

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
Blankenese 40**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung .....	4
1.1	Lage des Plangebietes .....	4
1.2	Veranlassung, Ziele und Zwecke .....	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf .....	5
2.1	Gesetzesgrundlagen.....	5
2.2	Verfahrensablauf .....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.2.1	Bestehendes Planrecht .....	6
3.2.2	Denkmalschutz.....	6
3.2.3	Altlastverdächtige Flächen .....	7
3.2.4	Kampfmittelverdächtige Flächen .....	7
3.2.5	Baumschutz .....	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen, Gutachten.....	7
3.3.2	Bauschutzbereiche.....	7
3.3.3	Verkehrslärm.....	7
3.3.4	Schulwegsicherung Sülldorfer Kirchenweg.....	8
3.3.5	Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen .....	8
3.4	Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse.....	8
4	Umweltbericht .....	9
4.1	Vorbemerkungen.....	9
4.1.1	Kurzbeschreibung der Ziele und Inhalte der Planung .....	9
4.1.2	Planungsalternativen und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	9
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum.....	10
4.1.4	Fachgutachten .....	10
4.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts.....	10
4.2	Betrachtung der einzelnen Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....	10
4.2.1	Schutzgut Luft .....	10
4.2.2	Schutzgut Klima .....	11
4.2.3	Schutzgut Wasser .....	12
4.2.4	Schutzgut Boden.....	13
4.2.5	Schutzgut Landschaft/ Stadtbild.....	14
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	15
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	19
4.3	Überwachung (Monitoring) .....	20
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	20
5	Planinhalte und Abwägung.....	22
5.1	Städtebauliche Grundkonzeption.....	22
5.2	Art der baulichen Nutzung – Baugebiete nach Baunutzungsverordnung .....	22

5.2.1	Reines Wohngebiet (WR).....	22
5.2.2	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	23
5.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	23
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	24
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	24
5.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen .....	25
5.3.4	Mindestgrundstücksfläche .....	28
5.4	Erschließung und Verkehr .....	29
5.5	Erhaltungsbereiche.....	30
5.5.1	Geschichte der Siedlungsentwicklung .....	31
5.5.2	Die erhaltenswerte Bebauung im Plangebiet.....	31
5.5.3	Merkmale der Erhaltungsgebiete.....	33
5.5.4	Erhaltungsziele.....	34
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	35
5.6.1	Traufhöhen, Firsthöhen .....	35
5.6.2	Dächer .....	35
5.6.3	Fassaden .....	35
5.6.4	Vorgärten, Einfriedungen, Bauteilbegrünungen.....	36
5.7	Lärmschutz.....	37
5.8	Oberflächenentwässerung, Boden- und Grundwasserschutz.....	38
5.9	Grünflächen.....	39
5.10	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	39
5.10.1	Baumschutz .....	39
5.10.2	Erhaltung von Gehölzbeständen, Ersatz- und Anpflanzgebote.....	40
5.11	Abwägungsergebnis .....	41
5.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	42
5.12.1	Oberirdische Bahnanlage.....	42
5.12.2	Denkmalschutz.....	42
5.13	Kennzeichnungen.....	42
5.13.1	Abwasserleitungen.....	42
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung.....	43
7	Aufhebung bestehender Pläne .....	43
8	Flächen- und Kostenangaben .....	43
8.1	Flächenangaben.....	43
8.2	Kostenangaben .....	43

# 1 Anlass der Planung

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das 368.779 m<sup>2</sup> (36,88 ha) große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Blankenese, Ortsteil 224, Bezirk Hamburg-Altona, in ca. 8 km Luftlinienentfernung westlich der Stadtmitte Altona (Bahnhof). Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet von der S-Bahn-Trasse Wedel – Blankenese sowie den Straßen Wulfsdal, Sülldorfer Kirchenweg, Siebenbuchen und Strohhredder. Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze innerhalb der Straßen- und Bahnflächen wurde an die Geltungsbereichsgrenzen der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst.

## 1.2 Veranlassung, Ziele und Zwecke

Das Plangebiet ist geprägt von kleinteiligen, ein- und zweigeschossigen Einzelwohnhäusern mit großen Gärten. Die Bebauung des Gebietes erfolgte überwiegend in den 1920er und 1930er Jahren. Es handelt sich um eine von andersartigen Nutzungen freie, ruhige Wohnlage, deren hohe Wohnqualität bewahrt werden soll.

Durch den in den letzten Jahren vermehrten Abbruch von ortsbildprägenden und kleinteiligen Gebäuden und die Platzierung von deutlich größer dimensionierten Villen und Mehrfamilienhäusern ist der Quartierscharakter gefährdet. Die Neubauten bedeuten aufgrund ihrer Abmessungen und baulichen Dichte einen erheblichen Eingriff in das gestalterische Erscheinungsbild und die charakteristische Maßstäblichkeit des Wohnquartiers. Diese städtebaulichen Fremdkörper haben zudem weitere negative Veränderungen zur Folge, wie z. B. verringerte Freiflächenanteile, Verlust an stadtnahen Naturräumen sowie erhöhtes Verkehrs- und Parkaufkommen. Zusätzliche Wohnhäuser in den rückwärtigen Bereichen haben die großen, zusammenhängenden Gartenflächen stellenweise aufgebrochen.

Darüber hinaus führt der Bau von großflächigen Wohnhäusern mit einer austauschbaren, beliebigen Gestaltung bzw. einer überzogenen zeitgenössischen Architektursprache zu einem Identitätsverlust des Ortes.

In der Summe entstehen städtebauliche Spannungen, denen die bezirkliche Stadtplanung begegnen muss, um die Entwicklung und Ordnung des Quartiers zu gewährleisten. Städtebauliches Ziel ist dabei, die ortstypische Bebauung in ihrer Struktur und Ästhetik zu bewahren.

Die Rechtslage allein, wie sie mit den Baustufenplänen aus den 1950er Jahren besteht, ist als Zulässigkeitsmaßstab nicht ausreichend, um diesem Veränderungsdruck Stand zu halten. Daher soll der Bebauungsplan Blankenese 40 dieser Entwicklung und ihren negativen Folgen entgegen wirken. So werden mit dem Bebauungsplan strukturerehaltende Maßnahmen festgesetzt, die eine maßstäbliche Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung zum Ziel haben. Hierzu zählen vor allem Baugrenzen, die sich am Gebäudebestand orientieren, jedoch Anbaumöglichkeiten vorwiegend auf den straßenabgewandten Seiten einräumen, sowie Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke.

Um ortsbildprägende Gebäude vor dem Rückbau zu bewahren, werden städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) festgesetzt, in denen Baumaßnahmen einer besonderen Genehmigungsbedürftigkeit unterworfen werden. Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen getroffen mit dem Ziel, dass künftige Bauvorhaben sich harmonisch in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen.

Die großzügig geschnittenen Gärten in den rückwärtigen Bereichen definieren einen guten Teil der hohen städtebaulichen Qualität des Quartiers und haben gleichzeitig einen hohen Wert für den Natur- und Artenbestand. Zur Sicherung der rückwärtigen Gärten werden diese als private Grünflächen ausgewiesen. Die gebietsprägenden und wertvollen Bäume und Hecken werden zusätzlich durch Erhaltungsgebote geschützt.

Im Bereich des Sülldorfer Kirchenwegs sieht der Bebauungsplan zusätzliche Straßenverkehrsflächen für den teilnehmersicheren Umbau des Straßenzuges vor.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

### 2.1 Gesetzesgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und abwasserrechtliche Festsetzungen.

### 2.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde eingeleitet durch den Aufstellungsbeschluss A 01/10 vom 23. Februar 2010 (Amtl. Anz. S. 390).

Als reguläre frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat nach Bekanntmachung vom 25. Mai 2012 (Amtl. Anz. S. 871) eine Öffentliche Plandiskussion mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 6. Juni 2012 stattgefunden.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Jahren erlassen. Diese trat am 29. April 2013 in Kraft. Die Veränderungssperre wurde mit Wirkung vom 22. April 2015 für die Dauer eines weiteren Jahres verlängert.

## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschließung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die S-Bahn-Strecke Wedel – Blankenese ist als *Schnellbahn* hervorgehoben.

#### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu *Gartenbezogenes Wohnen* und für die S-Bahn-Strecke Wedel – Blankenese das Milieu *Gleisanlage, oberirdisch* dar. Für das südöstliche Plangebiet gilt die Milieuübergreifende Funktion *erhöhte Grundwasserempfindlichkeit*, für die Straßen Siebenbuchen ist die Milieuübergreifende Funktion *Grüne Wegeverbindung* dargestellt.

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 11a *Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen* sowie 14d *Gleisanlagen* dargestellt.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Bestehendes Planrecht

#### Baustufenpläne

Das Gebiet des Bebauungsplans Blankenese 40 wird bislang planungsrechtlich überdeckt von Baustufenplänen nach Bauregelungsverordnung von 1936 (BauRegVO) und Baugestaltungsverordnung von 1936 (BauGestVO).

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes – den Bereich westlich der Hasenhöhe – weist der Baustufenplan Blankenese, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger S. 61) *besonders geschütztes Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise* aus. Im besonders geschützten Wohngebiet gilt ein *Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften*. Die Baugrundstücke an der Straße Siebenbuchen sind dagegen als „normales“ *Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise* ausgewiesen, in der das Verbot von gewerblichen Nutzungen nicht gilt. Eine kleine Teilfläche zwischen Kapitän-Dreyer-Weg und dem Wendehammer des Strauchwegs ist als *Außengebiet, Sandgrube* bezeichnet.

Der östliche Bereich zwischen Hasenhöhe und Bahnanlage wird vom Baustufenplan Iserbrook/ Sülldorf, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, mit seinen Änderungen vom 6. Mai 1955, 3. Juni 1955 und 13. September 1960 (Amtlicher Anzeiger 1955 S. 61, 161 und 194, 1960 S. 408) erfasst. Für die Wohnbebauung wird hier *Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise* festgesetzt, während die rückwärtigen Gartenbereiche dieser Grundstücke und der S-Bahndamm als *Außengebiet, Verkehrsfläche* ausgewiesen sind.

#### Teilbebauungsplan

Für den Sülldorfer Kirchenweg und dessen Einmündungsbereiche besteht der Teilbebauungsplan Nr. 897 (TB 897) nach Hamburgischen Bebauungsplangesetzes von 1923 (BPlanG), der am 25. Oktober 1960 festgestellt wurde und am 5. November 1960 in Kraft trat (HmbGVBl. S. 438). Im TB 897 werden *Straßenflächen, Neue Straßenflächen* und *von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen* sowie *Neue Straßenlinien* und *Neue Baulinien* festgesetzt.

#### Fluchtlinienpläne

Im Plangebiet gelten für einige Straßen und Grundstücke noch Fluchtlinienpläne nach Preussischem Fluchtliniengesetz von 1875 (PrFluchtlinienG), die den Verlauf der Straßenführung und die Anordnung der Gebäude (Baufluchten) festlegen. Für den Bereich Hasenhöhe sind das die Fluchtlinienpläne Dockenhuden Nr. 49 und Dockenhuden Nr. 13 III (Hasenhöhe – nördlicher Teil), für den Bereich Wulfsdal – Kapitän-Dreyer-Weg – Akazienweg – August-Bolten-Weg – Willhöden besteht der Fluchtlinienplan Dockenhuden Nr. 44.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

- Doppelhäuser Hasenhöhe 109/Willhöden 1, Hasenhöhe 111/Willhöden 2, Hasenhöhe 113/115 und 117/119, Willhöden 3/5, 4/6, 7/9, 8/10, 12/14 und 16/18 von 1929 als Ensemble
- Wohnhaus Hilgendorfweg 15 von 1961 in Zusammenhang mit der Einfriedung als Ensemble
- Wohnhaus Hilgendorfweg 18 von 1932 als Baudenkmal
- Wohnhaus Kapitän-Dreyer-Weg 26 von 1932 als Baudenkmal
- Wohnhaus Wulfsdal 8 von 1923 als Baudenkmal

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig

### 3.2.3 Altlastverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg zwei altlastverdächtige Flächen:

- 5238-007/00, Altlast, Kapitän-Dreyer-Weg (Altablagerung, Bauschuttdeponie)
- 5438-005/00, Altlast, Hasenhöhe 133 (Altablagerung, Bauschuttdeponie)

### 3.2.4 Kampfmittelverdächtige Flächen

Nahezu alle Flurstücke im Plangebiet sind bisher noch nicht hinsichtlich eines Kampfmittelverdachts ausgewertet worden. Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

### 3.2.5 Baumschutz

Es gilt die Hamburger Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### 3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen, Gutachten

Im April 2003 wurde vom Landschaftsplanungsbüro LANDSCHAFT & PLAN ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet erstellt. In 2015 wurden die Inhalte dieses landschaftsplanerischen Gutachtens für das Plangebiet Blankenese 40 durch das Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingegangen (vgl. Kap. 4).

### 3.3.2 Bauschutzbereiche

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) des Verkehrsflughafens Hamburg-Fuhlsbüttel sowie in Teilen innerhalb eines definierten Erfassungsbereiches zur Hindernisfreiheit des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Daraus ergibt sich für Bauvorhaben das Erfordernis einer luftrechtlichen Zustimmung bzw. Beteiligung der Luftfahrtbehörde.

Der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Fuhlsbüttel entfaltet im Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung des relevanten Startbahnbezugspunkts nur untergeordnete Einschränkungen. Hier ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich bei Gebäude- bzw. Baugerätehöhen von mehr als 112 m über Normalhöhennull (ü. NHN), bei Geländehöhen im Plangebiet von ca. 40 m bis ca. 60 m ü. NHN.

In Bezug auf den Erfassungsbereich des Sonderlandeplatzes Finkenwerder ergibt sich – aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet und im Zusammenspiel mit der vom Flugplatzbezugspunkt ausgehend nach Norden ansteigenden Höhenbegrenzung – eine Beteiligungspflicht bei Bauwerkshöhen ab ca. 45 m Höhe oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Das gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

### 3.3.3 Verkehrslärm

Die Straße Sülldorfer Kirchenweg als stadteilübergreifende Verbindungsstraße und die S-Bahntrasse Wedel – Blankenese verursachen Verkehrslärm, der auf die Nutzungen im Plangebiet einwirkt (vgl. Kap. 5.7).

### 3.3.4 Schulwegsicherung Sülldorfer Kirchenweg

Der Sülldorfer Kirchenweg stellt eine wichtige stadtteilinterne und -verbindende Straßenachse dar und ist gleichzeitig wichtiger Schulweg für Schülerinnen und Schüler des angrenzenden Marion Dönhoff Gymnasiums. Die Straße weist jedoch gravierende Mängel im Sinne der Verkehrssicherheit auf. So lässt der vorhandene Straßenquerschnitt von stellenweise weniger als 12 m eine bedarfsgerechte und vor allem sichere Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsträger (Fußgänger, Fahrräder, Pkw, Lkw, Linienbusse, Parken) und ihrer Begegnungsfälle nicht mehr zu. Die bestehenden Gehwege sind stellenweise sehr schmal, ein Radweg ist gar nicht vorhanden. Ein bedarfsgerechter und zeitgemäßer Mindeststandard kann sowohl in punkto Verkehrssicherheit als auch angestrebter Qualität des Straßenraums zur Förderung umweltbewusster Mobilität nicht annähernd erreicht werden. Aus diesen Gründen ist eine Umgestaltung des Sülldorfer Kirchenwegs erforderlich, um die Verteilung der Verkehrsträger besser organisieren und ausreichende Passagebreiten herstellen zu können (vgl. Kap. 5.4).

### 3.3.5 Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Untergrund des öffentlichen Raumes, unter den Straßenflächen, verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den Flurstücken Nrn. 1171, 1066, 1253 und 5918 der Gemarkung Dockenhuden befinden sich Netzstationen des örtlichen Stromnetzbetreibers.

Zwischen den Straßen Siebenbuchen und Strauchweg sowie Hilgendorfweg und Sachtstieg verlaufen unterirdische Abwasserleitungen über private Grundstücke. Die Leitungen werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (vgl. Kap. 5.12.3).

## **3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet ist überwiegend Wohngebiet und zeichnet sich durch eine kleinteilig geprägte Bebauungsstruktur aus. Hierbei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser umgeben von oftmals ausgedehnten Gärten. Das Gebiet wurde überwiegend in den 1920er und 1930er Jahren erschlossen und bebaut, nach einer zweiten, ergänzenden Bauungsphase in den 1950er Jahren waren annähernd alle auch heute bebauten Grundstücke mit einem Wohnhaus versehen.

In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend Wohngebiete mit Einzelhausbebauung ausgewiesen.

Nordöstlich grenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans Sülldorf 7/ Iserbrook 19 von 1985 an. Hier sind als zulässige Nutzungsarten nur wohnverträgliche Betriebsarten definiert; so sind hier luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen, darüber hinaus auch Einzelhandelsbetriebe, Betriebe mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen und Lagerplätze) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (z. B. Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen).

Südöstlich der Bahntrasse, auf Iserbrooker Gebiet, befinden sich Dauerkleingärten.

Im Nordwesten, westlich des Sülldorfer Kirchenwegs, liegt das Marion Dönhoff Gymnasium.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Vorbemerkungen

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

#### 4.1.1 Kurzbeschreibung der Ziele und Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan Blankenese 40 wird aufgestellt, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu sichern, die sich maßgeblich durch die Bebauungsstruktur und die großen, zusammenhängenden Gärten auszeichnet.

Die städtebauliche Entwicklung soll dabei so gesteuert werden, dass sich Änderungen der vorhandenen Bausubstanz und gegebenenfalls Neubauten stärker an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren und sich behutsam in die bestehende Umgebung einfügen. Dazu gehört auch die Erhaltung großer, zusammenhängender Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen als festgesetzte Grünfläche, um hier Nachverdichtungen und Überbauungen zu verhindern, sowie der Erhalt der straßenbildprägenden Vorgärten.

Als Baugebiete nach Baunutzungsverordnung weist der Bebauungsplan die bebauten Bereiche als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet aus. Damit wird dem ruhigen Wohncharakter Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, die sich an den vorhandenen Gebäuden orientieren und eine Bautiefe von 16 m, bei beengten Verhältnissen auch 18 m vorsehen. Damit sind für die meisten Gebäude rückwärtige Anbaumöglichkeiten berücksichtigt.

Für die Bebauung entlang der durchgehenden Straßen werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, während in den von Stichstraßen erschlossenen Bereichen und für rückwärtige Gebäude ein Vollgeschoss bzw. die bestehende, genehmigte Geschossigkeit definiert wird. Zudem werden Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude festgesetzt.

In den Bebauungsplan werden die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler nachrichtlich übernommen. Bereiche mit ortsbildprägender Wirkung werden als Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen, sodass Rückbau und Veränderungen damit einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Die größeren, zusammenhängenden Gartenbereiche sind für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung und werden als private Grünflächen ausgewiesen, um sie dauerhaft als Gärten zu sichern. Der wertvolle Baumbestand wird mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Entlang der Straßenzüge werden Vorgartenzonen definiert, die von Nebenanlagen und Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind.

#### 4.1.2 Planungsalternativen und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungsabsicht ist der Erhalt der ortsbildprägenden, stark durchgrünteren städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung bereits genehmigter neuer Gebäude. Eine Prüfung von Bebauungsplanalternativen erfolgte daher nicht.

Bei Verzicht auf eine städtebaurechtliche Regelung würde das bestehende, geltende Planrecht für den Geltungsbereich folgende Entwicklungen ermöglichen:

- Private Bauherren könnten ihren Gebäudebestand im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Baustufenpläne Blankenese bzw. Iserbrook/ Sülldorf erweitern. Diese sehen keine Baugrenzen und keine Höhenbegrenzungen der Gebäude sowie auch keine rückwärtigen Grünbereiche vor. Es wäre theoretisch die Errichtung von Gebäuden möglich, die durch ihr Bauvolumen und ihre Grundstücksausnutzung nicht

mehr zum vorhandenen Gebäudebestand und zum grüingeprägten, teilweise parkartigen Charakter des Wohngebiets passen und welche das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig negativ verändern.

- Der Baum- und Heckenbestand ist zwar grundsätzlich nach der Baumschutzverordnung geschützt, eine dauerhafte Sicherung besonders erhaltenswerter Bäume oder Baumgruppen an bestimmten Standorten wäre aufgrund fehlender Festsetzungen der Baustufenpläne jedoch nicht gewährleistet.
- Mit den geltenden Festsetzungen des Teilbebauungsplans Nr. 897 wäre ein wesentlich breiterer Ausbau des Straßenzuges Sülldorfer Kirchenweg möglich, unter Herstellung einer rückversetzten Baulinie.

#### 4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Das 368.500 m<sup>2</sup> (36,85 ha) große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Blankenese, Bezirk Hamburg-Altona. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet von der S-Bahn-Trasse Wedel – Blankenese sowie den Straßen Wulfsdal, Sülldorfer Kirchenweg, Siebenbuchen und Strohhredder.

Es handelt sich um ein durchgrüntes Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur niedriger Dichte. Im Gebäudebestand überwiegen ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser aus den 1920er und 1930er sowie 1950er Jahren, ergänzt von einigen jüngeren Wohnhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Umgeben werden die Wohnhäuser von großzügigen Gartenflächen, die im rückwärtigen Bereich größere zusammenhängende Gärten mit parkähnlichem Charakter bilden.

#### 4.1.4 Fachgutachten

Im April 2003 wurde vom Landschaftsplanungsbüro LANDSCHAFT & PLAN ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet erstellt. Die Inhalte dieses landschaftsplanerischen Gutachtens wurden 2015 für das Plangebiet Blankenese 40 durch das Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung überprüft und aktualisiert.

#### 4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf, besondere technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

### **4.2 Betrachtung der einzelnen Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander**

#### 4.2.1 Schutzgut Luft

##### 4.2.1.1 Bestand / Zustand

Im Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg wird das Plangebiet dem Klimatop *Gartenbezogenes Wohnen* zugeordnet. Auch die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche mit Ausnahme der teils verdichteten Bebauung nördlich des Strohhredders zählen zu diesem Klimatop. Wegen der erhöhten Kuppenlage im Westteil des Plangebietes sind die klimatischen Bedingungen in lufthygienischer Hinsicht noch günstiger als die der angrenzenden Baublöcke einzustufen.

Beeinflussungen der Luftgüte durch den Verkehr auf dem Sülldorfer Kirchenweg mit einer Belastung von mehr als 5.000 Kfz pro Tag sowie durch Hausfeuerungen sind zu erwarten, jedoch als nicht erheblich negativ im Plangebiet einzustufen. Aufgrund der stadträumlichen Lage des Untersuchungsgebietes kann prognostiziert werden, dass die Belastung durch Luftschadstoffe im Vergleich zu anderen Teilen des Hamburger Stadtgebietes gering ausfällt. Die Messwerte aus dem Hamburger Luftmessnetz, Messstation Boursberg (ca. 1.000 m Ent-

fernung) zeigen, dass sich die Belastungssituation langfristig auf einem niedrigen Niveau hält (vgl. Hamburger Luftmessnetz, Online-Daten).

#### 4.2.1.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden auf die für jedes Baugrundstück einzeln definierte überbaubare Grundstücksfläche. Diese orientiert sich eng am gebauten Bestand lässt mit den gewählten einheitlichen Bautiefen in der Regel nur auf der straßenabgewandten Seite einen auf einige Meter begrenzten baulichen Erweiterungsspielraum zu. Bezüglich des Umbaus des Sülldorfer Kirchenweges mit einer partiellen Verbreiterung zugunsten eines geordneten und sicheren Fußgänger- und Radverkehrs bleibt der Bebauungsplan hinter den Festsetzungen des bislang geltenden Teilbebauungsplans Nr. 897 zurück, der überwiegend breitere Straßenquerschnitte und weiter zurückversetzte Straßenlinien vorsah.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist mit der Planung nicht verbunden.

#### 4.2.1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind für das Plangebiet keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich, da keine erheblichen negativen Veränderungen ermöglicht werden.

### 4.2.2 Schutzgut Klima

#### 4.2.2.1 Bestand / Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt den allgemeinen klimatischen Bedingungen des Großraums Hamburg. Das Klima ist als subatlantisch zu bezeichnen. Es ist sowohl relativ wintermild wie sommerkühl. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar um 0° C, im Juli um 17° C. Die Niederschläge verteilen sich nahezu gleichmäßig über das Jahr, dennoch ist in den Sommermonaten deutlich ein Maximum zu verzeichnen. Über das Jahr gemittelt ergibt sich für die Luftfeuchtigkeit der recht hohe Wert von knapp 80 % (Fuhlsbüttel). Der Wind kommt vor allem bei höheren Windgeschwindigkeiten vorwiegend aus westlichen Richtungen.

Aufgrund der teils erhöhten Lage des Plangebietes, des überdurchschnittlich hohen Grünanteils und der insgesamt geringen Bebauungsdichte ist davon auszugehen, dass die Luftaustauschbedingungen im Gebiet nicht oder in nur geringem Maße beeinträchtigt sind. Das Bebauungsplangebiet übt mit diesen Eigenschaften daher eher stadtklimatische Entlastungsfunktionen für seine Umgebung aus.

#### 4.2.2.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Auswirkungen auf die Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die klimatische Ausgangssituation wird durch den mit der Planung festgeschriebenen Erhalt einer maßvollen Bebauung und des Grün- und Gehölzbestands nachhaltig gesichert. Die zusätzlichen Bau- und Straßenbaumaßnahmen sind bereits nach dem derzeitigen Planungsrecht zulässig und stellen keinen Eingriff dar, bezüglich des Umbaus des Sülldorfer Kirchenweges bleibt der Bebauungsplan hinter den Festsetzungen des bislang geltenden Teilbebauungsplans Nr. 897 zurück.

#### 4.2.2.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind für das Plangebiet keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich, da keine erheblichen negativen Veränderungen vorgenommen werden.

Durch den Bebauungsplan mit dem Ziel des Erhalts der besonderen Bebauungs- und Grünstruktur wird ein auch für die Lokalklima nachteiliger Prozess gestoppt, da die auf Grundlage des bisherigen Planrechts möglichen Mehrfamilienhäuser und Nachverdichtungswünsche in den zentralen Gartenflächen örtlich zu stärkerer Aufheizung bei gleichzeitigem Schwund der Wohlfahrtswirkungen des Grüns geführt hätten.

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### 4.2.3.1 Bestand / Zustand

##### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

##### *Grundwasser*

Das Grundwasser steht nach Auskunft des Geologischen Landesamts im Westen bei ca. +18,00 m ü. NHN und im Osten bei ca. +20,00 m ü. NHN (hydrologische Jahre 1995/2008). Die Flurabstände des Grundwassers liegen damit in allen Teilen des Plangebietes mehr als 20 m unterhalb der Geländeoberfläche. Im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen Akazienweg, Hilgendorfweg, Hasenhöhe und Wulfsdal wurde aufgrund von stauenden Geschiebelehmsschichten jedoch Stau- und Sickerwasser schon bei 1,10 m unterhalb der Geländeoberfläche angetroffen. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube Kapitän-Dreyer-Weg 12, die erst in den Jahren 1958 bis 1961 mit Boden und Bauschutt verfüllt wurde, ist davon auszugehen, dass die bindige Auffüllung eindringendes Wasser aufstaut und bei länger andauernden Niederschlägen Stauwasser schon knapp unter der Geländeoberkante angetroffen werden kann.

##### *Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit Grundwasser*

Für das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung in der landesweiten Empfindlichkeitskarte – Grundwasser (1 : 20.000) generell von einem erhöhten Gefährdungsgrad des Grundwassers durch Verunreinigungen (Grundwasserempfindlichkeitsgrad 4) auszugehen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich einer geplanten Erweiterung der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Boursberg“.

##### *Besiedlung*

Im Plangebiet befinden sich Mischwassersiele, in die das Oberflächenwasser der Straßen abgeleitet wird. Regenwassersiele bzw. Straßenentwässerungsleitungen sind hier nicht vorhanden. Als Vorflut der Mischwassersiele dient das Rückhaltebecken „Bullnisch“ im Stadtteil Sülldorf.

Da diese Vorflut schon sehr belastet ist, wird bei den Planungen zum Umbau des Sülldorfer Kirchenwegs eine Straßenentwässerungsleitung vorgesehen, die das Oberflächenwasser in das vorhandene Regensiel in der Sülldorfer Landstraße ableiten soll.

Aufgrund der vorhandenen Morphologie, des anstehenden Grundwasserspiegels und der mächtigen Sandlagen ist die Versickerung von Niederschlagswasser in weiten Teilen des Plangebietes möglich. In den südlichen Bereichen zwischen Akazienweg, Hilgendorfweg, Hasenhöhe und Wulfsdal, in denen Geschiebelehm angetroffen wurde, sollte im Einzelfall überprüft werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Ähnlich kann die örtliche Situation im Auffüllungsbereich der ehemaligen Sandgrube zwischen Kapitän-Dreyer-Weg und Strauchweg variieren.

#### 4.2.3.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Mit dem Bebauungsplan sind räumlich beschränkte Neuerrichtungen von Wohngebäuden sowie geringfügige Gebäudeerweiterungen möglich, und es kann eine Umgestaltung der Straße Sülldorfer Kirchenweg vorgenommen werden. Diese Vorhaben sind bereits nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig bzw. bleiben in ihrem Umfang hinter diesem zurück und lösen daher keinen ausgleichspflichtigen Eingriff aus. Das Schutzgut Wasser wird nur unerheblich negativ beeinflusst. Durch die in der Umgebung weiterhin vorherrschenden vegetationsoffenen Bodenflächen wird der Wasserhaushalt in seiner gesamträumlichen Qualität und in seinem Wasserkreislauf in Folge der Planung voraussichtlich nicht weiter erheblich negativ verändert werden.

Da es das Ziel des Bebauungsplanes ist, ortsuntypische größere Gebäudekomplexe zu verhindern und große zusammenhängende Gartenbereiche und Gehölzbestände sowie Vorgärten zu erhalten, besteht eine eher günstige Auswirkung auf das Schutzgut, da nach dem derzeitigen Baurecht größere Versiegelungsmöglichkeiten zulässig wären.

### 4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Geh- und Fahrwege auf den Privatflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts werden so vermindert. Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch großflächigen Erhalt der offenen Vegetationsflächen, die zur Wasserrückhaltung beitragen, geschützt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen begünstigt die örtliche Versickerung und Grundwasseranreicherung und sichert so einen intakten Grundwasserhaushalt.

Da kein Eingriff in das Schutzgut vorliegt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### 4.2.4 Schutzgut Boden

#### 4.2.4.1 Bestand / Zustand

##### *Topographie und Geologie*

Die Geländehöhe des Gebietes liegt bei ca. 46,40 m ü. NHN im Nordwesten und ca. 43,70 m ü. NHN im Nordosten. Die Morphologie ist Richtung Südwesten ansteigend auf ca. 61,40 m ü. NHN und Richtung Südosten abfallend auf ca. 41,00 m ü. NHN.

Entsprechend einer Stellungnahme der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Amt für Umweltschutz, Abteilung Geologisches Landesamt vom 10.07.2013 bezüglich des Baugrundes besteht der oberflächennahe Untergrund im nördlichen Plangebiet meist aus einer sandigen Auffüllung, die teilweise mit Bauschutt und Schlacke versetzt ist und örtlich bis zu 2,00 m mächtig sein kann. Im Süden besteht die Auffüllung bis ca. 1,00 m unter Geländeoberkante (GOK) meist aus humosen, schluffigen Sanden. Unterhalb der Auffüllung folgen gemischtkörnige Sande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung (Feinsand bis Grobsand, teilweise kiesig) und Lagerungsdichte. Die Endteufen vorgenommener Bohrungen liegen bei 6,00 bis 15,00 m unterhalb GOK.

Im Kapitän-Dreyer-Weg 12 befindet sich eine ehemalige Sandgrube, die bis 1957 betrieben und in den Jahren 1958 bis 1961 mit Boden und Bauschutt verfüllt wurde. Die Mächtigkeit der Auffüllung kann bis zu 17 m betragen. Sie besteht teilweise aus bindigem Material wie z. B. Geschiebelehm und -mergel sowie auch Schluff. Bei der BSU wird die Altablagerung als Kapitän-Dreyer-Weg, FL.-Nr.: 5238-007/00 geführt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen Akazienweg, Hilgendorfweg, Hasenhöhe und Wulfsdal wurden Schichten aus Geschiebelehm mit variierender Mächtigkeit in unterschiedlichen Tiefenlagen, manche schon ab 1,20 m unter GOK, erbohrt. Bei einigen Bohrungen wurde Sickerwasser schon bei 1,10 m unter GOK angetroffen.

Bindige Schichten wie Geschiebelehm und -mergel gelten als nahezu wasserundurchlässig, sodass sich in den auflagernden Sanden bei starken Niederschlägen örtlich Stauwasser bilden kann.

##### *Bodenart und Bodentypen*

Die Geologische Bodenkarte weist Sande bis lehmige Sande (S-IS) aus. Als Bodentypen werden für das Gebiet Braunerde und Pseudogley genannt.

Den Böden im Plangebiet ist eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft zuzumessen.

##### *Vorbelastung/ Altlasten*

Im Plangebiet befinden sich gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg zwei altlastverdächtige Flächen:

- 5238-007/00, Altlast, Kapitän-Dreyer-Weg (Altablagerung, Bauschuttdeponie)
- 5438-005/00, Altlast, Hasenhöhe 133 (Altablagerung, Bauschuttdeponie)

Auf den Flächen des Plangebietes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.2.4.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden auf ein Maß, wie es bereits nach bestehendem Bauplanungsrecht möglich wäre. Auch der verkehrstechnisch notwendige Umbau des Sülldorfer Kirchenwegs zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs wird auf ein Mindestmaß begrenzt, wie dieses verkehrssicherungstechnisch noch vertretbar erscheint und bleibt hinter dem bisher planungsrechtlich möglichen Ausbaumfang zurück. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist mit der Planung nicht verbunden.

#### 4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Beschränkung von Neubauten und bei Gebäudeerweiterungen werden die Bodenfunktionen in der bisherigen Form weitgehend erhalten und außerdem durch die Festsetzungen der zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünflächen gesichert. Dies trägt zum Bodenschutz und zu einer Grundwasseranreicherung bei.

Eine Minderung der Einschränkung von Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Fahr- und Gehwege und ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen erreicht, die so auch auf befestigten Flächen die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser teilweise erhält.

#### 4.2.5 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

##### 4.2.5.1 Bestand / Zustand

Das Plangebiet zeichnet sich vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung der 1920er und 1930er Jahre aus, die punktuell bzw. abschnittsweise seit 1945 ergänzt wurde. Eine Vielzahl der Wohngebäude ist aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung im Gründerzeit- und Heimatstil, im Stil der klassischen Moderne bzw. des zum Teil bis in die 1950er Jahre gepflegten Traditionalismus erhaltenswert. Diese Häuser prägen über die für die jeweilige Bauepoche typischen und einheitlichen Gestaltungsmerkmale und -materialien das Orts- und Landschaftsbild und verleihen dem Quartier hierdurch eine eigene, unverwechselbare Identität.

Im Kontext dazu sind die Freiflächen im Plangebiet ebenfalls von besonderer Bedeutung. Die großzügig geschnittenen Gärten mit ihrem erhaltenswerten, aus Laub- und Nadelgehölzen aufgebauten Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen prägen das Gebiet und leisten einen bedeutenden Beitrag zur hohen Wohnqualität. In einigen Bereichen geht der Baumbestand, z. B. auf der Südseite der Straße Willhöden zwischen Sülldorfer Kirchenweg und Akazienweg, möglicherweise auf historische Flureinteilungen zurück, von denen hier noch eine Reihe alter Eichen zeugt. Die parkähnliche Wohnsituation ist in einigen Blockinnenbereichen von jeglicher Bebauung unangetastet, sodass große, zusammenhängende Grünflächen entstanden sind. Teilweise sind diese Grünstrukturen jedoch durch die Verdichtung mit zusätzlichen, rückwärtigen Wohngebäuden aufgebrochen worden.

Für das Gebiet ist nicht nur der alte Gehölzbestand charakteristisch, sondern ebenso die Einfriedung vieler Grundstücke mit alten Laubholz- oder Eibenhecken, die besonders an Straßeneinmündungen wie z. B. nördlich der Straße Wulfsdal, am Hilgendorfweg, und um den Baublock Sülldorfer Kirchenweg/ Siebenbuchen/ Kapitän-Dreyer-Weg/ Willhöden städtebauliche und landschaftsbildprägende Wirkung entfalten. Abschnittsweise sind die Hecken auf Naturstein-Mauersockeln errichtet, was ihre Wirkung noch unterstreicht, und im Bereich der von einer Wohngenossenschaft 1929 errichteten, denkmalgeschützten Doppelhäuser Willhöden 1-9, 2-18 und Hasenhöhe 109-119 ergänzen sie in idealer Weise zusammen mit weißen Holzzäunen das Ensemble der Backsteinhäuser mit ihren steilen Dächern und ihrer charakteristischen Fassadengliederung.

Darüber hinaus werden sämtliche Straßenzüge von begrünten Vorgärten gesäumt, die die offene Bebauungsstruktur optisch verstärken und ebenfalls zum Grüncharakter des Quartiers beitragen.

Neben der vorherrschenden offenen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern gibt es an Sachte- und Danielsenstieg ein Ensemble versetzt angeordneter, eingeschossiger Reihenhäuserzeilen mit kleinen Vorgärten und abschirmendem, gemeinschaftlichem Rahmegrün bei individuell genutzten, mehr oder weniger deutlich voneinander getrennten Hintergärten.

#### *Vorbelastung*

Vereinzelt, etwa im Westabschnitt der Straße Wulfsdal oder an der Hasenhöhe, beeinträchtigen von der typischen Bebauung des Gebietes abweichende Appartementhäuser das Landschafts- und Ortsbild. Besonders die Außenanlagen der Gebäude an der Hasenhöhe weichen durch ohne Abgrenzung bis an den öffentlichen Gehweg verlaufende Rasenflächen stark vom übrigen Erscheinungsbild des Quartiers ab.

Trotzdem ist das Ortsbild insgesamt noch als nicht oder nur geringfügig vorbelastet einzustufen. Die Wohngebäude sind durch die reifen Gehölzstrukturen und Gärten im Allgemeinen sehr vorteilhaft eingebunden.

#### *Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit*

Das Quartier ist durch seinen Gebäude- und Grünbestand in besonderer Weise schutzwürdig und besonders empfindlich gegenüber unmaßstäblichen, baulichen Veränderungen und Verdichtungen, durch die sowohl die typische bauliche Eigenart der Gebäudeensembles als auch der durch den Gehölzbestand und die Gartenstrukturen charakteristische parkartige Gesamteindruck gefährdet wären.

#### 4.2.5.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Ziel der Planung ist es, das charakteristische, hochwertige städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild durch eng am Bestand orientierte Festsetzungen für Gebäude und Grünbestand zu sichern. Die beschränkte Errichtung zusätzlicher Gebäude ist bereits nach dem derzeitigen Planungsrecht des Baustufenplans Blankenese möglich und stellt daher keinen Eingriff dar. Bezüglich des Umbaus des Sülldorfer Kirchenweges mit einer partiellen Verbreiterung zugunsten eines geordneten und sicheren Fußgänger- und Radverkehrs bleibt der Bebauungsplan hinter den Festsetzungen des bislang geltenden Teilbebauungsplans Nr. 897 zurück, der überwiegend breitere Straßenquerschnitte und weiter zurückversetzte Straßenlinien vorsah.

#### 4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzung enger Baugrenzen, von Mindestgrundstücksgrößen, von Erhaltungsbereichen, zusammenhängender privater Grünflächen, Vorgartenzonen sowie verschiedene Grünfestsetzungen wird das Gebiet vor nachteiligen Veränderungen bewahrt. Zu den Grünfestsetzungen gehören Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung für Einzelbäume, Gehölzgruppen und Hecken, die Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen, der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten und die Vorschrift, an öffentliche Wege angrenzende Einfriedungen nur mit Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit außen angeordneten Hecken vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Schutzgut Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird und kein Eingriff vorliegt.

#### 4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

##### 4.2.6.1 Bestand / Zustand

Die nachfolgende Darstellung stützt sich auf Daten aus der Biotopkartierung von 2002 der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU/ NR 3), die 2010 aktualisiert worden ist, sowie auf das Landschaftsplanerische Gutachten zum Bebauungsplan Blankenese 4, erstellt vom Büro Landschaft & Plan von M. Borgmann-Voss (2003) im Auftrag des Bezirksamts Altona, Naturschutzreferat. Die entsprechenden Festsetzungsvorschläge wurden durch Ortsbesichtigungen 2015 überprüft und angepasst.

### *Pflanzen und Gehölze*

Der Bereich des Plangebietes Blankenese 40 umfasst ein hochwertiges Wohngebiet, welches von großen, reifen Gärten mit umfangreichem Baumbestand geprägt ist. Während die Straßenzüge mit ihren teils denkmalwürdigen Gebäuden, großen Laub- und Nadelgehölzen und mit Hecken eingefassten Gärten eine parkartige Anmutung aufweisen, haben sich in den großen, rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise zusammenhängende, wertvolle waldähnliche Gehölzbestände entwickelt. Typisch ist dabei eine Durchmischung von alten, heimischen Laubbäumen wie Rotbuche, Hainbuche, Stieleiche, Birke und Ahornarten mit verschiedenen Nadelbäumen wie z. B. Rotfichte und Douglasie. Neben dem alten Baumbestand gibt es im Plangebiet zahlreiche alte Hecken entlang der Straßen oder zwischen den Grundstücken sowie eine Vielzahl älterer Obstgehölze.

### *Biotope*

Nach der amtlichen Biotopkartierung aus den Jahren 2000-2002, die im Jahr 2010 aktualisiert wurde, sind im Plangebiet folgende Biotoptypen ausgeprägt, die je nach Bebauungsanteil mit mittleren bis geringen Biotopwertigkeiten eingestuft werden:

- verdichtete Einzelhausbebauung im Nordwesten
- Einzel- und Reihenhausbebauung östlich der Hasenhöhe
- alte Stadtvillen-Bebauung im Südosten zur Hasenhöhe
- Reihenhausbebauung sowie neue Zeilenbebauung im Südosten
- lockere Einzelhausbebauung im restlichen zentralen Bereich

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) oder nach § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entsprechend dieser Lebensraumstrukturen sind im Plangebiet zahlreiche Tier- und Pflanzenarten halboffener bis geschlossener Gehölzbestände zu erwarten, deren Artenvielfalt durch die Nutzung als Wohngärten vermutlich nur gering eingeschränkt ist.

### *Tiere*

Bezogen auf die unterschiedlichen Tierartengruppen kann anhand der Biotopstrukturen potenziell von einem Vorkommen folgender Arten ausgegangen werden:

<b>Tierarten- gruppe</b>	<b>Vorkommen ist in folgenden Biotoptypen des Gebietes zu erwarten</b>	<b>Abschätzung des Artenspektrums besonders ge- schützter Arten</b>
<b>Säugetiere (insbes. Fleder- mäuse)</b>	Hecken und Gebüsche, Komposthaufen, Gehölze, Gebäudestrukturen, Schuppen.	Vorkommen von Kleinsäugetern wie Eichhörnchen, Maulwurf, Westlicher Igel, Brandmaus, Gelbhalsmaus, Waldmaus und Waldspitzmaus zu erwarten. Mögliche Vorkommen einiger streng geschützter Fledermausarten.
<b>Vögel</b>	Gärten, Hecken und Gebüsche, Einzelgehölze, Gehölzgruppen, waldartige Gehölzbestände, Gebäudestrukturen.	Mögliche Vorkommen des gesamten Spektrums der Vogelarten in Siedlungen (Kulturfolger, wie Amsel, Haussperling, Meisen, Haus- und Gartenrotschwanz, Star, Rotkehlchen, Elster, Rabenkrähe, Dohle) zusammen mit zahlreichen typischen Arten der Wälder und Gehölzbestände (Gilde der Parkvögel mit Waldbewohnern; Großer Buntspecht, Grünspecht, Ringeltaube, Kleiber, Tannen-, Schwanz- und Haubenmeise, Trauerschnäpper, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Garten- und Waldbaumläufer, Sommer- und Wintergoldhähnchen, Dompfaff, Buchfink, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Sing- und Misteldrossel, Eichelhäher, Kernbeißer, Hänfling, Girlitz, Kuckuck, Waldkauz, Waldohreule, Mäusebussard, Sperber und Habicht).

<b>Amphibien</b>	Gärten und kleine Gartenteiche.	Beschränkte Vorkommen von Erdkröte sowie in noch geringerem Maß Grasfrosch; in Gewässern ggf. Teichmolch zu erwarten, mögliche Laichgewässer fehlen jedoch weitgehend.
<b>Reptilien</b>	Geeignete Biotopstrukturen nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden.	Ggf. vereinzelt Waldeidechse und Blindschleiche nicht auszuschließen.
<b>Insekten</b>	Gärten, alte Einzelgehölze, waldartige Bereiche.	Für verschiedene Nachtfalter, Laufkäfer, Ameisen, Lauf- und holzbewohnende Käfer von potenzieller Bedeutung. Besonders geschützte und seltene Arten ggf. bei holzbewohnenden Käfern möglich (alter Buchen- und Eichenbestand). Besonders geschützte Arten bei den genannten Artengruppen nicht auszuschließen.

#### 4.2.6.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan sieht neben der Bestandsausweisung lediglich eine nach bisherigem Planungsrecht des Baustufenplans Blankenese bereits zulässige, eingeschränkte Neubebauung und Erweiterung von kleineren Bestandsgebäuden vor. Bezüglich des Umbaus des Sülldorfer Kirchenweges mit einer partiellen Verbreiterung zugunsten eines geordneten und sicheren Fußgänger- und Radverkehrs bleibt der Bebauungsplan hinter den Festsetzungen des bislang geltenden Teilbebauungsplans Nr. 897 zurück, der überwiegend breitere Straßenquerschnitte und weiter zurückversetzte Straßenlinien vorsah.

Die zur Sicherung des Gebietscharakters gewählten Festsetzungen zum Erhalt größerer Gartenbereiche, deren Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Hecken sowie zu den von Bebauung freizuhaltenden Vorgärten dienen der Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes der für einen grüengeprägten städtischen Raum typischen Tier- und Pflanzenwelt. Diese Gehölze und Grünbereiche stellen für viele Tierarten, insbesondere aber auch für die europarechtlich geschützten Vogelarten einen wertvollen Lebensraum und ein Rückzugsgebiet dar, was mittels der umfangreichen Grünfestsetzungen gesichert wird.

##### *Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten*

Bei Gebietsüberplanungen sind die geltenden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Ein Vorkommen streng und besonders geschützter Pflanzenarten ist anhand der Biotopstruktur des Plangebietes nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtlich besonders relevante Artengruppen sind Fledermäuse und Vögel. Sämtliche Fledermausarten sind im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (FFH-Richtlinie) aufgeführt und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Alle heimischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Brutvorkommen bestandsgefährdeter Vogelarten, streng geschützter Arten und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind jedoch im Plangebiet nicht bekannt.

Auch ein Vorkommen weiterer streng und besonders geschützter Arten aus den Artengruppen der Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter kann aufgrund der ausgebildeten Biotopstrukturen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind jedoch keine erheblichen Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen verbunden, da nur eingeschränkt Neu- und Erweiterungsbauten der Wohngebäude bei gleichzeitigem Erhalt wertiger Baumbestände zulässig sind und auch die geplante Straßenumgestaltung wertige, alte Bäume soweit wie möglich erhalten wird. Für besonders und streng geschützte Tierarten wertgebende Biotopstrukturen wie alte Bäume sowie größere Gehölzbestände und Gartenflächen werden, über die Schutzbestimmungen der generell geltenden Baumschutzverordnung hinaus, mit den gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft geschützt.

Generell sind bei Baumfällungen die „Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften“ (Freie und

Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Natur- und Ressourcenschutz, 2011) zu beachten.

Bei Gebäudesanierungen und Neubauten soll die Baufibel „Energetische Sanierungen – Fortschritt für Klimaschutz und Artenschutz“ (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Natur- und Ressourcenschutz, 2009) Anwendung finden.

Zur generellen Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind für die Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Demnach sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Baufeldräumungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

Bei einer notwendigen Fällung von älteren Bäumen als potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse sollte zur Vermeidung des Eintretens von Tötungstatbeständen nach § 44 BNatSchG eine qualifizierte biologische Begleitung hinzugezogen werden. Zur Durchführung von Gebäudeabrissarbeiten sollte ein Jahr vor Beginn eine Überprüfung auf Fledermausbesatz durch eine/n qualifizierte/n Fachgutachter/in veranlasst werden.

Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse können im Zuge der Baufeldräumung Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn potenzielle Quartiere in älteren Bäumen und Gebäuden betroffen sind. Da besonders alte, wertvolle Einzelbäume und Gehölzbestände erhalten werden sollen und mit dem Bebauungsplan selbst keine Gebäudeabrisse geplant werden, wird mit dem Bebauungsplan folglich kein Verbotstatbestand herbeigeführt. Die baubedingten Wirkfaktoren wie Lärm, Licht, visuelle Störungen oder Erschütterungen etc. sind vermutlich ohne deutlich negativen Einfluss auf die potenziell vorkommenden Fledermausarten. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch für Verbotstatbestände durch eine Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Für die Artengruppe der Vögel werden mit Umsetzung der Planung aus den vorgenannten Gründen ebenfalls keine Brut- und Nahrungshabitate zerstört. Durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit kann das Eintreten eines Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Potenzielle Brutreviere gefährdeter oder im Bestand zurückgehender Arten werden nicht direkt beansprucht oder verdrängt, sodass in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG keine artspezifischen Ersatzquartiere erforderlich werden. Das Eintreten von Störungstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird für die potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen, da sie in der Regel an diese Lebensraumbedingungen angepasst sind oder Beeinträchtigungen mit kleinräumigen Revierschiebungen kompensieren. Die ungefährdeten gehölzbrütenden Arten sind in ihrer Habitatwahl generell nicht anspruchsvoll und besiedeln jedes Jahr neue Gehölze.

#### 4.2.6.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan wird das typische städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert. Eine zusätzliche Bebauung und Gebäudeerweiterungen sind nur noch beschränkt möglich. Hecken-, Baum- und Freiflächenbestand werden durch Erhaltungsgebote und durch Festsetzungen als private Grünflächen planungsrechtlich langfristig gesichert. Die außergewöhnlich dichte Begrünung und der Charakter des Gebietes bleiben erhalten.

Die Festsetzungen dienen damit auch dem Erhalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen im Siedlungszusammenhang, die in enger Wechselwirkung mit den Schutzgütern Luft, Klima, Boden und Wasser stehen.

#### *Bäume und Gehölze, Biotopverbund*

Entsprechend der Zielaussage der Fachkarte Arten- und Biotopschutz zum Landschaftsprogramm werden die artenreichen Biotop-elemente mit parkartigen Strukturen innerhalb der offenen Wohnbebauung gesichert.

Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtungen werden für prägende Einzelbäume mit stadtgestalterischer Funktion festgesetzt. Dabei handelt es sich in erster Linie um Buchen, Eichen, Linden und Ahorne. Birken, Obstbäume und Nadelbäume sind vor allem dann festgesetzt worden, wenn sie Vorgartenbereiche prägen.

In verschiedenen Fällen sind die festgesetzten Baugrenzen als überbaubare Grundstücksflächen so ausgestaltet worden, dass gewachsene, wertige Bestandsbäume erhalten werden können.

Die Festsetzungen zum Erhalt der alten Einzelbäume, Baumreihen, Hecken und zusammenhängenden Gehölzbestände, die Begrünung von Stellplätzen und Fassadenteilen sowie die Freihaltung der Vorgärten von Bebauung sind auch für den Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstrukturen als überörtliches Biotopverbundsystem wesentlich. Gleichzeitig werden die milieuprägenden Freiraumelemente und Grünstrukturen als Bestandteil des Schutzgutes Landschaft/ Stadtbild geschützt. Bei Abgang von Bäumen und Gehölzen wird durch Ersatzpflanzverpflichtung an gleicher Stelle ein funktionaler und gestalterischer Ausgleich sichergestellt. Der ökologische und gestalterische Wert der Neupflanzungen und die Gehölzartenwahl werden über die Festsetzungen gesichert.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### 4.2.7.1 Bestand / Zustand

Bezüglich einer Beschreibung des hochwertigen, erhaltens- bzw. denkmalwürdige Gebäudebestands und der zugehörigen Freiraumstruktur vgl. Kap. 3.2.2 und 5.5.

Darüber hinaus ist als Markierung einer historischen Flureinteilung eine Reihe alter Eichen entlang Willhöden im Abschnitt Sülldorfer Kirchenweg / Akazienweg, südliche Straßenseite, bedeutsam.

##### 4.2.7.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Durch die Planung werden sowohl Gebäudebestand als auch Freiraumqualität gesichert. Die Eichen der historischen Flurmarkierung werden mit Erhaltungsgebot geschützt.

##### 4.2.7.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen und die Kennzeichnung von erkannten Denkmälern sichern den wertvollen Gebäudebestand und – in Verbindung mit den Grünfestsetzungen – die hohe Freiraumqualität.

#### 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

##### 4.2.8.1 Bestand / Zustand

Das Plangebiet bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld. Städtische Naherholungsgebiete wie das „Hohe Elbufer“ mit seinen vielen Parks oder die Rissen-Sülldorfer Feldmark liegen in zum Teil noch fußläufiger Entfernung.

Das günstige, durch den umfangreichen Grünbestand ausgeglichene Lokalklima hat einen begünstigenden Einfluss auf die menschliche Gesundheit.

Von den Straßen und Wegen des Plangebietes weisen lediglich der Sülldorfer Kirchenweg und – in geringerem Maß – die Straße Hasenhöhe Durchgangsverkehr auf. Alle anderen Straßen dienen lediglich der Erschließung der Wohngebiete.

Aufgrund von besonders schmalen Fußwegen und fehlender Radwege ergibt sich allerdings auf dem Sülldorfer Kirchenweg eine für die Nutzung als Schulweg problematische Gefährdungslage in den zu Schulrandzeiten höheren Verkehrsaufkommen des Berufsverkehrs.

##### *Lärmemissionen und -immissionen*

Lärmemissionen im Plangebiet gehen vor allem vom Straßenverkehr auf dem Sülldorfer Kirchenweg im Westen und vom S-Bahn-Verkehr im östlichen Plangebiet aus. Entsprechend ergeben sich in beiden Planbereichen teils erhebliche Lärmeinwirkungen für die Anwohner-

schaft. Im zentralen Bereich des Gebietes schwächen sich die Lärmeinwirkungen dagegen ab. Darüber hinaus kann es zu Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommen, da das Wohngebiet in der Nähe des Sonderlandeplatzes Finkenwerder (Airbus-Werk) und auch in der Einflugschneise des Verkehrsflughafens Fuhlsbüttel liegt.

#### 4.2.8.2 Auswirkungen der Planung und Eingriffsbewertung

Die Sicherung und Entwicklung der gebietstypischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Potenziale ist Wesenskern der Planung. Grünstruktur und Freiflächen werden als prägende Freiraumelemente erhalten, tragen in hohem Maße zur visuellen Wahrnehmung des Gebietscharakters bei und haben positive Auswirkungen für das Kleinklima und auf die menschliche Gesundheit.

Die bestehenden Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs im Westen und Osten mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für anliegende Wohngebäude werden durch eine entsprechende textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz gemildert (vgl. Kap. 5.7).

Der vorgesehene Umbau des Sülldorfer Kirchenweges entschärft teils kritische und unfallträchtige Unterbemessungen des Fuß- und Radwegequerschnittes und erhöht neben der Verkehrssicherheit insbesondere für Schülerinnen und Schüler auch den allgemeinen Nutzungskomfort.

#### 4.2.8.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nachteilige Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **4.3 Überwachung (Monitoring)**

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens von (Bau)Vorhaben zu beachten. Die Überwachung etwaiger unvorhergesehener, erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder für nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

### **4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit dem Bebauungsplan Blankenese 40 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Erscheinungsbildes und der prägenden Merkmale eines städtebaulich hochwertigen, bauhistorisch wertvollen und von bedeutsamer Gehölz- und Freiraumstruktur geprägten Quartiers geschaffen. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung insbesondere für die Schutzgüter Landschafts-/ Stadtbild, Kulturgüter und menschliche Gesundheit. Auch die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere/ Pflanzen weisen durchgängig einen mittleren bis hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Der Bebauungsplan sieht neben der Bestandsausweisung lediglich eine nach bisherigem Planungsrecht bereits zulässige, beschränkte Neubebauung und Erweiterung bzw. Aufstockung von kleineren Bestandsgebäuden sowie die Verbreiterung des Sülldorfer Kirchenwegs vor. Ausgleichspflichtige Eingriffe in die vorgenannten Schutzgüter werden daher nicht vorgenommen.

Mehrere Gebäudeensemble aus den Stilepochen Gründerzeit / Heimatstil, Neues Bauen und Traditionalismus seit um 1900 bis etwa 1960 werden als Erhaltungsgebiete nach § 172

BauGB zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist die übrigen vorhandenen Gebäude entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und ihrer genehmigten Baugrenzen aus.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen sowie Maßnahmen zur Begrünung und zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen getroffen. Größere private Grünflächen dienen der Aufrechterhaltung des grünen, parkartigen Gebietscharakters, sichern die Funktionen der Schutzgüter Luft, Klima, Wasser und Boden und den Lebensraum der charakteristischen Tierwelt der Park- und Gehölzbewohner.

Den privaten Belangen werden durch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudebestands Rechnung getragen. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesichert, negative Veränderungen werden anhand der Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend der Darstellungen des Landschaftsprogramms vorgenommen worden.

## 5 Planinhalte und Abwägung

### 5.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Bebauungsstruktur mit ihren erhaltenswerten Gebäuden und wertvollen Grünstrukturen dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Neue Baukörper werden nur vereinzelt auf bisher unbebauten oder verhältnismäßig großen Grundstücken festgesetzt. Hierbei wurde abgewogen, ob die neuen Baukörper sich städtebaulich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und keine wertvollen Bäume oder Gehölze gefährdet werden.

Die Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur wird erreicht über eine Kombination unterschiedlicher Festsetzungen wie bestandsorientierten (baukörperähnlichen) Baugrenzen, Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse, Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen, Regelungen zur Dachgestaltung sowie Erhaltungsgeboten nach § 172 BauGB.

Um den parkähnlichen Wohncharakter zu erhalten, werden die zusammenhängenden und großzügig geschnittenen Gärten im hinteren Bereich der Grundstücke als Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Gärten“, ausgewiesen. Darüber hinaus sind für die wertvollen Bäume Erhaltungsgebote mit einem Nachpflanzgebot festgesetzt.

Die im Osten verlaufende Bahnstrecke Blankenese – Wedel wird gemäß dem Bestand als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Im Bereich des Sülldorfer Kirchenwegs erweitert der Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen geringfügig in der Breite, um hier den vorgesehenen teilnehmersicheren Umbau des Straßenzuges umsetzen zu können.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung – Baugebiete nach Baunutzungsverordnung

#### 5.2.1 Reines Wohngebiet (WR)

Der Bebauungsplan setzt für die bebauten Bereiche – mit Ausnahme der Bebauung östlich der Straße Hasenhöhe – *Reines Wohngebiet (WR)* gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), fest.

Die Ausweisung als Reines Wohngebiet entspricht dem vorherrschenden Charakter des Gebietes, einem ruhigen und attraktiven Wohnstandort, und setzt zugleich die bislang geltende Ausweisung als „besonders geschütztes Wohngebiet“ des Baustufenplans Blankenese von 1955 fort.

Nach der Baunutzungsverordnung dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zu den hier allgemein zulässigen Nutzungen zählen auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Mit der Ausweisung als Reines Wohngebiet wird der im Vergleich zu anderen BauNVO-Baugebieten weitreichendste Schutz vor Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen ermöglicht.

Tatsächlich sind im Reinen Wohngebiet des Bebauungsplans Blankenese 40 andersartige Nutzungen nur sehr vereinzelt in Form von freiberuflichen Tätigkeiten vorhanden. Diese bleiben jedoch auch künftig gemäß § 13 BauNVO zulässig, sofern die Ausübung des Berufs untergeordnet ist und sich auf einzelne Räume eines Wohngebäudes beschränkt.

Zur Absicherung der vorherrschenden Wohnnutzung gegenüber einer möglichen schleichenden Verdrängung werden die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (vgl. Verordnung § 2 Nr. 1). Damit sind im Reinen Wohngebiet Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige An-

lagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Bereits im Baustufenplan Blankenese waren für diesen Teil des Plangebietes jede Art von gewerblicher und handwerklicher Läden und Wirtschaften ausgeschlossen. Dieser Grundgedanke wird fortgeführt, da von den beschriebenen Nutzungen selbst sowie vom vermehrten Kfz-Quell- und Zielverkehr in den Wohnstraßen Störungen ausgehen, die den Gebietscharakter beeinträchtigen können.

### 5.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die überbauten Grundstücke östlich der Straße Hasenhöhe wird *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist eine gegenüber dem Reinen Wohngebiet verminderte Schutzfähigkeit verbunden, die sich aus der Nähe dieses Planbereichs zu den östlich angrenzenden S-Bahngleisen und zum nördlich befindlichen, eingeschränkten Gewerbegebiet heraus begründet. Bereits der bislang geltende Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf sieht für den Bereich östlich der Hasenhöhe mit „Wohngebiet“ eine vermindert schutzfähige Wohnflächenausweisung vor. Diese planerische Leitlinie wird im Bebauungsplan Blankenese 40 aufgegriffen und fortgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch Infrastruktureinrichtungen und Betriebe zulässig, die zur Ausstattung eines Gebietes gehören. Dies erhöht die Durchmischung eines Quartiers und bietet den Anwohnern kurze Wege. Allgemein zulässige Nutzungen sind – neben Wohngebäuden – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, die durch Lärmbeeinträchtigungen wie z. B. An- und Abfahrten von Kunden, Gewerbe- und Sportlärm ausgelöst werden können, wird als Festsetzung definiert:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 2)

Zu den nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zusammen mit den Schank- und Speisewirtschaften und den Anlagen für sportliche Zwecke werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen und Betriebe können durch An- und Abfahrtsverkehr ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen sowie nutzungsbedingten Lärm verursachen, wodurch die Wohnqualität im vorwiegend dem ruhigen Wohnen dienenden Gebiet erheblich beeinträchtigt werden kann. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke entsprechen zudem aufgrund ihrer üblichen Flächengröße nicht der Eigenart des Plangebietes.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung mittels unterschiedlicher, sich ergänzender Festsetzungen bestimmt. Dazu gehören Regelungen zur flächenbezogenen Ausnutzbarkeit eines Grundstückes, höhenbezogene Vorschriften und Definitionen der räumlichen Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken. Die einzelnen Festsetzungen stehen eigenständig nebeneinander, sind jedoch stets nur im Zusammenspiel mit den anderen Nutzungsmaßen anwendbar.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am baulichen Bestand und entspricht der Zielsetzung, das Gebiet vor einer ungewollten, unmaßstäblichen Verdichtung zu schützen. Bauliche Erweiterungen sind in diesem Rahmen in geringem Umfang möglich.

### 5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt das Verhältnis der maximal zulässigen Größe der Grundfläche baulicher Anlagen zur Grundstücksgröße an. Dabei spiegelt die Grundflächenzahl nur den abstrakten Anteil am Baugrundstück wieder, der maximal bebaut werden darf. Die konkrete bebaubare Fläche wird durch die Baugrenzen auf den Grundstücken selbst bestimmt.

Für alle Wohngebiete wird eine einheitliche GRZ von 0,3 definiert. Der nach § 17 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete mögliche Maximalwert von 0,4 wird hier nicht ausgeschöpft, um der aufgelockerten Bebauung und dem großen Freiflächenanteil des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Bei großen Grundstücken wird eine GRZ von 0,3 aufgrund in Relation kleinerer Baufenster, aus denen sich eine tatsächlich kleinere GRZ ergibt, regelmäßig nicht ausgeschöpft werden können. Jedoch ist mit einem Wert von 0,3 auch auf kleineren Grundstücken ein quartiersverträgliches Verhältnis von Gebäudefläche zu Freifläche möglich; überdies erstreckt sich die festgesetzte Grundflächenzahl auch auf das Ausmaß der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Unter Berücksichtigung des § 19 Absatz 4 BauNVO, wonach die genannten Anlagen bei der Berechnung der Grundfläche mit einzubeziehen sind und die geltende GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf, können bei einer GRZ von 0,3 folglich insgesamt 45 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt sein. Im Umkehrschluss stellt eine GRZ von 0,3 sicher, dass mindestens 55 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen und damit letztendlich gärtnerisch genutzt werden. Grundstückseigentümer können somit auch dann von der Ausweisung der GRZ in Höhe von 0,3 profitieren, wenn diese durch das Hauptgebäude gar nicht ausgeschöpft werden kann, aber die Option für Nebenanlagen verbleibt, wie z. B. für Gartenpavillons oder Gerätehäuser.

#### Abweichung von der Regel-GRZ

Eine Ausnahme von der Regel-GRZ stellt sich für das Flurstück Nr. 5918 der Gemarkung Dockenhuden (Stichstraße Kapitän-Dreyer-Weg) dar. Hier gibt es ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Hamburg vom Januar 2015 zu einem Vorbescheidsverfahren, demzufolge dem Kläger darin sowohl eine Bebaubarkeit auf dem Flurstück an sich zugesprochen, als auch die zuzulassende Lage und Maße der Baufenster definiert wird. Die in diesem Fall getroffene Rechtsprechung muss von allen anderen städtebaulichen Planungen berücksichtigt werden. Mit den hier festgesetzten Baukörpern ergäbe sich eine rechnerische GRZ von 0,37, welche für das Flurstück Nr. 5918 in den Bebauungsplan übernommen wird.

### 5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Reinen Wohngebieten wird auf den straßenbegleitenden Baugrundstücken eine zweigeschossige Bebauung, *zwei Vollgeschosse als Höchstmaß*, festgesetzt. Damit wird zum einen das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert, zum anderen mit dem Ziel einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer auch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, falls entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Wohngebäude bislang nur eingeschossig errichtet wurden. Für denkmalgeschützte Objekte wird die Geschossigkeit nach Bestand festgesetzt.

Auf den rückwärtigen Baugrundstücken sowie an der Stichstraße „Strauchweg“ ist *ein Vollgeschoss zulässig*. Dies entspricht dem vorhandenen Bebauungscharakter und der Zielsetzung möglichst grüner und gering bebauter Innenbereiche, mit einer gegenüber der Straßenbebauung unterordnenden Höhenentwicklung. Diejenigen Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich und am Strauchweg, die mit mehr als einem Vollgeschoss genehmigt wurden, erhalten eine entsprechend höhere Festsetzung in der Geschossigkeit. Zwar wirken diese Gebäude im Ortsbild beeinträchtigend, die Störwirkung wird im Rahmen der Abwägung aber als nicht so gravierend eingestuft, als dass sie die Entstehung eines Planungsschadens und die damit für die Freie und Hansestadt Hamburg verbundenen Kosten rechtfertigen würden.

Ergänzend zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden aus gestalterischen Gründen maximale Trauf- und Firshöhen festgesetzt (vgl. Kap. 5.6.1), um die Höhenentwicklung der

Gebäude im Plangebiet effektiv steuern und auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzen zu können.

### 5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

#### Baugrenzen

Während die Grundflächenzahl lediglich den abstrakten Anteil überbaubarer Fläche des Baugrundstücks wiedergibt, erfolgt die Benennung der konkret überbaubaren Fläche und deren Lage durch Festsetzung der *überbaubaren Grundstücksflächen* („*Baugrenzen*“). Für das Planungsziel – Erhalt der bestehenden Siedlungscharakteristik – haben die Baugrenzen damit eine wesentliche Bedeutung. So entsprechen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend einer Baukörper- bzw. baukörperähnlichen Ausweisung („Baufenster“) mit einheitlich straßenabgewandt erweiterten Bautiefen. Dabei dürfen die ausgewiesenen Bauflächen insoweit in Anspruch genommen werden, als andere Festsetzungen nicht betroffen sind, z. B. die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan wird die Größe der einzelnen Baufenster, als gebäudebezogene überbaubare Grundstücksfläche, vereinheitlicht. Dabei wird als Muster angewandt:

- einheitliche Bautiefe von 16 m
- erweiterte einheitliche Bautiefe von 18 m bei schmalen Grundstücken oder sonstige begünstigten Platzverhältnissen, regelhaft bei Breiten der Baufenster von weniger als 12 m
- Baufensterabmessung von 12 m x 16 m als Orientierungswert
- Bestandsgebäude, deren Außenkanten längere Abmessungen aufweisen, erhalten wiederum grundrissbasierte Baugrenzen
- vorhandene und genehmigte Gebäude in rückwärtigen Bereichen erhalten ebenfalls grundrissbasierte Baugrenzen
- denkmalgeschützte Gebäude erhalten ebenfalls grundrissbasierte Baugrenzen

Die gewählten Größen können in Bezug auf das Plangebiet als repräsentativ und ortsbildverträglich eingestuft werden.

In Bezug auf die Lage und Anordnung der einzelnen Baufenster liegen folgende Prinzipien zugrunde:

- bestehende Baukörper und bestehende Flurstücksparzellierung als Ausgangspunkt
- Mindestabstand der Baugrenzen von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen.  
Abweichung: bei Hinterliegergrundstücken Lage der Abstandsflächen des Vorderhauses auf der Hinterliegerzufahrt („Pfeifenstiel“)
- Mindestabstand der Baugrenzen von 2,00 m zu den Privaten Grünflächen und zu den Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Zurückweichen der Baugrenzen vor den Standorten geschützter Einzelbäume

#### Freihaltung von Flurstücken mit ausgeprägtem Gehölzbestand

Das Flurstück Nr. 1029 der Gemarkung Dockenhuden erhält keine überbaubaren Grundstücksflächen, obwohl es sich an der Straßenecke Willhöden / Kapitän-Dreyer-Weg und damit in der „ersten“ Baureihe befindet und somit eine klassische Baulücke vermuten ließe.

Jedoch ist hier ein ausgeprägter Gehölzbestand vorhanden, der eine ortsbildprägende Wirkung entfaltet und auch aus landschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht schützenswert ist. Es handelt sich dabei um eine Hainbuche (Kronendurchmesser 9 m), vier Rotbuchen (14 bzw. 15 m), eine Rosskastanie (13 m) sowie zwei Stiel-Eichen (13 und 16 m). Der Efeubewuchs zweier dieser Bäume fügt dem Bereich ein weiteres prägendes, zu erhaltendes Merkmal hinzu. Diese Einzelbäume, die überdies als zum Erhalt festgesetzt werden, überdecken mit ihren Kronenbereichen das Flurstück sehr großflächig, teilweise auch die Straßenkreuzung. Die Platzierung eines Baufensters auf dem Flurstück Nr. 1029 ist daher aus ortsbildwahrenden und naturschutzfachlichen Gründen nicht möglich.

### Tiefe der Abstandsflächen

Mit den baukörperähnlichen bzw. Baukörper-Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), getroffen, die das Regelmaß von 0,4 H nach § 6 Abs. 5 HBauO außer Kraft setzen. Hieraus ergeben sich abweichende Bemessungen der Abstandsflächen, bei denen es in einigen Grundstücksbereichen im Plangebiet auch zu Unterschreitungen des Regelmaßes kommen kann. Bei einzelnen Pfeifenstielgrundstücken unterschreitet die seitliche Baugrenze des Vorderhauses den Mindestabstand zur Flurstücksgrenze des Pfeifenstiels, sodass die Abstandsflächen auf der Hinterliegerzufahrt liegen.

Die Unterschreitung des Regelmaßes ist jedoch unschädlich und kann städtebaulich begründet werden. Der Bebauungsplan Blankenese 40 dient überwiegend der Bestandssicherung der Baustruktur. Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, dass der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Eine Unterschreitung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 HBauO von 0,4 H durch eine zwingende Baukörperfestsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 HBauO erfolgt daher nur dort, wo sie bereits im Bestand gegeben ist. Eine dem Regelmaß 0,4 H folgende Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen würde die einzelnen Baufenster teils deutlich verkleinern und in vielen Fällen dazu führen, dass bestehende Wohnhäuser nicht mehr vollständig innerhalb der Baufenster abgebildet werden können. Eine planungsrechtliche Sicherung der Bauungsstruktur ist damit nicht möglich, die Gebäude würden dadurch teilweise auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Hier wären dann lediglich Instandsetzungsmaßnahmen, jedoch zumindest an den außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Gebäudeteilen keine umfassenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen mehr zulässig. Insbesondere im Vergleich zu den Nachbargrundstücken, auf denen eine vollständige Absicherung des Gebäudebestands glückt, entstünden hier nicht beabsichtigte, städtebauliche Spannungen und Härten. Der vollständigen planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude und somit dem Schutz des Eigentums wird daher ein größeres Gewicht beigemessen, als der Einhaltung der im Regelfall gesetzlich geforderten Abstandsflächen von 0,4 H.

Trotz der teilweise möglichen Unterschreitung des Abstandsflächen-Regelmaßes sind ungesunde Wohnverhältnisse nicht zu erwarten. Zunächst einmal ist durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass lediglich Gebäudekörper mit relativ niedriger Trauf- und Firsthöhe errichtet werden können, die auch bei der Einhaltung des Abstandsflächenmaßes von 0,4 H nur relativ kleine Abstandsflächen erzeugt hätten.

#### Beispielrechnung:

Gemäß § 6 Abs. 4 HBauO bemisst sich „die Tiefe der Abstandsfläche [...] nach der Wandhöhe; sie wird rechtwinklig zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet.“ (vgl. HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63)). Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung beträgt zwischen 20 und 55 Grad und liegt somit unterhalb der angegebenen 70 Grad Neigung. Bei einer zugrunde gelegten zweigeschossigen Bebauung mit einer höchstzulässigen Traufhöhe von 7,50 m und einer höchstzulässigen Firsthöhe von 10,50 m beträgt die sich ergebende Regelabstandsfläche bei einer traufständigen baulichen Anlage mit zwei Vollgeschossen 3,40 m. Bei einer giebelständigen Bebauung würde der höchste Punkt (First) eine Abstandsfläche von 4,20 m erzeugen. Im ungünstigsten Fall würde sich so bei einem Vergleich mit dem festgesetzten Mindestabstand von 2,50 m eine Differenz von 1,70 m ergeben. Seitlich zwischen zwei Gebäuden betrüge der Mindestabstand ohne zwingende Baukörperfestsetzung somit 8,40 m, sofern die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe voll ausgeschöpft würde. Im Plangebiet wird dieser seitliche Abstand zwischen zwei Wohngebäuden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Einzelfall auf 5 m, also um 3,4 m, reduziert.

Ungesunde Wohnverhältnisse sind durch diese mögliche Reduzierung der seitlichen Grenzabstände aber nicht zu erwarten. Mittels der vielfältigen Regelungen des Bebauungsplans wird, im Zusammenspiel mit der gegebenen großzügigen Grundstücksstruktur, planungsrechtlich eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit geringer baulicher Dichte gesichert. Zu den begünstigenden Regelungen zählen – neben den baukörperähnlichen bzw. Baukörper-Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksfläche selbst mit der sich daraus ergebenden offenen Bauweise – die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bei Neubildung von Baugrundstücken, die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf 150 m<sup>2</sup> bei Baugrundstücken bis 700 m<sup>2</sup>, die Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ von 0,3 sowie Begrenzungen der Höhenentwicklung (maximale Vollgeschosszahl, höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe). Auf diese Weise wird auch bei Abbruch von Bestandsbauten und Neubebauungen sichergestellt, dass keine städtebaulichen Missstände im Plangebiet entstehen können.

Die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und ausreichenden Belichtungs- sowie Belüftungsverhältnissen ist neben der lockeren Bauungsstruktur mit großzügigen Grundstücken auch dadurch gewährleistet, dass eine mögliche Unterschreitung des Regelmaßes von 0,4 H ausschließlich die seitlichen Grenzabstände betreffen kann. Sowohl straßen- als auch gartenseitig werden durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen weiterhin große Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden eingehalten, so dass auch dem Aspekt ausreichender Sozialabstände Rechnung getragen wird. Gebäude, die relativ dicht nebeneinander stehen, aber zur Vorder- und Rückseite große Abstände zur Nachbarbebauung aufweisen, lassen sich im Inneren so organisieren, dass die Fenster von Wohnräumen an diesen Fassaden angeordnet werden.

Im Ergebnis ist mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zwar nicht durchgehend ein seitlicher Grenzabstand von 0,4 H gegeben, jedoch zumindest die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 2,50 m sichergestellt. Somit wird mit einem Gesamtabstand von mindestens 5 m zwischen zwei benachbarten Gebäuden einem ausreichendem Sozialabstand und somit auch dem Schutz der nachbarlichen Interessen Rechnung getragen. Dass der Gesetzgeber eine Unterschreitung der Abstandsflächen bis zu einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m für grundsätzlich noch zumutbar hält, zeigt sich auch daran, dass gemäß der §§ 69 und 71 HBauO im Falle einer Abweichung von den Anforderungen des § 6 Abs. 5 HBauO eine nachbarliche Zustimmung erst dann erforderlich wird, wenn die Abstandsflächen auch eine Mindesttiefe von 2,50 m unterschreiten. Diese Fallkonstellation ist im Plangebiet mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen jedoch ausgeschlossen.

### Überschreiten der Baugrenzen

Gemäß der o. g. Prinzipien für die Ausweisung der überbaubaren Flächen entsprechen bei manchen Baugrundstücken die Baugrenzen den Gebäudegrundrissen. Um auch für diese Wohnhäuser die Errichtung einer Terrasse oder den Anbau durch einen Wintergarten oder einen Erker zu ermöglichen, wird die folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zugelassen werden.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 3)*

Dabei gelten als erforderliche Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit:

- dass ein Abstand von mindestens 2,5 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze eingehalten wird,
- dass zu erhaltende Bäume und Sträucher sowie festgesetzte Grünflächen nicht beeinträchtigt werden und
- dass der ortsbildprägende Charakter der Vorgärten nicht gestört wird.

Das Maß der Überschreitung durch Wintergärten, Erker, Balkone und Terrassen wird begrenzt, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Für Wintergärten, Erker und Balkone gilt aufgrund ihrer räumlichen Wirkung auch eine Be-

schränkung in der Breite, um diese Anlagen der jeweiligen Gebäudefassade unterzuordnen. Terrassen erhalten lediglich eine Beschränkung in ihrer Tiefe, wobei mit 5 m ein Maß gewählt wurde, das eine flexible Ausgestaltung mit Terrassenmobiliar ermöglicht.

### Hinterlieger-Baukörper

In den Reinen Wohngebieten werden auf den Flurstücken Nrn. 1126, 1127, 1133, 1135, 1180 und 3345 der Gemarkung Dockenhuden zusätzliche Baukörper ausgewiesen. In unmittelbarer Umgebung der genannten Flurstücke gibt es jeweils eine Vorprägung durch vorhandene rückwärtige Hinterlieger, derentwegen sich dort auch keine zusammenhängenden Grünflächen bilden lassen, die als solche – mit der Zweckbestimmung „Gärten“ – festgesetzt werden könnten. Auch größere erhaltenswürdige Gehölzbereiche, die eigens zum Erhalt festgesetzt werden, sind dort nicht vorhanden. Demnach sind auf den genannten Flurstücken einzelne zusätzliche Hinterlieger-Baukörper vertretbar. Gewählt wurde hierbei mit 10 x 10 m ein kleineres Baufenster-Format, um die Nachverdichtung auf behutsame Art und Weise zu gestalten und die „Rückwärtigkeit“ bzw. die Unterordnung der „Zweiten Reihe“ unter die Hauptbebauung an der Straße zu betonen. Weitere für Nachverdichtungen mit zusätzlichen Baukörpern geeignete Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auf den Flurstücken Nrn. 5918 und 5919 der Gemarkung Dockenhuden wurden auf bislang unbebauten Flächen zwei zusätzliche Baufenster festgesetzt. Diese Festsetzungen zur Bebaubarkeit, zu deren Größe der möglichen Grundfläche und zur möglichen Geschossigkeit setzen ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Hamburg vom Januar 2015 um (vgl. hierzu auch Kap. 5.3.1, *Abweichung von der Regel-GRZ*).

### Freihaltung der Vorgärten

Zum Schutz der Vorgärten und zu deren Freihaltung von baulichen Anlagen werden entlang der Straßenzeilen Vorgartenzonen als *Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen* festgesetzt (vgl. Kap. 5.6.4).

### 5.3.4 Mindestgrundstücksfläche

Um den Charakter des Gebietes mit seinen großzügigen Gärten zu erhalten, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Wohngebieten wird für die Neubildung von Baugrundstücken eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf Baugrundstücken, die zwischen 600 und 700 m<sup>2</sup> groß sind, wird die maximale Größe der Grundfläche eines Gebäudes auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 4)

Es soll vermieden werden, dass im Verhältnis zum Bestand zu kleine Baugrundstücke entstehen, die nicht der Gebietscharakteristik mit relativ großzügigen, parkähnlichen Grundstücken und lockerer Einzelhausbebauung entsprechen. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke im Plangebiet, bei Abzug der als Private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile, beträgt ca. 750 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt, dass sich bei der Neubildung von Baugrundstücken die resultierende Grundstücksparzellierung in die Umgebung einfügt. Als kleinste noch ortsverträgliche Größe eines Baugrundstücks wird ein Mindestmaß von 600 m<sup>2</sup> definiert. In Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer, auch für diese Baugrundstücke eine Bebauungsmöglichkeit zu erhalten, andererseits aber die Kleinteiligkeit und die Proportionen von Grundstück und Gebäude zu erhalten, ist hier eine Beschränkung der Gebäudegrundflächen erforderlich.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet, deren Fläche kleiner als 600 m<sup>2</sup> ist, hat diese Festsetzung keine Auswirkung. Es gilt der Bestandsschutz, lediglich bei einer Neubildung ist die Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> einzuhalten.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Als weitere Flächenfestsetzung definiert der Bebauungsplan öffentliche *Straßenverkehrsfläche* für die im Geltungsbereich befindlichen und diesen umgrenzenden Straßenzüge. „Straßenverkehrsfläche“ meint dabei einen Sammelbegriff für die Parzellen der Verkehrsfläche, auf denen neben der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr auch die Gehwege, Radwege, Park- oder Grünstreifen und sonstige Nebenflächen angelegt sein können. Differenzierungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nicht.

Im Einmündungsbereich Wulfsdal in den Sülldorfer Kirchenweg werden durch den Bebauungsplan keine baulichen Veränderungen vorbereitet. Die aktuelle Nichtdurchfahrbarkeit bzw. Sackgassenfunktion des Wulfsdals bleibt nach wie vor bestehen. Eine Durchfahrbarkeit wäre aufgrund der extremen Höhenunterschiede an dieser Stelle technisch vernünftig nicht realisierbar und aus verkehrlicher Sicht auch nicht erforderlich.

In der Straße Hasenhöhe verläuft die Veloroute 1. Veränderungen an dieser Stelle sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Die Bahnanlagen der S-Bahn- Trasse am Ostrand werden als *Oberirdische Bahnanlage* nachrichtlich übernommen (vgl. Kap. 5.12.1).

### Sülldorfer Kirchenweg

Am Sülldorfer Kirchenweg setzt der Bebauungsplan eine in Teilen neue, nach Osten verschobene Straßenbegrenzungslinie/ Straßenkante fest. Hintergrund ist der erforderliche Umbau der Straße hinsichtlich einer Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere im Sinne der Schulwegsicherung (vgl. Kap. 3.3.4). Hierzu werden bei einigen Grundstücken die Vorgärten zugunsten des Querschnittsprofils des Sülldorfer Kirchenwegs verschmälert, um beidseitig durchgehende, ausreichend breite Gehwege und ebensolche fahrbahnintegrierte Radfahrerschutzstreifen herstellen zu können. Dabei ist die Versetzung der Straßenbegrenzungslinie nach Osten deutlich weniger umfangreich als der mit dem bisher gültigen Teilbebauungsplan TB 897 mögliche Eingriff in die Vorgärten, der einen großzügigeren Straßenausbau mit neuen, rückversetzten Baulinien vorsah. Die Straßenplanung des TB 897 wird nicht weiter verfolgt.

Von der Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan Blankenese 40 sind Teile folgender Vorgärten betroffen:

- Sülldorfer Kirchenweg 58, Flurstück 1133 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 60a, Flurstück 4988 der Gemarkung Dockenhuden, Einfahrt zum Pfeifenstielgrundstück
- Sülldorfer Kirchenweg 60, Flurstück 4989 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 62, Flurstück 3901 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 64, Flurstück 3900 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 66a, Flurstück 1137 der Gemarkung Dockenhuden, Einfahrt zum Pfeifenstielgrundstück
- Sülldorfer Kirchenweg 66, Flurstück 3713 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 68, Teil der Straßenparzelle sowie benachbartes Flurstück 5790 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 70, Flurstück 5791 der Gemarkung Dockenhuden, Einfahrt zum Pfeifenstielgrundstück
- Sülldorfer Kirchenweg 72, Teil der Straßenparzelle
- Sülldorfer Kirchenweg 74, Teil der Straßenparzelle
- Sülldorfer Kirchenweg 88, Flurstück 3907 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 90, Flurstück 3906 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 92, Flurstück 3905 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 96, Flurstücke 5570 und 5572 der Gemarkung Dockenhuden, seitliche Hintergärten
- Sülldorfer Kirchenweg 98, Flurstück 1182 der Gemarkung Dockenhuden
- Sülldorfer Kirchenweg 100, Flurstück 1183 der Gemarkung Dockenhuden

- Sülldorfer Kirchenweg 102, Flurstück 449 der Gemarkung Sülldorf
- Sülldorfer Kirchenweg 104, Flurstück 2429 der Gemarkung Sülldorf

Nicht in jedem Fall werden Flächenankäufe durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) erforderlich, da einige der Vorgärten sich entweder in die öffentliche Straßenparzelle hinein erstrecken oder bereits Randflurstücke gebildet wurden, die ebenfalls im Eigentum der FHH sind. Die Festsetzung von Teilbereichen einiger Flurstücke entlang des Sülldorfer Kirchenwegs als Straßenverkehrsfläche sichert diese Flächen für die Umgestaltungsmaßnahmen auch planungsrechtlich.

Dies muss auch nicht eine tatsächliche Inanspruchnahme aller als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teilflächen privater Grundstücke bedeuten. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann erst im Zuge der Ausführungsplanung zum Umbau des Sülldorfer Kirchenwegs ermittelt werden, welche noch nicht datiert ist. In der Regel ergeben sich im Rahmen einer Ausführungsplanung noch Differenzen, z. B. bei den vor Ort einzumessenden und ermittelten Gegebenheiten. Die festgesetzten Verkehrsflächen und die Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan ermöglichen die diesbezüglich erforderliche Flexibilität.

Aufgrund des Erfordernisses eines unter verkehrlichen Gesichtspunkten funktionalen Verlaufs des Straßenprofils werden teilweise auch nicht benötigte Randflächen freigegeben, die gegebenenfalls an angrenzende Eigentümer zur Erweiterung ihrer Vorgärten abgegeben werden können.

Der vorgesehene Querschnitt des Sülldorfer Kirchenwegs von minimal 12,30 m stellt eine Sonderlösung in Abweichung / Minimierung des Regelstraßenquerschnitts gemäß der „Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST)“ dar und ist nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen fachlichen Dienststellen und intensiver Dialogbeteiligung der Bürgerinnen und Bürger („Runder Tisch Sülldorfer Kirchenweg“) entstanden. Eine Übertragbarkeit dieser Sonderlösung, die der tatsächlich vorhandenen Situation geschuldet ist, ergibt sich dabei nicht.

Mit den Maßnahmen sollen die derzeit bestehenden Trassenkonflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern, Auto- und Linienbusverkehr insbesondere zu Schulbeginn und -ende bei zeitgleichem Berufsverkehr entschärft werden und damit ein für die schwächeren Verkehrsteilnehmer gefahrenminimierter Schulweg ermöglicht werden. Gleichzeitig erhöht sich der Benutzungskomfort für alle Verkehrsteilnehmer. Auf der Westseite des Sülldorfer Kirchenwegs betreffen die geplanten Umbaumaßnahmen das Plangebiet des Bebauungsplans Blankenese 33 / Sülldorf 16.

## 5.5 Erhaltungsbereiche

Für die ortsbildprägenden Gebäude wird ein städtebauliches *Erhaltungsgebot* nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:

*„In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich 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 den 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. Verordnung § 2 Nr. 6)*

Demnach gilt innerhalb des Erhaltungsbereiches ein Genehmigungsvorbehalt. Bauliche Veränderungen und Eingriffe in die Bausubstanz sind also, bei Einhaltung der o. g. Bestimmungen des Erhaltungsgebotes, weiterhin möglich.

In den Erhaltungsbereichen sind Gebäude zusammengefasst, die in ihrer Gemeinschaft eine ortsbildprägende Wirkung entfalten und daher städtebaulich bedeutend sind. Um die Erhaltungsbereiche räumlich abgrenzen und ihre Regelungsinhalte bestimmen zu können, ist eine siedlungshistorische Herleitung und Bestandsaufnahme vonnöten.

### 5.5.1 Geschichte der Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Bauerndorfs Dockenhuden, einer Nachbargemeinde von Blankenese, die einst zum Kreis Pinneberg gehörte. Dockenhuden umfasste eine größere Fläche als das bekanntere Blankenese, war aber bis zum Ende des 19. Jahrhunderts weitaus dünner besiedelt. Das Gebiet erstreckte sich vom nördlichen Oberland des Blankeneser Hanggebietes über das westliche Nienstedten bis weit nach Schenefeld im Norden. Die Grenze zwischen Blankenese und Dockenhuden bildeten der Mühlenberger Weg, die Blankeneser Landstraße, die Kösterbergstraße und der Bjönsonweg.

1919 schlossen sich Dockenhuden und Blankenese zu der Gemeinde Blankenese zusammen, woraufhin Dockenhuden seinen Namen verlor. Heute weist noch die Dockenhudener Straße auf das ehemalige Bauerndorf hin.

Mit der Eröffnung der Eisenbahnstrecke Hamburg - Blankenese 1867 waren die Randgemeinden westlich von Teufelsbrück verkehrsgünstig an das Hamburger Stadtgebiet angebunden. Durch die Bahnverbindung entwickelten sich die Elbvororte von einem ländlich geprägten Gebiet mit vielen Handwerksfamilien und „kleinen“ Geschäftsleuten nach und nach zu einer bevorzugten Adresse für wohlhabende Bürger.

Ende 19. Jahrhunderts intensivierte sich die Besiedlung des Dockenhudener Gebietes. Um 1900 entstanden die ersten gründerzeitlich geprägten Villen im Umfeld des Blankeneser Bahnhofs. Zu dieser Zeit war der damalige Ortskern im Bereich der Dockenhudener Straße, Hasenhöhe, Simrockstraße und Frahmstraße bereits dicht bebaut. Entlang des Sülldorfer Kirchenwegs und der Hasenhöhe ist die bauliche Entwicklung anhand der „baulichen Zeugen“ noch heute gut lesbar. Hier befinden sich gründerzeitliche Villen und Wohnhäuser mit verzierten Putzfassaden im Stil des Historismus und des Jugendstils.

Dagegen wurden die Gebiete abseits der Hauptverkehrsstraßen überwiegend erst später besiedelt. Um 1920 und 1930 entstanden hier Einfamilienhäuser, die sich durch den Stil des Neuen Bauens mit seiner geradlinigen, schnörkellosen Gestaltung auszeichneten. Vereinzelt entstanden auch Reihenhäuser.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte langsam eine Veränderung der städtebaulichen Struktur des Gebietes ein. Während in den 1940er und 1950er Jahren noch der Bau von schlichten, eher kleinmaßstäblichen Einfamilienhäusern vorherrschend war, wurden ab den 1960er Jahren die ersten größeren Mehrfamilienhäuser im Plangebiet errichtet.

Seit der Jahrtausendwende wurden im Plangebiet Mehrfamilienhäuser auch auf vormals von einem Einfamilienhaus bestandenen Grundstücken gebaut. Dabei nimmt die Neubebauung oftmals keine Rücksicht auf die kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur und sprengt den vorherrschenden Dichtegrad. Die Gebäude folgen damit keinen städtebaulichen Maßstäben mehr, sondern orientieren sich einzig an einer maximal möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks, um eine größtmögliche Nutzfläche zu generieren.

### 5.5.2 Die erhaltenswerte Bebauung im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die das vorgefundene Ortsbild prägen und in seiner Eigenart stärken. Hierbei sind nicht die einzelnen Häuser von besonderer städtebaulicher Bedeutung, vielmehr verschafft die Vielzahl der Häuser in ihrer Wirkung als

Gesamtheit dem Ortsbild eine besondere, eigene Prägung mit hoher städtebaulicher Bedeutung.

#### Gründerzeitstil/ Heimatstil

Im Plangebiet zählen die gründerzeitlichen Landhäuser zu den ältesten Gebäuden. Sie befinden sich vereinzelt am Sülldorfer Kirchenweg und an der Hasenhöhe und sind im Baustil des Historismus und des ihm nachfolgenden Jugendstils errichtet.

Die Gebäude entstanden zumeist vor dem Ersten Weltkrieg und zeichnen sich – im Gegensatz zur in späteren Jahren errichteten Bebauung im Plangebiet – durch ihre schmuckvolle Gestaltung aus. Zwar wirken die Gebäude in ihrer Höhe und Größe durchaus ländlich, doch spiegeln die mit Ornamenten und Zierbändern versehenen Fassaden auch hier das Repräsentationsbedürfnis der damaligen Zeit wieder.

Zu den Häusern aus dieser Bauepoche zählen z. B. Sülldorfer Kirchenweg 60, 62, 64, 66, 68 und 74.

Entlang der Hasenhöhe befinden sich vereinzelt Gebäude, die Elemente des Heimatstils aufweisen (Hasenhöhe 103, 105), der sich von 1910 bis zum Zweiten Weltkrieg durch eine handwerklich mit Holzdetails verzierte Fassade, Mansarddächer und kleinteilig gegliederte Fenster auszeichnet.

Zumeist ist der Übergang der einzelnen Baustile jedoch fließend. Ein Teil der Bebauung entstand in den 1920er Jahren, in einer Zeit, in der das sogenannte „Neue Bauen“ mit seinem schlichten Baustil die vorherrschende verschnörkelte Architektursprache mehr und mehr verdrängte. So lassen einige Gebäude, wie z. B. die Backsteinvilla Wulfsdal 8, Baujahr 1923, bereits eine klare Formensprache erkennen, wobei die Fassaden noch mit Zierbändern gestaltet sind.

#### Neues Bauen/ Traditionalismus

Der vorhandene Baustil aus den 1930er Jahren zeichnet sich durch eine geradlinige Gestaltung aus. Charakteristische Gestaltungsmerkmale sind schlichte Backstein- bzw. helle Putzfassaden mit Holzfenstern und symmetrischen Teilungen, die am ehesten dem Baustil des Traditionalismus entsprechen. Im Plangebiet zählt der Gebäudetyp „Hamburger Kaffeemühle“ zu den besonders ortsbildprägenden Häusern. Die „Hamburger Kaffeemühle“ zeichnet sich durch einen quadratischen Grundriss aus, der dem Haus mit seinen zwei Geschossen und dem Zelt- bzw. Walmdach eine würfelartige Prägung verleiht. Viele Hamburger Kaffeemühlen haben an ihrer Straßenfassade einen Erker, auf dem sich ein Balkon befindet, was an die aufgezugene Schublade einer echten Kaffeemühle erinnert und zusammen mit der Würfelform dieser Gebäudeform seinen Namen gab. Die Hamburger Kaffeemühlen wurden in den 1920er und 1930er als Ausdruck der neuen Schlichtheit zumeist in den Vororten errichtet. Heute gehören diese Wohnhäuser in Hamburg zu der Bebauung mit starkem örtlichem Bezug und hohem Wiedererkennungswert.

Zu den beispielhaften und ortsbildprägenden Hamburger Kaffeemühlen im Plangebiet zählen die Häuser Akazienweg 18, August-Bolten-Weg 29 und 30, Ebereschenweg 1, Hasenhöhe 107, Hilgendorfweg 20, 22, 26, 27, 28 und 34, Kapitän-Dreyer-Weg 27, 29, 36, 37 und 40, Sülldorfer Kirchenweg 58, 76, 88 und 104, Willhöden 21, 29, 30, 32, 36, 54, 58 und 61, Wulfsdal 12 und 14. Die Aufzählung ist dabei nicht abschließend.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt auch Häuser mit Flachdächern, die als Ausdruck des Neuen Bauens Anfang der 1930er Jahre am Hilgendorfweg 16 und 18 sowie am Kapitän-Dreyer-Weg 26, letztere beiden inzwischen denkmalgeschützt, errichtet wurden. Mit ihrer schlichten Gestaltung und zurückhaltenden Höhe und Größe gelingt es diesen Häusern, sich in die Bebauungsstruktur einzufügen und nicht als Fremdkörper hervorstechen.

In größerer Zahl treten im Plangebiet auch die sogenannten „kleinen Siedlungs- bzw. Einfamilienhäuser“ aus den 1920er und 30er Jahren auf. Mit ihrer Eingeschossigkeit, den geneigten Dächern, den kleinen Grundflächen und den umlaufenden Gärten entsteht der Gesamteindruck einer lockeren, kleinteilig geprägten Siedlungsstruktur mit parkartigem Charakter.

In ihrer Gestaltung sind diese Einfamilienhäuser schlicht gehalten. Als Schmuck – bei gleichzeitiger Funktionalität – sind vereinzelt Fensterklappen an den Fassaden zu finden. Die Fenster folgen in der Anordnung einer gewissen Symmetrie und sind eher kleinflächig und unterteilt. Es gibt im Plangebiet zahlreiche Häuser, die noch die ursprünglichen Gestaltungselemente aufweisen bzw. bei denen bei Instandsetzungen den ursprünglichen Proportionen gefolgt wurde, so dass der harmonische Gesamteindruck des Hauses stimmig geblieben ist. Hierzu zählen die Gebäude Akazienweg 16 und 28, August-Bolten-Weg 31, Hilgendorfweg 7 und 11, Kapitän-Dreyer-Weg 19, Sülldorfer Kirchenweg 92, Willhöden 19, 27, 31, 42, 43, 44, 45 und 47. Auch diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Im Plangebiet sind neben den Einfamilienhäusern vereinzelt auch Doppelhäuser und Reihenhäuser vorhanden.

Das Gebäudeensemble Willhöden 1-9, 2-18, Hasenhöhe 109-119 besteht aus Doppelhäusern, die 1929 von einer Wohngenossenschaft errichtet wurden. Es steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Schützenswert sind damit nicht nur die baulichen Anlagen, sondern auch die dazugehörigen Freiflächen mit den Gärten und Einfriedungen. Die eingeschossigen Backsteinhäuser mit den Gestaltungsmerkmalen steiles Dach, symmetrisch angeordnete, weiße Fenstern mit senkrechten Teilungen und dunkle Fensterklappen sind insgesamt gut erhalten. Abgerundet wird die harmonische Gesamterscheinung des Ensembles durch die Gärten, die passend zur Architektursprache der Häuser von weißen Holzzäunen und Buchenhecken eingerahmt werden.

#### Nach 1945

Die Reihenhäuser am Sachtstieg und Danielsenstieg wurden zwischen 1955 und 1960 errichtet. Die eingeschossigen Putzbauten mit den ausgebauten Satteldächern sind noch an den Architekturstil des Traditionalismus angelehnt. Die Fassadengestaltung folgt einer gewissen Symmetrie, mit weißen, ursprünglich senkrecht unterteilten Fenstern, die zum Teil mit Klappen versehen sind. In der Anordnung der Gebäude ist bereits die für die 1950er Jahre typische Zeilenbauweise erkennbar. Um den harmonischen Gesamteindruck der kleinen Häusergruppe gestalterisch in ihren Ursprüngen zu erhalten, werden die Reihenhäuser in den Erhaltungsbereich einbezogen.

#### 5.5.3 Merkmale der Erhaltungsgebiete

Um zu erkennen, welche Elemente ortsbildprägend wirken und, in der Folge, wo sich die Erhaltungsbereiche erstrecken, wurden die vorhandenen Häuser im Plangebiet dokumentiert und hinsichtlich ihrer gestalterischen und städtebaulichen Wirkung untersucht. Danach lassen sich folgende Merkmale zusammenfassen, durch die eine besondere Eigenart geprägt wird.

##### *kleinteilige Bebauungsstruktur*

„Kleinteilig“ bedeutet eine Überbauung in einem ausgewogenen Verhältnis von Haus zu Grundstück. Die Bebauung wirkt in Höhe und Größe zurückhaltend. Sie lässt ausreichend Platz für Gärten und wirkt nicht erdrückend im Hinblick auf die benachbarten Gebäude.

Da im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, sollen die Häuser auch höchstens zweigeschossig wahrgenommen werden. Ein darüber liegendes Nicht-Vollgeschoss ist mit einem geneigten Dach auszubilden. Der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes, auch wenn bauordnungsrechtlich nur zweigeschossig, ist zu vermeiden.

##### *Geneigte Dächer*

Das Plangebiet zeichnet sich durch Gebäude mit geneigten Dächern aus. Vorhanden und prägend sind folgende Dachformen: Satteldach, Walmdach und Mansarddach.

Die geneigten Dächer mit ziegelroter und anthrazitgrauer Pfannendeckung sind Merkmale des vorherrschenden Baustils Traditionalismus. Auch die älteren Gebäude, die eher dem Historismus, Jugendstil oder Heimatstil zuzuordnen sind, weisen die charakteristischen geneigten Dachformen auf. Flachdächer sind nur vereinzelt vorhanden und gehören, außer bei

den im historischen Kontext entstandenen Flachdachhäusern, nicht zu den Dachformen, die die städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen. Daher werden sie ausgeschlossen.

#### *Rote Backsteinbauten*

Backstein oder auch Klinker ist ein weiteres Stilelement des Traditionalismus. Da der Großteil der Gebäude diesem Baustil zugeordnet werden kann und sich im Plangebiet viele Backsteinbauten befinden, zählt dieses Material zu den Gestaltungselementen, die großen Einfluss auf die städtebauliche Eigenart des Gebietes haben.

#### *Einfriedungen: Laubholzhecken, rote Mauerwerkspeiler, weiße Holzzäune mit senkrechten Latten, schmiedeeiserne Zäune*

Die besondere Eigenart des Plangebietes wird nicht nur durch die vorhandene Bebauung geprägt, sondern auch durch die dazugehörigen Freiflächen. Die Grundstücke sind im vorderen Bereich durch Vorgärten gestaltet. Die gestalterische Eingrenzung (Einfriedung) der Vorgärten ist von der Straße gut wahrnehmbar und trägt wesentlich zum Gesamteindruck des Plangebietes bei. Charakteristisch für die Einfriedung sind Gestaltungselemente, die auf den vorhandenen Baustil des Hauses abgestimmt sind und diesen wirksam ergänzen bzw. abrunden. Die hier relevanten Stilmerkmale korrespondieren mit dem Traditionalismus (rotes Mauerwerk/ weiße Holzzäune) sowie dem Historismus, Jugendstil und Heimatstil (schmiedeeiserne Zäune). Vorgelagert bestehen oftmals Laubholzhecken.

#### 5.5.4 Erhaltungsziele

Mittels der städtebaulichen Erhaltungsbereiche soll die gebaute Eigenart des Ortes planungsrechtlich gesichert werden. Bauliche Maßnahmen, die das erhaltenswerte Ortsbild negativ beeinträchtigen können, sind daher unzulässig.

Es gilt, mit den Vorgaben nachteilige Auswirkungen auf den erhaltenswerten Gesamteindruck zu vermeiden. Einerseits soll die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden, andererseits sollen die ortstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden. Beeinträchtigungen können z. B. entstehen, wenn erhaltenswerte Bausubstanz rückgebaut werden soll oder wenn erhaltenswerte Bauten so verändert werden, dass die Gestaltung nicht (mehr) dem vorhandenen Baustil entspricht.

Mit der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereiches nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB entsteht ein Genehmigungsvorbehalt für innerhalb gelegene Bauvorhaben. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und ob die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts des § 172 Abs. 3 BauGB für Bestandsgebäude ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen im nachrangigen Verfahren, z. B. im Baugenehmigungsverfahren, zu entscheiden. Für Neu- und Ersatzbauten gibt der § 172 BauGB darüber hinaus die Handhabe, auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Der Großteil der unter Erhaltungsgebot gestellten Gebäude sind bauliche Zeitzeugen der Siedlungsgeschichte und stellen einen wesentlichen Teil der Identität des Plangebietes dar. Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche wurden mehrere gebietsprägende Gebäude zu einem Bereich zusammengefasst, auch wenn einzelne in dem Bereich vorhandene bauliche Anlagen nicht erhaltungswürdig bzw. ortsbildprägend sind.

Durch die großflächige Festlegung der Erhaltungsbereiche kann den Zielen, die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern und die ortstypischen Gestaltungsmerkmale zu bewahren, am ehesten entsprochen werden.

Zur Durchsetzung der Erhaltungsziele werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 5.6).

## 5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Anforderungen werden zur Unterstützung der Erhaltungsbereiche festgesetzt, damit bei baulichen Veränderungen von Gebäuden darauf eingewirkt werden kann, dass der ursprüngliche Charakter des Plangebietes erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere soll die Gestaltung neuer Baukörper an die ortsbildprägende Bebauung anknüpfen.

Die Festsetzungen erfolgen nach § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO).

### 5.6.1 Traufhöhen, Firsthöhen

Ein wesentlicher stadtbildprägender Faktor ist die Höhe von Gebäuden. Zum Schutz des bestehenden Ortsbildes werden als Höchstmaße der zulässigen Trauf- und der zulässigen Firsthöhen festgesetzt:

*„Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 4 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 9 m. Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 7,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 10,5 m. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelungen ist die jeweils auf demselben Baugrundstück festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 7)*

Die gewählten Höchstwerte für eingeschossige und für zweigeschossige Gebäude ermöglichen auch weiterhin die für dieses Plangebiet typischen, großzügigen Geschosshöhen, dennoch werden Baukörper vermieden, die optisch ein weiteres Geschoss suggerieren. Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen wurde für jedes Grundstück die Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull NHN festgesetzt.

### 5.6.2 Dächer

Das geneigte Dach ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Plangebiet. Bauformen mit Flachdächern oder sehr flachen Neigungen erzeugen jeweils einen deutlichen Bruch in der Bebauungszeile aus aneinandergereihten, geneigten Dächern. Gebäude mit Flachdächern werden als „Kästen“ wahrgenommen und entfalten eine das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung. Eine entsprechende Entwicklung hat bereits im Bereich um den Wendehammer der Stichstraße des Kapitän-Dreyer-Wegs stattgefunden. Die dort nach 2000 entstandenen Flachdachbauten bilden insbesondere auch wegen der Hanglage einen störenden Fremdkörper innerhalb des Blocks Siebenbuchen/ Kapitän-Dreyer-Weg/ Willhöden/ Sülldorfer Kirchenweg. Dieser Fehlentwicklung muss der Bebauungsplan entgegenwirken, weshalb für künftige Gebäude nur geneigte Dächer zulässig sind

Die folgenden Regelungen beugen für diesen Ort städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor:

*„In den Wohngebieten müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 und 55 Grad aufweisen. Ausnahmen für Mansard- und Walmdächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile können zugelassen werden; Pultdächer sind nicht zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu nen.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 8)*

### 5.6.3 Fassaden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Backsteinfassaden und helle Putzfassaden bzw. helle Fassadenverkleidungen prägend. Backstein, als rötlicher Klinker, hat als Baumaterial in Hamburg eine lange Tradition über verschiedene Bauepochen hinweg und prägt bis

in die Gegenwart die überwiegende Zahl der Wohngebiete in der gesamten Stadt. Auch für die Wohngebiete im Plangebiet soll mit einer entsprechenden Festsetzung das Erscheinungs- und Ortsbild gewahrt und die Verwendung dieses regionstypischen Baumaterials vorgegeben werden:

*„In den Wohngebieten sind in Angleichung an die bestehende Bebauung für die Außenwände der Wohngebäude Ziegelsteine in rötlichen Farbtönen oder heller Putz beziehungsweise helle Fassadenverkleidungen zu verwenden.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 9)*

Es bestünde bei Nichtregelung die Gefahr, dass durch eine zusammenhanglose Vielfalt an Baumaterialien der Bezug zur Regionalität verloren geht und die Fassadengestaltung neuer oder erneuerter Häuser belanglos erscheint. Der Rückgriff auf das vorhandene Gestaltungselement der Klinker- und Putzfassaden bewahrt und erzeugt, zusammen mit anderen Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan, die Identität dieser Wohngegend.

#### 5.6.4 Vorgärten, Einfriedungen, Bauteilbegrünungen

Das vorherrschende Straßenbild im Plangebiet ergibt sich aus einer nahezu durchgängigen, gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone, die den von großen Grünstrukturen geprägten Gesamteindruck des Gebietes unterstützt. Aus diesem Grund ist als Sicherung der Vorgartenzone entlang der Erschließungsstraßen ein 6 m breiter Grundstücksstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten (*Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen*). Entlang der durchgehenden Straßen Sülldorfer Kirchenweg, Siebenbuchen, Willhöden, Wulfsdal und Kapitän-Dreyer-Weg beträgt die Breite der Vorgartenzone 10 m, da hier die Wohngebäude mit einem deutlich größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet wurden als im übrigen Plangebiet.

Zulässig in der Vorgartenzone sind lediglich notwendige Zuwegungen, die der Befahr- und Begehrbarkeit der Grundstücke dienen. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten und die dann dort parkenden Kfz würden das zu schützende Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Überdies wäre dies auch nicht mit den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Schutzziele des Bebauungsplans vereinbar. Stellplätze, Garagen und Carports können daher an anderer Stelle des Grundstücks zugelassen werden. Aufgrund der großen Grundstücke im Plangebiet stellt dies keine erhebliche Einschränkung in der Nutzung der privaten Gartenflächen dar.

*„Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zuwegungen sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 10)*

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO und spezifiziert bzw. erweitert das allgemeine Gestaltungsgebot und Nebenanlagenverbot für Vorgärten nach § 9 Abs. 2 HBauO.

Ebenfalls der Sicherung einer begrüneten Vorgartenstruktur dienen zwei weitere grüngestalterische Regelungen zu Einfriedungen am öffentlichen Raum sowie zu Bauteilbegrünungen:

*„In den Wohngebieten sind für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 11)*

*„Fensterlose Fassaden, Garagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 12)*

Mit der letztgenannten Festsetzung soll das nachteilige Erscheinungsbild fensterloser Wandflächen und unbewachsener Baukonstruktionen verbessert werden. Dies zielt daher insbesondere auf fensterlose Fassaden- und Wandabschnitte der Wohngebäude und deren beein-

trächtigender Einwirkung auf das Ortsbild ab. Auch Garagen und Carports, sofern sie nicht über die freizuhaltenen Vorgartenzonen ausgeschlossen sind, sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Darüber hinaus haben die festgesetzten Begrünungen positive lufthygienische Effekte und bieten Lebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten.

## 5.7 Lärmschutz

An der Ostgrenze des Plangebietes befinden sich die Bahngleise der S-Bahnstrecke Blankenese - Wedel. Die Westgrenze besteht aus dem Sülldorfer Kirchenweg, einer Straße mit einer wichtigen Verbindungsfunktion von Blankenese nach Sülldorf und zur Sülldorfer Landstraße (B 431), mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Beide Verkehrsstrassen emittieren Lärm, der als Immission auf die jeweils direkt benachbarte Wohnbebauung einwirkt. Die Intensität der Immissionsbelastung und ggf. daraus sich ergebende Konsequenzen für die verbindliche Bauleitplanung wurden vorab untersucht.

Für die Ermittlung der vorhandenen Lärmbelastung entlang der Bahn sowie entlang der Straßen wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung der Freien und Hansestadt Hamburg sowie auf die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes zurückgegriffen.

Bauleitpläne in Hamburg orientieren sich bei der Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung an den Grenzwerten der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – vgl. „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“). Diese liegen für Wohngebiete am Tage bei 59 dB(A) sowie in der Nacht bei 49 dB(A).

In Bezug auf den Schienenlärm wurden 2013 für die Wohnbebauung entlang der S-Bahnstrecke (Hasenhöhe Ostseite sowie die Belegenheiten Nrn. 65 und 67 der Hasenhöhe Westseite) Fassadenpegel errechnet, als Tag- und als Nachtwerte sowie jeweils ohne Berücksichtigung des sog. „Schienenbonus“. Hierbei ergeben sich am Tage punktuell Pegel von mehr als 59 dB(A) bis hin zu 62,4 dB(A) sowie in der Nacht überwiegend Pegel von mehr als 49 dB(A) bis hin zu 62,9 dB(A).

Der Straßenverkehrslärm am Sülldorfer Kirchenweg wurde 2012 berechnet in Form von Fassadenpegeln an den Wohngebäuden als Tag- und als Nachtwerte. Hierbei ergeben sich am Tage überwiegend Pegel von mehr als 59 dB(A) bis hin zu 63,3 dB(A) sowie in der Nacht überwiegend Pegel von mehr als 49 dB(A) bis hin zu 54,2 dB(A). Deren Berechnung erfolgte nach der auf europäischer Ebene verabschiedeten sogenannten „Umgebungslärmrichtlinie“, der „Vorläufigen Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen (VBUS) vom 22.05.2006“. Die VBUA ist angelehnt an die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“, welche einen Beurteilungspegel vorgibt, der sich auf die in der 16. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte bezieht. Da die Ergebnisse der Berechnungsverfahren VBUS und RLS-90 vergleichbare Werte liefern, können diese Werte für eine Einschätzung des Straßenverkehrslärms verwendet werden.

Im Ergebnis können die anhand o. g. Grundlagen festgestellten Lärmpegel nicht überall eingehalten werden. In den Teilen des Plangebietes, wo die zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von tags 59 dB(A) sowie nachts 49 dB(A) überschritten werden, wird der Schutz der Aufenthaltsräume durch folgende Festsetzung zur Grundrissgestaltung sichergestellt. Dies betrifft die Bebauung entlang des Sülldorfer Kirchenwegs und der S-Bahnstrecke:

*„Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den jeweils lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 5)

Mit dieser Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Nur in nachweislich besonderen Fällen, insbesondere bei einzelnen Schlafräumen in Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden.

## 5.8 Oberflächenentwässerung, Boden- und Grundwasserschutz

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt über Mischwassersiele. Getrennte Regenwassersiele bzw. Straßenentwässerungsleitungen sind hier nicht vorhanden. Als Vorflut der Mischwassersiele dient das Rückhaltebecken „Bullnwisch“ im Stadtteil Sülldorf. Da diese Vorflut schon sehr belastet ist, wird beispielsweise bei den Planungen zur Grundinstandsetzung des Sülldorfer Kirchenwegs eine Straßenentwässerungsleitung vorgesehen, die das Oberflächenwasser in das vorhandene Regensiel in der Sülldorfer Landstraße ableiten soll.

Generell lassen die vorwiegend sandigen Böden in weiten Teilen des Plangebietes eine Versickerung des Regenwassers über die belebten Bodenzonen zu, sodass eine entsprechende Festsetzung abgeleitet werden kann:

*„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 17)

Grundlage dieser abwasserrechtlichen Festsetzungen sind § 9 Abs. 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) und § 4 Abs. 3 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HmbBNatSchAG) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.

Mittels dieser naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung sowie des Kleinklimas erreicht. Hinzu kommt die natürliche Filter- und Reinigungsfunktion der belebten Bodenzone. Nicht zuletzt werden der Oberflächenabfluss erheblich verringert und die Siele entlastet, insbesondere im Hinblick auf – in den kommenden Jahren prognostiziert zunehmende – Starkregenereignisse.

Davon abweichend bestehen im Bereich der ehemaligen Sandgrube Kapitän-Dreyer-Weg 12, die bis 1957 betrieben und in den Jahren 1958 bis 1961 mit Boden und Bauschutt verfüllt wurde, für eine Versickerung widrige Umstände. Es kann dort davon ausgegangen werden, dass die bindige Auffüllung eindringendes Wasser aufstaut und bei länger andauernden Niederschlägen Stauwasser bereits knapp unter der Geländeoberkante angetroffen werden kann. Auch im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen Akazienweg, Hilgendorfweg, Hasenhöhe und Wulfsdal, wo im Boden Geschiebelehm vorhanden ist, kann eine Versickerung von Niederschlagswasser eventuell schwierig werden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob die tatsächlichen Verhältnisse eine Versickerung zulassen.

Ergänzend zum Versickerungsgebot wird eine weitere abwasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Bodenversiegelung begrenzt:

*„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 16)

Das Erfordernis von wasser- und luftdurchlässigen Wegebauweisen vermindert die Bodenversiegelung. Befestigungen und Versiegelungen von Freiflächen verhindern die Versickerung von Niederschlagswasser, verringern die natürliche Verdunstung, verschlechtern die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungsanlagen auf das lediglich notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleiben. Als (teil)durchlässige Oberflächenbefestigungen

sind hierfür beispielsweise Schotterrasen, Kiesdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen sowie Porensteine geeignet.

Auch die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports dient der Rückhaltung und anteiligen Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so die Abflussmenge:

*„In den Wohngebieten müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 und 55 Grad aufweisen. Ausnahmen für Mansard- und Walmdächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile können ausnahmsweise zugelassen werden; Pultdächer sind nicht zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 8)

Darüber hinaus bieten begrünte Dachflächen einen zusätzlichen Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen, Vögel und Insekten und verbessern das Kleinklima im jeweiligen Wohnumfeld.

## 5.9 Grünflächen

Für das Plangebiet prägend sind auch die zu den Wohngebäuden gehörenden Gartenbereiche, die zum Teil großflächige, zusammenhängende Grünstrukturen bilden. Insbesondere die straßenabgewandten, rückwärtigen Gärten lockern die einzelnen Baublöcke auf und sorgen für eine klar ablesbare Struktur im Bebauungszusammenhang des Viertels – außen bebaut, innen grün. Sie sind damit ortstypisch und tragen in besonderem Maße zur vorhandenen Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Es ist städtebauliches wie auch landschaftsplanerisches Ziel des Bebauungsplans, diese über viele Jahrzehnte gewachsenen Strukturen zu schützen und zu erhalten. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht besitzen diese Grünflächen eine besondere, schützenswerte Qualität, als ausgedehnter, nicht zerschnittener Lebens- und Nahrungsraum zahlreicher Pflanzen und Tiere.

Der Bebauungsplan setzt diese rückwärtigen Gärten auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als *Private Grünflächen* mit der *Zweckbestimmung Gärten* fest. Dies entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms mit der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz, die im Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ sowie den Biotopentwicklungsraum „parkartige Strukturen“ darstellt.

Die gewählten Festsetzungen zum Erhalt größerer Gartenbereiche und deren Gehölzbeständen sowie von Einzelbäumen und Hecken (vgl. Kap. 5.10) dienen der Sicherung und Entwicklung des Lebensraumes der für einen grü geprägten städtischen Raum typischen Tier- und Pflanzenwelt. Diese Gehölze und größeren Grünbereiche stellen für viele Tierarten, insbesondere aber auch für die europarechtlich besonders geschützten Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten einen wertvollen Lebensraum und ein Rückzugsgebiet dar (vgl. Kap. 4.2.6).

## 5.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### 5.10.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten die Vorschriften der Hamburgischen Baumschutzverordnung. Jedoch sind diese allgemeinen Vorschriften für den Erhalt der Gehölzstrukturen oftmals nicht restriktiv genug, da dem Anspruch auf Bebauung erfahrungsgemäß Vorrang vor dem alleinigen Schutz einzelner Bäume eingeräumt wird.

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen (vgl. Kap. 5.10.2) machen bereits in der Planzeichnung deutlich, dass im Planverfahren eine Abwägungsentscheidung zwischen Baurecht und Baumschutz dahingehend erfolgt ist, dass der jeweilige Baum bzw. das jeweilige Gehölz zu erhalten ist. Zusammen mit der Ersatzpflanzverpflichtung (vgl. Kap. 5.10.2) erleichtert die Festsetzung der Erhaltungsgebote den Schutz der wichtigen Funktionen des Gehölzbestandes für das Plangebiet.

Die nachfolgenden erweiternden Grünfestsetzungen finden ihre Rechtsgrundlage unter anderem auch in § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.

### 5.10.2 Erhaltung von Gehölzbeständen, Ersatz- und Anpflanzgebote

Es werden *Einzelbäume zur Erhaltung* und *Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Die Gehölze haben einen hohen Stellenwert für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt und erhalten daher auch ein Ersatzgebot:

*„Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 13)

Der Schutz der Gehölzstrukturen sichert auch wichtigen Lebensraum insbesondere für Vogel- und Insektenarten und mindert negative stadtklimatische Effekte durch Abkühlung, Schattenspende, Verdunstung und Luftfiltration. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

In einigen Bereichen des Plangebiets liegen die festgesetzten *Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern* nicht vollständig auf einer festgesetzten *Privaten Grünfläche*, sondern überdecken Randbereiche von als *Reines* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzten Flurstücken. Diese Überdeckung liegt darin begründet, dass die Erhaltungsfestsetzung an diesen Stellen einen Kronenbereich eines zugehörigen Gehölzbestands beschreibt, in dem im Unterschied zu den Privaten Grünflächen unter Prüfung des Einzelfalls auch eine bauliche Nutzung durch Nebenanlagen zugelassen werden kann, beispielsweise in Form einer Terrasse oder eines Gartenhäuschens.

*„In den Reinen Wohngebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 14)

Das vorgenannte Anpflanzgebot für Bäume sichert – in Abstimmung mit der Grundstücksgröße – einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung. Dieses schafft ökologische Grundstrukturen insbesondere bei Neu- und Ersatzbauten im Plangebiet und bietet Lebens- und Nahrungsräume vor allem für Insekten und Vögel. Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken werden hierbei angerechnet.

*„Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze, auf Grundstücken mit denkmalgeschützten Objekten standortgerechte Gehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> Größe anzulegen und zu begrünen.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 15)

Bei Ersatz- und Erstanpflanzungen sollen standortgerechte einheimische Laubgehölze gepflanzt werden, um eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen.

Standortgerechte, einheimische Arten sind beispielsweise Sandbirke, Stiel-Eiche, Rotbuche, Esche, Hainbuche, Bergahorn und Spitzahorn. Für Hecken kommen insbesondere Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Eibe und Weißdorn in Betracht, als heimische standortgerechte Sträucher des weiteren Haselnuss, Stechhülse, Schlehe, Kornelkirsche oder Bluthartriegel.

Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind jeweils mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

## 5.11 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 40 sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan verfolgt den Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Plangebietes. Die bisher geltenden Baustufenpläne und der Teilbebauungsplan treffen unzureichende bzw. gegenläufige Festsetzungen, um die bestehenden Strukturen zu erhalten. Dies zeigt sich an der jüngeren Bebauung, die aufgrund ihrer Baukörpergröße und der Vielzahl an Wohneinheiten eine deutlich höhere Dichte realisiert hat, welche in erster Linie ökonomisch orientiert ist. Der Plangeber will mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Blankenese 40 diesen Entwicklungen entgegenwirken und hat daher verschiedene strukturerhaltende Festsetzungen getroffen. Im Plangebiet sollen auf diese Weise eine hohe Wohnqualität erhalten und die ortsbildprägende Bebauung bewahrt werden, was auch wesentlich zum Werterhalt der Gebäude und Grundstücke beiträgt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Reines Wohngebiet bzw. für die an der Bahnstrecke gelegen Wohnhäuser ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur, die neben wenigen freiberuflichen Nutzungen ausschließlich durch das Wohnen bestimmt ist, zu sichern.

Die strukturerhaltenden Festsetzungen beziehen sich nicht allein auf die Bebauung, sondern auch auf die wertvollen Grünstrukturen, die zum besonders qualitätsvollen Charakter und Wohnumfeld des Plangebietes beitragen. So werden, als wichtigste Grünelemente, die vorhandenen dichten Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücken, die Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen, die Vorgartenzonen und der umfangreiche Großbaumbestand mit eigenen Erhaltungs- und Ersatzfestsetzungen gesichert. Der Schutzanspruch ergibt sich auch aus der Bedeutung der Grünstrukturen für den Naturhaushalt, mit ihrer Rolle als Lebens- und Ernährungsraum für (besonders geschützte) Tierarten und ihrer ausgleichenden bzw. belastungsmindernden Wirkung auf die mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet. Dem Funktionserhalt des Naturhaushaltes, neben der gestalterischen Wirkung, dienen auch die Festsetzungen zu Begrünungen und zur Niederschlagsversickerung. Dabei führen die vorgesehenen Festsetzungen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Die Zieldarstellungen im Landschaftsprogramm werden aufgegriffen und örtlich anhand der gewählten Festsetzungen konkretisiert.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander. Stadtentwicklungsrelevante und freiraumplanerische Belange sprechen für die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die naturschutzfachlichen Belange werden bei den gegebenen Vorbelastungen durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung insoweit berücksichtigt, als dass keine ausgleichspflichtigen, erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

## 5.12 Nachrichtliche Übernahmen

### 5.12.1 Oberirdische Bahnanlage

Die Bahnanlagen der S-Bahn-Trasse am Ostrand werden als *Oberirdische Bahnanlage* nachrichtlich übernommen.

### 5.12.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet unterstehen folgende Objekte dem Denkmalschutz und sind als *Denkmal* in die Denkmalliste vom 1. Mai 2013 nach § 6 Absatz 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) eingetragen:

- Doppelhäuser Hasenhöhe 109/Willhöden 1, Hasenhöhe 111/Willhöden 2, Hasenhöhe 113/115 und 117/119, Willhöden 3/5, 4/6, 7/9, 8/10, 12/14 und 16/18 von 1929 als Ensemble
- Wohnhaus Hilgendorfweg 15 von 1961 in Zusammenhang mit der Einfriedung als Ensemble
- Wohnhaus Hilgendorfweg 18 von 1932 als Baudenkmal
- Wohnhaus Kapitän-Dreyer-Weg 26 von 1932 als Baudenkmal
- Wohnhaus Wulfsdal 8 von 1923 als Baudenkmal

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Objekte gelten die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die vorgenannten Objekte werden nachrichtlich übernommen.

## 5.13 Kennzeichnungen

### 5.13.1 Abwasserleitungen

Zwischen den Straßen Siebenbuchen und Strauchweg sowie Hilgendorfweg und Sachtestieg verlaufen *unterirdische Abwasserleitungen über private Grundstücke*. Die Leitungen sind mit persönlich beschränkten Dienstbarkeiten zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) gesichert und werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des Ersten Kapitels des Bau-gesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## 7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)
- Baustufenplan Iserbrook/ Sülldorf, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, mit seinen Änderungen vom 6. Mai 1955, 3. Juni 1955 und 13. September 1960 (Amtl. Anz. 1955 S. 61, 161 und 194, 1960 S. 408)
- Teilbebauungsplan Nr. 897, festgestellt am 25. Oktober 1960, in Kraft getreten am 5. November 1960 (HmbGVBl. S. 438)
- Fluchtlinienpläne Dockenhuden Nr. 49 und Dockenhuden Nr. 13 III (Hasenhöhe – nördlicher Teil)
- Fluchtlinienplan Dockenhuden Nr. 44 für den Bereich Wulfsdal, Kapitän-Dreyer-Weg, Akazienweg, August-Bolten-Weg, Willhöden

## 8 Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst 368.779 m<sup>2</sup> (ca. 36,88 ha). Davon sind:

Reines Wohngebiet	252.070 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	10.852 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	58.048 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	43.459 m <sup>2</sup>
Bahnanlagen	4.349 m <sup>2</sup>

### 8.2 Kostenangaben

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung Kosten für den Erwerb von Flächen im Rahmen des Umbaus des Sülldorfer Kirchenwegs.