



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

155. Flächennutzungsplanänderung (F01/10)

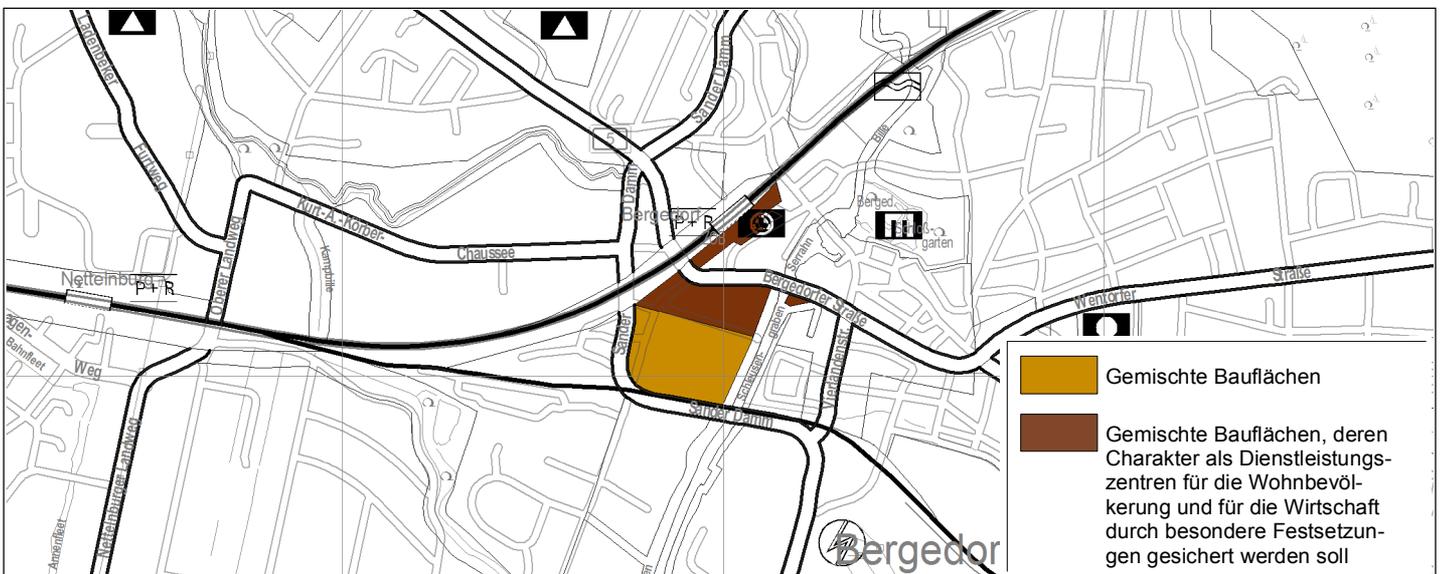
M 1 : 20 000

Mischnutzung an der Bergedorfer Straße in Bergedorf

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertfünfundfünfzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 19. Mai 2017

(HmbGVBl. S. 145)

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 westlich des Schleusengrabens zwischen dem Bahnhof Bergedorf im Norden und der Straße Sander Damm im Süden und Westen im Stadtteil Bergedorf (F01/10 – Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) 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 (Mischnutzung an der Bergedorfer Straße in Bergedorf)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich umfasst zentrale Flächen im Stadtteil Bergedorf zwischen dem S- und Fernbahnhof Bergedorf im Norden und der Straße Sander Damm im Süden.

In diesem Bereich sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen erfolgen. Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Bedeutung Bergedorfs als Oberzentrum zu stärken und die zentralörtlichen Funktionen weiterzuentwickeln.

Anlass der Planung ist zum einen die Umstrukturierung im Umfeld des S- und Fernbahnhofs Bergedorf. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Bergedorf ist ein bedeutender Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs in Hamburg. Als Teil eines umfassenden Gesamtkonzeptes zur Attraktivitätssteigerung des Bergedorf/Lohbrügger Zentrums wurde durch den Neubau des ZOB in Hochlage die gestalterische und funktionale Qualität des gesamten zentralen Bereichs Bergedorf verbessert. Auch aus Sicht des Einzelhandels wurde Bergedorf seiner Funktion als Bezirkszentrum in exponierter Lage nicht mehr gerecht. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurde auch der Einzelhandel durch neue Verkaufsflächen am Bahnhofsvorplatz gestärkt. Diese Umstrukturierungen haben dazu geführt, dass im Flächennutzungsplan die Bahnflächen teilweise zurückgenommen werden können.

Zum anderen wurde auch südlich der Bergedorfer Straße (B 5) bis zur Stuhrohrstraße im Süden und westlich des

Schleusengrabens der Einzelhandel für ein Fachmarktzentrum erweitert. Westlich anschließend soll auf den bislang durch die Post und Deutsche Telekom genutzten Flächen eine gemischte Nutzung u.a. mit medizinischem Zentrum, Büronutzungen, Wohnen (auch für Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf) entstehen. Insofern sollen die bisher als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellten Flächen zwischen der Bergedorfer Straße und Stuhrohrstraße für eine gemischte Nutzung mit zentralen Versorgungsfunktionen zur Verfügung stehen.

Der Bereich zwischen der Stuhrohrstraße im Norden und der Straße Sander Damm im Süden ist zurzeit durch Einzelhandelsnutzungen und andere gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Rahmen des übergeordneten Projekts „Lebensader Schleusengraben“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Mischnutzung geschaffen werden. Außerdem soll eine Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens als Teil einer grünen Wegeverbindung vom Bergedorfer Zentrum in die Vier- und Marschlande entwickelt bzw. gesichert und das landschaftliche Potenzial genutzt bzw. aufgewertet werden.

Südlich der Bergedorfer Straße zwischen Schleusengraben und Schiffwasser soll auf der vorhandenen Grünfläche eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Der zentralen Lage entsprechend ist auch hier eine gemischte Nutzung mit zentralen Versorgungsfunktionen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan werden „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohn-

bevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ anstelle von „Grünflächen“ dargestellt.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der einhundertfünfundfünfzigste 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 F01/10 vom 21. September 2015 (Amtl. Anz. S. 1801) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 13. August 2013 und 21. September 2015 (Amtl. Anz. 2013 S. 1400, 2015 S. 2014) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich südlich des Bahnhofes Bergedorf „Flächen für Bahnanlagen“ mit den Symbolen „Einrichtungen für Kraftfahrzeuge“ und „P+R-Anlagen“ dar.

Südlich der Bergedorfer Straße (B5) sind bis zur Straße Sander Damm „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Ein kleiner Bereich südlich der Bergedorfer Straße und östlich des Schleusengrabens ist als „Grünfläche“ dargestellt.

Die Bergedorfer Straße und die Straße Sander Damm sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben. Entlang der nordwestlichen sowie südlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufen Schnellbahntrassen.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Bereich des S- und Fernbahnhofs Bergedorf sowie zwischen der Bergedorfer Straße und der Stuhrohrstraße sollen künftig „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dargestellt werden, um hier die bestehenden zentralörtlichen Funktionen zu sichern und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Bereich zwischen der Stuhrohrstraße und der Straße Sander Damm soll künftig als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden.

Die Fläche südlich der Bergedorfer Straße zwischen Schleusengraben und Schiffwasser wird in die umgebende Darstellung als „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ einbezogen.

Das Symbol „Einrichtung für den Kraftfahrzeugverkehr“ (für den ZOB) sowie das P+R-Symbol werden geringfügig verschoben.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,7 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Für die Umsetzung der planerischen Zielsetzungen gibt es keine Standortalternativen. Die beabsichtigte Sicherung und Stärkung der Zentrenfunktion kann nur im zentralen Bereich Bergedorfs erfolgen, in dem sich das Plangebiet befindet. Nur in diesem Bereich können die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Bedeutung Bergedorfs als Oberzentrum zu stärken und die zentralörtlichen Funktionen weiter-

zuentwickeln. Mit der verbesserten Ausnutzung bereits bebauter und gut erschlossener Areale wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Auf bereits bebauten Flächen wird eine Nutzungsänderung angestrebt: Aus überwiegend gewerblichen genutzten Arealen werden Mischnutzungen mit relevanten Anteilen innerstädtischen Wohnungsbaus.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Das Plangebiet ist ein wesentlicher Teil des Stadtentwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“, mit dem eine Neunutzung und Aktivierung von bisher nicht lagerecht genutzten Gewerbeflächen verfolgt wird. Angestrebt werden eine attraktive Mischnutzung am Wasser und insgesamt eine verbesserte Zugänglichkeit des Quartiers.

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

- Reduzierung von Umweltbelastung, Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts;
- Aufwertung der Qualität des Arbeits- und Wohnumfeldes durch Begrünungen und Freiraumgestaltungen;
- Reaktivierung von Böden, Schaffung von freien Vegetationsflächen;
- Verbesserung des geringen Grünanteils und der Biotopausstattung.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die gewerbliche Nutzung, d.h. große Gewerbehallen – zu denen u.a. die denkmalgeschützten Stuhrohrhallen (Stuhrohrstraße 10) gehören – und Hof- bzw. Parkplatzflächen mit hohen Versiegelungsanteilen. Beidseitig der nördlich des Sander Damms verlaufenden Bahngleise ist Gehölzbestand vorhanden, auch zwischen den Gewerbestücken ist vereinzelter Gehölzbestand bzw. sind einzelne Bäume vorhanden. Im südlichen Bereich des Schleusengrabens ist ebenfalls am Ufer ein schmaler Gehölzstreifen vorhanden. Die Flächen südlich der Fußgängerbrücke sind entlang des Schleusengrabens nicht öffentlich zugänglich.

Es besteht eine Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm im Plangebiet (Bergedorfer Straße und Sander Damm bzw. S-Bahn, Fernbahn und Güterverkehr). Insgesamt ist das Gebiet auf Grund dieser umgebenden Verkehrsachsen lufthygienisch stark belastet.

Durch die langjährige gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets sind Bodenverunreinigungen zu erwarten. Die Böden sind vollständig anthropogen überformt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades gering; es besteht keine besondere Grundwasserempfindlichkeit.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Hochwasserrisikogebiet, Sturmflut. Hochwasserrisikogebiete sind die nach § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) ermittelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren zu erwarten ist und vielfältige nachteilige Hochwasserfolgen entstehen können.

Bis auf vereinzelte Gehölze handelt es sich um einen bioklimatischen Belastungsraum, lediglich die angrenzenden Wasserflächen des Schleusengrabens tragen zur klimatischen Entlastung bei.

Es gibt keinen Hinweis, dass das Plangebiet Lebensraum für besonders gefährdete Tierarten ist. Die Stuhrohrhallen werden als „erkanntes Kulturdenkmal“ geführt; weitere bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Das Stadtbild ist urban geprägt und wird von überwiegend gewerblichen Gebäuden und Verkehrswegen bestimmt. Eine Erholungsqualität für den Menschen besteht bisher nicht.

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

Die geplanten Nutzungsänderungen gehen voraussichtlich mit Verbesserungen des Umweltzustandes einher. Da sich der Versiegelungsgrad nach und nach eher verringern und Grünanteile in Form von Gehölzen und offenen Vegetationsflächen eher erhöhen werden, sind in mehrfacher Hinsicht Verbesserungen zu erwarten. Dies setzt allerdings konkrete Festsetzungen und Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraus (vgl. Ziffer 6.5).

Eine Umsetzung der neuen und intensiveren Nutzungen kann in einzelnen Fällen zunächst zur Beseitigung von Gehölzbeständen führen. Damit würde dann ein entsprechender Teil des bisher vorhandenen Lebensraums von Tieren verlorengehen. Langfristig lässt die Entwicklung eines kleinteiligen und zugänglichen Quartiers die Herstellung neuer Lebensräume erwarten.

Etwaige Bodenverunreinigungen sind bei Bedarf baubegleitend zu beseitigen, was zu einer Verbesserung des Umweltzustandes führen würde.

Äußere negative Einflüsse durch Lärm und Luftschadstoffe werden wahrscheinlich auch weiterhin bestehen und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere bezogen auf sensiblere Nutzungen wie Wohnen und Freiflächen zu berücksichtigen.

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 Straßen- und Bahnlärm, Erhalt bzw. Neuanpflanzungen von Gehölzen und Bäumen sowie Dachbegrünung, Festsetzungen zur Sicherung von Grün- und Wegeverbindungen.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Die vorgesehene Umstrukturierung entspricht den Zielen des Entwicklungsprojekts „Lebensader Schleusengraben“, die

sowohl eine lagegerechte Mischnutzung verspricht als auch eine Verbesserung des Umweltzustandes. Eine weitere Alternativenprüfung erfolgt daher nicht.

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

Es erfolgt im Wesentlichen eine Änderung von bisherigen Gewerbeflächen in eine Mischnutzung mit Dienstleistung und Wohnen. Damit verbunden wird eine verbesserte Durchgängigkeit für Fußgänger, insbesondere auch eine durchgehende Wegeverbindung entlang des Schleusengrabs. Zusätzliche Vegetationsflächen können zu einer Verringerung der Versiegelung und zu einer Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen führen. Durch eine weitere Durchgrünung des Gebiets kann eine Verbesserung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas erreicht werden. Mit einer kleinteiligeren Struktur und zusätzlicher Begrünung kann ebenfalls neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen. Dies betrifft besonders auch die Uferbereiche des Schleusengrabs.

7. Abwägungsergebnis

Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Realisierung von neuen und ergänzenden Nutzungen mit zentralen Versorgungsfunktionen unmittelbar im Bergedorfer Zentrum sowie von Gewerbe- und Mischnutzung im Bereich des übergeordneten Projekts „Lebensader Schleusengraben“. Für die Umsetzung dieser planerischen Zielsetzungen gibt es keine Standortalternativen. Insbesondere die beabsichtigte Sicherung und Stärkung der Zentrenfunktion kann nur im zentralen Bereich Bergedorfs erfolgen, in dem sich das Plangebiet befindet. Vorübergehende Eingriffe in einzelne Schutzgüter werden durch schrittweise Verbesserungen des Umweltzustandes mehr als aufgewogen. Insgesamt wird im Plangebiet ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung angestrebt.