

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

**Begründung
zum Bebauungsplan
Blankenese 36**

Vom 04. Mai 2006

Archiv

Nr. 24539

Inhalt

1. Grundlage und Verfahrensablauf	6
2. Anlass der Planung	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	7
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans	7
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	7
3.1.3 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände	7
Baustufenplan Blankenese	7
Fluchtlinienplan Blankenese 18	7
Baumschutzverordnung, Landschaftsschutz	7
Bauschutzbereich	8
Prüfung der Umweltverträglichkeit	8
4. Umweltbericht	8
5. Planinhalt und Abwägung	8
5.1 Reines Wohngebiet	8
5.3 Gestaltungsvorschriften	13
5.4 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze	14
5.5 Grünflächen	14
5.6 Baumschutz, Landschaftsschutz, Begrünungsmaßnahmen	15
5.7 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz	16
5.8 Vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahmen	17
5.9 Bauschutzbereich	17
5.10 Entwässerung	17
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	18
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	18
8. Aufhebung vorhandener Pläne	18
9. Flächen- und Kostenangaben	18

Begründung

zum Bebauungsplan Blankenese 36

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1/00 vom 29. Februar 2000 (Amtl. Anz. S. 762) mit der Änderung vom 7. April 2006 (Amtl. Anz. S. 739) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Januar 2001 und 9. April 2003 (Amtl. Anz. 2001 S. 219, 2003 S. 1723) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden erstens auf dem Flurstück 2181 (Strandweg 98) eingeschossige Flügelbauten um jeweils 1m vergrößert und zweitens der nördliche Baukörper auf dem Flurstück 1231 (Falkentaler Weg 10) nach Osten verschoben; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Es hat eine eingeschränkte Beteiligung von den Planungsbetroffenen stattgefunden. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Die vorwiegend kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung, die großflächigen Gärten und der dichte Baumbestand sind Bestandteil des unverwechselbaren Charakters des Plangebiets am Blankeneser Elbhange. Der Bebauungsplan soll das Plangebiet vor nachteiligen Veränderungen durch bauliche Verdichtung bewahren und die einmalige städtebauliche Situation erhalten. Zu diesem Zweck sind Erhaltungsgebote nach § 172 des Baugesetzbuchs sowie Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Um den großflächigen Baumbestand am oberen Elbhange zu bewahren, wird dieser Bereich als öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Darüber hinaus werden zwei südlich des Strandweges direkt an der Elbe gelegene Flächen als öffentliche Parkanlage ausgewiesen, um an diesem herausgehobenen Ort eine gärtnerisch gestaltete Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen. Die angrenzende Strandfläche wird als „Erholungsfläche / Strand“ für die wasserbezogene Erholungsnutzung gesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Der Bereich nördlich der Wohnbauflächen sowie der des Strandwegs und des Elbstrands werden als Grünfläche 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. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Parkanlage“ dar, im westlichen Teilbereich mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ versehen. Als milieuübergreifende Funktionen werden die Lage innerhalb einer Landschaftsachse, die erhöhte Grundwasserempfindlichkeit des Bereiches nördlich des Strandwegs und der Schutz des Landschaftsbilds genannt. Schließlich wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wiedergegeben.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), „Naturnahe Laubwälder“ (8a) und südlich des Strandwegs „Auenbereiche der Gewässer mit möglichem Tideeinfluss“ (2b) dar. Im Westteil wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung“ zu den „Biotopentwicklungsräumen mit parkartigen Strukturen“ gerechnet. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wird wiedergegeben.

3.1.3 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

Baustufenplan Blankenese

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist nördlich des Strandwegs überwiegend Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise aus. Der in das Plangebiet von Norden hereinreichende Teil der Parkanlage Bismarckstein wird als Außengebiet, der Strandbereich als Außengebiet, Landschaftsschutz festgesetzt.

Fluchtlinienplan Blankenese 18

Der Fluchtlinienplan Blankenese 18 (Falkentaler Weg/ Philippsstrom) vom 15. Juli 1911 setzt am Strandweg und im südlichen Bereich des Falkentaler Wegs eine Baufluchtlinie fest.

Baumschutzverordnung, Landschaftsschutz

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

Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

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 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel.

Prüfung der Umweltverträglichkeit

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. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Elbufer. Die ausschließliche Wohnbebauung erstreckt sich am Rande des unteren Elbhangs am Strandweg und entlang des im Westen befindlichen Falkentaler Wegs.

Die Elbhangbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Hierbei handelt es sich zum größten Teil um Einfamilienhäuser. Die Gebäude auf den Flurstücken 1218 und 1795 der Gemarkung Blankenese sind mit drei und fünf Wohneinheiten die einzigen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet.

Das Flurstück 1640 und Teile der Flurstücke 2160, 1231, 1232, 1224 und 1211 sind durch Gärten geprägt, die einen ortsbildprägenden Übergangsbereich zur großen Parkanlage auf dem Bismarckstein bilden.

Die Flurstücke 1233, 1640 und 1641 sind unbebaut und mit einem dichten, naturnahen Baumbestand bewachsen, der sich im Westen bis in die Gärten der Gebäude am Falkentaler Weg fortsetzt. Die Bebauung und der ökologisch wertvolle Baumbestand bilden zusammen mit der attraktiven Lage am Elbufer eine Wohnqualität, die am Rande einer Großstadt einzigartig ist.

Südlich der Straße Strandweg liegt die Elbe, an der sich im westlichen Teil des Plangebiets aufgehöhte, von Bäumen umgebene Flächen und im östlichen Teil des Plangebiets ein niedrig liegender, häufig überspülter Strand befindet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Die Ausweisung reines Wohngebiet erfolgt gemäß dem Bestand. In den reinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Dies bedeutet, dass nach § 3 Absatz 3

der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe unzulässig sind. Die ruhige attraktive Lage des Plangebiets soll dem Wohnen vorbehalten sein. Kleinere, nicht störende Läden und Betriebe werden ausgeschlossen, da sie die Wohnqualität des Quartiers einschränken können.

Das Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs zeichnet sich durch das Zusammenwirken von Gebäuden aus unterschiedlichen Baupochen, den dazugehörigen teils nach hinten liegenden großflächigen Gärten und der topographischen Lage aus. Maßstabsfremde Bauerweiterungen und Neubauten können das Milieu zerstören und den Wert des Quartiers schmälern. Ziel des Bebauungsplans ist es, die unverwechselbare Identität des Plangebiets zu erhalten. Im Bebauungsplan sind deshalb die Baugrenzen entsprechend der vorhandenen Baukörper festgesetzt, die Bauerweiterungen wenn überhaupt nur im sehr geringen und angemessenen Maß zulassen. Zusätzlich wurden Erhaltungsgebote nach § 172 des Baugesetzbuchs und Gestaltungsvorschriften erlassen (s. Ziffer 5.2. und 5.3).

Im Plangebiet werden insgesamt vier neue Baukörper ausgewiesen (Flurstück 1220, 1231 und 2160). Für das unbebaute Flurstück 1220 am Strandweg wird ein neuer eingeschossiger Baukörper mit einer Breite von 10 m und einer Bautiefe von 15m ausgewiesen. Da eine massive Bebauung entlang des Strandweges städtebaulich nicht gewünscht ist, wurde der neue Baukörper auf dem relativ kleinen Grundstück eingeschossig ausgewiesen.

Für die Flurstücke 1231 und 2160 werden zusätzliche Baukörper festgesetzt, da es sich hierbei um relativ große Grundstücke mit sehr geringer baulicher Verdichtung handelt und weiträumige Flächen dieser Grundstücke als private Grünfläche festgesetzt wurden. Auf dem Flurstück 1224 wird kein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen. Zum einen sind auf dem Grundstück bereits zwei Gebäude vorhanden (Falkensteiner Weg 6, Strandweg 2). Zum anderen würde ein dritter Baukörper den offenen Charakter des Gartens im Übergangsbereich zur großen Parkanlage auf dem Bismarckstein beeinträchtigen. Die vorhandenen Freiflächen sind in ihrer Grünqualität von prägender Bedeutung für das Landschaftsbild und bilden zusätzlich einen Übergangsbereich von der Wohnbebauung zur Parkanlage ein als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ausgewiesen.

Die beiden neuen Baukörper auf dem Flurstück 1231 werden zweigeschossig ausgewiesen und fügen sich von ihrem Ausmaß in die dort vorhandene Bebauungsstruktur ein. Für die neuen Baukörper soll jeweils eine individuelle Gestaltung angestrebt werden, damit diese sich in das vorhandene Milieu einpassen. Das bestehende eingeschossige Gebäude ist nicht erhaltenswert und wird durch die Ausweisung der zwei neuen Baukörper überplant.

Für das Flurstück 2160 ist ein zusätzlicher Baukörper vorgesehen, der in den vorhandenen terrassierten Hang hineingebaut werden soll. Damit wird auch im Hinblick auf Ausmaß des Neubaus und Größenverhältnis von in Zusammenhang stehenden Flurstücken 2160, 1640 und 1641, ein behutsames Einfügen des geplanten Gebäudes in das Landschaftsbild ermöglicht.

Weitere zusätzliche Baukörper werden im Plangebiet nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Gärten auf den Flurstücken 1231, 1232 und 1224 unangetastet bleiben. Die vorhandenen, zum Teil großräumigen Gärten prägen das Landschaftsbild durch ihre Grünqualität und sind vor allem wichtiger Bestandteil der Wohnqualität und Attraktivität, die hier insbesondere auch durch die Freiräume mit den Ausblicken auf die Elbe bestimmt wird.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von überwiegend 0,2 bis 0,3 sowie ausnahmsweise 0,6 entsprechen dem Bestand. Bauliche Erweiterungen sind nur im geringen und

verträglichen Maß geplant, um eine fortschreitende Verdichtung des Plangebiets zu verhindern.

Auf dem Flurstück 1218 wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für ein reines Wohngebiet überschritten. Dies ergibt sich aus der Bestandssituation, die mit dem Bebauungsplan städtebaulich festgeschrieben und gesichert werden soll. Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, da die spezifische Wohnsituation am Elbstrand und Elbhang erhalten werden soll. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung der Obergrenze hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den Wohngebieten sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche je Gebäude auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Berechnungsgrundlage ist der ausgewiesene Baukörper, die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse einschließlich Dachgeschossausbau (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche, die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche unter Einbeziehung der Geschossfläche von Nichtvollgeschossen ergibt, verhindert eine Mehrgeschossigkeit über die ausgewiesene Anzahl der Vollgeschosse. Durch den Bau von Nichtvollgeschossen, wie z. B. Keller- und Dachgeschossen, kann besonders in einem Hanggebiet ein bis zu vier- oder fünfgeschossiges Gebäude gebaut werden, von denen nur zwei Geschosse Vollgeschosse sind. Da der Anreiz besteht, die Hanglage baulich auszunutzen, ist die o.a. Begrenzung der Geschossfläche unvermeidbar, weil eine Mehrgeschossigkeit über die ausgewiesene Anzahl der Vollgeschosse einschließlich Dachausbau mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht vereinbar wäre.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden aufgrund einer Anregung die seitlichen Baugrenzen auf dem Flurstück 2181 (Strandweg 98) um jeweils 1m erweitert und der nördliche Baukörper auf dem Flurstück 1231 (Falkentaler Weg 10) nach Osten verschoben; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Die Ausweisung eines neuen Bauplatzes sowie von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, 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), ist mit dem Landschaftsschutz vereinbar.

5.2 Erhaltungsbereiche

Für die Wohnbauflächen am Strandweg und Falkentaler Weg werden Erhaltungsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich vor allem auf die Gesamtstruktur des Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage am Elbhang und dem Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Baupochen auszeichnet.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebieten bedarf daher zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Nutzungsänderung oder

die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 geschichtlicher oder künstlerischer 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 (vgl. § 2 Nummer 1).

Charakteristisch für die Elbhangbebauung in Blankenese ist u.a. das Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen. Bauliche Zeugnisse aus drei Jahrhunderten befinden sich hier in enger Nachbarschaft zueinander. Hierzu zählen Fischerhäuser aus dem 18. Jahrhundert, klassizistische kleine Putzbauten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, stuckverzierte Etagenhäuser aus der Gründerzeit und der Jahrhundertwende, Backsteinbauten des Heimatstils und des Traditionalismus aus den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen und schließlich die neueren Gebäude aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg. Jede dieser Bauepochen ist geprägt von typischen baulichen Merkmalen und Gestaltungselementen.

Im Plangebiet befinden sich Gebäude aus allen Stilepochen, die für Blankenese prägend sind. Die Gebäude wurden im Laufe der Jahre zumeist des öfteren erneuert und umgebaut, so dass bei einigen viel von den ursprünglichen Gestaltungselementen und Bauformen verloren gegangen ist.

Die ältesten baulichen Zeugen im Plangebiet stammen aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Im gut erhaltenen Stil des frühen klassizistischen Klein-Wohnhauses aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts befindet sich das Gebäude am Strandweg 92 a. Die besonderen Gestaltungselemente dieser Bauepoche, wie die symmetrische Fassadenaufteilung, die zweiflügeligen Fenster mit Oberlichtklappen, das mittige Zwerchhaus auf der Traufseite mit dem Halbrundfenster im Giebel dreieck sowie die Sprossenornamentik über der Haustür wurden bei diesem Gebäude im ursprünglichen Stil erhalten und gepflegt. Auch die Gartenanlage weist noch die für diese Epoche typische symmetrische Einteilung auf (Biedermeier-Garten).

Das am Strandweg 98 belegene Gebäude wurde im frühen Stil des klassizistischen Klein-Wohnhauses des 19. Jahrhunderts erbaut. Es befindet sich in einem gut erhaltenen, gepflegten Zustand. Der ursprüngliche Stil ist weitgehend erhalten. Auch der Garten weist, die für einen Biedermeier-Garten typische symmetrische Teilung auf.

Das Gebäude am Strandweg 97 befindet sich im Stil des Klein-Wohnhauses aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (klassizistische Tradition). Die vorhandenen Fensterteilungen, die sparsamen Stuckeinrahmungen der Fenster und Eingangstür, sowie das feingeschnitzte Maßwerk des Giebel dreiecks entsprechen den Gestaltungselementen dieser Bauepoche. Bei dem Gebäude am Strandweg 97 handelt es sich um eine städtebauliche Besonderheit Blankenese, einem Twe-hus. Das Klein-Wohnhaus befindet sich im direkten Anschluss an das Nachbarhaus, einem Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit. Die Twe-hus entstanden zu Beginn des 18. Jahrhunderts. Hierbei handelt es sich ursprünglich um Zweifamilienhäuser mit gemeinsamer Diele und davon abgetrennten Schlafstuben und „Lüttwohnungen“ für die einzelnen Familien. In späteren Jahren wurden die Hausteile nach und nach verkauft, abgerissen und durch Neubauten ersetzt, so daß in einem Gebäudekomplex unterschiedliche Stilrichtungen aus verschiedenen Zeiten vereint sein konnten.

Bei den beiden Einfamilienhäusern am Strandweg 94 und 95 handelt es sich ebenfalls um ein Two-Haus. Die beiden Hausteile am Strandweg 94 und 95 stammen aus unterschiedlichen Bauepochen weisen jedoch nahezu denselben Baustil auf. Während der Gebäudeteil am Strandweg 94 aus der Zeit des Blankeneser Fischerdorfes stammt und mit Reetdach erbaut wurde, ist der Gebäudeteil am Strandweg 95 wesentlich jünger (ca. 1978 erbaut) und passt sich in der Bauform, der Fensterteilungen dem nebenstehenden Gebäudeteil an.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude aus der Gründerzeit. Durch Modernisierungen und Instandsetzungen haben einige bauliche Zeugen ihre typischen Gestaltungsmerkmale der Gründerzeit, wie z. B. mehrflügelige Fenster (Kreuzstockfenster) oder Verzierungen an Balkonen verloren. Im weitgehend ursprünglichen Stil erhalten sind die Gebäude am Strandweg 87, 93 und am Falkentaler Weg 8.

Die Wohnhäuser am Strandweg 92 und 98 a wurden Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut und gehören dem Heimatstil an. Beide Gebäude befinden sich in einem gut erhaltenen ursprünglichen Zustand. Die Ecksituation Falkentaler Weg/ Strandweg wird von dem Gebäude mit der Belegenheit Falkentaler Weg 4 geprägt. Es ist der Bauepoche des Heimatstils zuzurechnen. Mit Ausnahme des stilfremden Dachausbaus ist das Gebäude in seinem ursprünglichen Zustand erhalten.

Das Gebäude am Falkentaler Weg 2 wurde 1922 erbaut und nach 1945 erweitert. Ein eindeutiger Baustil ist nicht zu erkennen. Das weiß verputzte Gebäude befindet sich in einem gut erhaltenen und gepflegten Zustand.

Das schlichte Backsteingebäude am Strandweg 96 stammt aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts und entspricht dem Baustil der damaligen Zeit. Das eingeschossige Gebäude befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand. Die liegenden großflächigen Fensterformate entsprechen allerdings nicht der Gestalt der ursprünglichen Fenster.

Die historische Bausubstanz ist prägend für das Milieu des Blankeneser Hanggebiets. Bei Renovierungen und Instandsetzungen sollen die typischen Stilelemente der jeweiligen Bauepoche berücksichtigt werden (vgl. Ziffer 5.3 Gestaltungsvorschriften). Durch stilentfremdende Veränderung der historischen Bausubstanz wird nicht allein das harmonische Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, sondern gleichzeitig das Ortsbild in seinem Charakter zerstört.

Die übrigen Wohngebäude im Plangebiet wurden nach 1945 erbaut. Bei den Gebäuden am Falkentaler Weg 6 und 12 sowie dem Mehrfamilienhaus am Strandweg 90 handelt es sich um Flachdachhäuser der 60er und 70er Jahre. Die Wohngebäude am Strandweg 88 und 87a sowie am Falkentaler Weg 4 a und 10 stammen aus etwa der gleichen Bauzeit. Die jeweils mit einem Satteldach versehenen Gebäude sind durch eine nüchterne, eher ortsuntypische Architektur geprägt.

Alle Wohngebäude im Plangebiet stehen unter Erhaltungsgebot. Der § 172 des Baugesetzbuchs gibt die Handhabe, ein Gebiet mit einer Vielzahl an ortsprägenden und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden als Erhaltungsbereich festzulegen, auch wenn ein Teil der im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen nicht erhaltenswürdig ist. Grund für die Erhaltung ist die Bewahrung des Milieus am Elbhanggebiet Blankenese. Die Erhaltungsbereiche sind somit nicht auf die einzelne bauliche Anlage, sondern vorrangig auf ihre Wirkung im Ensemble abgestimmt. Durch die Festlegung eines Erhaltungsgebots soll das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet bewahrt und vor milieuschädigenden Veränderungen geschützt werden.

5.3 Gestaltungsvorschriften

In § 2 Nummer 4 werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, um bei künftigen baulichen Veränderungen und Neubauten darauf einzuwirken, dass das Milieu des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird.

Besonders die Bauentwicklung nach dem zweiten Weltkrieg hat im gesamten Blankeneser Elbhanggebiet zu milieuschädigenden Auswirkungen geführt. Das Außerachtlassen der Topographie und der vorhandenen Bebauung hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung, wie Fremdkörper zwischen dem historischen Baubestand wirken. Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache und in der Wahl der Baumaterialien in das besondere Umfeld des Blankeneser Hanggebiets einfügen.

Dächer von Wohngebäuden sind nur mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Flurstücks 2160 der Gemarkung Blankenese sind Gebäude mit Flachdächern zulässig (vgl. § 2 Nummer 4.1).

Flachdächer und Staffelgeschosse werden ausgeschlossen, weil sie sich mit ihrer Querbetonung nicht der natürlichen Hanglage anpassen und nicht zur ortstypischen Bebauung zählen.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Flurstücks 2160 gilt diese Vorschrift nicht, um einerseits den Bau eines neuen Baukörpers in den terrassierten Hang zu ermöglichen und gleichzeitig ein behutsames Einfügen des Neubaus in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Um dies planrechtlich zu sichern, sind in der Planzeichnung zusätzlich Gebäudehöhen festgesetzt.

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 4.2)

Aufgeständerte Gebäude und Plattformen sind unzulässig, weil sie sich in ortsuntypischer Weise aus dem Hanggebiet hervorheben. Um die Fassaden zu gliedern, sind Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird.

Flutschutzmauern sind zulässig, wenn diese in Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 4.6). Hierdurch wird erreicht, dass die Einbindung der Flutschutzmauer in die städtebauliche Situation erfolgt (s. Ziffer 5.8 Vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahmen).

Weiterhin werden Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Blankenese anknüpfen, so dass eine ortstypische Bebauung gesichert werden kann und milieuschädigende Stilelemente wie überdimensionale Glasflächen oder Mauerscheibenfassaden ausgeschlossen werden.

Im einzelnen wird daher bestimmt, dass

- Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern und keine liegenden Formate zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 4.3),
- verglaste Fassaden 60 von Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (§ 2 Nummer 4.4),
- bei Putzbauten helle Farbtöne und bei Verblendung mit Vormauergesteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 4.5).

5.4 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht für die bisherigen Verkehrsflächen Strandweg und Falkentaler Weg keine Änderung bzw. Erweiterung vor, da das Plangebiet ausreichend erschlossen ist. Die notwendigen Stellplätze können grundsätzlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Entlang des Strandwegs können die Stellplätze innerhalb der Gebäude untergebracht werden, oder auf den hierfür innerhalb der Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen vorgesehenen Standorten. Am Strandweg ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind auf diesen Flächen unzulässig. (§ 2 Nummer 11). Durch diese Festsetzungen soll den herausgehobenen Anforderungen, die sich aus der wichtigen Funktion der hier liegenden Vorgärten für das Stadt- und Landschaftsbild ergeben, Rechnung getragen werden. Die zum Teil sehr tiefen Vorgärten, die den Übergangsbereich zwischen der dichten Blankeneser Bebauung und der sich westlich anschließenden parkartigen Landschaft prägen, haben eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Höhere bauliche Anlagen wie Carports oder Garagen würden die Einsehbarkeit der Vorgärten insgesamt zunichte machen und somit den Erholungswert der Landschaft deutlich mindern.

5.5 Grünflächen

Das Plangebiet ist von einem hohen Anteil an Grünflächen geprägt. Der naturnahe Laubwald am oberen Elbhange (Flurstück 1233) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Für das Flurstück 1217 wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, um die Möglichkeit für eine direkte Zuwegung vom Strandweg zur Parkanlage offen zu halten.

Darüber hinaus werden die Flurstücke 1984 und 1512 zwischen Strandweg und Elbe als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Flächen sind wegen ihres naturbezogenen Erholungswertes von besonderer Bedeutung für das Plangebiet. Hier sollen insbesondere Sitzgelegenheiten geschaffen werden, von denen aus die Aussicht auf die Elbe erlebt werden kann. Die tieferliegenden, oftmals überfluteten Strandflächen (Flurstück 2275), werden als Erholungsfläche/Strand festgesetzt.

Die Ausweisung der Erholungsfläche/Strand im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist mit dem Landschaftsschutz vereinbar.

Das Flurstück 1640 und Teile des Flurstücks 2160 werden ebenso wie Teile der Flurstücke 1211, 1232, 1231 und 1224 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten ausgewiesen. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen untersagt (§ 2 Nummer 10). Durch diese Festsetzung soll der offene Charakter der Gärten im

Übergangsbereich zur großen Parkanlage auf dem Bismarckstein gesichert werden. Die Grünflächen stehen zum größten Teil unter Landschaftsschutz.

Der Erhalt und die Ausweitung der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechen den Vorgaben des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm, die im Plangebiet u.a. das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ bzw. die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ sowie „Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen“ vorsehen. Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen zum Einen dem Schutz des naturnahen Laubwaldes und der dort beheimateten Flora und Fauna, zum Anderen sind die Grünflächen erhaltenswert, da sie, wie unter Ziffer 5.2 dargestellt, milieuprägend sind und damit einen bedeutenden Beitrag zur hohen Wohnqualität im Plangebiet leisten. Nicht zuletzt gestalten sie das Orts- und Landschaftsbild entscheidend. Im Rahmen der Abwägung wird der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der städtebaulichen Gliederung des Plangebiets durch die ausgewiesenen Grünflächen Vorrang gegenüber privaten Bauinteressen eingeräumt.

5.6 Baumschutz, Landschaftsschutz, Begrünungsmaßnahmen

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hierbei handelt es sich zum Teil um bebaute Gebiete, die unter Landschaftsschutz stehen und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden. In diesen Bereichen gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, 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).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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 (HmbGVBl. S. 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhaltenden dargestellten Einzelbäume bedürfen dieses besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des reinen Wohngebiets auf Dauer zu sichern und einen bepflanzten Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und der Parkanlage zu gewährleisten. 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.

Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6).

Hierdurch soll die optische Wirkung der meist fensterlosen Wandflächen von Garagen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen.

Für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (§ 2 Nummer 7). Die mit dieser Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbildung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. 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. Durch die Zulässigkeit notwendiger Zufahrten und Eingänge wird die Nutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Diese in § 2 Nummer 8 festgesetzte Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. 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 auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

Nach § 2 Nummer 9 Satz 2 sind Stellplätze mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Hierdurch wird eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in die Vorgartenflächen und eine optische Abschirmung der Fahrzeuge erreicht. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben darüber hinaus den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses bereits grün geprägten Planungsraumes und entsprechen diesem.

5.7 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

In den Baugebieten sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung in § 2 Nummer 9 Satz 1 soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Der Wasserhaushalt soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze 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.

5.8 Vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Sturmflutfall ist mit Wasserständen bis zu einer Höhe von 8 m über Normalnull (N.N.) zu rechnen. Die Bereiche, die tiefer als 8 m über NN liegen, zählen zum sogenannten Überflutungsbereich und sind daher als hochwassergefährdeter Bereich im Plan mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnet. Die Gebäude im hochwassergefährdeten Bereich können durch geeignete Maßnahmen vor Überschwemmung bei Hochwasser gesichert werden. Bieten die Maßnahmen am Gebäude keinen wirkungsvollen Hochwasserschutz ist folgenden zu beachten:

Flutschutzmauern sind zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 4.6).

Hierdurch wird erreicht, dass die Einbindung der Flutschutzmauer in die städtebauliche Situation erfolgt.

Für den Strandweg, dessen Fußweg und Straße auf ca. 4, 40 m über N.N. verlaufen, würde der Vollschutz die Errichtung von Schutzanlagen bis zu einer Höhe von 3,60 m über Straßenniveau bedeuten. Der Ausblick von Gebäuden auf die Elbe und der Blick vom Gehweg auf die Bebauung wäre durch eine unmittelbar am Strandweg erbaute Flutschutzmauer stark eingeschränkt und würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Eine Alternative zu Flutschutzmauern sind Hochwasserschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden durchgeführt werden. Dies kann z. B. durch montable Schotten oder verriegelbare Türen und Fenster erfolgen. Reicht die Standsicherheit alter Gebäude nicht aus, bieten auch Maßnahmen am Gebäude keinen wirkungsvollen Hochwasserschutz. Aus diesem Grund muss die Errichtung von Flutschutzmauern auch weiterhin möglich sein. Die o.g. Festsetzung soll einen Kompromiss zwischen dem Milieuschutz und dem berechtigten Interesse am Hochwasserschutz darstellen:

5.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

5.10 Entwässerung

Nach § 2 Nummer 12 ist das Niederschlagswasser vor Ort flächenhaft über belebte Bodenzonen zu versickern.

Im Falkentaler Weg und im Strandweg sind Mischwassersiele vorhanden. Auch von der neuen Bebauung kann das Schmutzwasser in die vorhandenen Siele abgeleitet werden. Da der Boden im Plangebiet gut versickerungsfähig ist, wird zur Entlastung der

Mischwassersiele eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken festgesetzt. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Anpflanzgebote für Garagen und die Stützen von Pergolen, die Festsetzung von Hecken für Einfriedigungen, die Begrünung von Stellplatzanlagen oder die Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramms ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Begrünungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramms durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

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 vorhandener Pläne

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Fluchtlinienplan Blankenese 18 (Falkentaler Weg/ Philippsstrom) vom 15. Juli 1911 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 36 aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst etwa 28 250 m². Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 2 650 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Grunderwerb des Flurstücks 1512. Es entstehen ebenfalls Kosten für die Herrichtung der Flurstücke 1512 und 1217 als öffentliche Parkanlage.