



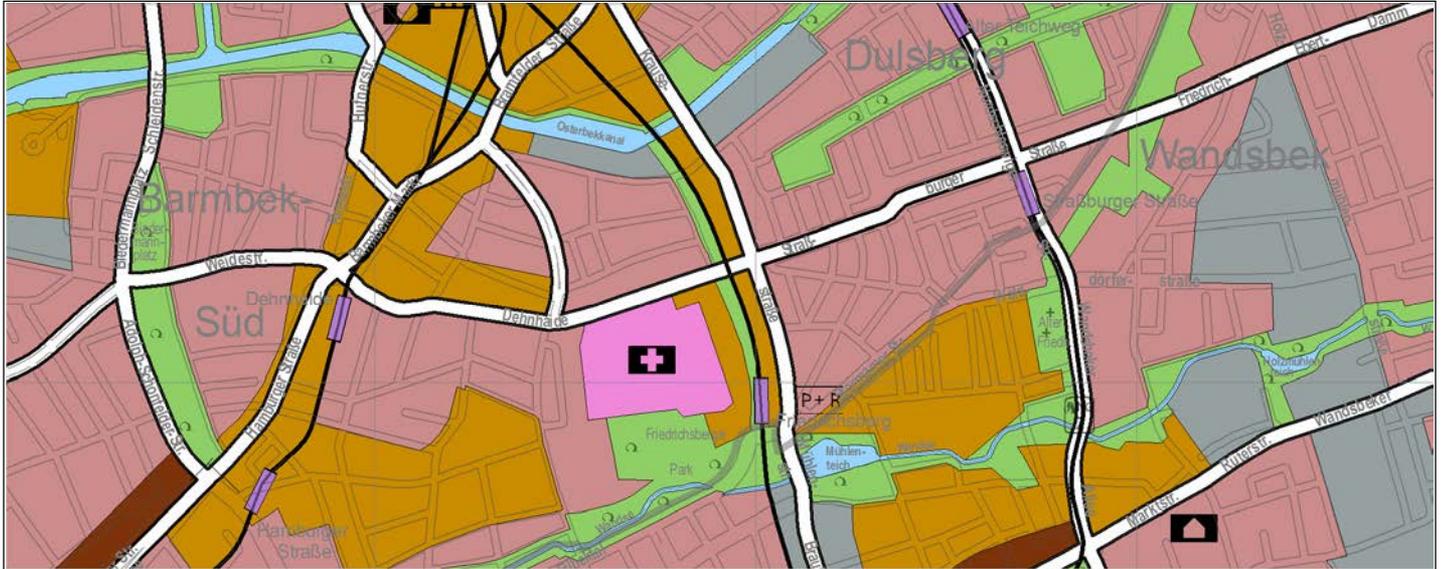
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

163. Flächennutzungsplanänderung (F03/15)

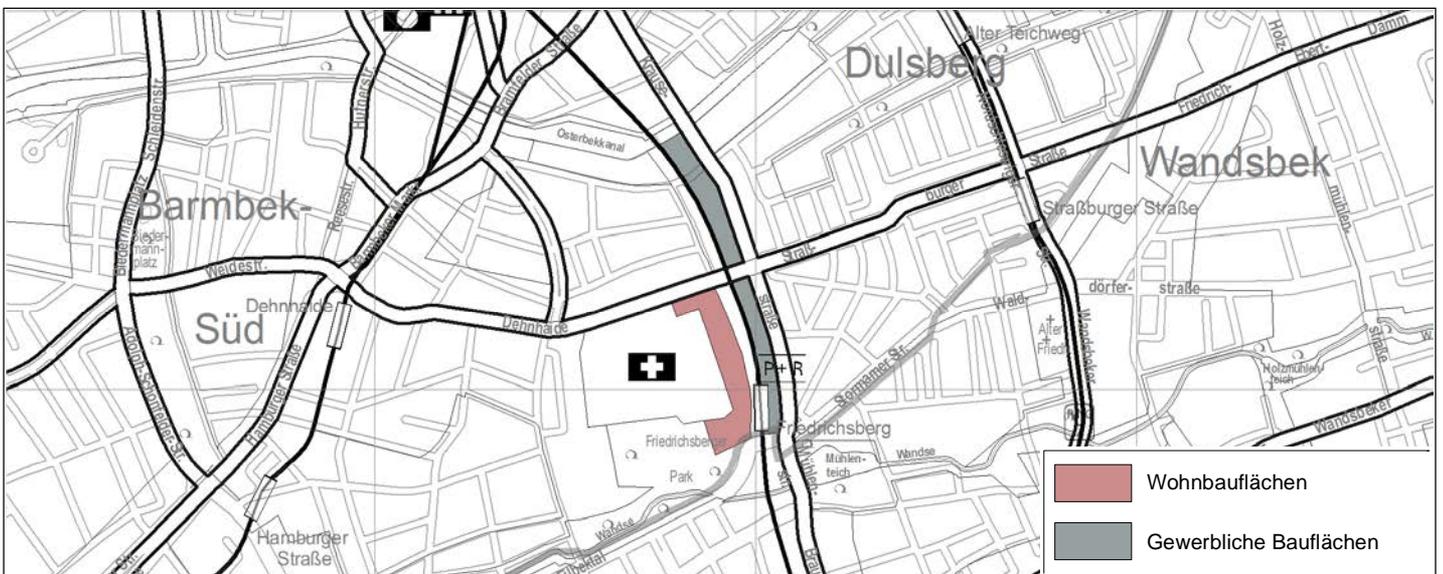
M 1 : 20 000

Wohnen und Gewerbe westlich der
Krausestraße in Barmbek-Süd und Dulsberg

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertdreundsechzigste Änderung
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg
– Wohnen und Gewerbe westlich der Krausestraße in Barmbek-Süd und Dulsberg –

Vom 5. März 2019

(HmbGVBl. S. 57)

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 in den Geltungsbereichen beiderseits der S-Bahn-Trasse von der Straße Dehnhaide im Norden bis zum S-Bahnhof Friedrichsberg im Süden sowie nördlich der Straße Dehnhaide zwischen S-Bahn-Trasse und Krausestraße in den Stadtteilen Barmbek-Süd und Dulsberg (F03/15 – Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 423 und 424) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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
(Wohnen und Gewerbe westlich der Krausestraße in Barmbek-Süd und Dulsberg)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Gewerbe westlich der Krausestraße in Barmbek-Süd und Dulsberg“ umfasst zwei Teilflächen beiderseits der Trasse der Schnellbahnlinie S 1 nördlich des Bahnhofs Friedrichsberg.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen westlich der Schnellbahntrasse, südlich der Straße Dehnhaide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau geschaffen werden. Auf dieser nicht mehr genutzten Teilfläche des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Eilbek war zunächst auf Grund der bestehenden Nachbarschaft zum Krankenhaus, der Lagegunst bezüglich der Verkehrsanbindungen sowie auf Grund der Lärmimmissionen eine gemischte Nutzung – insbesondere für krankenhaushnahe Nutzungen – vorgesehen. Auf Grund der an diesem Standort nicht vorhandenen Nachfrage nach entsprechenden mischgebietstypischen Nutzungen und der nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnungen soll nunmehr in diesem Bereich Wohnungsbau entwickelt werden. Entsprechend sollen im Flächennutzungsplan künftig „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Die für eine Wohnnutzung erforderlichen Voraussetzungen im Bereich des technischen Umweltschutzes (Lärminderung) müssen auf den nachfolgenden Planungsebenen geschaffen werden.

Mit dem jetzt vorgesehenen Bauvorhaben wird ein Beitrag zur Befriedigung der nach wie vor ansteigenden Wohnungsnachfrage in Hamburg geleistet. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans stellt den letzten noch

nicht realisierten Teil der städtebaulichen Entwicklung „Parkquartier Friedrichsberg“ dar. Durch die Lage an der Hauptstraße Dehnhaide (nördlich) und an der Bahntrasse (östlich) bildet das Gebiet den nordöstlichen Auftakt der baulichen Strukturen des Parkquartiers. Vorgesehen ist eine sechs- bis achtgeschossige geschlossene Bebauung. Der städtebauliche Entwurf hierfür wurde im Rahmen einer Konzeptausschreibung und eines anschließenden städtebaulichen Entwurfsgutachtens entwickelt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen außerdem zwischen Schnellbahntrasse und Krausestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Nutzungen entlang der Krausestraße geschaffen werden. Hierdurch werden besonders im innerstädtischen Bereich dringend benötigte gewerbliche Bauflächen planerisch gesichert.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 163. Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F03/15 „Wohnen und Gewerbe westlich der Krausestraße in Barmbek-Süd und Dulsberg“ vom 14. März 2016 (Amtl. Anz. S. 749) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusam-

menhang mit dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 36 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 14. April 2015 und 14. März 2016 (Amtl. Anz. 2015, S. 782 und 2016, S. 559) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar. In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Schnellbahntrasse mit Haltepunkt. Die Krausestraße und die Straße Dehnhaiide sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Errichtung von Wohnungen auf einem ehemaligen Krankenhaushausgelände planerisch ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt daher nunmehr statt „Gemischte Bauflächen“ „Wohnbauflächen“ dar; außerdem werden westlich der Krausestraße künftig „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Zusätzlich wird das P+R-Symbol in der Nähe des Bahnhofs Friedrichsberg bestandsgemäß an die korrekte Position verschoben.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf einem ehemaligen Krankenhaushausgelände des Krankenhauses Eilbek geschaffen werden. Die Darstellung von Wohnbauflächen entspricht der vorhandenen Vorprägung im Umfeld des Plangebiets, das Gebiet bildet den Auftakt zum „Parkquartier Friedrichsberg“.

Die Fläche ist eine von zahlreichen Potenzialflächen für den Wohnungsbau im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie wird im Wohnungsbauprogramm 2015 des Bezirks Hamburg-Nord als Potenzialfläche „Barmbek-Süd, Grete-Zabe-Weg/Dehnhaiide“ aufgeführt. Die Fläche 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.

Die Potenzialfläche „Barmbek-Süd, Grete-Zabe-Weg/Dehnhaiide“ entspricht diesem Ziel in besonderem Maße. Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche, die nur ca. einen Kilometer vom Wandsbeker Zentrum entfernt ist. Sie liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zur Schnellbahnhaltestelle Friedrichsberg und ist daher hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Fläche liegt in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Friedrichsberger Park, Nähe zur Wandse) 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.

Die Flächen zwischen Bahntrasse und Krausestraße werden bereits überwiegend gewerblich genutzt. Auf Grund des vorhandenen Bestandes sowie des Schienen- und Straßenverkehrslärms sind hier anderweitige Planungsmöglichkeiten auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gegeben.

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die bisherige Darstellung „Gemischte Bauflächen“ wird in „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ geändert.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Krausestraße und einer Schnellbahntrasse bzw. westlich der Schnellbahntrasse auf der ehemaligen Fläche eines Krankenhauses.

Im Planänderungsbereich sollen vorrangig folgende Entwicklungsziele erreicht werden:

- vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser, Klima/Luft,
- vordringliche Stützung und Entwicklung noch erhaltener Bodenfunktionen, Vornahme von Regenerations- und Verbesserungsmaßnahmen zum aktiven Bodenschutz bei Einzelvorhaben,
- Anlage von Versickerungsflächen unter Beachtung des Grundwasserschutzes,
- Entsiegelungsmaßnahmen zur Verminderung der Abflussmenge von Niederschlagswasser und zur Verbesserung der allgemeinen klimatischen Bedingungen unter Beachtung des Grundwasserschutzes; in begründeten Einzelfällen Reduzierung des direkten Schadstoffeintrages in Böden durch Flächenversiegelung,
- Aufwertung vorhandener Freiflächen,
- vordringliche Berücksichtigung stadtklimatischer Kriterien im Rahmen von Neuplanungen bzw. bei Änderungen im Bestand,
- vorrangige Verbesserung der lufthygienischen Situation.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm und durch Straßenverkehrslärm belastet.

Die Luftqualität im Plangebiet und seiner Umgebung ist durch die Nähe zu den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Krausestraße, Alter Teichweg, Eilbektal und Mühlenstraße beeinträchtigt. Zusätzlich können in geringem Maße Staubemissionen durch Aufwirbelung und Bremsvorgänge in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke anfallen.

Auf Grund der starken Lärmbelastung sind die Flächen an der Krausestraße für eine öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung nur eingeschränkt geeignet. Im Bestand befindet sich allerdings auf der nördlichen Fläche neben der gewerblichen auch eine Kleingartenfläche sowie angrenzend an den Osterbekkanal auch eine Wohnnutzung. Die ehemalige Krankenhausfläche dagegen ist von Bäumen umgeben und könnte somit eine gewisse Erholungsfunktion auch für die Bewohner der sie umgebenden Wohngebiete ausüben.

Das Plangebiet hat auf Grund der zentralen Lage eine Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Im Plangebiet wird allerdings der Luftaustausch in West-Ost-Richtung durch die in Dammelage verlaufende Bahntrasse eingeschränkt.

Den im Plangebiet vorhandenen Grünflächen (Bäume auf der ehemaligen Krankenhausfläche und an der Bahntrasse, Kleingartenfläche) wird eine hohe klimaökologische Bedeutung beigemessen. Die bioklimatische Situation der bebauten Flächen wird für die ehemalige Krankenhausfläche und in einem kleinen Bereich nördlich der Kleingartenfläche als „günstig“ bezeichnet, die übrigen Teile werden als „weniger günstig“ eingestuft.

Auf Grund der Lage in der Stadtlandschaft ist davon auszugehen, dass natürlich gewachsene Böden im Plangebiet nicht mehr vorhanden sind. Der Versiegelungsgrad ist in den Teilflächen des Plangebiets unterschiedlich: Während er auf der ehemaligen Krankenhausfläche im Bestand relativ gering ist, liegt er auf den an der Krausestraße liegenden Flächen höher.

Schutzwürdige Böden sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht sowie FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Der vorhandene Gehölzbestand kann einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für waldbewohnende Kleinsäugetiere und Wirbellose bieten.

Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bahnhof Friedrichsberg ist als Baudenkmal geschützt. Ansonsten sind im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, deren Lage bei den folgenden Planungsschritten berücksichtigt werden muss.

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

Der Umweltzustand wird sich auf den an der Krausestraße liegenden Flächen im Bereich der bestehenden Kleingärten ändern, wenn die Planung realisiert wird. Dann ist dort mit einer Zunahme der Versiegelung mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Pflanzen und Tiere zu rechnen. In den übrigen Bereichen wird sich der Umweltzustand durch die Planung nicht verändern, da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans auf diesen Teilflächen lediglich um eine Bestandsdarstellung handelt.

Auf der ehemaligen Krankenhausfläche, die zukünftig als Wohnstandort genutzt wird, ist ebenfalls mit einer Zunahme des Versiegelungsgrades zu rechnen. Entsprechend wird dann auch hier der Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingeschränkt.

Planerisch ergibt sich allerdings keine wesentliche Veränderung, denn die Fläche wurde bisher im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Gleiches gilt für die bestehende Kleingartenfläche an der Krausestraße.

Durch die Errichtung von Wohnungen auf der ehemaligen Krankenhausfläche wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe kommen.

Ein Verlust von Bäumen wird die Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Durch die mit der Errichtung von Wohngebäuden verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen; Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind nicht zu erwarten.

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens wird zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen führen. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung der Böden sinken.

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern: Das parkartige Landschaftsbild wird in ein baulich

geprägtes Stadtbild mit Geschosswohnungsbauten umgewandelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt auf der ehemaligen Krankenhausfläche und der Kleingartenfläche an der Krausestraße zunächst nicht ändern. Die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ im Bereich der ehemaligen Krankenhausfläche ermöglicht allerdings Nutzungen mit vergleichbaren Auswirkungen.

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:

Bauliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung, Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern am Rande des Plangebiets sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebiets, Vermeidung von baulichen Hindernissen im Bereich von Kaltluftabflüssen.

Auf Grund des zunehmenden Versiegelungsgrades innerhalb der ehemaligen Krankenhausfläche sind Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden erforderlich, z.B. Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets.

Durch die Erhaltung von Gehölzen sowie durch Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Im Laufe des gleichzeitig zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplans Barmbek-Süd 36, der im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Krankenhausfläche umfasst, wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Anordnung der Gebäude geprüft. Ziel war in erster Linie die Nutzung der Gebäude zur Lärmabschirmung und damit die Schaffung von lärmabgewandten Seiten.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst auch Flächen des Bebauungsplanentwurfs Dulsberg 6/Barmbek-Süd 7, durch den im Wesentlichen die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung planerisch gesichert werden soll. Eine Ausweisung als Wohnstandort ist auf Grund der erheblichen Lärmbelastung, die von der Bahntrasse und der Krausestraße ausgeht, nicht möglich. Gleiches gilt auch für die weiteren, zwischen der Bahntrasse und der Krausestraße gelegenen Teilflächen dieser Änderung des Flächennutzungsplans.

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 weiterer untergesetzlicher 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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden sich auf den beiden westlich der Krausestraße liegenden Teilflächen keine Änderungen in der Betroffenheit der Schutzgüter ergeben, da es sich hierbei um eine bestands-gemäße Darstellung handelt.

Die ehemalige Krankenhausfläche im Südwesten, die ursprünglich eine parkartige Struktur aufwies, wird dagegen zukünftig für Wohnungsbau genutzt. Dadurch werden sich negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

7. Abwägungsergebnis

Die Errichtung von Wohngebäuden auf der ehemaligen Krankenhausfläche wird zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes in Hamburg beitragen. Auf Grund der Lage der Fläche in einem bereits verdichteten Wohnquartier, der guten infrastrukturellen Anbindung, der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen (Friedrichsberger Park,

Nähe zur Wandse) und der guten Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten bietet sich das Plangebiet besonders gut als Wohnstandort an. Im Zuge der neuen Wohnbebauung soll zudem die lokale Infrastruktur optimal genutzt und in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Plangebiet ist mit einem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben gem. § 1a Absatz 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel), vereinbar. Zudem entspricht der Standort der städtebaulichen Zielsetzung der Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB.

Durch die Realisierung der Planung wird es zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen. Die Errichtung von Wohngebäuden auf dieser Fläche war aber auch mit der früheren Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ möglich. Planerisch ergibt sich also keine Veränderung.

Durch die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ statt „Gemischten Bauflächen“ auf den Teilflächen westlich der Krausestraße wird die dort bereits überwiegende gewerbliche Nutzung planerisch gesichert.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.