



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

**Änderungsvertrag
zum
Durchführungsvertrag vom 14.11.2008
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Finkenwerder 42**

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

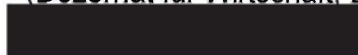
Bezirksamt Hamburg Mitte

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

dieses vertreten durch

den Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung

(Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt)



-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

und der

BGB-Grundstücksgesellschaft Herten

BV-Nr. 7212 / 21129 Hamburg/Köhlfleet Hauptdeich 7

bestehend aus

Lukas-Stiftung, Jakobus-Stiftung und Markus-Stiftung

vertreten durch die

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG,

Hohewardstraße 345 – 349, 45699 Herten

diese vertreten durch die Prokuristen



-nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt-

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin und Hamburg haben zur Durchführung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Finkenwerder 42 vom 10.05.2012 (HmbGVBl. S. 191) einen Durchführungsvertrag geschlossen, welcher durch die Vorhabenträgerin mit Datum vom 16.10.2008 und durch Hamburg mit Datum vom 14.11.2008 unterzeichnet worden ist. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist demnach die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte mit anteiligen Flächen für Gastronomie, Büronutzung und Dienstleistungsbetrieben sowie die Erschließung des Grundstücks und die erforderliche Freiraum-/Außengestaltung. Weiterhin soll die Anlage und die öffentliche Zugänglichkeit eines Weges entlang der Uferbereiche des Finkenwerder Kutterhafens und des Köhlfleet gewährleistet werden.

Zwischenzeitlich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten und das Vorhaben realisiert worden. Soweit mit dem Vorhaben auch eine gastronomische Nutzung realisiert werden soll, stehen die entsprechenden Flächen seit der Fertigstellung leer, da seither kein geeigneter Gastronomiebetrieb gefunden werden konnte. Für diesen Fall hatten die Vorhabenträgerin und Hamburg in § 5 Absatz 2 des Durchführungsvertrages eine Änderung des Durchführungsvertrages vorbehalten. Um den Leerstand zu beenden, sollen diese Flächen nunmehr für eine Büronutzung verwendet werden. Die Option einer gastronomischen Nutzung soll weiterhin bestehen bleiben.

II.

Vertragsänderungen

Zur Realisierung von Büronutzungen auf den bisher ausschließlich für Gastronomie vorgesehenen Flächen werden die folgenden Änderungen des Durchführungsvertrags vom 14.11.2008 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42 geschlossen:

§ 1

Änderung von § 1 Absatz 1 Satz 1 des Durchführungsvertrags

§ 1 Absatz 1 Satz 1 des Durchführungsvertrags wird wie folgt ersetzt:

„Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben 'Errichtung zweier Lebensmittelmärkte mit anteiligen Flächen für Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe sowie die Erschließung des Grundstücks und die erforderliche Freiraum-/Außenraumgestaltung'.“

§ 2

Änderung von § 2 Absatz 1 lit. b) des Durchführungsvertrags

Die gemäß § 2 Absatz 1 lit. b) des Durchführungsvertrags dem Durchführungsvertrag beigefügte Anlage 2 (Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung, einschließlich Umweltbericht, Stand: Beschlussempfehlung) wird durch die diesem Änderungsvertrag beigefügte Anlage ersetzt.

§ 2 Absatz 1 lit. b) des Durchführungsvertrags wird insoweit wie folgt ersetzt:

„Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Finkenwerder 42, M1/1000 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung, einschließlich Umweltbericht, vom 10. Mai 2012 (**Anlage des Änderungsvertrags**).“

§ 3

Änderung von § 3 Satz 2 des Durchführungsvertrags

§ 3 Satz 2 des Durchführungsvertrags wird wie folgt ersetzt:

„Ergänzend zu den in den Erdgeschossen vorgesehenen Hauptnutzungen sind Flächen in den Obergeschossen für Gastronomie, Büronutzungen oder Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.“

§ 4

Änderung von § 5 Absatz 2 des Durchführungsvertrags

§ 5 Absatz 2 des Durchführungsvertrags wird wie folgt ersetzt:

„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in dem in Anlage 3 mit 'A' bezeichneten Gebäude und in dem Erdgeschoss des in Anlage 3 mit 'B' bezeichneten Gebäudes nur Lebensmittel-Einzelhandel zu realisieren. Verkaufsflächen in der sog. Vorkassenzone, die das Angebot der Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ergänzen, für den Verkauf z.B. von Blumen, Backwaren, Zeitschriften und Tabak, Drogerieartikeln oder das Angebot von Serviceleistungen, wie Schuhreparatur oder Reisebüros sind ebenfalls zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m². Sie verpflichtet sich weiter, in den Obergeschossen des in Anlage 3 mit 'B' bezeichneten Gebäudes eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung oder Räumlichkeiten für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung zu realisieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Immissionsschutz gemäß § 2 Nummer 10 Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder vom 10. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 191) sicherzustellen.“

III.

Schlussbestimmungen

§ 5

Hamburgisches Transparenzgesetz

(1)

Dieser Änderungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (nachstehend „HmbTG“ genannt) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann sie Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2)

Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

(3)

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Vertragsparteien:

Dieser Änderungsvertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Hamburg kann binnen dieses Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregisters von dem Änderungsvertrag zurücktreten, wenn nach der Veröffentlichung von Hamburg nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die Hamburg dazu veranlasst hätten, den Änderungsvertrag nicht zu schließen, wären die Tatsachen schon zuvor bekannt gewesen, und ein Festhalten an dem Änderungsvertrag für Hamburg unzumutbar wäre.

§ 6
Fortgeltung

Die weiteren Regelungen des Durchführungsvertrags vom 14.11.2008 gelten unverändert fort.

IV.
Vertragsanlage

Als Anlage zu diesem Änderungsvertrag ist beigelegt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Finkenwerder 42 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung

Hamburg, den

16. VII. 2019

Herten, den

12. JULI 2019

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte



Fachamtsleiter
Stadt- und Landschaftsplanung

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

ALDI

Immobilienverwaltung



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42

Vom 10. Mai 2012

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Finkenwerder 42 für den Geltungsbereich zwischen Hochwasserschutzanlage Köhlfleet Hauptdeich, dem Köhlfleet und dem Finkenwerder Kutterhafen (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 139) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Über die Flurstücke 1705 (Köhlfleet) und 1446 der Gemarkung Steinwerder-Waltershof – über die Flurstücke 5396, 5395 – Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 5429 der Gemarkung Finkenwerder-Nord.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Planes geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädi-

gungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

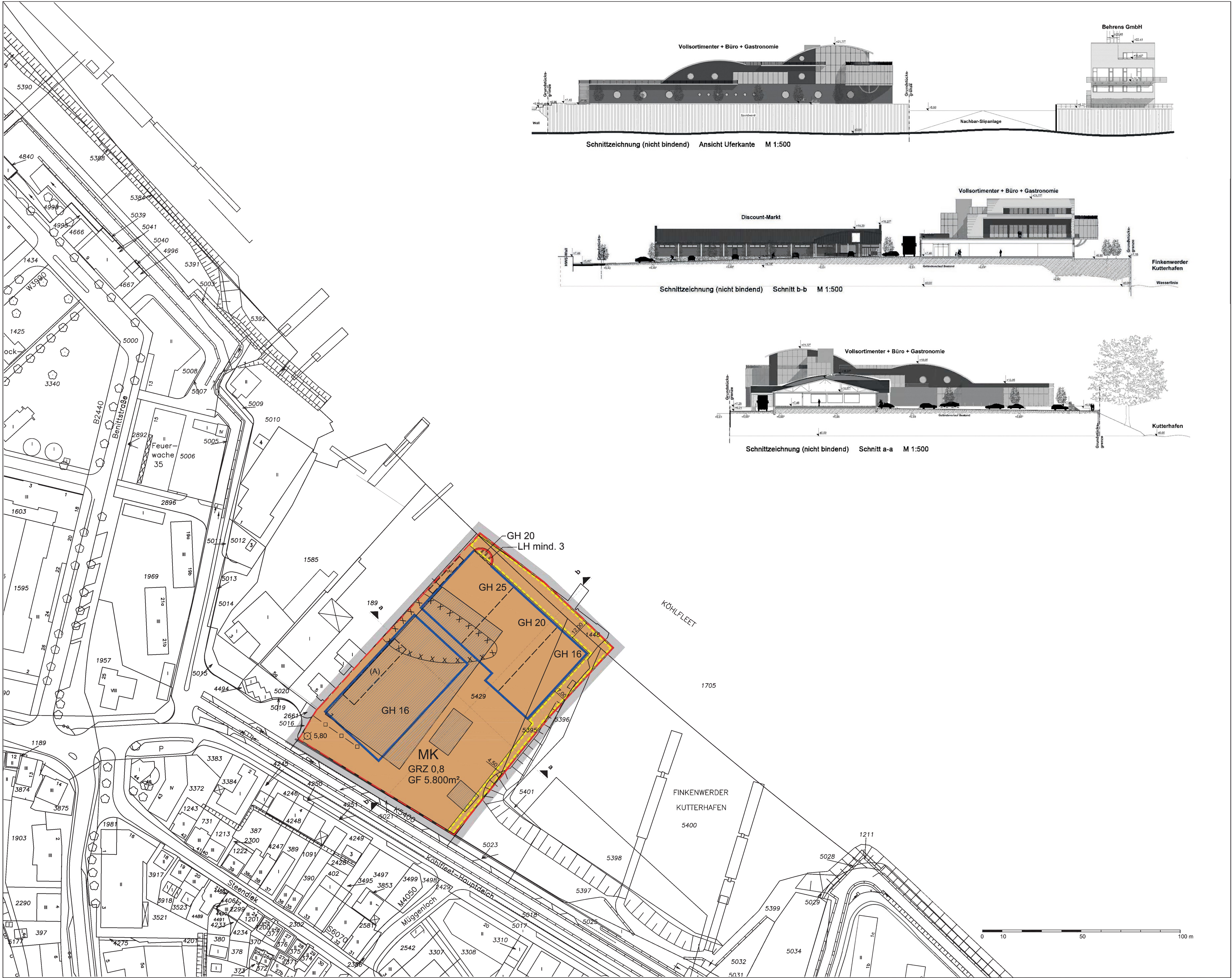
1. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2, 4, 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
4. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
5. Standorte für Container, zum Beispiel Papiercontainer sind nur in den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig.
6. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Weg anzulegen und zu unterhalten.
7. Es sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - 7.1 Entlang des Köhlfleets sind sieben großkronige Bäume zu pflanzen.
 - 7.2 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind elf Bäume zu pflanzen.
 - 7.3 Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind elf großkronig wachsende Bäume zu pflanzen.
8. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9. Die südliche und die östliche Fassade des südlichen eingeschossigen Gebäudes sind zu begrünen. Dies kann entweder in Form einer Hecke oder mit Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. Bei einer Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen sind mindestens 24 Pflanzen zu verwenden.
10. Durch Anordnung der Baukörper beziehungsweise durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen nach dem Lärmpegel III der DIN 4109 an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 10. Mai 2012.
Das Bezirksamt Hamburg-Mitte



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Finkenwerder 42**

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK Kerngebiet
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GF 5.800m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 25 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
- (A) Besondere Festsetzung (siehe §2)
- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 3 Lichte Höhe, Mindestmaß
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

Kennzeichnungen

- — — — — Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- — — — — Hochwassergefährdeter Bereich
- — — — — Vorhandene Gebäude
- — — — — Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)


Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom November 2007

Übersichtsplan M 1 : 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Finkenwerder 42**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteil 139

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Finkenwerder 42 „Kutterhafen“**

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
2. Anlass der Planung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	Fehler!
Textmarke nicht definiert.	
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Durchführungsvertrag	5
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.5 Baumschutz	6
3.2.6 Wasserrechtliches Zulassungsverfahren	6
3.2.7 Überschwemmungsgebiet	6
3.2.8 Deichordnung	6
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.4. Angaben zum Bestand.....	7
4. Umweltbericht	9
4.1. Einleitung	9
4.2. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens.....	9
4.3. Alternativenprüfung	10
4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
4.4.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	10
4.4.1.1 Bestandsaufnahme.....	10
4.4.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	11
4.4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
4.4.1.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	13
4.4.2 Schutzgut Klima.....	13
4.4.2.1 Bestandsaufnahme.....	13
4.4.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	13
4.4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
4.4.2.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	14
4.4.3 Schutzgut Wasser	14
4.4.3.1 Bestandsaufnahme.....	14
4.4.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	14
4.4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
4.4.3.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	14

4.4.4	Schutzgut Boden	14
4.4.4.1	Bestandsaufnahme.....	14
4.4.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	15
4.4.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
4.4.4.4	Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	15
4.4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	16
4.4.5.1	Bestandsaufnahme.....	16
4.4.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	16
4.4.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
4.4.5.4	Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
4.4.6	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild.....	19
4.4.6.1	Bestandsaufnahme.....	19
4.4.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	19
4.4.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
4.4.6.4	Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.5.	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	20
4.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
4.7.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	20
5.	Planinhalt und Abwägung	21
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.2.	Nebenanlagen	24
5.3.	Gehrecht	24
5.4.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
5.5.	Stellplätze	26
5.6.	Verkehrsanbindung	26
5.7.	Ver- und Entsorgung	28
5.8.	Immissionsschutz	28
5.9.	Altlasten	32
5.10.	Hochwasserschutz	32
5.11.	Verordnung über öffentliche Hochwasserschutzanlagen	33
5.12.	Gewässerunterhaltung	34
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
7.	Aufhebung bestehender Pläne.....	34
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	34
8.1.	Flächenangaben.....	34
8.2.	Kostenangaben	34

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 03/07 vom 10. Juli 2007 (Amtl. Anz. S. 1659) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. April 2007 (Amtl. Anz., S. 1218), und 25. Januar 2008 (Amtl. Anz., S. 216) stattgefunden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 30. April 2008 (Amtl. Anz., S. 982) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Stadtentwicklungspolitisches Ziel angesichts des Strukturwandels im Hafen ist die Öffnung der Stadt zur Elbe durch die städtebauliche Integration von ehemals hafenbezogen genutzten, teils brachliegenden Flächen und Uferzonen am Hamburger Hafenrand. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen diese Bereiche mit ihren besonderen Lagequalitäten am Wasser für neue Nutzungen erschlossen werden.

In Finkenwerder ergibt sich diese Chance in unmittelbarer Ortskernlage auf der Fläche eines aufgegebenen Werftbetriebes in Verbindung mit dem Finkenwerder Kutterhafen. Auf den Wasserflächen des Finkenwerder Kutterhafens finden nur noch untergeordnet hafenwirtschaftliche Nutzungen, im Wesentlichen aber museale und Vereinsnutzungen statt. Die Flächen der ehemaligen Werft konnten trotz umfangreicher Bemühungen des Eigentümers seit längerer Zeit hafenwirtschaftlich nicht mehr angemessen verwendet werden. Im Sinne einer Ressourcen schonenden Stadtentwicklung nach § 1a Absatz 2 BauGB soll die sich im Umbruch befindliche Hafenfläche daher für öffentliche Nutzungen in Ergänzung zu den zentralen Funktionen in der Ortsmitte erschlossen werden.

Der Bezirk Hamburg-Mitte strebt aufgrund der Lagegunst der Flächen in Zentrumsnähe von Finkenwerder mit guter Verkehrsanbindung und der lokalen Bedarfe eine Neuordnung mit kerngebietstypischen Nutzungen an. Vielfalt und Qualität des Angebots im Stadtteil werden von den Finkenwerdern zurzeit als unbefriedigend eingestuft. Entsprechende Kaufmagneten werden im Umland aufgesucht. Geeignete Alternativflächen für großflächigen Einzelhandel in der entsprechenden Größenordnung und Lage sind in Finkenwerder zurzeit nicht verfügbar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zweier Lebensmittelmärkte, die den heutigen Anforderungen und den Käuferansprüchen entsprechen, sowie für Gastronomie, Büronutzungen und Dienstleistungen geschaffen werden. Geplant ist der Bau eines Discounters und eines Vollsortimenters mit Vorladenzonen (z.B. Bäcker, Reisebüro, Drogerie, Schuster, Blumen) im Erdgeschoss sowie Gastronomie bzw. Dienstleistungen/Büros in den beiden Obergeschossen. Mit der geplanten Erweiterung des Zentrumsbereichs und einer neuen Zugänglichkeit der Uferbereiche soll die Versorgungslage in Finkenwerder verbessert, zusätzliche Kaufkraft in den Ortskern gebracht und die touristische Attraktivität des Kutterhafens erhöht werden.

Die Inanspruchnahme der Flächen, die bis kurz vor Feststellung dieses Bebauungsplans im Hafengebiet lagen, für eine städtebauliche Entwicklung ist auch aus hafenplanerischer Sicht unbedenklich, sorgfältig abgewogen und befürwortet worden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 106. Änderung stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Entlang des Köhlfleets und rund um den Kutterhafen ist eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Die Uferbereiche liegen im Randbereich und somit im Übergangsbereich zur „Landschaftsachse am Köhlfleet“, durch die die Elbufer-Landschaftsachse mit der Westlichen Elbtal-Landschaftsachse verbunden wird. Landschaftsachsen und Grüne Wegeverbindungen sind Teil des Freiraumverbundsystems Hamburg. Für den Uferbereich ist zudem die milieuübergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ und – rund um den Kutterhafen – „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dargestellt.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Finkenwerder in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 (Amtl. Anz., S. 61), der für das Plangebiet Wohngebiet (W2o) ausweist.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Finkenwerder 42 war das Plangebiet Teil des Hafengebiets und unterlag den Bestimmungen des Hafenentwicklungsgesetzes (HafenEG) vom 25. Januar 1982 (HmbGVBl. S. 19), zuletzt geändert am 19. April 2011 (HmbGVBl. S. 123, 124). Durch das Vierzehnte Gesetz zur Änderung des Hafenentwicklungsgesetzes vom 18. November 2008 wurde das Plangebiet aus dem Hafengebiet entlassen.

3.2.2 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 18.11.2008 ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im B-Plan-Gebiet befindet sich die Fläche mit der Nr. 5834-001/04 im Altlasthinweiskataster. Im Bereich der ehemaligen Tankanlage (bei den Sondierbohrungen Nr. 8, 12 und 21) sind Schadstoffgehalte sanierungsrelevant. Die Belastungen ergeben sich durch Asphaltreste, durch Schwermetalle und MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe als Treib- und Brennstoff)

aus der ehemaligen Nutzung und TBT (Tributylzinn) aus Schiffsanstrichen. Die Laboruntersuchungen haben ergeben, dass für MKW lokale Sanierungsmaßnahmen angezeigt sind; die Befunde aller anderen Stoffe werden als nicht kritisch eingestuft.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden, Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369)

3.2.6 Wasserrechtliches Zulassungsverfahren

Die neu geplante Uferbefestigung am Köhlfleet / Kutterhafen stellt einen Gewässerausbau dar, der einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegt. Eine Zulassung wird bei der zuständigen Wasserbehörde (Hamburg Port Authority, HPA) beantragt.

3.2.7 Überschwemmungsgebiet

Das B-Plan-Gebiet befindet sich nach § 52 Absatz 1 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Die sich aus dem Hamburgischen Wassergesetz ergebenden Erfordernisse und Nutzungsbeschränkungen sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

3.2.8 Deichordnung

Die an die Hochwasserschutzanlage angrenzenden Grundstücke unterliegen Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der Verordnung über öffentliche Hochwasserschutzanlagen (Deichordnung - DeichO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Mai 2003 (HmbGVBl. S. 151) ergeben.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Dezember 2007 wurde eine schalltechnische Untersuchung fertig gestellt, die die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen durch den geplanten Betrieb des Nahversorgungszentrums sowie den durch den Zu- und Abfahrtsverkehr induzierten Straßenverkehrslärm ermittelt hat. Die Untersuchung wurde im März 2008 um eine Bewertung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die umliegenden gewerblich und industriell genutzten Flächen ergänzt.

Es liegt eine Untersuchung zu nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), geschützten Arten vom 14. November 2007 vor.

Im August 2007 wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt. U.a. wurde ermittelt, ob und inwieweit die benachbarten Gewerbe- und Industriestandorte die Immissionssituation im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels beeinflussen.

Für das Plangebiet wurde ein Freiflächenplan erstellt, der Anlage des Durchführungsvertrages ist.

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegt eine rahmenplanerische Untersuchung aus 02/2007 vor. Anlass der Untersuchung war die Entwicklung von Nutzungsperspektiven unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens.

Im April 2006 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme über zu erwartende Neuverkehre und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes erstellt.

Im Dezember 2005 wurde ein Gutachten zur Bewertung von Einzelhandelsstandorten in Finkenwerder erstellt.

Im Jahr 2005 wurde für das Plangebiet eine gutachtliche Untersuchung zu den Baugrundverhältnissen mit Aussagen zu Altlasten durchgeführt.

3.4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Finkenwerder am Köhlfleet Hauptdeich 7 in kurzer fußläufiger Entfernung der zentralen Einkaufsstraßen Steendiek / Auedeich. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans lag das Plangebiet im Hafengebiet. Es hat eine Größe von ca. 12.140 qm und umfasst das Flurstück 5429 sowie Teile der benachbarten Flurstücke 5395, 5396 und Flächen für die Neuspundung am Köhlfleet (Teile der Flurstücke 1446 und 1705).

Das Plangebiet liegt im Vorland vor der Hochwasserschutzanlage und wird umgrenzt von der Öffentlichen Hochwasserschutzanlage „Köhlfleet Hauptdeich“ im Südwesten, im Nordwesten von Werft- und Lagergelände, im Nordosten vom Köhlfleet, einem Seitenarm der Norderelbe und im Südosten vom traditionellen Finkenwerder Kutterhafen.

Vorhandene Bauwerke im Plangebiet sind die drei zu einem Komplex zusammengefassten alten Werfthallen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und die noch vorhandene, aber nicht mehr genutzte Slipanlage. Ein Teil der Hallen wird zurzeit durch einen Seekistenverpacker, für Büro Zwecke und ein Möbellager genutzt, steht aber überwiegend leer. Daneben gibt es zwei weitere kleinere Hallen, die Lagerungszwecken dienen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes finden sich nordwestlich angrenzend hafengewerbliche Nutzungen mit Schiffswerft und eine umgenutzte Werfthalle. Der moderne mehrgeschossige Neubau auf dem Grundstück am Köhlfleet Hauptdeich 3 setzt ein prägnantes Zeichen an der Wasserkante und ist Anknüpfung für den dreigeschossigen Neubau im Plangebiet, der sich an der Wasserkante orientieren wird. In südöstlicher Richtung liegt der Kutterhafen als touristisch interessanter Ort und südlich bzw. südwestlich Wohngebiete sowie zentrale und öffentliche Nutzungen wie die Einkaufsstraße mit Einzelhandel und Gastronomie, die Post, Bücherhalle, Haus der Jugend, Elternschule, Gymnasium und Gesamtschule Finkenwerder. In nordöstlicher Richtung jenseits des Köhlfleets erstreckt sich Hafengebiet mit dem Köhlfleet- und Petroleumhafen, Raffinerien und Tank-Terminals.

Das Plangebiet wird über den Köhlfleet Hauptdeich erschlossen, der wiederum in ca. 100 m Entfernung an die zentrale Erschließungsachse von Finkenwerder im Kreuzungsbereich von Finkenwerder Norderdeich und Ostfrieslandstraße mit HVV-Haltestelle Steendiek anbindet.

Die Fläche des Plangebiets ist überwiegend versiegelt, nur auf der Böschung zum Kutterhafen findet sich alter Baumbestand, bestehend aus mächtigen Pappeln und Weiden und eine dichte Strauchschicht aus Weiden, Erlen, Brombeeren und Eschen. Entlang der Kaimauer wachsen einige niedrige Birken und Weiden aus den Pflaster- und Schotterflächen.

Versorgungsleitungen für Sied, Wasser und Gas sind im Plangebiet vorhanden. Das Schmutzwasser kann in das außendeichs liegende, vorhandene Mischwassersied abgeleitet werden. Im Zuge der Realisierung der Planung ist zu klären, ob das auf dem Flurstück 5429

liegende Siel weiter verwendet werden kann, oder ob an anderer Stelle auf dem Plangebiet eine neue Grundstücksentwässerungsleitung hergestellt werden muss. Ggf. ist in Abstimmung mit dem zuständigen Sielbezirk Süd eine neue Hausanschlussleitung herzustellen. Die vorhandenen, nicht mehr genutzten Sielanlagen sind dann auf Kosten des Grundstückseigentümers hohlraumfrei zu verdämmen oder aufzuheben. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in die umliegenden Hafenbecken ist erforderlich. Die Stellplatzanlage muss zwecks Vorreinigung des Regenwassers an einen Ölabscheider angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung kann über die Hamburger Wasserwerke sichergestellt werden. Die Leitungen liegen außendeichs und enden an der Flurstücksgrenze 5429. Im Vorhabengebiet ist eine Versorgung mit Erdgas angedacht. Die außendeichs liegende Gas-Niederdruckleitung ist zur Versorgung des Vorhabengebietes ausreichend leistungsfähig.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt schutzgutbezogen unter Ziffer 4.4.

Der Umweltprüfung liegen folgende Gutachten und Stellungnahmen zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg Finkenwerder Nr. 42, Lärmkontor GmbH, 12/2007 mit Ergänzungen aus 03/2008
- Geschützte Arten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz, B-Plan Finkenwerder 42 Köhlfleet-Hauptdeich 7, BBS Büro Greuner-Pönicke, 11/2007. Begehungsprotokolle zu Geländebegehungen, BBS Büro Greuner-Pönicke, 11.04.2008 und 25.04.2008.
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Nahversorgungszentrum Köhlfleet Hauptdeich 7, Finkenwerder/Hamburg, Luftschadstoffgutachten, 08/2007
- Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Stellungnahme Masuch + Olbrisch vom 25.4.2006: Nahversorgungszentrum Köhlfleet-Hauptdeich 7, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Verkehr und Straßenwesen, 01.06.2007
- NVZ Köhlfleet-Hauptdeich 7 Finkenwerder, Verkehrstechnische Stellungnahme, Masuch + Olbrisch, 25.4.2006
- Ingenieurbüro für Geotechnik, Lehnert + Wittorf, VBI, Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für den Neubau eines Nahversorgungszentrums Köhlfleet-Hauptdeich in Hamburg-Finkenwerder, Chemische Bodenuntersuchungen, 18.5.2005
- Biotopkartierung, Erfassungsbogen 5832, Biotopnummer 8, 28.9.2001, Umweltbehörde Hamburg - Naturschutzamt

Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind, ebenso wie Kenntnislücken, diesen Quellen zu entnehmen.

4.2. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Bebauungsplan Finkenwerder 42 wird auf dem bisher zu Hafen- und Werftzwecken genutzten Grundstück das Baurecht für den Neubau von zwei Lebensmittelmärkten mit Gastronomie und/oder Büronutzungen in den beiden Obergeschossen geschaffen. Am Rand zum Finkenwerder Kutterhafen und zum Köhlfleet ist eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung vorgesehen. Wohnen und weitere als sensibel in Bezug auf Emissionen anzusehende Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen.

4.3. Alternativenprüfung

Standortalternativen

Im Rahmen der notwendigen Vergrößerung des Einzelhandelsangebotes in Finkenwerder wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung hin geprüft. Der Stadt liegen Anfragen größerer Märkte (1400 – 2500 qm) vor, die sich in Finkenwerder ansiedeln wollen. Bereits heute werden entsprechende Kaufmagneten von den Finkenwerdern im Umland aufgesucht, da das Angebot im Ort als nicht ausreichend eingestuft wird.

Zwei neue Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung mit ergänzender touristisch attraktiver Gastronomie in Verbindung mit einer Aufwertung des Kutterhafens lassen sich an der gewählten Stelle sinnvoll in das Stadtgefüge integrieren, da im Ortskern zentrale Funktionen gebündelt werden. Durch die Ansiedlung von Verbrauchermärkten erfolgt eine Magnetwirkung für den Ortskern und eine planerisch gewünschte, erhebliche Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelsstruktur. Längere Verkehrswege durch zusätzliche Einkaufsfahrten werden vermieden. Angesichts der Größe der nachgefragten Nutzungen ergibt sich ein entsprechend großer Flächenbedarf, der an anderer Stelle im zentralen Finkenwerder Bereich zurzeit nicht realisierbar ist.

Nutzungsalternativen

Es handelt sich hier um die Inanspruchnahme einer bereits baulich geprägten Fläche, die bisher gewerblich genutzt wurde. Eine Wohnnutzung scheidet angesichts zu erwartender Konflikte mit den gewerblich-industriellen Nutzungen im benachbarten Hafengebiet aus. Erste Bebauungsabsichten sahen eine höhere Geschossanzahl vor.

Nullvariante

Alternativ wäre die Belassung des Gebietes im Hafen möglich, was zur Folge hätte, dass die einem Industriegebiet entsprechenden hafengewerblichen Nutzungen mit einem – gegenüber der Neuplanung - geringeren Anteil an Freiflächen und Begrünungsmaßnahmen weiterhin möglich blieben.

4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.4.1.1 Bestandsaufnahme

Lärm

Die betrachteten Flächen lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung (s. Zif. 3.2.1) im Hafengebiet. Durch den Hafen mit Produktionslärm und Lärm aus Güterumschlag ist das Bebauungsplangebiet mit Lärm deutlich vorbelastet.

Von den vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere durch Transporte des Seekistenverpackers, gehen zurzeit in begrenztem Maß Geräuschemissionen aus. Hinweise auf Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes sind im Bezirk nicht bekannt.

Zum Straßenverkehrslärm liegen keine Bestandsdaten vor. Es kann aufgrund der jetzigen Nutzung des Grundstücks und den in der schalltechnischen Untersuchung prognostizierten Werten von einer geringen Vorbelastung ausgegangen werden.

Luft

Im Teilplan Naturhaushalt „Klima/Luft“ des Landschaftsprogramms ist das Klimatop „Stadtrandbebauung“ dargestellt. Das bedeutet, dass mäßige Belastungen und eingeschränkte bioklimatische und lufthygienische Entlastungsfunktionen vorliegen. Laut Luftschadstoffgutachten von August 2007 beeinflussen die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Schiffswerften sowie die Nutzungen im Hafen die lufthygienische Situation im Bereich des geplanten Versorgungszentrums nicht relevant.

Licht

Derzeit ist die nächtliche Beleuchtung auf den Flächen gering, da kaum Nutzungen im und außerhalb des Gebäudes stattfinden.

Wegeverbindungen/Erholungswirkung

Das eingezäunte Grundstück ist bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und erlebbar. Nur vom etwas erhöhten Fußweg auf der Hochwasserschutzanlage Köhlfleet-Hauptdeich kann es eingesehen werden. Durchblicke bis zum Köhlfleet sind aufgrund der Bebauung und Nutzung bisher nicht gegeben.

4.4.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Lärm

Planungsziel ist die künftige Entwicklung von Einzelhandels- und untergeordneter Gastronomienutzung sowie Büronutzung; die vorgesehene Ausweisung ist Kerngebiet. Direkt angrenzend befinden sich zwei Werften im Hafengebiet. Das angrenzende Hafengebiet ist immissionsschutzrechtlich als Industriegebiet einzustufen, womit planungsrechtlich emittierbar 65 dB(A)/m² (Tag/Nacht) anzunehmen sind. Im Kerngebiet, in dem das Wohnen und weitere schutzbedürftige Einrichtungen ausgeschlossen werden, ist nur der Beurteilungszeitraum Tag (6 – 22 Uhr) untersuchungsrelevant. Die Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen durch die außerhalb des Plangebiets gelegenen (hafen-)gewerblichen Nutzungen überschreiten im Plangebiet an der Nahtstelle zum angrenzenden Werftgelände im maßgeblichen Beurteilungszeitraum Tag den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB (A) für Kerngebiete. Der um 5 dB (A) höhere Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete hingegen wird eingehalten. Von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffen sind hierbei ausschließlich die der Werft unmittelbar zugewandten Fassadenseiten der neuen Gebäude.

Für den Betrieb des Nahversorgungszentrums ist im Wesentlichen von folgenden relevanten Schallquellen auszugehen: Kunden-Parkplatz, Lkw-Andienung (keine Nacht-Andienung), haustechnische Anlagen und Müll- bzw. Papierpresse. Die Beurteilungspegel für die Zusatzbelastung durch den Betrieb des Zentrums unterschreiten an nahezu allen Immissionsorten die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Nur an einem in direkter Zuordnung zur Andienungszone gelegenen Immissionsort wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) nahezu ausgeschöpft, wenn die Andienung in „offenen“ Anliegerzonen erfolgt. Tatsächlich soll der Anlieferbereich aber geschlossen ausgeführt werden, so dass davon auszugehen ist, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Laut schalltechnischer Untersuchung führt die durch den geplanten Betrieb der Verbrauchermärkte induzierte Zunahme der Verkehrsmengen auf den Erschließungsstraßen im Sinne der TA Lärm zu keinen schalltechnischen Konflikten. Es werden weder die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten, noch erhöhen sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A).

Luft

Das Luftschadstoffgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

a) Die vorgeschriebenen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe (NO₂, Benzol, Feinstaub/PM10) werden im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten und deutlich unterschritten. Der Betrieb der Parkplätze und des Nahversorgungszentrums sind aus lufthygienischer Sicht unbedenklich.

b) Da der emittierte Lösemittelverbrauch der beiden Schiffswerften deutlich unter der in der 31. BImSchV festgelegten Mindestverbrauchsmenge liegt, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die emittierten Lösemittelmengen als nicht relevant zu betrachten sind. Auch die emittierten Mengen für PM10-Feinstäube und Stickstoffoxide – NO₂ liegen bei kleiner als 1 % der Parkplatzemission, so dass insgesamt die lufthygienische Situation im Bereich des NVZ durch die beiden Schiffswerften nicht relevant beeinflusst wird.

In Folge der Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Abwicklung des Zu- und Abfahrtverkehrs erfolgt über die Straße Köhlfleet Hauptdeich und den Knotenpunkt Benittstraße/ Köhlfleet-Hauptdeich/ Ostfrieslandstraße/ Steendiek. Insgesamt wird das Plangebiet zukünftig ca. 2.500 KFZ-Fahrten erzeugen, die jedoch zu 75 % aus anderen Bereichen umverlagert werden. Nur 25% der Fahrtbewegungen, d.h. ca. 625 KFZ sind zusätzliche Fahrten. Infolge des Parkplatzbetriebes sind keine relevanten Erhöhungen der Luftschadstoffimmissionen zu erwarten. Es werden alle Grenzwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Licht

Die Auswirkung von Lichtmasten auf der Stellplatzanlage ist wegen der Entfernung zur benachbarten Wohnnutzung nicht als möglicher Konflikt anzusehen. Eine Abschirmung besteht durch den Köhlfleet Hauptdeich und die anzupflanzenden Bäume entlang der Stellplatzanlage.

Wegeverbindungen/Erholungswirkung

Die Uferkanten am Köhlfleet und Kutterhafen werden als öffentlich zugängliche Promenade gestaltet. Die Zugänglichkeit wird durch ein eingetragenes Gehrecht für die Öffentlichkeit gesichert.

4.4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Uferkanten am Köhlfleet und Kutterhafen sollen als begrünte Wegeverbindung gestaltet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. So wird der historisch gewachsene Wasserbezug der Siedlung Finkenwerder neu hergestellt. Von der zum Aufenthalt angelegten breiten Fläche am Köhlfleet aus werden Sichtbeziehungen zum Kutterhafen und zur Elbe möglich. Die Wegeverbindung entlang des Kutterhafens ist zu der Stellplatzanlage hin durch eine niedrige Hecke abgeschildert.

Zur Vermeidung potentieller Konflikte auf Grund des Lärms der benachbarten Werften wird im Bebauungsplan die sog. Lärmschutzklausel festgesetzt. Danach sollen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden auf Grund der Besonderheiten der Betriebe im angrenzenden Hafengebiet aus. Zu den Lärmschutzmaßnahmen vgl. auch Kapitel 5.8.

4.4.1.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 Absatz 6 Nummer 7c BauGB ist als Grundsatz gefordert, bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Luft und Licht zu erwarten sind bzw. Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen begegnet wird.

Wegeverbindungen/Erholungswirkung

Entsprechend der im Hamburgischen Landschaftsprogramm geforderten grünen Wegeverbindung entlang des Ufers rund um Kutterhafen und entlang Köhlfleet soll im Plangebiet ein grüneprägter, verkehrssicherer Fuß-/Radweg entstehen. Die Uferbereiche im Randbereich der „Landschaftsachse am Köhlfleet“ als Teil des Freiraumverbundsystems Hamburg sollen für die Erholungsnutzung entwickelt werden. Der große wassergeprägte Freiraum wird so eher erlebbar.

4.4.2 Schutzgut Klima

4.4.2.1 Bestandsaufnahme

Die Flächen lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung (s. Zif. 3.2.1) im Hafengebiet, welches in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung einer GI-Ausweisung entspricht, und werden entsprechend genutzt.

Im Teilplan Naturhaushalt „Klima/Luft“ des Landschaftsprogramms ist das Klimatop „Stadtrandbebauung“ dargestellt. Das bedeutet, dass mäßige Belastungen und eingeschränkte bioklimatische und lufthygienische Entlastungsfunktionen vorliegen.

4.4.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Bebauung entstehen zwei neue Baukörper, die in der Kubatur von der bisherigen Bebauung abweichen, im Gesamtvolumen aber dem bisherigen entsprechen werden. Die Flächen sind auch bisher entsprechend ihrer Lage im Hafengebiet gewerblich genutzt worden, so dass durch die Umnutzung keine zusätzlichen negativen Wirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Für die Durchlüftung des Gebietes ergeben sich daher keine wesentlichen Änderungen.

4.4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Freiflächengestaltung können eine geringfügige Erhöhung des Grünanteils und damit

eine kleinklimatische Aufwertung erreicht werden. Es werden Versiegelungen aufgehoben und Grünflächen angelegt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher binden Schadstoffe und wirken beschattend sowie temperaturmindernd.

4.4.2.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatschG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere auch Luft und Klima zu schützen. Dieses wird ebenso verfolgt in § 1 Absatz 5 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird eine dem Bestand ähnliche Neubebauung ermöglicht. Im Rahmen der Flächengestaltung sind klimaausgleichende Einzelemente und Flächen vorgesehen.

4.4.3 Schutzgut Wasser

4.4.3.1 Bestandsaufnahme

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Köhlfleets, eines für die Schifffahrt und Hafenzwecke genutzten Nebenarms der Elbe. Die Entwässerung der Fläche erfolgt derzeit direkt in die Elbe. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischwassersiel eingeleitet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besteht nur eine geringe Gefährdung des Grundwassers durch Auswaschung von Schadstoffen. Die Grundwasserneubildung ist ebenfalls wegen der Versiegelung sehr gering bis nahezu ausgeschlossen.

4.4.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Wasserwirtschaftliche Konzept sieht folgendes vor: Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird direkt in die Elbe eingeleitet. Für das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser sind Ölabscheider vorgesehen, die die Straßenabwässer vor Einleitung in die Elbe durchlaufen. Das Schmutzwasser aus den Handelsbetrieben wird in das vorhandene Mischwassersiel eingeleitet.

4.4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Möglichkeiten der dezentralen naturnahen Regenwasserbewirtschaftung bestehen aufgrund der Platz- und Bodenverhältnisse nicht.

4.4.3.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB ist als Grundsatz gefordert, bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Auswirkungen auf das Wasser zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

4.4.4 Schutzgut Boden

4.4.4.1 Bestandsaufnahme

Die Bodenverhältnisse sind stark anthropogen beeinflusst. Ausgangsboden ist hier ein Marschboden, der für Siedlungs- und Gewerbe Zwecke um insgesamt 5 Meter aufgefüllt wurde. Durch die Aufschüttung ist eine fast ebene Fläche mit nur geringfügigen Höhenunterschieden zwischen 5,30m ü. NN und 5,80m ü. NN entstanden. Die Rampe der

Slipanlage fällt zum Wasser hin bis auf 2,00m ü. NN ab. Nach Norden und Osten ist das Grundstück von einer Spundwand eingefasst; im Süden bildet eine Steinschüttung die Böschung zum Kutterhafen. Das Grundstück ist nahezu vollständig durch Überbauung, Beton- oder Bitumendecken versiegelt. Kleine Bereiche sind mit Schotter befestigt.

Im B-Plan-Gebiet befindet sich eine altlastverdächtige Fläche, die im Altlasthinweiskataster mit der Nr. 5834-001/04 registriert ist. In den Auffüllungen sind zum Teil deutliche Asphaltreste zu finden. Die ermittelten PAK- (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und TBT-(Tributylzinn) Gehalte sind jedoch als unkritisch einzustufen. Im Bereich der ehemaligen Tankanlage (bei BS 8, BS 12 und BS 21) sind Schadstoffgehalte sanierungsrelevant, es handelt sich dabei um MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe). Die Laboruntersuchungen haben ergeben, dass für MKW Leitwertüberschreitungen auftreten und daher lokale Sanierungsmaßnahmen angezeigt sind, die fachtechnisch zu begleiten sind. Die Befunde aller anderen Stoffe (u.a. Schwermetalle) werden als nicht kritisch eingestuft.

4.4.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Topographie des Grundstücks wird aus Flutschutzgründen verändert. Im Bereich der Einfahrt und parallel zum Köhlfleet-Hauptdeich bleiben die Höhen in etwa erhalten. Von hier wird das Gelände in Richtung Köhlfleet kontinuierlich bis zu einer Höhe von 7,56m ü. NN an den Eingängen der Verbrauchermärkte ansteigen. Hierdurch soll Flutschutzsicherheit für die Eingänge gewährleistet werden. Auch der Weg innerhalb der Grünverbindung wird diesen Anstieg entsprechend übernehmen.

Es wird keine Neuversiegelung erfolgen. Stattdessen werden einige Bereiche entsiegelt, ein Bodenaustausch vorgenommen und als Vegetationsstandort vorbereitet. So entstehen Pflanzflächen entlang Köhlfleet-Hauptdeich sowie entlang der Wegeverbindung zum Köhlfleet. Zwischen den Stellplätzen sind einige Baumstandorte vorgesehen.

4.4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Bereich der hohen MKW -Werte (BS 8, BS 12, BS 21) wird eine Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vorgenommen. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen sind die vorgefundenen Bodenbelastungen auszubauen und fachtechnisch zu entsorgen.

4.4.4.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß Grundsatz in §1a Absatz 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2619) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten zu sanieren sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Sowohl das Flächenrecycling als auch die ökologische Aufwertung durch partielle Entsiegelung und Bodenverbesserung können erreicht werden. Auch werden bestehende Altlasten saniert.

4.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.4.5.1 Bestandsaufnahme

Das neu zu bebauende Grundstück weist nur geringe Freiflächen- und Baumbestände auf und ist vollständig anthropogen beeinflusst. Entlang der Kaimauer wachsen einige niedrige Birken und Weiden aus den Pflaster- und Schotterflächen. Ein schmaler Streifen mit Ruderalflur besteht am nördlichen Grundstücksrand. Auf der dem Grundstück angrenzenden Böschung zum Kutterhafen findet sich großer alter Baumbestand, bestehend aus mächtigen Pappeln und Weiden. Dazwischen wächst eine dichte Strauchschicht aus Weiden, Erlen, Brombeeren, Eschen u.a. In der Biotopkartierung ist die Böschung als „verbautes Elbufer mit naturnahen Vegetationselementen“ erfasst: Mit Kupferschlacke-Steinen verbautes Ufer am Finkenwerder Kutterhafen, bewachsen mit einem heterogenen Ufergehölzsaum aus Esche, Weiden und Holunder. Im Osten wird eine starke Ausbreitung des Staudenknöterichs verzeichnet.

Nach § 30 BNatSchG und nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich der Spundwand und der tidebeeinflussten Böschung sowie dem Köhlfleet sind keine nach § 44 BNatSchG geschützten Tier- und Pflanzenarten (Artengruppe Fische und Wirbellose) vorhanden. Eine Betroffenheit von Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtstätten im Sinne des § 44 BNatSchG konnte zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden, da Gehölze und Mauern potenzielle Brutplätze von Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Mauersegler sein können (EU-Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29. 7. 1997), BNatSchG). Nischen von Gebäuden und Uferbauteilen stellen potenzielle Fledermausquartiere (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH_RL), Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997), Anh. IV, BNatSchG) dar. Der Gehölzbestand auf der Böschung zum Kutterhafen ist Lebens- und Nistraum allgemein in Hamburg verbreiteter Vogelarten.

4.4.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auf dem bisher nahezu vollständig versiegelten Grundstück entstehen schmale Vegetationsstreifen am West- und Südrand entlang der Stellplätze sowie einige Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzanlage. Insgesamt wird die Vegetationsfläche gegenüber dem jetzigen Zustand vergrößert und es werden zahlreiche neue Bäume gepflanzt. Die großen, alten und ortsbildprägenden Bäume auf der Böschung zum Kutterhafen können erhalten werden.

Es kommt zu einem geringfügigen Verlust von Strauchflächen sowie kleinen Bäumen auf der Uferböschung und im übrigen Plangebiet. Die mit Steinpackung befestigte Böschung wird in einer Größe von ca. 100 qm durch eine Kaimauer oder Spundwand ersetzt; die am Köhlfleet verlaufende Spundwand wird an anderer Stelle neu aufgebaut.

Durch den Abriss vorhandener Gebäude können in Höhlen brütende Vögel (Haussperling, Mauersegler, Bachstelze, Hausrotschwanz) und streng geschützte Fledermausarten betroffen sein. Der Artenschutz wurde in einem ersten Schritt über eine Potenzialanalyse möglicher vorkommender Arten behandelt (vgl. Gutachten vom 14.11.2007). Zur präziseren Beschreibung von Arten und Lebensstätten wurden am 11.04.2008 und 25.04.2008 weitere Geländebegehungen durchgeführt, um Aussagen über das Vorhandensein von Fort-

pflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG treffen zu können. Dabei wurde auch das Innere der Gebäude untersucht. Eine abschließende Begehung des Plangebietes fand am 22.05.2008 statt.

Das Gutachten vom 14.11.2007 (Begehung am 11.10.2007) hatte angesichts der damaligen Rechtslage lediglich auf bestimmte Potenziale für Fledermäuse, Haussperling, Mauersegler, Bachstelze und Hausrotschwanz hingewiesen. Seit Novellierung des BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Belange jedoch verstärkt im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Der Plangeber muss auch hinsichtlich des Artenschutzes die sog. Vollzugsfähigkeit des Planes nachweisen. Diese ist nur gegeben, wenn entweder ein plangemäßes Vorhaben gemäß § 44 Absatz 5 Sätze 2 und 3 BNatSchG privilegiert ist (die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, d.h. keine Störung der lokalen Population) oder wenn die zuständige Behörde eine Befreiung oder Ausnahme für den Fall in Aussicht stellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden kann.

Von einem Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, also des Zustandes der lokalen Population, kann ausgegangen werden, wenn Ausweichquartiere für die betroffenen Arten vorhanden sind oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Mit Begehungen am 11.04.2008 und 25.04.2008 wurde geprüft, ob bereits vor Beginn der Nisttätigkeit der Vögel und Fledermäuse erkennbar ist, ob und ggf. in welchem Umfang Populationen (maximal) betroffen sind, ob Ausweichquartiere für die betroffenen Arten vorhanden sind oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden können und ob somit eine Privilegierung im Sinne des § 44 Absatz 5 Sätze 2 und 3 BNatSchG möglich ist.

Ergebnisse:

- Winterquartiere für Fledermäuse können ausgeschlossen werden.
- Für Mauersegler sind Ausweichquartiere in der Umgebung (z.B. zahlreiche Nistkästen in der Ostfrieslandstraße) vorhanden. Zusätzlich werden am neuen Gebäude zehn Nisthilfen angebracht.
- Bei den Spatzen sind maximal zehn Brutpaare zu erwarten. Vor Abriss werden zehn Nistkästen in benachbarten Bäumen angebracht, nach Errichtung des Neubaus vier Sperlingshäuser (mit je drei Nistmöglichkeiten) am Gebäude.
- Von Bachstelze und Hausrotschwanz brütet hier maximal jeweils ein Brutpaar, da beide große Reviere bilden. Es finden sich in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Nach Errichtung des Neubaus werden zwei Nischenbrüterhöhlen am Gebäude angebracht.

Als mögliche Ausgleichsmaßnahme kommt die Anbringung von Nisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden oder in den benachbarten Bäumen infrage.

Darüber hinaus hat am 22. Mai 2008 eine weitere Begehung stattgefunden, um das eventuelle Brutgeschäft der Vögel und das Vorkommen von Fledermäusen kartieren zu lassen. Durch die Kartierung des Vorhabengebietes wurde festgestellt, dass die möglichen Arten der Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial (gefährdete oder europäisch streng geschützte Arten) im Gebiet nicht vorkommen. Die vorab definierten CEF-Maßnahmen - (CEF = Continuous Ecological Functionality) (z.B. Nisthilfen s.o.) sind daher artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Nisthilfen wird als

Empfehlung aufrechterhalten, da die Maßnahmen einen freiwilligen Beitrag zur Entwicklung der Bestände der Vögel und Fledermäuse im Gebiet leisten können.

Das Ergebnis der Kartierung am 22.05.2008 im Einzelnen:

Fledermäuse

Im B-Plangebiet können nach gutachtlicher Einschätzung Sommerquartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da keinerlei Ausflugaktivitäten oder auch nur Hinweise auf ein mögliches Quartier registriert werden konnten. Lediglich einige jagende Fledermäuse wurden weit nach Einbruch der Dämmerung beobachtet. Aufgrund des späten Erscheinens von Fledermäusen im Plangebiet ist anzunehmen, dass es keine wesentliche Bedeutung als Nahrungshabitat besitzt. Das geplante Vorhaben ist für Fledermäuse daher im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG als unbedenklich einzustufen. CEF-Maßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, besondere Abrisszeiträume sind nicht einzuhalten.

Vögel

Bei der Freilandbegehung wurden verschiedene europäische Vogelarten beobachtet, die dort grundsätzlich brüten können. Die meisten von ihnen wie z.B. Ringeltaube, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Buchfink zählen zu den Baum- und Gebüschbrütern und besiedeln die randlichen Gehölze. Einige wenige wie Haustaube, Bachstelze, Amsel und Hausrotschwanz dürften jedoch auch Brutvorkommen in den Gebäuden besitzen. Eine konkrete Beziehung der beobachteten Mauersegler zum Plangebiet konnte nicht hergestellt werden. Es kam zu wenigen Überflügen, im Bereich potenzieller Niststandorte konnten aber keine Einflüge beobachtet werden.

4.4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial (gefährdete oder europäisch streng geschützte Arten) kommen im Gebiet nicht vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Hinsichtlich evtl. Gehölzrodungen ist die Verbotszeit (1. März bis 30. September) nach § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG zu beachten oder andernfalls eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Hinsichtlich der Abrissarbeiten besteht auch zeitlich kein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, da die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Absatz 5) und weil (im Hinblick auf § 44 Absatz 1 Nummer 2) keine erhebliche Störung vorliegt, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Unter den vorkommenden Brutvogelarten befinden sich keine Koloniebrüter oder solche, die in größeren Beständen das Plangebiet besiedeln, noch seltene oder bestandsbedrohte Arten. Für die wenigen Brutpaare kann daher ein orts- und zeitnahes Ausweichen in die benachbarten Siedlungsräume vorausgesetzt werden, ohne dass besondere Maßnahmen zur Stabilisierung der Lebensstätte vorgesehen werden müssen. Dennoch ist es notwendig, alle notwendigen Rückbau- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, damit es weder zu vermeidbaren Tötungen von Individuen oder Jungvögeln noch zur Beseitigung der besetzten Nester kommen kann.

Durch die Anpflanzung von Bäumen, die Anlage von Vegetationsflächen und Hecken wird das Grünvolumen im Plangebiet insgesamt erheblich vergrößert.

4.4.5.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Zielsetzung im Sinne des § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG ist der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten. In § 44 BNatSchG ist darüber hinaus der besondere Artenschutz geregelt.

4.4.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

4.4.6.1 Bestandsaufnahme

Das bisher für Hafen- und Gewerbe Zwecke genutzte Grundstück weist eine extensive Nutzung und einen vernachlässigten Zustand auf. Die Gebäude sind teilweise marode, und die Flächen werden zum Lagern unterschiedlichster Waren und Fahrzeuge genutzt. Der ehemalige Werftbetrieb mit den wasserbezogenen Anlagen ist kaum noch erkennbar. Die Steg- und Hebeanlagen am Köhlfleet sind baufällig und drohen einzustürzen. Blickbeziehungen zum Wasser sind kaum möglich.

4.4.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Landschaftsausschnitt wird neu gestaltet. Das neue Bild stellt keine hafenwirtschaftstypische Nutzung mehr dar. Die zulässigen Baukörper sind niedriger als der großvolumige Baukörper im Bestand und weiter von der Promenade auf dem Köhlfleet-Hauptdeich entfernt. Große Flächen bleiben unbebaut und werden als Stellplatzanlagen genutzt. An zwei Seiten des Grundstücks erfolgt eine Eingrünung und es wird ein Durchblick bis zum Köhlfleet ermöglicht.

4.4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Über die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen wird eine für den Gebäudetyp eines Discount-Marktes besonders qualitätsvolle Architektur gewährleistet. Die Stellplatzanlagen werden durch eine gleichmäßige Verteilung von Großbäumen gestalterisch gefasst. Zur Hochwasserschutzanlage und zum Köhlfleet wird das Plangebiet durch Pflanzungen von Baumreihen gerahmt. Die gegliederte Fassade des Discount-Marktes wird zusätzlich mit einer Berankung versehen.

4.4.6.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 4 BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft zu sichern. Nach § 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Landschaftsbild in diesem Uferbereich weist in seiner Erscheinung bisher erhebliche Defizite auf. Mit der Planung erfolgt eine gezielte Aufwertung für das Orts- und Landschaftsbild durch eine neue Wegeverbindung und Begrünung sowie eine auf die Örtlichkeit bezogene Architektur.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Bei der geplanten Ausweisung handelt es sich um die Nachnutzung eines ehemaligen Werftgeländes einschließlich Slipanlage.

4.5. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen Nutzung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 und 15 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG verbunden. Der Vegetationsbestand, die Boden- und Wasserverhältnisse sowie das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. So entsteht auch kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB.

4.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In diesem Umweltbericht nach dem geltenden § 2a BauGB werden die bestehenden Umweltverhältnisse und die Auswirkungen der Festsetzungen für das Gebiet auf die Umwelt beschrieben. Die Darstellungen des Umweltberichts beschränken sich auf die erheblichen Auswirkungen, da alle anderen letztlich nicht abwägungsrelevant sind.

Mit dem Bebauungsplan Finkenwerder 42 wird auf dem ehemals hafenwirtschaftlich genutzten Grundstück das Baurecht für den Neubau eines Discount-Marktes und eines weiteren Lebensmittelmarktes mit Gastronomie und/oder Büronutzungen in den beiden Obergeschossen geschaffen. Am Rand zum Finkenwerder Kutterhafen und zum Köhlfleet ist eine grüne Wegeverbindung vorgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht. Ein gesondertes Monitoring zu den Planfolgen ist nicht erforderlich.

Altlasten werden saniert.

Bei Umsetzung des im Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhabens entsteht kein Eingriff für die Schutzgüter Mensch, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Eventuelle teilweise Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Fortpflanzungsmöglichkeiten von Vögeln und Fledermäusen können mit speziellen Maßnahmen, z.B. künstlichen Nisthilfen ausgeglichen werden.

4.7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Finkenwerder in kurzer fußläufiger Entfernung der zentralen Einkaufsstraßen Steendiek / Auedeich. Der Standort ist sowohl für den motorisierten als auch den Fuß- und Radverkehr sehr gut erreichbar. Angesichts der derzeitigen mangelhaften Versorgungssituation im Ortskern sowie der Realisierung von ca. 430 zusätzlichen Wohneinheiten im Geltungsbereich des zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Finkenwerder 32 soll mit der Ansiedlung von Einzelhandel die Versorgungslage in Finkenwerder verbessert und zusätzliche Kaufkraft in den Ortskern gebracht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen im Sinn des § 1 Absatz 6 Nummern 4, 8a BauGB angemessen berücksichtigt werden. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels am Steendiek oder Auedeich ist aufgrund der kleinteiligen Bebauung, fehlender Flächen und Erweiterungsmöglichkeiten sowie möglichen Konflikten mit der Wohnnutzung und aufgrund der Abwicklung des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs nicht möglich. Sie ist darüber hinaus auch nicht gewollt, da sich die Neubebauung nicht in die durch Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Finkenwerder nach § 172 BauGB vom 28.05.1991 (HmbGVBl. S. 230) geschützte städtebauliche Gestalt und Maßstäblichkeit des Altstadt-kerns einfügen würde.

Um die attraktive Wasserlage des Plangebietes auszunutzen, sollen zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungen und Büronutzungen angesiedelt werden. Zur Realisierung des vom Vorhabenträger beantragten Vorhabens wird für das Plangebiet daher ein Kerngebiet festgesetzt. Die Ausweisung eines Kerngebietes eröffnet Chancen zur Ansiedlung den heutigen Anforderungen entsprechender, attraktiver zentraler Funktionen sowie zur Herstellung des Wasserbezugs bei gleichzeitiger Arrondierung des Ortskerns, um zu seiner Stabilisierung, Erhaltung und Entwicklung im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB beizutragen.

Mit Blick auf den Bestand der Werften in der direkten Nachbarschaft und die sonstigen Emissionen aus dem Hafen sollen allerdings Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2, 4, 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschlossen werden, da Lärmemissionen aus dem Hafen zu einer Beeinträchtigung von schutzwürdigen Nutzungen führen könnten. § 63b HWaG verbietet zudem das Wohnen im Plangebiet, da es sich hier um Außendeichsgebiet handelt. Außendeichsgebiete sind nach § 63b HWaG Landflächen im Tidegebiet der Elbe, die zwischen der Gewässerlinie nach § 3 HWaG und den Öffentlichen Hochwasserschutzanlagen liegen. Aus diesen Gründen wird die folgende Festsetzung getroffen:

Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2, 4, 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unzulässig (§ 2 Nummer 1).

Folglich sollen auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig (§ 2 Nummer 2).

Ebenfalls unzulässig sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der Ausschluss ist notwendig, weil die Kerngebietsflächen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Büros gesichert werden sollen. Dadurch wird die städtebaulich erwünschte Entwicklung des Zentrums gefördert, Verdrängungseffekte vermieden und Nutzungskonflikten vorgebeugt. Neben möglichen nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich diese Nutzungen als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches dar. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten, hochwertigen Kerngebietsnutzungen führen und den gewünschten Gebietscharakter eines lebendigen Standortes gefährden. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (§ 2 Nummer 3).

Im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung gilt darüber hinaus, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 4). Neben den in § 2 der Verordnung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossene Durchführungsvertrag weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte Planung wider, die innerhalb eines festgelegten Zeitraums umgesetzt werden sollen. Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Einschränkungen des im Kerngebiet zulässigen Nutzungsspektrums werden nur insofern geregelt, als dass unverträgliche Nutzungen explizit über die textlichen Festsetzungen in § 2 Nummer 1, 2 und 3 ausgeschlossen werden.

Im Durchführungsvertrag vom 18.11.2008 ist u.a. geregelt, dass die Erdgeschosszonen vorwiegend zur Unterbringung von Lebensmittel-Einzelhandel dienen. Wegen der attraktiven Wasserlage und zur Steigerung der touristischen Attraktivität des Kutterhafens wird im Durchführungsvertrag zudem geregelt, dass in den beiden Obergeschossen Schank- und Speisewirtschaften und / oder Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen zu verwirklichen sind. Durch diese vertraglichen Regelungen soll sichergestellt werden, dass sich das Plangebiet zu einem attraktiven, lebendigen und zentrenergänzenden Bereich entwickelt. Entsprechend sind Nutzungen zulässig, die einen regen Kundenverkehr ermöglichen bzw. eines solchen bedürfen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungs- und Galerieräume sowie Einzelhandelsbetriebe, z.B. aus den Bereichen Blumen, Zeitungen / Zeitschriften, Bäcker, Reisebüro, Drogerie oder Schuster. Dienstleistungen, Geschäfts-, Büro-

und Verwaltungsnutzungen stehen den Zielen nicht entgegen und können zu einer gewünschten Nutzungsmischung beitragen. Allerdings sollen sie in den Erdgeschossen nicht zugelassen werden, um das vorrangige Ziel einer verbesserten Versorgungssituation an dieser Stelle nicht zu gefährden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 2 Nummer 4).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kerngebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, die Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante über Normal-Null und eine Bruttogeschossfläche definiert. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens werden die Grundflächenzahl entsprechend der Objektplanung mit 0,8 und die Gebäudehöhen entsprechend der jeweiligen Geschossigkeit des geplanten Bauvorhabens mit 25m (dreigeschossig), 20 m (zweigeschossig) und 16 m (eingeschossig) jeweils über NN als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 5.800 qm. Die Verkaufsfläche in der Erdgeschosszone beträgt ungefähr 2800 qm.

Die geplanten Neubauten werden durch Baugrenzen und eine Baulinie, die dem Vorhaben angepasst sind, festgesetzt. Dies entspricht der dem Bauvorhaben zugrunde liegende Planung. Darüber hinaus erfolgt keine weitere Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur durch die sich an den Baukörpern orientierende Ausweisung von Baugrenzen hinreichend geregelt ist.

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (entsprechend einem, maximal zwei und maximal drei Vollgeschossen) sichert die Umsetzung des verfolgten städtebaulichen Konzeptes. Der moderne mehrgeschossige Neubau auf dem Grundstück am Köhlfleet Hauptdeich 3 setzt ein prägnantes Zeichen an der Wasserkante und ist Anknüpfung für Höhe und Ausrichtung des dreigeschossigen Neubaus im Plangebiet, der sich ebenfalls an der Wasserkante orientieren wird und der die Höhe des Nachbargebäudes aufnimmt. Die festgesetzte Staffelung der Vollgeschosse im Gebäude am Köhlfleet berücksichtigt die besondere Lage zwischen gewerblichen Betrieben und Hafenbecken. Durch die Stellung des Baukörpers erfolgt eine Abschirmung gegenüber den Werftbetrieben im Norden und zur gegenüberliegenden Hafenseite. Die Abstufung des Gebäudes von drei auf ein Vollgeschoss mit der entsprechenden Abstufung der Gebäudehöhen erfolgt in Richtung Kutterhafen. Auf dieser attraktiven, nach Süden zum Wasser gerichteten Gebäudeseite ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Durch die Stellung der beiden Baukörper werden neue Sichtbezüge möglich. Der Kutterhafen wird zukünftig von den neuen Wegebeziehungen, der Stellplatzanlage der Handelsbetriebe und vom Köhlfleet Hauptdeich aus eingesehen und erlebt werden können.

Wegen der besonderen Lage des Grundstücks am Wasser wird eine qualitativ hochwertige, dem Standort angemessene Architektur sowie Grün- und Freiraumplanung entstehen, die im Freiraumkonzept als Bestandteil des Durchführungsvertrages dargelegt wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert die Umsetzung des Konzeptes. Die neue Wegeverbindung entlang des Kutterhafens soll als Uferpromenade gestaltet werden und wird daher in einer Breite von mindestens 4,50 m angelegt. Sie ist zu der Stellplatzanlage hin durch eine niedrige Hecke abgeschirmt. Eine neu angelegte ca. 12 m breite Fläche am Köhlfleet, von der aus Sichtbeziehungen zur Elbe und zum Kutterhafen möglich werden, schafft neue Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser.

Eine Auskragung an der Nordecke des maximal dreigeschossigen Baukörpers am Wasser erfolgt zur Betonung der Ecke und zur Gliederung des Baukörpers. Um eine freie Sicht- und Wegebeziehung in Richtung Finkenwerder Landungsbrücken zu gewährleisten und aus gestalterischen Gründen, wird die Auskragung für das zweite Vollgeschoss festgesetzt und mit einer Baulinie planerisch gesichert. Die lichte Höhe der Auskragung ist mit mindestens 3m festgesetzt und ermöglicht so die Begehrbarkeit der Fläche unter der Auskragung.

5.2. Nebenanlagen

Für den Betrieb der Nutzungen im Plangebiet sind u.a. Wertstoffbehälter, Papierpressen, Müllverdichter, Leergutabgrenzungen aus Gitterstäben und Kühltechnik notwendig. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen wird geregelt, an welchen Standorten solche Container zulässig sein sollen. Vorgesehen ist, die Anlagen, die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, an den städtebaulich weniger sensiblen, wasserabgewandten Seiten in den Anlieferungs-zonen unterzubringen. Containerstellplätze an den städtebaulich sensiblen Seiten am Köhlfleet und am Hafenbecken sollen nicht zulässig sein. Andere Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO, die an Standorten, die z.B. von der Hochwasserschutz-Anlage entlang des Köhlfleet Hauptdeichs aus wahrnehmbar sind, platziert werden sollen, werden eingegrünt oder durch sonstige gestalterische Maßnahmen in ihrer Wirkung und Wahrnehmbarkeit abgemildert. Insgesamt ist auf die Hochwassersicherheit zu achten. Die Lage und Gestaltung der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im B-Plangebiet, wie z.B. Abstellanlagen für Einkaufswagen oder Stellplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Standorte für Container, z.B. Papiercontainer sind nur in den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig (§ 2 Nummer 5).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die zeichnerische Festsetzung "sonstige Abgrenzung/besondere Festsetzung (siehe § 2)" ergänzt. Der bereits in der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung ausgewiesene nördliche Standort wurde geringfügig nach Südwesten verschoben. Der in der bisherigen Planung bereits innerhalb der südlichen Bauzone vorgesehene Standort für Container wurde in der Planzeichnung ebenfalls dargestellt. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt. Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans erneut ausgelegt.

5.3. Gehrecht

Die mit Gehrechten gekennzeichneten Flächen entlang der Uferkanten am Köhlfleet und Kutterhafen werden zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Weg anzulegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 6).

Das Gehrecht soll längerfristig die Umsetzung der im Hamburgischen Landschaftsprogramm geforderten grünen Wegeverbindung entlang der Wasserkante planungsrechtlich sichern. Mit der Anlage eines öffentlich zugänglichen, begrünten Weges im B-Planbereich kann der erste Abschnitt des überörtlich neu zu entwickelnden Uferweges hergestellt werden. Der historisch gewachsene Wasserbezug der Siedlung Finkenwerder soll erlebbar werden und Sichtbeziehungen zum Kutterhafen zulassen. Der Weg soll daher als Promenade ausgebildet werden und eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen. Die neu anzulegende ca. 12 m breite Fläche am Köhlfleet schafft Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser. Mit dem Gehrecht möchte sich die Stadt außerdem eine Option auf eine Verlängerung der Wegeverbindung (entsprechend der im

Landschaftsprogramm Hamburg dargestellten Grünverbindung) weiter entlang des Köhlfleets in Richtung Anleger Finkenwerder langfristig erhalten. Diese Wegeverbindung ist daher von übergeordnetem Interesse und wurde aus diesem Grund planungsrechtlich gesichert.

Außerhalb des Plangebietes wird die „Promenade“ an einen auf den Flächen der Stellplätze am Außendeichsweg neu anzulegenden Gehweg entlang der Hochwasserschutzanlage anbinden.

5.4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Als Konkretisierung der Mindest-Begrünung auf der Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von sieben großkronigen Bäumen am Köhlfleet, von elf Bäumen an der südlichen Grundstücksgrenze und von elf großkronigen Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage vor.

Es sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:

7.1. Entlang des Köhlfleet sind sieben großkronige Bäume zu pflanzen.

7.2. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind elf Bäume zu pflanzen.

7.3. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind elf großkronig wachsende Bäume zu pflanzen (§ 2 Nummer 7).

Zur Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsprogramms, welches das Köhlfleet inklusive seiner Ufer als Landschaftsachse und entlang der Ufer innerhalb des Plangebiets eine grüne Wegeverbindung darstellt, werden Baumpflanzungen am Ufer zum Köhlfleet vorgeschrieben. Die Bäume sollen großkronig sein, da große Bäume in Hamburg die natürliche Vegetation der Gewässerränder bilden (z.B. Weide, Pappel, Esche).

Die Baumreihe am südwestlichen Rand der Stellplatzanlage soll in erster Linie dem Ortsbild zu Gute kommen. Durch die Anpflanzgebote wird das Gebiet entlang dessen Süd-Westseite zur auf dem Hauptdeich vorhandenen Promenade hin eingegrünt. Ein durchgehender Pflanzstreifen erlaubt hier dichtere Baumstellungen als innerhalb der Stellplatzanlage und somit eine schneller zu erzielende Sichtschutzwirkung. Wegen der engeren Stellung und der genannten Gestaltungsabsichten in Richtung der Promenade auf der Hochwasserschutzanlage sollen hier klein- oder mittelgroß wachsende (wie z.B. Feldahorn) statt großkronig wachsende Bäume gepflanzt werden. Auch im Hinblick auf die Deichsicherheit sollen keine großkronigen Bäume verwendet werden. Damit soll verhindert werden, dass sich die Baumkronen im Laufe der Jahre über die vorhandene Deichgrundgrenze ausweiten und das Lichtraumprofil des Außendeichsweges beeinträchtigen. Es werden außerdem technische Vorkehrungen getroffen, die ein Eindringen des Wurzelwerks in den Deichgrund verhindern. Aufgrund der Baumstellungen eng am Außendeichsweg ist auch in diesem Zusammenhang auf großkronige Bäume mit ihrem stärkeren Wurzelwachstum zu verzichten.

Ziel der Festsetzung § 2 Nummer 7.3 ist eine möglichst gleichmäßige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bei dem hier geplanten Vorhaben insbesondere der Stellplatzanlage. Es sind großkronige Baumarten zu verwenden, damit hier auch mit wenigen Bäumen in angemessener Zeit ein geschlossenes Kronendach erzielt werden kann. Damit soll eine im Idealfall flächendeckende Beschattung der Stellplatzanlage erreicht werden, mit ihren positiven kleinklimatischen Wirkungen, insbesondere zur Vermeidung von extremen Aufheizungen der Bodenoberflächen bzw. Beläge sowie der abgestellten Kraftfahrzeuge. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten die Bäume auf der Stellplatzanlage nach Möglichkeit gleichmäßig verteilt werden.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 2 Nummer 8).

Die Festlegung der Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze ist sinnvoll, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 qm pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestandes.

Die südliche und die östliche Fassade des südlichen eingeschossigen Gebäudes sind zu begrünen. Dies kann entweder in Form einer Hecke oder mit Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. Bei einer Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen sind mindestens 24 Pflanzen zu verwenden (§ 2 Nummer 9).

Die Außenwände des geplanten Discount-Marktes sind an der Südwest- und Südostseite zu begrünen. Die Hecke soll den Sockel des Gebäudes verdecken und die Schling- und Kletterpflanzen sollen die Fassade begrünen. Die Fassadenbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur Gestaltung der Fassade des Einzelhandelsmarktes, die einen hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Flächen hat. Die festgesetzte Pflanzenanzahl soll die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen in angemessener Zeit sicherstellen.

5.5. Stellplätze

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Vorhabenbereich eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen errichtet. Diese dienen auch als Entlastung der Parkplatzsituation im Ortskern. Die Lage der Stellplatzflächen ergibt sich aus der Anordnung der Gebäude. Die Baukörper sind so angeordnet, dass der Innenbereich und der Bereich Richtung Kutterhafen vor Immissionen aus der Nachbarschaft und von jenseits des Köhlfleets geschützt sind. Bei der Anlage der Stellplätze wird auf die konfliktfreie Zuwegung von Rettungsfahrzeugen geachtet und eine ausreichende Begrünung berücksichtigt. Für das Vorhaben wurde eine Freiflächengestaltung erarbeitet, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag geregelt wird.

5.6. Verkehrsanbindung

Das außendeichs liegende Plangebiet wird über den „Köhlfleet Hauptdeich“ erschlossen, der wiederum in ca. 100 m Entfernung an die zentrale Erschließungsachse von Finkenwerder im Kreuzungsbereich von Finkenwerder Norderdeich und Ostfrieslandstraße mit HVV-Haltestelle Steendiek anbindet. Durch seine Zentrumsnähe ist der Standort von außerhalb für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr (MIV) gleichermaßen gut erreichbar.

Nach verkehrstechnischer Beurteilung handelt es sich bei den anzusiedelnden Betrieben um reine "Nahversorger". Örtliche Bestandsverkehre werden sich eher umorientieren, der entsprechende Mengenanteil des „Neuverkehrs“ mit 25% gibt dies in der Verkehrstechnischen Beurteilung plausibel wieder. Aufgrund der zu erwartenden abweichenden Wegewahl

(Abbiegen statt Geradeausfahren) und der mengenmäßig eher geringen Mehrbelastung aus dem Neuverkehr, wird das Verkehrsaufkommen am Knoten Steendiek / Köhlfleet Hauptdeich / Ostfrieslandstraße als abwickelbar eingeschätzt. Nach Fertigstellung der Umgehung Finkenwerder wird sich die ortsinterne Verkehrslage gravierend entspannen.

Engpass ist die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz an der Einmündung zum Köhlfleet Hauptdeich: Die einzige Zufahrt zum Plangebiet ist die durch das westlich des Plangebiets liegende Hochwasserschutztor „Werften“. Die Rampe im Osten ist Einbahnstraße und bietet außerdem keine ausreichende Breite für Gegenverkehre. Im Sturmflutfall (bei über NN + 5,80m) wird das Tor Werften geschlossen. Eine Zufahrt zum Gebiet, auch für Rettungsfahrzeuge, ist dann nur noch (in Gegenrichtung zur Einbahnstraße) über die Rampe östlich des Kutterhafens möglich, sofern das Gelände noch nicht überflutet ist. Bevor das Tor wegen Hochwassergefahr geschlossen wird, ist es notwendig, das Plangebiet zu räumen. Durch eine entsprechende Beschilderung im B-Plangebiet ist auf die Gefahr der Überflutung hinzuweisen. Näheres regelt der Katastrophenschutz des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, z.B. den Einsatz von Warnfahrzeugen.

Von Lkw und großen Trailern, die die Gewerbebetriebe zum Zweck der Anlieferung oder Entsorgung im Vorland anfahren, sind Verkehrsprobleme bekannt, die aus der bestehenden Verkehrssituation (enge Zufahrt und Radien sowie ruhender Verkehr) resultieren. Gesonderte Fußgänger- und Radverkehrswege sind nicht vorhanden. An der Einmündung zum Köhlfleet Hauptdeich sollen zur sicheren Führung von Fußgängern und Radfahrern daher folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Der Abschnitt der Hochwasserschutzanlage vom Flutschutztor bis zur ersten Treppe soll als öffentlicher Geh- und Radweg gewidmet und zur Landseite zusätzlich mit einer Absturzsicherung versehen werden. An Stelle der Treppe soll eine neue 2,00 – 2,50 m breite Fußgängerrampe abzweigen, die auf Höhe der Zufahrt zum Plangebiet in einen neu anzulegenden Gehweg im Außendeichsweg anbindet. Dadurch kann vermieden werden, dass Fußgänger den engen Durchgang am Flutschutztor nutzen müssen. Für den Bau der Rampe ist eine deichrechtliche Genehmigung notwendig. Außerdem soll auch in Verlängerung der neu zu errichtenden Rampe entlang der Hochwasserschutzanlage auf den Flächen der Stellplätze am Außendeichsweg ein Gehweg angelegt werden, von dem aus die im Plangebiet neu anzulegende „Promenade“ entlang des Kutterhafens direkt erreicht werden kann.

Der im Plangebiet vor der Hochwasserschutzanlage Köhlfleet Hauptdeich liegende Außendeichsweg ist Bestandteil der öffentlichen Hochwasserschutzanlage (Deichgrund) und unterliegt dem HWaG und der DeichO - zuständige Wasserbehörde ist Hamburg Port Authority (HPA). Der HPA obliegt die Eigentümerfunktion an der öffentlichen Hochwasserschutzanlage, sie ist unterhaltungspflichtig sowie Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Fragen des Hochwasserschutzes und nach dem Hamburgischen Wegegesetz Wegebausträger. Da der Außendeichsweg dem öffentlichen Verkehr gewidmet wurde, nimmt der Bezirk lediglich die Aufgaben der Wegeaufsichtsbehörde wahr und die Polizei ist als zuständige Verkehrsbehörde tätig. Zu beachten ist, dass der öffentliche Hochwasserschutz von Kosten, die sich aus flankierenden Maßnahmen und / oder Folgemaßnahmen der vorgesehenen Nutzung, auch von hieraus resultierenden Mehrkosten in der Deichunterhaltung (z.B. Baumaßnahmen, Herstellung der Absturzsicherung, Unterhaltung wie Müll- und Laubbeseitigung) ergeben, freigehalten wird.

Radabstellanlagen sind im Freiflächenplan, der Anlage des Durchführungsvertrages wird, dargestellt. Sie sind in den drei Eingangsbereichen zu den Gebäuden und auf der Promenade (an der südöstlichen Ecke des dreigeschossigen Baukörpers) vorgesehen.

5.7. Ver- und Entsorgung

Leitungskreuzungen mit der Hochwasserschutzanlage durch die Anlage neuer Versorgungsleitungen für z.B. Siel, Wasser oder Gas sind nicht notwendig, da bereits alle Leitungen außendeichs vorhanden sind.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser kann in das außendeichs liegende, vorhandene Mischwassersiel DN 300 am Flurstück 5429 abgeleitet werden. Die Übergabe der auf dem Flurstück 5429 bereits vorhandenen und in der Planzeichnung als „vorhandene unterirdische Abwasserleitung“ gekennzeichneten Sielanlage erfolgt kostenfrei an den Flächeneigentümer. Die Eintragung einer Dienstbarkeit entfällt damit. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Gegenzug, Unterhaltung und Betrieb der bestehenden Anlage zu übernehmen. Die übergebene Sielleitung erhält den Status einer privaten Grundstücksentwässerungsanlage.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist zu klären, ob das Siel als Grundstücksentwässerungsleitung weiter verwendet werden kann, oder ob an anderer Stelle auf dem Plangebiet eine neue Grundstücksentwässerungsleitung hergestellt werden muss. Ggf. ist in Abstimmung mit dem zuständigen Sielbezirk Süd eine neue Hausanschlussleitung herzustellen. Die vorhandenen, nicht mehr genutzten Sielanlagen sind dann auf Kosten des Grundstückseigentümers hohlraumfrei zu verdämmen oder aufzuheben.

Oberflächenentwässerung

Eine Ableitung des Oberflächenwassers in die umliegenden Hafenbecken ist erforderlich. Die Stellplatzanlage muss zwecks Vorreinigung des Regenwassers an einen Ölabscheider angeschlossen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die HWW sichergestellt werden. Die Leitungen der HWW liegen außendeichs und enden an der Flurstücksgrenze 5429.

Gasversorgung

Im Vorhabengebiet ist eine Versorgung mit Erdgas angedacht. Die außendeichs liegende Gas-Niederdruckleitung ist zur Versorgung des Vorhabengebietes ausreichend leistungsfähig.

5.8. Immissionsschutz

Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Kerngebiet und Hafengebiet geprüft. Hierbei galt es auch festzustellen, ob mit der Ausweisung eines Kerngebiets die Potentiale einer Hafengebietsnutzung weiterhin ausgeschöpft werden können.

Luftschadstoffemissionen und -immissionen

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde im August 2007 ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Insbesondere die Nachbarschaft von Werftbetrieben im Hafengebiet mit den geplanten Lebensmittelmärkten machte eine Untersuchung der Verträglichkeit der beiden Nutzungen notwendig. Laut Luftschadstoffgutachten beeinflussen die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Schiffswerften sowie die Nutzungen im Hafen die lufthygienische Situation im Bereich des geplanten Versorgungszentrums nicht relevant. Einschränkungen für die benachbarten Werftbetriebe sind nicht zu erwarten.

Untersucht wurde weiterhin, welche lufthygienischen Auswirkungen sich aufgrund verkehrsbedingter Luftschadstoffe nach Realisierung des Vorhabens auf die Umgebung ergeben.

Das Gutachten kommt im Einzelnen zu folgenden Ergebnissen:

a) Die vorgeschriebenen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe (NO₂, Benzol, Feinstaub/PM₁₀) werden im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten und deutlich unterschritten. Der Betrieb der Parkplätze und des Nahversorgungszentrums sind aus lufthygienischer Sicht unbedenklich. Infolge des Parkplatzbetriebes im geplanten Nahversorgungszentrum sind keine relevanten Erhöhungen der Luftschadstoffimmissionen im Bereich der benachbarten Werften zu erwarten.

b) Da der emittierte Lösemittelverbrauch der beiden Schiffswerften deutlich unter der in der 31. BImSchV festgelegten Mindestverbrauchsmenge liegt, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die emittierten Lösemittelmengen als nicht relevant zu betrachten sind. Auch die emittierten Mengen für PM₁₀-Feinstäube und Stickstoffoxide – NO₂ liegen bei kleiner als 1 % der Parkplatzemission, so dass insgesamt die lufthygienische Situation im Bereich des Nahversorgungszentrums durch die beiden Schiffswerften nicht relevant beeinflusst wird.

c) In Bezug auf Emissionen durch Verlagerung von Farb- und Rostpartikeln der benachbarten Schiffswerft auf das Plangebiet ist laut gutachtlicher Einschätzung unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben ein verträgliches Miteinander der Werft und der beabsichtigten MK-Nutzung möglich. Die Gutachter gehen davon aus, dass auf der Schiffswerft mit Verfahren, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, gearbeitet wird, bei denen ein Minimum an Emissionen verursacht wird. Z.B. werden großflächige Farbauftragungen mit dem so genannten „Airless“ Verfahren durchgeführt, bei dem der entstehende Sprühnebel gegenüber älteren Verfahren stark reduziert ist. Die Verlagerung von Farb- oder Rostpartikeln auf das Nachbargrundstück ist grundsätzlich allerdings nicht auszuschließen. Bei nordwestlichen Windrichtungen können Partikel in Richtung Nahversorgungszentrum verlagert werden. Das Gelände des Nahversorgungszentrums liegt allerdings auf einem höheren Niveau als das der Werftanlage. Dies erschwert die Verlagerung von Farb- und Rostpartikeln auf das Gelände. Im Plangebiet befinden sich zurzeit zwei Industriehallen. Nach Inaugenscheinnahme sind an den vorhandenen Gebäuden und auf der asphaltierten Oberfläche keine Ablagerungen von Farbpartikeln sichtbar. Die Emission von Farb- und Rostpartikeln findet nur auf der Slipanlage im nordöstlichen Teil der Werft statt, wo die Schiffe im Trockendock liegen und bearbeitet werden. In diesem Bereich sind auf der Seite des Nahversorgungszentrums nur die Anlieferungszone für LKW und einige PKW-Parkplätze zwischen beiden Gebäuden vorgesehen. Die Warenanlieferung findet entlang der Grundstücksgrenze zur Werft im Andockverfahren statt, bei dem die Waren vom LKW direkt ohne Zwischenlagerung in das geschlossene Warenlager gebracht werden. Lebensmittel und Waren können daher nicht verunreinigt werden.

Zwar sind die Werftbetreiber verpflichtet, die Einhaltung der Richt- bzw. Grenzwerte für Industrie- und Gewerbebetriebe nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. November 2011 (BGBl. I S. 2179, 2198) für Emissionen an der Grundstücksgrenze der betroffenen Nutzung sicherzustellen und die Anlagen so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren sowie erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Nach wasserrechtlicher Genehmigung ist vom Werftbetreiber außerdem sicherzustellen, dass keine schädlichen Stoffe direkt oder indirekt in das Gewässer gelangen. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass bei plötzlichen, nicht vorhersehbaren Windböen bei Farbbeschichtungsarbeiten und beim Hochdruckwaschen der Schiffskörper Sprühnebel mit Lack-, Farb- und Rostpartikeln auf das benachbarte Grundstück emittiert werden und dort zu Verunreinigungen führen können. Um Verunreinigungen auf dem Nachbargrundstück und eine Verschmutzung von baulichen Anlagen und geparkten und anfahrenen KFZ zu vermeiden, wird deshalb im nordöstlichen

Teil der Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe, dauerhaft begrünte Trennwand errichtet. Dies ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Lärmemissionen – und immissionen

Aus dem Dezember 2007 (mit Ergänzungen aus März 2008) liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen durch den geplanten Betrieb des Nahversorgungszentrums sowie den durch den Zu- und Abfahrtsverkehr induzierten Straßenverkehrslärm ermittelt hat. In dem Gutachten wurden weiterhin die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die umliegenden gewerblich und industriell genutzten Flächen untersucht.

Für den Betrieb des Nahversorgungszentrums ist im Wesentlichen von den folgenden relevanten Schallquellen auszugehen: Kunden-Parkplatz, Lkw-Andienung (keine Nacht-Andienung), haustechnische Anlage (Kühl- und Lüfteraggregat im 24-Stunden-Betrieb) und Müll- bzw. Papierpresse (jeweils 30 Minuten am Tag). Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgte anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel für die Zusatzbelastung durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums an nahezu allen Immissionsorten die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten. Nur an einem in direkter Zuordnung zur Andienungszone gelegenen Immissionsort wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) nahezu ausgeschöpft, wenn die Andienung in "offenen" Anliegerzonen erfolgt. Tatsächlich soll der Anlieferbereich aber geschlossen ausgeführt werden, so dass davon auszugehen ist, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. In Bezug auf eine Zunahme des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die durch den Betrieb der Lebensmittelmärkte induzierte Zunahme der Verkehrsmengen auf den Erschließungsstraßen im Sinne der TA Lärm zu keinen schalltechnischen Konflikten führt.

In dem Gutachten wurde weiterhin die Frage thematisiert, ob sich unter schalltechnischen Aspekten aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans Restriktionen für die umliegenden hafengewerblichen Nutzungen ergeben. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) vorgesehen. Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen sowie weitere sensible Nutzungen (d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absätze 2 Nummern 2, 4, 6 und 7 der Baunutzungsverordnung außerdem Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung) ausgeschlossen werden. Schutzwürdige Nutzungen in den künftigen Gebäuden im Plangebiet im Sinne der TA Lärm sind Büroräume, Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume. Obwohl es sich um ein gegliedertes Kerngebiet, in dem Wohnen und weitere schutzwürdige Nutzungen ausgeschlossen werden, handelt, ist der Grenzwert der TA-Lärm für Kerngebiete (MK) anzusetzen und nicht der entsprechende Wert für Gewerbegebiete (GE).

Die Ermittlung der Immissionsbelastungen im Plangebiet durch die vorhandenen (hafen-)gewerblichen Emittenten erfolgte anhand von pauschalen flächenbezogenen Ansätzen, d.h. die Berechnung der Emissionsdaten der (hafen-)gewerblich genutzten Flächen erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben der DIN 18005. Bei der Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel in der Umgebung von Industrie- oder Gewerbegebieten sind diese Flächen demnach als Flächenschallquellen mit den folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen:

- Industriegebiet (GI), tags und nachts 65 dB(A)/m²

- Gewerbegebiet (GE), tags und nachts 60 dB(A)/m², sofern eine ausnahmsweise Wohnnutzung ausgeschlossen ist
- Gewerbegebiet (GE), tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² sofern eine ausnahmsweise Wohnnutzung zugelassen ist

In diesem Zusammenhang werden die Hafenflächen hinsichtlich der Geräuschabstrahlung wie Industriegebiete (GI) behandelt.

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll, ist in der vorliegenden Aufgabenstellung nur der Beurteilungszeitraum Tag (6-22 Uhr) untersuchungsrelevant. Eine gewerbliche Tätigkeit hat in der Nacht (22-6 Uhr) keine höhere Schutzwürdigkeit als am Tag, gleichzeitig sind aus den umliegenden (hafen-)gewerblich genutzten Gebieten in der Nacht eher geringere Geräuscheinwirkungen als am Tag zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden (hafen-)gewerblich genutzten Flächen.

Die Betriebsflächen der in der östlichen Ortslage von Finkenwerder im Nahbereich des Plangebiets 'Finkenwerder 42' gelegenen (hafen-)gewerblichen Flächen werden im schalltechnischen Berechnungsmodell wie eine industriell genutzte Fläche eingestuft, d.h. im maßgeblichen Beurteilungszeitraum Tag mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² belegt.

Die in nordöstlicher Richtung jenseits des Köhlfleets gelegenen Hafenflächen mit dem Köhlfleet- und Petroleumhafen, Raffinerien und Tank-Terminals werden Berechnungsmodell im maßgeblichen Beurteilungszeitraum Tag ebenfalls mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² belegt.

Ergebnis:

Die Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen durch die außerhalb des Plangebiets gelegenen (hafen-)gewerblichen Nutzungen überschreiten im Plangebiet an der Nahtstelle zum angrenzenden Werftgelände im maßgeblichen Beurteilungszeitraum Tag (6-22 Uhr) den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB (A) für Kerngebiete. Der um 5 dB (A) höhere Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete wird hingegen eingehalten.

Von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffen sind hierbei ausschließlich die der Werft unmittelbar zugewandten Fassadenseiten der Gebäude. Aufgrund der Überschreitungen werden zur Vermeidung potentieller Konflikte Schallschutzmaßnahmen an schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Pausen- und Ruheräume) in den geplanten Gebäuden empfohlen.

Es bietet sich in der vorliegenden Situation an zu prüfen, ob die künftigen Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden können, dass die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zur (aus der Sicht der angrenzenden Werft) abgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte dies nicht möglich sein, so muss der notwendige Schallschutz durch eine geeignete Dimensionierung der Außenbauteile an den von den Überschreitungen betroffenen Fassadenseiten sichergestellt werden. Es wird für diesen Fall empfohlen, die von Überschreitungen betroffenen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude gemäß dem Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Aus diesen Gründen wird die folgende Festsetzung getroffen:

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (§ 2 Nummer 10).

Die vorgenannte Festsetzung in § 2 Nummer 10 wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt. Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans erneut ausgelegt.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Untersuchungen zu Luftschadstoffen von August 2007 und die Untersuchungen zum Lärm von Dezember 2007 (mit Ergänzungen aus März 2008) ergeben haben, dass durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag eine Verträglichkeit von Hafen und Kerngebiet gegeben ist und die Nutzung des Hafengebietes durch die Kerngebietsausweisung nicht eingeschränkt wird.

5.9. Altlasten

Im B-Plan-Gebiet befindet sich die Fläche, die im Altlasthinweiskataster mit der Nr. 5834-001/04 gekennzeichnet ist. Zur detaillierten Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im April 2005 insgesamt 24 über das Plangebiet gleichmäßig verteilte Sondierbohrungen zwischen 3 und 10m Tiefe unter Geländeoberkante niedergebracht. Die gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen kommt zu folgenden Ergebnissen: Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Umweltgefährdungen ergeben sich durch Asphaltreste, durch Schwermetalle und MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe als Treib- und Brennstoff) aus der ehemaligen Nutzung im Bereich der Tankanlage und TBT (Tributylzinn) aus früher verwendeten Schiffsanstrichen.

Die Laboruntersuchungen haben ergeben, dass für MKW lokale Sanierungsmaßnahmen angezeigt sind; die Befunde aller anderen Stoffe werden als nicht kritisch eingestuft. Im Bereich der ehemaligen Tankanlage (bei BS 8, BS 12 und BS 21) wird daher im B-Plan eine Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vorgenommen. Sanierungsrelevante Schadstoffgehalte sind im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen unter fachtechnischer Begleitung zu entsorgen.

5.10. Hochwasserschutz

Das B-Plan-Gebiet befindet sich nach § 52 Absatz 1 HwG im Überschwemmungsgebiet der Elbe und ist somit den Tideverhältnissen ausgesetzt. Folglich ist das Areal hochwassergefährdet. Das Plangebiet selbst wird nicht flutsicher aufgehöht, ein Polder existiert nicht. Das Plangebiet wird daher als hochgewässergefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Nach § 63b HwG Hamburgisches Wassergesetz gilt, dass im gesamten Tidegebiet der Elbe Personen, die sich vor öffentlichen Hochwasserschutzanlagen oder auf Landflächen, die niedriger als der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen (...) liegen, zum unverzüglichen Verlassen des Geländes verpflichtet sind, sobald zur Räumung wegen Hochwassergefahr aufgefordert wird. Im Sturmflutfall wird das westlich des Plangebiets liegende Tor Werften, das als Zufahrt zum Vorhabengebiet genutzt wird, geschlossen (Schließwasserstand: NN + 5,80 m, d.h. das Tor muss spätestens bei diesem Wasserstand geschlossen sein). In diesem Fall kann das Gebiet noch über die Rampe östlich des Kutterhafens verlassen werden – sofern das nicht aufgehöhte Gelände (~ NN+5,50m) vor der Hochwasserschutzanlage nicht bereits überflutet ist. Durch eine entsprechende Beschilderung im B-Plangebiet soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass das Gelände bei Hochwasser - vor Schließung des Tores - geräumt werden muss. Es werden vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag und in die Mietverträge aufgenommen. Aufgrund der Verlegung der Hafengebietsgrenze ist für den Sperr- und

Räumverkehr in dem Vorhabengebiet künftig das Bezirksamt Hamburg-Mitte zuständig. Näheres ist mit dem Katastrophenschutz zu regeln.

Wie die Schnittzeichnungen verdeutlichen wird das Gelände so modelliert, dass die Gebäude und Gebäudeeingänge auf Höhe der Hauptdeichlinie bei 7,56m liegen. Büroflächen und Gastronomie sind ausschließlich im ersten und dem darüber liegenden Stockwerk zulässig. Im Rahmen des Bauvorhabens werden nötige Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst als auch die hochwassersichere Verankerung von Anlagen und Einrichtungen außerhalb der Gebäude. Durch entsprechende Einsatz- und Handlungspläne sowie die frühzeitige Information der Bürger soll eine Gefährdung für Personen und Güter eingegrenzt werden.

Eine Kontrolle des Hochwassergeschehens von der Hauptdeichlinie bleibt möglich. Am Köhlfleet Hauptdeich befindet sich zurzeit umfangreicher Gebäudebestand. Aufgrund dessen sind Blickbeziehungen zum Wasser eingeschränkt. Durch die vorgesehene Bebauung entstehen zwei neue Baukörper, die in der Kubatur von der bisherigen Bebauung abweichen, im Gesamtvolumen aber dem bisherigen entsprechen werden. Die neuen Baukörper sind weiter von der Promenade auf dem Köhlfleet-Hauptdeich entfernt und sind so angeordnet, dass bessere Blickbeziehungen auf den Kutterhafen und zum Köhlfleet entstehen. Sollte der Pegelstand den kritischen Wert überschreiten, ist davon auszugehen, dass das Wasser über den Kutterhafen auf den tiefer liegenden Parkplatz einströmt und über den gleichen Weg auch ungehindert wieder abfließen wird. Zusätzlich sind zwei weitere Abflüsse an der Nordwest-Seite des Grundstücks bei den Anlieferungszone vorgesehen. Dadurch ist weder mit einer Beeinflussung des Wasserstandes, noch mit einer veränderten oder beeinträchtigten Hochwasserrückhaltung zu rechnen.

5.11. Verordnung über öffentliche Hochwasserschutzanlagen

Das Plangebiet grenzt direkt an die Hauptdeichlinie, die entlang des Köhlfleet Hauptdeichs verläuft, wobei der bestehende Hochwasserschutz selbst nicht Bestandteil des Plangebietes ist und durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig unterliegen die an eine Hochwasserschutzanlage angrenzenden Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der Verordnung über öffentliche Hochwasserschutzanlagen – DeichO ergeben.

Nach § 6 DeichO muss die Breite des Schutzstreifens auf der Wasserseite der Hochwasserschutzanlage 5 m ab Vorderkante des Bauwerks betragen. Für bleibende Vertiefungen ist davon abweichend als Abstand das Fünffache der Vertiefung einzuhalten. Dieser Abstand wird durch das Bauvorhaben eingehalten.

Jede Nutzung und Beschädigung einer Hochwasserschutzanlage außer zum Zwecke ihrer Unterhaltung, Wiederherstellung und Verteidigung ist gemäß § 8 DeichO verboten, wobei die zuständige Wasserbehörde nach § 9 DeichO widerrufliche Ausnahmen (deichrechtliche Genehmigungen) erteilen kann. Die zuständige Wasserbehörde kann die Nutzung von Aussendeichwegen einschließlich der Überfahrten durch die Allgemeinheit ganz oder teilweise allgemein zulassen, wie im Falle des Aussendeichwegs am Köhlfleet Hauptdeich einschließlich Rampe am Kutterhafen geschehen. Diese sind nach dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 15. Februar 2011 (HmbGVBl. S. 73) dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Eine Nutzung ist im Rahmen der Widmung zulässig.

Gemäß § 11 DeichO ist das Vorland einschließlich der Uferbefestigung so zu erhalten und zu unterhalten, dass die Sicherheit der Hochwasserschutzanlage und ihre Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für das Errichten von Anlagen und das Lagern von Sachen. Insbesondere während der Sturmflutsaison (15. September – 31. März) ist dafür Sorge zu

tragen, dass die Hochwasserschutzanlage und ihre Zuwegungen nicht durch Fahrzeuge o.ä. in ihrer Funktion behindert werden und jederzeit zugänglich bleiben.

5.12. Gewässerunterhaltung

Für den angrenzenden Kutterhafen gilt, dass die wasser- und wegerechtliche Zuständigkeit bei der Hamburg Port Authority verbleibt und sie die in diesem Rahmen erforderlichen Aufgaben wie die Beschiffbarkeit des Kutterhafens weiter übernehmen wird. In Bezug auf Aufwendungen, die künftig möglicherweise aus städtebaulichen Gründen erforderlich werden, gelten die dazu in der SenatsDrs. Nr. 2005/416 vom 8.4.05 unter Ziffer 12 getroffenen Festlegungen. Sollten aus städtebaulichen Gründen, etwa für die Anlage eines Sportboot- oder Traditionshafens Maßnahmen z.B. für die Herstellung größerer Wassertiefen erforderlich werden, sind die hierfür erforderlichen Mittel durch den Bedarfsträger sicher zu stellen. Der Status-quo des Finkenwerder Kutterhafens u.a. als Liegeplatz für historische Wasserfahrzeuge ist hiervon nicht berührt.

Die bis auf Widerruf erteilten Liegeplatzgenehmigungen haben weiterhin Bestand. Ausrüstungs- und Anlandeplätze sowie das Recht zur Benutzung der Kaianlagen, um die Kutter auszurüsten und Fische umzuschlagen werden nicht angetastet. Der Kutterhafen wird weiterhin über den öffentlich gewidmeten Außendeichsweg des Köhlfleet Hauptdeiches erschlossen. Die Erschließung für Lkw bleibt allein schon deshalb gewährleistet, weil auch die Händler auf der benachbarten Plangebietsfläche angefahren werden müssen. Die einzige Zufahrt zum Plangebiet durch das westlich des Plangebiets liegende Hochwasserschutztor „Werften“ wird lediglich im Sturmflutfall (bei über NN + 5,80m) geschlossen. Diese Regelung gilt jedoch bereits heute.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42 und im Funktionsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Finkenwerder in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 (Amtl. Anz., Seite 61).

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 12.140 qm groß.

8.2. Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Der Umweltprüfung liegen folgende Gutachten und Stellungnahmen zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Geschützte Arten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz,
- Nahversorgungszentrum Köhlfleet Hauptdeich 7, Luftschadstoffgutachten,
- Verkehrstechnische Stellungnahme,
- Bewertung Einzelhandelsstandorte, Verkehrskonzept Finkenwerder,
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen, Chemische Bodenuntersuchungen,

Der Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums und die durch die Lebensmittelmärkte induzierte Zunahme der Verkehrsmenge auf den Erschließungsstraßen führen zu keinen schalltechnischen Konflikten.

Aufgrund der Emissionen der benachbarten Werftbetriebe sind von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur die der Werft zugewandten Fassadenseiten der Gebäude betroffen. Zur Vermeidung potentieller Konflikte wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzklausel festgesetzt. Danach sind Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

In Bezug auf die lufthygienische Situation ist festzustellen, dass der Betrieb der Parkplätze und des Nahversorgungszentrums unbedenklich ist. Ebenso wird der Bereich des Nahversorgungszentrums durch die beiden Schiffswerften nicht relevant beeinflusst.

Trotz Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften ist nicht vollständig auszuschließen, dass bei plötzlichen, nicht vorhersehbaren Windböen Lack-, Farb- oder Rostpartikel vom benachbarten Grundstück emittiert werden. Zum Schutz vor diesen Verunreinigungen an baulichen Anlagen oder geparkten und anfahrenden KFZ wird im nordöstlichen Teil der Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe, dauerhaft begrünte Trennwand errichtet. Diese ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Sowohl das Flächenrecycling als auch die ökologische Aufwertung durch partielle Entsiegelung und Bodenverbesserung können erreicht werden. Auch werden bestehende Altlasten saniert.

Bei der Kartierung des Vorhabengebietes wurde festgestellt, dass mögliche Arten der Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial (gefährdete oder europäisch streng geschützte Arten) im Gebiet nicht vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Mit der Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen Nutzung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 und 15 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG verbunden. Es entsteht kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde u. a. eine weitere Prüfung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen, der Lärmbelastung und der lufthygienischen Auswirkung durch angrenzende emittierende Betriebe gefordert.

Da sich im Plangebiet besonders geschützte Arten nach VS-RL und FFH-RL befänden und durch die Planung betroffen seien, könne das Vorhaben nicht genehmigt werden. Die abschließende Kartierung hat jedoch ergeben, dass Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial (gefährdete oder europäisch streng geschützte Arten) im Gebiet nicht vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Schalltechnischen Konflikten durch Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkung von außen treten an den der Werft unmittelbar zugewandten Fassadenseiten der Gebäude auf. Dadurch würde der Belang der gesunden Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung betroffen. Die oben genannte Festsetzung zum Lärmschutz (Lärmschutzklausel) wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung ergänzt. Der Außenbereich der Gastronomie muss nicht geschützt werden.

Die Gefährdung der lufthygienischen Situation im Bereich des NVZ ist durch die beiden benachbarten Schiffswerften nicht relevant gegeben. Zum weiteren Schutz wird eine begrünte Trennwand an der Grundstücksgrenze angelegt.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Errichtung der Lebensmittelmärkte ist auf einer baulich geprägten und bisher gewerblich genutzten Fläche vorgesehen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Anteils an zugänglichen Freiflächen und Begrünungsmaßnahmen. Die Uferkanten am Köhlfleet und Kutterhafen werden als öffentlich zugängliche Promenade gestaltet.

Eine Wohnnutzung scheidet angesichts zu erwartender Konflikte mit den gewerblich-industriellen Nutzungen im benachbarten Hafengebiet aus. Durch die vorgesehene Entlassung des Gebietes aus dem Hafen sind keine einem Industriegebiet entsprechenden hafengewerblichen Nutzungen mehr möglich.

