

Begründung
zum Bebauungsplan Blankenese 16

Archiv

11 Mai 1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 6/84 vom 3. August 1984 mit Ergänzung vom 25. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1309, 1985 Seite 525) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 1. April 1985 und vom 17. November 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 706, 1986 Seite 2273) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine eingeschränkte Beteiligung stattgefunden (§ 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Einfamilienhaus- bzw. Villenstruktur langfristig gesichert und somit vor nachteiligen Veränderungen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bewahrt werden. Für Teile des Plangebiets, die überwiegend durch eine Bebauung mit älteren Villen geprägt sind, werden Erhaltungsbe-
reiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt, um den Erhalt dieser Gebäude aus Gründen des "städtebaulichen Milieuschutzes" sowie des Denkmalschutzes sicherzustellen.

Eine nicht mehr benötigte Schulerweiterungsfläche an der Oesterleystraße wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Angaben zum Bestand

Die Siedlungsstruktur wird überwiegend durch eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und durch die besondere topographische Situation geprägt. Westlich der Richard-Dehmel-Straße und südlich der Oesterleystraße fällt der Geesthang bis zu 30 Meter ab. Besonders im Landschaftsschutzgebiet ist der alte Baumbestand am Geesthang kennzeichnend.

Südlich der Blankeneser Landstraße befinden sich in den Wohngebäuden Läden für die örtliche Versorgung.

Flächen zwischen Karstenstraße und Oesterleystraße werden von der Gorch-Fock-Schule genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der ruhigen und attraktiven Wohnlage wird überwiegend reines Wohngebiet ausgewiesen. Die maximal zweigeschossige offene Bauweise ist charakteristisch für diesen Bereich von Blankenese. Es wird keine verdichtete Bebauung angestrebt, so daß der vorhandene großzügige Übergang von privaten

parkartigen Wohngebieten zu öffentlichen Parks und Erholungsbereichen weiterhin gewahrt bleiben kann. Neue Baukörper werden nur dort ausgewiesen, wo Flurstücke bislang baulich ungenutzt sind und es darüber hinaus der Baumbestand und die Topographie erlauben.

Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Beschränkung auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Auf den nördlich der Oesterleystraße liegenden Flurstücken 1058 und 1059, die nicht mehr für Schulzwecke oder andere öffentliche Belange benötigt werden, wird eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, wobei sich Art und Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Gebäuden orientieren.

Auf Grund einer Einwendung wurde die auf dem Flurstück 1107 nördlich der Straße Wilmans Park bisher vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit des Baukörpers nach Norden wegen der topographischen Lage in eine Erweiterung nach Süden geändert, weil eine nördliche Erweiterung einen ungünstigen Bau in den Hang erfordern würde. Für die nördlich der Straße Wilmans Park liegenden Flurstücke wird überwiegend eine zweigeschossige Einzelhausbebauung vorgeschrieben, um dem Gebäudebestand gerecht zu werden und Einschnitte im Hangbereich durch größere Baukörper einschließlich der Nebenanlagen zu unterbinden.

Auf Grund des Baumbestands ist eine eingeschossige Bebauung auf dem Flurstück 883 westlich Kahlkamp städtebaulich unbedenklich.

Es werden die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung zulässigen Läden, Handwerks- sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7), weil die Flächen ausschließlich dem Wohnen dienen sollen. In Bereichen des Landschaftsschutzgebiets sind darüber hinaus Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und

...

Garagen ausgeschlossen worden, um den waldartigen Charakter nicht durch bauliche Einrichtungen, Stellplätze und Garagenbauten zu beeinträchtigen. Für die Unterbringung entsprechender Einrichtungen sind deshalb auf den einzelnen Grundstücken eng begrenzte Flächen bestimmt. Auf den Flurstücken 874, 873, 882 und 883 am Weg Kahlkamp sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei Flächen für Stellplätze und Garagen nicht erforderlich sind, da eine Anfahrbarkeit der Grundstücke über den Weg Kahlkamp wegen der Treppenanlagen nicht möglich ist.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Blankeneser Landstraße wird entsprechend dem Bestand allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden an der stärker frequentierten Hauptverkehrsstraße zu konzentrieren. Der Plan sieht eine zweigeschossige Nutzung in offener Bauweise als Flächenausweisung mit den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten von 0,4 für die Grundflächenzahl und von 0,8 für die Geschoßflächenzahl vor. Im Eckbereich Blankeneser Landstraße/Richard-Dehmel-Straße wurde keine Bauweise festgelegt, weil für die Flurstücke 1272 und 1273 Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs mit den sich daraus ergebenden Baukörpern ausgewiesen werden. Das Grundstück Richard-Dehmel-Straße mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus des Dichters Richard Dehmel wird wegen möglicher kultureller Nutzungen in die allgemeine Wohngebietsausweisung einbezogen.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Hauptgebäude und die Turnhalle der Gorch-Fock-Schule werden in ihrem Bestand ausgewiesen. Im Bereich der Pavillons im östlichen Bereich ist die Ausweisung so vorgenommen worden, daß eine erforderliche Erneuerung im Rahmen des Musterraumprogramms möglich ist.

Die Ausweisungen auf der Gemeinbedarfsfläche entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5. Damit bleibt die bauliche Nutzung unter den Höchstwerten einer Wohngebietsausweisung wie sie an der Blankeneser Landstraße planerisch gesichert wird. Dies ist auf Grund der Größe sowie der Nutzung des Schulgrundstücks städtebaulich vertretbar.

Im Süden der Schulfläche ist ein Sportplatz vorhanden, der für den Schulsport und durch Sportvereine genutzt wird. Westlich der Pavillonbauten ist auf dem Flurstück 1061 eine Spielfläche vorhanden, bei deren Ausbau Lärmschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung getroffen werden sollen. Im übrigen wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzungen Wohnen, Sport und Spiel untersucht, in welcher Weise ein wirksamer Lärmschutz durch planerische Festsetzungen erreicht werden kann. Danach ergab sich, daß auf den die Schulfläche umgrenzenden und bebauten Grundstücken eine Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa Wall) unrealistisch ist, weil sie nicht durchsetzbar wäre. Insbesondere westlich des Sportplatzes wäre ein möglicher Wall wegen der vorhandenen Bebauung sowie der geringen Grundstückstiefen nicht realisierbar. Auch auf der Sportplatzfläche selbst ist ein aktiver Lärmschutz wegen der topographischen Gegebenheiten nicht möglich. Der Sportplatz wird seit

...

vielen Jahren genutzt; hier können Maßnahmen erst im Zusammenhang mit einer Umgestaltung der Sportplatzanlage ergriffen werden. Insoweit mußte es bei der Möglichkeit verbleiben, durch Anordnung der überbaubaren Flächen auf den Wohngrundstücken den Abstand so zu bemessen, daß auf den Freiflächen noch Anpflanzungen oder ähnliche Schutzmaßnahmen vorgenommen werden können. Bei dieser Zielsetzung war es auch städtebaulich nicht zu vertreten, auf den rückwärtigen mit Bäumen bestandenen Flurstücksteilen nördlich der Oesterleystraße eine Bebauung zuzulassen, oder auf der Schulfläche einen zusätzlichen Baukörper, etwa für einen Sportverein, auszuweisen. Der daraus resultierende Nutzungskonflikt wäre planerisch nicht zu lösen gewesen.

5.4 Erhaltungsbereiche

Es sind Erhaltungsbereiche für bauliche Anlagen festgesetzt worden, die ortstypische Zeugen der Besiedelung von Blankenese von der Jahrhundertwende bis zu den zwanziger Jahren darstellen. Für die als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebiete treffen die in § 172 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesen Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 20. September 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ein Erhalt der auf überwiegend größeren Grundstücksflächen errichteten Bebauung ist besonderes städtebauliches Anliegen. Aufgrund einer Einwendung wurde ein ehemaliges Gärtnerhaus auf dem Flurstück 1058 in die Erhaltungsbereiche aufgenommen und

die überbaubare Fläche für eine mögliche Neubebauung entsprechend nach Norden verschoben. In allen Erhaltungsbereichen ist keine Bauweise bestimmt und auf eine Wohnungszahlbeschränkung verzichtet worden, um eine im Hinblick auf den Gebietscharakter des Elbhangbereichs bestandsorientierte Ausweisung vorzunehmen und die Erhaltung dieser Gebäude mit zum Teil mehr als zwei Wohneinheiten wirtschaftlich attraktiv gestalten zu können. Trotz der Festlegung von einzelnen Grundstücken ist die Bestimmung der Erhaltungsbereiche als ein "räumlich zusammengehöriger Komplex" zu werten, weil die ortsbildprägende/städtebauliche Bedeutung innerhalb des Bebauungsplan-gebiets von gleicher Relevanz ist. So sind die villenähnlichen Gebäude vielfach durch Risalite, Balkone und Türme belebt. Sie zeichnen sich durch hell verputzte Fassaden aus, zum Teil mit Zierfachwerk und mit pfannen- oder schiefergedeckter differenzierter Dachlandschaft (Gauben, Dachreiter usw.). Außerdem gibt es charakteristische Gestaltungsmerkmale wie Treppen, Geländer und Wegebelag.

Im einzelnen wird auf nachstehende Gestaltungsmerkmale hingewiesen:

- Die freistehenden Bauten westlich der Richard-Dehmel-Straße fügen sich in das Landschaftsbild der bewaldeten Geestkante ein.
- Von baugeschichtlicher Bedeutung und damit erhaltenswert, ist der Rest des Schinckelschen Besitzes, dessen größerer Teil sich heute als öffentlicher Park westlich anschließt. Die winkelförmige Gestalt der Villa Richard-Dehmel-Straße 4, gegliedert mit Turm, Balkons und Veranden, ist 1888 entstanden. Nahe der Straße stehen an einem gepflasterten Hof die Nebengebäude mit ehemaligem Stall und Remise (Richard-Dehmel-Straße 6a und 6). Einfriedigung und Tor runden das Anwesen ab und gehören zu den erhaltenswürdigen Nebenanlagen.
- Der Landhausstil des mit Reet gedeckten stumpfwinkligen Hauses Richard-Dehmel-Straße 12. geht in seinem Ursprung auf einen Entwurf des Architekten Van de Velde aus den 20er Jahren zurück.

- In der Richard-Dehmel-Straße 2, 8 und 10 zeigt sich eine großzügige Villenbebauung mit parkähnlichen Gärten, die neueren Datums ist und damit auch eine Bauphase der 50er Jahre darstellt.
- Erhaltenswert im Sinne des § 172 Baugesetzbuch ist ebenfalls die Gruppe von Häusern an der Blankeneser Landstraße 81, 81a und 83, die trotz ihrer starken Veränderung in der Erdgeschoßzone die städtebauliche Bedeutung für den Straßenverlauf sowie den Signalcharakter eines "historischen Bereichs" nicht eingebüßt hat.
- Die Straßenrandbebauung in der Hardenbergstraße wird entscheidend durch die Gebäude Nr. 8, 10, 11 und 14 geprägt. Die Stadthäuser mit geringem Bauwuch sind vor dem 1. Weltkrieg entstanden und zeigen die individuelle Gestaltung dieser Epoche.
- Eine andere Bauphase, nämlich die der 20er Jahre dokumentiert das mit dunklem Backstein und Sprossenfenstern gestaltete Einfamilienhaus in der Karstenstraße 16. Die charakteristische Ziegelarchitektur des 1926 errichteten Bauwerks korrespondiert mit der Architektur der westlich angrenzenden Gorch-Fock-Schule, die etwa aus der gleichen Zeit stammt.
- Der gründerzeitliche Putzbau Oesterleystraße 41 ist mit seiner schmuckvollen Veranda und dem Gartenhäuschen entscheidender Identifikationspunkt an der Straßengabelung.
- Die geschichtliche Bedeutung der Bezeichnung Wilmans Park geht auf das heutige Flurstück 1981 mit der Villa Oesterleystraße 44 zurück. Christian Wilman ließ 1869 (möglicherweise unter Verwendung älterer Reste) das heute neugotische Haus errichten. Die anspruchsvolle Villa mit Turmbau kommt mit dem umliegenden Parkgrundstück erst voll zur Geltung. Offenbar als eine Art Bedienstetenhaus wurde Ende der 20er Jahre ein Backsteinhaus mit charakteristischer Sprossenfensterteilung und grünweißer Giebelverschalung errichtet (Oesterleystraße 42). Zurnachfolgenden Bauphase im Stile des einfachen Traditionalismus gehört das durch den Stufengiebel geprägte Backsteingebäude Oesterleystraße 40. Halbrunde Anbauten fügen sich an das sonst schlicht gestaltete dunkle Backsteingebäude.

- Zur gründerzeitlichen Bäuphase, die das ortstypische Bild von Blankenese prägt, gehören die Villen an der Oesterleystraße 62, 64, 66, 72, 76, 77, 82, 84 und 90. Einige von den milieuprägenden Gebäuden sind durch den Maurermeister Chr. Sörensen entstanden. Die reich gegliederten Gebäude Oesterleystraße 62, 66 und 72 sind im obersten Geschoß noch durch Zierfachwerk abgesetzt. Zum Historismus mit charakteristischen Ornamentverzierungen, Türmchen und Anklänge an den Barock gehören auch die repräsentativen Häuser Oesterleystraße 77 und 90.
- Das Gebäude Oesterleystraße 56 markiert den Eckbereich zum Grenzweg Wilmans Park. Trotz der zahlreichen Umbauten an dem Gebäude läßt sich insbesondere durch das schmiedeeiserne Eingangstor und die kunstvolle Eisenstabeinfriedigung der alte Ursprung erkennen.
- Die Parzellierung noch vor dem 2. Weltkrieg und die traditionelle handwerkliche Ausbildung eines Wohnhauses mit Sprossenfenstern zeigt sich in der Oesterleystraße 63. Früheren Ursprungs ist das ehemalige Gärtnerhaus in der Oesterleystraße 75. Die Qualität des Baukörpers liegt in der eigentümlichen quadratischen Grundrißform mit allseitig abgewinkelten Ecken und einem Zeltdach.
- Die Bebauung am Taleinschnitt auf den Grundstücken Kahlkamp 15, 20 und 30 ist ausschließlich in den 20er Jahren entstanden und hat Gestaltungsmerkmale des Heimatstils. Bezeichnend ist das spitzgiebelige Einfamilienhaus Kahlkamp 30, welches von dem bekannten Architekten F. Höger entworfen wurde.
- Die Bebauung Wilmans Park dokumentiert die Bauentwicklung am Elbhang, die in diesem Bereich zur Gründerzeit mit reichlich Ornamentik, Eckturm u.ä. (Wilmans Park 54) und auch noch später mit einer schlichten aber traditionell symmetrischen Bauweise in den 30er Jahren (Wilmans Park 40) erfolgte.

5.5 Denkmalschutz

Für das Gebäude Richard-Dehmel-Straße 1 (Flurstück 1271) ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung der Baukörper soll an die kleinmaßstäbliche, ortübliche Bebauung anknüpfen. Dazu gehört, daß sich Neubauten durch geneigte Dächer und kleinmaßstäbliche Fenstergliederung an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Es wird daher vorgeschrieben, daß nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig sind; Staffelgeschosse werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit der Vorschrift unter § 2 Nummer 4, daß nach jedem zweiten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen und eingeschossige Garagen zu begrünen sind, soll das parkartige Siedlungsgesamte mit dem hohen Durchgrünungsgrad gesichert werden. Die Festsetzung dieser Vorschrift erfolgt in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Gebäude in dem mit ① bezeichneten Gebiet nördlich der Straße Wilmans Park bilden im städtebaulichen Zusammenhang den Charakter der Blankeneser Elbhangbebauung. Die in § 2 Nummer 8 festgelegten zusätzlichen Anforderungen knüpfen an die traditionelle Bauweise an, so daß eine ortstypische Bebauung gesichert werden kann und fremdartige Stilelemente wie überdimensionale Glasflächen, aufgeständerte Gebäude oder

Mauerscheibenfassaden ausgeschlossen werden. Im einzelnen wird festgelegt, daß

- bei Gebäuden in Hanglage geschlossene Stützmauern zu errichten sind. Aufgeständerte Gebäude und Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gestalterisch und farblich gegenüber den übrigen Geschossen deutlich abzusetzen (vgl. § 2 Nummer 8.1).
- verglaste Fassadenflächen 60 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 8.2).
- Auskragungen über Keller- und Stützwänden nicht mehr als 1,80 m tief und 3,50 m lang sein dürfen. Überschreitungen der Länge sind zulässig, wenn dadurch die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 8.3).
- bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind. Bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8.4).

5.7 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist mit den vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. An der Blankeneser Landstraße wird lediglich vor den Gebäuden 81 und 81a eine geringfügige neue Straßenverkehrsfläche für das Anlegen eines Radwegs benötigt. In der Oesterleystraße ist auf der nördlichen und in der Richard-Dehmel-Straße auf der östlichen Seite eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, die eine Verbesserung des Fußweges zuläßt. Das Flurstück 864 (Wilmans Park) wird als öffentliche Erschließung der angeschlossenen Grundstücke und als Fußwegverbindung gesichert.

5.8 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Blankeneser Landstraße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu. Ebenso müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Wände aus stadtbildgestalterischen Gründen ausscheiden. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Blankeneser Landstraße. Nach § 2 Nummer 3 sind durch Anordnung der Baukörper oder 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 an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.9 Grünfläche

Zwischen Kahlkamp und Wilmans Park wird eine Grünfläche ausgewiesen, um dem öffentlichen Interesse auf Anlage einer Wanderwegverbindung zwischen Bismarckstein und Hessepark nachzukommen. Die genaue Lage des anzulegenden Fußwegs innerhalb der Parkanlage bestimmt sich durch die gegebene Topographie.

Die parkähnlichen privaten Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet sind mitbestimmend für die Grüngestaltung des Geesthanges

und bilden zusammen mit den angrenzenden öffentlichen Parkanlagen (Schinckels Park, Hessepark) eine grüngestalterische Einheit.

Wegen ihres Einflusses auf die Qualität und Attraktivität benachbarter Freizeitnutzungen werden diese Flurstücke als private Grünflächen (Wald) ausgewiesen. In diese Nutzung werden auch die Flurstücke 885 und 886 an der Treppe Kahlkamp einbezogen, weil der steile Taleinschnitt und der schützenswerte Baumbestand eine Bebauung nicht erlauben und eine Erschließung der Grundstücke über die Treppe nicht gegeben ist.

5.10 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962, zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1962 Seite 203, 1981 Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5.11 Leitungsrecht

Zwischen der Oesterleystraße und der Karstenstraße ist über die Flurstücke 1040, 1041, 1042 und 1067 ein 5 m breites Leitungsrecht für ein vorhandenes Mischwassersiel festgesetzt worden. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

...

5.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen, auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden.

Hierüber muß in wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Festsetzungen für das Plangebiet aufgehoben:

- a) Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- b) Teilbebauungsplan TB 556 vom 20. Mai 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182)
- c) Teilbebauungsplan TB 589 (Teil 2) vom 9. August 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 378)
- d) Fluchtlinienplan Blankenese 15 (Hardenbergstraße u.a.) vom 12. Juni 1913
- e) Fluchtlinienplan Blankenese 21 (Wilmans Park u.a.) vom 12. Juni 1913
- f) Fluchtlinienplan Blankenese 23 (Karstenstraße u.a.) vom 22. Juli 1914

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 225.500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21.230 m² (davon neu etwa 620 m²), für Parkanlagen etwa 4.660 m² (davon neu etwa 300 m²) und für eine Schulfläche etwa 29.000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen und Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch Maßnahmen zur Verbesserung von Fuß- und Radwegen sowie durch die Herrichtung der Fußverbindung Bismarckstein - Hessepark entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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