

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Blankenese 30

1. Grundlage und Verfahrensablauf

24.09.1991

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 5/88 vom 6. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1741) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1989 und 20. August 1990 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 109, 1990 Seite 1533) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

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

Durch den Bebauungsplan soll die kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung im Milieugebiet des Blankeneser Elbhanges erhalten und vor nachteiliger Veränderung durch bauliche Verdichtung bewahrt bleiben. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

Die südlich des Strandwegs vorhandenen und für Blankenese typischen "Elbgärten" sollen zusammen mit dem Elbstrand planerisch gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern genutzt. Auf den Flurstücken 538 und 1864 am Strandweg sind Restaurants, im Haus Strandweg 23 (Flurstück 542) ist eine Arztpraxis und im Haus Strandweg 26 (Flurstück 539) ein Büro vorhanden. Südlich des Strandwegs befindet sich auf dem Flurstück 1561 ein Bootshaus eines Blankeneser Segelclubs. Im übrigen sind hier "Elbgärten" vorhanden, die als ehemalige Flutbollwerke noch heute eine Einheit mit den nördlich des Strandwegs liegenden Flurstücken bilden. Den "Elbgärten" vorgelagert sind Flächen des Elbstrands.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet sieht zur Sicherung der Wohnbebauung am Elbhang eine dem Bestand entsprechende Ausweitung von bis zu viergeschossigem reinem Wohngebiet

...

vor. Die Festsetzung von Einzelhäusern ist auf den Bestand bezogen und erfolgt im Hinblick auf das Planziel, die Struktur des Milieugebietes zu erhalten. Am Strandweg sollen die seit den Siedlungsanfängen Blankeneses bestehenden besonders schmalen Bauwiche bestehen bleiben; eine Bauweise wird deshalb - wie auch auf den übrigen Flächen des Plangebiets - nicht festgesetzt. Im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Regelung zu Abstandsflächen handelt es sich hier um zwingende Festsetzungen entsprechend § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), die den Vorrang vor anderen Bemessungen der Abstandsflächen hat.

Außer dem Baukörper Grube 8 (Flurstück 537) werden im gesamten Plangebiet keine neuen Baukörper und Bauerweiterungen ausgewiesen, damit die ökologisch bedeutsamen Gärten, die wesentlich die Attraktivität des Wohnens bestimmen, unangetastet bleiben. Außerdem könnten die vorhandenen Fahrstraßen den durch zusätzliche Wohnungen erzeugten Verkehr nicht mehr aufnehmen, weil bereits jetzt das Verkehrsaufkommen aus dem nur über Fußwege erschlossenen Bereich diese Straßen belastet. Auch würden neue Stellplätze oder Garagen die Freiräume bzw. Gebäude erheblich verändern und damit den besonderen Reiz dieses als Ausflugziel stark frequentierten Gebiets zerstören.

...

Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß überwiegend nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Das Flurstück 546 wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht mehr als allgemeines Wohngebiet, sondern dem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die Flurstücke 540, 541 und 543 am Strandweg ist eine Festsetzung auf drei Wohnungen und für das Flurstück 284 am Strandweg sowie für das Flurstück 289 an der Straße Grube auf vier Wohnungen je Wohngebäude getroffen worden; dies er-

laubt dem Eigentümer, ohne bauliche Veränderungen des äußeren erhaltenswerten Erscheinungsbildes das Gebäude so zu nutzen, daß einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist, andererseits aber dem planerischen Ziel auf Erhalt der Bausubstanz entsprochen werden kann. Eine zu starke Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 verhindert. Auf den kleinen Wohngebietsflächen ist die Grundflächenzahl mit 0,6 entsprechend den hier vorhandenen Ausnutzungen festgesetzt worden. Die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) festgelegten Obergrenze von 0,4 ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden auf Grund der planerischen Festlegungen vermieden.

...

Das neu ausgewiesene zweigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 537 ist in Anpassung an die umgebende Bebauung und im Hinblick auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung mit einer Bautiefe von 6 m festgesetzt. Die Lage des Gebäudes wurde nach der Auslegung auf Grund von Einwendungen seitens des Grundeigentümers und der Nachbarn verändert, indem das Gebäude von der Straße abgerückt und zugunsten einer Südwest- bzw. Südostblickbeziehung zur Elbe "gedreht" wurde. Außerdem wurde das Gebäude nach Süden in den Hang hinein verschoben. Dadurch wird eine insbesondere von Bewohnern des Gebäudes Grube 3 befürchtete Beeinträchtigung ausgeschlossen. Die vorgenommenen Änderungen sind nach Umfang und Bedeutung geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Durch die Festsetzung der dem gegenüberliegenden Gebäude angeglichenen Gebäudehöhe von 26,6 m über Normalnull ist weiterhin der Blick auf die Elbe aus den Nachbarhäusern gegeben.

Es werden die nach § 3 Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Flächen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen und nicht durch "Fremdnutzungen" in ihrer Wohnqualität gemindert werden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Am Strandweg östlich der Straße Grube ist zur Sicherung des Restaurants auf dem Flurstück 538 und der Büronutzung auf dem Flurstück 539 sowie westlich der Straße Am Hang zur Sicherung des Restaurants auf dem Flurstück 1864 allgemeines Wohngebiet festgelegt. Auf Grund der bisherigen Nutzung des am Strandweg liegenden Flurstücks 544 wurde nach der öffentlichen Auslegung die Ausweisung in allgemeines Wohngebiet geändert; diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Um den Einfamilienhauscharakter des Gebiets zu wahren, werden ein- bis dreigeschossige Baukörper mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude auf dem Flurstück 1864 und maximal drei Wohnungen auf den Flurstücken 538 und 544 ausgewiesen. Für das Flurstück 544 wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen von bisher zwei auf nunmehr drei nach der Auslegung auf Grund vorgebrachter Einwendungen erhöht. Für das Flurstück 539 werden entsprechend dem Bestand vier Wohneinheiten festgesetzt; diese Ausweisung wurde nach der öffentlichen Auslegung in Änderung der hier bislang vorgesehenen zwei Wohnungen getroffen. Außerdem sind für diese Fläche im Hinblick auf die sehr intensive Nutzung des Grundstücks Dachausbauten ausgeschlossen worden (vgl. § 2 Nummer 7.2). Diese Festlegung erfolgte nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Einwendungen des Grundeigentümers, um bei der schon bestehenden Nutzung keine weiteren Aufenthaltsräume mehr im Dachgeschoß zuzulassen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

...

Auch auf den im allgemeinen Wohngebiet liegenden Flurstücken ist es möglich, die Gebäude ohne bauliche Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes wirtschaftlich so zu nutzen, ohne das planerische Ziel auf Erhalt der Bausubstanz zu gefährden. Eine zu starke Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl verhindert, die dem Bestand entsprechend mit 0,6 festgesetzt ist; für die Überschreitung der Grundflächenzahl gelten die für das reine Wohngebiet genannten Gründe gleichermaßen.

### 5.3 Geschoßfläche

Nach § 2 Nummer 5 ist die zulässige Geschoßfläche je Gebäude die Summe der Geschoßflächen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche. In Ergänzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird durch die im Text vorgeschriebene Ermittlung der Geschoßflächen im Hinblick auf § 20 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 geregelt, daß damit auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige Geschoßfläche anzurechnen sind. Das hat zur Folge, daß Aufenthaltsräume in "Nicht-vollgeschossen" wie z.B. Untergeschossen oder Dachgeschossen nur dann möglich sind, wenn der Baukörper zuvor innerhalb der errechneten maximal zulässigen Geschoßfläche reduziert worden ist. Diese Regelung ist notwendig, weil nur so das angestrebte Planziel, auf Grund der Hanglage eine Überdimensionierung der Baumassen zu vermeiden, erreicht werden kann.

Bei der Bestimmung der Geländeoberfläche ist nach § 2 Absatz 6 Satz 2 der Hamburgischen Bauordnung die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich, da im Bebauungsplan keine Festsetzung erfolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll darauf hingewirkt werden, daß nur zwei für Aufenthaltzwecke nutzbare Vollgeschosse sichtbar werden; so kann z.B. im Einzelfall der Ausbau des Kellergeschosses in der Hanglage günstiger sein als der Dachgeschoßausbau.

#### 5.4 Erhaltungsbereiche

Die Flächen nördlich des Strandweges und das Flurstück 1561 südlich des Strandweges sind als Erhaltungsbereich festgelegt worden, um die ortstypischen Zeugen der Besiedelung Blankeneses vom Beginn im 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart zu erhalten und vor baulichen Veränderungen zu schützen. Diese Festlegung bezieht sich in erster Linie auf die Gesamtstruktur des Milieus, das durch die behutsame Einfügung der Bebauung in die Topographie des Elbhangs und die Besonderheiten der Erschließung durch Treppen und Wege geprägt ist.

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur

Änderung oder zur Nutzungsänderung 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 einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird ( vgl. § 2 Nummer 1).

Im Plangebiet sind Gebäude aus allen Stilepochen seit der Gründung Blankeneses vorhanden, die teilweise erneuert oder umgebaut wurden:

- Bei den Gebäuden Strandweg 22 und 28 handelt es sich um biedermeierliche Wohnhäuser aus der Mitte des neunzehnten Jahrhunderts. Das im Stil des Biedermeier in der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts errichtete Gebäude Strandweg 24 mit einem Anbau aus dem Jahre 1926 war ursprünglich eine Schiffs- und Bauschlosserei (Schmiedewerkstatt). Diese gut erhaltenen Gebäude sind denkmalgeschützt.
- Von baugeschichtlicher Bedeutung und daher erhaltenswert sind die gründerzeitlichen Wohnhäuser Grube 3 und Ingwersens Weg 1. Das zwei- bis viergeschossige Etagenhaus Blankeneser Hauptstraße 109 mit schiefergedecktem Walmdach und einem Verandaanbau mit gußeisernen Stützen ist wegen der Lage, die einen Zugang zum Sockelgeschoß vom Treppenweg Grube ermöglicht, ein besonders interessantes Beispiel gründerzeitlicher Bebauung im Blankeneser Hanggebiet.

- Das stark überformte Jugendstilhaus am Strandweg 27 ist nur unter hohem Aufwand rückbaubar, sollte aber bei einer Neubebauung in Lage, Maßstab und Form nicht verändert werden.
- Die Kleinwohnhäuser Grube 6, Strandweg 23 und 29 aus dem 19. Jahrhundert und Grube 1 - wahrscheinlich aus den dreißiger Jahren - sowie das Kleinstwohnhaus hinter Strandweg 29 am Aufgang zur Sagebiels Treppe aus dem 19. Jahrhundert sind typische Wohngebäude im Blankeneser Elbhanggebiet. Diese historischen Baukörper sind wegen der besonderen Anordnung innerhalb des Hanggeländes milieuprägend und deshalb schützenswert.
- Der Gebäudekomplex des überformten Fischerhauses aus dem 18. Jahrhundert am Strandweg 19 mit Verandavorbau aus der Zeit der Jahrhundertwende und rückwärtigem eingeschossigen Anbau sowie direkt daran angebautem zweigeschossigen Wohnhaus entspricht in etwa der in Blankenese üblichen Sonderform des Fischerhauses, dem "Twe-Hus".
- Das Gebäude Strandweg 21 ist als Beispiel des Heimatstils erhaltenswert.
- Bei dem Gebäude Grube 5 handelt es sich um einen in Gestaltung, Maßstab und Material milieueingepaßten Neubau.

Die übrigen milieufremden neueren Gebäude sind im Hinblick auf die topographische Anordnung in das Erhaltungsgebiet aufgenommen worden. Außerdem besteht so die Möglichkeit der Einwirkung auf die Gestaltung im Sinne des Milieuschutzes bei u.U. erforderlichen Um- oder Neubauten.

## 5.5 Gestaltung von baulichen Anlagen

In § 2 Nummer 7 sind gestalterische Anforderungen festgesetzt worden, damit bei baulichen Veränderungen von Gebäuden darauf eingewirkt werden kann, daß der ursprüngliche Charakter des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bebauung anknüpfen. Dazu gehört, daß sich Neubauten durch geneigte Dächer und kleinmaßstäbliche Fenstergliederung an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Weiterhin werden Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise anknüpfen, so daß eine ortstypische Bebauung gesichert werden kann und fremdartige Stilelemente, wie überdimensionale Glasflächen, aufgeständerte Gebäude oder Mauerscheibenfassaden, ausgeschlossen werden.

Im einzelnen wird bestimmt, daß

- nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig und Staffelgeschosse ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 7.1),
- auf dem Flurstück 539 am Strandweg Dachausbauten unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 7.2),
- die Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern sind; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7.3),
- 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 gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, daß das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird (vgl. § 2 Nummer 7.4),

- verglaste Fassadenflächen 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 7.5),
- Auskragungen über Keller- und Stützwänden nicht mehr als 1,8 m tief und 3,5m lang sein dürfen; Überschreitungen der Länge sind zulässig, wenn dadurch die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 7.6 ),
- bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 7.7 ),
- bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 7.8 ).

#### 5.6 Sondergebiet

Das auf dem Flurstück 1561 (südlich des Strandweges) vorhandene Bootshaus wird von einem Blankeneser Segelclub genutzt und ist wegen seiner Bedeutung für das Blankeneser Milieu in das Erhaltungsgebiet einbezogen worden. Die Fläche ist als Sondergebiet festgesetzt. In § 2 Nummer 3 ist bestimmt, daß auf dieser Fläche ein Gebäude zur Lagerung von Booten zulässig ist. Die Grundflächenzahl von 0,3 entspricht sowohl der vorhandenen Nutzung als auch der im reinen Wohngebiet überwiegend festgelegten Bebauungsdichte.

## 5.7 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Auffällig prägendes Merkmal im vielgestaltigen Hanggebiet Blankeneses ist die Erschließung durch Stufen, Treppen und Wege, die im wesentlichen den Höhenlinien folgt. Aus Gründen des Milieuschutzes sollen diese Erschließungen, die ohnehin auf Grund der Topographie kaum veränderbar sind, innerhalb des Planbereichs erhalten bleiben.

Der Strandweg ist als befahrbare Straße dem Bestand entsprechend in den Plan übernommen worden. Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Leitvorstellungen für das Milieugebiet Blankenese in den Vorgärten am Strandweg möglich. In den Vorland-Grundstücken "Elbgärten" südlich des Strandwegs sind unter bestimmten Voraussetzungen Stellplätze zulässig; dazu bestimmt § 2 Nummer 6, daß auf den privaten Grünflächen (Gärten) notwendige Stellplätze des jeweiligen Wohngrundstücks zugelassen werden können, wenn auf diesem Wohngrundstück ein Stellplatz nicht untergebracht werden kann, die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird und das durch die Gärten geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Offene Stellplätze sind nur in einem 6 m breiten Streifen hinter der Straßenlinie zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 25 vom Hundert der Straßenfront der jeweiligen privaten Grünfläche in Anspruch nehmen. Die Stellplätze sind mit höchstens 1,5 m hohen Hecken einzufassen sowie mit Granit, Klinker oder Rasensteinen zu pflastern. Überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Unterbringung von Stellplätzen in diesem Planbereich. Die eingrenzenden Regelungen zur

Gestaltung sind notwendig, um die ökologische Qualität und den besonderen Reiz der "Elbgärten" sowie den Erholungswert des als Ausflugsziel bedeutsamen Gebiets am Strandweg erhalten zu können. Die textliche Festlegung ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in den Plan aufgenommen worden; Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

#### 5.8 Grünflächen

Eine reizvolle Besonderheit des Elbufers sind die "Elbgärten" südlich des Strandwegs. Diese alten Flutbollwerke für die nördlich des Strandwegs vorhandene Bebauung bilden zusammen mit dem Strand eine einmalige Situation mit hohem Freizeitwert in den Elbvororten. Als Relikt aus der Zeit, in der Blankenese als Fischerdorf Bedeutung hatte, sind sie erhaltenswert und werden mit der Festsetzung als "private Grünfläche - Gärten" in ihrem Bestand gesichert. Charakteristisch für die milieuprägende Gestaltung sind Rosen- und Staudengewächse, beschnittene Hecken und schmiedeeiserne Zäune sowie kleine Gartenlauben.

Auf dem privaten Flurstück 1559 befindet sich ein "Café -Garten". Dieses Flurstück stellt eine wirtschaftliche Einheit mit dem nördlich des Strandwegs liegenden Flurstücks 538 dar.

Dieser Situation trägt die Planfassung Rechnung, indem eine spezielle Präzisierung des Flurstücks 1559 als "private Grünfläche - Café-Garten", wie dies während der öffentlichen Auslegung angeregt wurde, vorgenommen ist. Die Grundzüge der Planung

sind durch die Änderung nicht berührt; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen sind beachtet.

Der Elbstrand wird als öffentliche Grünfläche "Erholungsfläche-Strand" festgesetzt. Der ökologische Zustand dieses Gebiets soll nicht verändert werden. In diese Festsetzung war auch das städtische Flurstück 1566 einbezogen worden, das vom nördlich angrenzenden Restaurant als "Café-Garten" genutzt wird; es entspricht im Charakter den angrenzenden privaten Gärten und ist wie diese zur Elbe hin mit einer Mauer begrenzt, die als typisches Merkmal der ehemaligen Flutbollwerke erhalten bleiben soll.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine Nutzungsänderung des Flurstücks 1566 in eine "private Grünfläche-Café-Garten", wie dies während der öffentlichen Auslegung angeregt wurde, vorgenommen, so daß der gegenwärtig vertraglich geregelte Zustand auch planungsrechtlich gesichert wird. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

#### 5.9 Baum- und Landschaftsschutz

Die südlich des Strandwegs liegenden 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 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1962 Seite 203, 1989 Seiten 5, 7). Im Landschaftsschutzgebiet

...

findet die Baumschutzverordnung wegen der speziellen Regelungen der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung

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).

Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung erfolgt nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Standortgerechte Arten sind insbesondere Buchen, Kastanien, Stieleichen und Eschen. Einheimische Baumarten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen in diesem Zusammenhang zum Teil sehr enge Verflechtungen; so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar

dem Artenschutz. Die Bestimmung, daß nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung in den vorhandenen Naturraum zu erreichen.

#### 5.10 Vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Strandweg, dessen besondere Qualität und Attraktivität durch die angrenzenden Baugrundstücke im Norden und dem Blick über die "Elbgärten" hinweg auf die Elbe bestimmt wird, ist als Erholungsbereich von hervorgehobener Bedeutung. Deshalb sind hier neue Flutschutzbauwerke, die den Wert des Milieubereichs mindern würden, unangebracht. Aus diesem Grund werden Hochwasserschutzmaßnahmen in erster Linie nur an Gebäuden selbst möglich sein. Dies könnte durch Überflutung der Keller, durch verriegelbare Türen und Fenster oder durch demontable Schotten vorgenommen werden. Dabei sind gestalterische Anforderungen, die sich aus dem Milieuschutz ergeben, im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation in Material, Maßstab und Grüngestaltung zu berücksichtigen.

#### 5.11 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 im wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

#### 5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und des Fluchtlinienplans Blankenese 30 (Strandweg) vom 15. Juli 1911 aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 18 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 1 750 m<sup>2</sup> und für öffentliche Grünflächen (Elbstrand) etwa 4 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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