



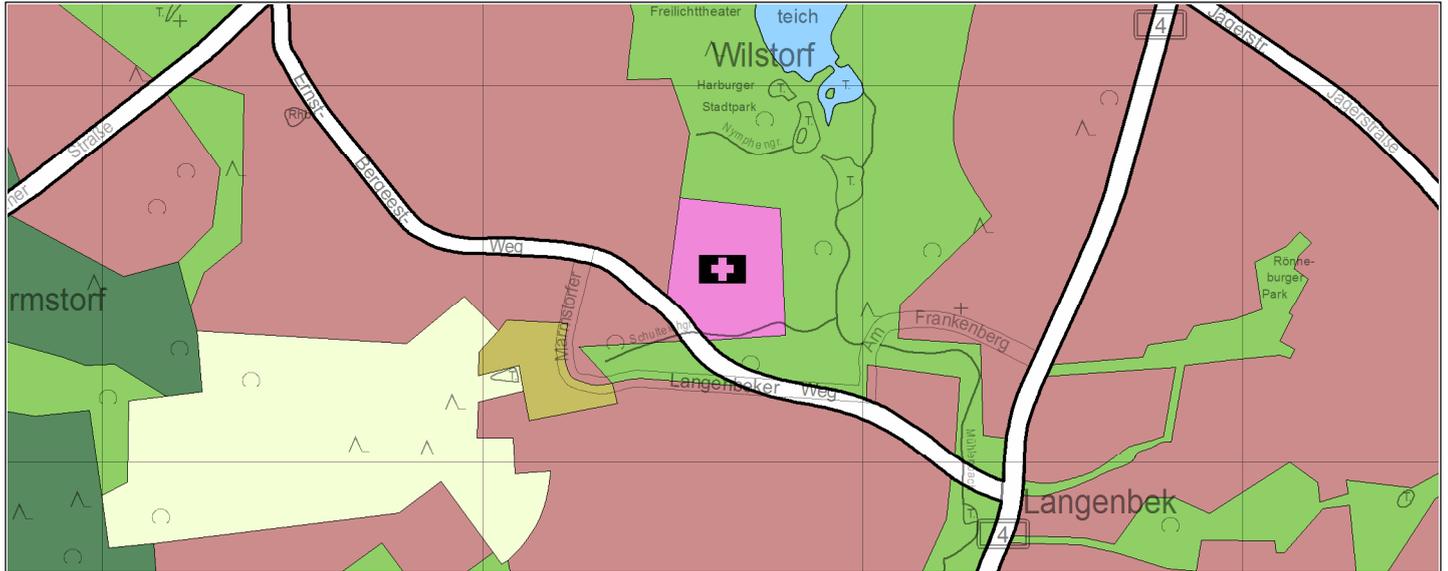
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

146. Flächennutzungsplanänderung (F07/05)

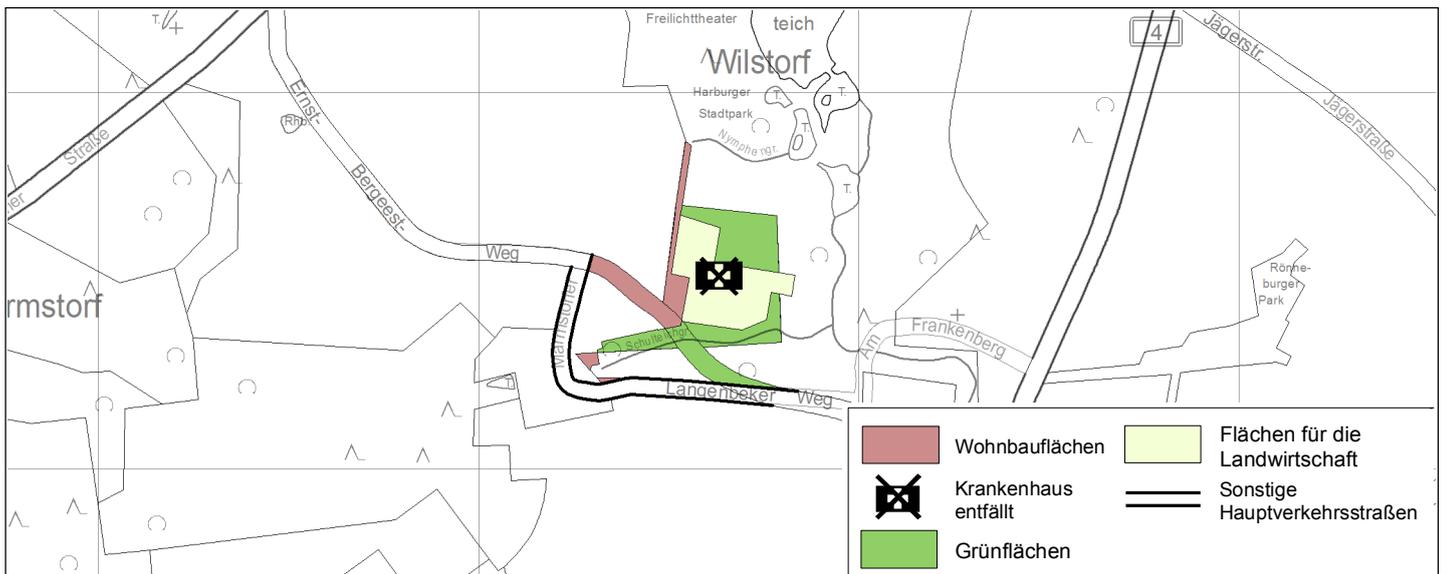
M 1 : 20 000

Arrondierung der Wohnbau-, Frei- und Verkehrsflächen
nördlich Langenbeker Weg in Marmstorf

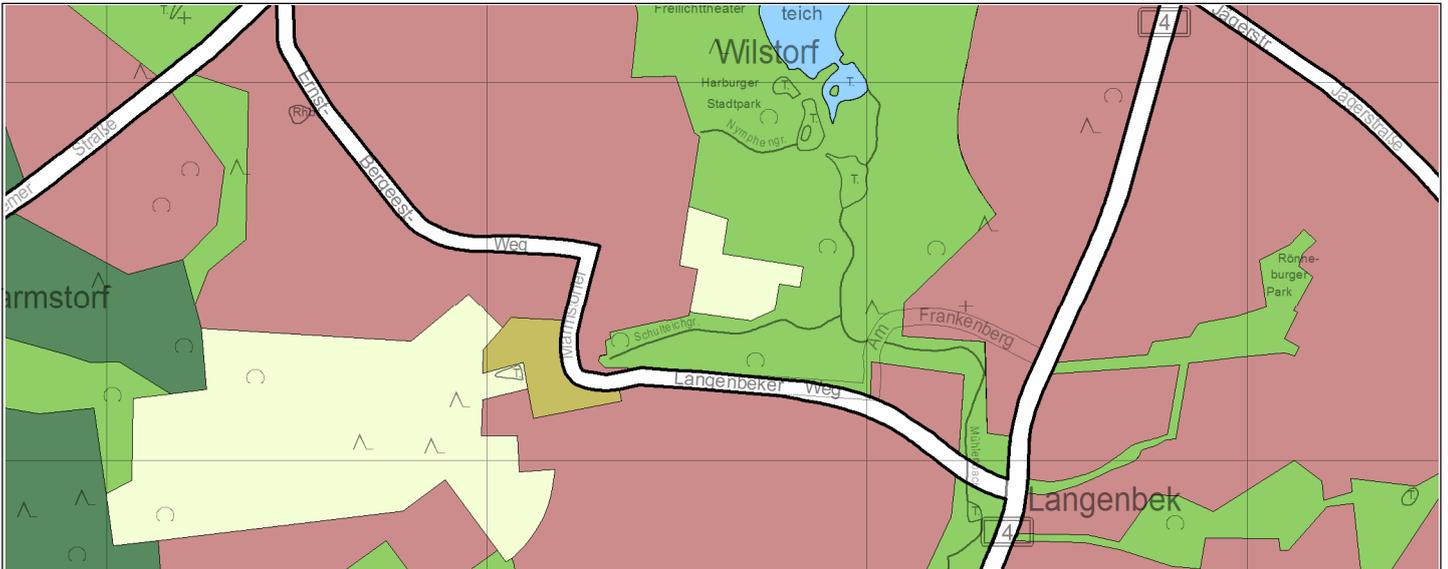
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertsechundvierzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 8. Oktober 2015

(HmbGVBl. S. 285)

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 des Harburger Stadtparks, nördlich des Langenbeker Wegs sowie für einen Abschnitt der Trasse des Mittleren Harburger Rings (F07/05 – Bezirk Harburg, Ortsteil 709) 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 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 Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Arrondierung der Wohnbau-, Frei- und Verkehrsflächen
nördlich Langenbeker Weg in Marmstorf)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertsechundvierzigsten 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 F07/05 vom 17. August 2005 (Amtl. Anz. S. 1533) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie drei öffentliche Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 19. September 2005, 25. Juli 2007, 18. Januar 2013 und 1. November 2013 (Amtl. Anz. 2005 S. 1697, 2007 S. 1811, 2013 S. 115 und 2144) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Marmstorf „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Krankenhaus“, „Wohnbauflächen“, „Dorfgebiete“ sowie „Grünflächen“ dar. Die geplante Trasse des Mittleren Harburger Rings ist 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 Landschaftsprogramm die Milieus

„Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Gartenbezogenes Wohnen“, „Dorf“, „Kleingärten“ und „Parkanlage“, überlagert mit der Darstellung „Auenentwicklungsbereich“ sowie die Milieuübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“ und „erhöhte Grundwassergefährdung“ dar. Die Fläche liegt in einer Landschaftsachse, zusätzlich gibt es eine „Grüne Wegeverbindung“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den zu ändernden Bereich die Biotopentwicklungsräume 9a „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“, 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“, 11b „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotoperelementen“, 10a „Parkanlage“, 3a „übrige Fließgewässer“ und 3b „Auen der übrigen Fließgewässer“ dar. Entlang des Schulteichgrabens verläuft eine Biotopverbindung der Bachtäler der Geest.

Im Landschaftsprogramm und in der Karte Arten- und Biotopschutz sind das bestehende Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte sowie „Flächen mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan“ bzw. „Flächen mit Klärungsbedarf“ dargestellt.

4. Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Sofortprogramm „Wohnbauflächen für die wachsende Stadt Hamburg“ hatte die Senatskommission für Stadtentwicklung am 3. April 2002 zur Erweiterung des Wohnungsangebots im Hamburger Süden die Bereitstellung von Wohnbauflächen beiderseits der Straße Elfenwiese unter

Einbeziehung von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen beschlossen. Auf Grundlage eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Gutachterwettbewerbs und eines landschaftsplanerischen Gutachtens zur Abgrenzung des zu schützenden Landschaftsraums zu den zukünftigen Bauflächen, wurden die Grundlagen für die Flächenabgrenzungen vorbereitet und das Änderungsverfahren begonnen. Im Jahr 2006 wurde die Bürgerinitiative „Rettet die Elfenwiese“ mit dem Ziel gegründet, die geplante Bebauung der Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen der Elfenwiese mit Hilfe eines Bürgerbegehrens zu verhindern. Anfang 2010 wurde durch das Bezirksamt Harburg auf Basis eines abgestimmten sogenannten Eckpunktepapiers eine Einigung mit der Bürgerinitiative herbeigeführt und diese gemeinsame Position in einem Moratorium verabschiedet. Ziel ist die Verringerung des Flächenverbrauchs, Erhalt von Sichtachsen und Landschaftsräumen und somit die Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende neue Konzepte entwickelt. Die jetzige Konzeption sieht im Bereich nördlich Langenbeker Weg eine wohnbauliche Entwicklung als Arrondierung der vorhandenen Wohnbauflächen südlich der Straße Elfenwiese vor, sowie insbesondere die großräumige Sicherung der Grünflächen und der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen nördlich des Langenbeker Wegs sowie einen Abschnitt der Trasse des Mittleren Harburger Rings. Die bisherige überwiegende Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ entspricht nicht mehr dem Ziel der Planung, die Fläche wird für Krankenhauszwecke nicht mehr benötigt. Ein Wohnraumbedarf von ca. 6000 Wohnungen jährlich ist auch für die kommenden Jahre für Hamburg bestätigt worden. Zur Deckung dieses Bedarfs und um der Abwanderung der Menschen in das Umland entgegenzuwirken will Hamburg durch gezielte Angebote das Wohnen innerhalb des Stadtgebietes und möglichst innerhalb bereits bebauter und erschlossener Bereiche planungsrechtlich ermöglichen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnungsbau südlich der Straße Elfenwiese geschaffen werden. Das Gebiet eignet sich durch seine besondere Lage und Attraktivität besonders für den Wohnungsbau. Vorgesehen ist die Schaffung von Wohnbauflächen in Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Dementsprechend werden im Bereich östlich Marmstorfer Weg und nördlich Langenbeker Weg neue „Wohnbauflächen“ dargestellt. Direkt nördlich des Langenbeker Wegs wird die dort bereits vorhandene Wohnbebauung künftig ebenfalls als „Wohnbaufläche“ dargestellt, eine über den Bestand hinausgehende Bebauung soll nicht ermöglicht werden.

Nördlich der Straße Elfenwiese befinden sich innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen mehrere Gemeinbedarfs-einrichtungen von örtlicher Bedeutung (Schulen, Kindertagesheim). Die Wohnbaufläche wird in einem schmalen Streifen an der östlichen Abgrenzung dem Bestand der Gemeinbedarfs-einrichtungen entsprechend angepasst.

Daneben sollen bestandsgemäß großflächig Grünflächen, die als Erholungs-, Dauerkleingärten- und Grabelandflächen genutzt werden und landwirtschaftliche Flächen gesichert werden. Die Flächen bilden im Zusammenlauf des Schulteichgrabens mit der Engelbek das naturräumlich hochwertige Bindeglied zwischen zwei der Harburger Landschaftsachsen, der Göhlbachachse mit dem Appelbütteltal im Westen und der Mühlenbachachse mit dem Engelbektal und dem Stadtpark Harburg im Osten. Besondere Bedeutung erhält das Gebiet durch seine ausgeprägte Topografie mit einem maximalen Höhenunterschied von 22 Metern. Die Flächen stehen unter Landschaftsschutz.

Außerdem wird zur Entlastung der geplanten Wohnnutzungen südlich der Straße Elfenwiese die bisher in diesem Bereich geplante Verlegung des sogenannten „Mittleren Harburger Rings“ nicht mehr weiter verfolgt, die „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ wird auf den bestehenden Straßenzug Ernst-Bergeest-Weg – Marmstorfer Weg – Langenbeker Weg verlegt. Die aufgegebenen Verkehrsflächen für den bisher geplanten sogenannten „Mittleren Harburger Ring“ werden entsprechend als „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Der Straßenzug dient überwiegend der Anbindung der anliegenden Quartiere an das übergeordnete Straßennetz. Die dargestellte Verlegung im Bereich des Anschlusses an die Winsener Straße wird jedoch beibehalten, da hier kein Planungsanlass zur Änderung vorliegt und der veränderte Verlauf auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt ist.

Im Flächennutzungsplan werden daher „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünflächen“ sowie „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ in „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“, „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“, „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ und „Dorfgebiete“, „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ in „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, geändert.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 17,4 ha.

5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Der Standort eignet sich auf Grund der bereits im Westen und Süden vorhandenen Wohnbebauung gut für eine wohnbauliche Arrondierung. Auf einem Teil der für Wohnnutzung vorgesehenen Fläche ist ein Sportplatz vorhanden, der verlagert werden soll. Dies ermöglicht eine Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandenen Gebäude östlich des Marmstorfer Wegs, südlich der Straße Elfenwiese. Eine weitere Bebauung der Flächen nördlich des Schulteichgrabens sowie beiderseits der Straße Elfenwiese zu Wohnzwecken wurde im Rahmen eines Bürgerbegehrens verhindert, sodass für diese Flächen zurzeit keine Bebauungsmöglichkeit gesehen wird. Sie werden landwirtschaftlich genutzt oder dienen als Erholungsflächen und stehen unter Landschaftsschutz. Sie sollen bestandsgemäß gesichert werden. Alternative Flächen im Hinblick auf Lage und Attraktivität sind damit im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6. **Umweltbericht**

6.1 Vorbemerkung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen Marmstorfer Weg und Engelbek. Ergebnis der geänderten Planung ist im Wesentlichen die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“, „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ anstelle von „Flächen für den Gemeinbedarf“. Daneben finden kleinere Flächenverschiebungen statt, die im Saldo aber kaum ins Gewicht fallen. Zusätzlich entfällt bei der Darstellung einer „Sonstigen Hauptverkehrsstraße“ ein geplanter Neubauabschnitt zugunsten einer Bestandsdarstellung. Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

– entfallende Gemeinbedarfsflächen:	9,8 ha
– entfallende gemischte Bauflächen:	0,6 ha
– neue Straßenverkehrsflächen:	0,7 ha
– neue Landwirtschaftsflächen:	5,3 ha
– neue Grünflächen:	4,3 ha
– neue Wohnbauflächen:	0,1 ha

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich und wurde jeweils schutzgutbezogen erweitert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die bislang innerhalb des Plangebiets vorgesehene Gemeinbedarfsfläche als Standort für ein Krankenhaus wird wegen fehlender Nachfrage aufgegeben, die Nullvariante scheidet damit aus. Zukünftig ist überwiegend die bestandsgemäße Darstellung dieser Flächen als Landwirtschafts- und Grünflächen vorgesehen, es gibt dazu keine Standortalternativen.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Wohnbauflächensuche als Standort mit besonderen Qualitäten für gehobenen Wohnungsbau ausgewählt. Planungsalternativen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig und intensiv auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild und Erholungsfunktionen hin untersucht. Im Ergebnis wird die Darstellung der Wohnbauflächen im mittleren Bereich zur Abrundung bestehender Wohngebiete geringfügig vergrößert sowie im Norden und Süden an den Bestand angepasst.

Der Verlauf der „Sonstigen Hauptverkehrsstraße“ wurde dahingehend optimiert, dass durch eine Verkehrsführung, die dem Bestand entspricht, Eingriffe in Natur und Landschaft (insbesondere durch Neuzerschneidung) vermieden werden. Die Auswirkungen der bestehenden Straßenführung auf die angrenzende Wohnbebauung (Lärm, Luftschadstoffe) sind nicht so bedeutend, dass dadurch die bislang geplante Verlegung zu rechtfertigen wäre.

6.3 Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgüter Luft und Klima

Im Plangebiet bestehen eine günstige lokalklimatische und lufthygienische Situation sowie eine geringe Vorbelastung durch Lärm. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan führen die Verkleinerung der bebaubaren Flächen und der Verzicht auf die Neutrassierung der Hauptverkehrsstraße für diese Schutzgüter zu einer Verbesserung. Die Auswirkungen der Planung im Vergleich zum Bestand wurden untersucht. Demnach kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

6.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Das Plangebiet weist eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf; es besteht eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit. Durch die Gefällesituation treten unterschiedliche Flurabstände zum oberen Grundwasserleiter auf. Im südlichen Bereich fließt der Schulteichgraben. Die Böden haben eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, für die Speisung der Talniederung mit Hang- und Sickerwasser und für die Vegetation. Sie sind laut „Fachkarte Boden“ als schutzwürdig eingestuft.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es durch die Verkleinerung der zukünftig bebaubaren Flächen zu weniger Abgrabungen und Neuversiegelungen. Dies stellt für beide Schutzgüter eine deutliche Verbesserung gegenüber der vorherigen Planung dar. Im Vergleich zum Bestand nimmt der Versiegelungsgrad geringfügig zu. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können diese Auswirkungen gemindert werden z.B. durch eine lockere Bebauung und die Erhaltung größerer zusammenhängender Freiflächen.

6.3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Biotoptypen mit unterschiedlichen ökologischen Wertigkeiten, es sind einige Rote-Liste-Pflanzenarten vorhanden. Angrenzend befinden sich drei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützte Biotope. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein hoher Gehölzbewuchs anzutreffen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet streng geschützte Fledermausarten, besonders geschützte Vogelarten sowie besonders geschützte Amphibienarten. Auf Grund der Topographie mit der räumlichen Gliederung der Talräume und der Anhöhe weist das Plangebiet ein schutzwürdiges Landschaftsbild auf; es ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Marmstorfer Flottsandplatte. Der Baumbestand und die weiträumigen Blickbeziehungen bilden ein wertvolles Landschaftsbild mit hohem Erlebniswert.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es zu einer deutlichen Verringerung der bebaubaren Flächen und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bestehende Freiräume werden großflächig gesichert. Durch den Verzicht auf eine Neutrassierung der Hauptverkehrsstraße können die erheblichen Auswirkungen einer Neuzerschneidung vermieden werden. Im Vergleich zum Bestand kann es kleinräumig zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter kommen. Die Folgen der Planung auf den Bestand werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen z.B. Erhaltungs- und Anpflanzgebote verringert oder ausgeglichen.

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

Im Plangebiet befinden sich großflächige Bodendenkmale aus der Steinzeit und Bronzezeit, im Westen grenzt das Milieuschutzgebiet Dorfkern Marmstorf an. Für den Menschen sind derzeit am westlichen Rand des Plangebiets Wohnbauflächen und im östlichen Teil größere Flächen für öffentliche und private Freizeit- und Erholungsnutzungen vorhanden. Die unbebauten Flächen bleiben im Gegensatz zur bisherigen Flächennutzungsplanung zukünftig in größerem Maß erhalten, wodurch sich die Auswirkungen generell verringern. Die Standorte der Bodendenkmale werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als archäologische Vorbehaltsflächen gekennzeichnet und die Fundstellen entsprechend den Vorschriften zum Denkmalschutz vor einer Neubebauung untersucht und gesichert. Das Nutzungskonzept sorgt dafür, dass die bestehenden Flächen für Freizeit- und Erholung auch bei Errichtung neuer Wohngebiete in ihrer Funktion weitgehend erhalten bleiben.

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 nicht vorgesehen.

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden Gemeinbedarfsflächen im Umfang von knapp 10 ha vorrangig zugunsten von Landwirtschafts- und Grünflächen aufgegeben sowie auf die Neutrassierung einer Hauptverkehrsstraße verzichtet, was für alle Umweltschutzgüter eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung darstellt.

Gegenüber dem Bestand führt die Planung bei einigen Schutzgütern kleinräumig zu negativen Auswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung gemindert oder ausgeglichen werden können. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. **Abwägungsergebnis**

Die Darstellung von „Wohnbauflächen“ bereitet eine Planung vor, die in dem bisher durch Sportnutzung und Grünflächen geprägten Bereich südlich der Straße Elfenwiese zu Veränderungen durch die Errichtung von Wohngebäuden führen wird. Die Bereitstellung von „Wohnbauflächen“ ist

jedoch ein wichtiges Ziel Hamburgs, um dem dringenden Wohnraumbedarf nachzukommen. Andere vergleichbare Flächen in der Lage und Attraktivität stehen nicht zur Verfügung. Die überwiegenden Flächen des Änderungsbereiches werden jedoch bestandsgemäß als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Grünflächen“ dargestellt und somit gegenüber der bisherigen Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Bestand gesichert.