

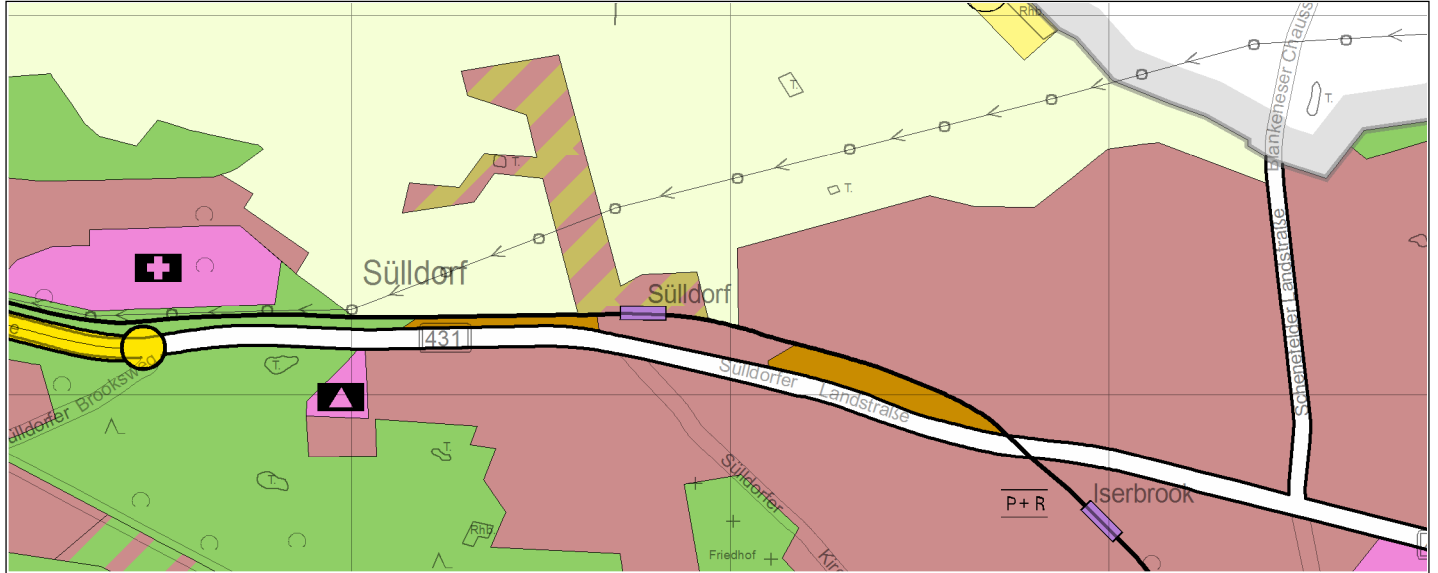


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

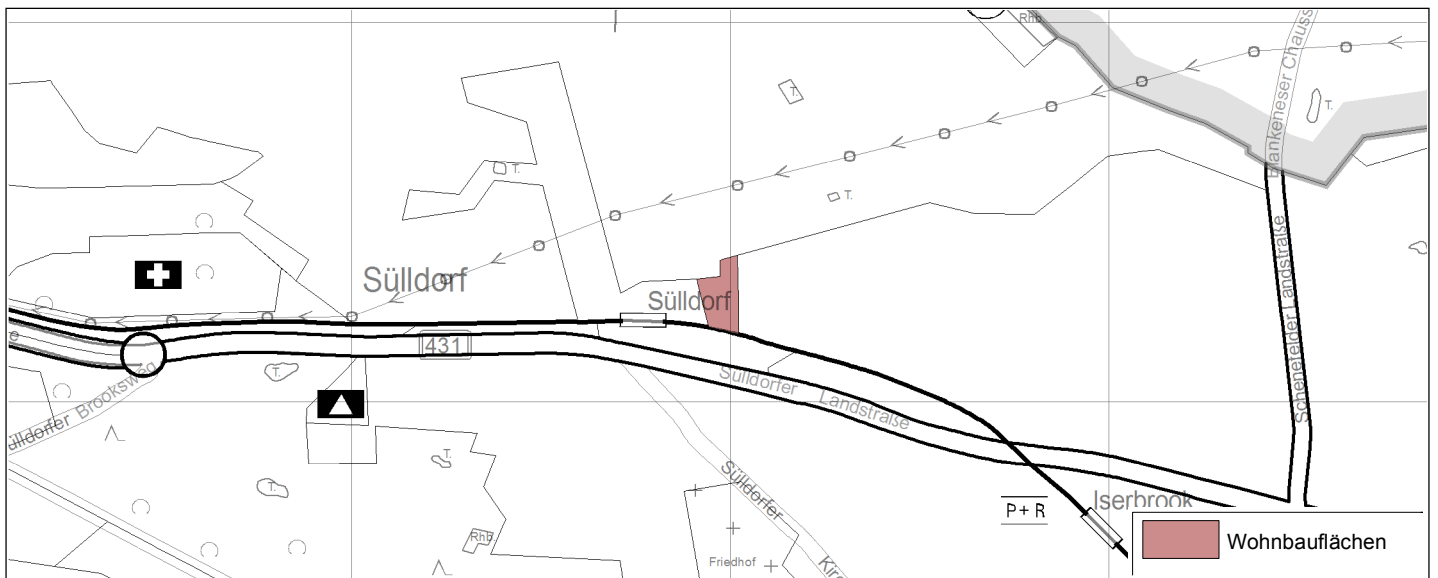
149. Flächennutzungsplanänderung (F10/93)
Wohnbauflächen an der S-Bahn-Haltestelle
in Sülldorf

M 1 : 20 000

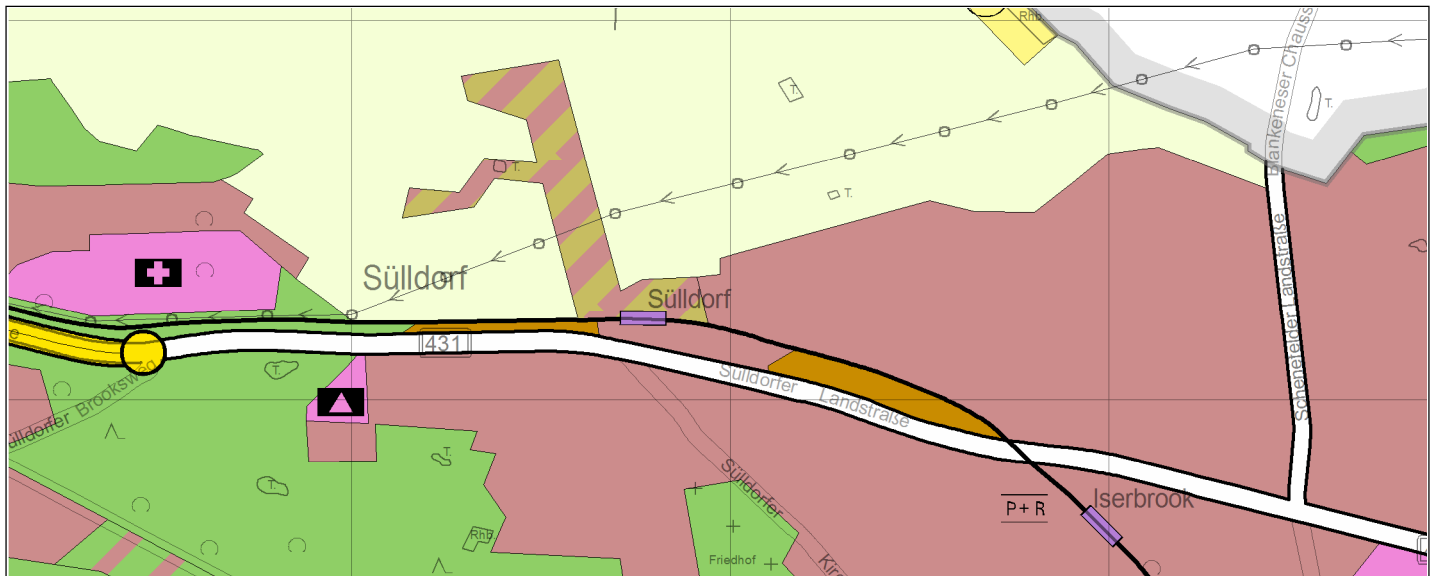
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertneunundvierzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 17. Februar 2016

(HmbGVBl. S. 64)

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 der S-Bahn-Haltestelle in Sülldorf (Bezirk Altona, Ortsteil 226) 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 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 an der S-Bahn-Haltestelle in Sülldorf)

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertneunundvierzigsten 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 F10/93 vom 8. Juni 1993 (Amtl. Anz. S. 1186) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Sülldorf 3 nach der Bekanntmachung vom 11. April 1993 (Amtl. Anz. S. 802) und die öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung vom 16. Mai 2014 (Amtl. Anz. S. 1050) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. An der Südgrenze des Änderungsbereichs verläuft eine Schnellbahntrasse.

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 das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie die Milieübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ dar. Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für diesen Bereich den Biotopentwicklungsraum 6 „Grünland“ dar.

4. Anlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, im nordöstlichen Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestelle Sülldorf – dem sogenannten Osterfeld – auf Grund des dringend zu deckenden Wohnbedarfs in Hamburg neue Wohnbauflächen zu erschließen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung im Einzugsbereich der S-Bahnstation Sülldorf geschaffen werden.

Das neue Wohngebiet ist wegen der günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zu den großen Grün- und Erholungsräumen der Sülldorfer Feldmark als Wohnstandort gut geeignet und rundet die vorhandene Bebauung ab. Es liegt in erreichbarer Nähe zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan ermöglichen einen Eingriff in Natur und Landschaft, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen soweit wie möglich gemindert bzw. ausgeglichen werden muss.

Entsprechend der Planungen soll im Flächennutzungsplan die bisherige Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Der Standort für die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist auf Grund der Nähe der S-Bahn-Haltestelle Sülldorf gewählt

worden. Darüber hinaus ist das Plangebiet schon von Wohnnutzungen umgeben, sodass sich die zukünftige Nutzung in das Umfeld einfügt. Das Vorhaben entspricht daher dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB.

6. Umweltbericht

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)

Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würde das Osterfeld mit weiterhin positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter (Erhaltung der Bodenfunktion, Erholungsraum, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Bestandteil der Sülldorfer Feldmark) erhalten bleiben.

Eine Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ ist auf Grund ihrer störenden Wirkung gegenüber den umliegenden Wohnnutzungen nicht sinnvoll.

6.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.3.1 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch Schienenlärm durch die S-Bahn im Süden und durch Straßenverkehrslärm von der Sülldorfer Landstraße vorbelastet.

Auf Grund der stadträumlichen Lage des Plangebiets ist zu erwarten, dass die Belastung mit Luftschadstoffen vergleichsweise gering ist. Die nächstgelegene Messstation des Hamburger Luftmessnetzes befindet sich in Blankenese-Baursberg. Die dort erhobenen Messwerte bestätigen die Erwartung.

Das Plangebiet hat im Bestand nur sehr geringe Auswirkungen auf das lokale Klima. Da es unbebaut ist, trägt es zumindest nicht zu einer Belastung des Schutzgutes bei.

Durch die neue Darstellung von Wohnbauflächen wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Grund der notwendigen Erschließungsverkehre kommen. Damit werden eine Erhöhung der Lärmbelastung und eine Verschlechterung der Luftschadstoffsituation einhergehen, welche im Vergleich zur Vorbelastung jedoch unerheblich sein werden.

Die Nähe zur S-Bahn und zu einer Hauptverkehrsstraße bedarf gegebenenfalls der Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Realisierung der Planung werden sich geringfügige negative Effekte auf das Lokalklima einstellen (z.B. erhöhte Wärmeabstrahlung, geringere Verdunstung). Durch auf der Ebene der Bebauungsplanung festzusetzende Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) können diese nachteiligen Auswirkungen vermindert werden.

6.3.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bausberg (Schutzzone III).

Es sind keine schützenswerten Böden und keine Altlastverdachtsflächen vorhanden. Derzeit handelt es sich beim Osterfeld um eine weitgehend unversiegelte Fläche, bei der der Boden seine verschiedenen Funktionen (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Filterfunktion gegenüber Schadstoffen, Wasserspeicherfunktion) wahrnehmen kann.

Der Boden ist gut wasserdurchlässig und hat dadurch eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die Bodenfunktionen gehen durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung von Freiflächen verloren. Außerdem kommt es zu einem Entzug von Sickerwasser und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Insgesamt wirkt sich die Planung negativ auf die Schutzgüter Wasser und Boden aus. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen, Erhalt von Vegetationsflächen) auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu mindern.

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

Das Osterfeld ist im Bestand durch extensive Landwirtschaft geprägt und wird als Weide genutzt. Es bildet einen Bestandteil der Sülldorfer Feldmark.

Die Grünfläche hat eine Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Insekten. Besonders geschützte Pflanzen oder Biotope sind auf ihr nicht vorhanden.

Baumbestand ist auf dem Osterfeld selbst nicht anzutreffen. Lediglich entlang der umliegenden Straßen sind Bäume in Form von Straßenbegleitgrün vorhanden.

In unmittelbarer Nähe liegen die offene Sülldorfer Feldmark und der alte Ortskern von Sülldorf.

Durch die Planung werden eine teilweise Bebauung und eine damit einhergehende Versiegelung des Osterfeldes ermöglicht. Dadurch wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen entsprechend eingeschränkt. Diese Einschränkung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu mindern bzw. auszugleichen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Das Osterfeld dient im Bestand als Freifläche und ist somit für eine Erholungsnutzung zugänglich. Durch die Planung werden Freiflächen verkleinert, wodurch die Erholungsfunktion der Fläche für den Menschen eingeschränkt wird.

Als positiv für den Menschen ist zu werten, dass neue und verkehrsgünstig gelegene Wohnstandorte geschaffen werden.

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

Durch die Planung kommt es zur Überbauung einer bisherigen Freifläche. Es kommt zu einer Neuversiegelung von intakten Böden, zur Zerstörung von Bodenfunktionen, zur Erhöhung des Oberflächenabflusses, zum Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und zur Einschränkung von Erholungsflächen. Dadurch werden negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft, Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft erwartet. Lediglich für die Kultur- und Sachgüter sowie für den Menschen werden neutrale Auswirkungen eintreten.

Die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen soweit wie möglich gemindert bzw. ausgeglichen werden muss.

7. **Abwägungsergebnis**

Durch die bauliche Inanspruchnahme einer bisherigen Freifläche wird es zwar zu einer Beeinträchtigung von

Schutzgütern kommen. Gleichzeitig wird jedoch in Hamburg dringend benötigter Wohnraum in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in unmittelbarer Nähe einer Schnellbahnhaltestelle geschaffen. Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.