

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Wohnen nördlich der Wandse in Wandsbek

1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau in zentraler Lage im Bezirk Wandsbek geschaffen. Zudem erfolgt eine Sicherung von Grünflächen zur Naherholung und zugunsten des Biotopverbundes.

Das Plangebiet wird begrenzt von der Wandse im Süden, der Stormarner Straße im Westen, der Bandwikerstraße im Norden und der Wandsbeker Allee im Osten. Es wurde gemäß der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Vergangenheit gemischt genutzt: der nördlichen Bereich entlang der Bandwikerstraße wird überwiegend durch Wohnungsbau genutzt, im südlichen Bereich nördlich der Wandse befinden sich gewerblich genutzte Gebäude und eine Schule. Östlich anschließend befinden sich von Gewerbebetrieben zu Lagerzwecken genutzte Grundstücke.

Zukünftig sollen die gewerblich genutzten Bereiche nördlich der Wandse und im Osten des Plangebiets überwiegend für Wohnungsbau genutzt werden, um in Anbetracht des aktuell erhöhten Wohnungsbedarfs einen Beitrag zur Realisierung des Wohnungsbauprogramms des Senats zu leisten.

Angesichts des zusätzlichen Wohnungsbaus erlangt auch die Sicherung von Grünflächen und -verbindungen eine wachsende Bedeutung. Daher soll erstmalig eine durchgehende Grünverbindung nördlich der Wandse auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden, um das Naherholungsangebot für die Bevölkerung zu sichern bzw. zu verbessern und den Wandsegrünzug entsprechend seiner Bedeutung als einer der Hauptgrünzüge des Bezirks zu stärken.

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 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 F02/13 vom 2. Dezember 2013 (Amtl. Anz. 2014 S. 17) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Wandsbek 79 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Mai 2013 und... (Amtl. Anz. 2013 S. 863, ...S...) stattgefunden.

3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

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

4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau geschaffen. Nördlich der Wandse soll eine Grünverbindung gesichert werden.

Dazu werden die überwiegenden Flächen künftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt, der Bereich entlang der Wandse wird künftig als „Grünfläche“ dargestellt.

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

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau geschaffen werden. Dadurch kann das Angebot an Wohnraum in Hamburg verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage in unmittelbarer Nähe des sog. Ring 2 (Wandsbeker Allee) und ist durch U- und S-Bahnlagen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nahversorgungsangebote sowie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind u.a. durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Wandsbeker Zentrum im Umfeld vorhanden. Aufgrund dieser zentrumsnahen Lage und der damit verbundenen sehr guten verkehrlichen Anbindung in Verbindung mit der attraktiven Lage an der Wandse ist das Gebiet besonders gut als Wohnstandort geeignet. Neben weiteren Flächen in der näheren und weiteren Umgebung wird dieser Standort einen nennenswerten Beitrag zur Erreichung der Wohnungsbauziele des Senats leisten.

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die bisherigen Darstellungen „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ werden in „Wohnbauflächen“ geändert, um die zusätzliche Schaffung von Wohnraum auf bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen zu ermöglichen. Zusätzlich wird eine Grünverbindung entlang der Wandse durch die entsprechende Darstellung gesichert.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

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

- Erhalt und Entwicklung des Freiraumverbundes als Freiflächen für Freizeit und Erholung entlang der Wandse-Landschaftsachse,
- Erhalt und Entwicklung der Biotopverbindungen entlang der Landschaftsachse,
- Naturnahe Entwicklung von Uferrandstreifen. Entwicklung autotypischer Lebensräume,
- Erhalt und Entwicklung der des Grünraums als Frischluftschneise,
- Erhalt und Entwicklung vielfältiger Freiraumarten und -qualitäten.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet und seine Umgebung werden durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, der insbesondere vom Verkehr auf der Wandsbeker Allee sowie vom Kreuzungsbereich Stormaner Straße/ Mühlenstraße ausgeht. Lärmbelastungen gehen auch von den das Plangebiet begrenzenden und durchquerenden Straßen (Wandsbeker Königstraße, Litzowstraße, Lengerckestieg, Kirchhofstraße, Bandwirkerstraße) aus. Aufgrund der Verkehrsbelastungen sind Auswirkungen auf die Luftqualität im Plangebiet nicht auszuschließen.

Das Plangebiet hat aufgrund des vorhandenen Baumbestands und der angrenzend im Süden verlaufenden Wandse eine Bedeutung für die Erholung und das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Die den südlich des Plangebiets befindlichen Mühlenteich umgebenden Grünflächen und die Grünflächen entlang des Wandse laufs sind von hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung. Die bioklimatische Situation des Plangebiets selbst wird als „weniger günstig“ bezeichnet.

Aufgrund der Lage in der Stadtlandschaft ist davon auszugehen, dass natürlich gewachsene Böden im Plangebiet nicht mehr vorhanden sind. Für das Plangebiet wird im Bestand ein Versiegelungsgrad zwischen 40 und 100 Prozent angegeben. Schutzwürdige Böden sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Es sind altlastverdächtige Flächen und ein Grundwasserschaden vorhanden. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in den nachrichtlichen Übernahmen zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Oberflächen-gewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt aber im Süden in einem Teilbereich an die Wandse, bei der es sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz handelt.

Der südlich des Plangebiets liegende, aber an dieses angrenzende Mühlenteich ist ein gesetzlich geschütztes Biotop, Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht sowie FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

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

Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Im Zuge der geplanten Errichtung von Wohngebäuden im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets wird zumindest ein Teil des im Bestand dort vorhandenen Baumbestandes beseitigt werden müssen. Dadurch wird auch ein entsprechender Teil des bisher im Plangebiet vorhandenen Lebensraums von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Außerdem stellt der

Verlust von Bäumen auf den zukünftigen Wohnbauflächen für die Erholungsnutzung eine geringfügige Beeinträchtigung dar.

Demgegenüber werden die Grünflächen am Lauf der Wandse planerisch gesichert. Durch die Sicherung dieser Grünflächen verbunden mit ihrer Neugestaltung wird die Erholungsfunktion in diesem Bereich gestärkt.

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Luftqualität durch den vorgesehenen Wohnungsbau ist nicht zu rechnen.

Da sich der Versiegelungsgrad durch die neuen Wohngebäude gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändern wird, sind Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten. Auch die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht wesentlich verändern.

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand in den Bereichen, in denen Wohngebäude errichtet werden sollen, geringfügig verändern.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung und damit der Beibehaltung der „Gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan könnten insbesondere für die zurzeit nicht oder nur geringfügig genutzten Bereiche Bebauungspläne aufgestellt werden, die in größerem Umfang Arbeitsstättennutzungen zulassen und damit den Zustand der Umwelt stärker beeinträchtigen würden als die jetzt vorgesehene Planung.

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 Wänden und Dächern von Gebäuden, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von Bäumen. Weiter sollte die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets angestrebt werden. In diesem Zusammenhang ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Konzept zur Oberflächenentwässerung zu erarbeiten.

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Altlastverdachtsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen festzusetzen, die geeignet sind, negative Auswirkungen eventuell vorhandener Altlasten auf die geplante Nutzung auszuschließen. Gleiches gilt für den Grundwasserschaden.

Durch die Sicherung bzw. Schaffung eines Grünstreifens am nördlichen Ufer der Wandse wird ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tiere sowie der Stärkung der Erholungsfunktion geleistet.

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

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Die geplante Wohnnutzung fügt sich gut in die benachbarten Wohnbauflächen im Stadtteil Wandsbek ein, der Standort ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage gut für Wohnungsbau

geeignet. Varianten hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und der Stellplatzflächen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Entwicklung von umfangreichen gewerblichen Bauflächen wurde aufgrund des dringenden Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau verworfen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können aber in geringem Umfang Gebiete für eine Arbeitsstättennutzung z.B. als Mischgebiete festgesetzt werden.

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-, 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

Im Zuge der Realisierung der Planung werden auf den bisher als Gewerbe- oder gemischt genutzten Flächen Wohngebäude entstehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern. Als planerische Minderungsmaßnahme kann die Sicherung bzw. Herstellung eines Grünstreifens entlang des nördlichen Ufers der Wandse angesehen werden.

7 Abwägungsergebnis

Die Flächen nördlich der Wandse sind aufgrund ihrer stadträumlichen Lage besonders für Wohnungsbau geeignet. Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau und kommt damit der in Hamburg bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nach. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gemischten Bauflächen“ zu „Wohnbauflächen“ soll die Errichtung von Wohngebäuden auf auch vorher zum Teil baulich genutzten Flächen ermöglicht werden. Durch den Wegfall einiger Bäume wird es zu geringfügigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt kommen. Die Möglichkeiten der Naherholung sollen sich durch die Sicherung der Grünverbindung entlang der Wandse verbessern.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.