

**Begründung
zum Bebauungsplan Blankenese 3**

vom 27. März 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1/95 vom 7. März 1995 (Amtl. Anz. S. 561) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und sechs öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. März 1992, 17. August 1992, 16. August 1994, 14. März 1995, 18. Oktober 1995, 15. Mai 1997 und 1. März 1999 (Amtl. Anz. 1992 S. 422 und 1577, 1994 S. 1949, 1995 S. 626 und 2385, 1997 S. 1138 und 1170, 1999 S. 587) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Die Planung sieht vor, vom historischen Restaurant auf dem Süllberg den Ostteil, den Turm und die Säulengalerie sowie die ehemalige Remise, den sogenannten Kreuzbau und den sog. Gründerzeitbau zu erhalten. Der Ostteil soll als Restaurant mit Cafegarten und Galerie genutzt werden. Die Flächen auf dem Westteil der Anlage des Süllbergrestaurants - Gelände des Küchentrakts und des bisherigen Parkplatzes - sollen überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden, die sich harmonisch in die landschaftliche Besonderheit und Bauungsstruktur des Süllbergs einfügt. Die Zugänglichkeit des Bergs soll durch ein Gehrecht gesichert werden.

Außerdem soll durch den Bebauungsplan die vorhandene charakteristische Bebauung - insbesondere ihre Kleinmaßstäblichkeit - im Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs erhalten und vor nachteiliger Veränderung durch milieuschädigende, bauliche Verdichtung bewahrt bleiben.

Diese Bauungskonzeption berücksichtigt die Leitvorstellungen für das Milieugebiet Blankenese. Danach wird zwischen dem Treppenviertel mit der Kleinmaßstäblichkeit seiner Bebauung und kleinen Gärten und dem Süllberg mit abweichender Bebauung, besonderer topographischer Situation und größeren Freiflächen unterschieden.

Gegenüber dem Baustufenplan mit seiner das gesamte Plangebiet abdeckenden zweigeschossigen Wohngebietsausweisung nimmt der Bebauungsplan auf landschaftliche Besonderheiten Rücksicht. So werden Flächen mit Bewuchs, die als

"Krönung des Süllbergs" das Bild Blankeneses mitbestimmen, künftig als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Parkanlage ausgewiesen. Der Bebauungsplan ergänzt das Netz der Treppenwege und trägt damit zur Wahrung des Freizeitwerts des Süllbergs bei.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets werden Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs im westlichen Plangebiet zwischen den Straßen Krumdals Weg, Krumdal und oberer westlicher Süllbergsterrasse sowie im Bereich Süllbergsterrasse und der historischen Bebauung auf dem Süllberg festgelegt.

Darüber hinaus soll eine Neubebauung auf den Flurstücken 5 und 155 der Gemarkung Blankenese sowie eine zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 1840 ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Festlegungen der zwei Erhaltungsbereiche sollen erhöhtem Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf sowie gebietsuntypischen Veränderungen durch Modernisierungsmaßnahmen und maßstabsprengende Neubauten entgegenwirken. Die milieuprägenden, ortstypischen engen Wege und Treppen, die z. T. mit Naturpflaster, Geländer bzw. Stützmauern versehen sind, oder als Granitstufen angelegt sind sowie die Aussichtspunkte mit Blick auf die Elbe und auf den Ort Blankenese sollen als Ausflugsziel von überörtlicher Bedeutung erhalten bleiben. Die Gesamtanlage des ehemaligen Ausflugslokals Süllberg steht unter Denkmalschutz.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu Gartenbezogenes Wohnen, Grünqualität parkartig sichern mit der Milieuübergreifenden Funktion Schutz des Landschaftsbildes dar. Im Artenschutzprogramm ist der Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11a) und parkartigen Strukturen dargestellt.

3.1.3 Andere rechtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom

14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet Wohnbauflächen mit zweigeschossiger, offener Bauweise aus.

Der Fluchtlinienplan Blankenese 22 vom 12. Juni 1912 setzt den Abstand der Bauflucht zur Straße fest.

Die Gesamtanlage des ehemaligen Süllbergsrestaurants mit Saalbau, Aussichtsturm, Hotel und Restaurant sowie Remise ist als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste eingetragen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel, wonach Beschränkungen der Gebäudehöhen ausgesprochen sind, die jedoch die Planweisung nicht betreffen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Rahmen der planerischen Voruntersuchungen wurden 1992 folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten Süllberg (mit Ergänzung für die geänderte Planung),
- Landschaftspflegerisches Gutachten,
- Milieugutachten,
- Geologisches Gutachten.

3.3 Bestand

Auf dem Plateau des Süllbergs befindet sich das Restaurant Süllberg (Flurstück 1958). Der übrige Bereich umfasst Wohngebietsflächen mit einer Reihe von größtenteils zweigeschossigen, freistehenden Wohnhäusern, z. T. in Hanglage. Die Flurstücke 5 und 155 an der Süllbergsterrasse sind unbebaut. Auf den im südlichen Planbereich liegenden Flurstücken 145 und 146 befindet sich ein Cafégarten. Auf dem Flurstück 153 stehen Garagen.

Bis auf die neu erbauten Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 1784 und 1840 an der Süllbergsterrasse bilden das historische Restaurant Süllberg aus der Gründerzeit, die Remise sowie das Gebäude im Eingangsbereich einschließlich der Säulengalerie und die umgebenden Villen aus den Jahren 1850 bis 1950 die charakteristische Struktur der Blankeneser Bebauung. Insbesondere prägt das Restaurantgebäude mit seiner beeindruckenden Turmkulisse den Blick von der Elbe und vom Bismarckstein her. Auf dem Flurstück 1840 befinden sich außer zwei Wohngebäude auch eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Der gesamte Um- bzw. Neubau des Süllbergrestaurants sowie der Wohnungsbau auf den Flächen "(A)" und "(B)" sind bereits im Bau.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Der Bebauungsplan sieht für die Flächen außerhalb des ehemaligen Restaurantgeländes überwiegend reines Wohngebiet und dem Bestand entsprechende Baukörperausweisungen mit bis zu zwei Vollgeschossen vor, um den Charakter des Milieugebiets zu erhalten. Eine Bauweise ist im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Struktur nicht festgesetzt worden. Derzeit bestehen für die Flurstücke 5, 155 und 1783 keine direkten Abwasserbelegenheiten an ein öffentliches Siel. Zur Schaffung von Abwasserbelegenheiten für diese Grundstücke wird in Teilbereichen der Süllbergterrasse die Herstellung von Sielen erforderlich.

Die vorhandene enge Bebauung lässt lediglich die Neuplanung von drei kleinen maßstabgerechten zweigeschossigen Baukörpern auf den Flurstücken 5, 155 und 1840 an der Süllbergterrasse zu, die sich mit Grundflächen von 8 m x 8 m, 8 m x 12 m und 10 m x 13 m in das Gesamtgefüge einpassen. Die Ausweisung auf dem Flurstück 5 orientiert sich an der Dichte der umgebenden Einzelhausbebauung und berücksichtigt die im vorderen Bereich des Grundstücks und der Straße vorhandene große Eiche. Für das Flurstück 149 wird als Ersatz für die bestehende Bebauung ein neuer Baukörper in den Abmessungen von 12,5 m x 9 m mit einem Grenzabstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Gleichzeitig wird zur Sicherung der Elbsicht von höher gelegenen Grundstücken bzw. Gebäuden die Gebäudehöhe des vorhandenen Gebäudes mit einer Höhe von 62,1 m über Normalnull (NN) festgeschrieben. Die Festlegung der Gebäudehöhe im Plan liegt auch im öffentlichen Interesse, da hierin auch die Kleinmaßstäblichkeit zum Ausdruck kommt, die es im Plan festzuschreiben gilt.

Auf dem Flurstück 638 wird ein eingeschossiger Anbau von 4 m x 4 m an den vorhandenen ein- und zweigeschossigen Baukörpern ausgewiesen, um bauliche Erweiterungen berücksichtigen zu können. Das vorhandene Gebäudeensemble ist sehr klein dimensioniert, so dass eine bauliche Erweiterung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 vertretbar wird. Die Struktur des Gebiets wird überwiegend durch die Festsetzung von Einzelhäusern gesichert. Zur Wahrung des Villencharakters wird außerdem für den größten Teil der Gebäude die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen von ein bis sechs Wohnungen verhindert, dass die verkehrlich stark belastete Süllbergterrasse zusätzlich fließenden sowie ruhenden Verkehr aufnehmen muss und die ökologisch wertvollen Freiräume dieses attraktiven Wohngebiets durch Stellplätze und Garagen zerstört werden. Auf den Flurstücken 1784 und 1840 westlich und südlich des Restaurants Süllberg sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Deshalb wird hier auf die Wohnungszahlbeschränkung verzichtet; die vorhandenen Staffelgeschosse werden entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörperausweisungen bzw. baukörperähnlichen Ausweisungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183); zuletzt ge-

ändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31), deren städtebauliche Notwendigkeit aus den geschilderten Zielsetzungen gegeben ist. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,1 bis 0,5 entsprechen dem Bestand und überschreiten damit lediglich in zwei Fällen (Flurstücke 10 und 11) die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Damit wird eine weitergehende Versiegelung des Bodens verhindert und die vorhandene Gartengestaltung mit den notwendigen Freiräumen berücksichtigt. Das Überschreiten der Obergrenzen für die o.g. Grundstücke ergibt sich aus der Bestandssituation, die mit dem Bebauungsplan städtebaulich festgeschrieben und gesichert werden soll. Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, da die spezifische Hangsituation erhalten werden soll. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt; es kommt somit nicht zu nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche sind vier viergeschossige miteinander verbundene Baukörper mit einem an der Nordwestecke erkerartigem eingeschossigen Gebäudeteil angeordnet, die in ihrer kleinteiligen Gliederung dem Milieu angepasst sind und das Eingangsgebäude einbeziehen. Diese Baukörper ersetzen den nicht schutzwürdigen Teil des ehemaligen sog. "Küchentrakts". Die äußere Gestaltung der Baukörper ist auf den Stil des Restaurant-Ensembles Süllberg auszurichten. Für die Neubauten wird eine Traufhöhe festgesetzt, um ein maßstäbliches Sicheinfügen in die bestehende Bebauung sicherzustellen (s. hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 4.5).

Der vorhandene Südwest-Turm (sog. Kreuzbau) des Süllberg-Restaurants (Gebäudehöhe 86,5 m über NN) wird als zweigeschossiges Gebäude festgesetzt und der Nutzung und baulichen Zuordnung entsprechend in die Fläche "(A)" des reinen Wohngebiets integriert.

Auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche, dem bisherigen Parkplatz, sind drei Baukörper festgesetzt, mit denen die für Blankenese typische Villensituation städtebaulich aufgenommen wird. Dabei werden Gebäudehöhen von 73 m bzw. 75 m über NN als Höchstmaß für die drei Baukörper festgesetzt, um eine maßstäbliche Einpassung in die bestehende Bebauung sicherzustellen. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, ein Dachgeschossausbau ist möglich. Ferner wird eine Wohnungszahlbeschränkung von vier Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um den kleinmaßstäblichen, milieutypischen Blankeneser Villen- und Einfamilienhauscharakter zu sichern. Außerdem schränkt die Wohnungszahlbeschränkung die bauliche Verdichtung ein, so dass die verkehrlich stark belastete Süllbergsterrasse nicht zusätzlich fließenden sowie ruhenden Verkehr aufnehmen muss und die ökologisch wertvollen Freiräume dieses attraktiven Wohngebiets durch weitere Stellplätze und Garagen zerstört werden.

Die Geländeoberfläche wird für die Neubauten auf dem ehemaligen Restaurantgelände (Flurstücke 1783 und 1958) auf die jeweils eingetragenen Höhenpunkte festgesetzt, damit wegen der Hang- bzw. Bergsituation die Höhe der Gebäude eindeutig bestimmt werden kann.

Nach § 3 Nummer 7 ist auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets die äußere Gestaltung der Baukörper auf den Stil des benachbarten "Ensembles Süllberg" auszurichten. Dieser zeichnet sich durch eine architektonische Gestaltung aus, die mit relativ hohen, oft turmartigen Einzelbaukörpern, flachgeneigten Dächern und Horizontalgliederung durch Bänderung von unterschiedlichen Mauerwerksstrukturen und Geschossschichtung zu charakterisieren ist. Dabei sind die Baukörperabstände oft gering, so dass vom äußeren Erscheinungsbild her eine kompakte, komprimierte Bebauung auf engstem Raum entsteht.

Die ehemalige Remise - im Plan mit "(4)" bezeichnet - wird dem Bestand und der geplanten Nutzung entsprechend als zweigeschossiges reines Wohngebäude ausgewiesen. Geplant ist hier die Einrichtung einer kleinen Pension, die als Ausnahme im reinen Wohngebiet nach BauNVO zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt, um bei einer später möglichen Umnutzung als reines Wohngebäude einen unverhältnismäßigen Ausbau, der Gaubenausbauten erfordern könnte, zu verhindern. Somit soll das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes gewahrt werden.

Insgesamt wird die mögliche Wohnungsanzahl für die Süllbergbebauung (Fläche "(A)" und "(B)" einschließlich Remise) festgeschrieben. Im reinen Wohngebiet ist auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen eine Geschossfläche von insgesamt 4.600 m² zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Die Begrenzung auf eine maximale Geschossfläche soll die Bebauungsmöglichkeit eindeutig festschreiben, so dass Überschreitungen durch Ausnutzen der Hangsituation von vornherein ausgeschlossen werden können. Ferner wird hiermit auch das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmt.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche, die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche unter Einbeziehung der Geschossfläche von Nichtvollgeschossen ergibt, wird erreicht, dass eine Mehrgeschossigkeit über die ausgewiesene Anzahl der Vollgeschosse einschließlich Staffel- oder Dachgeschoss hinaus unterbunden werden kann. Mit dieser Vorschrift kann einer Überdimensionierung der Baukörper durch Ausnutzen der Hanglage erfolgreich entgegengewirkt werden. Die zum Hang hin mögliche Vier- bis Fünfgeschossigkeit ohne die o. a. Begrenzung der Geschossfläche wäre unvermeidbar, zumal sich der Anreiz, die Hanglage baulich auszunutzen, anbietet.

Auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen sind Tiefgaragen nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Zufahrt ist in Natursteinpflaster herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4 Sätze 1 und 2). Mit diesen Festsetzungen soll der Eingriff in die landschaftliche Situation am Süllberg reduziert, eine bessere Verträglichkeit der Neuplanung gesichert sowie die Bodenversiegelung außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen werden. Die Natursteinpflasterung gewährleistet ein Mindestmaß an Regenwasserversickerung und dient damit dem Erhalt der Vegetation; ferner wird mit dem besonderen Oberflächenmaterial -Festlegung von Natursteinpflaster- auf die ortstypische und damit milieugerechte Gestaltung Einfluss genommen.

Auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche sind in den Tiefgaragen auch Stellplätze für das Sondergebiet zulässig. Die bisherige Geländehöhe ist nach Fertigstellung der Tiefgarage wieder herzustellen. Ebenerdige Stellplätze sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Sätze 3 bis 5). Mit dieser Festsetzung soll die Erlaubnis gegeben werden, der Stellplatzverpflichtung für das Sondergebiet auch im reinen Wohngebiet, in der dafür vorgesehenen Tiefgarage nachkommen zu dürfen. Eine andernfalls notwendigerweise größere Dimensionierung der Tiefgarage für das Sondergebiet hätte durch die schwierige Hangsituation zu unverhältnismäßigen Kostenverteilungen geführt, die nicht zu vertreten gewesen wären. Da es sich hierbei ausschließlich um Tiefgaragen handelt, ebenerdige Stellplätze werden mit dieser Vorschrift ebenso ausgeschlossen, ist eine Störung des Wohnumfeldes auszuschließen. Die natürliche Geländemodulation ist nach Fertigstellung gegebenenfalls durch Bodenauffüllung wieder herzustellen.

Für den übrigen Teil der mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen wird der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Mit dem Ausschluss wird der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand, insbesondere der Bereich vorhandener erhaltenswerter Eichen geschützt und der Freiflächenanteil so groß wie möglich gehalten.

In § 2 Nummer 8 wird festgesetzt, dass das bestehende private Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 1958 durch den Ausschluss von Nebenanlagen nicht berührt wird. Damit soll die bestehende grundbuchlich gesicherte Zufahrt zu den Flurstücken 1840 und 2213 auch auf der Fläche zulässig sein, auf der u. a. Nebenanlagen ausgeschlossen sind.

Nach § 2 Nummer 5 sind die Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgaragen so herzustellen, dass keine schädlichen Geruchseinwirkungen auf die angrenzenden Bereiche entstehen. Durch diese Vorschrift sollen Beeinträchtigungen für die vorgelagerte Wohnbebauung am Elbhang durch Abgase verhindert werden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Süllbergterrasse 30 und 32 (Flurstücke 145 und 146) wird zur Sicherung eines Cafegartens sowie eines Wohnhauses eingeschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll die historisch gewachsene städtebauliche Situation in

diesem Bereich berücksichtigt werden.

Die Gebäudehöhen werden für den vorhandene Cafegarten auf Flurstück 145 mit 54,6 m über NN, für das vorhandene Gebäude auf Flurstück 146 mit 55,7 m über NN festgeschrieben. Die Festlegung der Gebäudehöhen sichert die kleinmaßstäbliche Bebauung auch in der Höhenentwicklung im Falle einer Neubebauung und garantiert den Elbblick wie er von den darüber liegenden Gebäuden gegenwärtig möglich ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Bestand und soll eine weitere Bodenversiegelung verhindern.

Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters und der vorhandenen baulichen Struktur auf den Flurstücken 145 und 146 sind nur Einzelhäuser zulässig; außerdem wird eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Diese höchstzulässige Zahl der Wohnungen verhindert, dass die verkehrlich stark belastete kleine Fahrstraße Süllbergsterrasse zusätzlich fließenden sowie ruhenden Verkehr aufnehmen muss und die ökologisch wertvollen Freiräume dieses attraktiven Wohngebiets durch weitere Stellplätze und Garagen zerstört werden.

4.3 Sondergebiet

Im Bereich des Restaurants Süllberg wird gemäß der bisher vorhandenen und der geplanten Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Restaurant /Galerie festgesetzt. Der Ostteil der Anlage wird differenziert als Baukörper bestandsgemäß mit bis zu drei Vollgeschossen ausgewiesen; die Türme werden durch Festsetzungen einer jeweils maximalen Gebäudehöhe von 96,5 m und 94 m über NN in tatsächlicher Höhe der Gebäude im Bestand festgeschrieben. Die Geländeoberfläche für den Altbau wird auf 71 m und für die Terrasse auf 74 m über NN festgesetzt. So kann wegen der Hang- bzw. Bergsituation die Höhe der Gebäude eindeutig bestimmt werden.

Das Sondergebiet – Restaurant/ Galerie- ist mit der vorhandenen Zuwegung als pfeifenstielartiges Grundstück von Nordwesten her an die Straße Süllbergsterrasse angebunden.

4.4 Erhaltungsbereiche

Für das Plangebiet sind Erhaltungsbereiche festgelegt worden, um die ortstypischen Zeugen der Besiedelung Blankeneses von der Mitte des 19. Jahrhundert bis hin zur Gegenwart zu erhalten und vor baulichen Veränderungen zu schützen.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11) in

der jeweils geltenden Fassung 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).

Die topographische Situation Blankeneses ist gekennzeichnet durch vorspringende "Hügelspore", die zwischen Einschnitten liegen und von denen die unterschiedlich bebauten Kuppen von Bismarckstein, Süllberg und Kiekeberg besonders signifikant sind. Die Hügel sind teilweise so steil, dass ihre Bebauung entweder nur unmittelbar aus der Nähe oder aber nur aus der Ferne, d. h. von den benachbarten Hügellagen und von der Elbe her zu sehen ist. Nahbereich und Fernwirkung sind so gleichermaßen milieubestimmend.

Im Plangebiet sind Gebäude aus allen Stilepochen seit der Gründung von Blankenese vorhanden, die jedoch teilweise erneuert oder umgebaut wurden; oftmals sind die Fenster nicht mehr im Original erhalten. Die Erhaltungsbereiche beziehen sich deshalb in erster Linie auf die Gesamtstruktur des Milieus, das durch die behutsame Einfügung der Bebauung in die Topographie des Süllbergs und die Besonderheiten der Erschließung durch eine schmale Fahrstraße sowie durch Treppen und Fußwege geprägt ist.

Zu den Erhaltungsbereichen im einzelnen:

Westlicher Planbereich:

Der Bereich zwischen den Straßen Krumdals Weg, Krumdal und oberer westlicher Süllbergsterrasse ist durch Wohnbebauung aus der Gründerzeit und dem Jugendstil geprägt. Teilweise sind die Häuser später umgebaut bzw. umdekoriert worden. Insgesamt bietet die inselförmige, durch steile Hanglage geprägte Fläche ein weitgehend unverändert erhaltenes Bild der für Blankenese typischen heterogenen Struktur.

Die Straße Krumdal ist ein schmaler, abschüssiger Fußweg, wie er für das Hanggebiet Blankeneses typisch ist. Wegen der Hangsituation ist von der Straße Krumdal aus nur das gut erhaltene, im historisierenden Stil der Gründerzeit errichtete Haus Krumdal 15 (Flurstück 1) erschlossen.

Die beiden großen Wohnhäuser Krumdals Weg 1 und 1 a (Flurstücke 3 und 4) bilden eine städtebaulich markante Ecksituation. Das Gebäude Krumdals Weg 1 wurde im Stil der Gründerzeit errichtet, das Gebäude Krumdals Weg 1 a im klassizistischen Stil mit Jugendstilelementen, teilweise umdekoriert.

Die Häuser Süllbergsterrasse 65 und 69 (Flurstücke 6 und 2) haben ihre Belegenheit an der westlichen Seite dieser ebenfalls steil abfallenden Straße. Es handelt

sich um Gebäude im historisierenden Stil mit Stuckverzierungen, Türmchen und Erkern.

Östlicher Planbereich:

Dieser Bereich erfasst das sog. Süllberg-Plateau. Die Süllbergsterrasse ist eine schmale z. T. abfallende Straße, die das Plateau ringförmig umschließt. Der westliche und südliche Teil der Süllbergsterrasse ist befahrbar. Ab dem Haus Süllbergsterrasse 30 ist der östliche und nördliche Teil als Fußweg mit einer Treppe ausgebildet. Der südöstliche Bereich umfasst erhaltenswerte frei stehende Villen.

Bei den Häusern Süllbergsterrasse 22, 30 (mit Cafegarten) und 32 (Flurstücke 156, 145 und 146) handelt es sich um Gebäude des Historismus, teilweise mit reichhaltiger Stuck-Ornamentik. Das Gebäude Süllbergsterrasse 20 (Flurstück 157) wurde aus Backstein im Heimatstil errichtet und markiert den östlichen Fußpunkt der Süllberg-Spitze.

4.5 Gestalterische Anforderungen

Mit den in § 3 getroffenen gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass bei baulichen Veränderungen vorhandener Gebäude der ursprüngliche Charakter des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere soll sich die Gestaltung der Neubauten durch milieutypische Dachgestaltung und kleinmaßstäbliche Fenstergliederung an der vorhandenen ortstypischen Bebauung orientieren. Die gestalterischen Anforderungen knüpfen z.T. an die traditionelle Bauweise an, so dass fremdartige Stilelemente ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll die gestalterische Form der Wohnbebauung auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen dem Baustil des erhaltenswerten Süllberg-Restaurants angepasst werden.

Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 1).
- Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten (vgl. § 3 Nummer 4).

Durch die Anforderungen an die Fensterformate und Fenstergliederungen sollen die vorhandenen Fensterkonstruktionen erhalten bleiben. Weiterhin sollen überdimensionale Glasflächen oder Mauerscheibenfassaden als stilfremde Elemente ausgeschlossen werden.

- Bei Gebäuden in Hanglage sind geschlossene Stützmauern zu errichten. 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 Sockelzo-

ne optisch wirksam wird (vgl. § 3 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll eine harmonische Einpassung der Neubauten in das Hanggebiet sicher gestellt werden. Aufgeständerte Gebäude sind von tieferen Standorten betrachtet störend und untypisch, weil sie das Bild einer kleinmaßstäblichen einfühlbaren Siedlungsstruktur sprengen und mit dem gewachsenen Milieu im Blankeneser Hanggebiet nicht übereinstimmen. Die Betonung in Sockelzone und Vollgeschosse gliedert im Übrigen die Gebäude in der Vertikalen.

- Stützmauern und Befestigungen von Böschungen sind als Trockenmauern auszubilden (vgl. § 3 Nummer 3). Somit können diese baulichen Anlagen in die Freiflächen im Hangbereich einbezogen werden, ohne das Landschaftsbild negativ zu verändern. Sie übernehmen darüber hinaus eine ökologische Funktion, indem sie Tieren als Unterschlupf dienen.
- Auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets ist die äußere architektonische Gestaltung der Baukörper auf den Stil des benachbarten "Ensembles Süllberg" auszurichten (vgl. § 3 Nummer 7). Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung harmonisch in die landschaftliche Besonderheit und vorhandene Bebauung des Süllbergs einfügt, deren architektonische Besonderheit mit hohen turmartigen Einzelbaukörpern, Baukörpern mit wehrhaften horizontal gegliederten Mauerwerksstrukturen und flachgeneigten Dächern charakterisiert werden kann.
- Die Traufhöhe des mit "(1)" bezeichneten Gebäudes wird auf 83,6 m über NN zwingend festgesetzt. Für die mit "(2)" und "(3)" bezeichneten Gebäude wird eine Traufhöhe von 83,2 m über NN als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 3 Nummer 8).
- Bei dem mit "(2)" bezeichneten Gebäude ist ein Dachgeschossausbau zulässig, die Gebäudehöhe wird auf 87,5 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Bei den mit "(3)" bezeichneten Gebäuden ist ein Dachgeschossausbau unzulässig (vgl. § 3 Nummer 9).

Diese Festsetzungen sollen die gestalterische Anpassung der Neubauten an den Bestand, insbesondere an den sogenannten Gründerzeit- und Kreuzbau sichern. Es ergibt sich daher die Notwendigkeit, die mit "(3)" bezeichneten Gebäudeteile im Anschluss an die historischen Altbauten mit einer klaren beruhigten Dachfläche auszugestalten, um sich gegenüber der "Dachlandschaft" des Kreuzbaus unterzuordnen und somit die Bedeutung und Gewichtung des Ensembles "Süllberg" zu berücksichtigen bzw. deutlich zu machen. Mit der Festsetzung nach § 2 Nummer 9 kann eine architektonisch verträgliche Lösung über die Festlegung der Gebäudehöhen und der Dachgestaltung insoweit planerisch gesichert werden.

- Auskragungen über Keller- und Stützwänden dürfen nicht mehr als 1,8 m tief und 3,5 m lang sein. Überschreitungen der Länge sind zulässig, wenn dadurch die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird (vgl. § 3 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung wird sowohl der vorhandenen Topographie als auch der kleinteiligen Gliederung der Gebäude Rechnung getragen. Tiefere und längere Auskragungen hätten ästhetisch den gleichen Negativ-Aspekt wie Aufständerrun-

gen und wären daher im Hinblick auf die angestrebte Einpassung in das vorhandene Milieubild abzulehnen.

Putzbauten sind in hellen Farbtönen auszuführen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. (vgl. § 3 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf die äußere Gestaltung der Neubebauung genommen, wobei mit Materialwahl und Farbgestaltung u.a. den vorhandenen hellen Fassaden der Gründerzeitbebauung bzw. in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude mit rotem Verblendmauerwerk Rechnung getragen werden soll.

4.6 Straßenverkehrsflächen / Geh- und Fahrrecht

Das Gebiet wird durch die Straßen Krumdals Weg, Krumdal und Süllbergsterrasse erschlossen. Im Bereich der Straße Krumdal sowie im Ost- und Nordteil der Straße Süllbergsterrasse ist die Erschließung in Stufen, Treppen und Fußwege aufgegliedert als prägendes Merkmal im Bereich des Süllbergs. Aus Gründen des Milieuschutzes sollen diese Erschließungsflächen, die aufgrund der Topographie kaum veränderbar sind, erhalten bleiben und dem Bestand entsprechend ausgewiesen werden. Die vorhandenen Verkehrsprobleme des Umfeldes im Treppenviertel Blankeneses besonders im Hinblick auf die bestehende Parkraumnot bleiben vom Bebauungsplan unberührt und können nicht durch den Plan gelöst werden.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg auf dem Flurstück 1958 einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Bei der Wegeführung auf dem Flurstück 1958 ist auf Baumstandorte und die Hangsituation Rücksicht genommen worden. Der neu herzurichtende 2 m breite Fußweg soll zusätzlich einen direkten Zugang zum Süllberg ermöglichen und als Wanderweg einen weitreichenden Ausblick vom Süden des Süllberg-Plateaus auf den Elbhang und die Elbe bieten. Mit der Festsetzung bleibt der Wert des Ausflugsziels Süllberg auch angesichts der Neubauten erhalten. Eine Anbindung der Wegführung (Gehrecht) an die Süllbergsterrasse über das Flurstück 2213 ist nicht mehr vorgesehen.

Das festgesetzte Fahrrecht auf dem Flurstück 1958 sichert den privaten Anliegern der Flurstücke 1958 und 1783 die Anfahrbarkeit der Tiefgaragen. (vgl. § 2 Nummer 6); dadurch soll auch bei einer möglichen späteren Teilung der Grundstücke die Erschließung der Wohnbebauung über das 3,5 m breite Fahrrecht gewährleistet bleiben.

4.7 Private Grünfläche

Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche auf Teilflächen des Flurstücks 1958 wird die Plateaufläche vor dem Süllbergrestaurant als Grün- und Freifläche erhalten. Durch Freihaltung des Vorfeldes nach Süden bleibt der Ausblick auf das Urstromtal Elbe für die Öffentlichkeit gewahrt.

Mit dieser Ausweisung und Festsetzung des Gehrechts auf der Sondergebietsfläche wird der Zugänglichkeit des Süllbergs für die Allgemeinheit entsprochen und die Erlebbarkeit seiner Aussichtspunkte auf die Elbe und auf Blankenese selbst gesichert, womit der Süllberg als Ausflugsziel mit hohem Freizeitwert von übergeordneter Bedeutung für die Öffentlichkeit erhalten bleiben kann. Die Ausweisung "private Grünfläche" umfasst neben dem südlichen Bereich des Flurstücks 1958 auch den nördlichen Teil des Flurstücks 2213, da der gesamte Hang bis zum Hangfuß einen gleichartigen landschaftlichen Charakter hat. Er ist als Einheit zu sehen und demzufolge gleich zu behandeln.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.81 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Auf dem Süllberg befindet sich ein umfangreicher erhaltenswerter, das Landschaftsbild weithin prägender Baumbestand. Für das 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 Sondergebiet wird der alte Lindenbestand der Restaurant-Terrasse mit einem Erhaltungsgebot für Bäume gesichert, da diese Bäume gestaltender Bestandteil des historisch bedeutsamen Cafegartens sind.

Zur Sicherung des landschaftsprägenden Baumbestandes des gesamten Süllbergs sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, sowie für die zu erhaltenden Bäume im Sondergebiet bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Sie müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10 Sätze 1 und 2). Die Festlegung einer Mindestqualität von 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe für Ersatzpflanzung ist erforderlich, um möglichst kurzfristig eine optische Wirkung der Gehölze und ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten. Insgesamt soll erreicht werden, dass der das Landschaftsbild maßgeblich prägende Gehölzbestand, der sich durch seine Größe, Schönheit, Schutz- und Raumwirkung auszeichnet, auf Dauer erhalten bleibt.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 3). Mit der Festsetzung soll besonders im Kronenbereich die Reliefstruktur und Topographie des natürlich gewachsenen Terrains gesichert werden. Durch Freilegen des Wurzelbereichs oder Aufhöhung im Kronenbereich werden die Lebensbedingungen der Bäume so nachhaltig verändert, dass sie gefährdet sein würden. Ferner sollen Veränderungen der ökologischen Standortverhältnisse für die einheimische Pflanzen- und Tierwelt, des Bodenwasserhaushalts sowie Erosion verhindert werden.

Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten

zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12). Dieses dient dem Ziel, eine optimale, stadt-ökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen 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. Einheimische standortgerechte Baumarten wie insbesondere Buchen, Linden, Stieleichen und Eschen ermöglichen eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung in den vorhandenen Naturraum. Darüber hinaus sind diese Regelungen notwendig, um ein dauerhaftes, gesundes Wachstum der Gehölze zu sichern und der Tierwelt artgerechte Lebensräume zu erhalten, sowie die optische Wirkung der Gehölze möglichst kurzfristig zu erreichen.

Nach § 2 Nummer 9 sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine genügende Wurzeltiefe für eine Begrünung mit Gehölzen und Stauden ermöglichen. In Bereichen mit Anpflanzungen von Bäumen muss das Bodenvolumen zur Gewährleistung eines ausreichenden Wurzelraumes mindestens 12 m² je Baum betragen.

Die Tiefgaragenbegrünung dient der Verbesserung des Naturhaushalts und des Wohnwerts durch folgende positive Effekte:

- Durch den Auftrag einer Bodenschicht wird ein dauerhaftes Pflanzenwachstum ermöglicht und somit die Vegetationsfläche zur Kompensation des Vegetationsverlustes durch die Bebauung etwas vergrößert. Angepassten Tierarten wird in der Boden- sowie Vegetationszone ein Lebensraum geschaffen.
- Die Begrünung bzw. Eingrünung soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen, um das gesamte Gebiet möglichst in seinem Landschaftscharakter zu erhalten und somit den Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten.
- Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. reduziert. Außerdem führt die Begrünung durch die Reduzierung von Aufheizeffekten und einer vermehrten Staubbindung zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene.
- Die Aussicht auf vielfältig begrünte Tiefgaragen steigert zudem den Wohnwert.

4.8.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind insgesamt zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie befinden sich westlich der neuen Wohnbebauung an der Süllbergterrasse sowie nördlich des historischen Restaurants. Mit den nachstehenden Vorschriften zu o.g. Flächen soll insbesondere der auf dem Süllberg vorhandene, das Orts- und Landschaftsbild prägende, Gehölzbestand geschützt, erhalten und entwickelt werden.

Im Einzelnen gelten auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachstehende Vorschriften:

- Die Flächen sind als Laubwald zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Lücken im Bestand sind zu schließen (vgl. § 2 Nummer 11.1). Der Umfang und der Charakter der Pflanzungen wird somit erhalten bzw. verbessert. Eine extensive Pflege soll die Ausbildung einer üppigen Vegetationsschichtung und Strukturvielfalt (z. B. mulmreichen, anbrüchigen, ausgehöhlten Bäumen) ermöglichen, was wiederum dem Schutz der Fauna dient. Rechtzeitige Nachpflanzungen garantieren eine nachhaltige Bestandssicherung.
- Die mit "(C)" und "(D)" bezeichneten Flächen sind zu einem Laubwald zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 11.3).

Der verdichtete Boden soll mechanisch bis zu einer Tiefe von 40 cm aufgelockert werden, um die Standortbedingungen für die Anpflanzung des Waldbiotops möglichst optimal herzustellen. Die Laubwaldanpflanzung kann im Verbund mit dem umgebenden Gehölzbestand eine größere zusammenhängende Biotopfläche bilden, die als vielfältiger Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und als Erholungsstätte für den Menschen nutzbar und heute schon vorhanden ist.

- Die Flächen werden den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets und dem Sondergebiet für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 11.2).

Mit der Zuordnung der Maßnahmeflächen zu den im Plan festgesetzten Bauflächen wird die Umsetzung dieser Vorschrift sicher gestellt, das heißt, dass mit Fertigstellung der Baumaßnahmen auch die Pflege und Entwicklung dieser Flächen realisiert werden muss.

4.8.3 Sicherung des Wasserhaushalts

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z. B. im Wesentlichen von Dachflächen direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der

Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Es bleibt im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften möglich ist. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen auf den Flächen des Sondergebiets ist in Natursteinpflaster herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2). Diese Form der Befestigung entspricht der heute schon vorhandenen Zufahrt zum Restaurant. Sie soll sowohl aus orts- und landschaftsgestalterischen als auch ökologischen Gründen beibehalten werden. Durch den offenen Fugenanteil bleibt ein Mindestmaß an Regenwasserversickerung und somit pflanzenverfügbarem Wasser für die Vegetation erhalten. Zudem wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Wasser- und luftdurchlässige Wegebaumaterialien tragen zu einer Verminderung der Bodenversiegelung bei. Die ökologischen Effekte ermöglichen eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt.

4.9 Denkmalschutz

Nachdem der Denkmalrat auf seiner Sitzung am 9. November 1995 die Denkmalswürdigkeit der Gesamtanlage Süllberg aus geschichtlichen Gründen und zur Wahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes bestätigt hat, ist die Gesamtanlage Süllbergterrasse 2 bestehend aus dem Saalbau mit Aussichtsturm, dem "Kreuz-", Nord- und Westbau, der Remise, den verschiedenen Terrassen im Osten, Süden und Norden und den dazugehörigen Futtermauern, den Treppenanlagen und dem historischen Pflaster am 24. April 1998 (Amtl. Anz. S. 1137) in die Denkmalliste unter Nr. 1174 eingetragen worden.

Die Anlage auf dem Süllberg entstand in den Jahren 1887 bis 1903 und ist nach dem Blankeneser Fährhaus das wohl älteste erhaltene Blankeneser Gasthaus und eines der traditionsreichsten Hamburger Lokale. Das Ensemble umfasst den Saalbau mit dem Turm, Hotel und Restaurant im Kreuz-, Nord- und Westbau, die Remise, die verschiedenen Terrassen samt Stützmauern, die Treppenanlagen und das historische Pflaster. Die Bauten spiegeln die vorherrschenden architektonischen Strömungen der damaligen Epoche wider und sind ganz dem bürgerlichen Geschmack der Wilhelminischen Zeit verpflichtet.

- Saalbau mit Aussichtsturm (1887)

Der Saalbau ersetzt das "Tanzzelt", das auf dem Süllberg seit 1870 als großer Veranstaltungsort gedient hatte. Der Bau ist benannt nach dem hohen "Concert- und Ballsaal", der den rechteckigen Kern des Gebäudes bildet und von einem Galeriegeschoss umgeben ist. Daran schlossen sich Nebengebäude wie Toiletten, Garderoben etc an. In die westliche Gebäudeseite integriert erhebt sich der 20 m hohe Aussichtsturm, der wie ein mittelalterlicher Bergfried mit Wehrgeschoss und Zinnenkranz ausgestattet ist. Die abgeschrägte südöstliche Gebäudecke trägt - als Pendant zum Aussichtsturm - einen Türmchenaufsatz mit ho-

hem, pyramidenförmigen Schieferhelm. Die Fassaden des Saalbaus sind wie der Turm in Backstein mit Stuckdekor gestaltet, die Dekoration orientiert sich an der damals modernen Neorenaissance flämischer Prägung. Die Auftraggeber des Saalbaus waren Heinrich Detlev und Bertha Rohr; der Architekt ist leider unbekannt. Im Laufe seiner über hundertjährigen Geschichte hat der Saalbau einige Veränderungen erfahren: 1903 wurde die Spiegeldecke im Saal neu bemalt, 1927 ließ man eine Zwischendecke einhängen und das so entstandene Obergeschoss wurde nur noch als Speicher genutzt. 1953 / 54 baute man auf der Südseite des Saalbaus eine langgestreckte Veranda mit Panoramablick, die in dem sogenannten "Rondell" vor der Südostecke des Hauses endet.

- Hotel und Restaurant

Die Pläne für Hotel und Restaurant auf dem Süllberg stammen vom Architekten Richard Jacobsson, der seit Mitte der 80er Jahre in Hamburg tätig war. Die Erweiterungen der Anlage bestehen aus vier Teilen : dem Nordbau mit Satteldach, dem Südbau mit " Kreuzdach " (Kreuzbau genannt), dem Westbau unter flachem Walmdach, und der zwischen West- und Kreuzbau gelegenen Veranda unter einem Flachdach. Der Hoteleingang lag in der Veranda, von dort gelangte man über eine Vorhalle in das Zentrum des Komplexes. Durch sie waren die Wirtschaftsräume miteinander verbunden. Im Norden fanden sich Gasträume und Personalzimmer, im Sockel waren Bierausschank, Postkartenverkauf und die Kasse für den Aussichtsturm untergebracht. Die feinteilig wirkende Fassade der niedrigen Veranda wird durch die Fenster und gusseisernen Stützen geprägt, an Kreuz- und Nordbau ist dagegen das populäre Repertoire der bürgerlichen Architektur geschickt kombiniert :

Zierfachwerk, ausgeprägter Dachüberstand mit Giebelzier, verschiedene Fensterformen, Putzfassaden mit Rustika- und Gesimsgliederung. Die beiden Gebäude sind in ihrer äußeren Erscheinung weitgehend unverändert geblieben. In den 50er Jahren wurden Hotel und Restaurant umgebaut, modernisiert und teilweise neu gegliedert. Der Westbau erhielt eine Veranda und eine zweigeschossige Küchenerweiterung, die innere Raumgliederung wurde geändert. Aufgrund der Um- und Anbauten hat der westliche Teil der Anlage etwas von seinem ursprünglichen Charakter verloren.

- Remise (vermutlich um 1890)

Die Remise wurde westlich unterhalb des Gasthauses gebaut und besteht aus einem zweigeschossigen Wirtschaftsbereich (unter Satteldach) und einem angebauten zweigeschossigen Wohnbereich (unter Querdach). Es handelt sich um einen Putzbau mit Fachwerk im Giebel. Der Wirtschaftsbereich ist durch das Tor geprägt, das mit einem Pferdekopf geschmückt ist. Die Orientierung an die bäuerliche Architektur der damaligen Zeit ist unverkennbar. Besonders die großen Bauteile sind offensichtlich mehrfach überformt und ohne angemessenen gestalterischen Anspruch ergänzt. Sie sind relativ hoch, beinahe bis an die Traufe des Wohnturms, geführt und haben insoweit durchaus Fernwirkung, im Nahbereich stellen sie sich dar als höhere, jedoch in der Höhe nach Westen abstufoende

Baumassen.

Für die beschriebenen Gebäudegruppen (Ensemble) gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255). Der Denkmalschutz ist entsprechend nachrichtlich übernommen.

4.10 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Blankenese 3 führt in seiner Umsetzung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Auf der Anhöhe des Süllbergs wird auf den Flurstücken 1783 und 1958 eine Wohnbebauung ermöglicht. Auf den Grundstücken befinden sich bereits ein Restaurant mit Nebengebäuden sowie eine Parkplatzfläche. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist jedoch bewaldet. Der Baumbestand hat auf Grund seines Alters und der exponierten Lage auf dem Berg einen weithin orts- landschaftsprägenden Charakter. Durch den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und den nun vorgesehenen Wohnungsneubau können die Bauten besser in den vorhandenen Baumbestand eingepasst werden. Weitere Bebauungsmöglichkeiten erhalten die Flurstücke 5, 155 und 1840.

Als Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Bebauung :

- Versiegelung des Bodens durch bauliche Anlagen (Gebäude, Zufahrt, Tiefgaragen) und somit Bodensubstanzverlust,
- Verlust von Vegetation bzw. Grünvolumen von Bäumen und demzufolge Minderung des Werts der Fläche für den Arten- und Biotopschutz,
- Landschaftsbildveränderungen/-beeinträchtigungen bzw. Zerstörung von Ausblicken/Sichtbeziehungen des Süllbergs durch Gebäude,
- Erhöhter Oberflächenabfluss bzw. geringere Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verlust von pflanzenverfügbarem Bodenwasser (Verschlechterung der Wasserversorgung der Vegetation),
- Potentielle Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch verminderte Grundwasserneubildung.

Als Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs sind vorgesehen :

Zur Versiegelung :

- Begrenzung der Tiefgaragen auf ausgewiesenen bzw. überbaubaren Flächen,
- Bebauung vorrangig auf bereits bebauten oder als Parkplatz genutzten Flächen,
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebefestigungen,
- Teilausgleich durch Entsiegelung von Parkplatz- bzw. Garagenfläche (im Plan mit "(C)" und "(D)" bezeichnet),
- Teilausgleich des Vegetationsverlustes und der Minderung des Werts der Fläche für den Arten- und Biotopschutz,
- Erschließung der Wohnbauflächen teilweise über Flächen der vorhandenen Zufahrt zum Restaurant.

Zum Vegetationsverlust, zum Arten- und Biotopschutz :

- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Erhaltungs- und Anpflanzmaßnahmen,
- Entsiegelung der mit "(C)" und "(B)" bezeichneten Flächen,
- Tiefgaragenbegrünungen.

Zum Landschaftsbild :

- Anpassung der Baukörper zum Zwecke der Erhaltung des raum- und kulissenprägenden Baumbestands im Nordwesten des Plangebiets auf der ehemaligen Parkplatzfläche,
- Schutz und Erhalt des Baumbestands,
- Tiefgaragenbegrünungen.

Zum Oberflächenwasser :

- Tiefgaragenbegrünung,
- Versickerung des Niederschlagwassers.

Zur Grundwasserneubildung :

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässige Befestigungen von privaten Wegen und Stellplätzen,
- Natursteinpflasterung auf Zufahrtsflächen.

Resümierend kann festgehalten werden:

Durch die ausgewiesene Neubebauung wird ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Gleichzeitig weist der Bebauungsplan in erheblichem Umfang Flächen mit Baumbewuchs, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, als private Grünfläche sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Diese Flächen werden nach § 2 Nummer 11.2 den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Bauflächen des reinen Wohngebiets und dem Sondergebiet für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, um die Umsetzung zu sichern. Im Übrigen sichert der Bebauungsplan den vorhandenen Gebäudebestand, lediglich auf den Flurstücken 5, 155, und 1840 werden Baulücken gefüllt bzw. vorhandene Bebauung geringfügig ergänzt. Der Eingriff kann nur zum Teil ausgeglichen werden; dies gilt insbesondere für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eingriffe durch Baulückenschließung oder Ergänzung der Bebauung können nicht ausgeglichen werden. Der bislang geltende Baustufenplan weist das gesamte Plangebiet d. h. auch die Flurstücke 1783 und 1958 als zweigeschossiges Wohngebiet aus. Gegenüber dieser Ausweisung bleiben mit der vorgenannten Bebauungsplanausweisung die Flächen mit Bewuchs, die als "Krönung des Süllbergs" das Bild Blankeneses mitbestimmen in ihrer Ausprägung erhalten. Daher ist es im Rahmen der städtebaulichen Abwägung, auch im Hinblick auf den in Hamburg bestehenden Bedarf an Wohnraum in guter Lage vertretbar, wenn Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden können.

6. Maßnahmen und Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende bestehende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und
- Fluchtlinienplan Blankenese 22 vom 12. Juni 1912.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 32.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 3.700 m² benötigt.

Für die Herstellung von Abwassersielen in der Süllbergsterrasse, für die Neubebauung auf den Flurstücken 5 und 155 notwendig, entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten.