

Begründung
zum Bebauungsplan
Blankenese 18

Inhalt

1. Grundlage und Verfahrensablauf	4
2. Anlass und Ziel der Planung.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm.....	5
3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm.....	6
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne/ Baustufenpläne/ Fluchtlinienpläne	6
3.2.2 Denkmalschutz	6
3.2.3 Kampfmittelverdacht.....	14
3.2.4 Baumschutz, Landschaftsschutz.....	14
3.2.5 Hochwassergefährdete Bereiche nach Hamburgischem Wassergesetz (HWaG).....	15
3.2.6 Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG).....	15
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	15
3.3.1 Milieuschutzbericht Blankenese von 1985	15
3.3.2 Bodenuntersuchungen	15
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand	16
4. Umweltbericht.....	17
4.1 Vorbemerkungen.....	17
4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	17
4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	18
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum	18
4.1.4 Fachgutachten	19
4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren	19
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	19
4.2.1 Schutzgut Luft.....	19
4.2.1.1 Bestandsbeschreibung	19
4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	20
4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	20
4.2.2 Schutzgut Klima.....	20
4.2.2.1 Bestandsbeschreibung	20
4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	21
4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	21
4.2.3 Schutzgut Wasser	21
4.2.3.1 Bestandsbeschreibung	21
4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	22
4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	22
4.2.4 Schutzgut Boden	22
4.2.4.1 Bestandsbeschreibung	22
4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	23
4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	23
4.2.5 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild.....	24
4.2.5.1 Bestandsbeschreibung	24
4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	26
4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	26
4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	28
4.2.6.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen	28
4.2.6.1.1 Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten	29

4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	30
4.2.6.2.1	Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten.....	30
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	31
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	32
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	32
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	33
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	33
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung	33
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	33
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	34
4.3	Überwachung (Monitoring)	34
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	34
4.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	35
5.	Planinhalt und Abwägung.....	35
5.1	Reines Wohngebiet.....	35
5.2	Allgemeines Wohngebiet.....	36
5.3	Erhaltungsbereich	36
5.4	Maß der baulichen Nutzung	38
5.4.1	Größe der Grundflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen.....	38
5.4.2	Zahl der Vollgeschosse	40
5.4.3	Geschossfläche	40
5.5	Grünflächen	41
5.5.1	Private Grünflächen.....	41
5.5.3	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Erholungsfläche - Strand“	43
5.6	Verkehr und Erschließung.....	44
5.7	Fläche für Versorgungsanlagen	45
5.8	Gestalterische Festsetzungen.....	45
5.9	Landschaftsschutz, Biotopschutz, Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen	47
5.10	Boden- und Grundwasserschutz	49
5.11	Entwässerung	50
5.12	Fläche für Versorgungsanlagen	50
5.13	Hochwasserschutz	50
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	51
7.	Aufhebung bestehender Pläne.....	51
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	51

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, abwasserrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A1/ 08 vom 12.03.2008 (Amtl. Anz. S. 729) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 07. Dezember 2007 (Amtl. Anz. S. 2872) und vom 21. Dezember 2010 (Amtl. Anz. S. 2603) sowie die erneute Auslegung vom 30. Mai 2012 bis 13. Juni 2012 (Amtl. Anz. S. 838) stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) anzuwenden. Gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des In Kraft tretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Hierbei ist der Beginn der ersten öffentlichen Auslegung entscheidend. Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat vom 3. Januar 2011 bis einschließlich 4. Februar 2011 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479) auf den Bebauungsplan anzuwenden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Bedingt durch die ausgeprägte Topographie des Geesthangs und die historische Entwicklung des Ortes Blankenese ist das Plangebiet am Blankeneser Elbhang durch ein für Hamburg einmaliges städtebauliches Milieu gekennzeichnet. Charakteristisch ist die kleinteilige, unregelmäßige Struktur der Erschließung und Bebauung, die den Höhenlinien und Terrassierungen des Hangs folgt. Besonders reizvoll und prägend sind in diesem Zusammenhang die Treppenwege, die immer wieder Ausblicke auf die Elbhangbebauung, aber auch die freie Sicht auf die Elbe freigeben. Die städtebauliche Gestalt zeichnet sich durch das Zusammenwirken von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen aus. Die zum Teil großräumigen Gärten sind in ihrer Grünqualität von prägender Bedeutung für das Landschaftsbild und tragen in besonderem Maße zur Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Aufgrund seiner herausgehobenen Lage und seiner hohen städtebaulichen Qualität ist das Plangebiet einem starkem Wertschöpfungsdruck ausgesetzt. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Bauvoranfragen und -anträge für Neubauten, Umbauten und Erweiterungen eingereicht, die sich in ihren Dimensionen nicht in das Umfeld einfügen würden. Mit dem bestehenden Planungsrecht des Baustufenplans besteht keine Handhabe, diese maßstabsfremden Vorhaben abzuwehren. Es ist zu befürchten, dass bei einer fortschreitenden Verdichtung der besondere städtebauliche Charakter und die besondere Eigenart des Milieus verloren gehen.

Aus den genannten Gründen besteht die Notwendigkeit der Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht. Ziel der Planung ist es, die unverwechselbare Eigenart des Blankeneser Elbhangs, seines Milieus und seines Orts- und Landschaftsbilds zu bewahren. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene und qualitätvolle Weiterentwicklung des Gebiets geschaffen werden. Mit dem Ziel der Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets werden zudem Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt. Ergänzende landschaftsplanerische Festsetzungen sichern die vorhandenen Grünstrukturen und halten wichtige Blickbeziehungen frei. Des Weiteren werden die südlich des Strandwegs historisch gewachsenen und für Blankenese typischen „Wassergärten“ zusammen mit dem Elbstrand planerisch gesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist als gemischte Bauflächen dargestellt. Der verbleibende Teil des Plangebiets, Teilbereiche am Bours Weg sowie der Elbstrand, sind als Grünfläche dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen werden die Lage innerhalb einer Landschaftsachse, die erhöhte Grundwasserempfindlichkeit des Bereichs nördlich des Strandwegs und der Schutz des Landschaftsbilds genannt. Schließlich wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets am Elbstrand wiedergegeben.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) und südlich des Strandwegs „Auenbereiche der tidebeeinflussten Gewässer“ (1b) dar.

Der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung“ wird zu den „Biotopentwicklungsräumen mit parkartigen Strukturen“ gerechnet. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wird wiedergegeben.

3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Die geplante Festsetzung von reinem Wohngebiet im nordöstlichen Teil des Plangebiets entspricht zwar nicht der Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan, die Größe des Baugebiets liegt jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle des Flächennutzungsplans.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms wird durch die Planung entsprochen: Das gartenbezogene Wohnen sowie das besondere Orts- und Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Durch die Festsetzung privater Grünflächen, durch Erhaltungsgebote für prägende Einzelbäume und durch eine restriktive, am Bestand orientierte Bauflächenausweisung wird die offene, grüngerprägte Milieustruktur auch im Sinne der Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzes gesichert und weiterentwickelt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms stehen den Entwicklungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen, der Bebauungsplan ist somit aus der übergeordneten Planung entwickelt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne/ Baustufenpläne/ Fluchtlinienpläne

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist nördlich des Strandwegs Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise aus. Der Strandbereich wird als Außengebiet, Landschaftsschutz festgesetzt.

Der Fluchtlinienplan Blankenese 19 (Philippstrom - Bours Weg) vom 15. Juli 1911 setzt am Strandweg eine Baufluchtlinie fest.

3.2.2 Denkmalschutz

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

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

<i>Bezeichnung, Lage</i>	<i>Bemerkungen</i>
Bours Weg 2	Villa; Einfriedung von um 1900 Ensemble: Bours Weg 2, Villa und schmiedeeiserner Einfriedung

<i>Bezeichnung, Lage</i>	<i>Bemerkungen</i>
	Eintragungsdatum: 15.05.1998
Breckwoldtstraße 2, Strandtreppe 6	Wohnhaus von 1907 Wohnhaus von 1907 Ensemble: Breckwoldtstr. 2, Strandtreppe 6
Osterweg 9	Fischerhaus von um 1850
Osterweg 11-13	Fischerhaus, Tweehus von um 1800 Eintragungsdatum: 23.01.1984
Strandtreppe 4	Wohnhaus von um 1880 Eintragungsdatum: 02.01.1989
Strandtreppe 18	Wohnhaus; u.a. 18. Jh. Ensemble: Strandtreppe 18, Wohngebäude mit Nebengebäuden, terrassiertem Grundstück, Treppen, Futtermauern und Bäumen Eintragungsdatum: 25.03.1993
Strandweg 10	Gebäude von um 1875 Eintragungsdatum: 19.07.1993
Strandweg 13	Hotel, Strandhotel von 1902 Eintragungsdatum: 14.11.1994

Baurs Weg 2

Sowohl die schwindende Bedeutung der Blankeneser Fischerei- und Frachtschiffahrt im Laufe des 19. Jahrhunderts als auch die verkehrstechnische Anbindung Blankeneses an Altona bzw. Hamburg, 1867 durch die Altona-Blankeneser Verbindungsbahn, 1899 durch eine elektrische Straßenbahn, führten in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zu einem tiefgreifenden Strukturwandel in Blankenese. Das ehemalige Fischerdorf wurde zum Vorort von Altona und Hamburg, in dem sich zahlreiche Altonaer und Hamburger Bürger niederließen.

Das südliche Ende der Blankeneser Bahnhofsstraße, dem Verbindungsweg zwischen Bahnhof und dem alten Ortskern, sowie das westliche Ende der Elbchaussee, seinerzeit Endstation der Straßenbahnlinie, entwickelten sich zu einer Einkaufszone.

In unmittelbarer Nähe dieses neuen Zentrums, an einem Standort, an dem sich die Vorzüge einer modernen verkehrstechnischen Anbindung mit denen einer ruhigen Wohnlage am Baurspark und einem grandiosen Elbblick verbanden, wurde das Gebäude Baurweg 2 errichtet. Die aufwendig gestaltete Villa aus der Zeit der Jahrhundertwende entstand als eingeschossiger Ursprungsbau, durch die Hanglage bedingt über einem Souterraingeschoss, wahrscheinlich im späten 19. Jahrhundert.

1901 ließ der damalige Eigentümer Robert Hess das Gebäude um Ober- und Dachgeschoss aufstocken und umgestalten, 1914 erhielt das Haus mit der Überdachung des Erkerbalkons

seinen charakteristischen Turmaufbau. Von einigen Umbauten abgesehen, hat der Bau die Gestalt des frühen 20. Jahrhunderts erhalten.

Der heute zweigeschossige Putzbau mit Souterraingeschoss zeichnet sich durch eine reiche Fassadengliederung in Form von Quaderungen der gesamten Putzflächen, umlaufenden Geschossbändern, Ädikularahmen der Fenster im Erdgeschoss sowie durch ornamentale Sturzausbildungen aus. Neben der reich geschnitzten Eingangstür an der Ostseite schmücken aufwendig gestaltete Farbglasfenster die Nordfassade des Hauses. Der mit einer Wetterfahne geschmückte Turmaufbau über dem Dachgeschossbalkon bildet ein auffälliges Orientierungsmerkmal im Blankeneser Hanggebiet.

Die für damalige Verhältnisse relativ großzügige Gartenfläche, die mit einer schmiedeeisernen Einfriedung zum Baursweg abgegrenzt wird, beinhaltet heute ein weiteres modernes Wohnhaus, welches einen reizvollen Kontrast zu der bürgerlichen Villa Baursweg 2 darstellt und diese damit in ihrer Wirkung unterstreicht. Das Ensemble, bestehend aus Villa und schmiedeeiserner Einfriedung, dokumentiert sowohl die bürgerliche Bau- und Wohnform der Jahrhundertwende als auch ein Stück Blankeneser Entwicklungsgeschichte.

Aus historischen Gründen ist es daher als Kulturdenkmal einzustufen.

Osterweg 11-13

Das versteckt im Blankeneser Hanggebiet liegende, nur über die charakteristischen Fußwege und Treppen erreichbare Doppelhaus Osterweg 11-13 gehört zu den wenigen noch erhaltenen Beispielen des „Blankeneser Fischerhauses“, eines für die Geschichte des heutigen Stadtteils unentbehrlichen Bestandes an Zeugnissen für Leben und Wirtschaft in der vorindustriellen Epoche und speziell für die Blankeneser Wirtschaftsgeschichte im Zusammenhang mit der Begründung der Hochseefischerei. Das Haus ist um 1800 errichtet.

Der einfache Fachwerkbau mit Backsteinausfachung und Reetdach zeigt in prototypischer Weise die Merkmale des Typus und diente deswegen als Vorbild für die Dokumentation des „Blankeneser Fischerhauses“ im Altonaer Museum.

In der Zwischenzeit haben Modernisierungen und geringfügige Umbauten stattgefunden, die einer Nutzung auch der Neben- und Dachräume für je eine Familie in den beiden Hälften dienten. Die durch eine Scheidewand voneinander getrennten Haushälften haben im Innern so einen einheitlichen, auch die Lüttwohnungen und den früheren Dachraum erfassenden Charakter erhalten. Dieser bewahrt dennoch die Strukturmerkmale und die Bestandteile des alten Hauses (Diele, Dönsen, Treppen, Alkovenumrahmung, Tassenschränkchen), während andere verloren gegangen sind (historische Kachelung, Herde). Das Dach hat durch den Einbau von Gauben Veränderungen erfahren. Bei Haus Nr. 11 sind die Fenster in unpassender Weise modernisiert worden.

Dennoch und auch im Vergleich mit den wenigen übrigen noch vorhandenen Blankeneser Fischerhäusern ist das Doppelhaus als bemerkenswert gut erhalten und aussagekräftig zu bezeichnen. Eine Fülle primärer und sekundärer Details (unveränderte Fenster in Nr. 13, Türschilder und Versicherungsplaketten z.B.) bereichern die unmittelbar anmutende und den Ty-

pus repräsentierende Baugestalt in historisch bedeutsamer und im Erleben unmittelbar reizvoller Weise.

Die Lage im Hanggebiet, umgeben von charakteristischen Bauten kleinen und abwechslungsreichen Maßstabes, im „Hintergrund“ des prächtigen „Strandhotels“ aus dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts, macht das Doppelhaus zum unentbehrlichen Bestandteil eines Ensembles, zugleich aber auch zu dessen historischem Ansatz- und Höhepunkt.

Vom Fischerhaus Osterweg 11-13 zum Strandhotel spannen sich die hundert Jahre Geschichte, in denen das Blankeneser Hanggebiet die soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung erfahren hat, als deren Ergebnis es heute vor Augen steht: Eines der bedeutsamsten und charakteristischsten Elemente des Hamburger Stadtbildes, von schlechthin wahrzeichenhafter Bedeutung für Hamburg.

Wegen seiner besonderen geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung als Dokument der Blankeneser Wirtschafts- und Sozialgeschichte sowie wegen seiner besonderen Bedeutung für die Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Doppelhauses Osterweg 11-13.

Strandtreppe 4

Typisch für das Blankeneser Treppenviertel ist die durch den starken Geländeabfall vom Geestrand zur Elbe bedingte Ortserschließung durch eine befahrbare Straße - Blankeneser Hauptstraße - und viele fußläufige z.T. geschlängelte Treppen.

Das Haus Strandtreppe 4 steht auf der Südseite der Strandtreppe und prägt zusammen mit dem Komplex Blankeneser Hauptstraße 153 den oberen Eingang; der starke Geländeabfall verstärkt die städtebauliche Bedeutung des Hauses.

Das Gebäude Strandtreppe 4 wurde wahrscheinlich um 1880 errichtet, unter Ausnutzung des Kellers, eines Vorgängerbaues aus dem 18. Jahrhundert, der vermutlich dem Tweehuus-Typ entsprach.

Das heutige Gebäude besteht aus einem östlichen zweigeschossigen Abschnitt mit geradem Dachabschluss und einem eingeschossigen Teil unter abgeflachtem Mansarddach; durch die Hanglage stellt sich das Haus zur West- und Südseite zwei- und dreigeschossig dar.

Es handelt sich um einen Massivbau mit einer Stuckgliederung, die sich auf die zierliche Rahmung und Bekrönung der Öffnung und die Traufgesimse beschränkt und stilistisch von der Neo-Renaissance beeinflusst ist. Es ist eine sehr einfache, fast südlich anmutende Architektur, die beispielhaft für die Bauweise des zum Ausflugsort avancierten Fischerdorfs gelten darf.

Die bis heute fast ungestört vorhandene Aufteilung des Hauses ließ die Unterbringung mehrerer Parteien zu, meist genutzt durch Sommergäste. Von der alten Ausstattung sind zurzeit

noch die Türen und Fenster vorhanden. Bedeutung besitzt auch der historische Keller mit seinem Zugang.

An dem ursprünglichen Gebäude wurden im Laufe der Jahrhunderte Veränderungen vorgenommen. So wurde der zweite Eingang verändert und die auf der westlichen Giebelseite vorgebaute Terrasse mit Balkon, die möglicherweise in Holz oder Gusseisen ausgeführt war, durch einen massiven und geschlossenen Vorbau ersetzt. Weiterhin wurde auch der Balkon im Dachgeschoss verändert.

Trotz dieser wenig schmückenden Veränderungen, die jedoch reversibel sind, hat das Haus seinen beispielhaften Charakter für die Blankeneser Bauweise nicht eingebüßt. Da ihm zudem hohe städtebauliche Bedeutung zukommt, liegt die Erhaltung des Hauses zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Strandtreppe 18

Auf der Flurkarte von Blankenese von 1786 ist an der Strandtreppe eine Bebauung verzeichnet, zu der auch bereits das Gebäude Strandtreppe 18 gehörte. Allerdings war zu jener Zeit das Grundstück größer, die heutige schmale, annähernd rechteckige Parzelle entstand erst mit der Nachbarbebauung Nr.16 und Nr.20 im ausgehenden 19. Jahrhundert. Besonders einschneidend war wohl die Abtrennung des südlichen Nebengrundstücks (Nr. 20), denn in dem Zusammenhang wurde die eine Hälfte des Hauses abgetragen und die Grundstücksgrenze direkt an die südliche Giebelseite des heutigen Baukörpers gelegt.

Durch eine gerade geführte Treppe auf der Nordgrenze erfolgt die Erschließung des Grundstücks, denn das Haus steht in einem größeren Abstand vom Weg auf einer erhöhten Terrasse, zu der das Gelände ansteigt. Es handelt sich um einen kleinen freistehenden Bau mit Blick auf Blankenese und Elbe. Auf der Westseite des Hauses, der Traufseite, findet sich ein schmaler Weg und Aussichtsplatz mit zwei alten Kopflinden. Auf der Nordostecke des Grundstücks steht ein altes Backsteinhäuschen, das wahrscheinlich als Waschhaus genutzt wurde.

Das Haus selbst war ursprünglich ein Tweehuus, das auf eine Hälfte reduziert wurde. Auch sonst hat es zahlreiche Umbauten erfahren: Ursprünglich war es möglicherweise als Fachwerkbau mit Reetdach errichtet. Fachwerk findet sich nur noch auf der Westseite oberhalb des Brüstungsriegels und am Zwerchhaus der Ostseite, ansonsten sind die Wände massiv aufgemauert, wobei das Steinformat nahe legt, dass diese Umgestaltung wohl schon im 19. Jahrhundert, im Zuge der Hausverkleinerung vorgenommen wurde. Ein weiterer Umbau erfolgte wahrscheinlich um 1930, damals entstand ein neues Dach mit Pfannendeckung, Dachhaus und „Balkon“ auf der Westseite, Dachhäuschen auf der Ostseite und angehobenem Walm über dem Zwerchhaus; hinzu kam auch die Holzverkleidung des Giebeldreiecks und der Eingangsvorbau mit Windfang und Toilette auf der Nordseite, gleichzeitig entstanden einige Fenster auf der Nord- und der Südseite.

Erstaunlich ist, dass bei diesen Umbauten das Innere des Hauses, das die Aufteilung und das alte Zweistöckergerüst eines Tweehuus tradiert, kaum angetastet wurde. Man betritt das Haus im Nordgiebel und steht in der großen Diele, die die ganze Hausbreite einnimmt. Direkt neben der Tür führt eine Treppe in das Dachgeschoss, das heute mehrere Wohnräume enthält. Seitlich der Diele liegen auf den Traufseiten die beiden ursprünglichen Wohnungen, die höher liegende unterkellerte Stube und eine Küche mit Herdnische umfassend. Die Wohnung auf der Ostseite, die im zweiten Zimmer einen Ausgang zum östlichen Vorplatz hat, diente wahrscheinlich als Hauptwohnung, da zu ihr der Sahl im Zwerchhaus zu rechnen ist. Entsprechend wird die westliche Wohnung den ehemaligen Altenteil darstellen.

An dieser Aufteilung wird das Alter des Hauses unmittelbar evident, denn die Diele wurde im 19. Jahrhundert wegen der Entwicklung der Netze überflüssig und daher auch nicht mehr gebaut. Damit überliefert der Grundriss einen vormaligen Typ des Fischerhauses, der inzwischen nur noch sehr selten vorkommt. Das Alter zeigt sich aber auch an anderen Details, wie der Treppe, den Stockfenstern, der Konstruktion. Das Haus besitzt daher große historische Bedeutung.

Trotz der Veränderungen veranschaulicht das Haus in der Kubatur und dem Material sein Alter. Mit seiner charakteristischen Stellung zum öffentlichen Weg, dem sehr typischen, dem Gelände abgetrotzten Grundstück, eingebunden in die einmalige Topographie Blankeneses überliefert es die älteste nachweisbare Bauschicht der ehemaligen Fischersiedlung. Trotz der Veränderungen, die sich aufgrund der Weiterentwicklung der Siedlung ergaben, stellt das Haus mit seinem spezifisch gestalteten Grundstück noch immer einen anschaulichen baulichen Zeugen vormaliger Bewohner und Nutzer dar und gehört zu den charakteristischen Eigenheiten des historischen Quartiers.

Die Erhaltung dieser Gesamtanlage, bestehend aus dem Haus Strandtreppe 18 und der Grundstücksausstattung (Nebengebäude, Terrassierung, Treppen, Futtermauern, Bäume) liegt daher wegen der historischen und städtebaulichen Bedeutung im öffentlichen Interesse.

Strandweg 10

Das kleine Haus Strandweg 10 steht vom Weg durch einen knappen Vorgartenstreifen getrennt ziemlich nahe am Strand der Elbe; historisch gehörte noch ein Garten -heute ungestaltet- auf der Wasserseite des Weges dazu: eine Struktur, wie man sie auch sonst am Strandweg oder z.B. auch in Övelgönne vorfindet. Aufgrund dieser Lage ist das Haus ungestört von der Elbe aus sichtbar, bildet wohl das älteste Bauwerk an diesem Abschnitt des Strandwegs und ein charakteristisches historisches Element in der Blankeneser Ansicht.

Es handelt sich um ein eingeschossiges massives Haus mit hohem Kellersockel und Drempe, das seine wenig breitere Giebelseite nach Süden zum Wasser wendet. Die Kubatur wird bestimmt von dem Satteldach mit charakteristischer flacher Neigung, Schieferdeckung und charakteristischem Überstand, der auf zierlichen Sparren und Pfetten ruht. Die Fassaden sind bis auf die rückwärtige, zum Hang liegende, verputzt und in spätklassizistischer Manier gegliedert: am Kellersockel Quaderputz als pseudisodomisches Mauerwerk mit Sturzquadern, abgeschlossen durch ein stabähnliches Gesims; ansonsten Feinputz mit Quaderung und

Stabrahmung der segmentbogigen bzw. rundbogigen Fenster und Occuli, Bögen über den Öffnungen am Erdgeschoss und umlaufendes zierliches Gesims. Die Fenster im Sockel und im Erdgeschoss sind jeweils in einer Achse angeordnet. Da über den unsymmetrisch angelegten drei Achsen der Südseite der symmetrisch disponierte Giebel - Balkon mit rundbogiger Tür zwischen rundbogigen Fenstern, seitlich je ein Oculus - steht, fehlt dem Haus die regelmäßige Gliederung, die bei einem derartigen Häuschen zu erwarten wäre; ob diese Einteilung sich allein aus dem Grundriss oder aus dem spätklassizistischen, vielleicht 1870 erfolgten Umbau eines älteren Hauses ergab, ist z.Z. nicht bekannt - jedenfalls erhält die Ansicht dadurch eine gewisse Individualität. Typisch ist die seitliche Erschließung, hier im Westen, über eine außenliegende Treppe, sehr hübsch dahinter der kleine, einstöckige Fachwerkanbau mit einem Stübchen.

Die Inneneinteilung ist sehr einfach: in der Nordwestecke des Hauses findet sich die Diele mit Wendeltreppe zum Drempelgeschoss und zum Keller, daneben liegt heute die Küche, zur Elbe hin liegen zwei Stuben, wobei die westliche etwas größer ist, was ja bereits die Fassade ahnen lässt. Diese Einteilung findet sich im Keller wieder, im Drempel liegen seitlich der Mittelstube zwei kleinere Räume.

Veränderungen sind kaum vorhanden, in den letzten Jahren erhielt das Dach an den Traufseiten lediglich Gauben, im Innern gibt es natürlich Sanitärräume und eine Küche, die ursprünglich möglicherweise die Diele einnahm. Erhalten haben sich die Treppe und alte Türen.

Das bescheidene Gebäude dokumentiert die dörfliche Blankeneser Architektur im 3. Viertel des 19. Jahrhunderts, die sich hier - wie überall in Norddeutschland häufig - an der „Schweizer Hütte“ orientierte. Damit war die heimlich Twee- und Dreehuusbauweise in Blankenese endgültig abgelöst und dieser Typ prägt nun ein Gutteil des Blankeneser Ortsbildes. Hier haben wir ein besonders ansehnliches ungestörtes Beispiel vor uns, das zudem wegen der Lage besondere Aufmerksamkeit erhält.

Die Erhaltung dieses Hauses als ein Beispiel der dörflichen Architektur nach der Mitte des 19. Jahrhunderts liegt daher aus geschichtlichen Gründen und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Strandweg 13, Strandhotel

Der Strandweg gehört zum Zug der Uferwege, die quer durch das Hamburger Staatsgebiet von den Deichtorhallen bis zum Wittenbergener Leuchtturm an der Elbe entlang führen, und bildet den Blankeneser Abschnitt zwischen Mühlental und Falkentaler Weg, wobei der östliche Abschnitt, nur als Fußweg ausgebildet, sich ab Strandtreppe zur Straße verbreitert.

Diese für Blankenese und das Elbpanorama markante Ecke nimmt in Nachfolge eines älteren Gaststättenbetriebs seit 1902 der Bau des Strandhotels ein. Mit dem Neubau wurde offenbar der Hotelbetrieb verbessert, während gleichzeitig die Tradition als Ausflugslokals -mit Biergarten jenseits des Weges am Strand- erhalten blieb.

Der Biergarten bzw. die Gästeterrasse, zu Beginn dieses Jahrhunderts -wie alte Aufnahmen beweisen- im Schutz schöner alter Bäume gelegen, ist zu einem Parkplatz für Gäste und dem Rest einer Caféterrasse reduziert, dagegen hat das Hotel die Zeitläufte sehr gut überstanden.

Es handelt sich um einen zweigeschossigen verputzten Massivbau mit ausgebautem französischem Dach und Schieferdeckung. Während die Nordseite in sparsamer Rücksicht auf das ansteigende Gelände und im Sinn der prägenden „Fassadenarchitektur“ einfach verputzt ist, zeigen die beiden anderen Seiten, die westliche zur Treppe und die südliche zur Elbe, aufwendige Gestaltung, wobei die Elbfront, ausgestattet mit Mitteleingang, breiten Fenstern vor den Gasträumen im Hochparterre, Balkone am Obergeschoss und in der Dachzone und übergiebelten Dachhäuschen bzw. schmucken stehenden Dachfenstern, symmetrisch ist, die schmalere Seitenfront die gliedernden Elemente leicht abgewandelt übernimmt und die abgeschrägte Hausecke mit ihrem kupferhelmbekrönten Kastenerker die Achse abgibt.

Das Formenrepertoire entspricht dem ausgehenden 19. Jahrhundert, es finden sich pilasterartige Vorlagen mit Quaderung oder Kanneluren, Rustika, differenzierte Konsolen, profilierte Fenstereinfassungen und Sohlbänke, Gesimse mit Zahnschnitt, Trophäengehänge, Wappenschilde, Spruchbänder ohne Inschrift, Tafeln mit Datierung bzw. Namen, ein zierlicher Glockenhelm mit Laterne und Schuppenprägung des Kupfers: Insgesamt also reicher Fassadenschmuck, der über Neorenaissancistisches frei verfügt und mit Jugendstilelementen kombiniert. Der Einfluss des Jugendstils ist besonders am Ornament mit seinen linearen Elementen und floralen Motiven ablesbar, er bestimmt auch First-, Balkon- und Giebelgitter, die alle noch vorhanden sind, und die originalen Türen.

Werden gegenständliche Motive verwandt, so bilden sie entweder maritime Themen und damit die Beziehung von Blankenese/Altona zum Meer ab oder sie weisen ganz direkt auf das Gasthaus hin, wie Traube und Weinlaub in den Giebelgittern. Besonders zu erwähnen sind vier Reliefdarstellungen: An der Seitenfront ein Putto beim Fischen, unter dem Eckerker auf einer Konsole mit Fischerkopf symmetrisch gesetzte Segelschiffe und Netzwerk mit Fischen; den Eingang zieren in je einem nischenähnlichen Bogenfeld links ein Paar in der Tracht des 15. Jahrhunderts mit Bierhumpen und rechts ein tändelndes Paar im Schäferkostüm des 18. Jahrhunderts mit Weinkrügen. Über beiden im Schlussstein des Bogens eine schelmische Sonne und darüber ein Fries mit Fässern und Zwergen.

Damit betritt man das Gasthausinnere, wo vor allem die originalen Stuckdecken vorhanden sind: Im Eingangsbereich große Sternstrukturen, rechts im Gästeraum eine großzügige Flechtornamentik mit stilisierten gefüllten Rosen an langen Stielen, links im ehemaligen Schankraum Hopfen mit Ranken und Gerstengarben. Hier finden sich auch Gebälk und Gusseisensäule, die ehemals den Ausschanktresen rahmten.

Sonst sind die Stuckreste einfacher, Mittelrosette und umlaufende Kehle. Im Treppenhaus findet sich noch eine Lincrusta-Tapete, die allerdings wohl aus den zwanziger Jahren stammt.

Die Gegend um Blankenese, dies zunächst ein Dorf mit Fischern und Bauern, wurde im späten 18. Jahrhundert von der Altonaer Oberschicht dank des landschaftlichen Reizes für den Sommeraufenthalt in Landhäusern und Parkanlagen entdeckt. Sicher nicht unabhängig von dieser Entwicklung bildete Blankenese bald einen Anziehungspunkt für Sommerfrischler und Ausflügler anderer Schichten, was sich besonders nach Einrichtung der Bahnlinie in den

sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts verstärkte und neue Baulichkeiten hervorbrachte, die neben dem alten Tweehuus der Einheimischen bald den Ort prägten. Der Strandweg war am Ende des 19. Jahrhunderts besetzt mit bekannten Lokalen, zu denen auch das Strandhotel gehörte, die in vergleichsweise auffallenden Gebäuden untergebracht waren.

Entsprechend wählte man für das Strandhotel eine festliche Freizeitarchitektur, die sich durch Schmuckreichtum und vielfältige charakteristische Silhouette neben den ursprünglich konkurrierenden Bauten der anderen Ausflugslokale - zu allererst dem heute nicht mehr vorhandenen Strandpavillon des Schifferhauses - behaupten musste und Signalcharakter haben sollte, also gleichsam als gebaute Reklame diente. Stilistisch weist das Haus in die letzten beiden Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts zurück, denn die Elemente der Gliederung und der „sprechenden“ Dekoration waren längst überregional entwickelt und verfügbar, als das Gasthaus 1902 angeblich durch einen lokalen Bauunternehmer (die Bauakte ist leider unvollständig) in ansehnlicher Manier für die gutbürgerlichen Ausflügler errichtet wurde. Insofern veranschaulicht es sehr schön die Gasthauskultur der Jahrhundertwende in Blankenese, erinnert an die „Kurort“-Entwicklung des vormaligen Fischerdorfes, dessen eigene landlich-dörfliche Bautradition im Zuge dieser Entwicklung durch einen reichsweiten historistischen Baustil verdrängt wurde. Dabei entsprachen die Dekoration und der Komfort sicher dem Geschmack der bürgerlichen Nutzer; auch heute erfreut das Gebäude durch seine dekorative Gestaltung.

Insofern stellt das Strandhotel ein anschauliches Dokument der Gasthausgeschichte in Blankenese und der Ortsentwicklung dar. Gleichzeitig besitzt es prägende Qualität am Strandweg und am Blankeneser Elbufer. Die Erhaltung des Baus liegt daher wegen der geschichtlichen Bedeutung und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Gemäß Verdachtsflächenkarte des Kampfmittelräumdienstes ist der Bereich des Bebauungsplans überwiegend noch nicht ausgewertet worden. Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.4 Baumschutz, Landschaftsschutz

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

Teile des Geltungsbereichs unterliegen dem Landschaftsschutz. Im Bereich südlich des Strandwegs und am Elbstrand gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl.

S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

3.2.5 Hochwassergefährdete Bereiche nach Hamburgischem Wassergesetz (HWaG)

in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519).

Teile des Plangebiets liegen in den hochwassergefährdeten Bereichen im Tidegebiet der Elbe. Für den Bereich Blankenese ergibt sich zurzeit ein Bemessungswasserstand von 7,10 m über NN. Es ist anzumerken, dass langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstands nicht ausgeschlossen werden können. Zuzüglich des Sicherheitszuschlages von 50 cm ergibt sich für den hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet (gemäß § 53 HWaG) somit eine Höhe von 7,60 m über NN. Die Teile des Plangebiets, die unterhalb einer Höhe von 7,60 m über NN liegen, sind deshalb im Bebauungsplan entsprechend als hochwassergefährdet gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden bei baulichen Anlagen Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser erforderlich.

3.2.6 Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1556). Durch seine Lage in der Einflugschneise des Flughafens Fuhlsbüttel unterliegt das gesamte Plangebiet Bauhöhenbeschränkungen nach § 12 LuftVG. Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist nachrichtlich die untere Grenze des Bauschutzbereichs mit 112,2 m über Normalnull angegeben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass diese Grenzen nicht berührt werden. Eine nachrichtliche Übernahme des Schutzbereichs in die Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Milieuschutzbericht Blankenese von 1985

Für das Plangebiet liegt eine Milieuschutzfibel vor, welche im Jahr 1986 vom Landesplanungsamt unter Mitwirkung der Kulturbehörde, dem Denkmalschutzamt und dem Bezirk Altona veröffentlicht wurde. Die Fibel enthält Anregungen und Beispiele für Bauherren und Architekten, wie Instandsetzungen, Modernisierungen und Neubauten im Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs angemessen gestaltet werden können.

3.3.2 Bodenuntersuchungen

Für den gesamten nördlichen Geesthang des Elburstromtals wurde im Jahr 1983 ein Gutachten angefertigt, in welchem Bereiche mit erhöhter Hangrutschgefahr bzw. reduzierter

Standfestigkeit des Bodens erfasst wurden. Der große Maßstab des Gutachtens lässt eine parzellenscharfe Abgrenzung der gefährdeten Bereiche in den Bebauungsplan nicht zu. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bedingt durch die schwierigen Baugrundverhältnisse bei Bau- und Erweiterungsvorhaben stets eine Prüfung der ausreichenden Standsicherheit vorgenommen werden sollte - auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche. Dieser Hinweis erscheint ausreichend, weil im Bebauungsplan Blankenese 18 keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern nur eine planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen auf heute bereits bebauten Grundstücken erfolgt, wobei auch Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst das so genannte Blankeneser Treppenviertel. Der Geltungsbereich erstreckt sich am Rande des unteren Blankeneser Geesthangs und umfasst die Bereiche östlich der Strandtreppe, beidseitig der Breckwoldtstraße im Norden und westlich des Bours Weg, der Bröers Treppe sowie des Osterwegs. Im Süden wird die Bebauung am Strandweg und der Elbstrand mit umfasst.

Das Plangebiet zeichnet sich besonders durch die ausgeprägte Topographie des Geesthangs im Elbstromtal aus. Der Verlauf der Erschließung durch Wege und Treppen folgt im Wesentlichen den Höhenlinien der einzelnen Hügel und Täler. Die Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen terrassiert. Die sie begrenzenden Stützmauern geben dem gesamten Wege- und Treppennetz ein verbindendes Grundgefüge. Im Wegenetz bietet sich zwischen den Grundstücken immer wieder der Blick über die bewegte Dachlandschaft, die Bebauung am Elbhang sowie über den Fluss hinüber zum anderen Elbufer. Diese besondere Qualität wird gesteigert durch die üppige Vegetation am Weg und in den angrenzenden Gärten.

Hinsichtlich der Baustile und Bauformen ist das Plangebiet unterschiedlich geprägt. Da das Blankeneser Treppenviertel über Jahrhunderte gewachsen ist, weist es in Bauformen und Architektur ein heterogenes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild auf. Es findet sich ein Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Stilepochen, bauliche Zeugnisse aus drei Jahrhunderten befinden sich in enger Nachbarschaft zueinander. Hierzu zählen Fischerhäuser aus dem 18. Jahrhundert, klassizistische kleine Putzbauten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, stuckverzierte Etagenhäuser aus der Gründerzeit und der Jahrhundertwende, Backsteinbauten des Heimatstils und des Traditionalismus aus den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen und schließlich die neueren Gebäude aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg. Jede dieser Bauepochen ist geprägt von ihren typischen baulichen Merkmalen und Gestaltungselementen. Die Gebäude wurden im Laufe der Jahre zum Teil erneuert und umgebaut, so dass bei einigen viel von den ursprünglichen Gestaltungselementen verloren gegangen ist.

Charakteristisch für das Plangebiet ist die städtebauliche Kleinteiligkeit, die sich vorwiegend durch Einzelhausbebauung in ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden ausprägt. Lediglich im nördlichen Bereich der Breckwoldtstraße sind auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Die prägende Nutzungsart im Plangebiet ist fast ausschließlich das Wohnen. Das Gebäude Bours Weg 2 wird als Seniorenwohnheim genutzt. Im Eckbereich Strandtreppe/ Strandweg liegt das Strandhotel Blankenese mit Restaurant-, Café- und Hotelbetrieb. Zum Strandhotel gehört auch ein elbseitig, südlich des Strandwegs gelegener Café-Garten, in dem eine Außenbewirtschaftung stattfindet.

Am Blankeneser Elbhang haben sich über die Jahrhunderte umfangreiche und zusammenhängende Gartenstrukturen gebildet, die das Stadt- und Landschaftsbild prägen. Diese Grünflächen sind überwiegend durch typische, wohnungsbezogene Gartennutzungen geprägt und verhältnismäßig gering mit Nebenanlagen durchsetzt und daher von einer besonderen Qualität. Sie tragen maßgeblich zur Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Der Strandweg ist insbesondere durch die so genannten Wassergärten geprägt: Diese südlich des Strandwegs gelegenen, privaten Grünflächen sind historisch gewachsen. Sie sind den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet. Als elbnahe Freisitze oder sommerliche Caféterrassen genutzt, sind einige der alten Gartenanlagen noch in ursprünglicher Gestaltung erhalten.

Der Elbstrand ist öffentlich zugänglich und wird zu Erholungszwecken genutzt.

Auf dem Flurstück 569 (Strandweg neben Haus-Nr.10) befindet sich eine Vattenfall-Netzstation, welche einschließlich der zu- und abführenden Kabel auch weiterhin für die örtliche Stromversorgung benötigt wird.

In fast allen Straßen- und Wegeflächen des Plangebietes befinden sich Niederdruck-Gasleitungen. Die Leitungen dienen der Versorgung der Anlieger und hydraulischen Netzsicherheit der Hamburg Netz GmbH und werden weiterhin für die örtliche Gasversorgung benötigt.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Zur Sicherung des Milieugebiets wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt und milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die die Qualität der prägenden Bau- und Freiraumelemente sichern und vor gebietsuntypischer Veränderung schützen. Die Art der baulichen Nutzung wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbebauung als reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird mit der Ausweisung von bestandsorientierten Baugrenzen begrenzt. Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Plangebiets und des baulichen Bestands zu ermög-

lichen, werden Baukörper ausgewiesen, die dem Bestand entsprechen und zusätzlich genaue planungsrechtliche Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen festgesetzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf den genehmigten Bestand und die Anrechnung von Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche gewahrt. Die bestehenden Restaurant-, Café- und Hotelbetriebe werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich gesichert. Detaillierte Gestaltungsvorschriften dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung des Milieucharakters und tragen dazu bei, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen ortstypisch in die Blankeneser Elbhangbebauung einfügen.

Der landschaftsprägende Wechsel von durchgrüntem Gartenflächen und kleinteiliger Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und Einzelbäumen/Baumgruppen gesichert. Die besondere Qualität der raumprägenden Freiraumelemente wie Treppen, Wege, Stützmauern, Zäune und Hecken wird durch gestalterische Festsetzungen geschützt. Eine naturschutzfachliche Festsetzung sichert das Freihalten der raumbildprägenden, bedeutendsten Sicht- und Blickbeziehungen auf den Elbhang und den Elbstrom.

Die Elbgärten südlich des Strandwegs werden entsprechend ihrer Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wassergarten und Cafégarten festgesetzt. Zum Erhalt der traditionellen Gestaltung der Wassergärten und ihrer kulturhistorischen Bedeutung werden weitergehende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Landschaftsachse der Elbe als gliedernde Grünstruktur und Erholungsfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsfläche - Strand festgesetzt.

4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erhaltung des besonderen Blankeneser Milieugebiets mit seinen zahlreichen Grünflächen beabsichtigt.

Die Zulassung von mehr Bebauung als vorgesehen würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden eine weitere bauliche Entwicklung mit negativen Veränderungen der prägenden Gestaltungselemente sowie eine gebietsuntypische Verdichtung der Bebauung mit Verlust landschaftsprägender Grünstrukturen erwartet. Die Möglichkeiten zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Blankeneser Elbhangs als Milieuschutzgebiet würden nicht ausgeschöpft.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Die Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 in der Begründung dargelegt. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist durch das Plangebiet abgegrenzt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen

werden können, wurden die umliegenden Bereiche in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

4.1.4 Fachgutachten

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Blankenese 18 (Juli 2009)
- Geologisches Landesamt Hamburg, Gutachten: Das Gefährdungspotential des nördlichen Elbhanges zwischen der westlichen Landesgrenze und dem Altonaer Balkon (April 1983)

4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Tiere und Pflanzen beruhen auf einer Biotoptypenkartierung (2007/2009). Für die Darstellung der Tierwelt wird eine Potenzialabschätzung vorgenommen; tierökologische Daten sind nicht vorliegend. Für die übrigen Schutzgüter wurde auf vorhandene Pläne, Gutachten, sonstige Veröffentlichungen und Hinweise beteiligter Behörden zurückgegriffen. Weitergehende Angaben wie zur Luftbelastung und den lokalklimatischen Verhältnissen beruhen auf allgemeinen oder grundsätzlichen Angaben und Prognosewerten. Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der aufgrund der gut durchgrünter Hanglage am Elbstrom und der kleinteiligen Erschließung mit einem geringen Anteil an öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine besondere Situation aufweist.

Entsprechend der Lage im Einzugsgebiet der Siedlungsflächen und der Elbe ist von einer Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand, Verkehr etc. auszugehen, die geringer als der Durchschnitt der Hamburger innerstädtischen Gebiete ist. Betriebe mit außergewöhnlichen luftbelastenden Emissionen befinden sich im Plangebiet nicht. Die Auswertung der Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen der im Untersuchungsraum liegenden Messstationen Falkenthaler Weg und Wasserwerk Bausberg zeigten sehr deutliche Unterschreitungen der gesetzlich festgelegten Grenzwerte. Insgesamt

handelt es sich um einen schwach belasteten lufthygienischen Entlastungsraum bzw. ein städtisches Randgebiet mit mäßiger Belastung.

Lärmquellen im Plangebiet sind Verkehrslärm, Liefer- und Besucherverkehre, Schiffsverkehr und Fluglärm. Die Erholungs- und Freizeitnutzung durch Besucher/ Touristen im Bereich des Strandwegs und Elbufers bedingt Freizeitlärm.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im zukünftigen Wohngebiet ist keine wesentliche Anhebung der luftbelastenden und lärm-erzeugenden Faktoren durch Nutzungsintensivierungen und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen schalltechnischen Einflüsse auf das Plangebiet durch die Planfestsetzungen ausgelöst. Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Nutzung des Plangebiets ist nur von einer nicht quantifizierbaren Zunahme gasförmiger Emissionen und Lärmemissionen auszugehen. Erheblich negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft bestehen nicht.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Sicherung der privaten Gartenflächen als Grünfläche und die Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzgruppen tragen zur Erhaltung der lufthygienischen Funktionen und Minderung von Luft- und Lärmbelastungen bei. Durch Bäume, Gehölze und Grünflächen werden Stäube und Schadstoffe ausgekämmt, Sauerstoff produziert und gleichzeitig Kohlendioxid gebunden. Die Staubbindung und Schadstoffabsorption fördert die Reinhaltung der Luft.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Die Niederschläge im atlantisch geprägten Untersuchungsraum betragen im Jahresmittel 730 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt im Juli bei 17,0 °C und im Januar bei +0,1 °C. Die kleinklimatische Situation wird durch die Elbhanglage mit mäßig verdichteter Bebauung, geringem Anteil emittierender Hauptverkehrsstraßen, geringen Versiegelungsanteil und hohen Freiflächenanteil geprägt. Der Wechsel offener südexponierter und gehölzbestandener Hangbereiche bedingt ein ausgeprägtes Geländeklima und besondere lokale Kleinklimaerscheinungen.

Der Elbegrünzug ist ein bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum von sehr hoher Bedeutung und ein wichtiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet im überörtlichen Zusammenhang. Die natürlichen Klimaausprägungen sind nicht bis nur gering verändert. Die aufgelockerte Elbhangbebauung gilt als Bereich mit mäßiger Belastung. Die privaten Gartenflächen und Parkanlagen auf dem Elbhang sind von hoher Bedeutung für die Klimafunktionen.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen des Elbhangs und Elbegrünzugs werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der bestandsbildenden Grünflächen werden erhalten.

Die mit der Planung mögliche maßvolle Nachverdichtung kann zu einem Verlust klein-klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen und einer Reduzierung des Grünvolumens in einem sehr geringen Umfang führen. Insgesamt sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Der Erhalt klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen durch Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen sowie von Baum- und Gehölzgruppen trägt zur Aufrechterhaltung der Klimafunktionen bei.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Stellplätze sowie Außenwände von Garagen und Stützen von Pergolen und Carports (vgl. § 2 Nummer 18) beeinflussen die klein-klimatischen Verhältnisse positiv, indem Temperaturextreme und Aufheizeffekte durch die Vegetation gemildert und der Wasserabfluss verzögert wird. Schattenwurf und Verdunstungskälte sorgen für einen klimatischen Ausgleich.

Die Herstellung der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 19) verhindert eine zu starke Aufheizung befestigter Flächen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet im Einzugsgebiet der Elbe weist keine natürlichen oder künstlich angelegten Oberflächengewässer auf. In direkter Randlage zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Unterelbe, die dem Tideeinfluss unterliegt. Der Oberflächenwasserkörper der Elbe wird gemäß der Bestandsaufnahme zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie als erheblich veränderter Wasserkörper bewertet.

Die Schutzwirkung der Deckschichten für das Grundwasser ist im Plangebiet ungünstig, da bindige Deckschichten nicht vorhanden sind oder deren Mächtigkeit weniger als 5 m beträgt. Die Grundwasserempfindlichkeit ist entsprechend hoch.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe. Für den Bereich Blankenese ergibt sich zurzeit ein Bemessungswasserstand von 7,10 m über NN zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,50 m mit einer Höhe von 7,60 m über NN.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt zurzeit dezentral über Versickerung auf den Grundstücken und zentral über das bestehende Mischwassersielsystem.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Neuversiegelung durch eine kleinteilige Verdichtung im Bestand wirkt sich negativ auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet aus. Die Versickerungsleistung wird in geringem Umfang verringert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Die Versiegelungsbilanz ist in etwa gleich bleibend; Mehrversiegelungen in größerem Umfang sind nicht zulässig. Der Bodenwasserhaushalt wird in einer nicht quantifizierbaren Größenordnung verändert. Durch die Planung wird der Wasserhaushalt in seiner Qualität und seinem Wasserkreislauf nicht verändert. Das Schutzgut Wasser wird insgesamt nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über das vorhandene Sielnetz erfolgen. Zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet bestehen aufgrund der geringen baulichen Verdichtung und den anstehenden Bodenverhältnissen gute Möglichkeiten.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch großflächigen Erhalt der offenen, begrünten Vegetationsflächen, die zur Wasserrückhaltung beitragen, positiv beeinflusst. Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen hat positive Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt und bewirkt eine Verminderung der Mischwassersieleinläufe und damit auch der Überlaufhäufigkeiten.

Durch die Herstellung der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 19) wird die Bodenversiegelung gemindert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (vgl. § 2 Nummer 20) führt zu einer Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet und Stärkung der Grundwasserneubildung.

Da durch die Planung bezüglich des Schutzguts Wasser mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die geologische Ausgangssituation ist durch den Geesthang und das tief eingeschnittene Urstromtal der Elbe geprägt. Im Hanggebiet sind glazifluviale Ablagerungen aus vorwiegend gemischtkörnigen Sanden sowie Sanden/ Kiesen anstehend. Im Elbuferbereich sind Auesedimente aus Talsanden sowie schluffiger Sand/ Ton verbreitet.

Die Oberböden des Plangebiets sind im Bereich der bebauten Siedlungsflächen durch Versiegelung und Veränderung der anstehenden Bodenschichten anthropogen überformt. Die Böden sind daher nicht mehr ursprünglich und ungestört. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. In extensiv genutzten Hangbereichen sowie im Elbstrandbereich sind mehr oder weniger natürliche bis naturnahe Böden mit wertvollen ökologischen Bodenfunktionen und/ oder naturnaher Vegetation verbreitet. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet beträgt ca. 30 bis 50 %. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Bodenbelastung entspricht dem Grad der Überformung der Bodenverhältnisse. Es wird davon ausgegangen, dass in der Regel unbelastete Böden vorherrschend sind. Großflächige Bodenverunreinigungen durch den Eintrag über den Luftweg sind nicht bekannt. Im Altlasthinweiskataster sind keine Flächen für das Plangebiet verzeichnet. Im Plangebiet sind fast alle Grundstücke von dem Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres – Feuerwehr F04 gemäß der Verdachtsflächenkarte im GeoInfo-Online bisher noch nicht ausgewertet worden (Stand Juni 2009). Bei Bauvorhaben ist daher im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen, ob ein Verdacht auf Kampfmittel besteht und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die mit der Planung verbundene geringfügige Verdichtung baulicher Nutzungen führt zu Veränderungen des Bodens durch Bodenab- und -auftrag und Neuversiegelung in sehr geringem Umfang. In Bezug auf die Wechselwirkungen mit dem Grundwasser ist die verschlechterte Aufnahmefähigkeit für Niederschläge sowie die verringerte Filterfunktion gegenüber dem Grundwasser anzuführen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Neuversiegelung durch Erweiterung der überbaubaren Grundfläche in einem Umfang von ca. 10 % zu. Die Versiegelungsbilanz bleibt in etwa gleich. Es besteht keine wesentliche Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und dem geltenden Planrecht. Die Bebauungsplanfestsetzungen führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Planung wird der Boden in seiner Qualität nicht verändert. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Bodenfunktionen werden durch die Erhaltung der Grün- und Freiflächen geschützt. Die Festsetzungen der zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünfläche und der Grünanlagen im Elbuferbereich als öffentliche Grünfläche tragen zum Bodenschutz mit einem verbesserten Bodenwasserhaushalt und einer guten Grundwasseranreicherung bei. Die Standortvoraussetzungen für die Vegetation werden erhalten.

Eine Minderung der Einschränkung von Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Baugebieten erreicht (vgl. § 2 Nummer 19), die auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser erhält. Der Bodenwasserhaushalt wird durch flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone positiv beeinflusst (vgl. § 2 Nummer 20).

Da durch die Planung bezüglich des Schutzguts Boden mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.5 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich als gartengeprägte Siedlungslandschaft im Übergang zum Landschaftsraum der Gewässerlandschaft dar. Die Landschaftsachse der Elbe ist ein wesentliches Grundelement des Freiraumverbundsystems und ein herausragendes Merkmal von hoher landschaftsbildprägender Wirkung und Eigenart. Besondere Landschaftselemente sind das stark bewegte Relief des Elbhanges mit Hügeln, Steilhängen und Taleinschnitten und der exponierten Lage zur Elbe mit Elbstrand sowie der Elbuferbereich.

Die durchgrüneten Gartenflächen zwischen den einzelnen Baukörpern und Baufeldern bilden an verschiedenen Stellen zusammenhängende Grünflächen und strukturieren den Elbhange. Die Grünflächen übernehmen wichtige Freiraumqualitäten, sind von prägender Bedeutung für das Landschaftsbild und wesentlicher Bestandteil des Erscheinungsbildes der Blankeneser Hangbebauung. Entlang von Wegen und Treppen bedingen die privaten Grünflächen den Wechsel von engen und weiten Raumsituationen. Innerhalb der bebauten Flächen sind die Grünflächen raumbildprägende Strukturen für die Sichtbeziehungen und Ausblicke zum Elbhange hangauf- und abwärts sowie zum Elbstrom.

Die Aufweitungen zwischen Bebauung und Freiraum mit Blickbeziehungen über das Tal oder die Elbe sind typische Merkmale des Blankeneser Milieugebiets und für die Erlebbarkeit der landschaftlichen und städtebaulichen Besonderheiten des Gebiets von hoher Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist durch eine hohe Erlebnisvielfalt, Schönheit und naturräumliche Identität gekennzeichnet und insgesamt von hohem Wert, hoher Schutzwürdigkeit und –bedürftigkeit.

Die städtebauliche Charakteristik des Blankeneser Milieus ist durch das Zusammenwirken der besonderen topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten, durch die bewegte Gruppierung der Baustruktur innerhalb des Ortsbilds und durch die raumgliedernde Wirksamkeit der Freiraumelemente bestimmt.

Topographische Elemente mit städtebaulicher Wirksamkeit sind die einzigartige Lage auf dem nach Süden orientierten Geestrücken über der Elbe und die durch Hügel und Taleinschnitte

unterschiedlich definierten Teilbereiche, die die städtebauliche Entwicklung des Ortsbilds entscheidend mitbestimmt haben. Die Staffelung der Terrassengrundstücke und die exponierte Situation der Strand- und Elblage begünstigen eine außergewöhnlich üppige Durchgrünung. Die traditionell üblichen kleinformatigen Materialien wie Findlinge, behauene Steine, Backstein, Holz und Reet zum Bau von Häusern, Hangterrassen und Begrenzungen gewährleisten eine harmonische Einbindung der Baustruktur in die Landschaft und sind heute noch wesentliches, verbindendes Gestaltungsmerkmal des Blankeneser Milieus. Die vertikal gegliederte, höhengestaffelte Bebauung berücksichtigt den Bezug zur Elbe und begleitet die Modellierung der Topographie. Die vielgestaltige Hangbebauung zeichnet die markanten Höhenlinien und Terrassen des Elbhangs nach und ist maßgebend für die Sichtbeziehungen in das Hanggebiet und auf das Wasser.

Die baulichen Elemente mit milieuprägender Wirksamkeit ergeben sich aus der kulturhistorischen Entwicklung der Hangbebauung. Charakteristisch für die Blankeneser Elhangbebauung ist das Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen aus drei Jahrhunderten mit jeweils typischen baulichen Merkmalen und Gestaltungselementen. Die historische Bausubstanz, die häufig durch eine Fassadengestaltung mit einer „Schauseite“ zum öffentlichen Raum gekennzeichnet ist, prägt das Erscheinungsbild.

Freiraumelemente mit milieuprägender Wirksamkeit sind Baumgruppen und -reihen, Hecken, Zäune und Stützmauern. Das Freiraummilieu wird auch durch das Gesamtbild der Häuser mit den dazugehörigen Garten- und Freiflächen bestimmt. Ortstypisch sind landschaftlich geprägte Terrassengärten, häufig auch sehr kleinflächig, mit einer ausgeprägten Formen- und Pflanzenvielfalt. Die in der Regel üppige Vegetation ist durch Wärme liebende Arten und Blütenreichtum ausgezeichnet. Die Vorgärten sind als Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und Privatgarten von Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild des Milieus. Die gestalterische Qualität der Gärten wird durch die abgestimmte Komposition historischer Haus- und Gartenanlagen bestimmt.

Das Erschließungsnetz aus Straßen, Fußwegen und Treppen ist Bestandteil des besonderen Blankeneser Milieus. Fußwege und Treppen sind zum größten Teil noch in der ursprünglichen kleinmaßstäblichen Pflasterung aus Naturstein oder gelbem Backstein erhalten und dokumentieren als historische Pflastermaterialien die kulturhistorische Entwicklungsgeschichte. Ein durchlaufendes Band von Stützmauern und Böschungen begleitet das Netz der Treppen und Wege als verbindendes milieuprägendes Merkmal. Die begrenzenden Stützmauern sind in der Regel aus den gleichen ortstypischen Bausteinen wie Treppen und Wege hergestellt.

Eine Besonderheit der Gartengestaltung sind die Wassergärten, die sich zwischen dem Strandweg und dem öffentlichen Strand als lang gezogene Grünfläche erstrecken. Die Reihe der Wassergärten ist im Schutz von Flutbollwerken aus Granitsteinen entstanden. Die teilweise ursprüngliche Nutzung als wasserseitiger Arbeitsplatz ist durch die heutige Nutzung als Privatgarten, öffentliche Grünfläche, Café- und Restaurantgarten abgelöst. Als elbnahe Freisitze oder als sommerliche Cafétterrassen genutzt, sind einige der alten Gartenanlagen noch in traditioneller Art erhalten und durch üppige Rosen- und Staudengärten sowie

geschnittene Hecken mit niedrigen Zäunen in Linie zum Strandweg gekennzeichnet. Im Bereich des Strandwegs sind noch ehemalige Niedergänge der Boot-Slips vorhanden, die eine optische Verbindung zum Strand durch die vorgelagerten Wassergärten darstellen. Aufgrund ihrer Lage und Bedeutung als Element der historischen Nutzung sind die Wassergärten eine wichtige Komponente der Milieuqualität des Elbufers.

Eine weitere Besonderheit stellen die Restaurantterrassen und Cafégärten dar. Am Strandweg gliedern beschnittene Bäume und Baumgruppen in den Café- und Elbgärten die Linie der Uferbebauung.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die prägende Gesamtstruktur des Milieus wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs gesichert. Die Blankeneser Elbhangbebauung mit der besonderen Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds wird erhalten. Städtebauliche Entwicklungen, die das Erscheinungsbild des Milieugebiets negativ beeinflussen, und gebietsuntypische Gestaltungen von Bauvorhaben werden verhindert. Zukünftige Vorhaben werden in ihrer Gestaltqualität auf die Erhaltungsziele abgestimmt.

Die wertbestimmenden und gliedernden Gartenflächen innerhalb der Bebauung werden als private Grünfläche gesichert und der landschaftliche Charakter des Elbhangs aufrechterhalten. Gleichzeitig wird das Erschließungsnetz aus Treppen, Wegen und Straßen als verbindendes und freiraumprägendes Grundgefüge erhalten.

Die wesentlichen Sichtbeziehungen auf den Elbhang und die Elbe werden erhalten.

Die Landschaftsachse der Elbe im Zusammenspiel mit den Wassergärten und dem Elbstrand wird in ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung durch die Planung gesichert und als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft/ Stadtbild durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erwartet. Erheblich negative Auswirkungen werden ausgeschlossen. Die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs und die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen wirken sich positiv auf das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild aus.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die milieuprägende Bebauungs- und Grünstruktur wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs (vgl. § 2 Nummer 1) und differenzierte, bestandsorientierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung gesichert. Durch eine eng am Bestand angepasste Baukörperfestsetzung in Verbindung mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten wird eine maßvolle Weiterentwicklung unter Erhalt der durchgrünten Siedlungsstruktur und dem Freihalten von Blickbeziehungen erreicht (vgl. § 2 Nummern 3 und 12). Eine gebietsuntypische Verdichtung durch neue Baukörper im Bereich ungenutzter grünbestimmter Grundstücke wird ausgeschlossen.

Zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds werden die Geschossigkeit entsprechend des genehmigten Bestandes sowie die Berücksichtigung von Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4).

Zur Vermeidung stilentfremdender Veränderungen der historischen Bausubstanz und gebietsuntypischer Entwicklungen durch milieuschädigende bauliche Veränderungen und Neubauten werden detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die dazu beitragen, dass sich Bauformen und Baumaterialien von Gebäuden, Dächern, Fassaden, Terrassen, Stütz- und Flutschutzmauern, Hecken und Zäune sowie Fußwege und Treppen in das besondere Umfeld des Blankeneser Hanggebiets einfügen (vgl. § 2 Nummer 5 bis 16).

Die Festsetzung der durchgrünzten Gartenzonen als private Gartenfläche für einzelne Teilgebiete gewährleistet den Erhalt der Freiraumqualität mit dem besonderen Zusammenspiel von Topographie und Bebauung und von Sichtbezügen auf den Elbhang und die Elbe. Das besondere Erscheinungsbild des Blankeneser Elbhangs mit zusammenhängenden Freiflächen als strukturbestimmendes Freiraumelement wird geschützt.

Die das Stadt- und Landschaftsbild prägenden bedeutendsten Sicht- und Blickbeziehungen werden als naturschutzrechtliche Festsetzung gesichert. Die Blickbeziehungen sind wesentlicher Bestandteil der besonderen Eigenart des Blankeneser Treppenviertels und tragen zur sinnlichen Wahrnehmbarkeit der Landschaft bei. Die Festsetzung der privaten Grünflächen korrespondiert mit dem Schutz der Sicht- und Blickbeziehungen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen durch bauliche Anlagen, werden ergänzend für einzelne Grundstücke maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für die prägenden Grünstrukturen aus Bäumen, Baumgruppen und gehölzbestandenen Freiflächen werden Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 17).

Zur landschaftlichen Einbindung von Stellplätzen sowie Garagen und Carports werden Begrünungsmaßnahmen getroffen (vgl. § 2 Nummer 18).

Die angeführten gestalterischen Festsetzungen für den Milieuschutz dienen auch der Erhaltung der gebietstypischen Freiraumelemente in ihrer besonderen Wirkung für das Stadt- und Landschaftsbild. Die festgesetzte Verwendung ortstypischer Materialien für Stütz- und Flutschutzmauern, Zäune, Fußwege und Treppen (vgl. § 2 Nummern 13-16) sichert die Gestaltungsqualität. Die Beschränkung auf wenige traditionelle und natürliche Materialien dient dem Schutz des gewachsenen Erscheinungsbilds des Milieugebiets. Ortstypische Materialien ermöglichen eine natürliche und der Geländebewegung folgende Gestaltung, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erreicht wird. Milieufremde Oberflächen und Formate stören in erheblichem Maße den zu schützenden Gebietscharakter.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Errichtung von Flutschutzmauern (vgl. § 2 Nummer 14) dienen dem Erhalt des historischen Milieus am Strandweg und tragen zu einer besseren

Einbindung von Flutschutzanlagen in die Vorgärten bei. Unmaßstäbliche Flutschutzanlagen würden anderenfalls die Blickbeziehungen vom Strandweg auf die Gärten, Bauensembles und den Elbhang beeinträchtigen.

Die Grünflächen zwischen Elbe und Strandweg werden insgesamt als öffentliche oder private Grünflächen erhalten. Zur gestalterischen Einbindung von Stellplätzen in den privaten Grünflächen (Café-Garten/ Wassergärten) werden ergänzende gestalterische Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt des historischen und landschaftlichen Erscheinungsbilds dienen (vgl. § 2 Nummer 11). Durch die Anordnung parallel zum Strandweg in einer begrenzten Größenordnung bezogen auf die Gesamtlänge der Straßenfront, die Verwendung ortstypischer Materialien und die Begrünung mit höhenmäßig begrenzten Hecken wird der milieutypische Maßstab gewährleistet und eine weitere gebietsuntypische Umwandlung und Veränderung der Elbgärten verhindert. In den Wassergärten ist darüber hinaus der Versiegelungsanteil auf 10 vom Hundert der Fläche begrenzt.

4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind überwiegend gärtnerisch geprägte Biotoptypen der Siedlungsflächen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit insgesamt geringer bis mittlerer Bedeutung verbreitet. Der Artenbestand setzt sich aus allgemein verbreiteten und für gärtnerisch gepflegte Flächen typischen Wildpflanzen zusammen. Die Vegetation der Gärten ist überdurchschnittlich artenreich. Die südexponierte Lage des Hangs und geschützte Talinnenseiten begünstigen Wärme liebende Pflanzen. Kleinräumig können in Abhängigkeit der standörtlichen Voraussetzungen potenziell spezialisierte Arten vorkommen. Eine Besonderheit stellen Trockenmauern am südexponierten Hang mit speziellen Pflanzenarten dar. In den Fugen ortstypischer Stützmauern und Pflasterritzen von Wegen und Treppen sind Kennarten der Trockenrasen und mageren Ruderalfluren potenziell vorkommend. Die zahlreichen Einzelbäume und Baumgruppen sind wertvolle Einzelelemente in den Gartenflächen. Der Flusstrand weist eine artenreiche Ausprägung auf und ist durch eine Sandufervegetation mit typischer Ausbildung und hoher Strukturvielfalt gekennzeichnet. Im Uferbereich sind Weidengebüsche und teilweise feuchte Hochstaudenfluren mit Arten der naturnahen Auenvegetation verbreitet.

Das Plangebiet besitzt lokale Funktionen im Biotopverbund. Die privaten Grünflächen mit dem Baum- und Gehölzbestand haben eine Bedeutung als Trittstein-Biotop innerhalb des Siedlungsgefüges und zwischen den großflächigen Wald- und Parkanlagen auf dem Elbhang. Der Großbaumbestand wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus, indem er Nahrungs- und Rückzugsräume für die Fauna bietet, die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflusst und das Stadtbild lokal prägt. Der Elbuferbereich ist Bestandteil einer übergeordneten Biotopverbundachse.

Spezielle Untersuchungen zum Tierbestand im Plangebiet liegen nicht vor. Die Angaben zu möglichen Vorkommen einzelner Tierartengruppen und der tierökologischen Bedeutung der

verbreiteten Biotopstrukturen werden anhand einer Potenzialabschätzung auf Grundlage der wertbestimmenden Biotopstruktur vorgenommen.

Die gärtnerisch gestalteten Flächen mit Gehölzen bieten Lebensraum für eine Reihe von kulturfolgenden Vögeln, Insekten und Kleinsäugetieren. Strukturreiche Gehölzbestände im Bereich des Elbhangs und große, alte Einzelbäume sind zoologisch bedeutsame Habitatstrukturen für zahlreiche Vögel, möglicherweise auch in Baumhöhlen als Quartier für Fledermäuse. Trockenmauern sind Lebensraum für Heuschrecken und eine spezialisierte Insektenfauna. Die offenen trockenen Sandflächen des Flussstrands sind zoologisch bedeutsam für die Tierartengruppen Falter, Heuschrecken und Insekten. Der Elbstrom ist für die Tierwelt von hoher Bedeutung als Lebensraum sowie Vernetzungs- und Rückzugsbiotop.

Die Biotopkartierung Hamburg (2001) hat im Flussstrand sieben gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste erfasst. Die Sandufervegetation des Elbstrands ist potenzieller Lebensraum für spezialisierte und gefährdete Arten und stellt einen geschützten Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie (FFH-LRT 1130) dar.

Der Elbstrand in der Ausbildung als Flussstrand, gestört, ist als Bestandteil der unverbauten Ufer naturnaher Uferabschnitte als geschützter Biotop gemäß § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) klassifiziert. Die Abgrenzung des geschützten Biotops Flussstrand ist auf Grundlage der Darstellung der Biotopkartierung Hamburg nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Wassergärten und der Elbstrand liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365). Der Elbabschnitt und die südlich anschließenden Bereiche sind als EG-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet gemeldet. Es handelt sich u. a. um das Rapfenschutzgebiet der Hamburger Stromelbe.

4.2.6.1.1 Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Plangebiets wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Potenzialabschätzung beruhend auf der konkreten Situation der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur vor Ort vorgenommen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung des Planungsraums werden die Artengruppen Säugetiere einschließlich Fledermäuse und Brutvögel hinsichtlich potenzieller artenschutzrechtlicher Implikationen mit der Bebauungsplanaufstellung behandelt. Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Artengruppen sind nicht bekannt und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstruktur eher unwahrscheinlich.

In den Gartenbiotopen ist ein potenzielles Vorkommen der besonders geschützten Arten Eichhörnchen, Igel, Maulwurf sowie einzelner Mausarten möglich.

Die Gebäude und ältere Bäume mit Baumhöhlen und -spalten sind potenzielle Quartiere von Fledermäusen, die als streng geschützte Arten der FFH-RL nach Anhang IV eine besondere Stellung einnehmen. Aktuelle Fledermausnachweise und genaue Bestandsangaben für das Plangebiet und Umgebung liegen nicht vor.

Das Vogelartenspektrum im Plangebiet setzt sich aus ubiquitären Generalisten zusammen. Bei den für das Untersuchungsgebiet zu erwartenden Vogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Gärten, Grünflächen sowie Siedlungen und Siedlungsränder. Die Arten sind im Hamburger Stadtgebiet in stabilen Populationen vorkommend und weit verbreitet. Sie sind hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche tolerant und flexibel und im Allgemeinen gegenüber Störungen relativ unempfindlich. Aufgrund der Biotopausstattung des Planungsraums ist mit dem Auftreten anspruchsvoller und seltener Arten nicht zu rechnen. Für gebäudebrütende Arten sind vor allem die älteren Gebäude relevant. Für im Hamburger Stadtgebiet vorkommende Baumhöhlenbrüter wie Bunt- oder Grünspecht, Blau-, Kohl- und Tannenmeise, Gartenrotschwanz und Star bieten sich in dem älteren Baumbestand geeignete Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate. Aus der Gruppe der Zugvögel und Wintergäste sind häufige Singvögel zu erwarten, die im Bereich der Gehölzstrukturen Nahrung finden.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die weitgehend dem Bestand folgenden Ausweisungen haben keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf den Arten- und Biotopbestand. Durch Nutzungsintensivierung und Randeinflüsse kann eine Störung der Tierlebensräume, eine Reduzierung von Lebensräumen für Wildpflanzen und Tiere und möglicherweise eine Zunahme intensiv gärtnerisch genutzter Freiflächen hervorgerufen werden. Das Entwicklungspotenzial für Arten und Biotope wird aber nicht erheblich eingeschränkt.

Die Ausweisung der zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünfläche bewirkt eine Biotopverbindung der Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Direkte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope bestehen nicht. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des südlich gelegenen FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt werden nicht ausgelöst. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten werden in nachfolgender Ziffer 4.2.6.2.1 behandelt.

4.2.6.2.1 Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass die durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d.h. von

Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Inhalte:

1. nach nationalem Recht geschützte Arten: Ein Eingriffstatbestand nach § 44 Absatz 1 BNatSchG liegt für das potenzielle Vorkommen der nach BundesartenschutzVO besonders geschützten Säugetierarten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf und Mäusearten nicht vor. Für die überwiegenden Teile des Plangebiets sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Die bestehenden Gartenbiotopie als potenzieller Lebensraum dieser Arten werden erhalten und durch die planerische Ausweisung als private Grünfläche gesichert.
2. europarechtlich geschützte Arten: Durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG durch erhöhtes Tötungsrisiko, den Verlust essenzieller Habitatrequisiten oder erhebliche Störungen generieren. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für potenziell vorkommende Fledermäuse und für heimische Brutvögel liegen nicht vor.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die privaten zusammenhängenden Gartenflächen im Wohngebiet werden durch die bestandsorientierte Ausweisung des Bebauungsplans in ihrer Funktion als Biotopverbundraum gesichert. Die Festsetzung als private Grünfläche dient dem Erhalt als Lebensraum mit vielfältigen Wechselbeziehungen für Pflanzen und Tiere und der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen im Siedlungszusammenhang, die in enger Wechselwirkung mit den Schutzgütern Luft, Klima, Boden und Wasser stehen.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Verwendung gebietstypischer Baumaterialien für Stützmauern, Treppen und Wege gewährleisten den Erhalt und die Entwicklung spezialisierter Tier- und Pflanzengesellschaften entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen (vgl. § 2 Nummer 13, 16). Die Festsetzungen zur Verwendung von Hecken als Einfriedigung an Wegen und Begrünung von Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 15, 18) sind für den Erhalt und die Entwicklung von linearen Heckenstrukturen als örtliches Biotopverbundsystem mit Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wesentlich. Gleichzeitig werden die milieuprägenden Freiraumelemente und Grünstrukturen als Bestandteil des Schutzguts Landschaft/ Stadtbild geschützt.

Ein Verlust von Bäumen wird durch entsprechende Erhaltungsgebote und Festsetzung von Grünflächen vermieden bzw. eingegrenzt. Bei Abgang von Bäumen und Gehölzen wird durch Ersatzpflanzverpflichtung an gleicher Stelle ein funktionaler und gestalterischer Ausgleich sichergestellt (vgl. § 2 Nummer 17).

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Flutschutzmauern, Stellplätze sowie Garagen und Carports (vgl. § 2 Nummern 14, 18) dienen der Anreicherung der Biotopstrukturen und der Sicherstellung ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraums bieten.

Darüber hinaus wird die landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen in das besondere Erscheinungsbild der Blankeneser Elbhangbebauung gesichert und das Schutzgut Landschaft/ Stadtbild positiv beeinflusst.

Der ökologische, gestalterische und bioklimatische Wert der Neupflanzungen wird über entsprechende Festsetzungen zur Gehölzartenwahl gesichert.

Da durch die Planung bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Blankeneser Hanggebiet ist eines der ältesten Siedlungsgebiete im Hamburger Raum und Teil der Siedlungskulturlandschaft am Elbufer. Das Plangebiet hat herausragende Bedeutung für den Denkmal- und Ensembleschutz. Neben einer Vielzahl von als Kulturdenkmal geschützten und denkmalwürdigen Gebäuden sind teilweise historische Ortsstrukturen mit Fischer- und Kleinwohnhäusern bestandsbildend. Die Denkmalobjekte prägen das städtebauliche Erscheinungsbild.

Als sonstige Sachgüter sind die Gebäude mit Wohnnutzung, Café- und Restaurantbetriebe sowie sonstige Erholungseinrichtungen anzuführen.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die kulturgeschichtlich wertvollen Städtebaubereiche werden durch die Ausweisung eines Erhaltungsbereichs gesichert. Das Plangebiet wird als Teil des historisch gewachsenen Milieuschutzgebietes Blankeneser Elbhang erhalten.

Eine mögliche Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten und ihrer Umgebungsbereiche bei einer baulichen Verdichtung ist im Einzelfall standortbezogen zu prüfen. Durch die besonderen Bestimmungen des in § 2 Nummer 1 festgesetzten Erhaltungsbereichs und der Verknüpfung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die Einhaltung der städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB (vgl. § 2 Nummer 3.1) werden erheblich negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen Kulturgüter und Denkmalschutzobjekte vermieden.

Die Wohnnutzung wird in ihrem besonderen Erscheinungsbild als hochwertiger und attraktiver Wohnstandort gesichert.

Die Restaurant-, Café- und Hotelbetriebe mit Außenbewirtschaftung werden dem Bestand entsprechend festgesetzt und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht erwartet.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausweisung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB für die Bebauung des Blankeneser Elbhangs trägt wesentlich zum Erhalt der städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart einschließlich der kulturhistorischen Werte und Denkmalobjekte bei. Die entsprechenden Auflagen in Bezug auf bauliche Veränderungen dienen der Vermeidung und Minderung von baubedingten Auswirkungen auf die besondere Prägung des Milieugebiets.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Der am Strandweg angesiedelte Restaurant- und Hotelbetrieb ist Dienstleistungsstandort mit Arbeitsfunktionen.

Die besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen bedingen eine hohe touristische Attraktivität und einen hohen Freizeitwert. Der Strandweg mit den Wassergärten, der Panoramablick auf den Elhang und der ausgedehnte Strandbereich im Übergang zum breiten Elbstrom sind die wertbestimmenden Elemente im unteren Planbereich. Das kleinräumige Erschließungsnetz aus Treppen und Wegen, das die Hangstruktur als verbindendes Grundgefüge durchzieht, begleitende qualitätsvolle Freiraumelemente wie Stützmauern, Zäune und Hecken und vielfältige Sicht- und Blickbeziehungen bestimmen den Erholungswert im Elhangbereich.

Die gut durchgrüneten privaten Gartenflächen der Bebauung dienen der örtlichen Naherholung der Bewohner und sind Bestandteil der herausragenden Freiraumqualität.

Der Elbestrom mit dem Strandbereich bildet den Elbufergrünzug als herausragendes bedeutendes Städtisches Naherholungsgebiet mit überörtlicher Erholungs- und Freizeitfunktion. Der die Elbe begleitende Elbwanderweg führt von der Hamburger Innenstadt kommend bis zur Landesgrenze Schleswig-Holstein.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird als Wohnstandort gestärkt.

Die Sicherung der gebietstypischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturen als Grundlage der Erholungsnutzung ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die Grün- und Freiflächen innerhalb der Bebauung werden als prägendes Freiraumelement erhalten und ermöglichen das Freihalten von Blickbeziehungen, die in hohem Maße zur visuellen Wahrnehmung des Gebietscharakters beitragen.

Die Grün- und Freiflächen an der Elbe und der Elbstrand werden als Private und Öffentliche Grünfläche geschützt, so dass insgesamt positive Auswirkungen der Planung für die Landschafts- und Erholungssachse Elbe bestehen.

Die Darstellung der Umweltauswirkungen der Planungsmaßnahmen und Festsetzungen erfolgt in Ziffer 4.2.1.2 des Umweltberichts (Schutzgut Luft). Demnach sind keine erheblich nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Erhalt und Entwicklung von Grünflächen und Freiraumelementen tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1520), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGB. I S. 1474, 1487) (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan Blankenese 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des besonderen Milieus geschaffen werden. Die bewegte Topographie des Elbhanges in Verbindung mit dem Elbstromtal bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung mit sehr hoher Bedeutung für die Schutzgüter Landschaft/ Stadtbild, Kultur-/ Sachgüter sowie Mensch.

Die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere/ Pflanzen erfüllen mittlere bis hohe Schutzgutfunktionen im Naturhaushalt.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz der durchgrüneten Gartenflächen und Freihalten der bedeutendsten Sicht- und Blickbeziehungen getroffen, die im Umweltbericht dokumentiert sind.

Unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts und den Planausweisungen des Bebauungsplans sind insgesamt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen und keine erheblich

negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen positiv beeinflusst.

4.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus wird durch die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Anpflanzgebote für Garagen und die Stützen von Pergolen, die Festsetzung von Hecken für Einfriedigungen, die Begrünung von Stellplatzanlagen oder die Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sichergestellt, dass eine Verschlechterung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes nicht erfolgt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung.

Mit der Festsetzung reines Wohngebiet (WR) soll der ruhige Wohncharakter im Plangebiet bewahrt werden.

Gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO können im reinen Wohngebiet ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets zugelassen werden. Durch die einschränkende Formulierung wird klargestellt, dass sich zum einen die Art der Nutzung auf die Bedürfnisse der gebietsansässigen Bevölkerung zu beschränken hat und dass sich zum anderen die Betriebsgröße und der Umfang der Nutzung am täglichen Bedarf derselbigen zu orientieren hat. Im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind auch kleine Beherbergungsbetriebe, unter anderem Ferienwohnungen und -appartements, Hotel Garni oder bed & breakfast-Betriebe.

Die Entscheidung, ob eine Ausnahme gewährt werden kann, steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Der Begriff der Ausnahmen knüpft an die Vorschrift des § 31 Absatz 1 BauGB an, nach der solche Ausnahmen zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Auch

wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch mit Rücksicht auf das Regel-Ausnahme-Prinzip nach § 31 Absatz 1 BauGB nicht genehmigungsfähig sein. Insbesondere in einem reinen Wohngebiet, in dem eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten ist, kann ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind (§ 15 Absatz 1 BauNVO).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für das Grundstück Strandweg 13, Flurstück 566, wird allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird die historisch gewachsene städtebauliche Situation zur Sicherung der Hotel – und Restaurantnutzung berücksichtigt. Der östliche Abschnitt des Strandwegs ist lediglich als Fussweg ausgebildet und verbreitert sich an der Ecke Strandtreppe zur Straße. Diese für Blankenese und das Elbpanorama markante Ecke nimmt in Nachfolge eines älteren Gaststättenbetriebs seit 1902 das Gebäude des Strandhotels ein. Mit dem Neubau wurde offenbar der Hotelbetrieb verbessert, während gleichzeitig die Tradition als Ausflugslokal -mit Biergarten jenseits des Weges am Strand- erhalten blieb.

Aufgrund der langjährigen Tradition dieses Betriebes, seiner allgemeinen Akzeptanz und seiner besonderen Prägung für den Charakter Blankeneses als Ausflugsziel ist es das planerische Ziel, den Betrieb an seinem Standort zu erhalten. Das Blankeneser Treppenviertel und das Blankeneser Elbufer stellen seit Jahrhunderten ein beliebtes Ausflugsziel für Hamburger Bürger und auswärtige Besucher dar. So haben sich entlang des Elbuferwegs, am Strandweg, mehrere Schank- und Speisewirtschaften, teilweise mit angeschlossenen Hotelbetrieb, etabliert. Diese Betriebe ziehen Gäste aus ganz Hamburg und Umgebung an. Wenngleich diese Betriebe prägend für den Charakter des Ortes sind, ihr Betrieb allgemein akzeptiert ist und in der Regel nur geringe Störungen von ihnen ausgehen, so ist die ausgeübte Nutzung aufgrund ihres überörtlichen Bezugs nach der Systematik der BauNVO mit dem Gebietstypus des allgemeinen Wohngebiets vereinbar. Um sich an verändernde Rahmenbedingungen anpassen zu können und eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, muss dem Betrieb auch für die Zukunft die Möglichkeit eines Umbaus gestattet werden. Aus den genannten Gründen wird dieser daher als allgemeines Wohngebiet planerisch gesichert.

Die Zulassung neuer Schank- und Speisewirtschaften oder Hotelbetriebe mit überörtlichem Bezug ist für das Plangebiet ausdrücklich planerisch nicht gewollt, da die Zulassung weiterer derartiger Betriebe den Gebietscharakter sowie das geschützte Interesse der Eigentümer an der Erhaltung des Gebietstypus gefährden würde.

5.3 Erhaltungsbereich

Für das gesamte Plangebiet nördlich des Strandwegs wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgesetzt. Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs zielt auf den Erhalt der Gesamtstruktur des Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage am Elbhänge, das

Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen sowie hochwertige, zusammenhängende Gartenbereiche und Grünstrukturen auszeichnet. Zahlreiche Gebäude sind denkmalrechtlich geschützt.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB dient der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für das Gebiet der Blankeneser Elbhangbebauung der Fall.

Wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt, so bedarf in diesem der Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB ist ein geeignetes Instrument, das städtebauliche Ziel, die besondere Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes der Blankeneser Elbhangbebauung zu erhalten, umzusetzen.

Mit dem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf nach Landesrecht nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben und Anlagen erstreckt, steht dem Bezirk ein umfangreiches Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltqualität neuer Vorhaben zu erreichen.

Die Genehmigung eines Vorhabens darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies ist mithin nur unter Hinzuziehung fachlich-gutachterlicher Beurteilungshilfen nachzuweisen. Idealerweise bedient sich die Genehmigungsbehörde zur Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Erhaltungsbereiche daher der Milieuschutzfibel des Landesplanungsamts (vgl. 3.3.1), in welcher die besonderen städtebaulichen Eigenarten des jeweiligen Milieugebiets dokumentiert sind und welche Anregungen für die Gestaltung von Vorhaben beinhaltet.

Typisch für die seit dem 16. Jahrhundert vorzufindenden Fischerhäuser ist das Walm- oder Krüppelwalmdach. Die biedermeierlichen Kleinwohnhäuser ab 1820 weisen ebenfalls Walm- oder Krüppelwalmdächer auf, während die ab 1850 entstandenen Kleinwohnhäuser in klassizistischer Tradition eher Satteldächer aufweisen. Die Bauten aus der Zeit des Historismus und des Jugendstils sind durch unterschiedliche Dachformen gekennzeichnet. Im Heimat-

stil dominierten steile, hochaufgebaute Dächer in Walmdach- oder Mansarddachformen. Stilmerkmale des Traditionalismus und des Expressionismus sind eher steile Sattel- oder Mansarddächer. Die nach 1945 entstandenen Bauten sind durch unterschiedliche Dachformen gekennzeichnet.

Allgemein wird die städtebauliche Eigenart des Plangebiets im Wesentlichen geprägt durch

- die Kleinteiligkeit der Bebauung und der Erschließung,
- die Orientierung der Bebauung und der Erschließung an der Topographie,
- das Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen aus verschiedenen Epochen,
- die eingetragenen Denkmäler, die denkmalwerten Gebäude und Ensembles,
- die besonders verorteten Gebäudegruppen im Sinne einer gewachsenen Nachbarschaft,
- die besonderen Gebäudegruppen der Twe-hus und Tre-hus,
- die zusammenhängenden, qualitätvollen Grünstrukturen, die sich in den privaten Gärten gebildet haben,
- das grüne Erscheinungsbild der Treppen, Wege und Straßen durch Bewuchs und angrenzende private Grünflächen sowie
- die sich eröffnenden Aussichten auf die Dachlandschaft, auf die Bebauung am Elbhang, auf die Grünflächen und auf die Elbe.

Die Abgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.4.1 Größe der Grundflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen

In einem qualifizierten Bebauungsplan muss das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt sein. Nach § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ist die Grundflächenzahl oder alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen stets festzusetzen.

Das Plangebiet ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt, sowohl Gebäude- als auch Grundstücksgrößen unterscheiden sich deutlich. Auch entspricht es der planerischen Intention des Bezirks, eine eng am Bestand orientierte Baukörperausweisung vorzunehmen. Aus den

genannten Gründen erscheint es schwierig, auf eine relative Zahl des Nutzungsmaßes, also die Festsetzung einer Grundflächenzahl, zurückzugreifen. In diesem Fall müsste eine grundstücksbezogene Berechnung durchgeführt werden, anschließend wäre eine grundstücksbezogene Festsetzung der Grundflächenzahl vorzunehmen. Dieser Ansatz erscheint nicht zielführend.

Die Größe der Grundfläche sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. „In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen“, vgl. § 2 Nummer 2.

Zur Erhaltung der kleinteiligen städtebaulichen Gestalt erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über eine eng am heutigen baulichen Bestand orientierte Baukörperfestsetzung. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Darüber hinaus werden Terrassen bis zu 20 vom Hundert zugelassen. Die Erweiterungsmöglichkeiten werden eingeräumt, um den Grundeigentümern die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Terrassen in einem angemessenen Verhältnis zu ermöglichen. Die flächenmäßige Beschränkung von Terrassen und Stellplätzen im Plangebiet ist zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, aber auch zur Minderung der Bodenversiegelung im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich.

Neue, zusätzliche Baukörper werden - abgesehen von bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Vorhaben - im Plangebiet nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Freiflächen und Grünstrukturen erhalten bleiben können.

Im Rahmen der Regelung des § 2 Nummer 3 der Verordnung wird die Möglichkeit eröffnet, von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen abzuweichen. Damit bleiben für die Grundeigentümer auch für die Zukunft Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten gesichert. Außerdem bleibt ihnen die gebotene Flexibilität in der Gebäudestellung oder -ausrichtung gewahrt.

Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Plangebiets und des baulichen Bestands zu ermöglichen und damit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen Rechnung zu tragen, wird ferner festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche eines Gebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu 10 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig ist, wenn eine Grundfläche von 150 m² nicht überschritten wird, vgl. § 2 Nummer 3. Städtebauliches Ziel ist die Verhinderung von unmaßstäblichen Gebäuden im Plangebiet - daher sollen die Grundflächen je Gebäude auf 150 m² beschränkt werden. Die genannte Grundfläche von 150 m² bezieht sich auf jedes einzelne Gebäude. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit jeweils weniger als 150 m² Grundfläche vorhanden oder ist auf einem Grundstück theoretisch die Errichtung mehrerer Gebäude möglich, so können diese jeweils eine Erweiterung in Anspruch nehmen.

Für die Gewährung einer Ausnahme sind verschiedene Kriterien einzuhalten: So dürfen durch das Vorhaben keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume beeinträchtigt

werden. Zudem ist sicherzustellen, dass in dem Erhaltungsbereich die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt werden und keine nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume beeinträchtigt werden.

Auch hinsichtlich der Gewährung von Ausnahmen für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche ist anzumerken, dass ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein kann, wenn von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind (§ 15 Absatz 1 BauNVO).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die bestehenden städtebaulichen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden. Da im Plangebiet sowohl Bebauung in offener Bauweise als auch Bebauung in geschlossener Bauweise, d.h. ohne Grenzabstand vorhanden ist, wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt. Maßgeblich sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörperfestsetzungen.

Durch die genannten Festsetzungen zu der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen können der Gebietscharakter im Elbhanggebiet und die nachhaltige Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen, insbesondere der Hauptnutzungsart Wohnen, planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig werden die Belange der privaten Grundeigentümer insbesondere in Hinblick auf die Sicherung ihres Bestandes und in Hinblick auf den Bestand ersetzende oder erweiternde Neubauten berücksichtigt. Somit kann den Belangen der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem heute genehmigten Bestand, sodass überwiegend ein bis zwei, in Einzelfällen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind.

Indem die Zahl der Vollgeschosse auf den heute vorzufindenden und genehmigten Bestand festgesetzt wird und indem zusätzlich eine Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erfolgt, soll das heutige städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt werden.

5.4.3 Geschossfläche

Eine Geschossflächenzahl oder maximal zulässige Geschossflächen werden für das Plangebiet nicht festgesetzt. Es sind daher zunächst die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen heranzuziehen. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich somit individuell je Grundstück, ausgehend von der festgesetzten zulässigen Grundfläche und Vollgeschosszahl. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet kann es in Einzelfällen dazu kommen, dass sich mit dem festgesetzten Baufenster (= zulässige Grundfläche) und dem verbleibenden, als nicht-überbaubares Bauland festgesetzten Grundstücksteil eine recht

hohe Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl ergibt. Sofern sich hierdurch in Einzelfällen rechnerisch eine höhere Dichte als in § 17 BauNVO vorgesehen ergibt, wird dies für vertretbar gehalten. Die Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen, das Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigenden Bebauung. In erster Linie soll vorhandene Bestand städtebaulich gesichert und angemessen weiterentwickelt werden.

Der bislang geltende Baustufenplan ließ flächig eine zweigeschossige Bebauung zu. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere aufgrund der besonderen topographischen Situation im Plangebiet, mit zahlreichen Hanggrundstücken, bei einer planungsrechtlichen Zweigeschossigkeit durch die Nutzung des Sockelgeschosses als Souterrain oftmals ein zusätzliches drittes Wohngeschoss geschaffen werden konnte und die Gebäude damit eine höhere räumliche Wirkung ausgebildet haben, als es städtebaulich und planerisch beabsichtigt war. Diese Neubauten standen und stehen damit im Gegensatz zu der historisch gewachsenen, kleinmaßstäblichen und an der Topographie orientierten Bebauung und führen zu einer negativen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt. Dieser Praxis soll durch die Anrechnung von Nichtvollgeschossen entgegengewirkt werden. Die Errichtung von Wohnräumen in Nicht-Vollgeschossen wie bspw. im Souterrain soll zwar zulässig bleiben; diese Wohnflächen werden aber in der Berechnung der Geschossfläche mit angerechnet, vgl. § 2 Nummer 4:

„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche je Gebäude sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Berechnungsgrundlage ist der ausgewiesene Baukörper und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss.“

5.5 Grünflächen

5.5.1 Private Grünflächen

Am Blankeneser Elbhänge haben sich über die Jahrhunderte umfangreiche und zusammenhängende Grünstrukturen gebildet, die im Zusammenspiel mit der Topographie und der Bebauung das Stadt- und Landschaftsbild maßgeblich prägen. Es ist städtebauliches wie auch landschaftsplanerisches Ziel, diese überkommenen Strukturen zu schützen und zu erhalten. Wesentlich prägend sind die zu den Wohngebäuden gehörenden Gartenbereiche, die zum Teil großflächige, zusammenhängende Grünstrukturen bilden und die von hoher Qualität sind. Sie tragen in besonderem Maße zur Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Aufgrund der besonders bewegten topographischen Situation im Plangebiet und der besonderen Erschließung durch schmale, größtenteils nicht befahrbare Treppenwege, haben sich auch in den Vorgartenbereichen besonders reichhaltige Grünstrukturen gebildet. Die an die öffentlichen Erschließungswege grenzenden Grünstrukturen der privaten Vorgärten prägen das Orts- und Landschaftsbild in einer besonderen Weise, indem die Wege durch Begrünung gesäumt sind.

Zum Schutz und zum Erhalt der das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der als private Grünflächen festgesetzten Bereiche vollzieht die heute vorzufindende tatsächliche Ausdehnung der überwiegend gärtnerisch bzw. grüngerprägten, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksbereiche nach. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB, d.h. aus städtebaulichen Gründen: Für das Milieugebiet des Blankeneser Treppenviertels gehört die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen, d.h. das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ebenso stark geprägt wie durch bauliche Anlagen. Durch die Festsetzung privater Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB wird die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die prägende Elemente des Ortsteils sind, auch für die Zukunft gesichert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 571, 575, 576 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 582, 583, 584, 588, 590, sowie auf dem Flurstück 596 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 591, 592, 593, 594, 595 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.

Bei den als private Grünflächen festgesetzten Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um Nicht-Baugebiete. § 23 Absatz 5 BauNVO (Zulässigkeit von Nebenanlagen) findet für Nicht-Baugebiete keine Anwendung. Vorhaben und Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen daher nur insoweit zulässig, als diese nach der Zweckbestimmung des wohnungsbezogenen Gartens zur normalen Ausstattung der privaten Grünfläche gehören.

5.5.2 Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Wassergärten“ bzw. „Café-Garten“

Die so genannten „Wassergärten“, die am Elbufer südlich des Strandwegs gelegen sind, stellen eine reizvolle Besonderheit des Plangebiets dar. Diese alten Flutbollwerke sind historisch gewachsen. Die privaten Gärten sind jeweils den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet. Heute werden sie als elbnahe Freisitze genutzt. Überwiegend ist die ursprüngliche Prägung der alten Gartenanlagen noch erhalten. Charakteristisch für die milieuprägende Gestaltung sind Rosen- und Staudengewächse, beschnittene Hecken und schmiedeiserne Zäune sowie kleine Gartenlauben.

Die Wassergärten sollen in ihrer heutigen Nutzung und Gestaltung erhalten werden. Entsprechend werden sie mit einer Festsetzung als „Private Grünfläche – Wassergärten“ in ihrem Bestand gesichert.

Auf dem Flurstück 2108 befindet sich ein Café-Garten. Dieses Flurstück stellt eine wirtschaftliche Einheit mit dem nördlich des Strandwegs gelegenen Strandhotel Blankenese (Flurstück 566) dar. Es findet eine Außenbewirtschaftung statt.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Café-Garten“ können ausnahmsweise notwendige Stellplätze des Wohngrundstücks 566 zugelassen werden, wenn die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird und das durch die Gärten geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Die Stellplätze sind mit höchstens 1,2 m hohen Hecken einzufassen; sie sind mit Naturstein, Klinker oder wassergebundener Decke herzustellen. Überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

Auf den privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Wassergärten“ dürfen höchstens 10 vom Hundert der Fläche befestigt werden, vgl. § 2 Nummer 11.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur fliegende Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² je Grundstück zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von fliegenden Bauten zur Außenbewirtschaftung der Café-Gärten ermöglicht werden.

5.5.3 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Erholungsfläche - Strand“

Der Elbstrand wird als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erholungsfläche – Strand“ festgesetzt. Der Zustand dieses Gebiets soll nicht verändert werden. Der Elbstrand ist mit alten Gartenmauern, die überwiegend aus Naturstein bestehen, von den aufgehöhten Wassergärten abgetrennt.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen „Erholungsfläche - Strand (FHH)“ erfolgt aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Elbstrandes als öffentliche Erholungsfläche. Es ist das Ziel der Planung, die jederzeitige, öffentliche Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit zu Zwecken der Naherholung zu sichern. Die heute zum Teil privaten Flächen sollen durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt und damit planerisch gesichert werden. Die Abgrenzung folgt den gewachsenen Strukturen der alten Mauern, die überwiegend bereits im 19. Jahrhundert errichtet wurden. Das Vor- und Zurückspringen der alten Mauern an einigen Stellen dokumentiert den historischen und gewachsenen Entstehungsprozess und belebt das Landschaftsbild.

Der Elbstrand unterliegt der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein-Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365). Die Umwandlung der Strandflächen in private Gärten würde den Zielen dieser Verordnung widersprechen, da die Natur geschädigt und der Naturgenuss beeinträchtigt werden würde (vgl. § 3 Abs. 2 der Verordnung).

Der Flächennutzungsplan weist den Strand als Grünflächen aus. Das Landschaftsprogramm stellt das Milieu Parkanlage - also eine öffentliche Nutzung - dar und weist dem Elbstrand die milieuübergreifende Funktion eines städtischen Naherholungsgebietes zu. Damit wird

dokumentiert, dass der Elbstrand eine bedeutende gesamtstädtische Funktion für die Naherholung der Allgemeinheit hat. Der Baustufenplan von 1955 weist den Strand als „Außengebiet-Grünflächen öffentlicher Art“ aus. Nach § 10 Absatz 5 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 dient das Außengebiet der landwirtschaftlichen, gewerblich gärtnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung. Nach der Rechtsprechung des OVG Hamburg ist „Erholung“ im Sinne von Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 1 21302-n) § 10 Abs. 5 S. 2 Erholung der Allgemeinheit im Freien. Eine private Gartennutzung wäre demnach nicht zulässig.

Einzig in den Bereichen unmittelbar südlich des Strandwegs, die aufgrund der langjährigen gewohnten Nutzung als wohnungsbezogene private Gartenflächen im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Wassergärten“ festgesetzt werden sollen, kann in der Abwägung eine wohnungsbezogene private Gartennutzung zugelassen werden (vgl. 5.5.2).

Es werden nur solche Flächen als „Erholungsfläche - Strand (FHH)“ festgesetzt, die bereits heute und in langjähriger gewohnter Weise faktisch durch die Öffentlichkeit für Erholungszwecke genutzt wurden. Die Abgrenzung zu den als „Private Grünfläche – Wassergärten“ festzusetzenden Bereichen vollzieht insofern die heute vorzufindende tatsächliche Ausdehnung der überwiegend als Wassergärten genutzten privaten Grundstücksbereiche gegenüber den bereits heute öffentlich genutzten Grundstücksbereichen nach.

Auch Teilflächen der im privaten Eigentum befindlichen Teile des Strandes werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da die Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen ergibt, dass das öffentliche Interesse am Betreten und Nutzen des Strandes für die Erholung der Allgemeinheit Vorrang hat vor einer ausschließlich privaten Nutzung. Eine ausschließlich private Garten- oder sonstige Nutzung dieser Strandflächen ist schon jetzt nicht zulässig: Bei den betroffenen Abschnitten des Strandes der Elbe handelt es sich überwiegend um gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 BNatSchG. Eine übliche private Gartennutzung wäre nicht vereinbar mit dem Erhalt dieser empfindlichen Biotop. Ein möglicherweise vorhandenes Interesse der Grundeigentümer, die betroffenen Teile ihrer Grundstücke zukünftig als Wassergärten zu nutzen, muss gegenüber dem gewichtigen öffentlichen Belang der langfristigen Sicherung einer öffentlichen Erholungsnutzung des Elbstrandes sowie gegenüber den Anforderungen des fachgesetzlichen Biotopschutzes zurückstehen.

Eine langfristige Sicherung dieser Planungsziele kann aus Sicht der Stadt nur durch eine Festsetzung als öffentliche Fläche erfolgen. Eine vertragliche Regelung erscheint in diesem Fall ungeeignet. Die betroffenen Grundeigentümer können gegenüber der FHH einen Übernahmeanspruch geltend machen.

5.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige Erschließung gekennzeichnet. Aufgrund der historischen Entwicklung des Treppenviertels und der besonderen topographischen Situation

sind die Erschließungswege überwiegend nicht befahrbar, sondern als Treppenwege ausgebildet.

Der Bebauungsplan vollzieht in der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandene Situation nach. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist planerisch keine Änderung bzw. Erweiterung vorgesehen, da einerseits die Baugrundstücke im Plangebiet bereits erschlossen sind und andererseits keine neuen Bauflächen geplant sind.

In den Baugebieten wird durch den Bebauungsplan keine konkretisierende Regelung für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorgenommen. Sie können grundsätzlich auf den Grundstücken oder auch in den Gebäuden untergebracht werden. Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig.

Für die Bauflächen entlang des Strandwegs wird festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze des Flurstücks 566 auch in den zugehörigen privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Café-Garten“ ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung ist, dass die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird und das durch die Gärten geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Die Stellplätze sind mit höchstens 1,2 m hohen Hecken einzufassen sowie mit Naturstein, Klinker oder wassergebundener Decke herzustellen. Überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Wassergärten“ dürfen höchstens 10 von Hundert der Fläche befestigt werden.

5.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Auf dem Grundstück Strandweg östlich Nummer 11 (Flurstück 569) befindet sich eine Netzstationen mit zu- und abführenden Kabeln der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt wird. Das Flurstück 569 wird daher als Versorgungsfläche festgesetzt.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

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

Besonders die Bauentwicklung nach dem zweiten Weltkrieg hat im gesamten Blankeneser Elbhanggebiet zu milieuschädigenden Auswirkungen geführt. Das Außerachtlassen der Topographie und der vorhandenen Bebauung hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung, wie Fremdkörper zwischen dem historischen Baubestand wirken.

Zur Vermeidung stilentfremdender Veränderungen der historischen Bausubstanz und gebietsuntypischer Entwicklungen durch milieuschädigende bauliche Veränderungen und Neubauten ist es daher erforderlich, dass in Ergänzung zu der Festsetzung eines städtebaulichen

Erhaltungsbereichs auch detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, die dazu beitragen, dass sich Bauformen und Baumaterialien von Gebäuden, Dächern, Fassaden, Terrassen, Stütz- und Flutschutzmauern, Hecken und Zäune sowie Fußwege und Treppen in das besondere Umfeld des Blankeneser Hanggebiets einfügen.

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, um bei künftigen baulichen Veränderungen und Neubauten darauf einzuwirken, dass das Milieu des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Festsetzung erfolgt nach § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, weil sie im Allgemeinen nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung des Elbhanggebiets zählen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Für bestehende Gebäude gilt zunächst Bestandsschutz. Bei einer Erweiterung, Nutzungsänderung oder bei einem Neubau sollen den städtebaulichen Erhaltungszielen entsprechend nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig sein. In besonderen städtebaulichen Situationen kann es jedoch durchaus zielführend sein, ein Gebäude mit einem Flachdach zu errichten, wenn dadurch beispielsweise eine besondere Blickbeziehung von einem öffentlichen Weg oder von einem benachbarten Privatgrundstück freigehalten werden kann. Aus diesem Grund wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern und flachgeneigten Dächern im Bebauungsplan ermöglicht und festgesetzt. Für die Gewährung einer Ausnahme sind verschiedene Kriterien einzuhalten. Im Erhaltungsbereich dürfen die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die maximale Höhe des Dremfels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, wird auf 0,5 m begrenzt, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung. Eine zu große Dremfelhöhe kann zu einem unproportionierten Erscheinungsbild der Gebäude führen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Blankenese anknüpfen, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und milieuschädigende Stilelemente wie überdimensionale Glasflächen oder Mauerscheibenfassaden ausgeschlossen werden. Im Einzelnen wird daher bestimmt, dass verglaste Fassaden 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung) und dass bei Putzbauten helle Farbtöne und bei Verblendung mit Vormauergesteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung). Ein festgesetzter maximaler Anteil der Verglasung von 60 vom Hundert der Fassadenfläche erlaubt die Herstellung von großzügigen Fensterflächen als Ausblick und zur Belichtung der Wohnräume. Ein noch größerer Anteil verglaster Flächen wäre mit den Belangen des Ortsbildes nicht vereinbar.

Aufgeständerte Gebäude und aufgeständerte Terrassen sowie Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gestalterisch

gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird, vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung. In der Regel orientiert sich die Bebauung des Plangebiets an der vorhandenen Topographie. Aufgeständerte Gebäude, aufgeständerte Terrassen und Plattformen sind unzulässig, weil sie sich in ortsuntypischer Weise aus dem Hanggebiet hervorheben. Um die Fassaden zu gliedern, sind Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird.

Da Teile des Plangebiets im hochwassergefährdeten Bereich der Elbe gelegen sind, werden bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser erforderlich. Priorität soll hierbei die Herstellung eines Flutschutzes direkt am Gebäude haben. Die Errichtung von Flutschutzmauern ist hingegen nur zulässig, wenn der Flutschutz nicht am Gebäude umgesetzt werden kann, vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung. Um den Mauern eine angemessene, ortstypische Gestaltung zu verleihen, sind sie an den sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen. Sofern Flutschutzmauern eine relative Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, überschreiten, ist die Flutschutzanlage in der Höhe gestaffelt anzulegen. Die entsprechenden Stufen müssen eine Mindestdiefe von 1,5 m aufweisen, die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Im Plangebiet sind viele der alten Treppenwege noch ursprünglich erhalten. In alter Zeit wurden sie aus den örtlichen Feldsteinen und Findlingen, später auch aus Katzenköpfen und Gelbklinkern gebaut. Alle diese Materialien ermöglichten durch ihre Kleinteiligkeit eine problemlose Anpassung an die Topographie. Zusammen mit den begrenzenden Stützmauern aus den gleichen, ortstypischen Materialien entsteht ein organisches, landschaftsverbundenes Gefüge. Um die beschriebene ortstypische Gestaltung auch für die Zukunft zu bewahren und wieder herzustellen, wird festgesetzt, dass öffentliche und private Fußwege und Treppen an ihren sichtbaren Seiten mit kleinformatischen Feldsteinen, Natursteinpflaster oder Gelbklinkern herzustellen sind (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung) und Stützmauern an ihren sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen sind, vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung.

Zum Erhalt des ortsbildprägenden Erschließungsnetzes wird festgesetzt, dass für an öffentliche Wege angrenzende Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung.

5.9 Landschaftsschutz, Biotopschutz, Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Der Bereich südlich des Strandwegs einschließlich des Elbstrands unterliegt dem Landschaftsschutz und ist in der Planzeichnung nachrichtlich entsprechend gekennzeichnet. Es gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen.

Der Flussstrand der Elbe wird nachrichtlich als geschütztes Biotop gemäß § 30 Absatz 2 Nummer 1 BNatSchG dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung. Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Im Plangebiet finden sich mehrere Bäume, die aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Um sie dauerhaft an ihren Standorten zu erhalten, werden Erhaltungsgebote nach § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Wohngebiets auf Dauer zu sichern. Um die Bäume zu schützen, sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes könnten ansonsten zu einem Absterben eines Baumes führen.

Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, Stellplätze sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Zum einen soll die optische Wirkung der meist fensterlosen Wandflächen von Garagen verbessert werden. Zum anderen wird eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in die Vorgartenflächen und eine optische Abschirmung der Fahrzeuge erreicht. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben darüber hinaus den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses bereits grün geprägten Planungsraumes. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen.

Zur landschaftlichen Einbindung der Stellplatzanlage am Strandweg werden Anpflanzungsgebote aus Hecken und Bäumen festgesetzt.

Für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Die mit dieser Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbildung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt.

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen und Gehölze, die die vorhandenen Blickbeziehungen einschränken, nicht zulässig, vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung. Aufgrund der topographischen Situation ergebend sich im Plangebiet wechselnde und abwechslungsreiche Sicht- und Blickbezüge. In diesen Blickbeziehungen ist eine prägende Eigenschaft des Stadt- und Landschaftsbilds im Blankeneser Treppenviertel zu sehen, sie stellen von daher eine schützenswerte Besonderheit für das Erleben des Stadt- und Landschaftsraums dar und sollen von Nebenanlagen und neu zu pflanzende Gehölze frei gehalten werden. Blickverbindungen und Blickbezüge verstärken die sinnliche Wahrnehmung natürlicher oder gestalteter charakteristischer Eigenheiten der Landschaft. Zudem werden im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um örtlich eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch bauliche Anlagen zu vermeiden.

Auch die eng am vorhandenen Bestand orientierten Festsetzungen der Baukörper, der Geschossigkeit und der Grünflächen dienen dem Schutz und dem Erhalt der Sicht- und Blickbezüge auf den Stadt- und Landschaftsraum. Da den Grundeigentümern im Rahmen des Bebauungsplans nur sehr geringe bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden, werden durch Erweiterungen rechtmäßig errichteter Gebäude regelmäßig keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf das Stadt- und Landschaftsbild zu befürchten sein.

5.10 Boden- und Grundwasserschutz

In den Baugebieten sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Der Wasserhaushalt soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

5.11 Entwässerung

Da der Boden im Plangebiet gut versickerungsfähig ist, wird zur Entlastung der Mischwassersiele eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken festgesetzt. Sofern eine Versickerung auf den Grundstücken im Einzelfall nicht ausschließlich möglich ist, wird bei Neubebauungen gegebenenfalls eine gedrosselte und zeitverzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Sielanlagen erforderlich. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

5.12 Fläche für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 569 befindet sich ein Transformator. Das Flurstück wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.13 Hochwasserschutz

Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen im hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe.

Das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) enthält in § 63b allgemein gültige Bestimmungen für den Aufenthalt und das Wohnen in Außendeichgebieten bzw. im übrigen Tidegebiet der Elbe. Demnach kann die zuständige Behörde im so genannten übrigen Tidegebiet der Elbe, d.h. dort wo keine öffentlichen Hochwasserschutzanlagen liegen, das Wohnen und in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. April das Übernachten verbieten. Dies gilt für Wohnungen in solchen Gebäuden, bei denen Bauteile niedriger als der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen in der jeweils geltenden Fassung zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,50 m liegen und in denen das Wohnen mit eigener Gefahr für Leib und Leben verbunden ist.

Der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen beträgt im Plangebiet zurzeit 7,10 m über NN. Langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstandes können nicht ausgeschlossen werden.

Gebäude im hochwassergefährdeten Bereich sind deshalb so zu errichten und müssen so beschaffen sein, dass durch Sturmfluten keine Gefahren für Leib und Leben entstehen können. Die erforderlichen Maßnahmen für den Hochwasserschutz sind ein Teil der privaten Baumaßnahmen.

Für den Fall, dass während einer Sturmflut Menschen in Gebäuden im hochwassergefährdeten Bereich verbleiben, müssen ausreichend hoch liegende Flucht- und Rettungswege vom Gebäude zu hoch liegenden Flächen inkl. einer Anbindung an öffentliche Wege vorhanden sein. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt möglicher Brände und Erkrankungen/ Personunfälle in der Zeit hochwasserbedingter Unerreichbarkeit erforderlich.

Die hochwassergefährdeten Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese Bereiche liegen zurzeit unterhalb von + 7,60 m über NN.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

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

8. Flächen- und Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg nur Kosten, sofern für die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsfläche Strand“ Übernahmeansprüche durch die heutigen privaten Grundeigentümer geltend gemacht werden.