

Begründung

zum Bebauungsplan Finkenwerder 30

Archiv Nr. 24562

Vom 20.06.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d.h. vor dem 20. Juli 2004, förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 3/89 vom 8. Dezember 1989 mit seinen Änderungen vom 4. Juli 1995 und vom 7. Juli 2004 (Amtl. Anz. 1989 S. 2629, 1995 S. 1649, 2004 S. 1438) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. April 1992, vom 17. Juli 1995 und vom 4. Februar 2005 (Amtl. Anz. 1992 S. 986, 1995 S. 1689, 2005 S. 446) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Für Betriebserweiterungen der in Finkenwerder ansässigen Flugzeugwerft wurden Freiflächen und Bootslagerflächen (mehrere Segelsportvereine und zwei Bootswerften) auf der ehemaligen Neßhalbinsel (westlich des Plangebiets) aufgehoben sowie 1990/1991 der Neßkanal zugeschüttet und als Gewerbefläche hergerichtet. Die bestehende Start- und Landebahn wurde verlängert (vgl. dazu Planfeststellungsbeschluss zur Änderung des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder vom 8. März 1993). Die bisher auf der Neßhalbinsel und dem Neßkanal vorhandenen Nutzungen sollten auf die Rüsshalbinsel und in den Rüschanal verlagert werden.

Im Bebauungsplangebiet sollte zudem für zwei zu Gunsten von Wohnungsneubau aufgegebene Sportanlagen (Tennisanlage am Neßkatenweg und Sportplatz am Finksweg) Ersatz geschaffen werden.

Auf Grund von Produktionserweiterungen der in Finkenwerder ansässigen Flugzeugwerft wurden außerdem zusätzliche Flächen für Zuliefererbetriebe benötigt, die ebenfalls auf der Rüsshalbinsel angesiedelt werden sollten. Die neuen Gewerbegebiete sollten in großzügige, multifunktionale Park- und Sportanlagen integriert werden. Dieses Konzept wurde inzwischen weitgehend umgesetzt.

Die bisherigen Planverfahren für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Finkenwerder 30 wurden bis zur Fertigstellung einer Beschlussvorlage für den Senat im Jahre 1998 betrieben. Auf Grund der im Sommer 1998 eingeleiteten Planungen für eine erneute Erweiterung des Flugzeugwerks ist eine Feststellung dieser Pläne nicht erfolgt.

Aus betrieblichen und luftverkehrsrechtlichen Gründen wurde die Start- und Landebahn des Flugzeugwerks erneut verlängert (Planfeststellungsbeschluss zur Herrichtung von Flächen und zur Erweiterung des Sonderlandeplatzes in Finkenwerder vom 8. Mai 2000, Amtl. Anz. S. 1609). Die Verlängerung hat Teile des Rüschanals in Anspruch genommen. Die Mündung des Rüschanals in die Elbe wurde daher nach Osten in den Bereich der Rüsshalbinsel verlegt. Dies erfolgte ausschließlich zu Lasten von Parkanlagenflächen. Für den Verlust von Grünflächen wurde in der Planfeststellung ein Ausgleichskonzept für die Rüsshalbinsel festgelegt (Kapitel 1.1.8.6 des Planfeststellungsbeschlusses vom 8. Mai 2000).

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung sowohl der Bauflächen wie auch der vorhandenen und nach dem Ausgleichskonzept zu schaffenden Grün- und Freiflächen auf der Rüsshalbinsel. Planinhalt des Bebauungsplans sind u.a. Gewerbeflächen für Zulieferbetriebe des örtlichen Flugzeugwerks, öffentliche Grünflächen mit Sportanlagen und einem Spielplatz, Segelsportflächen und die Ausweisung einer Hotelanlage.

Gegenüber dem früheren Bebauungsplanentwurf wurde das Plangebiet um den Bereich der Start- und Landebahnverlängerung im Nordwesten verkleinert und um Flächen südwestlich des Steendiekkanals, die laut Planfeststellungsbeschluss vom 8. Mai 2000 zum Teil als Grünflächen herzurichten sind, erweitert. Den Festsetzungen zwischen Hein-Saß-Weg und dem Steendiekkanal liegt ein von einem Garten- und Landschaftsarchitekten erarbeitetes Strukturkonzept vom April 2003 zugrunde.

Die im früheren Grünordnungsplan-Entwurf enthaltenen sogenannten Biotopschutzbereiche im Nordwesten der Rüsshalbinsel mussten auf Grund der Start- und Landebahnverlängerung entfallen. Die übrigen Inhalte des früheren Grünordnungsplan-Entwurfs wurden als sogenannte Huckepackfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich auf die früher vorgesehenen Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen wurde zur Vermeidung von Selbstbindungen der Freien und Hansestadt Hamburg verzichtet. Auf die Fortführung des Grünordnungsplanverfahrens konnte daher ohne inhaltliche Verluste verzichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan werden somit auch landschaftsplanerischen Ziele verfolgt. Die Funktionsfähigkeit vorhandener Landschaftselemente soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Naturhaushaltes, insbesondere des Baum- und Strauchbestandes, geschaffen. Die Nutzung des Gebiets für Freizeit- und Erholungszwecke wird gesichert. Die neue Bebauung wird durch Anpflanzgebote und Grünflächen landschaftlich eingebunden. Wichtige fußläufige Wegeverbindungen werden durch Ausweisung von Parkanlagen gesichert und neu hergestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 81. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit dem Symbol „Sportanlage“ dar. Außerdem sind die Hochwasserschutzanlage (Hauptdeichlinie) und die Trasse für Schnellbahnen/Fernbahnen (Hafenbahn) an der südlichen Plangebietsgrenze sowie die Grenze des Hafengebietes gemäß Hafenentwicklungsgesetz als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 66. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus "Gewerbe / Industrie und Hafen", "Parkanlage", "Grünanlage eingeschränkt nutzbar" und die milieübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“, "Grüne Wegeverbindung", "Stadtteilpark", "Entwicklungsbereich Naturhaushalt", und "1. und 2. Grüner Ring" dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume "Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen" (14a), "Parkanlage" (10a) und "Sportanlage" (10d) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Finkenwerder in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet Industriegebiet und Wasserflächen aus.

Altlasten/Bodenverunreinigungen

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Altlastverdachtsfläche, für die der Verdacht auf Bodenverunreinigungen aktenkundig ist.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Hochwasserschutzanlage

Die im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen übernommene Hochwasserschutzanlage ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), festgestellt worden.

Bahnanlagen

Der im Bebauungsplan nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage übernommene Teilbereich der Güterzugstrecke der landeseigenen Hamburger Hafenbahn ist nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 3. August 2005 (BGBl. I S. 2270), festgestellt worden.

Schutz der Bäume

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert m 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich 4 Trockenrasen-Biotope, die nach § 28 Absatz 1 Nummer 4 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), gesetzlich geschützt sind.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für das Plangebiet wurden folgende Untersuchungen durchgeführt bzw. Gutachten erstellt:

- Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1991,
- lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 1992,
- Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2003,
- Strukturkonzept Rüschnhalbinsel aus dem Jahr 2003,
- Biotopkartierungen aus den Jahren 2003/2004.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Gebäude und Nutzungsbestand

Im Nordwesten des Plangebiets am Rüschnkanal (Rüschnweg 32) sind die Berufsfischer mit einer Kaianlage und einer Lagerfläche mit einem eingeschossigen Lagergebäude angesiedelt. Weiterhin befinden sich hier mehrere Bootslagerflächen örtlicher Segelsportvereine mit ihren eingeschossigen Clubhäusern (Rüschnweg 18-28) sowie entsprechenden Bootlagerhallen.

Im südwestlichen Plangebiet am Rüschnweg sind drei Gewerbebetriebe - eine Schlachtere, Rüschnweg 19 (Flurstück 4298) und zwei Schlossereibetriebe, Rüschnweg 21 und 25 (Flurstücke 4735 und 4733) - vorhanden. Bis auf ein zweigeschossiges Werkstatt- und Bürogebäude sind diese Grundstücke eingeschossig mit Gebäuden für Produktion, Lagerung, Werkstatt und Büro bebaut. Im Knickpunkt des Rüschnwegs, Hausnummer 27 (Flurstück 4262), befindet sich das Grundstück einer Bootswerft mit mehreren eingeschossigen Hallen, Lager-

schuppen und einem Wohnhaus. Am Neßpriel 12 ist auf den rückwärtig am Rüschanal gelegenen Flurstück 4619 ein eingeschossiges Gebäude mit einem Fischrestaurant und angebautem Wohnhaus vorhanden.

Die Firma Leegerwall 2 / Hein-Saß-Weg 41 (Flurstück 4280) ist ein Zulieferbetrieb für die Flugzeugwerft, der Flugzeugkabinen herstellt. Auf dem Betriebsgelände ist eine zweigeschossige Produktionshalle errichtet.

Die Nord-Ostecke des Plangebiets, Leegerwall 38 (Flurstück 4431) ist mit einem 14-geschossigen Bürohochhaus, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Deutschen Werft und Nebengebäuden bebaut.

Im nördlichen Bereich, östlich Hein-Saß-Weg, ist auf dem Grundstück Hein-Saß-Weg 36 (Flurstück 4953) ein bis zu fünfgeschossiges Zentrum für Zulieferbetriebe der Flugzeugwerft entstanden mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen. Am Hein-Saß-Weg 34 (Flurstücke 4949 und 4950) steht ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Kantine für die umliegenden Betriebe.

Im mittleren Bereich, östlich Hein-Saß-Weg auf einer Teilfläche des Flurstücks 4951, sind am Steendiekkanal drei eingeschossige Werkhallen vorhanden. In einer Halle befindet sich eine metallverarbeitende Firma, die andere Halle dient einer Firma zur Ausbildung in holzverarbeitenden Berufen und in einer weiteren ist ein Zuliefererbetrieb für das ortsansässige Flugzeugwerk untergebracht. An der Straße (Hein-Saß-Weg 28) steht eine eingeschossige Werkhalle, die einem gemeinnützigen Beschäftigungs- und Bildungsförderungsverein als Ausbildungsstätte (Holz- und Metallberufe) dient.

Ein Metall verarbeitender Gewerbebetrieb ist im mittleren Plangebiet am Hein-Saß-Weg 27 (Flurstücke 4237, 4958, 4959 und 4795) angesiedelt. Auf den Betriebsflächen befinden sich zwei eingeschossige Werkhallen mit angegliederten zweigeschossigen Bürobereichen. Daneben, Hausnummer 29 (Flurstück 4592), ist ein weiterer Zuliefererbetrieb für das örtliche Flugzeugwerk, der u.a. Farben und Lacke für die Flugzeugrumpfe vertreibt, mit einer Werkhalle und einem zweigeschossigen Büroanbau angesiedelt. Am Hein-Saß-Weg 31 (Flurstück 4845) steht ein zweigeschossiges Aus- und Weiterbildungszentrum für Mitarbeiter der Flugzeugwerft.

Im südlichen Plangebiet am Hein-Saß-Weg 19 und 21 (Flurstücke 4455 sowie 4632, 4672, 4674) sind zwei Gewerbebetriebe - eine Dreherei und eine Schmiede - mit jeweils einer eingeschossigen Werkhalle vorhanden.

Am Hein-Saß-Stieg 2 (Flurstück 4754), befindet sich eine eingeschossige Werkhalle mit Büro und Betriebswohnung eines Sanitärbetriebs. Daneben, in Hausnummer 4 (Flurstück 4753), hat eine Tischlerei ihre Werkstatt. Am Hein-Saß-Stieg 8 (Flurstück 4751) steht die eingeschossige Lagerhalle eines metallverarbeitenden Betriebs. Im Hein-Saß-Stieg 10 (Flurstück 4661) ist ein Gewerbebetrieb, der der Flugzeugwerft als Zuliefererbetrieb dient, angesiedelt worden. Auf den Werkgrundstücken befindet sich jeweils ein eingeschossiges Hallengebäude mit den entsprechenden Büroanbauten.

An der südöstlichen Ecke des Plangebiets, zwischen dem Steendiekkanal und dem südlichen Hein-Saß-Weg gelegen, befinden sich auf einer Teilfläche der Flurstücke 894 und 4951 (Hein-Saß-Weg 16) ein Yachtzentrum mit einer eingeschossigen Bootslagerhalle sowie ein einge-

schossiges Gebäude, in dem Büro- und Verkaufsräume untergebracht sind. Dieser Betrieb hat eine Wasserbelegenheit zum Steendiekkanal.

Im Bereich der Grünflächen liegen am Hein-Saß-Weg 43 (Flurstück 4415) und Rüschiweg 12 (Flurstück 4348) zwei Sportanlagen örtlicher Vereine mit eingeschossigen Clubhäusern, einer Halle, Tennisplätzen und einem Fußballplatz sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 4750 ein öffentlicher Spielplatz.

Im Plangebiet befinden sich fünf Netzstationen (01227, 05577, 06138, 06667 und 06987) der Vattenfall Europe Hamburg AG. Die Netzstationen und die zu diesen Stationen führende Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen weiterhin erhalten bleiben.

Auf der Ostseite des Rüschiwegs liegt parallel zur Straßengrenze eine unterirdische Niederdruck-Gasleitung der E.ON Hanse AG.

Im östlichen Plangebiet, südlich des Sackgassenteilstücks der Straße Leegerwall, verläuft auf dem Flurstück 4953 im Abstand von ca. 9 m zur Straße eine Abwasserleitung der Hamburger Stadtentwässerung (HSE).

3.3.2 Naturräumliche Bestandsbeschreibung

Naturraum/Geologie/Boden/Relief

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Urstromtal der Elbe. Ursprünglich war der Raum durch eiszeitliche Flussrinnen geprägt. Mäandrierende Flussläufe lagerten auf dem eiszeitlichen Sand und auf den tieferen Teilen des alten Marschenkörpers in Rinnen zuerst verschiedenen körnige Sande ab. Der obere Teil der Rinnenfüllung besteht meistens aus sandigem und feinsandstreifigem Klei. Sowohl der alte Marschenkörper wie auch die Rinnenfüllung wird durch eine 1 bis 2 m mächtige, z.T. tonige Kleidecke flächenhaft überlagert.

Die heutigen geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind im Wesentlichen durch Aufspülung von Baggergut Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden.

In den folgenden Jahrzehnten siedelten sich Werftbetriebe an. Südlich des Plangebiets, entlang der Bahnlinie, entstand eine Wohnsiedlung. Ab 1974 wurde das Gebiet großflächig abgeräumt und seit Beginn der 80er Jahre von Nordwesten her sukzessive durch Sandaufspülungen weiter aufgehöhht.

Die Geländehöhen liegen zwischen 6 m und 10 m über Normalnull (NN). Das Gelände besteht aus einer etwa 7 bis 8 m mächtigen Schicht sandigen Spülmateriäls. Darunter liegen grundwasserschützende Weichschichten mit Klei, Schluff und Ton. Bodensondierungen in Teilbereichen des Plangebiets ergaben für die Auffüllungen Mittel- und Feinsand mit grobsandigen und feinkiesigen, aber auch schluffigen Anteilen in einer Mächtigkeit von 6 m. Beigemengt waren Bauschutt, Schlacke-, Metall-, Holz- und Kohlereste. Die holozänen organischen Weichschichten unterhalb der Auffüllungen bestehen aus einer Wechsellagerung von Klei und Mittelsand, z.T. auch stark feinsandigem Mittelsand. Die einzelnen Schichten der Wechsellagerung sind meist nur einige Millimeter, maximal mehrere Dezimeter mächtig. Mit den Kleischichten treten auch lagenweise Anreicherungen von Torf auf. An einigen Sondierpunkten dominiert der sandige Anteil deutlich über den dann nur wenige Millimeter mächtigen Klei-

schichten. Darunter folgen eiszeitliche Sande, die sich etwa 250 m tief in die tertiären Schichten einschneiden.

Auf den Straßenverkehrsflächen sowie in den bereits bebauten Gewerbe- und Sondergebieten (neues Geländeniveau 7,5 m über NN) sind die Oberflächen zum großen Teil versiegelt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind die Böden offen.

Wasserhaushalt

Innerhalb der Auffüllung haben sich in 3 bis 7 m Tiefe Stauwasserhorizonte gebildet, die niederschlags- oder tideabhängig sind. Der erste Grundwasserleiter liegt unter den organischen Weichschichten innerhalb eiszeitlicher Sande. Da keine vollständig geschlossene Kleischicht mit größerer Mächtigkeit nachgewiesen werden konnte, ist von einer hydraulischen Verbindung zwischen Stauwasser und Grundwasserleiter auszugehen. Oberflächengewässer sind in den Parkanlagen nördlich und südlich des Leegerwalls in Form einer neu geschaffenen Entwässerungsmulde vorhanden, die die Niederschlagswasser aus den Gewebegebieten aufnimmt und nach Norden in die Elbe ableitet. Stellenweise haben sich in dieser Mulde periodische Stillwasserbereiche entwickelt.

Bodenbelastungen/Grundwassergefährdung

Die vorhandenen Bodenbelastungen einschließlich deren Bewertung im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unter Ziffer 5.14 dargestellt.

Luftbelastung

Die Luftbelastung liegt aufgrund der Lage im Westen der Stadt und der überwiegend westlichen Winde unter den Hamburger Durchschnittswerten.

Vegetation/Biotope

Auf der Rüsshalbinsel befinden sich

- Pionier-, Magerrasen- und Ruderalvegetation (überwiegend in den Parkanlagen im Norden und im mittleren Teil des Plangebietes),
- dichte Gehölzbestände aus heimischen Arten (vor allem als Abpflanzungen an den Rändern der Parkanlagen, der Sportanlage und der Baugebiete),
- landschaftsprägende Bäume (hier insbesondere die riesigen Weiden in der Parkanlage im Süden des Plangebiets als Grünverbindung zwischen dem Hein-Saß-Weg und der südwestlichen Sportanlage, aber auch entlang des Hein-Saß-Wegs sowie am Elbufer und im Süden des Plangebietes zwischen Gewerbegebiet und Hochwasserschutzanlage),
- gärtnerisch gestaltete Bereiche (Bauerngarten im Südwesten der Parkanlage, ansonsten überwiegend Rasenflächen) und
- periodische Stillgewässer im Bereich der zentralen Oberflächenentwässerung in den Parkanlagen mit ausgeprägten Beständen an typischen Wasser- und Gewässerrandpflanzen.

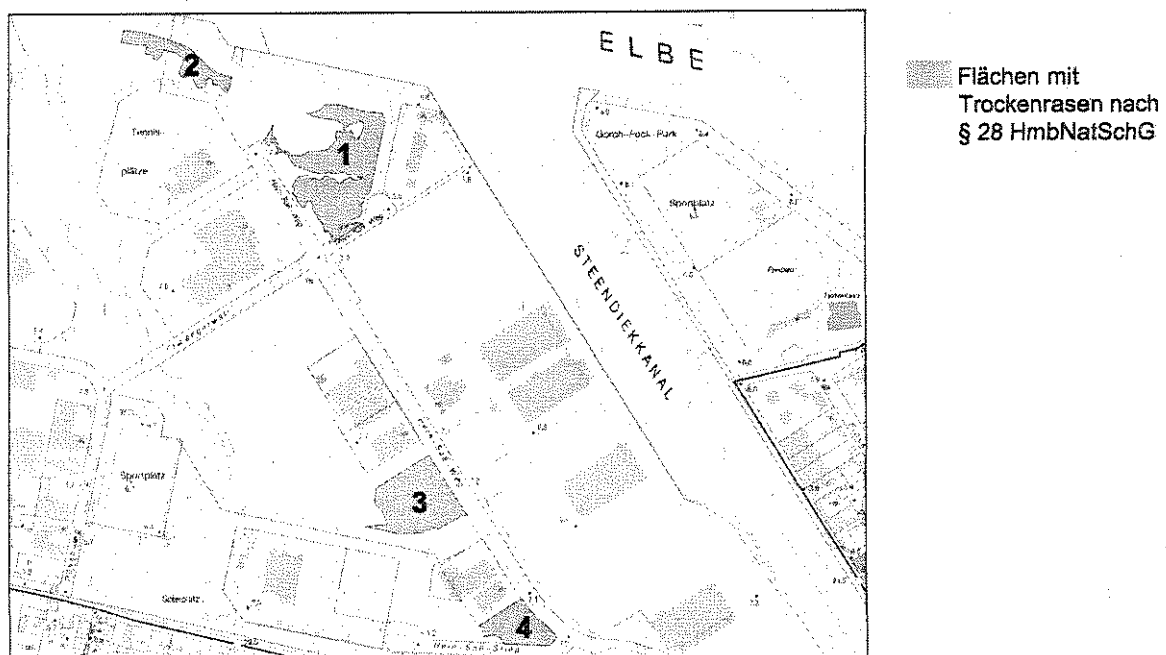
Die Parkanlagen nördlich Leegerwall wurden überwiegend naturnah gestaltet und unterhalten (Pionier-, Magerrasen- und Ruderalvegetation). Die Parkanlagen südlich Leegerwall sind intensiver gärtnerisch geprägt (Bauerngarten, Spielplatz, Vielschnitttrassen). Die Entwässerungsanlage in der Parkanlage ist mit bindigem Boden abgedichtet und so hergerichtet, dass periodische Stillgewässer in einzelnen Abschnitten entstanden sind. Die entstandene Vielfalt unter-

schiedlicher benachbarter Vegetationseinheiten (Gehölzflächen, Ruderalvegetation, Ufer-Hochstaudenflur und Stillgewässer) ist als ökologisch höherwertig einzustufen.

In gärtnerisch nicht überprägten Bereichen der Sandspülflächen (im nördlichen Bereich der Parkanlage und im Bereich einiger ausgewiesener Baugebiete) hat sich eine Flora und Fauna angesiedelt, die natürlicher Weise auf Dünen und durch Sturmfluten freigelegten Sandflächen zu finden ist. Da solche Flächen insgesamt stark zurückgegangen sind, stellt das Plangebiet in Teilen einen Ersatzlebensraum für die betroffenen Tier- und Pflanzenarten dar (z.B. Arten der Magerrasen, wärmeliebende Insektenarten, wie Bienen, Sand- und Wegwespen, Sandlaufkäfer, Heuschrecken).

Stellenweise werden diese offenen Flächen bereits durch Gehölzaufwuchs (überwiegend Pappelsämlinge) und Landreitgras überwachsen, wodurch deren ökologische Bedeutung abnimmt.

Im Plangebiet befinden sich vier nach § 28 Absatz 1 Nummer 4 HmbNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Trockenrasen), die sich z. T. auf den für eine zukünftige Bebauung künstlich aufgespülten Sandflächen entwickelt haben. Die Flächen wurden durch Kartierung im August 2003 und im Mai 2004 gutachterlich ermittelt, beschrieben und bewertet (siehe Abbildung).



Biotop Nummer 1 (ca. 9.300 m²) liegt im Bereich der ausgewiesenen Kerngebietsfläche. Biotop Nummer 2 (ca. 2.500 m²) liegt im Norden der öffentlichen Parkanlage. Jedoch wurden im Zuge der Neugestaltung der Parkanlage im Juli 2004 ca. 1.000 m² des Biotops in Anspruch genommen. Als Ausgleich wurde südlich des hier neu angelegten Weges und nördlich der ausgewiesenen Sportanlage (FHH) auf einer Fläche von ca. 3.000 m² (die auch die übrige Fläche des Biotops umfasst) der Boden gesiebt und so die Voraussetzung für die Neuentwicklung eines Trockenrasens geschaffen. Somit wurden gegenüber dem ursprünglichen Bestand die Voraussetzungen für zusätzlich ca. 500 m² Trockenrasenfläche hergestellt.

Die Biotope Nummern 3 (ca. 6.250 m²) und 4 (ca. 2.800 m²) liegen zentral im Süden des Bebauungsplangebietes im Bereich ausgewiesener Gewerbegebiete, wobei ein Teil der Fläche Nr. 4 (Flurstücke 4757 und 4841) durch Sicherung in verschiedenen Baugenehmigungen und durch Grundbucheintragung vor Überbauung geschützt ist. Dies ist im Bebauungsplan durch nachrichtliche Übernahme dargestellt. Näheres zu den Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist unter Ziffer 6 beschrieben.

Landschaftsbild

Die Rüsshalbinsel ist eine künstlich aufgespülte Fläche. Als solche ist sie für das Südufer der Elbe im naturräumlichen Zusammenhang von Marschenflächen ein fremder und störender Landschaftsbestandteil.

An die Stelle tideabhängiger Sand- und Vegetationsflächen mit großer Dynamik trat eine 6 bis 10 m über NN herausragende Landfläche. Insbesondere für den am Nordufer der Elbe stehenden Betrachter ergab sich hierdurch eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem wurde durch Aufhöhung und Gewerbeansiedlung der Blick von Süden auf den Fluss verbaut.

Zwischenzeitlich (ab 1974) hat nach dem Abriss von baulichen Anlagen und der anschließenden Aufspülung von Sand und Schlick eine großflächige, z.T. lückenhafte Ersatzvegetation das Landschaftsbild geprägt. Mit der neuerlichen Gewerbebebauung wird die räumlich- optische Weite des Gebiets wieder aufgehoben.

Freiraumversorgung/Freiraumnutzung

Das Plangebiet stellte sich bisher als ein Freiraum dar, der mit Begriffen wie "Weite" und "Wildnis" beschrieben werden konnte. Dem Nutzer bot sich ein Mosaik aus Sandflächen und Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Sukzessionsstadien.

Heute wird das Gebiet über die Straßen Hein-Saß-Weg und Rüschiweg erschlossen. Die Parkanlagen westlich Hein-Saß-Weg und nördlich Leegerwall wurden hergerichtet. Das Elb- ufer ist durch einen Fuß- und Radweg erschlossen. Zahlreiche Gewerbeflächen wurden be- baut.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

Für die Baugebiete werden umfangreiche Festsetzungen vorgenommen, die, entsprechend dem Leitbild für die Rüsshalbinsel, der gestalterischen Einbindung in eine parkartige Naher- holungslandschaft sowie dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen dienen.

5.1 Gewerbegebiet

Westlich und östlich der Straße Hein-Saß-Weg sowie westlich des Rüschiwegs werden ent- sprechend dem Bestand, dem städtebaulichen Ziel und den programmplanerischen Vorgaben Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gewerbeflächen sollen insbesondere den in Finkenwerder entstandenen Bedarf an Bauflächen für Zulieferbetriebe des ortsansässigen Flugzeugwerks

(außerhalb des Plangebiets) abdecken. Mit den Gewerbeflächen soll aber auch dem Flächenbedarf kleinteiliger, ortsansässiger Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden.

Im Gewerbegebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche westlich Rüschweg sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Grundfläche von 300 m² zulässig. In den übrigen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 1). Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient den vorgenannten Zielen. In dem Gewerbegebiet westlich Rüschweg sind aber Läden und Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung des Gebiets bis zu einer Grundfläche von 300 m² zulässig, da dieses Gewerbegebiet über die Straßen Neßdeich und Rüschweg gut an die südlich angrenzenden Wohngebiete angebunden ist.

Für die Gewerbegebiete werden Flächenausweisungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Eine Überschreitung über dieses Maß hinaus ist nicht vertretbar, da in den Gewerbegebieten ein Mindestmaß an Grünanteilen erreicht werden soll, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und ein der Gesundheit förderliches Umfeld für die arbeitenden und Erholung suchenden Menschen zu gewährleisten.

Die GRZ von 0,8 sichert weiterhin in Verbindung mit § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung und in Verbindung mit § 9 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), Vegetationsflächenanteile von 20 % auf den Grundstücken der Gewerbegebiete.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke besser auf die jeweiligen Bedürfnisse der Betriebe reagieren zu können.

In dem Gewerbegebiet westlich Rüschweg wurde die wasserseitige Baugrenze in einem Abstand von ca. 8 bis 10 m zur Böschungskante festgesetzt mit der Folge, dass die dort vorhandenen Gebäude nicht in jedem Fall innerhalb der Baugrenzen stehen. Da die Flächen am Rüschkanal in der Vergangenheit künstlich erhöht worden sind, ist aufgrund der wechselnden Bodenschichten eine einwandfreie Bestimmung des Mindestabstands zwischen Böschungskante und Bebauung nicht möglich. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rüschkanals gibt es aktuelle Erkenntnisse zu Setzungen an Bauwerken unmittelbar an der Böschungskante, welche vermutlich in Zusammenhang mit höheren Stauwasserständen zu sehen sind. Es muss also bei der Bebauung im Böschungsbereich immer vorab ein statischer Nachweis eingeholt werden. Durch eine Bebauung darf es zu keinem schädlichen Einfluss auf die Gewässereinfassung kommen. Außerdem ist ein Abstand zur Grünfläche der Uferböschung einzuhalten. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz.

Die Baugrenze wurde in dem nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks 4262 zurückgesetzt, um eine Einengung vorhandener Sichtbeziehungen zu vermeiden, die durch das Heranrücken einer Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie des Rüschweg, der hier in einer Kurve verläuft, entstehen würde.

Nach der öffentlichen Auslegung ist der in diesem Bereich ursprünglich festgesetzte Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entfallen (s. Ziffer 5.3). Im Gegensatz zu einer Sichtverstellung, die durch Gebäude dauerhaft hervorgerufen würde, wird durch die Lagerung von Sportbooten nur eine temporäre Einengung der Sichtbeziehungen verursacht. Zudem wird die Lagerung von Sportbooten in dem maritim geprägten Umfeld als ein gebiets-typisches Element wahrgenommen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 4756 (nördlich Hein-Saß-Stieg) die südliche und südwestliche Baugrenze verschoben und verläuft analog zu den westlich angrenzenden Flurstücken in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze. Die Änderung ist mit dem benachbarten gesetzlich geschützten Biotop vereinbar.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

In Anlehnung an den angrenzenden gewerblichen Gebäudebestand und unter Berücksichtigung der künftigen baulichen Bedürfnisse der neu anzusiedelnden Betriebe werden in den Gewerbegebieten überwiegend maximale Gebäudehöhen von 22,5 m über Normalnull (NN, das entspricht ca. 15 m Höhe über Gelände) festgesetzt. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich, um die Gebäude in die Parklandschaft der Rüsshalbinsel zu integrieren.

Zu den nördlich und westlich der Gewerbegebiete vorhandenen öffentlichen Parkanlagen und zu dem südlich vorhandenen, außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiet werden in den Randzonen der gewerblichen Bauflächen Abstufungen der maximalen Gebäudehöhen von 22,5 m auf 17,5 m über NN (ca. 10 m Höhe über Gelände) vorgenommen. Hierdurch soll die städtebaulich und stadtgestalterisch notwendige Anpassung an die Grün- und Wohnbereiche optimiert werden.

Der Hein-Saß-Weg stellt das für die Erschließung der Rüsshalbinsel zentrale Rückgrat dar. Um diese Funktion städtebaulich durch eine möglichst einheitlich hohe Bebauung zu betonen, wird für einen 15 m tiefen Streifen ein Mindestmaß für die Gebäudehöhe von 13,5 m über NN (ca. 6 m Höhe über Gelände) sowie ein Höchstmaß von 22,5 m über NN festgesetzt.

Westlich des Rüschwegs, nördlich des Hein-Saß-Stiegs und im Südosten am Steendiekkanal/Hein-Saß-Weg, soll der Flächenbedarf kleinteiliger, ortsansässiger Gewerbebetriebe abgedeckt werden; daher wird für diese Bereiche unter Berücksichtigung des Bestands, des Ortsbilds und der näheren Umgebung eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m über NN (ca. 10 m Höhe über Gelände) festgesetzt.

Entlang der Grenzen zu den Parkanlagen werden in den Gewerbegebieten 7,5 m bis 10 m breite Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen, um eine optisch ausreichende Ab-

schirmung der vorhandenen und künftigen Gewerbebebauung - insbesondere der Hallenbauten - zu erreichen. Die städtebaulich und landschaftsplanerisch notwendige Einbindung der Gewerbegebiete in die örtliche Umgebung wird hierdurch sichergestellt.

In den Gewerbegebieten sind die Gebäudefassaden vertikal zu gliedern (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese gestalterische Festsetzung soll eine städtebaulich gewünschte einheitliche Fasadensstrukturierung für das gesamte gewerbliche Neubaugebiet erreicht werden.

Für das mit "(A)" bezeichnete Gewerbegebiet westlich des Rüscheswegs sind nach § 2 Nummer 2 luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig, um Luftemissionen für das südlich angrenzende Wohngebiet zu vermeiden. Einzelheiten hierzu sind in Ziffer 5.15 dargestellt.

5.2 Kerngebiet

Im nordöstlichen Plangebiet, in direkter Nachbarschaft zur Elbe, wird auf Grund der städtebaulichen Zielvorstellung, dass auf dieser Fläche ein Hotel entstehen soll, für die westliche Fläche Kerngebiet mit maximal sechs Vollgeschossen und ein Staffelgeschoss festgesetzt. Die Geschossfläche wird auf maximal 10.000 m² begrenzt. Um eine ausreichende Flexibilität in der Bebaubarkeit des Grundstücks einschließlich der notwendigen Nebenanlagen zu erhalten, wird für das Kerngebiet eine Flächenausweisung zugrundegelegt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Mit Rücksicht auf die Lage zwischen den angrenzenden Parkanlagen soll damit eine zu große bauliche Dichte verhindert werden. Die GRZ von 0,5 sichert in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung und in Verbindung mit § 9 Hamburgische Bauordnung Vegetationsflächenanteile von 25 % auf den Grundstücken des geplanten Hotels; weiterhin berücksichtigt die GRZ auch Ausgleichsflächen für ursprünglich vorhandene, gesetzlich geschützte Biotope.

Im östlich angrenzenden Kerngebiet wird eine Flächenausweisung mit maximal vierzehn Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 22.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Diese Ausweisung orientiert sich an der vorhandenen Gebäudehöhe und lässt eine Verdoppelung der im bestehenden Gebäude realisierten Geschossfläche zu, um eine bauliche Betonung des Elbufers auf der Rüscheshalbinsel zu ermöglichen. Die GRZ ist mit 0,7 festgesetzt und unterschreitet die zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Auch hier soll durch die Sicherung von Vegetationsflächenanteilen eine Durchlässigkeit zu der angrenzenden Parkanlage und zur Wegeverbindung am Steendiekkanal ermöglicht werden.

5.3 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Um die städtebaulich und gestalterisch gewünschte Freistellung der Neubebauung im Bereich des öffentlichen Straßenraums Hein-Saß-Weg und Leegerwall und der angrenzenden Parkanlage zu gewährleisten und die Vorgärten als gärtnerisch angelegte Flächen zu entwickeln, soll in diesen Bereichen die Möglichkeit für die Entstehung von baulichen Anlagen unterbunden

werden. Dementsprechend werden für die straßenseitigen Grundstücksflächen der Baugebiete sowie im westlichen Teil des Kerngebiets zu der angrenzenden Parkanlage Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die Festsetzung in § 2 Nummer 11 nach der auf den Flächen mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen für die Erschließung notwendige Grundstückszufahrten zulässig sind, ist erforderlich, um die für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Zufahrten zu ermöglichen.

Nach der öffentlichen Auslegung ist im Nordosten des Flurstücks 4262 (Rüschweg, gegenüber der Einmündung der Straße Leegerwall) die Festsetzung "Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen" entfallen, da dem Betrieb ansonsten Lagerfläche für Sportboote in erheblichem Umfang verloren ginge, die nicht an anderer Stelle kompensiert werden kann (s. auch Ziffer 5.1). Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

5.4 Sondergebiet

5.4.1 Bootslagerung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Straße Rüschweg bzw. am Rüschkanal sind Bootslagerungsflächen örtlicher Segelsportvereine mit mehreren eingeschossigen Clubhäusern sowie entsprechende Bootslagerhallen angesiedelt worden.

In dem Sondergebiet "Bootslagerung" sind innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen nur Vereinshäuser mit den für die Bootsvereine notwendigen Räumen zulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17,5 m über NN sind nur Gebäude zur Lagerung und Unterhaltung von Sportbooten zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lagerung von Booten zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Um stadtgestalterisch eine gute Zuordnung zwischen den Vereinshäusern, den Bootshallen und den Freiplätzen zu erhalten, werden die Sondergebietsflächen in unterschiedliche Baubereiche unterteilt. Danach ist vorgesehen, dass in den eingeschossig bebaubaren Flächen entlang der Straße Rüschweg die Vereinshäuser der verschiedenen Clubs und in den rückwärtigen, erweiterten Bauzonen die Bootshallen angeordnet werden. Maßstab für Gestaltung, Form, Fassadengliederung, Farbe und Materialien neuer Gebäude bilden hierbei die bereits entstandenen Neubauten.

In Anlehnung an den angrenzenden gewerblichen Bestand und die für dieses Gebiet getroffenen Festsetzungen wird im Sondergebiet in den rückwärtigen Baubereichen für die Hallenbauten eine Flächenausweisung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17,5 m über NN (das entspricht ca. 10 m Höhe über Gelände) vorgeschrieben. Die städtebaulich und stadtgestalterisch erforderliche Anpassung an die Umgebung wird hiermit erfüllt. Die Lagerung von Booten ist darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entsprechend dem Bestand wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert steht in Bezug zu den Festsetzungen des benachbarten Gewerbegebiets und entspricht der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl über dieses Maß hinaus ist nicht vertretbar, da im Sondergebiet, insbesondere zur angrenzenden öffentlichen Parkanlage hin, eine ausreichende gestalterische Anpassung und Durchgrünung erreicht werden soll. Weiterhin sichert die GRZ von 0,8 in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung und in Verbindung mit § 9 Hamburgische Bauordnung Vegetationsflächenanteile von 20 % auf den Grundstücken des Sondergebiets.

5.4.2 Fischerei

Im nordwestlichen Plangebiet sind am Rüschanal die Berufsfischer mit einem Lagerplatz neu angesiedelt worden. Diesem Bestand entsprechend wird hier ein Sondergebiet "Fischerei" festgesetzt. In dem Sondergebiet "Fischerei" ist innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche nur ein eingeschossiges Gebäude für Lagerzwecke zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die für die Fischereibetriebe notwendigen Lagerflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Für die Sicherung der vorhandenen zu Lagerzwecken genutzten Zeilenbebauung wird ein eingeschossiger Baukörper ausgewiesen. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den Ausweisungen des benachbarten Gewerbegebiets und entspricht der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können für Lagerzwecke genutzt werden, soweit sie dem Zweck des Sondergebiets dienen.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Parkanlage

Die Bauflächen auf der Rüschanhalbinsel sollen in ein Netz öffentlicher Grünflächen eingebunden sein, um trotz der Baugebiete den Eindruck einer grünen Halbinsel zu ermöglichen und der Stadtteilbevölkerung Naherholungsmöglichkeiten im Norden Finkenwerders mit Bezug zur Elbe und den Kanälen zu erhalten.

Westlich des Hein-Saß-Wegs und nördlich Leegerwall sind die Grünflächen inzwischen bereits hergestellt worden. Als Ausgleich für die auf der Neßhalbinsel verlorengegangenen Erholungsflächen wurden Spiel- und Liegewiesen, ein Spielplatz, Grill- und Feuerstellen und ein sogenannter Bauerngarten angelegt. Nach dem Leitbild einer von Süden nach Norden abgestuften Nutzungsintensität wurden der Bauerngarten und der Spielplatz im Süden angeordnet; der Norden der Parkanlage zeigt ein naturnäheres Erscheinungsbild.

Im Planfeststellungsbeschluss zur Erweiterung der Flugzeugwerft vom 8. Mai 2000 ist ein Konzept festgelegt, um die mit der Landebahnverlängerung verbundenen Verluste an Grünflächen auszugleichen. Die Grünflächenausweisungen östlich Hein-Saß-Weg und südlich Leegerwall dienen der Umsetzung dieses Konzeptes.

Die Festsetzung als öffentliche Parkanlage sichert die grüne Verbindung zum Elbufer und die Erholungslandschaft an der Elbe. Die geplante Grünverbindung am Steendiekkanal ist Teil des sogenannten Hamburger 2. Grünen Ringes, der im Abstand von 8 bis 10 km um das Stadtzentrum verläuft und im Bereich Finkenwerder vom Elbufer bis zur Alten Süderelbe führt.

Mit den Grünflächenausweisungen wird auch gewährleistet, dass die verschiedenen Parkanlagen auf der Rüsshalbinsel miteinander und mit den Straßen verbunden sind. So bestehen Fußwegeverbindungen zu den Kehren des Rüschwegs, des Hein-Saß-Wegs und des Leegerwalls. Hierfür werden zwischen den Gewerbegebieten, Kerngebieten und Sportanlagen schmale Streifen als Parkanlage ausgewiesen. Auf diese Weise soll für die Rüsshalbinsel eine hohe fußläufige Transparenz erreicht werden. In dem o.g. Ausgleichskonzept ist weiterhin die Option auf den Bau einer Fußgängerbrücke über den Steendiekkanal (außerhalb des Plangebiets) genannt. Durch diese Brücke könnte das Wegesystem der Rüsshalbinsel mit den Grünanlagen und dem Fähranleger der Steendiek-Halbinsel verbunden werden. Bei einer späteren Realisierung der Brücke ist zu beachten, dass für die am Südende des Steendiekkanales liegende Marina jederzeit eine freie Zufahrt gewährleistet sein muss.

An der Ecke Rüschiweg/Neßpriel (Flurstück 4514) wird eine kleine öffentliche Parkanlage festgesetzt. In dieser Grünfläche ist inzwischen eine Gedenktafel aufgestellt, die an das während der NS-Herrschaft in diesem Bereich gelegene Außenlager des Konzentrationslagers Neuengamme erinnern soll.

5.5.2 Abschirmgrün

Im südlichen Plangebiet zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet (Hein-Saß-Stieg) und der Fläche der oberirdischen Bahnanlage (Hafenbahn) wird bestandsbezogen eine öffentliche Grünfläche "Abschirmgrün" festgesetzt. Hierdurch soll eine räumliche und optische Distanz zur südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt werden. Gleichzeitig dient dieser Grünstreifen der optischen Abschirmung der an der Grenze zum Gewerbegebiet festgesetzten Lärmschutzwand.

5.5.3 Spielplatz

Im Süden der Parkanlage, östlich des Rüschiwegs - in Zuordnung zur südlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung und daher von dort aus schnell zu erreichen - wird eine öffentliche Grünfläche "Spielplatz" entsprechend dem Bestand festgesetzt.

5.5.4 Sportanlagen

Im Südwesten des Plangebiets, östlich des Rüschiwegs (Flurstück 4348) im Eingangsbereich der öffentlichen Parkanlage wird für den Sportplatz und das Vereinshaus bestandsgemäß eine Festsetzung für eine öffentliche "Sportanlage" getroffen. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der im Ortsteil Finkenwerder zu Gunsten von Wohnungsbau und aus Lärmschutzgründen aufgegebenen Vereinssportanlage am Finksweg, die an dieser Stelle - abgerückt vom Wohngebiet - ersetzt wurde.

Auf der als Sportanlage mit "(B)" bezeichneten Fläche ist innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche ein eingeschossiges Vereinshaus mit den für die Nutzung der Sportanlage notwendigen Räumen bis zu einer Grundfläche von 200 m² als Höchstmaß zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus auf der als Sportanlage festgesetzten Fläche unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 5). Unter Berücksichtigung der angrenzenden öffentlichen Parkanlage und der städtebaulichen Notwendigkeit, die Sportanlage weitgehend in diese Grünfläche zu integrieren, wird die überbaubare Fläche für das Vereinshaus auf maximal 200 m² begrenzt und im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zum Rüschiweg hin orientiert. Die festgesetzte Grundfläche entspricht dem Bestand.

Im Norden des Plangebiets, westlich der Kehre des Hein-Saß-Wegs, wird bestandsorientiert eine weitere Festsetzung für eine öffentliche „Sportanlage“ getroffen. Hierbei handelt es sich um eine bereits umgesetzte Ersatzmaßnahme für die im Ortsteil Finkenwerder am Neßkatowweg zugunsten von Wohnungsbau aufgegebene Tennisanlage eines örtlichen Sportvereins.

Auf der als Sportanlage mit "(C)" bezeichneten Fläche ist innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen ein maximal zweigeschossiges Vereinshaus und eine Sporthalle mit den für die Nutzung der Sportanlage notwendigen Räumen zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus - mit Ausnahme der Herrichtung einer Tennisübungswand - auf der als Sportanlage festgesetzten Fläche unzulässig. Die Spielfelder der Außenanlagen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Höchstens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksfläche dürfen versiegelt werden. Mindestens 40 v.H. der Grundstücksfläche sind als offene Vegetationsflächen anzulegen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Anlage soll städtebaulich und stadtgestalterisch durch die gewählte Lage der überbaubaren Fläche, die Gebäudestellung, die Festsetzung eines kompakten zweigeschossigen Vereinshauses und die Begrenzung der Tennishalle auf eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m über NN (ca. 10 m Höhe über Gelände) und durch die Vorschriften zur Gestaltung der Außenanlagen möglichst gut in die angrenzende öffentliche Parkanlage integriert werden. Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf maximal 20 v.H. der Grundstücksfläche und die Vorschrift zur Herstellung von Vegetationsflächen auf mindestens 40 v.H. der Grundstücksfläche dienen auch dem Boden- und Klimaschutz sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die festgesetzte Grundfläche von Vereinshaus und Tennishalle ist bestandsgemäß auf 2.200 m² begrenzt.

5.6 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Der öffentliche Straßenraum Hein-Saß-Weg und Leegerwall als zentrales Erschließungskreuz der Rüschihalbinsel eine für Gewerbegebiete überdurchschnittliche stadtgestalterische Qualität entwickeln. Die Straßen sollen als Doppelalleen mit jeweils vier Baumreihen hergestellt werden. Die beiden inneren Baumreihen sind jeweils Straßenbäume, die äußeren Baumreihen private Bäume in den Vorgärten der angrenzenden Bauflächen. Daher wird festgesetzt,

dass auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete entlang des Hein-Saß-Wegs und des Leegerwalls jeweils parallel zu den vorhandenen Straßenbäumen eine zweite Baumreihe im Achsabstand von ca. 10 m zu pflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 12). Durch dieses einheitliche Gestaltungselement in den Vorgärten wird die bis zu 15 m hohe und unterschiedliche Bebauung räumlich gefasst und miteinander verbunden.

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen; dabei ist eine gleichmäßige Verteilung der Bäume auf der Stellplatzanlage vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 13). Dadurch sollen Stellplatzanlagen gegliedert und in die Landschaft integriert werden. Der Schattenwurf der Bäume verhindert Aufheizeffekte der versiegelten Flächen und ist daher stadtklimatisch wirksam.

Für die gestalterische Einbindung neuer Gebäude in die Landschaft ist auch die Gestaltung der Fassaden von Bedeutung. Wo eine Fassadengliederung nicht durch Fenster erfolgt, sollen daher Fassadenbegrünungen vorgenommen werden. Diese können auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel und Insekten sein. Daher ist festgesetzt, dass Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 14).

Für die Baugebiete sind durch die festgesetzten Grundflächenzahlen Mindestgrünflächenanteile gesichert. Diese Grünflächen sollen jedoch nicht nur aus monotonen und ökologisch geringwertigen Rasenflächen bestehen, sondern durch Bäume und Sträucher mehrschichtige Strukturen bilden, die das Landschaftsbild beleben und Nahrungs- und Brutraum für Tiere bieten. Mindestens 60 v.H. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 15).

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen gilt:

Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 16.1). Dies soll gewährleisten, dass die Pflanzen auf den mageren Sandböden gut gedeihen und dass die heimische Tierwelt die Pflanzen als Nahrungsgrundlage nutzen können. Nicht heimische Pflanzenarten sind hierfür teilweise nicht oder in geringerem Maße geeignet. Eine Auswahl von Pflanzen befindet sich im Anhang zur Begründung.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 16.2). Dadurch sollen in einer angemessenen Zeit geschlossenen Pflanzungen entstehen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist jeweils eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 16.3). Für Gehölze ist eine ausreichend große Fläche offenen Bodens erforderlich, damit die Gehölze gut anwachsen können.

Bei der Bepflanzung der Schutzwälle sowie der mit Anpflanzungsgeboten belegten Flächen sind 10 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu verwenden. Es ist mindestens ein Gehölz je m² zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 16.4). Auch

hierdurch sollen in einer angemessenen Zeit strukturreiche geschlossene Pflanzungen entstehen.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender und anzupflanzender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 16.5). Aufschüttungen und Abgrabungen stellen Eingriffe in die Wurzelbereiche von Bäumen dar. Dies soll vermieden werden.

Für anzupflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 16.6). Damit sollen die vorgeschriebenen Anpflanzungen dauerhaft gesichert werden.

5.7 Grundstückseinfriedigungen

Entlang der Straßen sind als Grundstückseinfriedigungen nur senkrecht gestäbte Metallelemente zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung wurde getroffen, um gestalterisch für das neue Gewerbegebiet eine einheitliche und möglichst einfach gegliederte Grundstücks-umwehrung vorzugeben.

5.8 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist im Westen durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Rüschiweg und Neßpriel und im Osten durch die Straßenverkehrsflächen Hein-Saß-Weg, Hein-Saß-Stieg und Leegerwall erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Eine Ausweisung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen wird im nördlichen Abschnitt des Rüschiwegs vorgenommen, um dort beidseitig Parkstände herstellen zu können. Im östlichen Plangebiet wurden am Hein-Saß-Weg ebenfalls zusätzliche Verkehrsflächen ausgewiesen, um eine ausreichende Straßenbreite für zusätzliche Nebenflächen einschließlich weiterer Parkstände zu erzielen.

Nach den Ergebnissen eines Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2003 ist nach Realisierung/Umsetzung des Bebauungsplans für die Rüschihalbinsel mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 bis 2.500 Fahrten täglich zu rechnen. Nach Einschätzung des Gutachtens ist dieser Verkehr über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur abwickelbar. Im Falle einer geplanten Umgehung Finkenwerder könnte sich eine weitere Entlastung der Ortsdurchfahrt von voraussichtlich 8.000 Fahrzeugen täglich einstellen.

Für die bessere Anbindung des Plangebiets an das Hauptverkehrsstraßennetz im Osten und Westen (außerhalb des Plangebiets) sind Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt worden. Die Planungen sind im Einzelnen zu verfeinern und die Realisierung zu betreiben, auch vor dem Hintergrund der verkehrsentlastenden Wirkung einer späteren Umgehung Finkenwerder auf diesen Hauptverkehrsstraßenzug.

Eine Anbindung an den ÖPNV mit Bussen ist möglich, ohne dass im Plangebiet selbst Umbauarbeiten an den Straßen erforderlich werden. Bei den oben genannten Planungen werden auch die Belange des Busverkehrs berücksichtigt.

In Bezug auf die Parkplatzsituation erfüllen die vorhandenen Straßen auf der Rüsshalbinsel die Forderungen der „Planungshinweise für Stadtstraßen (PLAST 6), Anlagen des ruhenden Verkehrs“, in denen für Gewerbegebiete grundsätzlich einseitiges Parken auf Parkständen vorgesehen ist. Darüber hinaus stehen auf dem Hein-Saß-Weg nördlich Leegerwall und im nördlichen Bereich des Rüsches Parkstände auf beiden Straßenseiten zur Verfügung. Auf Grund des hohen Parkdrucks im Bereich der neuen Umfahrung des Hafenbeckens im nördlichen Teil des Rüsches ist hier die Straßenverkehrsfläche um 2,5 m zugunsten weiterer Parkstände verbreitert worden.

Der bestehende Bahnübergang (Bü) 607 (höhengleiche Kreuzung Rüsches mit Hafenbahn) wird gemäß § 11 Absatz 11 der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung vom 8. Mai 1967 (BGBl. II S. 1563), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1837), durch Posten gesichert. Diese Form der Sicherung ersetzt jede andere, auch technische Sicherungsform, so dass der Bahnübergang ausreichend gesichert ist.

Im nordöstlichen Teil des Rüsches ist die Uferbegrenzung oberhalb des Sportboothafens als Promenade ausgestaltet. Zur Konstruktion der Promenade gehört eine Absturzsicherung in Form einer Winkelstützwand, die mit einer Mauerwerks-Geländerkonstruktion abschließt. Diese ist Teil der Straßenverkehrsfläche

5.9 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im südwestlichen Eingangsbereich zur öffentlichen Parkanlage (Flurstücke 4337 und 4515) am Rüsches/Ecke Neßpriel wird bestandsbezogen eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche" festgesetzt. Diese vorhandene Parkfläche soll einen Teil des öffentlichen Kfz-Parkplatzbedarfs aus der Nutzung der öffentlichen Parkanlage decken.

5.10 Bahnanlagen

Bei der an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen oberirdischen Bahnanlage handelt es sich um einen Teilbereich der Güterzugstrecke der landeseigenen Hamburger Hafenbahn, über die der Güterverkehr für das ortsansässige Flugzeugwerk und das Gewerbegebiet auf der Rüsshalbinsel abgewickelt werden soll. Die Bahnanlage wird dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

5.11 Hochwasserschutz/Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen

Der Hauptdeich, d. h. die eigentliche Hochwasserschutzanlage für den Ortsteil Finkenwerder, ist vorhanden und verläuft im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze. Die Hochwasserschutzanlage ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), festgestellt worden. Die Hochwasserschutzanlage ist bestandsgemäß als "Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen" nachrichtlich übernommen.

Die Flächen der nördlich vor dem Hauptdeich befindlichen Rüsshalbinsel sind daher als sog. Vordeichbereiche einzustufen, die bei einer Sturmflut einer eventuellen Überschwemmung ausgesetzt sind. Um die bei einer Sturmflut bestehende Gefahr für die Menschen in den Betrieben bzw. auf den Freizeitanlagen und in den gewerblichen Betriebseinrichtungen weitgehend einzuschränken, ist im Bereich der festgesetzten Baugebiete und den bebauten Bereichen der Grünflächen (Sportanlagen) eine Geländehöhe von 7,5 m über NN festgesetzt worden.

5.12 Fläche für die Wasserwirtschaft

Das innerhalb der Parkanlage nördlich und südlich Leegerwall verlaufende Oberflächengewässer ist dem Bestand entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt worden.

5.13 Vorhandene Leitungen

Im nordöstlichen Plangebiet zwischen dem festgesetzten Kerngebiet und dem Gewerbegebiet verläuft südlich parallel zum Leegerwall in Richtung Steendiekkanal ein Regenwassersiel der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) von überörtlicher Bedeutung, das auf 7 m Breite durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Die Sieltrasse ist entsprechend dem Bestand in der Planzeichnung als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet. Das Siel befindet sich innerhalb des hier festgesetzten 10 m breiten Anpflanzungsgebots etwa 6 m unter Geländeoberfläche. Bei der Planung bzw. der Umsetzung dieses Anpflanzungsgebots ist daher sicherzustellen, dass die in diesem Bereich vorhandenen Siel-Wartungsschächte von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden und jederzeit erreicht werden können. Über der Sielleitung sollen in einer Breite von 7 m keine Bäume, sondern nur Sträucher angepflanzt werden, damit eventuelle Arbeiten am Siel später nicht zu hohen Kosten und zu Rodungen von Bäumen führen. Die gemäß Anpflanzgebot vorgeschriebenen Bäume/Heister sind nördlich dieser Trasse zu pflanzen.

Auf der Ostseite der Straße Rüschiweg verläuft im Randbereich der Straßenverkehrsfläche eine Niederdruck-Gasleitung der E.ON Hanse AG. Diese Leitung ist bei Erdbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitung in jedem Fall durch Probeaufgrabungen zu ermitteln.

5.14 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Das Gelände des Plangebiets ist durch den von 1918 bis 1973 erfolgten Werftbetrieb geprägt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich einer Altlastverdachtsfläche des Typs Altstandort (Werft). Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Es wurden 69 Rammkernsondierungen niedergebracht und der Boden auf die Parameter Arsen, Schwermetalle (Cadmium, Quecksilber, Zink, Kupfer, Blei), Mineralölkohlenwasserstoffe, leicht flüchtige, chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), polychlorierte Biphenyle (PCB), ein-kernige, aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) und polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht.

Die Untersuchungen zur Belastung des Bodens mit Arsen und Schwermetallen wurden an 41 Proben durchgeführt. Es wurde flächendeckend ein erhöhter Gehalt der untersuchten Elemente festgestellt, der vermutlich aus Schlacke Beimengungen im Boden resultiert. Diese Belastung ist im Hinblick auf den Grundwasserschutz als bedenklich anzusehen. Dies trifft insbesondere für das Element Blei zu. Hier wurden in elf Proben Überschreitungen des Hamburger G-Prüfwertes (Wert zum Schutz des Grundwassers) und in 2 Proben des A-Prüfwertes (Wert für Einleiten von Sofortmaßnahmen in Wohngebieten) mit Werten von 310 - 5100 mg/kg festgestellt.

Die Untersuchungen zur Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurden an 49 Proben durchgeführt. Mit Ausnahme von vier Proben waren die Gehalte unauffällig. Der Maximalwert für Mineralölkohlenwasserstoffe beträgt hier 230 mg/kg und ist als geringfügig erhöht einzustufen.

Stichprobenhaft durchgeführte Untersuchungen der Parameter LCKW, PCB, BTX und PAK haben keine auffällig erhöhten Gehalte des Bodens zum Ergebnis. Lediglich der Summenparameter PAK war in einer Probe mit 294 mg/kg deutlich erhöht und ist wahrscheinlich auf lokal vorhandene Kohlebeimengungen im Boden zurückzuführen.

Die festgestellten Bodenbelastungen stehen der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten, Kerngebieten und Grünflächen nicht entgegen, sie machen jedoch eine Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB in der Planzeichnung als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" erforderlich. Im Hinblick auf die flächendeckend erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalte darf aus Gründen des Grundwasserschutzes das anfallende Oberflächenwasser jedoch nicht konzentriert versickert werden. Das Oberflächenwasser von Parkplätzen, Verkehrs- und Gehwegen und Dachflächen der Gewerbegebiete ist daher zu sammeln und nach Vorreinigung auf den Gewerbegrundstücken in einen Vorfluter zu leiten.

Gehölzpflanzungen auf den belasteten Flächen sind möglich. Die Bodenbelastungen stehen daher den Anpflanzgeboten des Bebauungsplans nicht entgegen. Es sind großflächig offene Sandböden vorhanden, die eine vollständige Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers erlauben, welches abhängig von der vorhandenen Ausprägung der Kleinschicht in das Grundwasser gelangen kann. Eine Verbesserung dieser Situation kann durch Versiegelungen, Einbringen bindigen oder humosen Bodens und Bepflanzung erreicht werden. Vegetationsflächen sind vereinbar mit dem Ziel des Grundwasserschutzes vor Bodenverunreinigungen, da der größte Teil des Niederschlagswassers im Boden gehalten und von den Pflanzen aufgenommen wird. Bei der Neuanlage von Vegetationsflächen soll humusreiches und bindiges Bodenmaterial eingearbeitet werden, das eine größere Wasserhaltefähigkeit besitzt und somit neben der versickerungsverhindernden Wirkung auch die Nährstoffverfügbarkeit für die Pflanzen erhöht.

Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte eine Bodenbewegung soweit wie möglich vermieden werden, da das sensible Gleichgewicht des Bodens gestört und die Auswaschung von Arsen und Schwermetallen in das Grundwasser begünstigt werden würde. Sollte bei Baumaßnahmen Boden transportiert werden, muss er nach den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt werden. Hier sind ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen notwendig. Bei Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Farbe, Beimengungen) ist der Flächensanierer des zuständigen Bezirksamtes einzuschalten.

Wie oben dargestellt, ist im Bereich der Gewerbegebiete am Hein-Saß-Weg die Belastung mit Arsen und Schwermetallen im Hinblick auf den Grundwasserschutz als bedenklich anzusehen. Es ist daher erforderlich, die Versickerung von Oberflächenwasser auf diesen Flächen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern und somit den Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu verhindern. In den Gewerbegebieten, die im Bereich der gekennzeichneten Umgrenzung von Bodenbelastungen liegen, sind Arbeits- und Lagerflächen, Stellplätze sowie Geh- und Fahrwege in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und einem Vorfluter zugeleitet werden (vgl. § 2 Nummer 9). Im Bereich von Vegetationsflächen ist davon auszugehen, dass eine Mobilisierung von Schwermetallen nicht stattfindet, da das Niederschlagswasser von den Pflanzen aufgenommen und im Boden gehalten wird. Hier sind daher Versiegelungen auch unter der Bodenoberfläche nicht erforderlich und unzulässig.

In den Gewerbegebieten westlich des Hein-Saß-Wegs ist das Niederschlagswasser über Regenwasser-Behandlungseinrichtungen dem Entwässerungssystem in den Parkanlagen zuzuleiten (vgl. § 2 Nummer 10). Durch diese Festsetzung sollen die Siele entlastet und das Niederschlagswasser möglichst lange im Naturhaushalt gehalten werden (zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Klimaverbesserung). Die Regenwasser-Behandlungseinrichtungen sind auf den Gewerbegrundstücken einzurichten. In den Parkanlagen werden die Entwässerungsmulden nach unten durch Kleipackungen abgedichtet werden. Die Entwässerungsmulde bewirkt mit ihrem Pflanzenbewuchs eine weitere Reinigung des Wassers vor Einleitung in die Elbe.

5.15 Immissionsschutz

Über eine Bestandsprüfung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des geltenden Baustufenplans Finkenwerder wurde festgestellt, dass es sich bei der südlichen, außerhalb des Plangebiets am Neßdeich gelegenen Wohnhaussiedlung aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen um "reines Wohngebiet" (WR) handelt. Die nach der DIN 18005 maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind dementsprechend für das im östlichen Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet tags/nachts mit 65/50 dB (A) und im vorhandenen WR-Gebiet tags/nachts mit 50/35 dB (A) festzulegen. Da hier beide Baugebiete nahezu unmittelbar aneinander angrenzen, ist ohne zusätzliche Maßnahmen in lärmtechnischer Hinsicht eine Unverträglichkeit beider Gebiete vorgegeben.

Von den vorhandenen Sportstätten ist keine Lärmbeeinträchtigung auf das reine Wohngebiet zu erwarten, da diese in aller Regel nur am Tage genutzt werden und der Orientierungswert

am Tage eingehalten werden kann. Ebenso ist der Straßenverkehrslärmanteil durch die vorhandenen Erschließungsstraßen vergleichsweise so gering, dass hierdurch Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die im Jahr 1992 durchgeführten schalltechnischen Berechnungen und Untersuchungen haben gezeigt, dass im reinen Wohngebiet zwischen der Straße Neßdeich und der Hochwasserschutzmauer die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die vorhandene bzw. geplante gewerbliche Nutzung der Rüsshalbinsel überschritten werden. Dieser Nutzungskonflikt ist auch auf das Fehlen eines ausreichenden Geländestreifens als Pufferzone zurückzuführen. Die fehlende Pufferzone lässt sich nur durch ein technisches Bauwerk in Form einer Lärmschutzanlage ersetzen. Daher wird entsprechend dem Untersuchungsergebnis im südlichen Bereich des Plangebiets auf der südlichen Grenze des festgesetzten Gewerbegebiets eine abgestufte Schutzwand mit Höhen von 2 m, 4 m und 4,75 m über Gelände, die zum Wohngebiet hin anzuböschten und zu begrünen ist, festgesetzt. Diese Maßnahme entspricht dem heutigen Bestand.

In Ergänzung zur südlichen Schutzeinrichtung wird auf der zur öffentlichen Parkanlage gerichteten westlichen Gewerbegebietsgrenze eine weitere Schutzwand mit einer Höhe von 4 m über Gelände, die nach Norden hin auf Geländeniveau ausläuft, festgesetzt. Diese Schutzwand ist zur öffentlichen Parkanlage hin aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen anzuböschten und entsprechend einzugrünen. Dieses entspricht ebenfalls dem Bestand.

Für das im westlichen Plangebiet am Rüschiweg festgesetzte Gewerbegebiet hat die lärmtechnische Untersuchung unter Einbeziehung der hier bereits bestehenden Betriebe ergeben, dass im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet am Neßdeich hier keine Lärmschutzeinrichtungen erforderlich werden. Hinsichtlich der Verträglichkeit der gewerblichen mit der vorhandenen Wohnnutzung ergeben sich für das Gewerbegebiet besondere Anforderungen. Auf Grund des Bestands, um Störungen und Belästigungen durch Luftemissionen auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet weitgehend zu vermeiden, wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass im Gewerbegebiet auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche westlich des Rüschiwegs luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Hierzu zählen Betriebe gemäß der Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (BGBl. I S. 1687). Diese Festsetzung wird getroffen, um zusätzliche Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen genehmigungsbedürftiger Betriebe im Sinne von § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), in Verbindung mit der 4. BImSchV zu vermeiden. Die in der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind, obwohl sie ebenso wie die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des BImSchG den Forderungen des Standes der Technik unterliegen, auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Bei den künftigen Bauplanungen im festgesetzten Gewerbegebiet entlang der Straße Hein-Saß-Weg sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf geachtet werden, dass die entstehenden Werkhallen der Betriebe auf den neu zu bildenden Grundstücken möglichst im südlichen Bereich angeordnet werden, so dass sich die für den Werkverkehr vorgesehenen Freiflächen einschließlich der Stellplätze nördlich im Schatten dieser Hallen auf der vom Wohngebiet abgewandten Seite befinden. Die zum Wohngebiet gerichteten Außenwände der Gebäude sollten möglichst geschlossen ausgebildet werden. Hierdurch soll über den festgesetzten Lärmschutz hinaus negativen Beeinflussungen aus dem Gewerbegebiet auf das benachbarte Wohngebiet entgangen werden.

5.16 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Eckbereich von Hein-Saß-Weg und Hein-Saß-Stieg wird eine nach § 28 Absatz 1 Nummer 4 HmbNatSchG gesetzlich geschützte Biotopfläche (Trockenrasen) nachrichtlich übernommen.

5.17 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vier im Plangebiet vorhandenen Trockenrasen sind nach § 28 Absatz 1 Nummer 4 HmbNatSchG gesetzlich geschützt (vgl. Ziffern 3.1.3 und 3.3.2). Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung dieser Biotope ist nach § 28 Absatz 2 HmbNatSchG verboten. Eine Inanspruchnahme der Flächen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops führen würde, ist nur zulässig, wenn die zuständige Behörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Sie kann nach § 28 Absatz 3 HmbNatSchG nur erteilt werden, wenn die Beeinträchtigung des Biotops ausgeglichen werden kann oder wenn die Inanspruchnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Für die westliche Kerngebietsfläche wurde zwischenzeitlich in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung für ein Hotel erteilt. Für die Inanspruchnahme eines Großteils der Biotopfläche Nummer 1 (ca. 9.000 m²) wurde von der zuständigen Behörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 28 Absatz 3 HmbNatSchG erteilt. Mit der Ausnahmegenehmigung wurden folgende Ausgleichsflächen festgelegt, auf denen Trockenrasen herzustellen sind: ca. 3.000 m² im Bereich der Kerngebietsfläche, ca. 1.800 m² in der Parkanlage zwischen Hein-Saß-Weg und Hochwasserschutzanlage und ca. 4.200 m² im Bereich der Hochwasserschutzanlage auf gewidmeten Hafenbahnflächen.

Die betreffenden Flächen im Bereich des Kerngebiets und in der Parkanlage zwischen Hein-Saß-Weg und Hochwasserschutzanlage werden im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche im Bereich der Hochwasserschutzanlage kann im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden, da es sich hier um gewidmete Hafenbahnflächen handelt.

Im Bereich des Biotops Nummer 2 (ursprünglich ca. 2.500 m²) im Norden der öffentlichen Parkanlage, das im Zuge der Parkneugestaltung teilweise zerstört wurde (vgl. Ziffern 3.1.3

und 3.3.2), wird für den Ausgleich eine 3.000 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Für den Ausgleich der im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete liegenden Biotope Nummern 3 (ca. 6.250 m²) und 4 (ca. 2.800 m²) werden die im Folgenden genannten Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Der südliche Teil des Biotops Nummer 4 (ca. 750 m² auf den Flurstücken 4757 und 4841), der auch bereits durch bauordnungsrechtliche Auflagen und durch Grundbucheintrag vor Überbauung geschützt ist, bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan als gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop nachrichtlich übernommen;

- Ca. 500 m² können durch die Neuanlage im Bereich des Biotops Nummer 2 ausgeglichen werden (s.o.).
- 5.000 m² werden im Westen der Parkanlage nördlich des Leegerwalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Planung der Parkanlage wurde hier so modifiziert, dass ausschließlich humusarmer Sand aus Bodenmieten der Rüschnhalbinsel verwendet wird. Dies erfolgte als vorgezogene anteilige Ausgleichsmaßnahme für zu erwartende Eingriffe in die Biotope 3 und 4. Damit wurden hier die Voraussetzungen für eine Trockenrasenentwicklung geschaffen. Sollten sich diese Flächen nicht erwartungsgemäß als Trockenrasen gemäß § 28 Absatz 1 Nummer 4 HmbNatSchG entwickeln, so sind sie im Rahmen der zukünftigen Ausnahmegenehmigungsverfahren zur Inanspruchnahme der Biotope 3 und 4 fachgerecht nachzubessern, d.h. als Initialstadium für eine Trockenrasenentwicklung herzurichten (gleiches gilt für die o.g. ca. 500 m² im Bereich des Biotops Nummer 2).
- Etwa 1.400 m² werden im Bereich der Parkanlage als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich entlang der Hochwasserschutzanlage festgesetzt.

Somit verbleiben 1.400 m², die auf den gewidmeten Flächen der Hafenbahn im Abschnitt unmittelbar östlich vom Rüschnweg auf ca. 1.500 m² ausgeglichen werden können. Die Herrichtung dieser Flächen ist im Ausnahmegenehmigungsverfahren nach § 28 Absatz 3 HmbNatSchG zu regeln. Im Bebauungsplan kann sie aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden, da es sich hier um gewidmete Hafenbahnflächen handelt.

Der Bebauungsplan stellt damit in ausreichender Art die Möglichkeiten zum Ausgleich der Eingriffe in die in den ausgewiesenen Baugebieten liegenden geschützten Biotope dar. Die entsprechende Umsetzung des Ausgleichs erfolgt durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 28 Absatz 3 HmbNatSchG, welche die zuständige Dienststelle in Aussicht gestellt hat, im Rahmen eines nachfolgenden, eigenständigen Genehmigungsverfahrens.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der bisher geltende Baustufenplan Finkenwerder mit seiner Industriegebietsausweisung lässt eine vollständige Überbauung und damit Vegetationszerstörung und Bodenversiegelung zu. Gegenüber dem Baustufenplan schränkt der Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten ganz erheblich ein. Neben der Ausweisung von Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten sowie

Sportanlagen sollen durch den Bebauungsplan ca. 148.100 m² öffentliche Parkanlagen, ca. 10.400 m² Abschirmgrün und ein ca. 4.200 m² großer Spielplatz geschaffen werden. Für die Baugebiete werden umfangreiche Baubeschränkungen und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Der Bebauungsplan führt daher naturschutzrechtlich nicht zu erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sondern er sichert teilweise die vorhandenen Werte und Funktionen und schafft die Voraussetzungen für ihre weitere Entwicklung. Die umfangreichen Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher führen zum Aufbau stark das Landschaftsbild prägender und ökologisch wirksamer Grünstrukturen. Diese binden die ausgewiesenen Baugebiete effektiv ein.

Der Bebauungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme eines gesetzlich geschützten flächenhaften Biotops im Eckbereich von Hein-Saß-Weg und Hein-Saß-Stieg. Westlich Hein-Saß-Weg haben sich auf Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, zwei weitere Biotopflächen, die nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz geschützt sind, mit einer Größe von insgesamt ca. 9.000 m² (s. Abb. in Ziffer 3.2.2, Biotope 3 und 4) gebildet. Diese können bis auf die oben angeführte Teilfläche nicht gesichert werden und werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Verzicht auf die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen würde einem Ziel des Bebauungsplans, zusätzliche Gewerbeflächen, insbesondere für Zulieferbetriebe der Flugzeugwerft zu schaffen, entgegenstehen. Auch ein Flächentausch mit dem Ziel, Gewerbegebiet an anderer, bisher als Grünfläche ausgewiesener Stelle festzusetzen scheidet aus, da dies zu einer Minderung der Funktionsfähigkeit beider Flächen führen würde. Eine Bebauung dieser Gewerbegebietsflächen ist jedoch nur zulässig, wenn für die vorhandenen und nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz geschützten Biotope Ersatz geschaffen wird und die erforderlichen Genehmigungen der zuständigen Behörde vorliegen. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest für den Ausgleich der Eingriffe in Biotope (vgl. Ziffer 5.17).

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Finkenwerder in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 577.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen (incl. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 1.400 m²) etwa 53.400 m² (davon neu etwa 4.520 m²), für Parkanlagen etwa 148.100 m² (davon neu etwa 50.100 m²), für einen Spielplatz etwa 4.200 m², für Abschirmgrün etwa 10.400 m², für zwei Sportanlagen etwa

33.000 m², für Bahnanlagen 10.700 m² und für Flächen für die Wasserwirtschaft 6.200 m² benötigt.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Herstellung von neuen Parkanlagen im östlichen Bereich zwischen dem Hein-Saß-Weg und dem Steendiekkanal und durch Straßenbaumaßnahmen.

Anhang

Pflanzenvorschlagsliste zum Bebauungsplan Finkenwerder 30 (Heimische und standortgerechte Gehölze)

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Grauerle	(Alnus incana)
Sandbirke	(Betula pendula)
Waldkiefer	(Pinus sylvestris)
Silberpappel	(Populus alba 'Nivea')
Graupappel	(Populus x canescens)
Schwarzpappel	(Populus nigra)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Weißweide	(Salix alba)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Zaunrose	(Rosa rubiginosa)
Dünenrose	(Rosa spinosissima)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Salweide	(Salix caprea)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Silberkriechweide	(Salix repens argentea)
Kriechweide	(Salix repens)

Fassadenbegrünung:

Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix spec.)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")