

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Mischnutzung am Brookdeich in Bergedorf

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung zentrumsnaher bislang vornehmlich gewerblich genutzter Flächen im Bezirk Bergedorf im Stadtteil Bergedorf. Das Plangebiet liegt ca. 500 m südöstlich des Bergedorfer Zentrums, östlich der Vierlandenstraße und südlich der Bundesstraße 5 (B 5), Bergedorfer Straße/ Holtenklinker Straße.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Straße Brookdeich im Norden und die Bahntrasse der Strecke Bergedorf – Geesthacht im Süden, sowie der Straße Neuer Weg im Westen und gewerblichen Nutzungen, unter anderem ein Entsorgungsbetrieb, im Osten. Ein schmaler Streifen westlich der Straße Neuer Weg, entlang der Bahntrasse ist ebenfalls Teil des Plangebiets.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen:

- Die Teilfläche südlich der Straße Brookdeich ist überwiegend geprägt durch kleinteilige Gewerbebetriebe und einen Discounter. Direkt an der Straße Brookdeich und an der Straße Neuer Weg befinden sich einige Wohngebäude. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der fußläufigen Entfernung zum Bergedorfer Zentrum ist die Fläche gut für eine bevorzugt wohnbauliche Entwicklung geeignet.
- Für die Teilfläche westlich der Straße Neuer Weg erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers geschaffen. Mit der Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan für die Teilfläche südlich der Straße Brookdeich wird eine städtebauliche Neuordnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht. Damit erfolgt eine Änderung der bisherigen planerischen Zielsetzungen für diesen Bereich, die bisher vorgesehene ausschließliche gewerbliche Entwicklung des Plangebiets entfällt. Auf der Fläche soll künftig überwiegend Wohnungsbau in verdichteter Form mit ca. 660 Wohneinheiten und in geringem Umfang gewerbliche Nutzung und Einzelhandel realisiert werden. Die Wohnbebauung an der Straße Brookdeich und am Neuen Weg kann gesichert werden. Mit der Entwicklung dieses zentral gelegenen und gut erschlossenen Bereichs wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und zur Realisierung des Wohnungsbauprogramms im Bezirk Bergedorf geleistet.

Für die Teilfläche westlich der Straße Neuer Weg wird eine konkrete bauliche Entwicklung nicht verfolgt.

2 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 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), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 13/12 vom (Amtl. Anz. S. ...) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bergedorf 111 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Oktober 2018 und ... (Amtl. Anz. 2018 S. 2493, ... S. ...) stattgefunden.

3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher für die Teilfläche südlich der Straße Brookdeich „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für Bahnanlagen“ und in sehr geringem Umfang „Wohnbauflächen“ dar. Für die Teilfläche westlich der Straße Neuer Weg wurden bisher „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse der Strecke Bergedorf – Geesthacht, die im Flächennutzungsplan als „Schnellbahnen, Fernbahnen“ dargestellt ist. Westlich des Plangebiets ist die Vierlandenstraße als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ kennzeichnet Hochwasserrisikogebiete. Der Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Hochwasserrisikogebiet Sturmflut der Elbe und ihrer Nebenflüsse. Durch eine Sturmflut verursachtes Hochwasser in diesem Bereich ist ein sog. seltenes Extremereignis (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre).

4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Plangebiet werden in der Teilfläche südlich der Straße Brookdeich „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. In der Teilfläche westlich der Straße Neuer Weg werden in geringem Umfang „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dargestellt.

Im Beiblatt des Flächennutzungsplans erfolgt im östlichen Bereich des Plangebiets die Kennzeichnung einer Altlast mit dem Symbol „Kleinflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die westlich des Plangebiets vorhandene Vierlandenstraße besteht Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Nach Norden ist das die B 5, Bergedorfer Straße/ Holtenklinker Straße, und nach Süden - über den Curslacke Neuer Deich - die Bundesautobahn A 25. In der Bergedorfer Straße und der Vierlandenstraße befinden sich Bushaltestellen, die von verschiedenen Buslinien Richtung S-Bahnhof Bergedorf angefahren werden. Ab dem S-Bahnhof Bergedorf verkehren dann zwei S-Bahn-Linien Richtung Innenstadt.

Das Plangebiet liegt in einem Stadtbereich mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur. Der Bereich nördlich des Plangebiets ist geprägt durch gründerzeitliche Wohnbebauung. Westlich des Plangebiets ist mit der Parkanlage um den Alten Bahnhof Bergedorf eine kleine wohnungsnahe Erholungsfläche vorhanden. Beide Bereiche sind Teil des Fördergebiets der integrierten Stadtentwicklung „Bergedorf-Süd“. Südlich begrenzt wird das Plangebiet durch die Trasse der ehemaligen Bahnlinie Bergedorf – Geesthacht, die nur gelegentlich, u.a. für Museumsbahnfahrten und Güterverkehr, genutzt wird. Südlich der Trasse liegt der Frascati-Platz, der vorwiegend als Parkplatz, aber auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird, sowie das Gewerbegebiet Curslacker Neuer Deich, das in diesem Bereich wesentlich geprägt wird durch den vorhandenen Betriebshof eines Verkehrsunternehmens, ein Umspannwerk und Einzelhandelsnutzungen sowie Grabeland. Östlich des Gewerbegebiets Curslacker Neuer Deich, südlich der Bahntrasse und nördlich der A 25 besteht die Planungsabsicht, einen Forschungs- und Innovationspark sowie einen Krankenhausstandort zu entwickeln. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Entsorgungsfachbetrieb (Schrotthandel) des Gewerbegebiets Brookdeich/Brookkehre. Dieses Gewerbegebiet mit vorwiegend Handwerksbetrieben und Kleingewerbe hat daneben einen hohen Anteil gewerbeuntypischer Nutzungen wie z.B. Wohnen und Flüchtlingsunterbringung.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage, der hohen Anzahl von Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem ist das Plangebiet für ein zukunftsfähiges urbanes Stadtquartier geeignet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen gibt es für die angestrebten städtebaulichen Nutzungen keine Standortalternativen.

Mit der Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan werden die Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung geschaffen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Entwicklung von Planungsalternativen.

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für Bahnanlagen“ und „Wohnbauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ erfolgt auf der Teilfläche südlich der Straße Brookdeich (ca. 5,0 ha). Die Änderung westlich der Straße Neuer Weg erfolgt von „Flächen für Bahnanlagen“ in „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ (ca. 0,3 ha). Die Planänderung ermöglicht die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Mischnutzung aus vornehmlich Wohnungsbau und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf der Teilfläche südlich der Straße Brookdeich. Die geringfügige Änderung westlich der Straße Neuer Weg erfolgt aufgrund einer zeichnerischen Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

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

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung/Ziel	Art der Berücksichtigung
Mensch (Wohnen)	Räumliches Leitbild Entwurf, Februar 2007, Handlungskonzept Konsequente Innenentwicklung	Umsetzung der Zielvorgabe
Mensch (Erholung)	Landschaftsprogramm Hamburg Verbesserung der Freiraumversorgung	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Luft	Luftreinhalteplan Hamburg 2017 Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Klima	KSG (Bundes-Klimaschutzgesetz), Klimagutachten Hamburg Erhöhung des Vegetationsanteils	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Fläche	§1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Vorrang der Innenentwicklung	sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Flächenrecycling
Boden	BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) Sicherung der Bodenfunktionen	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Pflanzen und Tiere	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), HmbBNatSchAG (Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes) Schutzwürdige Arten und Biotope	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung/Ziel	Art der Berücksichtigung
Stadtbild / Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg Verbesserung der Freiraumstrukturen	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Kulturgüter	Denkmalschutzgesetz Schutz der Bau- / Bodendenkmale	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Das Plangebiet im Stadtteil Bergedorf südlich des Bergedorfer Zentrums hat eine relativ hohe bauliche Dichte und einen geringen Anteil von Grün- und Freiflächen. Laut Landschaftsprogramm sollen für diesen Teilraum die Freiraumstrukturen und -qualitäten bewahrt und Defizite abgebaut werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Änderung des Landschaftsprogramms. Bisher stellte das Landschaftsprogramm das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Die Milieudarstellung wurde von der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Im östlichen Bereich des Plangebiets wurde eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Mit der Änderung stellt das Landschaftsprogramm überwiegend das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und in einem kleinen Teilbereich das Milieu „Etagenwohnungen“ dar. Die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert die Milieudarstellungen. Die „Grüne Wegeverbindung“ verläuft jetzt mittig des Plangebiets. Mit den Darstellungen werden u.a. folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Sicherung und qualitative Aufwertung des vorhandenen Freiflächenanteils, Herstellung (halb-) öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen,
- Förderung bodenverbessernder Maßnahmen, insbesondere von Entsiegelungen,
- Förderung von Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen und
- Erhalt und Herstellung störungsarmer Verbindungswege zwischen Freiräumen, Wohn- und Arbeitsstätten sowie Erholungsflächen als Teile des Freiraumverbundsystems.

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

Das Plangebiet ist nicht hochwassergefährdet, liegt jedoch in einem bei extremen Sturmflutereignissen gefährdeten Bereich (Hochwasserrisikogebiet).

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen werden vorwiegend gewerblich genutzt. Im westlichen Bereich an den Straßen Neuer Weg und Brookdeich befindet sich straßenbegleitend mehrgeschossige Wohnbebauung. Über die Straße Neuer Weg wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einem großen Angebot an Stellplätzen erschlossen. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Gewerbebrache. Das Bergedorfer Zentrum mit seinem Dienstleistungs- und Versorgungsangebot, sowie seinen kulturellen und sozialen Einrichtungen ist fußläufig zu erreichen. Im Plangebiet dominieren gewerbliche Nutzungen, eine Freizeit- und Erholungsfunktion weist es derzeit nicht auf.

Das Plangebiet zählt zu den Siedlungsräumen mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung. Die ungünstigen Bedingungen resultieren aus dem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad sowie einem sehr niedrigen Grünanteil.

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm vorbelastet. Nördlich und westlich des Plangebiets verlaufen die stark frequentierten Straßen Brookdeich und Neuer Weg. Südlich des Plangebiets verläuft die Trasse der ehemaligen Bahnlinie Bergedorf – Geesthacht, von der aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine lärmtechnischen Beeinträchtigungen ausgehen. Der südlich der Trasse vorhandene Betriebshof eines Verkehrsunternehmens im Gewerbegebiet Curslacker Neuer Deich und der östlich des Plangebiets vorhandene Schrotthandel des Gewerbegebiets Brookdeich/Brookkehre wirken mit ihren Lärmmissionen besonders auf das Plangebiet ein.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und im näheren Umfeld sowie der Verkehrsbelastung ist die Luftschadstoffsituation innerstädtisch geprägt.

Im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft die Alte Brookwetterung, die durch Spund- und Betonwände eingefasst von einem schmalen Grünzug gesäumt wird.

Die Böden wurden im Laufe der Zeit anthropogen überformt. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen beträgt der Versiegelungsgrad 90-100%, im Bereich der Blockrandbebauung am Brookdeich und der Straße Neuer Weg 50-80%. Infolgedessen besteht eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass natürlich gewachsene und schutzwürdige Böden im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet ist von einer Belastung der Böden mit Altlasten und Verunreinigungen auszugehen. Durch entsprechende Bodenuntersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bergedorf 111 durchgeführt wurden, wurde ein Altlastverdacht im östlichen Teil des Plangebiets bestätigt.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen überbaut und hat nur einem geringen Anteil von Grün- und Freiflächen, die Teil der Siedlungs- und Verkehrsflächen sind. Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 100 %.

Der östlich des Neuen Wegs, beiderseits der Bahntrasse, vorhandene Gehölzbestand aus einheimischen Arten ist kein gesetzlich geschütztes Biotop und nur von geringer Flächengröße. Nur der nördliche Teil liegt innerhalb des Plangebiets. Das südlich benachbarte, aber schon außerhalb des Plangebiets gelegene, mit Gräsern und Stauden bestandene Biotop ist ebenfalls gesetzlich nicht geschützt. Auf der im Osten des Plangebiets vorhandenen Gewerbebranche befindet sich Ruderalvegetation. Der Lebensraum für Tiere ist aufgrund der wenigen Grünflächen begrenzt. Die bisherigen Nutzungen im Plangebiet lassen nur wenig Raum für die Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna.

An der Bahntrasse liegt der ehemalige Bahnhof Bergedorf-Süd der Bergedorf-Geesthachter Eisenbahn. Das Bahnhofsgebäude ist ein Baudenkmal. Andere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Das Stadtbild wird durch die vorwiegend gewerblichen Nutzungen geprägt. An den Straßen Neuer Weg und Brookdeich befindet sich straßenbegleitende Wohnbebauung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vornehmlich gewerblich genutzte Standort mit hohem Versiegelungsgrad und einem geringen Anteil von Grün- und Freiflächen erhalten. Am

Umweltzustand würde sich keine nennenswerte Veränderung gegenüber der heutigen Situation ergeben. Eine Wiederansiedlung von Gewerbetrieben auf der im Osten des Plangebiets vorhandenen Brache würde eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung erschweren. Eine bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung würde nicht erfolgen.

6.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zeichnerische Anpassung von geringem Umfang westlich der Straße Neuer Weg wird an dem bestehenden Umweltzustand nichts ändern.

Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf den Umweltzustand beziehen sich daher nur auf die Teilfläche südlich der Straße Brookdeich.

Die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ statt „Gewerblichen Bauflächen“ im Flächennutzungsplan kann zusammen mit der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich zu einer Verbesserung des Umweltzustandes führen. Bei Realisierung der im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ angestrebten Mischnutzung aus Wohnungsbau und einem geringen Anteil gewerblicher Nutzung, sind geringere Umweltbelastungen zu erwarten, als bei einer planerisch möglichen intensiveren gewerblich-industriellen Nutzung, wie sie aus der derzeitigen Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ entwickelt werden könnte.

Aufgrund des Baus von 660 Wohneinheiten wird das Wohnungsangebot deutlich erhöht. Neben dem Wohnen kann auch kleinteiliges und emissionsarmes Gewerbe und der Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet verbleiben bzw. sich neu ansiedeln. Das Angebot an Arbeitsplätzen wird voraussichtlich geringer.

Die Planung ermöglicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, den Anteil an Grün- und Freiflächen zu erhöhen und damit die Freiraumqualität zu verbessern. Außerdem werden Festsetzungen ermöglicht, die, z.B. im Zusammenwirken mit einem Mindestanteil erneuerbarer Energien, geringere klimaschädliche CO₂-Emissionen nach sich ziehen als bisher planungsrechtlich zulässig ist. Verglichen mit dem Bestand ist nur mit einem geringfügig niedrigeren Versiegelungs- und Bebauungsgrad zu rechnen. Zusammen mit den Maßnahmen gegen den Klimawandel wird dies nicht zu nennenswerten lokalklimatischen Effekten führen. Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind bei der Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird weiterhin zu den bioklimatischen Belastungsräumen gehören.

Trotz der guten Anbindung an den ÖPNV und der Nähe zum Bergedorfer Zentrum ist davon auszugehen, dass zusätzlicher Verkehrslärm entsteht. Die Lärmimmissionen der südlich und östlich des Plangebiets vorhandenen Gewerbegebiete und die Verkehrslärmimmissionen der Bahntrasse und angrenzenden Erschließungsstraßen werden weiter auf das Plangebiet einwirken und werden aus diesem Grund auch bauliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung notwendig machen. Die Reaktivierung der Bahnlinie Bergedorf - Geesthacht für den ÖPNV und der damit verbundenen lärmtechnischen Auswirkungen ist nicht vorhersehbar. Im Plangebiet wird die Luftschadstoffsituation durch den erhöhten Straßenverkehr gegenüber der bisherigen Situation nur unwesentlich stärker beeinträchtigt.

Um die geplante Nutzungen zu realisieren, sind notwendige Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen durchzuführen. Nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen können Restbelastungen im Boden verbleiben, die aber die vorgesehene Nutzung nicht in Frage stellen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen werden weiterhin vollständig zu den Siedlungs- und Verkehrsflächen gerechnet.

Die durch die Planung möglichen Grün- und Freiflächen ergeben für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen Veränderungen. Die vorhandenen Biotop entlang der Bahntrasse werden in Folge des Heranrückens der Wohnbebauung eine Minderung ihrer Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere erfahren.

Die Planung ermöglicht, das Bahnhofsgebäude des Bahnhofs Bergedorf-Süd als Baudenkmal besser in das städtebauliche Gefüge zu integrieren und es als Identifikationsort im Quartier herauszuheben.

Der Geschosswohnungsbau wird deutlich zunehmen und einen großen Anteil der gewerblichen Nutzungen verdrängen. Das Stadtbild wird sich zu einem innerstädtisch geprägten urbanen Wohngebiet mit einem geringen Anteil gewerblicher Nutzungen und insgesamt hoher baulicher Dichte wandeln. Damit gleicht sich das Stadtbild dem nördlich der Straße Brookdeich vorhandenen Wohnquartier an.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund 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.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, vermindern. Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch könnten Festsetzungen von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen zur Sicherung von Grün- und Wegeverbindungen sein. Für die Minderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen können Maßnahmen wie Fassaden-, Dach- und Hofbegrünungen, und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sorgen. Mit der Festsetzung von Anpflanzgebieten von Gehölzen und Bäumen und die Sicherung des Biotops kann die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen abgeschwächt werden.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung bislang vornehmlich gewerblich genutzter Flächen, die im Stadtteil Bergedorf zentral gelegen und bereits gut erschlossen sind, hat keine weiteren negativen Umweltauswirkungen zur Folge. Die nachhaltige Umnutzung der innerstädtischen Flächen entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

6.7 Zusätzliche Angaben

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

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.

Quellen:

- Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für die Freie und Hansestadt Hamburg – Aktualisierung der Klimaanalyse 2017, Karte 1.8 Klimaanalysekarte; Stand: April 2018
- Bodenversiegelung Hamburg; Stand: 2017; (Kartenportal Geo-Online)
- Biotopkataster Hamburg; Stand: 2005 bis 12/2018 (Kartenportal Geo-Online)
- Biotopkartierung Hamburg; Erhebungsbogen Biotop-Nr. 375; Stand: 03.09.2015 (Kartenportal Geo-Online)
- Biotopkartierung Hamburg; Erhebungsbogen Biotop-Nr. 377; Stand: 20.08.2015; (Kartenportal Geo-Online)
- Denkmalkartierung Hamburg; (Kartenportal Geo-Online)

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 gesetzlicher und 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

Die Planänderung ermöglicht für die Teilfläche südlich der Straße Brookdeich die Umnutzung bislang vorwiegend gewerblich genutzter Flächen unweit des Bergedorfer Zentrums. Mit der Entwicklung eines urbanen Quartiers sind insgesamt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden. Das von lärmemittierenden Nutzungen umgebende Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schützen

Mit der Umwandlung kommt es zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Für die Schutzgüter Klima, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild und Fläche ergeben sich durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen. Mit der Realisierung der Planung werden vorhandene Bodenbelastungen entfernt, dies ist für die Schutzgüter Boden und Wasser positiv zu bewerten. Die mit der Entwicklung der Fläche einhergehenden negativen Umweltauswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen gemindert und ausgeglichen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung hat für die Teilfläche westlich der Straße Neuer Weg keine negativen Umweltauswirkungen zur Folge.

7 Abwägungsergebnis

Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht eine städtebauliche Aufwertung bisher vornehmlich gewerblich genutzter Flächen, die aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtteil Bergedorf und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz für die Entwicklung von gemischten Nutzungen prädestiniert sind.

Die Entwicklung eines urbanen Quartiers entspricht dem Grundprinzip der Innenentwicklung. Der Wohnungsneubau wird zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots in Hamburg beitragen.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter ist geringer als die Beeinträchtigung durch die bisherige vornehmlich gewerbliche Nutzung.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich nur in geringem Umfang negative Umweltauswirkungen, die als hinnehmbar eingestuft werden. Insgesamt ist mit einer Verbesserung des Umweltzustandes zu rechnen.