



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

180. Flächennutzungsplanänderung (F05/14)

M 1 : 20 000

Wohnen westlich Rathenaupark in Othmarschen

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Einhundertachtzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

– Wohnen westlich Rathenaupark in Othmarschen –

Vom 10. Juni 2022

(HmbGVBl. S. 390)

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 zwischen Othmarscher Kirchenweg und Stegelweg im Stadtteil Othmarschen (F 05/14 – Bezirk Altona, Ortsteil 219) 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), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), 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 Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans

– Wohnen westlich Rathenaupark in Othmarschen –

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf der vorbereitenden Planungsebene die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbauflächen am Othmarscher Kirchenweg/Othmarscher Mühlenweg in Othmarschen geschaffen werden. Eine vorhandene Sportanlage soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 180. 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), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F05/14 vom 19. Januar 2016 (Amtl. Anz. S. 269) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Othmarschen 42 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 5. Februar 2016 (Amtl. Anz. S. 269) und 31. Oktober 2020 (Amtl. Anz. S. 2317) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt bisher für das Plangebiet „Grünflächen“ dar.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt künftig „Wohnbauflächen“ dar.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen mit ergänzender Parkanlage geschaffen werden. Die Planung dient daher dem Ziel, eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes in Hamburg zu schaffen. Die Flächen liegen im Zusammenhang mit bereits bebauten Gebieten in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage. Die bisherige Nutzung wird an andere Standorte verlagert. Daher ergeben sich keine sinnvollen Standortalternativen.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich südlich des Othmarscher Kirchenwegs in Othmarschen und umfasst ca. 1,2 ha. Planungsziel ist die Änderung der Darstellung von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ zur Ergänzung bestehender Wohnbauflächen in gut erschlossener innerstädtischer Lage. Die bisherige Sportanlage wurde durch die Sportanlage Baurstraße ersetzt.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Die nachfolgende Tabelle stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut/ Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Mensch (Wohnen)	Räumliches Leitbild Entwurf 2007 Arrondierung und Nachverdichtung in der Urbanisierungszone	Umsetzung der Zielvorgabe
Luft	Luftreinhalteplan Hamburg 2017 Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	keine Auswirkungen
Klima	Stadtklimaanalyse Hamburg 2017 Kaltluftentstehungsgebiet, mittlerer Kaltluftvolumenstrom	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Vorrang der Innenentwicklung	Beachtung des Grundsatzes
Boden	BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) Sicherung der Bodenfunktionen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Pflanzen und Tiere	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), HmbBNatSchAG (Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes) Schutzwürdige Arten und Biotope	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg Kleingärten	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	Denkmalschutzgesetz Schutz der Bau-/Bodendenkmale	keine Auswirkungen

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist für den Menschen zurzeit als Wohn- und Arbeitsstätte ohne Bedeutung. Die Freizeit- und Erholungsnutzung ist mäßig ausgeprägt und beschränkt sich auf Sportnutzungen. Im Plangebiet besteht keine Vorbelastung durch Lärm oder Luftschadstoffe.

Das Plangebiet hat zusammen mit den angrenzenden Grünflächen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima. Als Kaltluftentstehungsgebiet weist das Untersuchungsgebiet geringen bis mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. In den unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen besteht ein mäßiger Wärmeinseleffekt.

Das Plangebiet ist in seiner gegenwärtigen Nutzung durch Freiflächen mit starkem Siedlungsflächencharakter (Sportanlage) geprägt. Die Fläche gehört einerseits zum Grünen Netz (Freiraumverbund), liegt andererseits innerhalb der Urbanisierungszone, in der durch Nachverdichtung und Flächenkonversion Wohnungsbaupotentiale erschlossen werden sollen. Insgesamt besteht für das Schutzgut Fläche eine mäßige Bedeutung.

Die Böden des Plangebiets sind teilweise versiegelt, sie weisen auf Grund der aktuellen Nutzung als Sportfläche eine geringe Bedeutung auf. Die tieferen Bodenschichten sind kaum wasserdurchlässig, sodass die Grundwasserneubildung im Plangebiet und seiner Umgebung gering ist. Es kommen keine Gewässer vor.

Das Plangebiet weist keine bedeutenden Tier- und Pflanzenlebensräume und keine geschützten Biotope auf und hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Sportanlage ist bis auf die mit Gehölzen bestandene Umrandung vegetationsarm.

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist bis auf die Baumreihen entlang der Sportanlage keine wertvollen prägenden oder schützenswerte Merkmale auf und ist insgesamt von geringer Bedeutung. Es kommen keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ bestehen bleiben. Der derzeitige Umweltzustand des Plangebiets würde sich somit nicht nennenswert ändern.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden die Entwicklung von Wohnungen und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und die Ergänzung benachbarter Wohnquartiere vorbereitet, während die Sportnutzung am bisherigen Standort entfällt. Für das Schutzgut Mensch stellt die Planung im Vergleich zur bisherigen Darstellung insgesamt eine deutliche Verbesserung dar.

Auf Grund der Bedeutung der Grün- und Freiflächen für das Klima hat die Planung potenziell negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut. Der Grad der Auswirkungen hängt von der Bebauungsdichte und insbesondere vom Grünflächenanteil ab und kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung daher nicht abschließend bewertet werden. Bezüglich der lokalen Klimafunktionen und der Luftqualität ist durch die Planung keine wesentliche Änderung zu erwarten, soweit die im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet vorhandenen klimawirksamen Grünflächen bestehen bleiben.

Die Umwandlung einer Grünfläche in eine Siedlungsfläche hat für das Schutzgut Fläche im Plangebiet zunächst negative Umweltauswirkungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche von Bauflächen umschlossen wird und eine Vorbelastung für das Schutzgut auf Grund der bestehenden, siedlungsgeprägten Freizeit- und Erholungsfunktionen besteht. Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Flächenentwicklung ist die geplante Ergänzung bestehender Siedlungsflächen in zentraler Lage einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen am Stadtrand vorzuziehen und entspricht damit dem räumlichen Leitbild Hamburgs.

Auf Grund der Planung werden Bodenabgrabungen und Neuversiegelungen ermöglicht, was auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere potenziell negative Umweltauswirkungen hat. Auf Grund der eher geringen Bedeutung der genannten Schutzgüter im Plangebiet wird das Eingriffsrisiko jedoch als gering eingeschätzt. Die Verluste potenzieller Lebensräume sind als gering zu bewerten, sofern die betroffenen Arten weiterhin die Möglichkeit haben, in angrenzende Bereiche auszuweichen.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Flächen und unter der Annahme, dass im Plangebiet keine Bebauung entsteht, die stark von den angrenzenden Bestandswohngebieten abweicht, ist insgesamt keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds im Untersuchungsraum zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die negativen Auswirkungen der Planung auf den Teilaspekt Freizeit und Erholung des Schutzguts Mensch werden durch die Verlagerung der Sportnutzung in den benachbarten Stadtteil Bahrenfeld ausgeglichen.

Die kleinräumigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima innerhalb des Plangebiets können im Bebauungsplanverfahren gemindert werden, wie z.B. durch das Freihalten unbebauter Flächen, die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Vernetzung mit benachbarten Grünflächen sowie durch Begrünungsmaßnahmen auf und an den Gebäuden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Verlust von ca. 1,2 ha „Grünflächen“) können im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht ausgeglichen werden.

Auf Grund der Planung ergeben sich potenzielle negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Pflanzen und Tiere. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets bzw. der geringen Wertigkeit der betroffenen Schutzgüter sind diese Auswirkungen als gering einzuschätzen. Im Zuge nachgelagerter Verfahren ist zu prüfen, inwieweit sich Eingriffe in die Schutzgüter vermeiden lassen. Dies betrifft insbesondere den Erhalt der

Gehölzstrukturen an den Plangebietsrändern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die verbleibenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets zu mindern und auszugleichen.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Ergänzung bestehender Wohnbauflächen in gut erschlossener innerstädtischer Lage gibt es zur beabsichtigten Planung (Nachnutzung einer verlagerten Sportanlage) unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung keine sinnvollen Planungsalternativen. Andere mögliche Bauflächen an diesem Standort weisen geringere Wohnnutzungsanteile (z.B. „gemischte Bauflächen“) bzw. größere negative Umweltauswirkungen auf (z.B. „gewerbliche Bauflächen“).

6.7 Zusätzliche Angaben

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und wurde für einzelne Schutzgüter erweitert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor, die für den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans relevant wären.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle negative Umweltauswirkungen auf Grund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen aus regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie z.B. topografischen Karten und Luftbildern, insbesondere Umweltinformationen aus Web-Portalen herangezogen.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutzgesetz (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie weiterer gesetzlicher und untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans derzeit nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha. Es erfolgt eine Änderung der Darstellung von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“. Sinnvolle Planungsalternativen, die dem Ziel der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage in Ergänzung bestehender Wohnbebauung dienen, sind nicht gegeben.

Für den Menschen entstehen neue Wohn- und Wohnumfeldfunktionen. Bestehende Freizeit- und Erholungsfunktionen gehen im Plangebiet verloren, diese wurden bereits in der Umgebung ersetzt. Die kleinräumigen Auswirkungen auf das Klima können durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden. Für das Schutzgut Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche folgt die Planung dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung durch eine maßvolle Ergänzung bestehender Wohnbauflächen in zentraler Lage. Für die Umweltschutzgüter Boden, Wasser sowie

Pflanzen und Tiere werden durch die Planung negative Umweltauswirkungen vorbereitet, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen werden können.

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Landschaftsbild sind von der Planung nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen.

7. **Abwägungsergebnis**

Die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche führt auf Grund der jetzigen Funktion als Sportanlage nur zu einer geringen Beeinträchtigung von Schutzgütern. Hierfür sind Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten. Die bisherige Nutzung wird an anderer Stelle ersetzt. Auf der Fläche kann in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage Wohnungsbau entstehen.