

Begründung

zum Bebauungsplan Finkenwerder 29

1. Grundlage und Verfahrensablauf

30. Juli 1996

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 4/93 vom 22. April 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 849) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1993 und vom 17. Mai 1995 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2450, 1995 Seite 1241) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs im Rahmen der eingeschränkten Bürgerbeteiligung ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich geringfügig verkleinert worden; da eine bestehende Hochwasserschutzanlage aus dem Plangebiet herausgenommen wurde, um eine Überschneidung mit dem Hafengebiet zu vermeiden.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der Fläche eines ehemaligen Sportplatzes geschaffen werden, nachdem dieser auf Grund eines Urteils des Hamburgischen Obergerichtes zur Lärmemission nur noch eingeschränkt nutzbar ist und deshalb auf die Rüschhalbinsel verlagert wurde.

Es ist Ziel der Planung durch eine Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes das Milieugebiet „Kapitäns-Siedlung“ abzurunden und den Siedlungsrand in diesem Bereich der Steendiekhalsinsel zu betonen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Finkenwerder 22 vom 19. Januar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 5) setzt für das Gebiet Grünfläche (Sportplatz), reines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche fest.

3.1.2.2 Bodenverunreinigungen

Das gesamte Plangebiet liegt auf einem ehemaligen Spülfeld, das in den Jahren 1914 bis 1918 mit einer Mächtigkeit von ca. 5 m bis 6 m aufgespült wurde.

Für das Plangebiet liegen umfangreiche Untersuchungen zur Substratabfolge vor, die an 41 Bohrpunkten bis zu einer Tiefe von 2 m erhoben worden sind. Bei dem aufgespülten Material handelt es sich überwiegend um Mittelsande der Elbe, in die teilweise Bauschutt, Schlacken und organische Substanzen eingemischt sind. An der Geländeoberfläche stehen lehmige Sande und sandige Lehme an. Der Sportplatz ist mit Haldenmaterial - sogenanntem Haldenrot - abgedeckt.

Neben der Substratkartierung wurden auch sechs Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 12,5 m durchgeführt. Aus diesen wurden 17 Bodenproben und eine Mischprobe aus fünf Entnahmepunkten des Sportplatzmaterials auf Schwermetalle (SM), Arsen, extrahierbare organische Halogen-Kohlenwasserstoffe (EOX) und Mineralölkohlenwasserstoffe (IR-KW) analysiert.

Die Proben des Bodens und des Haldenmaterials weisen für die Parameter Arsen, SM, EOX und IR-KW keine Auffälligkeiten auf. Die Gehalte im Boden und Haldenmaterial von Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink bleiben an allen Probenahmepunkten unter dem Hamburger N-Prüfwert (Prüfwert für die Zulässigkeit von Nutzpflanzenanbau). Die Gehalte an EOX liegen unter bzw. im Bereich der Nachweisgrenze. Die Gehalte der IR-KW liegen ebenfalls unter der Nachweisgrenze bzw. betragen maximal 60 mg/kg und sind damit unauffällig.

Das Haldenmaterial ist hinsichtlich einer Dioxinbelastung ebenfalls unauffällig.

Eine Gasansammlung aus den tiefergelegenen Schlickablagerungen ist unwahrscheinlich, da zum einen die Sande für Gase sehr gut durchlässig sind, und zum anderen die Gasbildung infolge des hohen Alters der Aufspülungen bereits abgeschlossen sein dürfte.

Gegen die geplante Wohnnutzung bestehen somit auf Grund der vorliegenden Untersuchungen keine Bedenken.

3.2 Andere planerische beachtliche Tatbestände

Der Programmplan Finkenwerder stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3.3 Bestand

Die Nordseite des Cilli-Cohrs-Weges ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein eingeschossiges Gebäude, in dem die Umkleideräume des Sportplatzes Finksweg untergebracht sind.

Im Norden des Plangebietes befinden sich ca. 50 öffentliche Stellplätze für Besucher des verlagerten Sportplatzes, der außerhalb des Plangebietes liegenden Badeanstalt und des Gorch-Fock Parkes.

Das ehemalige Sportplatzgelände ist von Grünstreifen begrenzt, die vor allem im Süden und Westen mit älteren Bäumen und Sträuchern bewachsen sind.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird entsprechend der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt.

Um den Charakter der vorhandenen Einfamilienhausbebauung an der Nordseite des Cilli-Cohrs-Weges zu sichern, wird hier eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Bautiefe von maximal 15 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund erfolgt für diesen Bereich die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei.

Im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens ist für das ehemalige Sportplatzgelände ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, um eine qualitätsvolle Ergänzung der sogenannten „Kapitäns-Siedlung“ zu schaffen.

Um den Gestaltungsmöglichkeiten für die Neubebauung daher nicht zu enge Grenzen zu setzen, erfolgt eine Flächenausweisung mit mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer Geschoßfläche (GF) von 6 000 m².

Die Festsetzung einer mindestens zwei- bis maximal dreigeschossigen Bebauung ermöglicht eine, im Gegensatz zu dem angrenzenden überwiegend eingeschossigen Bestand, verdichtete Bebauung, um den Siedlungsrand in diesem Bereich deutlich zu betonen. Die Festsetzung einer maximalen Geschoßfläche von 6 000 m² stellt gleichzeitig auch eine Beschränkung dar, durch die eine, die Maßstäblichkeit des angrenzenden Milieugebietes sprengende Verdichtung ausgeschlossen wird. Sie erlaubt eine durchgängig zweigeschossige Bebauung und ermöglicht nur punktuell dreigeschossige Baukörper, durch die ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden kann.

Die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,3, die hinter der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), angegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung zurückbleibt, dient gleichfalls der Zielsetzung, die Wohngebäude in die durchgrünte Umgebung einzupassen.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 kann für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung kann die zulässige Grundflächenzahl um einen höheren Wert als die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden. Dies ist hier angesichts der notwendigen Erschließungsflächen, Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze erforderlich. Auf dem südlichen Teil des Flurstückes 3929 der Gemarkung Finkenwerder Nord wurde eine Traufhöhe von maximal 12,5 m über Normalnull (NN) festgesetzt, um die Höhe der Neubebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den eingeschossigen Wohngebäuden am Cilli-Cohrs-Weg zu beschränken. Das angegebene Maß entspricht einer Traufhöhe von ca. 7 m über Geländeoberfläche und damit einer zweigeschossigen Bebauung. Die Traufhöhe ist in Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung war daher nicht erforderlich. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde beachtet.

Die Baugrenzen werden im Osten, Süden und Westen mit einem bis zu 18 m großen Abstand von der Flurstücksgrenze festgesetzt, um die neu zu errichtenden Wohngebäude von dem Bestand der benachbarten Einfamilienhausbebauung abzurücken und den Wurzelbereich des vor allem im Süden und Westen gelegenen Baum- und Gehölzbestandes zu schonen.

In der Nähe der geplanten Wohnbebauung, jenseits des Focksweges, sind außerhalb des Plangebietes am Köhlfleet Gewerbebetriebe angesiedelt, die durch den geltenden Bebauungsplan Finkenwerder 22 planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbebetriebe befinden sich auch heute schon in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender und planungsrechtlich gesicherter Wohnbebauung; Nachbarschaftsbeschwerden sind hierzu bisher nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch die bestehenden Betriebe wird daher als gering eingestuft und im Hinblick auf den akuten Wohnungsmangel hingenommen. Darüber hinaus ergibt sich im Rahmen des städtebaulichen Gutachtens die Möglichkeit, auf die vorhandenen Gewerbebetriebe zu reagieren.

Für das nordwestlich des Plangebiets befindliche Freibad fungiert das hiervon südlich ebenfalls außerhalb des Plangebiets liegende Hallenbad als Lärmschutz. Ferner sind die Öffnungszeiten des Freibads zeitlich begrenzt, so daß für die neue Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelästigungen zu erwarten sind.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Es ist städtebauliches Ziel, durch die Neubebauung die „Kapitäns-Siedlung“ abzurunden und den Siedlungsrand in diesem Bereich zu betonen. Um dabei den einheitlichen Charakter des angrenzenden Milieugebietes zu erhalten, sind bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen gestalterische Anforderungen zu beachten.

Im einzelnen wird folgendes festgelegt:

- Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile können Putz oder glatter Beton zugelassen werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1).

Diese Festsetzung wird getroffen, um die Neubauten in die Umgebung, für die roter Ziegel das typische und prägende Fassadenmaterial ist, einzupassen.

- Soweit geneigte Dächer erstellt werden, sind für die Dachdeckung nur rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2).

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß die Dachdeckung von geneigten

Dächern farblich an die für die Umgebung typische rote bis rotbraune Dachdeckung angepaßt wird.

- Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern (vgl. § 2 Nummer 10).

Diese Festsetzung wird getroffen, um die für die Umgebung des Plangebietes charakteristische, kleinteilige Gliederung von Fenstern auch für die Neubebauung festzuschreiben.

4.3 Straßenverkehrsfläche

Das Plangbiet wird über die Straßen Finksweg und Focksweg ausreichend erschlossen. Nördlich des Flurstückes 3929 sind im Zusammenhang mit der außerhalb des Plangebietes liegenden Badeanstalt und für Besucher des Gorch-Fock Parkes öffentliche Parkplätze vorgesehen. Ihre Zahl wird durch die Neuplanung um 10 auf 40 öffentliche Parkplätze reduziert, um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken. Die Reduzierung der Stellplätze ist darüber hinaus dadurch gerechtfertigt, daß sich aus der Aufgabe des Sportplatzes ein geminderter Stellplatzbedarf ergibt.

Die Straßen Finksweg und Focksweg sind nach dem Trennsystem vollständig besielt. Das zusätzlich anfallende Abwasser kann sicher und schadlos abgeleitet werden (vgl. Ziffer 5.4).

Fast das gesamte Straßennetz in diesem Teil Finkenwerders ist gekennzeichnet durch zum Teil alten Baumbestand mit alleeartigem Charakter.

Dieses Gestaltungsprinzip findet sich auch innerhalb des Plangebietes am Finksweg wieder, wo auf einer Rasenfläche zwischen Fahrbahn und Fußweg jüngere Bäume angepflanzt sind (siehe Schnittzeichnung). Dieses ortsbildprägende Merkmal soll, wie in der Schnittzeichnung dargestellt, bei zukünftigen Verkehrsplanungen beibehalten werden.

4.4 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Erhaltenswerte Bäume die einer Bebauung entgegenstehen, sollen, soweit es möglich ist, umgepflanzt werden. Für nicht mehr zu verpflanzende Bäume soll je zu beseitigendem Baum ein neuer Baum gepflanzt werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gehölzsaum mit mehreren größeren Bäumen, die ebenfalls für die Durchgrünung des Plangebietes wertvoll und das Ortsbild prägend sind. Diese Bäume werden durch ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert. Auf die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird verzichtet, um die geplante Bebauung nicht durch einen zu dichten Gehölzsaum an der Ostseite zu verdecken und die Erschließung des Grundstückes von dieser Seite her zu ermöglichen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine aus den oben genannten Gründen erhaltenswerte Baumgruppe (im Bebauungsplan als zu erhaltender Einzelbaum ausgewiesen), für die ebenfalls die Vorschrift zur Erhaltung von Einzelbäumen angewandt wird.

4.5 Begrünungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Milieugebiet Kapitäns-Siedlung, zu dessen gestalterischer Qualität neben der architektonischen Komponente auch die starke Durchgrünung beiträgt.

Diese durchgrünten Freiräume sollen auch für das Plangebiet erhalten werden.

Insbesondere sind die in den westlichen und südlichen Teilen des Plangebietes liegenden dichtbewachsenen Gehölzsäume sowie die im Osten am Focksweg stehenden Bäume von Bedeutung. Darüber hinaus sind aber auch noch einige einzeln oder in Baumgruppen wachsende Bäume, meist Pappeln, die an diesem, durch die Nähe zum

Wasser geprägten Standort typisch sind sowie die mit jüngeren Bäumen bewachsene Rasenfläche am Finksweg, die Fahrbahn und Gehweg trennt, als Orts- und Landschaftsbild prägend einzustufen.

Zur dauerhaften Sicherung dieser Grünelemente werden daher die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung wird ein Gliederungselement geschaffen, das die sonst negativ wirkende Dominanz von Stellplatzanlagen verringert. Ein Mindeststammumfang wird vorgeschrieben, damit für Naturhaushalt und Landschaftsbild wirksame Strukturen in angemessener Zeit aufgebaut werden können. Die Festsetzung einer Vegetationsfläche ist erforderlich, um eine für die Erhaltung der Bäume ausreichend große Fläche von einer Bodenversiegelung freizuhalten.

- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Neben der städtebaulich gewünschten Einbindung der baulichen Anlagen dient diese Festsetzung der Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung von ökologisch wirksamer Grünsubstanz.
- Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten so zu ersetzen, daß der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung sichert den das Ortsbild prägenden Bestand an Bäumen und Sträuchern im Süden und Westen des Plangebietes.
- Der festgesetzte Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen östlich und nördlich an die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern angrenzend dient ebenfalls der obengenannten städtebaulichen Zielsetzung. Zudem wird diese Festsetzung getroffen um den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume und Gehölze von einer Bodenversiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind gleichzeitig als Fläche für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt, auf denen das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser versickern kann (vgl. Ziffer 5.4).

4.6 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 2, 3 und 5 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4, 6, 7 und 8 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

- Vegetationsbestand

Die Grünstrukturen der Wohngärten im Süden des Plangebietes weisen eher Ziercharakter auf und setzen sich vorwiegend aus Rasenflächen, Zierbeeten, Sträuchern und Einzelbäumen zusammen. Die seit längerem nicht mehr genutzte Sportplatzfläche im Zentrum des Plangebietes weist mittlerweile eine schütterere Spontanvegetation auf, die

insbesondere für trockenere Standorte typisch ist. Als ökologisch wertvollstes Element im Plangebiet ist der an drei Seiten des Sportplatzes verlaufende Gehölzstreifen, der im Westen durch einen starkstämmigen Pappelaltbestand geprägt wird, einzustufen. Ebenfalls ökologisch wertvoll ist eine seit einigen Jahren brachliegende Rasenfläche mit zwei großen Pappeln an der Nordseite des ehemaligen Sportplatzes.

- Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer ca. 80 Jahre alten und 5 m bis 6 m starken Aufspülfläche. Auf Grund des langen Zeitraumes und der oberflächlich aufgetragenen Bodenarten (sandiger Lehm, lehmiger Sand) ist davon auszugehen, daß sich auf den vegetationsbestandenen Flächen wieder weitgehend natürliche Bodenbildungsprozesse eingestellt haben.

- Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist allseits von Bebauung und Straßen eingefasst. Der den Sportplatz dreiseitig umgebende Gehölzsaum, und hier insbesondere der westliche Streifen, sowie die mächtigen Einzelbäume an der Nordseite bilden einen Schwerpunkt der Grünstruktur im Siedlungsteil. Sie prägen kleinräumig das Ortsbild in diesem Bereich und tragen zur Abschirmung bzw. Einbindung der ehemaligen Sportanlage bei.

5.2 Eingriffsbewertung

Bei einer möglichen Ausschöpfung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahl, einschließlich der für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung vorhandenen Überschreitungsmöglichkeiten (vgl. § 2 Nummer 1), ergibt sich für das Plangebiet eine zulässige Zunahme der Flächenversiegelung von knapp 50 v. H.. Hierdurch erfolgt im wesentlichen eine Minderung der Bodenfunktionen (u. a. Filter- und Pufferfunktion, Standort für Tier- und Pflanzenwelt, mikroklimatische Funktionen) sowie eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses (Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes).

Durch die mögliche Überbauung der brachgefallenen Rasenfläche, der sporadisch bewachsenen Sportplatzfläche sowie einiger gehölzbestandener Flächen gehen des weiteren Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten mit überwiegend größerem Verbreitungsgrad verloren.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Durch die nachfolgenden Maßnahmen, die über Festsetzungen dieser Verordnung Rechtsverbindlichkeit erlangen, sollen vorhandene Qualitäten des Naturhaushaltes im Plangebiet gesichert und Beeinträchtigungen, die auf Grund der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

- Mindestens 30 v. H. der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung dient dem Ziel, die Strukturvielfalt der Freiflächen zu verbessern, damit nicht nur monotone Rasenflächen angelegt, sondern durch ausreichende Gehölzflächen mit einem großen Anteil einheimischer Arten Nahrungsangebote sowie Nist- und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Kleintiere geschaffen werden.
- Die Garagenwände und Pergolen auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung soll Beeinträchtigungen vermeiden, die mit der Errichtung überdachter Stellplätze und Garagen (vollständige Bodenversiegelung) einhergehen. Mit der Dachbegrünung können im gewissen Umfang Funktionen des Bodens erhalten und Ersatzlebensräume für Tiere (vor allem Vögel und Insekten) und Pflanzen geschaffen werden.

Durch die Fassadenbegrünung lassen sich die negativen Wirkungen baulicher Anlagen in bezug auf das Landschaftsbild sowie auf die Lebensraumfunktionen mildern.

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese kann ein Teil der Bodenfunktionen, z. B. eine gewisse Grundwasserneubildungsrate und die klimatische Wirksamkeit (Luftfeuchte) erhalten werden.

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten so zu ersetzen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 7).

- Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2

Nummer 8). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß dichtwachsende Gehölzbestände sowie der Bestand an Großbäumen dauerhaft im Plangebiet gesichert werden.

5.4 Oberflächenentwässerung

Die Flächen, auf denen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden, sind in der Planzeichnung für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt.

Um eine Beeinträchtigung des Boden- und Grundwasserhaushaltes durch Versiegelungsmaßnahmen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben zu vermeiden, soll das auf dem ehemaligen Sportplatzgelände anfallende Niederschlagswasser aufgefangen und über Gräben bzw. Mulden im Bereich der obengenannten Flächen zur Versickerung gebracht werden.

5.5 Eingriffsbilanzierung und naturschutzfachliche Beurteilung

Die auf Grund des Bebauungsplans möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft können insgesamt als vergleichsweise eher gering eingestuft werden. Die derzeit bestehenden Werte bezogen auf den Bodenhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt werden auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes weitgehend erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt sein. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Schaffung einer gut durchgrünten Wohnbebauung im Vergleich zu der jetzigen ungenutzten und hoch eingezäunten Sportanlage eher eine Aufwertung zu erwarten.

Mit den Festsetzungen kann die Wertminderung für die Faktoren Boden sowie Tier- und Pflanzenwelt weiter reduziert werden. Neben den verschiedenen Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten sind hierfür insbesondere auch Maßnahmen der Tiefgaragenbegrünung, der Dachbegrünung von Garagen und Schutzdächern von Stellplätzen sowie der Fassadenbegrünung erforderlich. Es ist davon auszugehen, daß dauerhafte Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes allenfalls in geringem Umfang verbleiben werden, und diese in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse Wohnraum zu schaffen als vertretbar einzustufen sind.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Finkenwerder 22 vom 19. Januar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 5) aufgehoben.

Die genaue Lage der Anlagen der Oberflächenentwässerung wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), geregelt.

Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, können die zu ergreifenden Maßnahmen auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 3 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 17 500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 4 000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Straßenbau und durch den Neubau des Umkleidehauses.