

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Blankenese 45**

## Inhalt

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
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.....	8
3.2.4 Baumschutz, Landschaftsschutz.....	8
3.2.5 Hochwassergefährdete Bereiche nach Hamburgischem Wassergesetz (HWaG).....	9
3.2.6 Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG).....	9
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	9
3.3.1 Milieuschutzbericht Blankenese von 1985 .....	9
3.3.2 Bodenuntersuchungen .....	9
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand .....	10
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
4.1 Vorbemerkungen.....	11
4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung .....	11
4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	12
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum .....	12
4.1.4 Fachgutachten .....	13
4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren .....	13
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	13
4.2.1 Schutzgut Luft.....	13
4.2.1.1 Bestandsbeschreibung .....	13
4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	14
4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	14
4.2.2 Schutzgut Klima.....	14
4.2.2.1 Bestandsbeschreibung .....	14
4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	14
4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.2.3 Schutzgut Wasser .....	15
4.2.3.1 Bestandsbeschreibung .....	15
4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	16
4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen .....	16
4.2.4 Schutzgut Boden .....	16
4.2.4.1 Bestandsbeschreibung .....	16
4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	17
4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen .....	17
4.2.5 Schutzgut Landschaft/Stadtbild.....	18
4.2.5.1 Bestandsbeschreibung .....	18
4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	20
4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen .....	20
4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	22
4.2.6.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen .....	22
4.2.6.1.1 Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten .....	23

4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	24
4.2.6.2.1	Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten .....	24
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichs- maßnahmen .....	25
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung .....	26
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	26
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichs- maßnahmen .....	27
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	27
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung .....	27
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	27
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Ausgleichs- maßnahmen .....	28
4.3	Überwachung (Monitoring) .....	28
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	28
4.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	29
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>29</b>
5.1	Reines Wohngebiet .....	29
5.2	Allgemeines Wohngebiet .....	30
5.3	Erhaltungsbereich .....	30
5.4	Maß der baulichen Nutzung .....	32
5.4.1	Größe der Grundflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen.....	32
5.4.2	Zahl der Vollgeschosse .....	34
5.4.3	Geschossfläche .....	34
5.5	Grünflächen .....	35
5.5.1	Private Grünflächen .....	35
5.5.3	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Erholungsfläche - Strand“ .....	38
5.6	Verkehr und Erschließung .....	39
5.7	Gestalterische Festsetzungen .....	40
5.8	Landschaftsschutz, Biotopschutz, Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen .....	42
5.9	Boden- und Grundwasserschutz .....	44
5.10	Entwässerung .....	44
5.11	Fläche für Versorgungsanlagen .....	45
5.12	Hochwasserschutz .....	45
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>46</b>

## **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 und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A4/08 vom 13. März 2008 (Amtl. Anz. S. 730) 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. 2873) und vom 21. Dezember 2010 (Amtl. Anz. S. 2604) stattgefunden. Eine erneute Auslegung fand vom 30. Mai bis zum 13. Juni 2012 (Amtl. Anz. S. 837) statt.

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 Hanges 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 wird zudem ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt. Ergänzende landschaftsplanerische Festsetzungen sichern die qualitätvollen 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 Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der verbleibende Teil des Plangebiets, der Elbstrand, ist 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 Biotopelementen, 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 Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung“ wird zu den „Biotopentwicklungsräumen mit parkartigen Strukturen“ gerechnet. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wird wiedergegeben.

### 3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Durch die geplante Festsetzung von Wohngebieten wird der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan entsprochen.

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, grüneprägte 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 (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

<b>ID</b>	<b>Adresse / Lage</b>	<b>Nähere Angaben</b>	<b>Eingetragen vor 1.5.2013</b>
17563	Blankeneser Hauptstraße 13	Typ: Wohnhaus Datierung: 1850, um	*
16266	Blankeneser Hauptstraße 22	Typ: Wohngebäude Datierung: 1870, vor	
29461	Brandts Weg 1	Typ: Fischerhaus Datierung: 1860, um Ensemble: Brandts Weg 1, Haus und Windbaum	

43814	Brandts Weg 3	Typ: Wohngebäude Datierung: 19. Jh. Ensemble: Brandts Weg 3, Wohn- und Nebengebäude	
43815	Brandts Weg 3	Typ: Nebengebäude Datierung: 19. Jh. Ensemble: Brandts Weg 3, Wohn- und Nebengebäude	
29459	Brandts Weg 7	Typ: Fischerhaus; Gartenlaube (vermutl.) Datierung: 18. Jh. Ensemble: Brandts Weg 7, Haus, Zaun und Gartenlaube	
15315	Hans-Lange-Straße 4	Typ: Wohnhaus Datierung: 1900, um	
29243	Hans-Lange-Straße 27 Möllers Treppe 3	Typ: Wohnhaus Datierung: 19. Jh., Mitte	
18144	Mitteltreppe 2	Typ: Fischerhaus Datierung: 18. Jh.	
18364	Mitteltreppe 3	Typ: Fischerhaus Datierung: 18. Jh.	
17388	Strandweg o. Nr., am Knüll	Bezeichnung: Gusseisernes Gitter am „Knüll“ Typ: Einfriedung Datierung: 1904	
29510	Süllbergstreppe 3a	Typ: Wohnhaus; u.a. Datierung: 1968 Entwurf: Laage, Gerhart Ensemble: Süllbergstreppe 3a, Wohnhaus mit Außen- gestaltung, Schwimmbad und Terrassen	

Gemäß § 8 und § 9 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Bei dem Gebäude **Hans-Lange-Straße 4**, der daran angebauten Gartenlaube gegenüber von Hans-Lange-Straße 17 und den historischen Einfriedungen entlang der Grundstücke handelt es sich um ein denkmalschutzwürdiges Ensemble. Zwar gehörten die in Frage stehenden Flurstücke Nr. 219 und 220 schon im späten 19. Jahrhundert nicht denselben Eigentümern. Bei allen Bestandteilen des Ensembles handelt sich jedoch um gut erhaltene Relikte ortstypischer Formen des Wohnens im ausgehenden 19. Jahrhundert. Der

Ensemblezusammenhang stützt sich auf dieselbe Entstehungszeit und Nutzungsart. Als einer der wenigen, aus dieser Zeit erhaltenen, elaborierteren Gartenlauben im Blankeneser Hanggebiet kommt der Laube gegenüber von Hans-Lange-Straße 17 eine besondere Bedeutung zu.

Bei dem Gegenüber von Haus- und Gartengrundstück mit Durchgangsweg zwischen den Parzellen handelt es sich um eine ortstypische historische Situation im Hanggebiet, die nicht zuletzt aufgrund der dadurch zugelassenen Blickangebote in hohem Maße stadtbildprägend wirkt. Im Zuge der Verdichtung des Hanggebiets sind derartige Situationen jedoch selten geworden, so dass deren Bewahrung eine größere Bedeutung zukommt.

Bei den Gebäuden **Mitteltreppe 2 und 3** handelt es sich um eingeschossige Wohnhäuser einfachen Standards, wie sie im ausgehenden 18. und frühen 19. Jahrhundert im Blankeneser Hanggebiet in großer Zahl für die ortsansässigen Familien (Fischern, Lotsen, o.ä.) gebaut wurden. Typische Merkmale sind das Krüppelwalmdach und – bei Mitteltreppe 2 - die Utlucht an der südlichen Ecke. Die Errichtung der Häuser ist in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts anzunehmen. Der Denkmalwert der Objekte knüpft sich an den dokumentarischen Wert der Objekte und deren Bedeutung für die Prägung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes: Die beiden Gebäude dokumentieren die bauliche Erschließung des Hanggebiets in der Zeit vor der Entwicklung Blankeneses zum Kur- bzw. Wohnvorort und geben Auskunft über ortstypische Bau- und Wohnformen der Entstehungszeit. Bauten dieser Art prägten lange Zeit das Ortsbild, sind jedoch durch zunehmende Verdichtung des Gebiets und die steigenden Nutzungsanforderungen der Eigentümer zunehmend seltener geworden bzw. durch Um- und Anbauten entstellt. Als vergleichsweise gut erhaltenen Beispielen dieses Typs kommt den Gebäuden Mitteltreppe 2 und 3 somit Denkmalwert zu.

### 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 am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255). 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 04. 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 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254, 271). 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 Neubekanntmachung 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, 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. Die erfolgte Kartierung zusammen mit den Standsicherheitsberechnungen kann zudem nicht die Baugrunduntersuchung für konkrete Einzelobjekte ersetzen, da lokale geologische

Besonderheiten sowie durch anthropogene Eingriffe bedingte bodenmechanische Veränderungen berücksichtigt werden müssen. Bodenmechanische Detailuntersuchungen sind stets am jeweiligen Bauwerk zu orientieren und die Standsicherheit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Der in den Bebauungsplan als Kennzeichnung aufgenommene Wert der Standsicherheit des Hanges dient als Einheit für die Geländebruchsicherheit. Näheres kann dem unter Punkt 4.1.4 angegebenen Fachgutachten entnommen werden.

### 3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet ist Teil des so genannten Blankeneser Treppenviertels und umfasst die Bebauung am Geesthang westlich und östlich der Blankeneser Hauptstraße, mit den Straßen und Wegen Möllers Treppe, Süllbergstreppe, Bornholdts Treppe, Hans-Lange-Straße, Philippsstrom, Elfgang, Krögers Treppe, Brandts Weg, Mittelstreppe, Losemanns Treppe, Sagebiels Weg, Schlagemihls Treppe. 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 sehr heterogen geprägt. Da das Blankeneser Treppenviertel über Jahrhunderte gewachsen ist, weist es in Bauformen und Architektur ein sehr heterogenes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild auf. Es findet sich ein Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Stilepochen, bauliche Zeugnisse aus drei Jahrhunderten befinden sich hier in enger Nachbarschaft zueinander. Hierzu zählen Fischerhäuser aus dem 18. Jahrhundert, klassizistische kleine Putzbauten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, stuckverzierte Etagenhäuser aus der Gründerzeit und der Jahrhundertwende, Backsteinbauten des Heimatstils und des Traditionalismus aus den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen und schließlich die neueren Gebäude aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg. Jede dieser Bauepochen ist geprägt von 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. Nur vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Die prägende Nutzungsart im Plangebiet ist fast ausschließlich das Wohnen. Am Strandweg Nummer 33 sowie an der Blankeneser Hauptstraße 107 liegen zwei Restaurant- und Caf betriebe mit Außenbewirtschaftung.

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 von 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 Caf terrassen genutzt, sind einige der alten Gartenanlagen noch in ursprünglicher Gestaltung erhalten.

Der Elbstrand ist öffentlich zugänglich und wird zu Erholungszwecken genutzt.

Auf den Grundstücken Strandweg westlich Nummer 38a (Flurstück 1538) und Blankeneser Hauptstraße 101 (Flurstück 293) befinden sich Netzstationen mit zu- und abführenden Kabeln der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden.

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 sch tzen. 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 Bestandes zu ermöglichen, werden Bauk rperausweisungen und 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 Wohngebietes 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 Freirauelemente 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 Elbhanges 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 45 (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 lokal-klimatischen 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 bei. 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 Kleinklimatausprägungen.

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 Elbegrünzuges 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 kleinklimatisch 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 19) beeinflussen die kleinklimatischen 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 20) 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 Tideinfluss 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 Sicherheitszuschlages 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 gleichbleibend; 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 20) wird die Bodenversiegelung gemindert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (vgl. § 2 Nummer 21) führt zu einer Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet und Stärkung der Grundwasserneubildung.

Da durch die Planung bezüglich des Schutzgutes 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 20), 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 21).

Da durch die Planung bezüglich des Schutzgutes 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 Gebietes 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 Ortsbildes 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 Ortsbildes entscheidend mitbestimmt haben. Die Staffelung der Terrassengrundstücke und die exponierte Situation der Strand- und Elblage begünstigten eine außergewöhnlich üppige Durchgrünung. Die traditionell üblichen kleinformatigen Materialien wie Findlinge, behauene Steine, Backstein, Holz und Reet zum Bau von Häusern, Hangterrassen und Begrenzungen gewährleiten 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 Elbhanges 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 wärmeliebende Arten und Blütenreichtum ausgezeichnet. Die Vorgärten sind als Übergang zwischen öffentlichen 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 sind 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 Caféterrassen genutzt, sind einige der alten Gartenanlagen noch in traditioneller Art erhalten und durch üppige Rosen- und Staudengärten sowie ge-

schnittene 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 Landschaftsbildes 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 Elbhanges 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 Schutzgutes 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 Nummer 2 und 13). Eine gebietsuntypische Verdichtung durch neue Baukörper im Bereich ungenutzter grünbestimmter Grundstücke wird ausgeschlossen.

Zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes 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 6 bis 17).

Die Festsetzung der durchgrüneten 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 18).

Zur landschaftlichen Einbindung von Stellplätzen sowie Garagen und Carports werden Begrünungsmaßnahmen getroffen (vgl. § 2 Nummer 19).

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 14 - 17) sichert die Gestaltungsqualität. Die Beschränkung auf wenige traditionelle und natürliche Materialien dient dem Schutz des gewachsenen Erscheinungsbildes des Milieugebietes. 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 15) 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 (Wassergärten und Cafégärten) werden ergänzende gestalterische Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt des historischen und landschaftlichen Erscheinungsbilds dienen (vgl. § 2 Nummer 12). 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 wärmeliebende 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 Biotope 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 Kleinsäugetern. 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255). 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 Planungsraumes 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 Planungsraumes 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 Plangebietes 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 14, 17). Die Festsetzungen zur Verwendung von Hecken als Einfriedigung an Wegen und Begrünung von Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 16, 19) 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 Schutzgutes 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 18).

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Flutschutzmauern, Stellplätze sowie Garagen und Carports (vgl. § 2 Nummer 15, 19) dienen der Anreicherung der Biotopstrukturen und der Sicherstellung ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes 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 Teilgebiete der Wohnbebauung 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 Milieugebietes.

#### 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

##### 4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Die am Strandweg und an der Blankeneser Hauptstraße angesiedelten Restaurant- und Cafébetriebe sind Dienstleistungsstandorte 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 Elbhang 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 Elbbereich.

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 zu 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 Erholungsachse 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) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. 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 (BNatSchG) (Umweltbeobachtung) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) 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 45 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des besonderen Milieus geschaffen werden. Die bewegte Topographie des Elbhangs 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 Gestaltungs- festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz der durchgrünter 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 derselben zu orientieren hat. Im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind auch kleine Beherbergungsbetriebe, unter anderem Ferienwohnungen und -apartments, 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 Teile des Plangebiets wird allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird die historisch gewachsene städtebauliche Situation zur Sicherung von kleinen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften berücksichtigt.

Wegen der langjährigen Tradition dieser Betriebe, der allgemeinen Akzeptanz und der besonderen Prägung für den Charakter Blankeneses ist es das planerische Ziel, diese Betriebe an ihren Standorten zu erhalten. Aufgrund von Lage, Größe, Raumeinteilung sowie Ausstattung an Sitzplätzen sind die Betriebe den angrenzenden Wohngebieten funktional zuzuordnen und stehen somit in ausreichender Relation zum Plangebiet. Die Kapazitäten der Gaststätten sowie das Angebot der Läden werden (auch) in einem erheblichen Umfang von Bewohnern aus der Umgebung genutzt. Von den im Plangebiet befindlichen Betrieben gehen zudem nur geringe Störungen aus. Die ausgeübte Nutzung ist nach der Systematik der BauNVO mit dem Gebietstypus des allgemeinen Wohngebiets daher vereinbar.

Um sich an verändernde Rahmenbedingungen anpassen zu können und eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, müssen ihnen daher auch für die Zukunft Erweiterungen und Umbauten gestattet werden. Aus den genannten Gründen werden die Betriebe daher als allgemeines Wohngebiet planerisch gesichert.

Die Zulassung neuer Schank- und Speisewirtschaften oder Hotelbetriebe mit überörtlichem Bezug ist für das Plangebiet ausdrücklich nicht planerisch 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 Plangebiet wird für das bebaute Gebiet nördlich des Strandwegs 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 Elbhang, 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 im Übrigen 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 Heimatstil 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 Elbhänge, 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 grund-



stückbezogene Berechnung durchgeführt werden, anschließend wäre eine grundstückbezogene 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Die genannte Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> bezieht sich auf jedes einzelne Gebäude. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit jeweils weniger als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche vorhanden oder ist innerhalb eines Baufensters 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 gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO 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 Elbhang 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 1650 und 290 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 326 und 327 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, 273, 274, 275, 2019, 2020, 2084 sowie auf dem Flurstück 2083 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 308, 309, 310, 311 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 223, 224, 226, 227, 229 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 128, 131, 135, 136, 2335 sowie die Flurstücke 2336, 2337 und 2338 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Der Garten auf dem Flurstück 219 stellt eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.

- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 296, 297, 298, 299 sowie auf den Flurstücken 1537, 1538 sind bedeutend für das Stadt- und Landschaftsbild, da sie die für das Blankeneser Milieu prägenden, so genannten Treppenwege Schlagemihls Treppe, Mittelstufe, Philippsstrom, Süllbergstreppe, Sagebiels Weg sowie die Blankeneser Hauptstraße, die Hans-Lange-Straße und den Strandweg säumen und begleiten.

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.

Vorhaben und Anlagen sind innerhalb als Wassergärten bezeichneten Flächen nur insoweit zulässig, als diese nach der Zweckbestimmung des wohnungsbezogenen Gartens zur normalen Ausstattung der privaten Grünfläche gehören.

Auf den Flurstücken 1551 und 1552 befindet sich ein Café-Garten. Dieses Flurstück stellt eine wirtschaftliche Einheit mit dem nördlich des Strandwegs gelegenen Café- und Restaurantbetrieb (Flurstücke 2024 und 279) dar. Es findet eine Außenbewirtschaftung statt.

Auf der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Café-Garten“ können notwendige Stellplätze des jeweiligen Grundstücks ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf diesem Wohngrundstück ein Stellplatz nicht untergebracht werden kann, die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird und das durch die Gärten geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Offene Stellplätze sind nur in einem 6 m breiten Streifen hinter der Straßenlinie zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 25 vom Hundert der Straßenfront der jeweiligen privaten Grünfläche in Anspruch nehmen. Die Stellplätze sind mit höchstens 1,2 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 12.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur fliegende Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 15 m<sup>2</sup> 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 am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255). 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 Biotope nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 BNatSchG. Eine übliche private Gartennutzung wäre nicht vereinbar mit dem Erhalt dieser empfindlichen Biotope. 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 jeweiligen Wohngrundstücks ausnahmsweise auch in den zugehörigen Wassergärten zugelassen werden können, wenn auf dem Wohngrundstück ein Stellplatz nicht untergebracht werden kann. Voraussetzung ist, dass die Gartengestaltung der Wassergärten nicht beeinträchtigt wird und das durch die Gärten geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Offene Stellplätze sind nur in einem 6 m breiten Streifen hinter der Straßenlinie zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 25 vom Hundert der Straßenfront der jeweiligen privaten Grünfläche in Anspruch nehmen. Die Stellplätze sind mit höchstens 1,2 m hohen Hecken einzufassen sowie mit Naturstein, Klinker oder wassergebundener Decke herzustellen. Überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen (Wassergärten) dürfen höchstens 10 vom Hundert der Fläche befestigt werden.

Die Vorgärten am Strandweg sind ein wichtiges Gestaltmerkmal des Milieus. Als Übergang zwischen dem öffentlichen Bereich der Straße und dem privaten Bereich des Hauses sind sie gleichsam die Visitenkarte des Hauses. Durch den Bau von Garagen, Mauern und Flutschutzanlagen wurde in den vergangenen Jahrzehnten vielfach die Erlebbarkeit und Einsehbarkeit der Vorgärten stark eingeschränkt. Planerisches Ziel ist es, die Vorgärten stadträumlich wieder erlebbarer zu machen. Aus diesem Grunde wird für einzelne Flächen am Strandweg festgesetzt, dass Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen sind.

## 5.7 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 gebiets-untypischer 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 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung. 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 7 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. Die Fassaden im Elbhanggebiet sind traditionell entweder durch rote Ziegelsteine oder durch einen hellen Verputz geprägt. Im Einzelnen wird daher bestimmt, dass verglaste Fassaden 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung) und dass bei Putzbauten helle Farbtöne und bei Verblendung mit Vormauergesteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 9 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 10 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 15 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 17 der Verordnung) und Stützmauern an ihren sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen sind, vgl. § 2 Nummer 14 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 16 der Verordnung.

## 5.8 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 reinen 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.

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 Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbildung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben

ihren sonstigen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen und Gehölze, die die vorhandenen Blickbeziehungen nach Süden einschränken, nicht zulässig. 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.

## 5.9 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.

## 5.10 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.

#### 5.11 Fläche für Versorgungsanlagen

Auf den Grundstücken Strandweg westlich Nummer 38a (Flurstück 1538) und Blankeneser Hauptstraße 101 (Flurstück 293) befinden sich Netzstationen mit zu- und abführenden Kabeln der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden. Ein Teil des Flurstücks 1538 wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Netzstation auf dem Flurstück 293 befindet sich auf privater Fläche.

#### 5.12 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/Personenunfälle 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 45 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.