



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

169. Flächennutzungsplanänderung (F14/16)

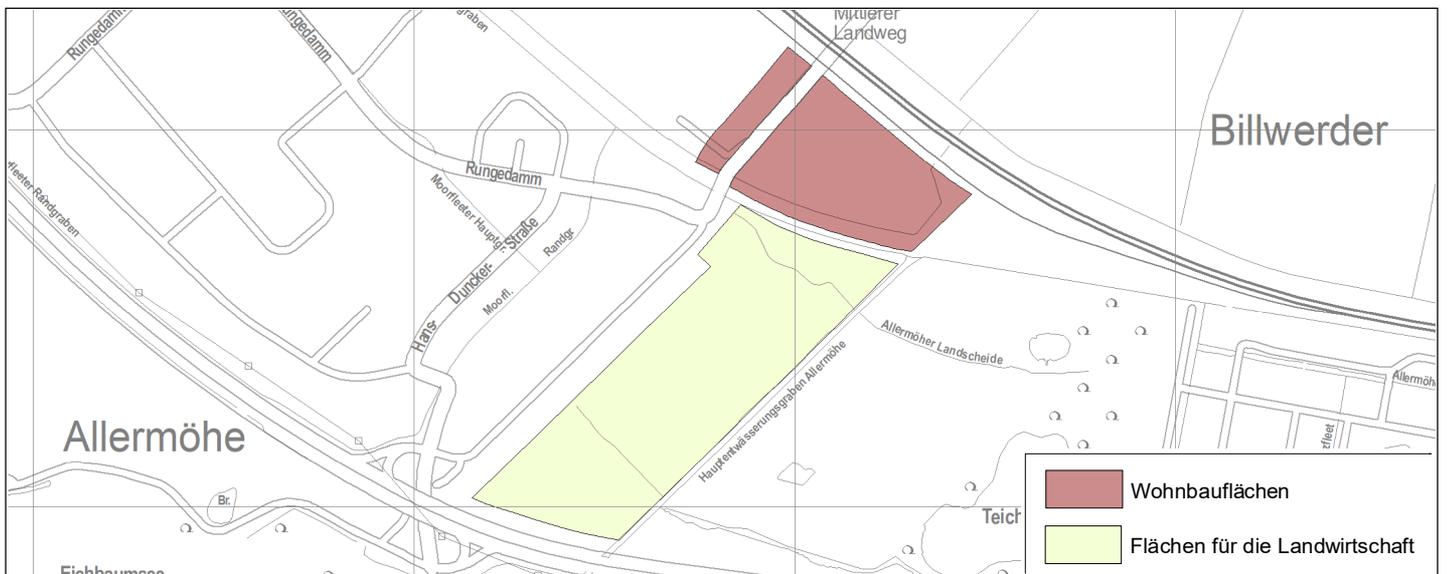
M 1 : 20 000

Wohnen und Landwirtschaft östlich Mittlerer Landweg
in Billwerder und Allermöhe

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertneunundsechzigste Änderung des Flächennutzungsplans
für die Freie und Hansestadt Hamburg
– Wohnen und Landwirtschaft östlich Mittlerer Landweg
in Billwerder und Allermöhe –**

Vom 12. Dezember 2019

(HmbGVBl. S. 482)

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 südlich der S-Bahntrasse mit der Haltestelle Mittlerer Landweg, westlich des Hauptentwässerungsgrabens Allermöhe und nördlich der Bundesautobahn A 25 in den Stadtteilen Billwerder und Allermöhe (F14/16 – Bezirk Bergedorf, Ortsteile 610 und 611) 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 nieder-gelegt.

(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 und Landwirtschaft östlich Mittlerer Landweg
in Billwerder und Allermöhe –**

1. Anlass und Ziel der Planung

Hamburg verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzung einer Fläche für den Geschosswohnungsbau im Bereich der Schnellbahnhaltstelle Mittlerer Landweg – das sogenannte Gleisdreieck Billwerder – auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert. Zwischenzeitlich wurde ein neues Wohnquartier errichtet. Die Baugenehmigung wurde nach § 246 Absatz 14 des Baugesetzbuchs zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden erteilt. Anlass der Planung ist die Überführung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in eine reguläre Wohnnutzung. Angestrebt sind ca. 750 Wohneinheiten.

Ein weiterer Anlass der Planung ist der Bedarf an Ausgleichsflächen, der im Zusammenhang mit Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bau der Bundesautobahn (BAB) A 26 entsteht.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Bergedorf in den Stadtteilen Billwerder und Allermöhe. Der Änderungsbereich liegt im Wesentlichen südlich der S-Bahntrasse mit der S-Bahn-Haltestelle Mittlerer Landweg, westlich des Haupt-

entwässerungsgrabens Allermöhe, nördlich der Bundesautobahn A 25 und östlich der Straße Mittlerer Landweg. Ein schmaler Streifen westlich des Mittleren Landwegs ist ebenfalls Teil des Plangebiets. Die S-Bahntrasse verläuft zusammen mit der nördlich vorhandenen Trasse der Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin auf einem Bahndamm. Der alte Bahndamm der ehemaligen Eisenbahnstrecke Bergedorf-Hamburg ist nicht Teil des Plangebiets.

Das Plangebiet setzt sich aus drei Teilflächen zusammen:

– Das sog. Gleisdreieck Billwerder, die Teilfläche östlich des Mittleren Landwegs, ist zum einen geprägt durch den Wohnungsneubau auf einer ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und zum anderen durch die vorhandenen Kleingartenanlagen.

– Die neue Wohnbaufläche von geringem Umfang westlich des Mittleren Landwegs umfasst unter anderem eine Einfamilienhausbebauung und ein Kulturheim. Sie ist derzeit zum größten Teil noch eine gewidmete Bahnfläche.

– Die südlich des alten Bahndamms liegende Teilfläche wird extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau im

Gleisdreieck Billwerder geschaffen, westlich des Mittleren Landwegs die vorhandenen Nutzungen gesichert und eine weitere bauliche Nutzung ermöglicht. Damit erhält die insbesondere südlich des alten Bahndamms beiderseits des Mittleren Landwegs bereits vorhandene Wohnbebauung eine Anbindung an ein neues Wohnquartier.

Ergänzend werden Flächen südlich des alten Bahndamms, die zwischenzeitlich Bestandteil des Naturschutzgebietes „Allermöher Wiesen“ wurden, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit der Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ gesichert. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung und steht im Einklang mit der Ausweisung als Ausgleichsfläche im Rahmen der Planfeststellung der Bundesautobahn A 26.

Damit erfolgt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine grundlegende Änderung der bisherigen planerischen Zielsetzungen für diesen Bereich, die bisher vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets Allermöhe auf Flächen östlich des Mittleren Landwegs entfällt vollständig.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 167. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F14/16 vom 26. April 2018 (Amtl. Anz. S. 1385) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe 1 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Dezember 2016 und 26. April 2018 (Amtl. Anz. 2017 S. 28, 2018 S. 1386) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher nördlich des alten Bahndamms „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für Bahnanlagen“, südlich des alten Bahndamms „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ dar.

Außerhalb des Plangebiets wird ab der S-Bahnstation Mittlerer Landweg die Straße Mittlerer Landweg und im weiteren Verlauf der Rungedamm und die Hans-Duncker-Straße als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben. Der alte Bahndamm ist als „Grünflächen“ dargestellt.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan kennzeichnet Hochwasserrisikogebiete. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Hochwasserrisikogebiet Sturmflut der Elbe und ihrer Nebenflüsse. Durch eine Sturmflut verursachtes Hochwasser in diesem Bereich ist ein sogenanntes seltenes Extremereignis (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre).

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Auf den Teilflächen nördlich des alten Bahndamms werden „Wohnbauflächen“, südlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Darstellungen der „Sonstigen Hauptverkehrsstraße“ sowie der „Grünflächen“ im Zuge des alten Bahndamms bleiben unverändert. Der genannte Straßenzug behält auch im Zusammenhang mit der vorgesehenen Änderung seine Erschließungsfunktion, die übergeordnete Grünverbindung auf dem alten Bahndamm gewinnt durch die Darstellungen von „Wohnbauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ in Verbindung mit dem Naturschutzgebiet „Allermöher Wiesen“ noch an Bedeutung.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 55,7 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

An den öffentlichen Personennahverkehr und das Straßennetz sind die Wohnbauflächen gut angebunden. Nördlich des Plangebiets liegt die S-Bahn-Haltestelle Mittlerer Landweg. Hier verkehren zwei S-Bahn-Linien Richtung Innenstadt und Bergedorf. Mehrere Buslinien bedienen drei Bushaltestellen im Verlauf der Straße Mittlerer Landweg. Über den Straßenzug Mittlerer Landweg/Rungedamm/Hans-Duncker-Straße ist das Plangebiet an die Bundesautobahn (BAB) A 25 und über den Straßenzug Mittlerer Landweg/Rungedamm/Amandus-Stubbe-Straße an die BAB A 1 angeschlossen. Der Stadtteil Neuallermöhe ist auch über einen Rad- und Fußweg auf dem alten Bahndamm zu erreichen.

Da in der Nähe des Plangebiets kein Nahversorgungszentrum vorhanden ist, gewährleistet die Anbindung an den ÖPNV die gute Erreichbarkeit des benachbarten Stadtteilzentrums Billwerder-Allermöhe und des Bezirkszentrums Bergedorf.

Nördlich der S-Bahn-Haltestelle befindet sich eine Grundschule, im Gewerbegebiet Allermöhe am Rungedamm eine Kindertagesstätte. Weiterführende Bildungseinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen sind im benachbarten Stadtteil Neuallermöhe angesiedelt. Das Kulturheim Mittlerer Landweg, dessen Sicherung ein Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist, befindet sich als ein Ort der Begegnung im Plangebiet.

Mit den Naturschutzgebieten „Boberger Niederung“ und „Allermöher Wiesen“, den Landschaftsschutzgebieten Boberg und Allermöhe und dem Wasserpark Dove-Elbe mit dem Eichbaumsee sind naturnahe Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe des Plangebiets vorhanden. Die im Plangebiet aber auch westlich des Mittleren Landwegs vorhandenen Kleingartenanlagen sind wohnungsnaher Erholungsflächen.

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist das westlich des Plangebiets vorhandene Gewerbegebiet Allermöhe (Branchenschwerpunkt Logistikunternehmen) mit Arbeitsstätten in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung.

Aus diesen Gründen bieten sich die Wohnbauflächen nördlich des alten Bahndamms für eine dauerhafte Wohnnutzung an. Gleichzeitig wird ein Beitrag gegen eine weitere Zersiedelung der Landschaft in weniger gut angebundenen Gebieten geleistet. Auch wenn in der näheren Umgebung – z.B. im Bereich Oberbillwerder – weitere geeignete Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, sind diese nicht alternativ zu sehen, sondern würden das Angebot an Wohnbauflächen ergänzen.

Die außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen östlich des Hauptentwässerungsgrabens Allermöhe sowie der alte Bahndamm sind bereits festgesetzte Ausgleichsflächen. Auch im Plangebiet zwischen dem alten Bahndamm und der Allermöher Landscheide wie auch in einem schmalen Streifen westlich des Hauptentwässerungsgrabens Allermöhe liegen festgesetzte Ausgleichsflächen, u.a. für den Huckepackbahnhof Billwerder. Die angrenzende Fläche südlich des alten Bahndamms östlich der vorhandenen Wohnbebauung am Mittleren Landweg wurde im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der A 26 (Stade – Hamburg), als Ausgleichsfläche festgestellt. Diese bisher als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche ist Teil des Naturschutzgebietes „Allermöher Wiesen“ und des Biotopverbunds. Die Ausgleichsfläche ergänzt weitere, in anderen Bereichen – z.B. im Nahbereich der BAB A 26, aber

auch im niedersächsischen Umland – festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ erfolgt auf der Teilfläche östlich der Straße Mittlerer Landweg (ca. 15,5 ha), die Änderung westlich der Straße Mittlerer Landweg erfolgt von „Gemischten Bauflächen“ und „Flächen für Bahnanlagen“ in „Wohnbauflächen“ (ca. 2,7 ha). Südlich des alten Bahndamms ändert sich die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Grünflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ (ca. 37,5 ha).

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Nach dem Landschaftsprogramm verdichten sich die Einflüsse und Auswirkungen städtischer Entwicklungsvorhaben und Planungen in diesem Teilraum des Bezirks Bergedorf. Im Landschaftsprogramm werden für diesen Teilraum folgende Ziele genannt:

- Schonende Entwicklung der Marschenlandschaft,
- Vervollständigung des Freiraumverbundsystems,
- Verringerung der Umweltbelastungen und Umweltbeeinträchtigungen.

Für das Naturschutzgebiet „Allermöher Wiesen“ werden u.a. folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert:

- Wiederherstellung eines großräumig offenen Grünlandlebensraums mit einem ausgeprägten Beet-Grabensystem,
- Entwicklung einer extensiven, auf den Wiesenvogelschutz angepassten Grünlandnutzung,
- Entwicklung eines artenreichen Feucht- und Nassgrünlandes für Arten wie Sumpfdotterblume, Wiesenraute und Kuckucks-Lichtnelke,

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Hamburger Elbmarsch neben dem Landschaftskorridor, der die Landschaftsachse Billeachse mit der Östlichen Elbtalachse verbindet.

Das Plangebiet ist von stark emittierenden Nutzungen umgeben. Durch die S-Bahntrasse, die im Norden das Plangebiet begrenzt, ergeben sich erhebliche Belastungen durch den Schienenverkehrslärm. Straßenverkehrslärm und Luftschadstoffe durch die Bundesautobahn A 25 ergeben sich im Süden des Plangebiets.

Mit dem Wohnungsneubau auf der Teilfläche östlich des Mittleren Landwegs werden Flächen in Anspruch genommen, die davor intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Durch die starke Versiegelung kann der Boden in diesem Bereich seine natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen und dient auch nur mehr eingeschränkt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Kleingartenanlagen sind Lebensraum für die gefährdeten Vogelarten Bluthänfling und Star.

Der alte Bahndamm und der Bahndamm der S-Bahntrasse, die nicht Teil des Plangebiets sind, sind als Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten von besonderer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze und Gewässer bilden hier den Lebensraum für verschiedene Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten.

Der südliche Teil des Plangebiets ist Teil des Naturschutzgebiets „Allermöher Wiesen“. Das vorhandene offene Grünland wird extensiv landwirtschaftlich genutzt. Für den Erhalt seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten besitzt dieser Teil eine besondere Bedeutung. Hierzu gehören insbesondere Wiesenvögel wie z.B. die Uferschnepfe und

Pflanzenarten wie z.B. die Sumpfdotterblume. Das vorhandene dichte Grabensystem ist eine weitere Voraussetzung für das Vorkommen seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. Zwischen dem alten Bahndamm und der Allermöher Landscheide wie auch in einem schmalen Streifen westlich des Hauptentwässerungsgrabens Allermöhe befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen.

Neben dem Naturschutzgebiet weist die Biotopkartierung einen flächenmäßig kleinen Sumpfwald auf der Teilfläche östlich des Mittleren Landwegs aus. Weitere schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der südliche Teil des Plangebiets hat insgesamt eine hohe klimaökologische Bedeutung. Als Kaltluftentstehungsgebiet ist es insbesondere für die benachbarten Siedlungsräume am Mittleren Landweg wichtig. Die bioklimatische Situation gilt hier als besonders günstig.

Die im Plangebiet aber auch westlich des Mittleren Landwegs vorhandenen Kleingartenanlagen sind Erholungsflächen.

Das Plangebiet ist Teil der historischen Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande. Auf der Teilfläche westlich der Straße Mittlerer Landweg ist ein Kulturheim, darüber hinaus sind besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden.

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

Die Durchführung der Planung wird für die Teilflächen des Plangebiets unterschiedliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben.

Für die Teilflächen nördlich des alten Bahndamms erhöht sich insbesondere durch den Wohnungsneubau der Versiegelungsgrad deutlich. Für die Menschen ergeben sich erhebliche Belastungen auf Grund des durch die S-Bahn verursachten Schienenverkehrslärms. Das Landschaftsbild, das vor dem Wohnungsneubau geprägt war durch einen großflächigen Grünlandbereich und die vorhandenen Kleingartenanlagen, wandelt sich zu einem Stadtbild mit Geschosswohnungsbau und Kleingartenanlagen. Südlich des alten Bahndamms bleibt bei Realisierung der Planung das Landschaftsbild erhalten, der Naturhaushalt und der Arten- und Biotopschutz wird keine Veränderung erfahren.

Die Nichtdurchführung der Planung, d.h. die Beibehaltung der Darstellungen im Flächennutzungsplan und damit die Möglichkeit zur Entwicklung vornehmlich „Gewerblicher Bauflächen“ würde für die Teilflächen des Plangebiets ebenfalls unterschiedliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben.

Für die Teilflächen nördlich des alten Bahndamms würde die Entwicklung von „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ erheblich negative Umweltauswirkungen haben. Gegenüber der Planung würde sich der Umweltzustand deutlich verschlechtern. Insbesondere der Versiegelungsgrad würde sich deutlich erhöhen.

Mit der Ausweisung des Naturschutzgebiets „Allermöher Wiesen“ ist eine Entwicklung der südlich des alten Bahndamms im Flächennutzungsplan dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ nicht mehr möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Umweltzustand unverändert bleiben.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Bereich der „Wohnbauflächen“ Festsetzungen getroffen worden, die nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich mindern. Entsprechende Maßnahmen sind:

Erhaltung von Gehölzen (insbesondere an den Bahndämmen), Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Bahntrasse, Neuanpflanzung von Gehölzen und Bäumen, Dachbegrünung, Schaffung von Grünflächen innerhalb des Baugebiets (Parkanlagen, Spielplätze, Bolzplätze).

Der Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Die Entwicklung eines Wohnquartiers im Gleisdreieck Billwerder erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Kleingartenanlagen, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen, und den notwendigen Abständen zum alten Bahndamm, in seiner Funktion als übergeordnete Grünverbindung, der S-Bahntrasse und einer festgesetzten Ausgleichsfläche. Wesentliche Gründe für Wohnungsbau an diesem Standort sind die vorhandene Infrastruktur und die gute Erschließung mit dem ÖPNV.

Für die Flächen südlich des alten Bahndamms, die als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, bestehen Regelungen durch die Verordnung über das Naturschutzgebiet Allermöher Wiesen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind hier nicht gegeben.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Informationen 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-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (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

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Wesentlichen eine Änderung der bisherigen Darstellung in „Wohnbauflächen“ für die Teilflächen nördlich des alten Bahndamms und in „Flächen für die Landwirtschaft“ für die Teilfläche südlich des alten Bahndamms. Das bisherige hauptsächliche Planungsziel der Entwicklung von „Gewerblichen Bauflächen“ wird aufgegeben. Bei der Realisierung der Planung ergeben sich nur für die Teilflächen nördlich des alten Bahndamms, insbesondere durch den Wohnungsneubau, negative Auswirkungen auf die Umwelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die negativen Umweltauswirkungen so weit wie möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

7. Abwägungsergebnis

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplans eine grundlegende Änderung der bisherigen planerischen Zielsetzungen für diesen Bereich.

Mit dem Geschosswohnungsneubau nördlich des alten Bahndamms kommt es zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter. Das Landschaftsbild in diesem Bereich ändert sich nachhaltig. Allerdings ergibt sich mit der Realisierung der Planung eine Verbesserung des Wohnungsangebots für weite Kreise der Bevölkerung. Außerdem ist die ursprünglich vorgesehene Entwicklung eines Gewerbestandes nach Realisierung des Wohnungsbaus nicht mehr möglich, die daraus resultierenden negativen Umweltauswirkungen werden vermieden. Die mit dem Wohnungsbau verbundenen negativen Umweltauswirkungen werden daher als verträglich betrachtet.

Der alte Bahndamm gewinnt mit der Flächennutzungsplanänderung als übergeordnete Grünverbindung an Bedeutung.

Die Teilfläche südlich des alten Bahndamms ist Teil des Naturschutzgebiets „Allermöher Wiesen“. Dies ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung des Landschaftsbereichs. Die ursprünglich vorgesehene Entwicklung zu einem Gewerbestandort und die damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen werden vermieden.