



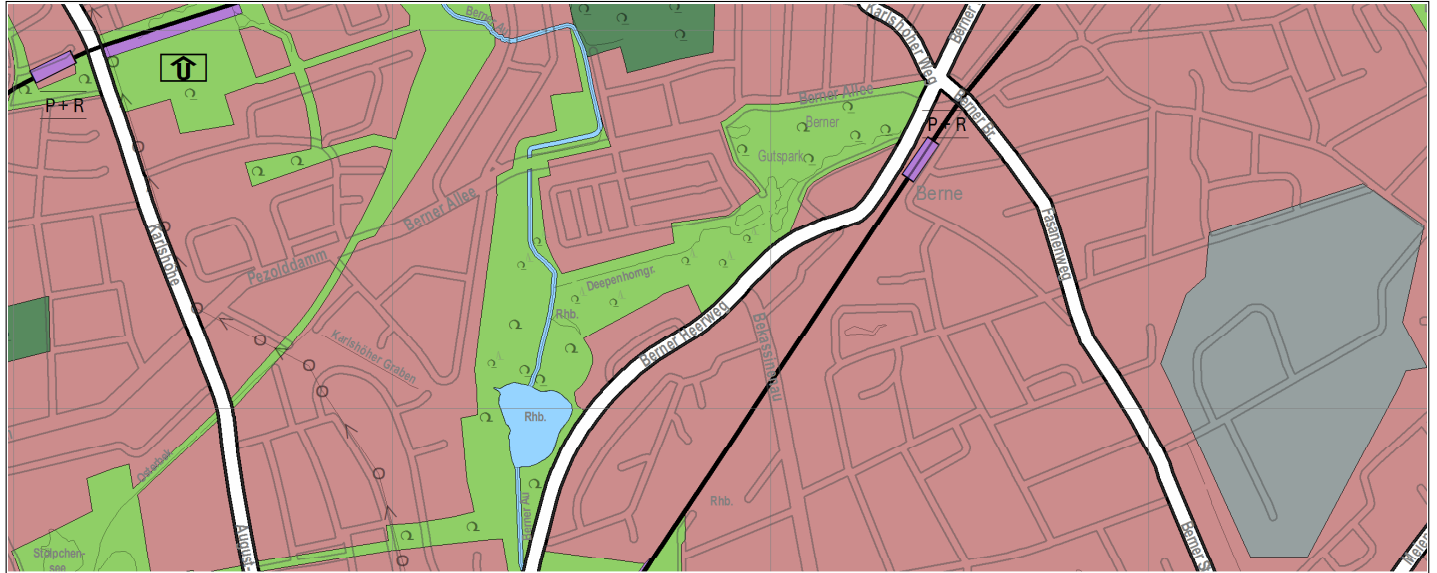
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

152. Flächennutzungsplanänderung (F09/12)

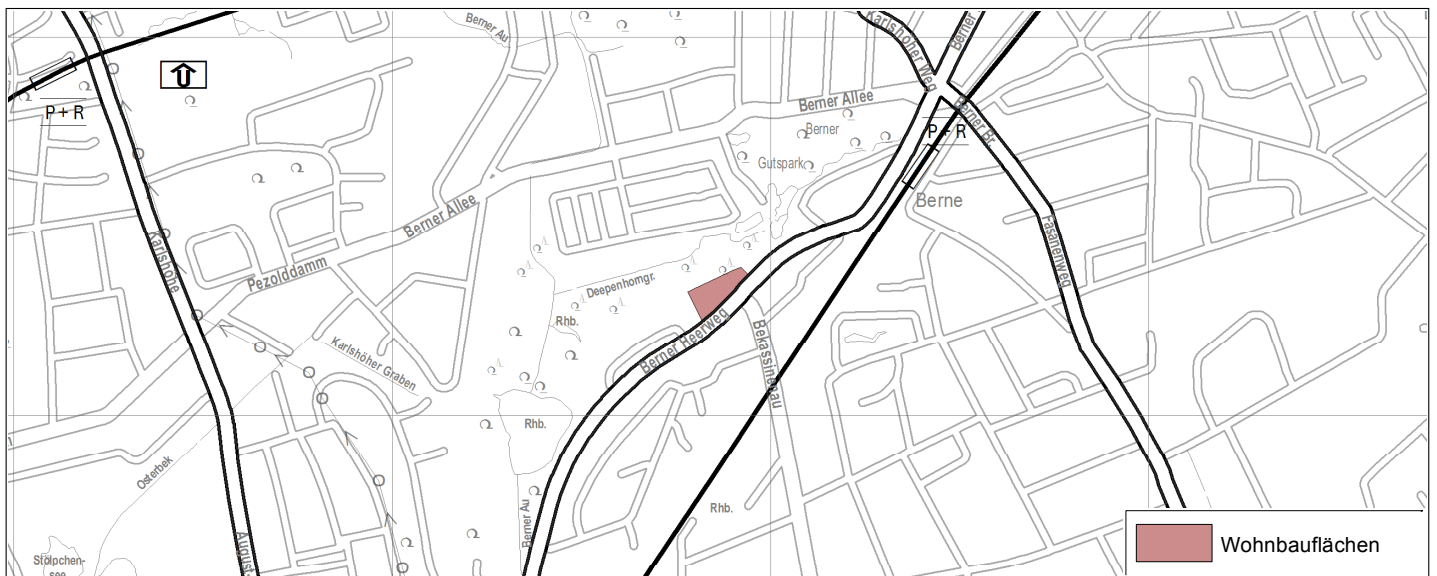
M 1 : 20 000

Wohnen nördlich Berner Heerweg in Farmsen-Berne

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



152. Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 11. Oktober 2016

(HmbGVBl. S. 459)

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 Straße Berner Heerweg im Stadtteil Farmsen-Berne (F09/12 – 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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 nördlich Berner Heerweg in Farmsen-Berne)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Senat verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Insgesamt sollen in Hamburg mindestens 6.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Nutzung einer Fläche nördlich des Berner Heerwegs für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereitet und damit ein Beitrag zur Erreichung des oben genannten Ziels geleistet werden.

Konkret ist die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum in gut erschlossener Lage in Form von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Fortsetzung der bereits westlich des Plangebiets vorhandenen Geschosswohnungsbauten im Bereich der Straße Heuorts Land. Der Wohnstandort liegt in erreichbarer Nähe zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu den Grün- und Erholungsanlagen der Berner Au und des Berner Gutsparks. Er zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus, da die Erschließung auf kurzem Weg über den Berner Heerweg und die Straße Heuorts Land erfolgen kann. Das Wohngebiet ist außerdem über die U-Bahnstation Berne (U-Bahnlinie U1) sowie mehrere Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Um die Planung realisieren zu können, müssen die bisher im Plangebiet vorhandenen Grabelandparzellen beseitigt werden.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertzweiundfünfzigsten 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. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F09/12 vom 9. April 2015 (Amtl. Anz. S. 781) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Farmsen-Berne 38 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Oktober 2012 und 18. Juni 2015 (Amtl. Anz. 2012 S. 1999 und 2015 S. 1573) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher für das Plangebiet „Grünflächen“ dar. Am südöstlichen Rand ist der Berner Heerweg als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Planerisches Ziel für das derzeit noch als Grabeland genutzte Plangebiet ist die Errichtung von Wohnungen. Der Flächennutzungsplan stellt daher nunmehr statt „Grünflächen“ „Wohnbauflächen“ dar.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Bei der Planung handelt es sich um die städtebauliche Erweiterung der westlich angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung. Die Fläche ist Bestandteil des Wandsbeker Wohnungsbauprogramms. Sie trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Hamburg und damit zur Umsetzung der Ziele des zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ bei. Hamburg hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in bereits erschlossenen Lagen. Dieses Ziel wird hier erreicht, denn das Plangebiet ist auf Grund seiner Nähe zur U-Bahnstation Berne und der direkten Anbindung an mehrere Buslinien gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Im Vergleich zu alternativen dezentraleren Standorten trägt Wohnungsbau an diesem gut erreichbaren Standort in integrierter Lage daher zur Vermeidung von Verkehrsbelastungen und zur Verminderung von Zersiedelung bei.

Die Fläche liegt in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Deepenhorngraben, Berner Au, Berner Guts- park) und verfügt über eine gute Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten. Auch wenn in der näheren Umgebung weitere geeignete Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, sind diese nicht alternativ zu sehen, sondern würden das Angebot an Wohnbauflächen im Sinne des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ ergänzen.

Durch die Realisierung der Planung wird also ein Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebots in Hamburg geleistet, der bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung nicht möglich ist.

6. **Umweltbericht**

6.1 Inhalt der Planänderung

Siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rande der Landschaftsachse Berner Au und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet, das entlang des nördlich des Plangebiets in die Berner Au fließenden Deepenhorngrabens verläuft.

Die Fachkarte „Klimafunktionen“ des Landschaftsprogramms stellt die Landschaftsachse Berner Au als Grün- und Vegetationsfläche mit hoher bis sehr hoher klima- ökologischer Bedeutung dar. Sie fungiert als Kaltluft- entstehungsgebiet und trägt dadurch zur Entlastung benachbarter Siedlungsgebiete bei. Diese Eigenschaften sollen durch die Realisierung der Planung möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet wird ferner von der milieuübergreifenden Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ des Land- schaftsprogramms überlagert. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Baugebietes und der Einbindung des Plan- gebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Im Landschaftsprogramm ist für das Plangebiet bereits das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet mit einer mittleren Geländehöhe von 26,30 m über Normalhöhennull weist ein leichtes Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 2,50 m von Nordosten nach Südwesten auf. Der Grundwasserstand liegt mit 1,20 bis 1,80 m unter Gelände relativ hoch. Die Versickerungs- potenzialkarte weist für das Gebiet überwiegend eine eingeschränkte Versickerungswahrscheinlichkeit aus.

Mit ca. 30 Prozent ist der Boden auf den Grabelandparzellen relativ gering versiegelt. Daher hat das Gebiet eine Bedeutung für den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Die weitgehend offenen Böden übernehmen natürliche Boden- und Lebensraumfunktionen. Auf Grund der langjährigen Grabelandnutzung können möglicherweise Bodenbelastungen durch Pflanzenschutz- mittel bestehen. In der Gesamtbewertung wird den nutzungsbedingt überformten Böden eine allgemeine Bedeutung für die Bodenschutzfunktionen zugeordnet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Berner Au. Im Norden in etwa 80 m Entfernung verläuft der Deepen- horngraben, der die Teiche des Berner Guts- parks mit der Berner Au verbindet. Die Berner Au fließt etwa 350 m westlich des Plangebietes und führt das weiträumig aufgenommene Oberflächenwasser in ein Regenrückhalte- becken.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Grabelandparzellen übernehmen Erholungsfunktionen für die Nutzer der Parzellen. Dies wird durch die Lage am Grünzug Berner Au noch unterstützt. Nördlich des Plangebiets befindet sich außerdem der Berner Guts- park, der eine Parkanlage mit Quartiersfunktion innerhalb des Freiraumverbundsystems ist.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen vom Berner Heerweg ein.

Die im Plangebiet vorhandene Vegetation ist typisch für eine gärtnerische Nutzung und durch Zier-/Nutzgärten und Rasenflächen gekennzeichnet, die von Bäumen und Gehölzen durchsetzt sind. Ein Vorkommen streng und besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht anzunehmen.

Im Änderungsbereich können die typischen Singvogelarten und Gehölzbrüter auftreten. Greifvögel und Eulen aus dem angrenzenden Wald können das Grabeland als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Das Plangebiet erfüllt auch eine Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse. Weiter ist das Vorkommen von Kleinsäugetern zu erwarten.

In Abhängigkeit der verbreiteten Biotopstrukturen ist überwiegend ein allgemein verbreitetes, an städtische Bedingungen angepasstes Artenspektrum angesiedelt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen haben eine Bedeutung als Ausgleichsräume und Kaltluftentstehungs- gebiete für die benachbarten Siedlungsräume. Die mit der Lage an der Hauptverkehrsstraße Berner Heerweg ver- bundene Luftschadstoffbelastung ist auf Grund der guten Durchlüftungssituation als gering anzunehmen.

Das Plangebiet hat insgesamt als Grünfläche und Teil des Grünzugs Berner Au eine Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild. Es bildet einen mehr oder weniger offenen Landschaftsraum am Berner Heerweg, der die übergeordnete Grünachse insbesondere mit der prägenden Waldkante bis in den Siedlungsraum hinein wirken lässt. Eine Durchquerungs- möglichkeit der Grünfläche mit einer Anbindung an übergeordnete Wege ist auf Grund der Grabelandnutzung nicht vorhanden.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf der Fläche archäologisch relevante Funde befinden.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets und der westlich anschließenden, bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellten Fläche wird eine Grünfläche in Randlage zum Grünzug Berner Au aufgegeben und die visuellen Bezüge auf die Waldkante des angrenzenden Grünzugs werden eingeschränkt. Mit der Umsetzung der Planung wird es zu

einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommen, die aber zu keinen spürbaren Veränderungen an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten führen wird.

Durch die mit der Umsetzung der Planung verbundene Entnahme von Bäumen und Gehölzen wird es auch zu Eingriffen in die Vegetation kommen. Dadurch treten wiederum Beeinträchtigungen und Habitatverluste für die vorkommende Tierwelt auf. Die durch die Siedlungserweiterung bedingte Nutzungsintensivierung kann Störpotenziale für waldbewohnende Arten hervorrufen.

Durch die bauliche Nutzung sind nachteilige Veränderungen des gewachsenen Bodens und der Geländetopographie zu erwarten. Außerdem wird es zu einem Verlust von Vegetationsflächen und damit einhergehend zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Dadurch wird sich der Oberflächenabfluss verstärken und die Grundwasserneubildung reduzieren. Die mit der Zunahme der Versiegelung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima werden wegen der Nähe zum Berner Grünzug gering ausfallen.

Mit der Umsetzung der Planung wird die Bebauungsstruktur des Baugebiets Heuorts Land weiter fortgesetzt und die Siedlungsfläche an dieser Stelle arrondiert. Negative Auswirkungen auf die Landschaftsachsen und Einschränkungen der Freiraumverbundfunktionen sind nicht zu erwarten. Die Bebauung wird in das Freiflächensystem integriert und durch die Neuanlage einer Grünverbindung wird die Öffnung zu den südlich angrenzenden Wohnquartieren erreicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet nicht verändern.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Berner Heerweg nach Norden durch das Plangebiet wird die Erreichbarkeit des Berner Waldes verbessert. Eine Verbesserung der Freiraumqualität kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Anpflanzungsgeboten für Bäume und Hecken und die Begrünung von Stellplätzen erreicht werden. Durch die Festsetzung von Lärmschutzanlagen sowie eine entsprechende Anordnung der Wohn- und Schlafräume kann eine Verbesserung des Lärmschutzes erreicht werden.

Folgende Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu vermeiden bzw. zu verringern: Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen der Bebauung und dem nördlich angrenzenden Wald, Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Brutkästen, Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die Baugebiete (Anpflanzgebote, Dach- und Tiefgaragenbegrünung), Schaffung von Ersatz bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern. Dies können folgende Maßnahmen sein: Weitgehender Erhalt der Geländetopologie durch

entsprechende freiraumplanerische Festsetzungen, Minimierung der Bodenversiegelung, Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Fahrwegen und Stellplätzen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Einrichtung von Mulden bzw. Rigolen gemindert werden. Dadurch kann erreicht werden, dass das Oberflächenwasser so weit wie möglich im Untersuchungsraum verbleibt und dort versickert. Auch durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen kann der Oberflächenabfluss vermindert werden. Dadurch und durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude, die weiterhin eine gute Durchlüftung gewährleistet, kann auch verhindert werden, dass es durch die Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen des Lokalklimas kommt.

Die genannten Maßnahmen können ebenfalls dazu dienen, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Stadtbild so weit wie möglich zu verhindern.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen muss geregelt werden, wie mit archäologischen Fundstätten verfahren werden soll, die sich möglicherweise auf der Fläche befinden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Im Laufe des parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplans Farmsen-Berne 38 wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt und insbesondere unter dem Aspekt des Lärmschutzes durch den Straßenverkehr auf dem Berner Heerweg bewertet.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

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.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

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.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich vor allem durch die Errichtung der Gebäude und die damit verbundene teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

7. Abwägungsergebnis

Durch die bauliche Inanspruchnahme einer bisher als Grabeland genutzten Fläche wird es zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen. Gleichzeitig wird durch die Errichtung der Gebäude dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.