteilen Winterhude und Alsterdorf im Teilbereich südlich der Alster-Landschaftsachse bis zur Bahntrasse östlich der Sengelmannstraße die Milieus „Etagenwohnen“ und „Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential“ sowie die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Im Bereich nördlich der Hebebrandstraße entlang der Bahntrasse wird das Milieu „Parkanlage“ mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Zwischen Hebebrandstraße und Jahnring werden die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Etagenwohnen“ dargestellt. Im westlichen Bereich verläuft von Nord nach Süd eine „grüne Wegeverbindung“ als milieübergreifende Funktion. In dem zu ändernden Teilbereich südlich des Jahnring ist das Milieu „Kleingärten“ dargestellt.

Die Sengelmannstraße, die Hebebrandstraße und der Jahnring sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben und mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ versehen.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden in dem zu ändernden Teilbereich südlich der Alster-Landschaftsachse bis zur Bahntrasse östlich der Sengelmannstraße die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und 13b „Gemeinbedarfsflächen mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

Im Bereich nördlich der Hebebrandstraße entlang der Bahntrasse wird der Biotopentwicklungsraum 10a „Parkanlage“ dargestellt.

Zwischen Hebebrandstraße und Jahnring werden die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt. In dem zu ändernden Teilbereich südlich des Jahnring ist der Biotopentwicklungsraum 10b „Kleingärten“ dargestellt. Im Bereich der Alten Wöhr besteht dabei ein wertvolles Einzelbiotop: „naturnahe Laubwaldreste“.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), 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 Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage zu begegnen. Insgesamt soll die Zahl der in Hamburg neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden. Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ legen Senat und Bezirke die entsprechenden Ziele gemeinsam fest. Dabei werden u.a. Anteile für öffentlich geförderte Wohnungen festgeschrieben, um Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen besser mit Wohnraum zu versorgen. Die Entwicklung des Gebiets östlich Sengelmannstraße, City Nord und Saarlandstraße (sog. Pergolenviertel) ist Teil des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Hamburg-Nord, das mit Bezug auf den Vertrag für Hamburg aufgestellt wurde. Neben dem ehemaligen Güterbahnhof Lokstedt (Groß Borstel) liegen hier die größten zusammenhängenden Wohnbaupotenziale im Bezirk.

Vorrangiges Ziel ist die Herstellung neuer preisgünstiger Wohnungen in zentraler Lage mit guter Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs. Auf dem insgesamt 39 ha großen Bereich soll ein neues vielfältig strukturiertes Wohn- und Mischquartier entstehen. Die Hälfte der bestehenden Kleingärten wird verdichtet und neu strukturiert. Insgesamt soll neues Planrecht für ca. 1.400 neue Wohnungen und mindestens 150 Kleingartenparzellen geschaffen werden.

Um den Wohnungsbau zu realisieren und die Kleingärten neu zu ordnen muss der Flächennutzungsplan in Teilbereichen des geplanten Quartiers geändert werden.

Anlässlich der Planung für das neue Wohnquartier sowie über diese Planung hinaus soll eine übergeordnete Grünverbindung von der Alster zum Stadtpark in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, die das grüne Netz sinnvoll zwischen diesen beiden wichtigen Grünsystemen ergänzt. Im Gegenzug wird die Grünfläche nördlich der Hebebrandstraße im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt. Eine übergeordnete Funktion wird für diese bahnbegleitende Grünfläche nicht mehr gesehen, eine nutzbare Verbindung kann hier weder hergestellt werden noch würde sie das grüne Netz sinnvoll ergänzen. Daher soll die bestehende Grünfläche in der Flächendarstellung der benachbarten Nutzungen einbezogen werden.

Der Flächennutzungsplan wird demnach wie folgt geändert:

Entlang der Sengelmannstraße und weiter in Richtung Süden bis zum Jahnring wird eine neue übergeordnete Grünwegeverbindung dargestellt. Diese verbindet das neue Quartier mit dem Alstertal.

Im Block nördlich der Hebebrandstraße werden zwischen Güterumgehungsbahn, Sengelmannstraße und Hebebrandstraße die „Flächen für Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ bis an die Güterumgehungsbahn ergänzt. Die übergeordnete Grünverbindung entlang der Bahngleise entfällt; stattdessen wird die neue Grünverbindung entlang der Sengelmannstraße im Flächennutzungsplan als „Grünflächen“ dargestellt.

Der mittlere Block zwischen City-Nord, Hebebrandstraße, Güterumgehungsbahn und Jahnring soll zukünftig für die Entwicklung von Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Um dies zu ermöglichen werden die „Wohnbauflächen“ auf bisherigen „Gemischten Bauflächen“ und „Gemischten Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ erweitert. Nördlich des Jahnring wird die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Wohnbauflächen“ und „Gemischten Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ in „Grünflächen“ geändert. Die Grünflächen bieten die Möglichkeit Ersatz für die vorhandenen Kleingärten zu schaffen, die für den Wohnungsbau aufgegeben werden müssen.

Im südlichen Teilbereich zwischen Jahnring, Güterumgehungsbahn und der Straße „Alte Wöhr“ werden entlang der Straße „Alte Wöhr“ neue „Wohnbauflächen“ dargestellt. Ziel ist es hier in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Alte Wöhr weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen.

Der Umfang der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 22 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Hamburg-Nord wurden die wesentlichen Potenzialflächen für Wohnungsneubau geprüft. Das Wohnungsbauprogramm wurde unter Beteiligung der Wohnungsmarkttaktoren, der politischen Vertretungen im Bezirk sowie der interessierten Öffentlichkeit erstellt. Neben dem Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs Lokstedt ist das sog. Pergolenviertel der einzige Standort im Bezirk, auf dem mehrere hundert Wohneinheiten im Zusammenhang errichtet werden können. Dabei stellt dieses Gebiet die größte Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Nord dar. Standortalternativen in diesem Umfang bestehen folglich im Umfeld des Pergolenviertels nicht. Das Pergolenviertel wird nach Fertigstellung einen entsprechend großen Beitrag zur Verbesserung der Angebotssituation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt leisten.

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.

6.1 Beschreibung des Planinhaltes

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

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen, Nullvariante)

Die Fläche zwischen den Straßen Alte Wöhr im Süden und Hebebrandstraße im Norden sowie Saarlandstraße im Westen und der Bahnlinie im Osten war bereits im Flächennutzungsplan 1997 als Standort für Wohnen und Kleingärten vorgesehen. Die Flächen nördlich der Jahnbrücke wurden als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt, der Bereich südlich der Jahnbrücke war als Grünfläche ausgewiesen. Um mit der alten Planung eine vergleichbar hohe Anzahl von Wohnungen zu ermöglichen wie die, die durch die Neuplanung möglich wird, wäre auf der nördlichen Teilfläche eine sehr dichte Bebauung erforderlich gewesen. Die Realisierung quartiersbezogener Frei- und Grünflächen wäre nur in geringem Maße möglich. Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen auch auf der südlichen Teilfläche und die entsprechende Ausweisung von Grünflächen auch im nördlichen Teil ermöglichen eine kleinteiligere Kombination und Verschränkung der Grün- und Wohnbauflächen. Ein weiterer Vorteil der neuen Planung ist die damit erreichbare bessere Lage der Wohnstandorte zu den beiden Schienenhaltepunkten. Insgesamt wird sich die Flächenbilanz des Flächennutzungsplans durch die Planänderung hinsichtlich des Verhältnisses von Wohnbau- zu Grünflächen nicht wesentlich verändern.

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würden entweder die derzeit vorhandenen Kleingartenflächen erhalten bleiben oder es könnten die Wohn- und Mischgebietsflächen nördlich der Jahnbrücke realisiert werden. In diesem Fall würden die vorhandenen Kleingartenflächen nördlich der Jahnbrücke komplett entfallen, die südlich der Jahnbrücke befindlichen Kleingärten würden komplett erhalten bleiben.

Eine neue Grünwegeverbindung, die entlang der Sengelmannstraße und weiter neben dem Limaweg bis zum Jahning führt, könnte im Fall der Nichtrealisierung der Planung nicht entstehen. Der bisher als Grünfläche dargestellten Streifen entlang der Güterumgehungsbahn nördlich der Hebebrandstraße würde zukünftig nicht als Fläche für den Gemeinbedarf, sondern weiterhin als Grünfläche ausgewiesen werden.

6.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgut Luft und Klima

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Dadurch und auch auf Grund der stadträumlichen Lage ist die Belastung des Plangebiets durch Luftschadstoffe verhältnismäßig gering. Diese Situation wird sich durch die Realisierung der Planung nicht wesentlich verändern, wenn durch den Bebauungsplan sichergestellt wird, dass durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude eine gute Durchströmung von Luft weiterhin sichergestellt wird.

Die Belastung insbesondere durch Verkehrs- und Freizeitlärm ist dagegen erheblich, wobei der Verkehrslärm von den umliegenden Straßen und vor allem von der am östlichen Rand des Plangebiets entlangführenden Bahntrasse ausgeht. Der Freizeitlärm wirkt von der nahegelegenen Freiluftbühne im Stadtpark in das Plangebiet hinein. Durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Ausrichtung und Anordnung der Gebäude, besondere Fassaden- und Fensterkonstruktionen) ist sicherzustellen, dass im Plangebiet trotz der vorhandenen Lärmimmissionen gesunde Wohnverhältnisse vorhanden sein werden.

Die Kleingartenflächen im Plangebiet haben eine Bedeutung als bioklimatische und lufthygienische Entlastungsräume

sowie als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Das Plangebiet ist außerdem begünstigt durch die Nachbarschaft zum Stadtpark, aus dem Kaltluft einströmt. Der Luftaustausch mit angrenzenden Flächen wird allerdings durch Dammkörper und Einschnitte der das Plangebiet umgebenden Verkehrswege behindert. Nach der Realisierung der Planung könnte der Luftaustausch auch innerhalb des Plangebiets durch die Errichtung von hohen Gebäuden behindert werden. Durch befestigte Oberflächen und eine Häufung von Baukörpern könnten sich auch kleinräumige temperaturbedingte Belastungen ergeben. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wie beispielsweise die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen und eine günstige Stellung der Gebäude können diese Belastungen gemindert oder ausgeglichen werden.

6.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Mit Ausnahme von angelegten Gartenteichen auf Kleingartenparzellen gibt es keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Bereich nördlich der Jahnbrücke als gering angegeben, für die Fläche südlich der Jahnbrücke dagegen als vergleichsweise hoch. Das Plangebiet weist aber hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate keine übergeordnete Bedeutung auf. Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet gering. Durch die geplante teilweise Überbauung und die damit einhergehende Neuversiegelung von Flächen wird der Bodenwasserhaushalt beeinflusst. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wird aber nicht eintreten, weil die Versickerungsmöglichkeit für einen Großteil der Fläche ohnehin als gering angegeben wird. Durch den geplanten hohen Grünanteil bleiben die Versickerungs-, Speicherungs- und Verdunstungsmöglichkeiten in großem Umfang erhalten. Dies kann auch durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen wie Dach- und Tiefgaragenbegrünung noch unterstützt werden.

Im Plangebiet liegen weitgehend nur durch gärtnerische Kultur und vorhergehende Landwirtschaft geprägte Bodengesellschaften vor. Nördlich der Alten Wöhr liegen Auffüllungen vor. Massive Veränderungen im Bodenaufbau wurden beim Verkehrswegebau insbesondere der Nachkriegszeit verursacht.

Bei dem Bestand im Plangebiet handelt es sich nicht um seltene, z.B. für den Naturschutz wertvolle oder kulturell bedeutsame Böden, aber um Kulturböden mit außerhalb des Staunäseeinflusses zumeist guter Ertragsfähigkeit (potenzieller Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung). Durch die vorgesehene Bebauung bzw. Versiegelung wird eine entsprechend große Fläche gering bzw. nicht vorgestörter Bodenstandorte verloren gehen, insofern ist von einer großen Beeinträchtigung auszugehen. Der beschriebene Verlust kann durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen wie Dachbegrünung und Bodenaufbau auf nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen gemindert werden. Eventuell erforderlich werdende weitere Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes müssen in nachfolgenden Planungsschritten vorgesehen werden.

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

Auf dem größten Teil des Plangebiets befinden sich Kleingärten. Dazu kommen die gehölzbestandenen Straßenböschungen an den Straßen Hebebrandstraße und Jahnbrücke sowie ein Gehölzstreifen nördlich der Hebebrandstraße entlang der Bahnlinie. Von der Hebebrandstraße bis zur Straße Alte Wöhr entlang der Bahnlinie befindet sich eine Baumreihe. Ferner ist ein nennenswerter Baumbestand an der Saarlandstraße, im Bereich des sog. Plateaus und zwischen den Kleingärten und der City Nord vorhanden. Zusätzlich sind auch große Teile der Kleingartenflächen baumbestanden.

Durch die Planung soll außerdem eine neue Grünverbindung von der Hebebrandstraße entlang der Sengelmanstraße bis zur Alster geschaffen werden, auf der sich bereits Straßenbäume sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf und auf den Wohnbauflächen auch ein breiter ausgeprägter Gehölzstreifen befinden.

Das Plangebiet ist insgesamt als vegetationsreich und für den innerstädtischen Bereich strukturreich anzusprechen. Dazu tragen insbesondere die umfangreichen Großbaumbestände und die zahlreichen Saumstrukturen entlang der zahlreichen Wege und Grenzlinien bei.

Das festgestellte Arteninventar ist jedoch überwiegend von verbreiteten, wenig seltenen Arten geprägt.

Das Vorkommen bundes- oder europarechtlich geschützter Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) bzw. §14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere:

Das Plangebiet bietet potenziell Lebensraum für eine Vielzahl von Arten, insbesondere der Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien, Käfer, Schmetterlinge und Wirbellose. Ein Teil der im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten ist nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt. Um ausschließen zu können, dass die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG auslösen, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Aus der Gruppe der Fledermäuse ist das Plangebiet für eine Reihe von Arten als Jagdhabitat oder Quartierstandort geeignet. Für die Fledermäuse hat insbesondere der Großbaumbestand im Zusammenhang mit den Kleingartenflächen eine große Bedeutung als Quartier.

Im Plangebiet konnte eine Vielzahl von Vogelarten nachgewiesen werden, darunter auch in Hamburg lediglich lückig verbreitete Arten. Für Brutvögel besonders wertvolle Strukturen und Teilflächen sind die zentralen Kleingartenflächen, die verglichen mit Wohngebieten überdurchschnittlich hohe Brutvogeldichten aufweisen.

Bei den Kleinsäufern wurden lediglich bundesrechtlich geschützte Arten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf, Gelbhals- und Rötelmäuse nachgewiesen.

Auch aus den Gruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken sind keine europarechtlich geschützten Arten nachgewiesen worden, wohl aber eine Anzahl bundesrechtlich geschützter Arten.

Entsprechend den Vorkommen sind differenzierte artenschutzrechtliche Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Da das Verhältnis von Bauflächen und Grünflächen annähernd erhalten bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass wichtige Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang mittelfristig größtenteils wiederhergestellt werden können.

Schutzgut Landschaft/Stadtbild:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Stadt- und Landschaftsbild erheblich und nachhaltig verändern. Die Veränderungen werden je nach Standort unterschiedlich wirken. An markanten Punkten wie der Hebebrandstraße und an der Alten Wöhr werden die Veränderungen sehr augenfällig werden, die Bebauung und die neuen Dauerkleingartenanlagen im Inneren des Plangebiets werden von außen eher verborgen bleiben, da die

zu erhaltenden Gehölzbestände nach wie vor eine Abschirmung des Gebiets bewirken.

Durch die Realisierung der Planung geht ein Teil des beschriebenen Lebensraumes verloren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten durch entsprechende Festsetzungen möglichst viele Großbäume und auch andere Gehölzstrukturen erhalten werden. Dadurch könnte auch der Landschaftscharakter des Plangebietes zumindest teilweise bewahrt werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können ebenfalls durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Begrünung von Dächern und Tiefgaragen, Baumpflanzungen in den Wohngebieten) gemindert werden. Weitergehende Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation sind im Einzelnen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

Die Änderung der nördlich der Hebebrandstraße entlang der Bahntrasse verlaufenden Grünfläche in „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den dort im Bestand vorhandenen Gehölzstreifen haben, weil über dieser Fläche eine Hochspannungsleitung verläuft, die nur sehr eingeschränkt weitere Nutzungen zulässt.

Die neue, entlang der Sengelmanstraße dargestellte Grünverbindung verbindet das neue Wohnquartier mit dem Alstertal und sichert die dort bereits vorhandenen Straßenbäume und Gehölze.

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

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten vorhanden. Auf den Kleingartenparzellen befinden sich allerdings laubenähnliche Gebäude. Ferner sind Vereinsgebäude und einige Behelfsheime vorhanden. Nördlich des Jahnringes im Bereich des Dakarwegs befindet sich außerdem ein Pavillondorf, das aus 10 Gebäuden besteht. Auf dem Bauhof im Nord-Osten des Plangebiets befinden sich zurzeit neben nicht überdachten Lagerflächen auch mehrere eingeschossige Gebäude.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen die Kleingartenparzellen aufgelöst und die vorhandenen Schuppen, Lauben und Vereinsheime abgebrochen werden. Der Abbruch als größtmöglicher Eingriff in den Gebäudebestand ist erforderlich, da das gesamte Plangebiet eine Neuordnung und Strukturierung erfahren soll. Kleingartenflächen sollen in drei Dauerkleingartenanlagen gebündelt und darin neue Parzellen angelegt werden.

Der Gebäudebestand auf den Flächen des Pavillondorfes soll zu Gunsten der Qualifizierung des Grünzuges östlich City Nord mit Rad- und Fußwegeverbindung abgebrochen werden. Auch der Bauhof mit seinen Lagerflächen und -gebäuden soll zurückgebaut werden, sodass auf dem Plateau zusammen mit dem zu erhaltenden Baumbestand ein parkanlagenartiger Bereich entstehen kann. Es liegen weder denkmalgeschützte noch denkmalwürdige Gebäudebestände vor, sodass nicht von schützenswerten Sachgütern gesprochen werden kann. Ein erheblicher Eingriff ist also nicht festzustellen.

Auf dem größten Teil des Plangebiets befinden sich Kleingärten, die eine Bedeutung für die Erholung haben. Im Zuge der Realisierung der Planung wird durch die erforderliche Neustrukturierung ein Teil der Kleingärten verloren gehen. Dieser Verlust kann durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gemindert werden. Dies kann beispielsweise durch eine bessere Verzahnung von neu festzusetzenden öffentlichen Grünflächen und Kleingartenflächen erfolgen, durch die auch eine bessere Zugänglichkeit der Kleingartenflächen für die Öffentlichkeit erreicht werden könnte.

Für das Schutzgut Mensch werden sich durch die mit der Planung verbundene Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg positive Auswirkungen ergeben. Auf die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung wurde bereits unter Ziffer 5.3.1 hingewiesen.

6.4 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 derzeit nicht vorgesehen.

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Zuge der Realisierung der Planung sollen auf ehemaligen Kleingartenflächen Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich soll eine neue grüne geprägte Anbindung der neuen Wohngebiete bis zum Alsterlauf geschaffen werden.

Das Wohngebiet wird durch Straßen-, Schienen- und Freizeitlärm belastet sein. Zusätzlich wird es durch die Bebauung bzw. durch die Versiegelung von ehemaligen Grünflächen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, Wasser und Boden sowie Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft/ Stadtbild kommen. Diese negativen Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vermindert oder ausgeglichen werden. Für den Menschen ergeben sich durch die Planung positive Auswirkungen durch die Verbesserung des Erholungsangebotes und die Schaffung von neuem Wohnraum.

7. Abwägungsergebnis

Durch die Planung wird ein Beitrag für die Wohnbauflächenentwicklung Hamburgs bei einer gleichzeitigen Sicherung von Flächen für Kleingärten sowie einer Qualifizierung von Grünflächen geleistet. Insgesamt bleibt auch nach Änderung des Flächennutzungsplans das Verhältnis zwischen Bauflächen und Grünflächen gewahrt. Eingriffe in einzelne Schutzgüter werden vor diesem Hintergrund insgesamt als hinnehmbar eingestuft.