

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan

Rissen 45 / Sülldorf 22

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Geltende Bebauungspläne	4
3.2.3	Wasserschutzgebiet	5
3.2.4	Baumschutzverordnung	5
3.2.5	Gesetzlich geschützte Biotope	5
3.2.6	Denkmalschutz	5
3.2.7	Altlasten	5
3.2.8	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.4	Bestand	6
4	Umweltbericht	7
4.1	Vorbemerkungen	7
4.1.1	Alternativenprüfung und Nullvariante	7
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum	8
4.2.	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander	8
4.2.1	Schutzgut Luft / Immissionen / Emissionen	8
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung	8
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	8
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ...	9
4.2.2	Schutzgut Klima	10
4.1.2.1	Bestandsbeschreibung	10
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	10
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	10
4.1.3	Schutzgut Wasser	10
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	10
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	11
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	11
4.2.4	Schutzgut Boden	12
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung	12
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	13
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	13
4.2.4.4	Eingriffsermittlung Schutzgut Boden	13
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	15
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	16
4.2.5.3	Eingriffsermittlung Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	17
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung	17
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	18
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	18
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	18

4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	19
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	19
4.2.8	Schutzgut Mensch	19
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung	19
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	19
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .	20
4.3	Monitoring	20
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	21
5.	Planinhalt und Abwägung	21
5.1.1	Reines Wohngebiet	22
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet	23
5.2	Fläche für Gemeinbedarf	24
5.3	Gewerbegebiet	24
5.4	Versorgungsflächen	25
5.5	Gestalterische Anforderungen	25
5.6	Stellplätze und Garagen	26
5.7	Energieversorgung	26
5.8	Denkmalschutz	26
5.9	Oberirdische Bahnanlage	27
5.10	Straßenverkehrsflächen	27
5.11	Geh - und Leitungsrechte	28
5.12	Öffentliche und private Grünflächen	29
5.12.1	Öffentliche Grünflächen	29
5.12.2	Private Grünflächen	29
5.13	Altlastverdächtige Flächen	32
1.	Altlastverdächtige Fläche 5038-010/01	32
2.	Altlastverdächtige Fläche 5038-010/02	32
3.	Fläche 5038-115/00	32
5.14	Lärmschutz	33
5.15	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	34
5.15.1	Baum – und Landschaftsschutz	34
5.15.2	Begrünungsmaßnahmen	35
5.15.3	Gesetzlich geschützte Biotope	37
5.16	Fläche für Regelung des Wasserabflusses / Boden- und Wasserschutz	37
5.17	Festgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	38
5.18	Wasserschutzgebiet	39
5.19	Archäologische Vorbehaltsflächen	39
5.20	Bundesfernstraße	39
6.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	39
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	40
8.	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen	40
9	Flächen und Kostenangaben	41
9.1	Flächenangaben	41
9.2	Kostenangaben	41

Begründung zum Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2 / 03 vom 4. Juni 2003 (Amtl. Anz. S. 2618) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 28. April 2003 und (Amtl. Anz. 2003 S. 1850 und) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22 wurde aufgestellt, um für die Konversionsflächen Suurheid / Marschweg (ehem. THW / Katastrophenschutzzentrum, Maschinenfabrik Rissen) Wohnungsbau, insbesondere im Einfamilienhausbau für Familien vorzusehen. Hinzu kommt, dass der östliche Teil des Krankenhauses mittelfristig aufgegeben werden soll, sodass auch hier Wohnungsbau möglich wird. Wegen der bisherigen Außengebietsausweisung des Krankenhauses im Baustufenplan und den Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen im Krankenhausgelände, wurde auch diese Fläche für das Asklepios –Westklinikum Hamburg mit einbezogen.

Die Fläche nördlich des Krankenhauses gehört zur 1. Tranche des Senatsprogramms „Wachsende Stadt“, der östliche Teil des Krankenhausgeländes zur 2. Tranche.

Flächen nördlich des Marschweges wurden mit einbezogen, weil hier Erweiterungsflächen für die Fußballsparte des Rissener Sportvereins benötigt werden. Der zu den vorhandenen Tennisplätzen benachbarte Vossberg wird mit in das Plangebiet einbezogen. Bei der Fläche handelt es sich um eine naturnahe öffentliche Parkanlage mit einem Laubwald.

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 Änderung stellt Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol

„Krankenhaus“, das Symbol „Einrichtung für Post – und Fernmeldedienst“, Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Die B 431 ist als autobahnähnliche Straße mit Anschlussstelle bzw. im östlichen Bereich als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die S-Bahnstrecke ist als Schnellbahn dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten - und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seinerÄnderung stellt im Landschaftsprogramm die Milieus Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial, Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig dar. Die Sportanlagen in Norden und der ehemaligen Krankenhauspark mit seinen zukünftigen Wegeverbindungen sind als Milieu Grünanlage eingeschränkt nutzbar dargestellt und entlang der S-Bahn-Linie das Milieu Naturnahe Landschaft.

Der gesamte Bereich liegt in der Rissen - Sülldorfer Landschaftsachse und rechnet zum Städtischen Naherholungsgebiet. Eine Grüne Wegeverbindung führt nach Osten in die Feldmark.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume Gemeinbedarfsflächen (13b) mit parkartigen Strukturen, Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11a) mit parkartigen Strukturen und im Bereich des ehemaligen Krankenhausparks einschließlich des von Süden nach Norden verlaufenden Grünzugs Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen (8b) dar. Im Norden des Plangebiets wird der Biotopentwicklungsräume Sportanlage (10d) dargestellt. Entlang der S-Bahnlinie verläuft der Biotopentwicklungsräume Naturnahe Laubwälder (8a).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltende Bebauungspläne

Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Baustufenplan Iserbrook – Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S.61).

3.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen in den Geltungsbereichen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona – Südwest, Otten- sen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376) und der Verordnung über den Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377).

Es ist beabsichtigt die Landschaftsschutzverordnung in einem eigenständigen Verfahren zu ändern.

3.2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 5. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 275).

3.2.4 Baumschutzverordnung

Für die außerhalb der Landschaftsschutzgebiete vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 – i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Bei den nordöstlich der Tennishalle (Flurstück 312) und nördlich des geplanten Jugendspielfeldes am Feldweg 77 (Flurstück 5686) gelegenen Feldgehölzen sowie der Feldhecke nördlich der geplanten Sportplätze (Flurstück 4439) am Marschweg handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119).

3.2.6 Denkmalschutz

Das Ensemble Krankenhaus Rissen, bestehend aus Gebäuden einer 1939 errichteten Kasernenanlage ist unter der Nummer 1363 am 21. Januar 2003 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtl. Anz. 2003 S. 681).

Die beiden Grabhügel (Belegenheit Am Lilienberg / Flurstück 312 und Feldweg 77 / Flurstück 5686) sind unter den Nummern 531 und 532 am 10. 7. 1973 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtl. Anz. 1973, S. 853). Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Bodendenkmäler gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

3.2.7 Altlasten

Im Plangebiet sind 3 Altlastverdachtsflächen gemäß Altlasthinweiskataster registriert. Weitere Ausführungen zu den Altlasten siehe 5.13 und Umweltbericht.

3.2.8 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316, 3320).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für den Bereich des Plangebiets sind folgende Gutachten erstellt worden:

Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan Rissen 45
Juni 2001

Verkehrsuntersuchung
November 2000, mit Nachträgen zu Erschließungsvarianten (April 2002) und zur Machbarkeit einer Brücke (November 2002).

Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Rissen 45, mit zusätzlicher Untersuchung Jugendspielfeld, Juni 2003

Konkurrierendes städtebaulich – landschaftsplanerisches Gutachterverfahren mit 5 TeilnehmerInnen mit Ergebnis vom 23.4.2004

Für die Sportflächen:
Landschaftsplanerisches Gutachten für die Rissen – Sülldorfer Feldmark zum GOP- / B-Plan Entwurf Ri 44 / Sü 18
Juli 2002

Ornithologische Bewertung zum B-Plan Gebiet Rissen 45 (THW und Krankenhausgelände), August 2003

Altlasten:
Erkundung des Untergrundes im Bereich der ehem. Maschinenfabrik Rissen auf LCKW vom Dezember 1999 und Juni 2000; Analyseergebnisse von Oberbodenproben vom August 2003; Schadstofferkundung Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt vom Oktober 2003; Weitergehende Grundwasseruntersuchungen Marschweg 100 vom Dezember 2006.

3.4 Bestand

Das Gelände des ehemaligen Katastrophenschutz-Zentrums Rissen südlich des Marschweges (Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen) besteht aus zahlreichen Fahrzeughallen, die teilweise noch vom THW genutzt werden. Auf dem Flurstück 5132 der Gemarkung Rissen sind noch die eingeschossigen Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Rissen vorhanden.

Das Krankenhaus Rissen ist mit seinen zahlreichen Gebäuden auf dem Flurstück 5084 der Gemarkung Rissen ansässig. Bei den Gebäuden handelt es sich im wesentlichen um ein - bis sechsgeschossige Gebäude wie zweigeschossige Bettenhäuser, Funktionsräume (dreigeschossiges Zentralgebäude

wurde neu errichtet) eingeschossiges Pförtnerhaus und Psychiatrie (mit zusätzlichem Provisorium), sechsgeschossige Schwesternwohnheime (davon 1 Gebäude Leerstand), Versorgungsgebäude, Krankenpflegeschule und Fahrzeughallen (vom ASB genutzt). Des Weiteren ist im Ostteil des Geländes ein eingeschossiges Gebäude des Blutspendedienstes des DRK vorhanden.

Auf dem Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen befindet sich eine Glasfaserkabel-Schaltverstärkerstelle der Telekom AG mit zwei eingeschossigen Gebäuden. Im Westen des Plangebiets ist eine eingeschossige Travostation der Hamburger Wasserwerke auf dem Flurstück 4791 der Gemarkung Rissen in der Parkanlage vorhanden.

Nördlich des Marschweges (Flurstücke 5886 und 4439 der Gemarkung Rissen) befinden sich die Sportanlagen des Rissener Sportvereins. Sie bestehen aus einer eingeschossigen Tennishalle mit Vereinsräumen, einer Traglufthalle für Tennis (nur im Winter aufgestellt) und zahlreichen Tennisplätzen, einem Croquetplatz und zwei Hockeyplätzen. Die Flurstücke 4439 und 5686 der Gemarkung Rissen sind in Teilen noch landwirtschaftlich genutzt.

Die im Nordwesten auf dem als "Vossbarg" bezeichneten Flurstück 5685 gelegene öffentliche Grünfläche ist mit einem naturnahen Laubmischwald bestockt.

Im Plangebiet befinden sich div. gekennzeichnete unterirdische Leitungen für Abwasser, Wasser, Gas, Elektrizität und Fernwärme. Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen der Hamburger Wasserwerke GmbH.

In West-Ostrichtung verläuft eine oberirdische Hochspannungs - Leitung mit 110 kV .

Auf den Flurstücken 5131, 5132 und 5084 der Gemarkung Rissen befinden sich insgesamt 2 kleinere und ein größerer Tiefbunker (Bu.).

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Alternativenprüfung und Nullvariante

Für die Bebauung der Konversionsfläche erfolgte eine **Alternativenprüfung** im Rahmen des städtebaulich-landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens mit 5 Teilnehmer-Teams mit Ergebnis vom 23.4.2004. Zur Frage der Anordnung neuer Sportplätze wurden ebenfalls verschiedene Alternativen geprüft. Mehrere Varianten bezogen das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 313 der Gemarkung Rissen ein. Sondierungsgespräche mit dem Grundstückseigentümer im Oktober 2004 ergaben jedoch keine Verkaufsbereitschaft seitens des Landwirts. Deswegen wird für die östliche Erweiterung der Sportflächen ausschließlich auf das städtische Grundstück 4439 der Gemarkung Rissen zurückgegriffen.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans (Nullvariante) wird sich das Plangebiet vermutlich wie folgt entwickeln:

- Das Klinikum hätte wie bisher auf der Basis von Baugenehmigungen Entwicklungsmöglichkeiten,

- der Bereich THW-Magazin und Maschinenfabrik Rissen würde ggf. in geringem Rahmen weitergenutzt, bzw. weiter verfallen; dabei könnte eine positive Entwicklung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eintreten, während die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorhandenen Altlasten aufgrund der Vornutzung beeinträchtigt blieben und nicht bei der Herrichtung als Wohngebiet saniert werden würden,
- die für den Sportplatzbau vorgesehenen Koppeln würden vermutlich weiter landwirtschaftlich genutzt und Teil der Feldmark bleiben, deren Landschaftsbild durch den Fortfall der Sportplätze, Lärmschutzeinrichtungen, Beleuchtung und Vereinsgebäude erhalten bliebe; Ligaspiele mit bis zu 200 Zuschauern müssten dann weiterhin in unzureichender Weise am Sportplatz Iserberg stattfinden.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rissen innerhalb der Flächen der Landschaftsachse Elbe - Geest - Sülldorfer Feldmark. Die Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter greifen zum Teil über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus.

4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft / Immissionen / Emissionen

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst auch Bereiche außerhalb des Plangebiets, die z.B. durch Lärm (Verkehr und Sport) beeinflusst werden könnten. Lokale Einflussgrößen auf das Schutzgut Luft liegen durch die Nutzung als Krankenhaus- und Sportgelände sowie als Bahnanlage und Straßenverkehrsfläche vor. Durch die Beheizung von Gebäuden und den Verkehr kommt es bereits bisher zu Luft- und Lärmbelastungen (s. Schalltechnische Untersuchung 2003). Durch den Spielbetrieb treten Lärmbelastungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Lichtemissionen und Staubbelastungen auf. Von der im Süden des Plangebiets gelegenen 110 kV-Hochspannungsleitung wird ein elektromagnetisches Strahlungsfeld aufgebaut.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Von S-Bahn und Sülldorfer Landstraße sind nach der erwähnten Untersuchung keine zusätzlichen schalltechnischen Einflüsse auf das Plangebiet zu erwarten. Durch die Nachbarschaft eines neuen Wohngebiets zu den erweiterten Sportplätzen entstehen jedoch Konflikte im Bereich Lärm. Für eine Ausweisung als Reines Wohngebiet würden sich Richtwertüberschreitungen von bis zu 11 dB(A) ergeben (Schalltechn. Untersuchung 2003).

Die neuen Sportanlagen werden zusätzlich durch Lichtemissionen überwiegend in den Abendstunden der Monate September bis April Beeinträchtigungen hervorrufen. Davon werden die künftig angrenzende Bebauung, das Erleben des nächtlichen Sternenhimmels in der freien Landschaft und die Tierwelt, insbesondere die nachtaktiven Insekten der benachbarten offenen Feldmark betroffen sein.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die vorgesehene Verkehrserschließung mit einer Brücke über S-Bahn und Anbindung an die Kreuzung Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Brooksweg vermeidet eine Belastung benachbarter Wohngebiete durch Lärm- und Schadstoffemissionen weitgehend. Nach Aussage des Verkehrsgutachtens würde selbst eine Erschließung des 1. Bauabschnitts über die Straße Suurheid nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den Straßen westlich des Krankenhauses gegenüber den bis 1997 vorliegenden Belastungen durch die Maschinenfabrik Rissen und das THW-Magazin. Hier sei vielmehr sogar mit einer Abnahme der Querschnittsbelastung um 17 % zu rechnen. Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt allerdings nicht die Steigerung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich durch die Einrichtung eines über den Marschweg erschlossenen Ligaspielfeldes beim Gelände Rissener Sportvereins. Um die westlich des neuen Wohngebiets liegenden Bereiche nicht zu belasten, kann eine Kehre am Nordende der Straße Achteren Sand eingerichtet werden und das neue Wohngebiet mit einer Kehre nach Westen abgeschlossen werden.

Der Anschluss des neuen Wohngebiets an das Fernwärmenetz vermeidet und mindert zusätzliche Luftbelastungen durch Schadstoffe. Benachbart zur Hochspannungsleitung mit ihrem Magnetfeld wird keine neue Wohnnutzung, sondern ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, sinnvolle städtebauliche Anordnung der neuen Wohngebäude in Form paralleler Reihenhausformen und geeignete Grundrissgestaltung, können die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) eingehalten werden. Die Konflikte mit neuen Fußballplätzen am Marschweg werden durch eine 6 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Vereinsgebäude mit 6 m Firsthöhe sowie 4 m Wall + 2 m Wand) vermieden. Aufgrund des geplanten Jugendspielfeldes ist im Bereich der Hexentwiete (außerhalb des Plangebiets) wegen der Vorbelastung durch die Tennisplätze am Marschweg, keine relevanten Neubelastungen zu erwarten.

Zur Verminderung der Lichtemissionen wird im Bereich der Sportflächen die Verwendung von energiesparenden Natrium-Niederdruckleuchten vorgeschrieben. Diese Leuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten wird so vermieden. Die Leuchten sind so einzustellen und abzuschirmen, dass nur die Sportflächen und nicht die offene Landschaft ausgeleuchtet werden.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.1.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst auch Bereiche außerhalb des Plangebiets, die durch lokalklimatische Veränderungen beeinflusst werden könnten. Die Niederschläge im atlantisch geprägten Untersuchungsbereich betragen im Jahresmittel 730 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt im Juli bei 17,0 °C und im Januar bei +0,1°C.

Die ausgedehnten Gehölzbestände insbesondere im Süden, aber auch im Nordwesten des Plangebiets und die landwirtschaftlich genutzten offenen Flächen im Norden tragen zum Ausgleich des Stadtklimas und zur Lufthygiene bei. Sie gehören zu den bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsräumen sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten, in denen es keine oder nur eine geringe Veränderung der natürlichen Klimaausprägung gibt. Die Klinikbebauung mit Außenanlagen und versiegelten Flächen gilt als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Der Komplex mit der Maschinenfabrik Rissen und dem ehemaligen THW-Magazin wirkt wegen der großflächigen Versiegelung eher belastend auf das Lokalklima. Die vorhandene Begrünung vermag jedoch den negativen Effekt der geringeren Verdunstung und stärkeren Aufheizung auf diesen Flächen etwas abzuschwächen.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Vorhaben des Bebauungsplanes wird die lokalklimatische Situation nicht erheblich verändert. Es erfolgen zwar Eingriffe in den Gehölzbestand, zugleich kommt es durch die Etablierung einer Wohnnutzung im Bereich der THW-Flächen und der Maschinenfabrik auch zu einer Verringerung der versiegelten Fläche und der Gebäudemasse.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die Erschließung konnte weitgehend auf vorhandene Trassen zurückgegriffen werden, sodass Eingriffe in den Gehölzbestand gering gehalten werden konnten. Die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze und die Begrünung von Wänden und der Dächer von Nebenanlagen erhöht die Luftfeuchtigkeit, mildert Temperaturextreme und bindet Staub. Die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers in offenen Gräben trägt ebenfalls zur weiteren klimatischen Entlastung bei. Durch energetische Optimierung - die Einhaltung der Wärmedämmstandards, Ausrichtung der Gebäudefronten nach Süden und den Anschluss an das Fernwärmenetz werden nachteilige Effekte der Gebäude auf das Lokalklima gering gehalten.

4.1.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst das eigentliche Plangebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Niederschlagswasser versickert vor Ort bzw. wird über das Regenwasser-Siel abgeführt. Durch die anstehenden leichten Böden hat das Gebiet Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung. Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen ist diese Funktion jedoch stark

eingeschränkt. Die sandigen Böden bieten aufgrund ihres geringen Pufferungsvermögens für Schadstoffe nur einen geringen Schutz für das Grundwasser.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III (weitere Zone). Ein geringer Teil des Plangebiets im Nordwesten liegt in der Zone II. Aus der Festsetzung des Wasserschutzgebietes ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten nach der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bursberg vom 13. Februar 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 17). Die Ausweisung des Schutzgebietes ist zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorgenommen worden. Danach ist u. a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten; das Niederschlagswasser ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets wird sich der bislang sehr hohe Versiegelungsgrad im Bereich des Geländes von THW und Maschinenfabrik verringern. Die entsiegelten Flächen sowie das neu entstehende Graben-, Mulden- und Rückhaltebeckensystem zur Ableitung und Versickerung können zur Grundwasserneubildung beitragen. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist weitgehend sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

Im Bereich des Klinikums wird die Versiegelung durch zusätzliche Gebäude und Stellplatzflächen verstärkt. Dies beeinträchtigt die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers.

Die Situation des Wasserhaushalts im Plangebiet wird jedoch insgesamt nicht nachteilig verändert, wenn gesichert ist, dass kein belastetes Wasser versickert wird.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch Sammlung des Wassers in Gräben und teilweiser Versickerung über die belebte Bodenzone wird die Grundwasserneubildung gestärkt und eine Reinigung des Niederschlagswassers erreicht. Mit der Festsetzung, Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen und das anfallende Niederschlagswasser vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten, wird eine potentielle Verschmutzung des Grundwassers vermieden. Mit Ausnahme der Stellplätze ist auf privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Mit wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen soll die Versiegelung vermindert werden. Diese Maßnahme trägt auch zu einem geringeren Abfluss aus dem Gebiet bei und es wird mehr pflanzenverfügbares Wasser für die Vegetation zur Verfügung gestellt. Zu einem verringerten Wasserabfluss trägt auch die Dachbegrünung von Garagen und Carports bei. Außerdem

werden Festsetzungen getroffen, dass bauliche oder technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, unzulässig sind.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Topographie, Geologie, Boden

Der Untersuchungsraum umfasst das eigentliche Plangebiet. Dieses fällt von Südosten mit ca. 30 m NN nach Nordwesten auf ca. 22 m NN leicht ab. Die frühere Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt liegt bei 23 m NN, die Sportplätze entlang des Marschwegs auf 22 m NN und weiter nördlich auf 19 m NN. Beiderseits der leichten Senke im Bereich der Sportplätze steigt das Gelände nach Westen und Osten wieder auf ca. 25 m NN an.

Im Nordosten des Plangebiets (Flurstück 4439 der Gemarkung Rissen) sind schutzwürdige Böden, d. h. Böden mit besonders hochwertiger Ausprägung ihrer natürlichen Funktion, bzw. ihrer Funktion als Archiv der Naturgeschichte nach § 2 (2) Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), betroffen. Dies wird daraus geschlossen, dass die Flächen im Fachplan „Schutzwürdige Böden“ (BSU/U2 Januar 2003) besonders gekennzeichnet sind. Die vorherrschende Bodenform sind Kolluvisole aus Sanden über Gley.

Der geologische Aufbau des Plangebiets wird großflächig von gemischtkörnigen, dicht gelagerten und gut wasserdurchlässigen Schmelzwassersanden geprägt. An der Ostflanke sind diese ab einer Tiefe von 2 m von Geschiebelehm und -mergel unterlagert, so dass hier Staunässe auftreten kann. Im westlichen Bereich grenzen dagegen fein- bis mittelkörnige Flugsande an. Eng begrenzte Senken an der Westgrenze sowie - in überbauter Form - im Bereich des Krankenhauses gehen auf sandüberdeckte vor- und zwischen-eiszeitliche setzungsempfindliche Torfe und Mudden zurück. Unterhalb der vorgenannten Formationen stehen mächtige wasserundurchlässige Glimmertone an.

Die Böden des Plangebiets besitzen aufgrund ihrer Entwicklung aus relativ armen Sanden nur ein geringes Wasserhaltevermögen und eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Ihr Filter- und Pufferungsvermögen für Schadstoffe ist begrenzt. Wegen ihrer Durchlässigkeit haben die Böden jedoch Bedeutung für die Neubildung des Grundwassers.

Altlasten

Ausführungen zu den Altlasten siehe 5.13 der Begründung. Im Bereich der Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt lassen sich Altlast – Verdachtsmomente für eine Tankstelle, Lackierhalle, einen unterirdischen Tank und Benzinabscheider nicht ausräumen. Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik sind erhöhte LCKW – Konzentrationen in der Bodenluft und im Grundwasser festgestellt worden. Die Flächen sollen im Rahmen eines Bodenaustauschs nach näherer Maßgabe der BSU, Amt für Umweltschutz saniert werden und sind dann auch für Wohnnutzung und Kinderspielplätze geeignet.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bodenfunktion

Während im Bereich der ehemaligen Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt und der früheren Maschinenfabrik Rissen im Rahmen der Konversion zu einer Wohnbebauung Flächen entsiegelt werden, werden für die Verkehrserschließung und auf den Sportplätzen neue Eingriffe durch Bodenveränderungen und -versiegelungen vorgenommen. Durch die Anlage von Straßen, Zufahrten, Stellplätzen, Gebäuden und Sportfeldern erfolgt ein teils großflächiger Verlust von belebtem, unverdichtetem und bisher relativ ungestörtem Boden. Dessen Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gehen verloren.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zum Schutz von nicht überbauten Flächen und zur Vermeidung von Flächenversiegelungen orientiert sich die städtebauliche Struktur an der vorhandenen Bebauung und nutzt bereits versiegelte Flächen. Für die Wohngebiete wurde eine GRZ von 0,3, teilweise auch 0,2 bzw. 0,4 festgelegt. Im Klinikgelände gilt eine GRZ von 0,5.

Eine weitere Verminderung der Beeinträchtigungen für den Schutzfaktor "Boden" wird durch Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades bei der Befestigung von Wegen vorgenommen. Diese Flächen werden nur teilversiegelt, so dass hier die Bodenfunktionen noch teilweise erfüllt werden. Eine Aufwertung für den Boden erfolgt auf den Flächen mit Anpflanzgebot und im Bereich der Maßnahmenflächen. Die extensiv begrünten Dachflächen können - wenn auch nur bedingt - Funktionen des gewachsenen Bodens übernehmen wie Regenwasserrückhaltung, Verdunstung von Niederschlagswasser sowie Filterung von Regenwasser und Adsorption von Schadstoffen.

Die durch die Planung möglichen Eingriffe in die Bodenfunktion durch die Erschließung, die Baukörper und die Anlage von Sportplätzen können in der Nähe des Plangebiets ausgeglichen oder ersetzt werden.

4.2.4.4 Eingriffsermittlung Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben teilweise erhebliche Kompensationsdefizite. Lediglich der 1. Bauabschnitt der Wohnbebauung und der 1. Bauabschnitt der zugehörigen Erschließung im Bereich des ehemaligen THW-Magazins und der Maschinenfabrik können ohne Eingriff in das Schutzgut Boden realisiert werden, da die Flächen aufgrund der Vornutzung bereits weitgehend versiegelt sind.

Die Eingriffe werden entsprechend den voraussichtlichen Realisierungsschritten separat ermittelt und fokussieren folgende Bereiche:

- **Ostteil**
 - - 2. Bauabschnitt der Wohnbauflächen, incl. Entwässerung
- **Ostteil**
 - - 2. Bauabschnitt der Erschließung (Anschluss der Erschließungsstraße an Sieversstücken),

Für den nach § 10 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670) streng geschützten Mäusebussard besteht nach der ornithologischen Bewertung Brutverdacht im Bereich der Gehölze zwischen Krankenhaus und Maschinenfabrik.

Das Gelände des ehemaligen Katastrophenschutzentrums bietet kaum Nahrungshabitate oder Brutgelegenheiten für Vögel.

Wärmebegünstigte Biotopstrukturen liegen mit der Böschung der S-Bahn-Trasse, z.T. trockenrasenähnlicher Pflasterritzenvegetation auf dem THW-Gelände und südexponierten Waldsäumen und Grasfluren nördlich der Sportplätze vor. Sie sind Lebensraum für eine speziell angepasste Insekten-, Schmetterlings- und Heuschreckenfauna. Die typischen Pflanzenarten der Pflasterritzen im Gebiet sind Rot-Straußgras, Echtes Johanniskraut, Mauerpfeffer, Plathalm-Rispengras, Nickender Löwenzahn, Kleines Habichtskraut, Bruchkraut und die in Hamburg gefährdeten Arten Frühe Haferschmiele, Wald-Ruhrkraut und Acker-Frauenmantel. Das Potential der Waldsäume hingegen ist durch Eintrag von Gartenflüchtlings (Goldnessel) und Stickstoffzeigern wie der Brennessel beeinträchtigt.

Im Untersuchungsgebiet liegen im Nordbereich nach § 28 HmbNatSchG geschützte Biotope vor. Dabei handelt es sich um zwei kleinflächige Feldgehölze und eine Feldhecke innerhalb landwirtschaftlicher Flächen.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Waldgürtel des südlichen Bereichs wird die Erschließung mit Brücke über die S-Bahn zur Sülldorfer Landstraße zu einem Verlust an Wald- und Gehölzflächen sowie kleinflächig von trockenen Säumen entlang der S-Bahn führen.

Die Gehölzbestände im ehemaligen THW-Magazin und der Maschinenfabrik können im 1. Bauabschnitt bei der Konversion zu Wohnbauflächen und der zugehörigen Erschließung weitestgehend erhalten werden, hier erfolgen nur geringfügige Eingriffe für Zuwegungen zu den Gebäuden. Zu weiteren, umfangreicheren Eingriffen in den Gehölzbestand wird es bei der Realisierung des 2. Bauabschnitt der Wohnbauflächen und der Erschließung kommen. Es ist möglich, dass durch die künftige Erschließung auch der Horstbereich des Mäusebussards beeinträchtigt wird. Der Mäusebussard gilt jedoch weder in Hamburg noch bundesweit als gefährdet und wurde in die Bundesartenschutzverordnung aufgenommen, um den Handel mit der Art auszuschließen bzw. zu kontrollieren. Zudem werden die Fällarbeiten zur Herstellung der Erschließung nicht während der Brutzeit durchgeführt und es stehen im Plangebiet und den angrenzenden größeren Gehölzbeständen ausreichend geeignete Brutbiotope zur Verfügung.

Großflächig bislang weitgehend unbelebte, überbaute und versiegelte Flächen im ehemaligen THW-Magazin und der Maschinenfabrik werden durch die Umwidmung zu Wohnbauflächen in Gartenflächen überführt und aufgewertet. Andererseits werden kleinflächig Bestände mit trockenrasenähnlicher Pflasterritzenvegetation beseitigt.

Durch die Ausweitung der Sportflächen in die Feldmark kommt es zu einem Verlust von Acker- und Wildackerflächen. Diese fallen damit als Biotop für viele Tierarten der Feldmark aus, da die geplanten Spielfelder weniger Lebensmöglichkeiten bieten.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Konzeption der vorgesehenen Bauflächen und ihrer Erschließung, die vorwiegend bereits versiegelte Bereiche und vorhandene Trassen nutzt sowie besonders wertvolle Baumbestände schont, werden nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere vermieden.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, aber auch zur Begrünung von Garagen- und Carportdächern, Nebenanlagen und Müllsammelplätzen wird neuer Lebensraum geschaffen. Mit den Festsetzungen für eine begrenzte Versiegelung von Wege- und Platzflächen wird der Lebensraum für vorhandene Gehölze und für Fugen- und Pflasterrietzvegetation gesichert und verbessert. Das vorgesehene System offener Oberflächenentwässerung wird auch für die Pflanzen und Tierwelt zusätzliche Biotopstrukturen im zeitweise wasserbespannten Bereich und an den Böschungen bereitstellen.

Um das standörtliche Potential für nährstoffarme, trockene und saure Lebensräume zu nutzen, sollten beim Bau der Sportfelder und der Entwässerungseinrichtungen entstehende Böschungen nur einen geringen Oberbodenauftrag von 5 - 10 cm erhalten. Auf diese Weise können sich besonders in Südexposition an diese Verhältnisse angepasste Pflanzen- und Tierarten ansiedeln.

Die nach **§ 28 geschützten Biotop**e der Feldgehölze um die Hügelgräber und die Feldhecke im Norden des Gebietes wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Pufferung der Feldhecke gegen die neu errichteten Sportfelder ist eine zusätzliche Anpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Alle Handlungen und Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der § 28-Biotop e oder seiner Bestandteile führen können, sind gemäß § 28 Abs. 2 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von diesem Verbot zulassen. Diese Antragstellung hat zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren zu erfolgen.

4.2.5.3 Eingriffsermittlung Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben teilweise erhebliche Kompensationsdefizite. Ähnlich wie beim Schutzgut Boden sind der 1. Bauabschnitt der Wohnbebauung und der 1. Bauabschnitt der zugehörigen Erschließung im Bereich des ehemaligen THW-Magazins und der Maschinenfabrik insgesamt betrachtet kein nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Boden, da die Flächen aufgrund der Vornutzung bereits zu einem größeren Teil versiegelt sind.

Die übrigen Eingriffe werden entsprechend den voraussichtlichen Realisierungsschritten in zwei Bereichen und verschiedenen Bauabschnitten separat ermittelt:

- **Ostteil**
 - - 2. Bauabschnitt der Wohnbauflächen,
 - - 2. Bauabschnitt der Erschließung (Anschluss der Erschließungsstraße an Sieversstücken),
 - - 3. Bauabschnitt der Erschließung (Rampen der Brücke über die S-Bahn)
- **Nordteil**
 - - Jugendspielfeld im Nordwesten
 - - Tennis- und Sporthallen ,Sportplätze und Vereinsheim im Nordosten.

Die getrennte Ermittlung ermöglicht eine Kompensation durch Zuweisung jeweils entsprechender Flächen auch bei geänderter Realisierungsfolge. Eine Bilanzierung erfolgte anhand des Staatsrätemodells vom 28. Mai 1991 und wurde als Teil der gutachterlichen Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf Flurstück 2868 tlw. der Gemarkung Sülldorf (ANLAGE 1) und Flurstück 24 der Gemarkung Rissen (ANLAGE 2) umgesetzt werden (siehe 6.).

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst über das Plangebiet hinaus auch Bereiche der angrenzenden Feldmark, die durch Veränderungen des Landschaftsbilds beeinflusst werden könnten.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Süden von waldartigen Gehölzbeständen mit der vorgelagerten S-Bahn in abgesenkter Lage und der parallel verlaufenden 110 kV - Hochspannungsleitung geprägt. Nach Norden schließen sich die z.T. denkmalgeschützten Gebäude (aus den späten 30er Jahren) des Krankenhauskomplexes an, die teilweise ebenfalls in bedeutende Großbaumbestände und eine parkartige Struktur eingebettet sind.

Der Bereich des ehemaligen Katastrophenschutzentrums / THW-Magazins und der früheren Rissener Maschinenfabrik ist durch Zeilen lang durchlaufender Gebäude, aneinandergereihte versiegelte Hofkomplexe mit LKW-Garagen und Gehölzbestände entlang der Erschließung sowie im Westen und Osten gekennzeichnet.

Nördlich des von Knicks mit altem Baumbestand geprägten Marschwegs erstrecken sich die Sportflächen mit Vereinsheim und Hallen und den Tennis, Rasen- und Kunstrasensportfeldern. Im westlichen Bereich sind diese Flächen durch den bewaldeten Vossberg, Großbaumreihen und ein Feldgehölz mit Hügelgrab am Lilienberg landschaftlich eingebunden. Das östlich gelegene Kunstrasenspielfeld grenzt unmittelbar an einen Acker und damit an die freie Feldmark. Das ist auch beim nördlichen Rasenspielfeld der Fall, das durch kümmernde Anpflanzungen an der Ostseite kaum in die Landschaft integriert ist.

Das als typisch und hochwertig zu bezeichnende Landschaftsbild der Feldmark ist im Osten und Norden von knickgesäumten Ackerflächen und Feldholzinseln in flacher bzw. sacht nach Nordosten ansteigender Lage geprägt. Im Nordwesten hingegen ist es kleinteiliger und zeichnet sich durch die Kulis-

sen des Vossbargs und seitlicher Wald- und Gehölzbestände sowie ein weiteres Hügelgrab aus, das Gelände ist etwas bewegter und fällt nach Nordwesten ab.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im südlichen Bereich wird sich das Landschaftsbild hauptsächlich wegen der im 3. Bauabschnitt vorgesehenen Straße in Dammlage mit Brücke über die S-Bahn und den Anschluss an die Kreuzung Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Brooksweg verändern. Trotz der Vorbelastungen durch die Hauptverkehrsstraße, die Hochspannungsleitung und die Bahntrasse wird es hier zu erheblichen Veränderungen des Landschaftsbilds kommen.

Das Gebiet des THW-Magazins mit ehemaliger Maschinenfabrik wird durch die Planung im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild aufgewertet werden, da das Gebäudevolumen reduziert wird und sich differenzierter verteilt, eine Umwidmung der fast vollständig versiegelten Höfe zu Gartenflächen erfolgt und der prägende Baumbestand umfangreich erhalten werden kann.

Im Norden werden sich durch den Bau neuer Tennis – und Sporthallen und die Anlage der Sportfelder jedoch Beeinträchtigungen des vorhandenen Landschaftsbilds ergeben. Veränderte Oberflächeneigenschaften, das Einebnen von Höhenunterschieden, die Errichtung von großen und kleinen Gebäuden, Parkplätzen, der Beleuchtungsmasten und des Lärmschutzwalls werden zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild der Rissener Feldmark führen.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Ähnlich wie bei den übrigen Schutzgütern kann eine Vermeidung und eine Minderung der Beeinträchtigungen dort erfolgen, wo die bestehenden Strukturen weiterentwickelt werden und vorhandener Baumbestand erhalten und ergänzt wird. Durch die städtebauliche Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper im Wohnquartier wird eine neue Qualität des Landschafts- und Ortsbilds in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft entstehen.

Bei der Errichtung der Sportflächen wurde durch herabgesetzten Umfang großzügiger Nebenflächen eine großflächigere Ausweitung der Sportanlage in die Feldmark vermieden. Neue Tennis – und Sporthallen werden unmittelbar der großen Halle zugeordnet, sodass der landschaftsfremde Eindruck zusätzlicher Gebäudekulissen minimiert werden kann. Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig. Durch die Festsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen kann neben den neuen Spielfeldern auch das vorhandene Rasenspielfeld im Norden besser in die Landschaft eingebunden werden. Böschungen, die beim Bau von Sportfeldern und Rückhaltebereichen entstehen, sollen landschaftsgerecht modelliert werden und zur Ansiedlung landschaftstypischer Biotope dienen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum - hier mit dem Plangebiet identisch - weist mit dem denkmalgeschützten Krankenhauskomplex sowie den Hügelgräbern und ar-

archäologischen Vorbehaltsflächen im Norden wertvolle Kulturgüter auf. Ein weiteres Element der Kulturlandschaft sind die vorhandenen Knicks, Knickwälle und Fluraufteilungen.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Kulturgüter und führt nicht zu nachteiligen Veränderungen.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die dargestellten Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt; die vorhandenen Knicks und Fluraufteilungen bleiben durch die Anordnung der geplanten Nutzungen erhalten.

Im Bereich der denkmalgeschützten Grabhügel und der archäologischen Vorbehaltsflächen bedürfen mit Bodeneingriffen verbundene bauliche Maßnahmen jeglicher Art der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Hamburger Denkmalschutzgesetz.

4.2.8 Schutzgut Mensch

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum erstreckt sich hier auch auf angrenzende Flächen im Bereich der westlich anschließenden Bebauung und der nördlich und östlich angrenzenden Feldmark. Der Raum weist auf der gesamten Südflanke eine waldartige Grünfläche mit lokaler Erholungsfunktion und regionaler Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung auf. Das frei zugängliche parkartige Krankenhausgelände ist ebenfalls in dieser Richtung durchquerbar. Da das bisherige THW-Magazin und die ehemalige Maschinenfabrik nicht betreten werden konnten, war die Verbindung von Süden zur Feldmark nördlich des Marschwegs stark eingeschränkt.

Der Marschweg und die bewaldete öffentliche Grünfläche "Vossbarg" haben ebenfalls Bedeutung für die lokale Erholung als auch für das regionale Grünsystem. Über den Feldweg "Am Lilienberg" besteht eine Verbindung vom Marschweg zum ausgedehnten Wegenetz der nördlich anschließenden Feldmark mit lokaler als auch regionaler Bedeutung.

Die vorhandenen Sportflächen tragen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Tennis-, Hockey und Jugend-Fußballflächen bei und berücksichtigen einen überörtlichen Bedarf an Croquetflächen.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Plangebiet werden sich die Voraussetzungen für Erholungssuchende und Sporttreibende wie folgt verändern:

Die Grünverbindung entlang der Bahn wird durch die querende Erschließung des Plangebiets in Dammlage beeinträchtigt. Andererseits eröffnet sich über diese Verbindung ein direkterer Anschluss von hier aus an das Erholungsgebiet "Rissener Kiesgrube" (Waldpark Marienhöhe).

Über das Straßen- und Wegenetz des geplanten Wohngebiets im Bereich THW-Gelände / Maschinenfabrik ergeben sich mehrere direkte neue Verbindungen von Süden her in die Feldmark. Das Landschaftserleben in diesem Bereich wird allerdings durch die vorgesehene Erweiterung der Sportanlagen beeinträchtigt, sodass längere Wege zum Erreichen der offenen Feldmark zurückgelegt werden müssen. Die entsprechenden Gehzeiten verlängern sich jedoch auch bei langsamem Gehtempo nur um wenige Minuten.

Demgegenüber erfolgt durch das Angebot an zusätzlichen Sportflächen eine bessere Bedarfsdeckung im Bereich Rissen. Nicht zuletzt schafft die Konversion des bislang brachliegenden Sonder- und Gewerbegebiets attraktiven Wohnraum nach dem Stand ressourcenschonender Energietechnik unmittelbar an der freien Landschaft.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gegenseitige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Nachbarschaft des Sportgeländes mit Wohnbauflächen werden durch die Schaffung von Lärmschutzeinrichtungen, Anordnung der Baukörper und durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sowie von passivem Lärmschutz für benachbarte Gebäude gemindert.

4.3 Monitoring

Um nachteilige Veränderungen der Umwelt des Plangebiets durch die vorliegende Planung auszuschließen, ist eine Überprüfung der Schutzgüter anhand folgender Parameter in festgelegten zeitlichen Abständen erforderlich:

Für das Schutzgut **Luft / Immissionen / Emissionen** besteht die Möglichkeit, bestehende Messprogramme im Hinblick auf das Plangebiet im mehrjährigem Abstand auszuwerten. Daten zur Lärmbelastungen könnten nach Bedarf, z.B. bei starker subjektiver Beeinträchtigung erhoben werden.

Ein Monitoring für das Schutzgut **Klima** ist wegen geringer Erheblichkeit nicht erforderlich.

Das Schutzgut **Wasser** wird ebenfalls durch die Auswertung bestehender Messprogramme für Grundwasserstand und -qualität überprüft.

Ein Monitoring für das Schutzgut **Boden** kann sich teilweise ebenfalls auf diese Daten stützen. Im Rahmen der Bauabnahmen ist außerdem die Einhaltung von Festsetzungen zur Oberflächenversiegelung und Versickerung prüfbar. In mehrjährigem Abstand ist anhand von Stichproben festzustellen, ob die vorgeschriebenen Bauweisen noch funktionsfähig oder etwa durch unzulässige Bauweisen ersetzt worden sind.

Entwicklungen im Bereich des Schutzgutes **Tiere und Pflanzen** können generell im Rahmen laufender Anpassungen des Straßenbaumkatasters sowie zur Biotoperhebung auf nach § 28 geschützten Flächen nachvollzogen werden. Bei Bauabnahmen ist auch auf die Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung zu achten. Stichprobenweise soll die Einhaltung der Begrünungsfestsetzungen in mehrjährigem Turnus festgestellt werden. Für die Ausgleichsflächen ist eine Erhebung zum angestrebten Entwicklungsziel nach 5

und nach 10 Jahren durch eine Biotoptypenansprache bzw. die Erfassung geeigneter Indikatorarten von Tieren und Pflanzen notwendig.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist insbesondere für die Sportflächen bei der Erteilung und Abnahme im Rahmen der Baugenehmigungen im Hinblick auf Anpflanzungen und landschaftsgerechte Modellierungen zu beachten. Im Zeitraum von 3 und 8 Jahren sind festgesetzte Anpflanzungen auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Ein Monitoring für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** erfolgt ebenfalls über das Baugenehmigungsverfahren und die Fortschreibung der Denkmalliste.

Der **Mensch** als Schutzgut wird über die laufenden Programme für die Entwicklung von Erholungseinrichtungen und des Grünsystems berücksichtigt.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Die nach Bebauungsplan bebaubaren Flächen (Gebäude und Straßen) werden überwiegend auf Konversionsflächen und daher bereits versiegelten Flächen errichtet. Die dargestellten Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Verminderung und zu einem teilweisen Ausgleich der Beeinträchtigungen bei.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bleiben Kompensationsdefizite im Bereich der Schutzgüter "Boden" und "Tier- und Pflanzenwelt". Die klimatischen Wirkungen der umgenutzten Flächen sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind von nur geringer Erheblichkeit bzw. stellen eine Verbesserung der vorliegenden Situation dar. Vorliegende Eingriffe in das Landschaftsbild im Bereich der Sportflächen können nur gemildert und nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Kompensationsdefizite sind im Hinblick auf die erforderliche Schaffung von Wohnraum und Sportflächen vertretbar.

Mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts der Baugebiete und der Erschließung sowie der Sportflächen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 9 Hamburgisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119) vorliegt. Die Bodenverhältnisse, die Biotope, die Grünmasse sowie das Landschaftsbild werden beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen werden dargestellt sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (siehe auch 6.)

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Wohnbauflächen

Die Wohnbaufläche nördlich des Krankenhauses ist Teil der 1. Tranche des Senatsprogramms „Wachsende Stadt“; die mittelfristig nicht mehr benötigte Krankenhausfläche im Osten ist in der 2. Tranche vorgesehen. Das städte-

bauliche Konzept ist durch ein Gutachterverfahren mit 5 teilnehmenden Architekten – und Landschaftsplanerbüros ermittelt worden.

Das Preisgericht entschied sich einstimmig für die Arbeit des 1. Preisträgers: Der 1. Bauabschnitt (südlich Marschweg) sieht im zentralen Bereich eine durchgrünte lockere 2-geschossige Bebauung überwiegend aus Doppelhäusern vor, die durch prägnante quergestellte 2-geschossige Gebäude im Westen (Kindertagesheim möglich) und im Osten (sog. Torhaus für besondere Wohnformen), sowie durch Reihen- und Kettenhauszeilen im Norden und Süden eingerahmt werden. Mit diesem relativ strengen Konzept soll eine identifikationsstiftende städtebauliche Gesamtstruktur entstehen. Dies gilt auch für den 2. Bauabschnitt im östlichen Teil des Plangebiets: Hier sollen max. 3-geschossige Hausgruppen entstehen, die in Ergänzung zur Einfamilienhausstruktur geeignet sind. Somit wird eine Vielfalt von Wohnformen ermöglicht.

Die privaten Grünflächen innerhalb der reinen und allgemeinen Wohngebiete werden um die Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten, als zusammengehörige Flächen betrachtet; zumal die mit „(E)“ bezeichneten privaten Grünflächen auch Zuwegungen sowie Stellplatzzufahrten für die nördlich oder südlich gelegenen Einfamilienhäuser enthalten (siehe auch § 2 Nummer 11 und 5.12.2 der Begründung).

Die zentralen Privaten Grünflächen, wie der geplante Kinderspielplatz im Osten und der Quartiersplatz im Westen des 1. Bauabschnittes, werden als Gemeinschaftsanlage betrachtet. Da diese Gemeinschaftseinrichtungen für den ganzen 1. Bauabschnitt mit den Baufeldern „(A)“, „(B)“, „(C)“, „(D)“ und „(F)“ von Bedeutung sind, sollen sie auch von den zukünftigen Bewohnern unterhalten werden.

Bei ca. 130 Wohneinheiten (WE) im 1. Bauabschnitt und nachgelagerten ca. 100 WE im 2. Bauabschnitt ergibt sich ein schulischer Spitzenbedarf von einem halben Grundschulzug. Dieser kann nach dem Stand von 2005 an der Schule Lehmkuhlenweg (Sülldorf) und teilweise an der Schule Marschweg (Rissen) versorgt werden.

5.1.1 Reines Wohngebiet

In dem mit „(A)“ bezeichneten Baufeld des 1. Bauabschnittes sind Baukörperausweisungen vorgenommen worden, die Einzel-, Doppel – und Reihenhäuser ermöglichen. Auf der gesamten Länge in West – Ost-Richtung betrachtet, können vielfältige Gebäudeausmaße entstehen. Die Anordnung der zweigeschossigen Baukörper wird außerdem noch leicht untereinander versetzt, sodass es nicht zu einer monotonen Reihung kommen kann.

Im Bereich des Baufeldes „(A)“ und „(F)“ ist im prämierten städtebaulichen Entwurf ein Gehweg südlich der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Der Gehweg soll eine straßenunabhängige Gehwegverbindung zwischen der Gemeinschaftsanlage im Westen (Quartiersplatz) und der Gemeinschaftsanlage im Osten (Kinderspielplatz) darstellen. Er kann unter der Maßgabe eines Torweges auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche, eine fußläufige Verbindung auch in den 2. Bauabschnitt darstellen.

Südlich der 13 m breiten Erschließungsstraße wird ein ebenfalls Reines Wohngebiet ausgewiesen, welches für den Eingangsbereich des 1. Bauab-

schnittes eine wichtige bauliche Fassung darstellt. Die 2-geschossige geschlossene Bauweise kann in diesem Bereich durch Reihen – oder Kettenhäuser dargestellt werden.

Die Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.466, 479) von 0,4 ist ausgewiesen worden, weil in diesem Bereich das Bau-
feld durch erhaltenswerte Bäume bzw. die Ausweisung von Privater Grünfläche eingeschränkt wird. Damit wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Im Bau-
feld „(A)“ und „(F)“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, weil es sich hier im Verhältnis zur bebaubaren Fläche um größere Grundstücke handelt, die außerdem noch gärtnerisch gestaltet werden sollen.

Die Reihen – bzw. Kettenhäuser südlich der Erschließungsstraße und nördlich des Krankenhausparks stellen die Verbindung zum 2. Bauabschnitt her .

Im 1. Bauabschnitt werden für die Realisierung der Reihen – bzw. Kettenhäuser südlich der Erschließungsstraße ca. 760 m² der Krankenhausfläche benötigt, weil sonst die Bauflächen in diesem Bereich zu schmal wären. Ein wichtiger Teil des Abstandsgrüns bleibt allerdings als Private Grünfläche auf dem Krankenhausgelände bestehen.

Im 2. Bauabschnitt wird wegen des größeren Grundstücksanteils für die Bebauung südlich der Erschließungsstraße eine Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt. Um die vorgelagerte Baumsubstanz mit der Privaten Grünfläche zu erhalten, werden die notwendigen Stellplätze mit entsprechenden Zufahrten für je eine Reihenhauszeile im Osten und im Westen festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden im Bereich der abgängigen sechsgeschossigen Bebauung dreigeschossige Hausgruppen festgesetzt, die in angemessener Weise den Siedlungsrand zur Feldmark markieren. Hier ist Geschosswohnungsbau möglich.

Die Grundflächenzahl von 0,3 erlaubt eine großzügige Gartengestaltung und damit einen Übergang in die Landschaft.

Die städtebaulich / landschaftsplanerische Zielsetzung geht davon aus, dass die vorhandenen wertvollen, teils waldartigen Grünbestände in die Siedlungsplanung integriert werden. Da die Grünflächen innerhalb der Siedlung keine über die Siedlung hinausgehende Bedeutung für die Öffentlichkeit haben, werden diese deshalb nicht als öffentliche Grünflächen, sondern als private ausgewiesen.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Auf Grund einer schalltechnischen Untersuchung zum Sportlärm, ausgehend von den nördlich angrenzenden vorhandenen und geplanten Sportanlagen, ist auf den mit „(B)“ bezeichneten Bau-
feldern allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden (siehe auch 5.14 Lärmschutz). Bereits in der bestehenden Situation der Sportanlage könnten bei einer reinen Wohngebietsausweisung Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Um bei den geplanten zwei neuen Fußballplätzen auf der Nordseite des Marschweges einen ausreichenden Lärmschutz gegenüber der neuen Wohnbebauung zu erreichen und den Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten zu ge-

währleisten, sind noch aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden berücksichtigt auch einzelne Spitzenpegel.

Am Westrand des 1. Bauabschnitts ist eine WA – Ausweisung vorgenommen worden. Hier kann ein Kindertagesheim (voraussichtlicher Spitzenbedarf 3 Gruppen) in Kombination mit einer Wohnnutzung realisiert werden. Die 20 m tiefe Ausweisung mit Baugrenzen ermöglicht die Anordnung von tiefen Grundrissen für z.B. Gruppenräume im Erdgeschoss. Die GRZ von 0,3 entspricht der umliegenden Wohnbebauung.

Das vorhandene eingeschossige t-förmige Krankenhausgebäude im Osten wird noch durch die Psychosomatik genutzt. Es wird auf Grund des Denkmalschutzes in seinem Bestand ausgewiesen. Sofern die Nutzung auslaufen würde, könnte das Gebäude zu besonderen Wohnformen umgebaut werden. Die Grundflächenzahl von 0,2 geht auf den Zuschnitt des Baugrundstücks ein. Im Hinblick auf die angrenzende Gewerbenutzung im Süden werden die direkt angrenzenden Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf

Das unter Denkmalschutz stehende Krankenhaus Rissen soll mittelfristig um den östlichen Teil reduziert werden; der Kernbereich des Krankenhauses wird durch die denkmalgeschützten u-förmigen Bauten im Süden und den neuen Funktionstrakt als Mitte gekennzeichnet. Mit der Beteiligung eines neuen Gesellschafters sind auch umfangreiche Erneuerungs-, Umbaumaßnahmen und Erweiterungen verbunden, die bei den Festsetzungen für das Krankenhausgelände berücksichtigt worden sind. Da die U-förmigen, zweigeschossigen Bettenhäuser mit ihren hohen Dächern sehr dominant sind, bleiben die Neubauten mit maximal 3 Geschossen noch unter der Höhe der Altbauten. Die alte Heizzentrale wird zweigeschossig entsprechend dem Bestand festgesetzt. Der vorhandene Schornstein fällt nicht unter die Gebäude – Höhenbegrenzung. Das vorhandene eingeschossige Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 und die Flächenausweisung westlich und östlich des Funktionsgebäudes lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu und berücksichtigt die gesonderte Ausweisung von Privaten Grünflächen innerhalb des Krankenhausgeländes.

5.3 Gewerbegebiet

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet befinden sich noch die Krankenpflegeschule und die Psychiatrische Institutsambulanz. Diese Einrichtungen haben Bestandsschutz.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird einerseits ein angemessener Ersatz für den Wegfall eines Gewerbebetriebes am Marschweg (ehem. Maschinenfabrik auf dem Flurstück 5132 der Gemarkung Rissen) geschaffen und andererseits die Möglichkeit von wohnungsnahem Gewerbe eröffnet.

Da die vorhandenen Gebäude im Gewerbegebiet unter den Denkmalschutz der Gesamtanlage des Krankenhauses fallen, kommt hier nur eine Umnutzung in Frage. Eine Wohnnutzung wäre wegen der fehlenden Abstandsflächen zur

Hochspannungsleitung an diesem Standort nicht möglich. Im Gewerbegebiet sind kleinere Einzelhandelsläden zur Versorgung des Wohngebiets nicht ausgeschlossen, da im Umkreis von 600 m keine Läden für den täglichen Bedarf vorhanden sind.

Mit der zweigeschossigen Ausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird auf den Bestand eingegangen, der bei den höheren ehem. Fahrzeughallen auch eine Nutzung in zwei Ebenen zulässt.

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (§2 Nummer 1). Im Gewerbegebiet sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, da das Gewerbegebiet wohnungs- und krankenhausnah liegt.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen ausgeschlossen, weil der Verkehr den Tankstellen erzeugen sich auf die Hauptverkehrsstraße beziehen und nicht in das Wohngebiet hineingezogen werden soll.

Vergnügungsstätten sind auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Krankenhaus und reinen Wohngebieten ausgeschlossen, weil die gewollte Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben oder Läden zur Nahversorgung nicht durch solche konkurrierende Nutzungen erschwert werden soll.

5.4 Versorgungsflächen

Auf dem Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen ist die vorhandene Glasfaserkabel – Schaltverstärkerstelle der Telekom in ihrem Bestand eingeschossig ausgewiesen. Beim Bau wurden Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft verwirklicht, die entsprechend nachrichtlich übernommen wurden.

5.5 Gestalterische Anforderungen

Zur Betonung der städtebaulichen Identität und Akzentuierung der Neubebauung werden im § 2 Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Auf den mit „(A) bis „(D)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Flachdächer oder einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Die zusammengehörigen Gebäudegruppen sind jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (§ 2 Nummer 6). Als prägendes und zeitgemäßes Gestaltungselement sind entsprechend dem Wettbewerbsergebnis im 1. Bauabschnitt Flachdächer und einseitig flach geneigte Dächer festgesetzt. Da hier auch Staffelgeschosse zulässig sind, wird bei einer geringen Dachneigung eine geringere Gebäudehöhe angestrebt, als z.B. bei einem steilen Satteldach. Somit kann auch von der Höhe der vorhandene Baumbestand gut zur Geltung kommen.

Das städtebauliche Konzept für den 1. Bauabschnitt sieht eine vorwiegend lockere Doppelhausbebauung in der grünen Mitte und einen strengeren Rahmen im Äußeren vor.

Um dieses Konzept auch in der Architektur ablesen zu können, sind für den Zusammenhalt dieses Konzepts auch wiedererkennbare Gestaltungsmerkmale erforderlich, dies bedeutet aber auch die Möglichkeit von Gestaltungsvari-

anten jeweils bei den verschiedenen Baufeldern, sodass Vielfalt entstehen kann, die wiederum eine Einheit bildet.

5.6 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sollen in den Einfamilienhausgebieten in der Regel individuell auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Kleinere Stellplatzanlagen im Bereich der Wohnhoferschließung sind dort festgesetzt worden, wo Zufahrten durch Private Grünflächen unterbunden werden sollen oder Alternativen zu Stellplätzen, an der Südseite der Wohngebäude angeboten werden sollen.

Garagen werden in Allgemeinen Wohngebiet zwischen den Gebäuden angeordnet, um gleichzeitig einen gewissen Schutz gegenüber dem Sportlärm zu erreichen.

Im Baufeld „(I)“ sind bei Mehrfamilienhäusern voraussichtlich Tiefgaragen notwendig. Die genaue Lage wurde nicht festgeschrieben, weil diese von konkreten Wohnungsgrundrissen abhängig sind.

Für die neuen Fußballplätze soll eine Stellplatzanlage von der Kehre am Marschweg aus erschlossen werden. Die Lage der Stellplätze, von der Wohnbebauung aus gesehen hinter Lärmschutzwall / Wand, ermöglicht einen optimalen Immissionsschutz.

Die vorhandenen Stellplätze an der Tennishalle werden im Wesentlichen im Bestand ausgewiesen. Wegen des Baumschutzes wird nur eine gemeinsame Zu – und Abfahrt zum Marschweg ausgewiesen und im Bereich der Baumscheiben Am Lilienberg reduziert (zu Stellplätzen und Garagen siehe auch § 2 Nummer 11 – 14).

5.7 Energieversorgung

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (§2 Nummer 2). Da eine Fernwärmeleitung des Kraftwerkes Wedel bis in den Bereich nördlich der S-Bahnlinie vorhanden ist (das Krankenhaus ist angeschlossen), soll im übrigen Plangebiet die Neubebauung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Somit kann der Schadstoffausstoß durch Einzelbrennstellen unterbunden werden. Nur in Bereichen, die wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht angeschlossen werden können oder regenerative Energieformen wie Solarenergie eingesetzt werden, ist eine andere Wärmeversorgung möglich.

5.8 Denkmalschutz

Das Ensemble Krankenhaus Rissen, bestehend aus Gebäuden einer 1939 errichteten Kasernenanlage ist unter der Nummer 1363 am 21. Januar 2003 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtl. Anz.2003 S. 681). Für den Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

5.9 Oberirdische Bahnanlage

Mit der oberirdischen Bahnanlage wird die S-Bahnverbindung zwischen Blankenese und Rissen ausgewiesen. Die Ausweisung lässt einen 2-spurigen Ausbau offen. An der Sülldorfer Landstraße ist auf der Fläche für Bahnanlagen (Flurstück 5000 und 5007 der Gemarkung Rissen) eine Umspannstation vorhanden; sie ist für den Bahnbetrieb erforderlich.

5.10 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung der neuen Wohngebiete nördlich und östlich des verbleibenden Krankenhausgeländes, soll über eine neue Brückenverbindung zur Sülldorfer Landstraße (B 431) erfolgen. Gleichzeitig soll der beschränkte Bahnübergang Sieversstücken aufgehoben werden. Bei der Ersatzmaßnahme für den Bahnübergang handelt es sich um keine Erschließungsmaßnahme. Die Aufhebung des höhengleichen Bahnübergangs erfolgt nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz. Zur äußeren Erschließung wurden durch mehrere Gutachten Varianten untersucht. Die festgesetzte äußere Erschließung stellt einerseits den geringsten Eingriff in den Baumbestand dar, andererseits stellt die Lage der Brücke auch eine optimale Erschließung des 2. Bauabschnittes dar. Die Straßenbrücke mit den erforderlichen Rampen, sowie die öffentliche Erschließung des 2. Bauabschnittes, stellt einen Eingriff insbesondere in den Baumbestand dar, sodass den Flächen „Z 6“ Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind (siehe auch 6. der Begründung).

Sollte die Realisierung des 1. Bauabschnittes nicht zeitgleich mit dem Bau der Straßenbrücke erfolgen, wird es vorübergehend eine Straßenverbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und dem jetzigen Bahnübergang Sieversstücken geben. Dazu ist im Bereich Sieversstücken ein Ausbau auf 10,5 m vorgesehen. Dieser beinhaltet eine Erweiterung auf eine Fahrbahnbreite für den Linienbusverkehr auf 6,50 m und einen zusätzlichen Fußweg auf der Nordost-Seite.

Um Belastungen durch das neue Wohngebiet vom bestehenden Wohngebiet Suurheid und Achtern Sand fernzuhalten, ist am westlichen Ende des neuen Wohngebietes eine Kehre mit insgesamt 22 m Durchmesser (einschließlich zweiseitigem Fußweg) vorgesehen. Südlich davon ist eine Busschleuse mit zweiseitigem Gehweg vorgesehen. Ebenfalls ist eine Durchfahrt für Fahrräder vorgesehen. Außerdem ist am Nordende Achtern Sand eine neue erweiterte Straßenverkehrsfläche auf einem Teil des Flurstücks 3839 der Gemarkung Rissen vorgesehen, die eine 18 m – Kehre mit zusätzlichen beidseitigen Fußwegen erlaubt. Mit der Abbindung der Straße Achtern Sand vom Marschweg, können mögliche zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die neuen Sportanlagen und die Teil-Erschließung von neuen Wohneinheiten (ca. 20 WE) am Marschweg, unterbunden werden. Eine Fuß – und Radwegeverbindung bleibt im Bereich der Kehre bestehen.

Somit würde die Haupteerschließung des 1. Bauabschnittes des neuen Wohngebietes (ca. 130 Wohneinheiten) vorübergehend über den beschränkten Bahnübergang erfolgen und das vorhandene Wohngebiet im Westen nicht belastet werden.

Die Breite der Sammelstraße von 13 m beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 6,50 m für einen Linienbusverkehr, Parkstreifen und beidseitigem Fußweg. Im Bereich des 1. Bauabschnittes sind neben der Straßenverkehrsfläche noch 5 m für einen Graben zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen.

Die innere Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt nach dem Mischungsprinzip mit einem Wohnhof in 7 m Breite. Zum Marschweg soll keine Verbindung für den KFZ – Verkehr hergestellt werden, weil u. a. die Erschließung der vorhandenen und neuen Sportanlagen separat vom Marschweg und nicht etwa durch das neue Wohngebiet erfolgen soll. Des Weiteren sollen mögliche Schleichverkehre von der neuen Brücke zum nördlichen Rissen unterbunden werden. Als Verbindung zum Marschweg ist deshalb jeweils nur eine Straßenverkehrsfläche in Form eines Weges für Fußgänger und Radfahrer von 3m Breite ausgewiesen. Der westliche Teil des Baufeldes „(B)“, bis in Höhe Am Lilienberg, soll wegen der optimalen Erschließung von Norden, an den Marschweg angebunden werden. Dazu ist die Herstellung eines 2 m breiten Fußweges an der Südseite des Marschweges erforderlich. Der Ostteil des 1. Bauabschnittes kann wegen des wertvollen, erhaltenswürdigen Baumbestandes nicht von Norden angebunden werden.

Die Wanderwegverbindung in die Feldmark im Bereich „Am Lilienberg“ wird in 5 m Breite ausgewiesen. Der vorhandene Weg wird geringfügig nach Osten verschoben, sodass er von den Baumwurzeln abrückt.

Im Bereich Suurheid ist die vorhandene Straßenverkehrsfläche mit der öffentlichen Parkplatzfläche ausgewiesen. Die Parkplatzfläche dient als Besucherstellplätze für das Krankenhaus und Taxenstandort, sowie zukünftig im Bedarfsfall für Besucherstellplätze der neuen Wohnsiedlung. Ansonsten ist für die ÖPNV – Erschließung des Krankenhauses und der neuen Wohnsiedlung (neue öffentliche Erschließungsstraße) hier eine Buskehr vorgesehen.

5.11 Geh - und Leitungsrechte

Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5083, 5084 und 5132 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (§ 2 Nummer 3).

Mit dem Gehrecht über das Flurstück 5084 stellt gegenüber der straßenbegleitenden Fußwegführung eine kürzere Verbindung von der Sülldorfer Landstraße zum 1. Bauabschnitt dar. Das Gehrecht verläuft z.T. auf dem vorhandenen Weg im Krankenhauspark, sodass Baumfällungen für den gesamten Weg reduziert werden können. Die Weiterführung des Gehrechts nach Norden über die Flurstücke 5132 und 5083 ermöglicht eine Wanderwegverbindung in die Sülldorfer Feldmark. Außerdem erhält die Sackgasse des Wohnhofs im 1. Bauabschnitt erhält somit eine fußläufige Weiterführung zum Lehmkuhlenweg.

Im Bereich der GFK – Schaltverstärkerstelle soll der vorhandene Anschluss an den Lehmkuhlenweg genutzt werden.

Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flurstücken 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der E.ON Hanse AG, der Vattenfall Europe HH AG, der Hamburger Wasserwerke GmbH und der Telekom AG unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 4). Die Leitungsrechte von 2 m Breite sollen die Fußwegbreite von 3 m so ergänzen, dass insgesamt 5 m Breite entstehen. Damit sind die erforderlichen Leitungen unterzubringen.

Die vorhandenen oberirdischen Leitungen für Elektrizität und die unterirdischen Leitungen sind entsprechend im Plan gekennzeichnet. Es handelt sich um folgende Leitungen:

- 110 kV Überlandleitung für Elektrizität auf den Flurstücken 2222, 4791 und 5084 der Gemarkung Rissen. Unterirdische Leitung für Elektrizität mit Netzstation auf den Flurstücken 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen.

Unterirdische Leitung für Elektrizität zur Versorgung des Brunnens der Hamburger Wasserwerke GmbH auf dem Flurstück 4791 der Gemarkung

- Fernwärmeleitung auf den Flurstücken 4791, 4993, 2222, und 5084 der Gemarkung Rissen.
- Wasserleitung auf den Flurstücken 4993, 4791, 5084, 453, 5131 und 452 der Gemarkung Rissen.
- 2 Abwasserleitungen auf den Flurstücken 5131 der Gemarkung Rissen.
- Gasleitung zur Versorgung des Krankenhauses auf den Flurstücken 4791, 4993, 5000, 5007, 5084 und 5132 der Gemarkung Rissen.

5.12 Öffentliche und private Grünflächen

5.12.1 Öffentliche Grünflächen

Der im Nordwesten des Plangebiets gelegene Vossbarg ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage (FHH) ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um einen Laubwald, der bereits seit vielen Jahren als öffentliche Parkanlage genutzt wird. Er soll mit seiner weitgehend typischen Bestockung erhalten bleiben und naturnah entwickelt werden. Die Parkanlage im Süden des Plangebiets ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit ihren Wegeverbindungen und waldartigen Gehölzbeständen erfüllt diese Grünfläche wichtige Funktionen für die Naherholung. Sie ist Teil des übergeordneten Wegenetzes in Ost-West-Richtung von der Rissen-Sülldorfer Feldmark Richtung Wedel / Elbmarsch.

Zusammen mit dem anschließenden ebenfalls waldähnlichen Krankenhauspark, den Gehölzbeständen auf anderen privaten Grünflächen und den südlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen sorgt diese Fläche für eine wirksame Untergliederung und Einbettung der Siedlungsflächen zwischen den Ortsteilen Rissen und Sülldorf.

5.12.2 Private Grünflächen

Sportanlagen

Die vorhandene Sportanlage mit dem Neubau von Tennis- und Sporthallen und die Erweiterung der Sportanlage um zwei Fußballfelder sowie ein Jugendrasensportfeld im Nordwesten wird als Private Grünfläche ausgewiesen, weil mehr als zweidrittel der Fläche begrünt sind (einschließlich Rasensportplätze). Der Charakter einer Privaten Grünfläche soll noch durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verstärkt werden.

Die vorhandenen Croquet-, Hockey und Tennisplätze werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Auf der mit (H) bezeichneten Fläche für Sportanlagen ist in den Wintermonaten von Oktober bis April eine temporäre Nutzung mit einer Traglufthalle zulässig (§ 2 Nummer 7). Damit wird die vorhandene Nutzung während der Winterzeit festgeschrieben. Das Vereinshaus mit eingeschossiger Tennishalle soll um eine Sporthalle erweitert werden (bisher Außengebiet). Der Sportverein benötigt diese für Gymnastik, Turnen und Ballspiele.

Bisher angemietete Räumlichkeiten haben sich auch im Hinblick auf steigende Nachfrage als unzureichend erwiesen. Wegen des Baumbestandes auf der Westseite des Weges Am Lilienberg wird die Baugrenze der Erweiterungsfläche entsprechend zurückgesetzt.

Da die Fußballsparte des ansässigen Vereins bisher mit nur einem Grandplatz auch für Ligaspiele unzureichend am Iserberg angesiedelt ist, sollen nun ein Trainings-, ein Ligaspielplatz am Marschweg und ein Jugendspielfeld ausgewiesen werden. Für den Betrieb sind ein Vereinshaus und dazugehörige Stellplätze für Sportler und Zuschauer notwendig. Die maximale Zuschauerzahl wird 200 Personen betragen.

Auf den Privaten Grünflächen (Sportanlage) sind Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig (§ 2 Nummer 8). Der Ausschluss von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen wird ausdrücklich festgesetzt, da am Rande der Feldmark zusätzliche Gebäude den Charakter der offenen Landschaft und damit die Eignung für die naturbezogene Erholung weiter beeinträchtigen würden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Übergangsbereich zwischen bebauten Flächen und der freien Ackerlandschaft einen besonders sensiblen Raum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes darstellt. Das vorhandene Vereinshaus, die Tennishalle und eine mögliche zusätzliche Sporthalle sind entsprechend dem Bestand und der Planung eingeschossig ausgewiesen; die Grundfläche von 3900 m², als Höchstmaß, ermöglicht die vorgesehene Erweiterung durch eine Sporthalle, wobei die genaue Lage den funktionalen Zusammenhängen mit dem Bestand angepasst werden kann.

Für den Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung ist im Bereich des eingeschossigen neuen Vereinshauses eine Lärmschutzwand von 6 m über Straßenniveau erforderlich. Der Lärmschutz soll in diesem Bereich durch die Firsthöhe des Pultdaches erreicht werden. Für das 2. Vereinshaus wird eine Grundfläche von 1000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann einerseits ausreichend Lärmschutz erreicht werden – ohne eine Lärmschutzwand an dieser Stelle errichten zu müssen, andererseits steht damit auch ausreichend Fläche für die Vereinshausnutzung zur Verfügung, sodass die genaue Lage innerhalb der Flächenausweisung nach Erfordernis gewählt werden kann.

Im Bereich des östlichen Ligaspielfeldes und der Stellplätze soll der Lärmschutz durch einen Schutzwall mit 4 m Höhe und einer Schutzwand von zusätzlich 2 m über Fußweg sichergestellt werden (siehe auch 5.14 der Begründung).

Die Anlage eines Jugendspielfeldes auf der Fläche „(J)“ bezeichneten Privaten Grünfläche ist nur als Rasenfläche zulässig (§ 2 Nummer 9). Damit soll der Eingriff in das Schutzgut Boden möglichst gering gehalten werden. Grand- und Kunststoffbeläge führen zu einem höheren Ausgleichsbedarf, da sie die Bodenfunktionen und den Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere noch stärker herabsetzen. Ein Rasenfeld fügt sich auch optisch besser in das Landschaftsbild ein, welches im gegebenen Zusammenhang nördlich des Vossbargs besonders schutzwürdig ist.

Zur Beleuchtung der Sportplätze ist nur die Verwendung von Natrium – Niederdruckleuchten zulässig. Die Lichtquelle ist zur offenen Feldmark hin abzuschirmen (§2 Nummer 10). Die Natrium - Niederdruckleuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf.

Eine Verarmung der Fauna der benachbarten Feldmark durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wird so vermieden. Die Leuchten sind zur offenen Feldmark hin abzuschirmen. Besonders in Metropolregionen gibt es bei Nacht kaum noch unausgeleuchtete Gebiete. Mit der Festsetzung wird ein originäres Erleben der Landschaft auch in der Dämmerung und in der Nacht die Wahrnehmung des Sternenhimmels weniger beeinträchtigt.

Grundlage dieser Festsetzung ist der § 6 Abs. 4 Nr. 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

Private Grünflächen in Zusammenhang mit dem Wohngebiet

Als Private Grünfläche sind im Wohngebiet Gehölzbestände, Kinderspielplätze und der Quartiersplatz in Zuordnung zu den Wohngebieten ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird so die charakteristische Begrünung des Plangebiets in ihren Wohlfahrtsfunktionen für das Stadtklima, den Boden- und Wasserhaushalt, den Arten und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung gesichert. Die Private Grünfläche-Garten westlich des Baugebiets („B“) soll mit ihrem Baumbestand nach Möglichkeit dem angrenzenden Reihenhausgrundstück zugeordnet werden. Die beiden Privaten Grünfläche südöstlich des 2. Bauabschnittes sollen mit ihrem waldartigen Baumbestand jeweils dem angrenzenden Baugebiet zugeordnet werden. Dies gilt auch für die Privaten Grünflächen im Westen des 1. Bauabschnittes.

Auf den mit „(E)“ bezeichneten privaten Grünflächen sind notwendige Stellplätze für PKW und Stellplatzzufahrten in 3 m Breite ausnahmsweise zulässig. Bei Doppelhäusern sind gemeinsame Stellplatzzufahrten anzulegen. Die Lage der Stellplätze und Stellplatzzufahrten richtet sich nach dem Baumbestand. Garagen sind in diesem Bereich unzulässig (§ 2 Nummer 11). Die mit „(E)“ bezeichneten Privaten Grünflächen liegen nördlich und südlich der zentralen Bebauung im 1. Bauabschnitt. Da in der Regel keine zentralen Stellplatzanlagen für Eigenheime gewünscht werden bzw. nicht praktikabel sind, müssen nach jeweiliger Lage der Einfamilienhäuser und des Baumbestandes in der Privaten Grünfläche, Zufahrten geschaffen werden. Die Breite der Zufahrten soll den Eingriff in den waldartigen Baumbestand minimieren.

Krankenhauspark

Größere zusammenhängende waldartige Bestände innerhalb des Krankenhausgeländes werden als Private Grünfläche -Krankenhauspark ausgewiesen. Der Krankenhauspark im südlich der Bettenhäuser ist in Zusammenhang mit den waldartigen Beständen der öffentlichen Parkanlage mit dem Wanderweg zu sehen. Der Krankenhauspark im Osten des Krankenhausgeländes ist mit einem Rundweg ausgestattet, sodass auch dieser Park zu Rehabilitation von Krankenhauspatienten beitragen kann.

Das in der Privaten Grünfläche-Krankenhauspark dargestellte Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit dient der direkten fußläufigen Verbindung von der künftigen Brücke über die Bahnanlagen zum neuen Wohngebiet nördlich des Klinikgeländes (s. 5.11 der Begründung)

5.13 Altlastverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind drei Altlastverdachtsflächen registriert:

1. Altlastverdächtige Fläche 5038-010/01

Altstandort, ehemaliges Kasernengelände

2. Altlastverdächtige Fläche 5038-010/02

Altstandort, Betrieb der Metallverarbeitung (Maschinenbau und – reparatur)

3. Fläche 5038-115/00

Ehem. Eigenverbrauchstankstelle

Zu 1. und 3. Die Flächen sind wegen der ehem. Nutzungen wie Tankstelle, Lackierhalle, unterirdischer Tank und Benzinabscheider altlastverdächtig. Die bereits festgestellten Verunreinigungen auf dem Gelände der Katastrophenschutz – Zentralwerkstatt, wie erhöhte Schwermetallbelastung, erhöhter Anteil von Mineralölkohlenwasserstoffe und Phenolindex, können im Rahmen der Auskofferungsarbeiten für die Neubebauung entfernt werden. Sie stellen unter dieser Voraussetzung keine Grundwassergefährdung dar. Das ausgekofferte Material ist nach Analyse geeignet zu entsorgen. Nach Aufbringen einer ca. 60 cm mächtigen Sand-/Mutterbodenschicht außerhalb der durch Keller ausgekofferten Bereiche bestehen gegen die Nutzung als Wohngebiet keine Bedenken.

Zu 2.

Das Gelände der Maschinenfabrik Rissen wurde in den Jahren 1999 und 2000 mit insgesamt 13 Rammkernsondierungen, bei der Suche nach Verunreinigungen durch leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) in der Grundwassermessstelle auf dem Krankenhausgelände, erkundigt. In einer Probe im Bereich der ehem. Maschinenhalle am Marschweg wurde mit einer LCKW-Konzentration von 4,76 mg / kg der Sanierungsleitwert von 2,5 mg / kg überschritten.

Auch weitergehende Grundwasseruntersuchungen vom Dezember 2006 haben das Vorliegen der Altlast (LCKW – Konzentration) auf dem Gelände der ehem. Maschinenfabrik bestätigt. Es sind nach § 9 (2) Bundes-Bodenschutzgesetz witergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die LCKW-Verunreinigungen auf dem Gelände der Maschinenfabrik Rissen ist im Rahmen der Abbrucharbeiten zu beseitigen, um ggf. ein Eindringen der Schadstoffe in zukünftige Kellerräume zu verhindern.

Nach Räumung des Geländes und vor Anlegen des Spielplatzes ist durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen, dass hier für den Wirkungsgrad Boden - Mensch bei besonders sensibler Nutzung keine Gefährdung besteht.

Für den Wirkungspfad Boden – Mensch bei dem möglichen Standort des Kindertagesheimes am Westrand des Gebiets, lassen sich erst nach Abriss des vorh. Gebäudes und anschließender Untersuchung des Bodens verlässliche Aussagen zu möglichen Altlasten machen.

Die 3 Altlastverdachtsflächen auf den Flurstücken 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen sind im Plan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

sind gekennzeichnet. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Bodenverunreinigungen zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten und mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamtes Altona, Technischer Umweltschutz, Bodenschutz / Flächensanierung (A/VS 313) abzustimmen.

Im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes (Flurstücke 453 tlw., 3503, 5084, 5131, 5132) muss noch mit dem Vorhandensein von **Sprengstoffen, Munition und anderen Kampfstoffen** gerechnet werden. Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund müssen die Flurstücke in den noch nicht freigegebenen Bereichen durch eine Fachfirma absondiert/untersucht und von der Behörde für Inneres-F04, Kampfmittelräumdienst freigegeben werden.

5.14 Lärmschutz

Zum Verkehrs – und Sportlärm liegt eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2003 vor.

Zum Verkehrslärm von der S-Bahn und der B431 sind keine schalltechnischen Einflüsse zu erwarten, die passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bereits in der bestehenden Situation der Sportanlage die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S.324), für eine geplante *reine* Wohngebietsnutzung in den besonders empfindlichen Abendruhezeiten und sonntäglichen Mittagsruhezeiten überschritten werden. Bei Erweiterung der Sportanlage um zwei Fußballplätze wären im Osten des Plangebietes spürbar höhere Schallimmissionen zu erwarten. Für den vorhandenen Sportbetrieb in den Ruhezeiten wäre für eine *reine* Wohnbebauung eine Schallschutzwand von ca. 6 m Höhe über Gelände entlang der westlichen Tennisplätze, des Croquetplatzes und des Parkplatzes und eine weitere Schallschutzwand von ca. 3 m Höhe über Gelände entlang des Hockeyplatzes notwendig. Um die schalltechnischen Einflüsse eines geplanten Fußballplatzes am Marschweg nach den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu mindern, wäre eine Lärmschutzwand von 8 m Höhe über Gelände entlang des Fußballplatzes zu errichten. Ohne Lärmschutzwand müsste der geplante Fußballplatz um mindestens 90 m vom Marschweg abrücken, um einen Trainingsbetrieb auch nach 20 Uhr zu gewährleisten. Um einen Spielbetrieb sonntags zwischen 13 und 15 Uhr zu gewährleisten, müsste der geplante Fußballplatz um mindestens 170 m vom Marschweg abrücken. Ein Verzicht der Sportnutzung während der Ruhezeiten ist nicht in Erwägung gezogen worden, weil durch diese Einschränkungen der Sport an Attraktivität verlieren und damit die Neuinvestitionen nicht rechtfertigen würde. Die Erhöhung der Abstände zwischen neuen Fußballplätzen und neuer Wohnbebauung wurde geprüft. Die Flächenausdehnung in die nördliche Feldmark hätte einen größeren Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Die Realisierung außerhalb stadtteigener Flächen wäre erheblich erschwert bzw. eine Enteignungsgrundlage wäre nicht gegeben, da mit dem Flurstück 4439 der Gemarkung Rissen ein stadteigene Fläche zur Verfügung steht.

Durch die Ausweisung der nördlichen Gebäudezeilen als Allgemeines Wohngebiet können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenverordnung größtenteils eingehalten werden. Die Ausweisung des Jugendspiel-

feldes ist in mehr als 170 m Entfernung von der neuen Wohnbebauung angeordnet. In dem Radius, der für Lärmschutzmaßnahmen relevant ist, befinden sich 3 vorhandene Wohngebäude (Außengebiet) am äußersten Rand. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass hier nicht mit Einschränkungen der Spielzeiten reagiert werden muss.

Im allgemeinen Wohngebiet am Marschweg sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn – und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn – und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen von Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (§ 2 Nummer 7).

Zur städtebaulichen Optimierung können durch geschlossene Reihenhauszeilen und Orientierung der Aufenthaltsräume und Außenwohnräume nach Süden auch Immissionsüberschreitungen in den Ruhezeiten ausgeschlossen werden.

Um eine Nutzung der neuen Fußballplätze ohne Einschränkungen zu ermöglichen, ist auch für max. 200 Besucher im Ligaspielbetrieb ein aktiver Lärmschutz von 6 m Höhe erforderlich. Aus gestalterischen Gründen wird auf der Ostseite ein bepflanzter Wall in 4 m Höhe mit einer Lärmschutzwand und einer zusätzlichen Lärmschutzwand von 2 m im Plan festgesetzt. Im Bereich des Vereinshauses soll die Höhe der Lärmschutzwand im größten Teilabschnitt durch die Firsthöhe eines Pultdaches vom Vereinshaus erreicht werden.

5.15 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.15.1 Baum – und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten auf dem Krankenhausgelände und dem größeren Teil der neuen Wohngebiete die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Für die übrigen Bereiche ist die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HambGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. 375, 376) und der Verordnung über Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVI. S. 207), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377) anzuwenden.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhalten dargestellten Einzelbäume und flächenhaften Baum- und Strauchbestände bedürfen dieser besonderen Erhaltungsgebote, da sie auf Grund ihrer bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem kommt ihnen eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere zu. Schließlich werten sie die Qualität des Wohnumfeldes auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der überwiegend waldartigen Gehölzbestände im Bereich der Wohngebiete und der privaten Grünflächen.

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen

sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (§ 2 Nummer 19).

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m² anzulegen (§ 2 Nummer 20).

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar auch dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

5.15.2 Begrünungsmaßnahmen

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (§ 2 Nummer 12).

Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten und des Landschaftsbildes im Plangebiet. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern – wenn auch nur bedingt - den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten dadurch in gewisser Weise die der Versickerung dienenden Flächen. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen (§ 2 Nummer 14).

Die Begrünung der Stellplätze dient dazu, das optisch nachteilige Erscheinungsbild größerer Stellplätze zu vermeiden. Die Begrünung gliedert die Stellflächen und stellt ihre Einbindung in das Siedlungsbild und die angrenzende Landschaft sicher.

Schattierend wirkende Großbäume sorgen für ein ausgeglichenes Lokalklima, indem sie die Aufheizung der Stellflächen und Fahrzeuge verhindern.

In den Wohngebieten sind Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (§ 2 Nummer 15).

Im Hinblick auf die Benachbarung zur offenen Landschaft und die benachbarten gut durchgrünzten bzw. parkartigen Gebiete bietet sich eine naturnahe Einfriedigung an. Alle anderen Formen würden störend auf das Erscheinungsbild der Siedlung wirken, das durch seine Durchgrünung charakterisiert sein soll. Darüber hinaus stellen die vorgesehenen Hecken gliedernde Freiraumelemente dar, die zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Die mit der Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt zudem eine wichtige ökologische Funktion in den Randbereichen des Plangebietes. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbindung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer intensiveren Einfriedigung, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden das Verlassen der Grundstücke verwehrt. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig.

Auf dem Baufeld „(I)“ ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² der zu überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 21).

Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Entwicklung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestmengen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt verstärkt entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume, insbesondere Bäume mit Erhaltungsgebot, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

In den Wohngebieten ist entlang der öffentlichen Straßen je Hauseinheit oder bei Mehrfamilienhäusern je 7 m Straßenlänge ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 17).

Mit dieser Festsetzung soll der Straßenraum optisch gefasst und verengt sowie das Grünvolumen im Siedlungsraum erhöht werden. Zudem tragen die

Bepflanzungsmaßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes mit ihren positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild bei.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 18).

Durch diese Festsetzung soll die optische Wirkung von fensterlosen Wandflächen, die z.B. bei Garagen denkbar sind, sowie von Pergolen und Carports verbessert werden. Dies ist in einem Plangebiet, welches an die freie Landschaft bzw. an ortsteilgliedernde Freiräume anschließt, von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente z.B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

5.15.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Bei den nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119), gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich um die Feldgehölze um die Hügelgräber auf den Flurstücken 5686 und 312 der Gemarkung Rissen und eine Feldhecke an der Nordgrenze des Flurstücks 4439 der Gemarkung Rissen.

5.16 Fläche für Regelung des Wasserabflusses / Boden- und Wasserschutz

Im Plangebiet ist im Bereich der neuen Wohngebietsflächen und der Straßenverkehrsflächen eine Oberflächenentwässerung mit offenen Gräben vorgesehen. Diese dienen zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers mit Ausnahme der Privatflächen, auf denen das Wasser direkt zu versickern ist. Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses wird das Oberflächenwasser über Gräben verschiedenen Rückhaltebecken zugeführt. Das dargestellte System dient dazu, den Wasserhaushalt des Gebietes durch die vorgesehenen Nutzungen des Gebietes nicht stärker als bisher zu belasten. In den bisher stark versiegelten Bereichen des ehemaligen THW-Magazins und der Maschinenfabrik kann der Wasserhaushalt bei der neuen Nutzung als Wohngebiet über eine Entsiegelung von Flächen und der geregelten Versickerung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers sogar positiv beeinflusst werden. Der Graben im Baugebiet „(A)“ soll an verschiedenen Stellen aufgeweitet werden, um Schilfanpflanzungen zu ermöglichen.

Mit den dargestellten Veränderungen und den folgenden Festsetzungen wird in Zukunft der Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verbessert.

Ebenerdige Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau, sowie Geh – und Fahrwege in wasser – und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das auf ebenerdigen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen (§ 2 Nummer 13).

Über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen soll eine Verminderung der Bodenversiegelung erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind jedoch ebenerdige Stellplatzflächen wasserundurchlässig herzustellen, damit abtropfendes Öl nicht in den Boden gelangen kann. Das hier anfallende, gegebenenfalls verschmutzte Niederschlagswasser soll aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet werden, um das Grundwasser zu schützen.

Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zur Staunässe führen, sind unzulässig (§ 2 Nummer 21).

Im Plangebiet hat das Grundwasser einen relativ großen Flurabstand, so dass Kellerdränagen im Regelfall nicht erforderlich sein dürften. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es lokal zu Vernässungen kommt. Da der vorhandene bedeutende Großbaumbestand daran angepasst ist, dürfen die vegetationsbezogenen Grundwasserverhältnisse nicht technisch verändert werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen mit Ausnahmen von ebenerdigen Stellplätzen, anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (§ 2 Nummer 22).

Durch Baumaßnahmen nimmt die Bodenversiegelung zu. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grunde ist es zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

5.17 Festgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Eine "Festgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" ist im Nordosten des Plangebiets um die Versorgungsfläche der Telekom (Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen) ausgewiesen. Sie dient dem Ausgleich für den mit der Errichtung der GFK-Schaltverstärkerstelle verbundenen Eingriff in Natur und

Landschaft. Entwicklung und Erhaltung sind entsprechend den Genehmigungsunterlagen vorzunehmen (z.B. Gehölzbestand, Grasfluren, Tümpel).

5.18 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg. Der westliche Teil des Flurstücks 3843 der Gemarkung Rissen liegt im Bereich der Zone II der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg.

5.19 Archäologische Vorbehaltsflächen

Im Umfeld der bisher bekannten archäologischen Fundstellen sind 3 archäologische Vorbehaltsflächen im Plan, mit einem A innerhalb eines Kreises, gekennzeichnet. Es handelt sich um die archäologischen Vorbehaltsflächen auf den Privaten Grünflächen auf den Flurstücken 5686 und 312 der Gemarkung Rissen, auf der privaten Grünfläche Sportanlage auf dem Flurstück 4439 der Gemarkung Rissen, sowie auf den privaten Grünflächen, der Straßenverkehrsfläche und der Wohnbaufläche auf dem Flurstück 5084 der Gemarkung Rissen. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

5.20 Bundesfernstraße

Für die festgestellte Bundesfernstraße gilt das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207).

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 1)“ bis „(Z 4)“ bezeichneten Flächen jeweils anteilig Teilflächen des Flurstückes 2868 (ANLAGE 1) der Gemarkung Sülldorf zugeordnet (§ 2 Nummer 23).

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 5)“ bis „(Z 7)“ bezeichneten Flächen anteilig Teilflächen des Flurstückes 24 (ANLAGE 2) der Gemarkung Rissen zugeordnet (§ 2 Nummer 24).

Die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehende Bebauung mit der notwendigen Erschließung und deren Entwässerung sowie die Erweiterung der Sportanlagen um eine Halle und zusätzliche Spielfelder führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert werden können. Im Plangebiet können darüber hinaus nur wenige Maßnahmen durchgeführt werden, die den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts jedoch erforderlich.

Die notwendigen Maßnahmen sollen daher auf dem städtischen Flurstück 2868 (teilweise) der Gemarkung Sülldorf und auf dem städtischen Flurstück

24 (teilweise) der Gemarkung Rissen durchgeführt werden, da die hier möglichen Maßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen. Die Zuordnung erfolgt nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB. Die zum Ausgleich herangezogenen Flurstücke liegen innerhalb der Gebietskulisse, die im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichsflächenpotenzialen als hierfür geeignete Flächen geprüft und festgelegt wurden.

Die Flurstücke 2868 der Gemarkung Sülldorf und 24 tlw. der Gemarkung Rissen befinden sich im Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg und sind derzeit an Landwirte verpachtet. Der Nordteil des Flurstücks 2868 dient bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Rissen 47.

Die Flächen sollen künftig nur noch als extensives Grünland bewirtschaftet werden. Insbesondere ist auf eine Düngung, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, den Pflügeumbbruch und die Senkung des Wasserstandes zu verzichten. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juni dürfen die Flächen nicht gemäht, geschleppt oder gewalzt werden. Eine Beweidung ist nur in der Zeit zwischen dem 15. Juni und dem 30. November zulässig.

Darüber hinaus sollen soweit möglich Maßnahmen zur Optimierung des Wasserhaushaltes aus ökologischer Sicht ergriffen werden. Die Zweckbestimmung soll durch eine Grunddienstbarkeit und vertragliche Regelungen gesichert werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 8)“ bezeichneten Flächen die entsprechend bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 5131 der Gemarkung Rissen zugeordnet (§2 Nummer 25).

Auf der vorgesehenen Fläche können Eingriffe in den privaten Gehölzbestand für Zufahrten im Bereich „(Z 8)“ in räumlicher Nähe zum Eingriffsort durch die Entsiegelung von Flächen und die Aufwertung eines Gehölzbestands ausgeglichen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Mit der Feststellung des Bebauungsplans wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere

- der Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.
- der Baustufenplan Iserbrook – Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670), in Verbindung mit § 48 Hamburgisches Wassergesetz vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S.

97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetzes für einen nicht UVP - pflichtigen Gewässerbau eine Plangenehmigung treten.

Die Aufhebung des schienengleichen Bahnüberganges Sieversstücken und die Ersatzmaßnahme in Form einer Brückenquerung über die S-Bahn, erfolgt in einem Planfeststellungsverfahren nach Eisenbahnkreuzungsgesetz vom 21. März 1971 (BGBl. I . S. 337), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I. S. 2407, 2444).

9. Flächen und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 418460 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 42420 m² (davon neu etwa 33200 m²), Parkanlagen etwa 81870 m², für das Krankenhaus 59.990 m², Bahnflächen etwa 5550 m², Oberflächenentwässerung neu etwa 5150 m², Versorgungsflächen etwa 1530 m² und für die Ausgleichsflächen neu 68.970 benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen neu für öffentliche Zwecke benötigte Flächen für Straßenverkehrsflächen erworben werden. Die äußere Erschließung des 1. und 2. Bauabschnittes ist mit einer Brückenquerung über die S-Bahn verbunden worden. Von den geschätzten Herstellungskosten entfallen anteilige Kosten nach Eisenbahnkreuzungsgesetz auf die FHH. Auf die FHH entfallen außerdem die Planungskosten. Es fallen Kosten bei dem provisorischen Ausbau der Straßenverbindung Sieversstücken an.

Es fallen Kosten für das Kindertagesheim und die Grundschulerweiterung an. Diese sind im Rahmen der Kostenbeteiligung vom Investor zu tragen.

Des Weiteren entfallen für die FHH Kosten für den Grunderwerb der neuen Sportflächen. Die Kosten für die Herrichtung der Sportflächen und der dortigen Gebäude werden vom privaten Vorhabenträger getragen.

Kosten entstehen durch den Krankenhausneubau einschließlich Abriss von Altgebäuden. Weitere Kosten entstehen durch den Grunderwerb und die anteilige Herrichtung der Oberflächenentwässerung.

Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Gesetz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf die Vorhabensträger oder Eigentümer umzulegen.

