



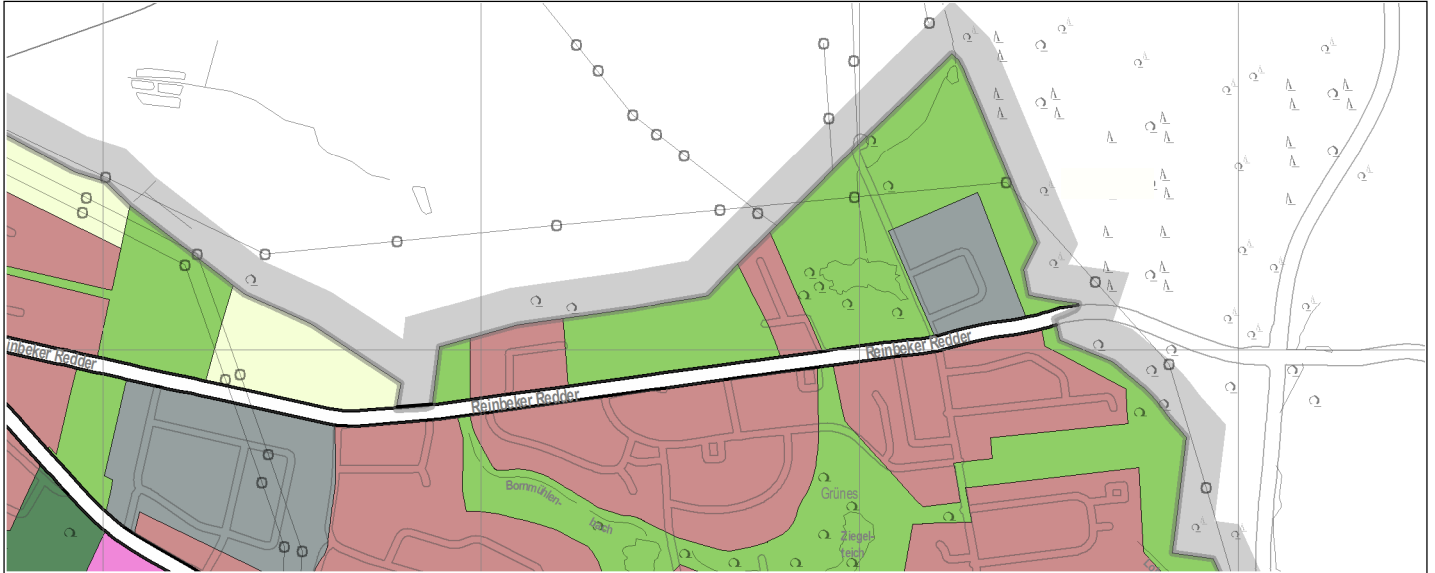
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

153. Flächennutzungsplanänderung (F08/14)

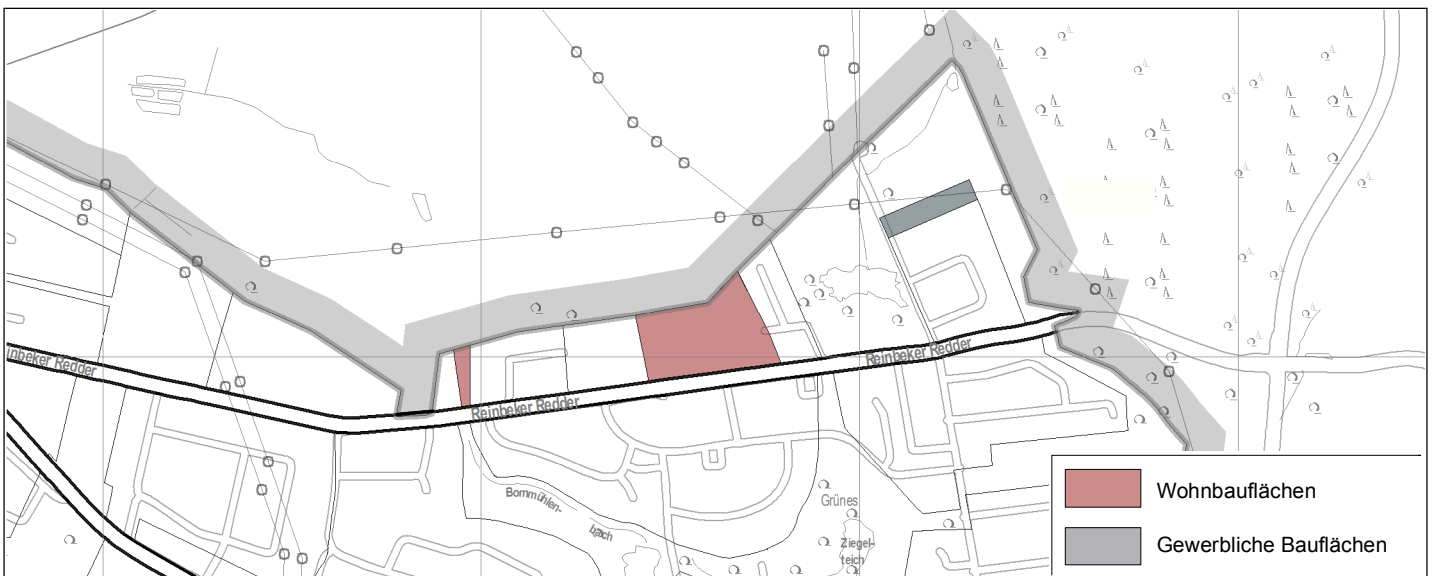
M 1 : 20 000

Wohnen nördlich Reinbeker Redder in Lohbrügge

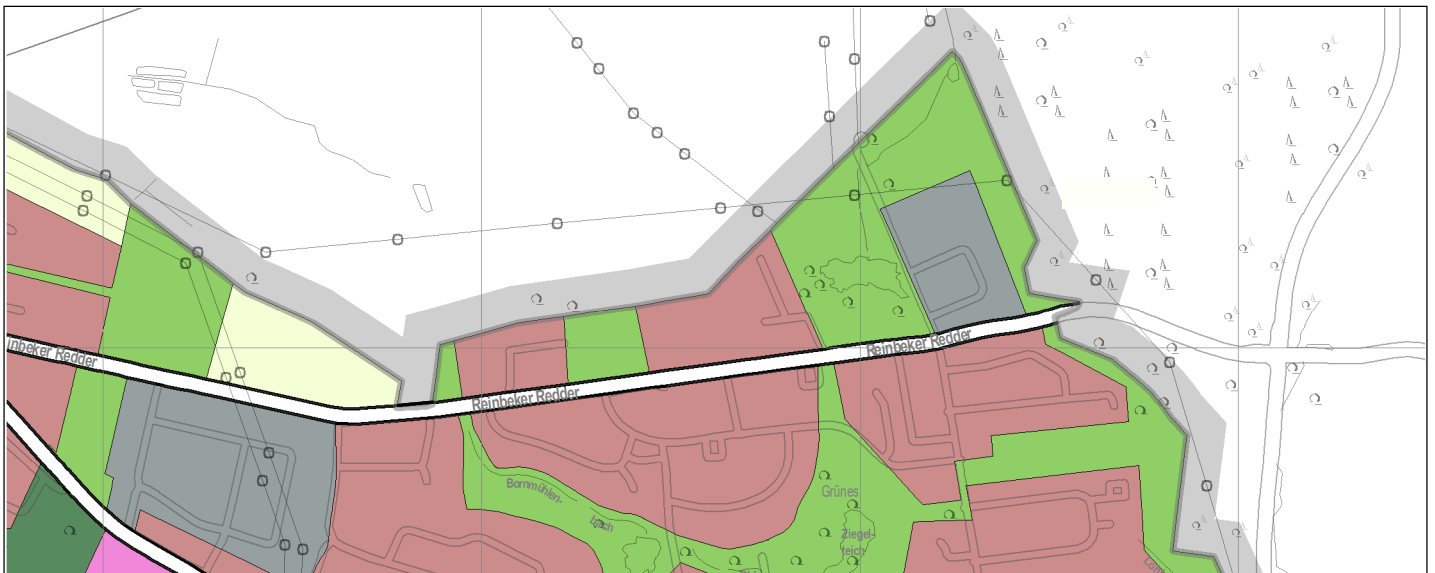
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertdreißigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 26. Januar 2017

(HmbGVBl. S. 21)

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 des Reinbeker Redders zwischen den Freiflächen im Bereich Hirtenland vom Westen bis zur Landesgrenze im Osten im Stadtteil Lohbrügge (F08/14 – Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) 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 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 nördlich Reinbeker Redder in Lohbrügge)

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau im Norden des Bezirks Bergedorf geschaffen. Damit wird ein Beitrag zum Wohnungsbauprogramm des Senats geleistet. Zudem erfolgt eine Sicherung von Grünflächen zur Naherholung und zugunsten des Biotopverbundes.

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit der Zielsetzung, in diesem Stadtraum weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen. Westlich benachbart im Bereich des Dorfgangers Boberg wurde bereits familiengerechter Wohnungsbau realisiert. Mit der aktuellen Änderung werden weitere Entwicklungsbausteine nördlich des Reinbeker Redders vorbereitet. Damit erfolgt eine schrittweise Umsetzung einer teilräumlichen Struktur- und Funktionsplanung, die auch Bezüge zu der schleswig-holsteinischen Nachbargemeinde Oststeinbek hat.

Ziel der Planung ist es, den stark von Geschosswohnungsbau geprägten Nordteil Lohbrüggens durch differenzierte Wohnungsangebote abzurunden. Hier wird eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und gartenbezogenen Wohnformen angestrebt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans setzt sich aus mehreren Teilen zusammen:

– Im Mittelpunkt steht eine neue Wohnbaufläche westlich der Straße Tienrade auf Flächen, die bislang gartenbaulich genutzt wurden. Diese Nutzung wird nicht weiterverfolgt, ein Zusammenhang zu anderen landwirtschaftlichen Flächen besteht nicht.

– Im Bereich Hirtenland am Westrand des Änderungsbereichs erfolgt eine Anpassung der bereits dargestellten Wohnbaufläche in geringem Umfang. Diese vergrößerte Fläche entspricht der Abgrenzung des Wohngebiets im Bebauungsplan Lohbrügge 89.

– Ebenfalls von geringem Umfang ist die vergrößerte Darstellung der gewerblichen Baufläche im östlichen Änderungsbereich. Es handelt sich um eine zeichnerische Anpassung und Klarstellung, eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wird damit nicht verfolgt.

Angesichts des zusätzlichen Wohnungsbaus erlangt auch das Ziel der Sicherung von Grünflächen eine wachsende Bedeutung. Daher verbleiben zwischen den neuen Bauflächen die Grünflächendarstellungen. Die Grünflächen werden zum Teil als Kleingärten, zum Teil als Natur- und Naherholungsflächen genutzt. Weitere Inhalte regeln das Landschaftsprogramm sowie die verbindliche Bauleitplanung.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertdreißigsten 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 F08/14 vom 5. August 2015 (Amtl. Anz. S. 1365) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Lohbrügge 92 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 2015 und 5. August 2015 (Amtl. Anz. S. 215, 1365) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher „Grünflächen“ dar. Die Straße Reinbeker Redder ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im zentralen Bereich („Tienrade“) wird ein bisher als „Grünfläche“ dargestelltes Areal künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im westlichen Teilbereich („Hirtenland“) wird die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ vergrößert. Die östlich gelegene Darstellung der „Gewerblichen Baufläche“ wird ebenfalls vergrößert.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 9,1 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut erschlossenen Lage am Reinbeker Redder und in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 5. Über Busse ist der S- und Fernbahnhof Bergedorf zügig erreichbar. Nahversorgungsangebote sowie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im Umfeld vorhanden. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die benachbarten Wohnbauflächen im Stadtteil Lohbrügge ein.

Aus diesen Gründen bietet sich dieser Teilraum des Bezirks Bergedorfs für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb der Landesgrenzen an. Damit wird ein Beitrag gegen eine weitere Zersiedelung der Landschaft in der Region geleistet.

Im Rahmen von städtebaulich-landschaftsplanerischen Voruntersuchungen (Struktur- und Funktionsplanung von 2005) sind die Möglichkeiten der weiteren Entwicklung in Varianten geprüft worden und auch die Belange von Natur und Landschaft am Stadtrand im Übergang zur offenen Landschaft analysiert worden. Im Ergebnis wurden die Teilflächen „Hirtenland“ und „Tienrade“ als gut geeignet für den Wohnungsbau bewertet.

Darüber hinausgehende Wohnbauflächen auf bisherigen Grünflächen würden den oben genannten Zielen der Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten widersprechen und eine Verbindung aus dem Kern des Stadtteils Lohbrügge in den nördlich des Reinbeker Redders liegenden Landschaftsraums erschweren.

Hinter der Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ verbirgt sich nicht die planerische Absicht, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Es handelt sich vielmehr um eine zeichnerische Richtigstellung und Vereinheitlichung der Abgrenzungen zwischen Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm. Für diesen Teilbereich ist somit keine Alternativenprüfung erforderlich.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Auf bislang unbebauten Flächen nördlich des Reinbeker Redders werden neue Wohnbauflächen geschaffen. Eine vergrößerte Darstellung von Gewerblichen Bauflächen ist nicht mit zusätzlichen baulichen Eingriffen verbunden.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, das für das Plangebiet insbesondere folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Darstellung der Flächen nördlich Reinbeker Redder als Teil der Landschaftsachse zur Sicherung einer hohen Grünqualität im Übergang zu den landwirtschaftlichen Freiflächen nördlich der Landesgrenze,
- Sicherung und Entwicklung von Grünanlagen und Einbindung in das Freiraumverbundsystem,
- Schutz und Entwicklung typischer landwirtschaftlicher Kulturlandschaftsbilder und wertvoller Einzelelemente,
- Fördern und Vernetzen natürlicher Lebensräume für wildwachsende Pflanzen und wildelebende Tiere (Knicks, Kleingewässer, Feldgehölze, Gräben, Bäume).

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Landschaftsbild nördlich des Reinbeker Redders ist geprägt durch den vorhandenen Gehölzbestand und den Freiflächen im Wechsel mit kleineren Einfamilienhausgebieten und den Kleingärten. Besonders prägend für das Gebiet sind die Knicks, die besonders im Bereich der Landwirtschaftlichen Flächen und nördlich der Straße Reinbeker Redder im Bereich der unbebauten Flächen vorhanden sind. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Havighorster Feldmark sind sie ein wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes und typisch für diese Kulturlandschaft.

Im Bereich westlich Tienrade, der im geänderten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, wird der westliche Teil intensiv als Acker genutzt, an den Rändern sind Knicks vorhanden. Der östliche Teil umfasst aufgegebene Baumschulflächen mit halbruderaler Stauden- und Grasflur. Wertvolle Biotope sind zwei von Nord nach Süd verlaufende Knicks. In der Nordostecke ist ein kleineres künstliches Gewässer umgeben von Gehölzaufwuchs vorhanden, das ebenfalls als Biotop geschützt ist.

Die Freifläche im Bereich Hirtenland ist der Standort eines ehemaligen Pavillondorfes, auf dem sich im zentralen Teil ein ruderalisierter Trockenrasen gebildet hat. In den Randbereichen geht der Trockenrasen in halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener bis mittlerer Bereiche über. Die westliche Grenze bildet ein aufgeschütteter Wall, der teilweise mit Gehölzen bewachsen ist. Im nördlichen Teil ist ein lichter und lückiger Birken-Pionierwald vorhanden.

Öffentliche Wege außerhalb der Straßen sind nur in den Kleingartenanlagen und in der Parkanlage vorhanden. Eine Wegeverbindung zwischen den einzelnen Bereichen ist nur entlang des Reinbeker Redders möglich. Eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm besteht durch den Verkehr auf der Straße Reinbeker Redder.

Das Plangebiet gehört mit seinem derzeit vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad und seinem Gehölzbestand eher zu den bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsräumen und Kalt-/Frischlufentstehungsgebieten.

Eine am Nordrand des Plangebiets verlaufende 380 kV-Freileitung steht der Darstellung einer Wohnbaufläche nicht entgegen.

Es gibt keinen Hinweis, dass das Plangebiet Lebensraum für besonders gefährdete Tierarten ist. Für einige Vogelarten sind sie als Jagd- und Nahrungsraum von mittlerer Bedeutung, der Gewässerbereich und die Gehölze bieten Brut- und

Lebensraum. Die Flächen sind potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse.

Der westliche Teil der Fläche Tienrade und die Fläche Hirtenland sind als Grabungsschutzgebiete gekennzeichnet. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

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

Die geplante Wohnbebauung wird eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge und erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben. Durch die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Bodenbewegungen werden die teilweise noch vorhandene natürliche Bodenstruktur und das Relief beeinträchtigt und verändert. Die zunehmende Bodenversiegelung durch die Errichtung von Wohngebäuden wird Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Mit der vorgesehenen Rodung von Teilen des Gehölzbestandes und Teilen der Knicks sind neben dem Verlust des Grünvolumens auch negative Auswirkungen auf die derzeit im Plangebiet lebenden Tiere verbunden. Das künstliche Gewässer wird beseitigt und entfällt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die zusätzlichen Bewohner wird es in geringem Umfang zu höheren Verkehrsbelastungen kommen. Es werden allerdings auch die Voraussetzungen für die Errichtung von neuem Wohnraum geschaffen.

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

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern. Entsprechende Maßnahmen könnten sein: Festsetzungen zum Umgang mit dem Straßenlärm am Reinbeker Redder, Erhalt bzw. Neuanpflanzungen von Gehölzen und Bäumen sowie Dachbegrünung. Durch die Neuanlage von Gehölzen und Streuobstwiesen sowie eines Gewässers im näheren Umfeld sind neue Fortpflanzungsstätten für Vögel zu schaffen.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die benachbarten Wohnbauflächen im Stadtteil Lohbrügge ein. Wesentliche Gründe für Wohnungsbau an diesem Standort sind die

vorhandene Erschließung und Infrastruktur sowie die Möglichkeiten der Naherholung im Umfeld. Die Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen wurde auf Grund der Nachbarschaft zu Wohnbauflächen verworfen.

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 Geländearbeiten und die damit verbundene teilweise Beseitigung der Vegetation negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern. Diese Minderungsmaßnahmen sind voraussichtlich größtenteils im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld möglich.

7. Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung sind vor allem hinsichtlich Bodenversiegelung im üblichen Maße einer verdichteten Wohnbebauung zu erwarten. Das Landschaftsbild wird sich verändern; mit der Bebauung wird ein neuer baulicher Stadtrand ausgeprägt. Die Möglichkeiten der Naherholung sollen sich durch die Sicherung von Grünverbindungen zwischen den Wohnquartieren verbessern.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbauten und kommt damit der in Hamburg bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nach. Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.