

**Archiv**

Nr. 24521

**Begründung  
zum Bebauungsplan Blankenese 34**

vom 27. Februar 2006

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	2
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	2
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm .....	3
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	3
3.4 Angaben zum Bestand.....	3
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>4</b>
5.1 Kerngebiet.....	4
5.2 Straßenverkehrsflächen .....	7
5.3 Bahnanlagen .....	7
5.4 Begrünungsmaßnahmen.....	8
5.5 Altlasten/ Fachinformationssystem Boden.....	8
5.6 Bauschutzgebiet .....	8
<b>6. Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>9</b>

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Da das Verfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juni 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 3/04 vom 8. Juli 2004 (Amt. Anz. S. 1514) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. September 2002 und 5. September 2004 (Amtl. Anz. 2002 S. 3914; 2004 S. 1822) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die geltende Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

## **2. Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Blankenese 34 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen im Kreuzungsbereich von Blankeneser Landstraße und Sülldorfer Kirchenweg in unmittelbarer Nähe zum Blankeneser Bahnhof einer neuen verdichteten Nutzung aus Läden, Wohnungen und Dienstleistungen zuzuführen. Gleichzeitig sollen Straßenflächen für den verkehrsgerechten Ausbau der Kreuzung gesichert werden.

## **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 Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Nördlich und westlich an den Geltungsbereich anschließend werden Grünflächen dargestellt.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Außerdem sind die milieuübergreifenden Funktionen „erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ und „besonderer Schutzbedarf des Landschaftsbildes“ dargestellt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird der Biotopentwicklungsraum „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dargestellt.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **Bestehendes Planungsrecht**

Der Baustufenplan von Blankenese, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) setzt für das Plangebiet zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise fest.

#### **Altlasten**

Das Grundstück Blankeneser Landstraße 4/4a (Flurstück 5538) wird unter der Ordnungsnummer 5236-109/00 als ehemaliger Tankstellenstandort im Altlastenhinweiskataster geführt.

#### **Baumschutzverordnung**

Im Plangebiet gilt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts 1-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

#### **Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

#### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **Gutachten**

Die jetzt vorgelegte Planung ist im Grundsatz das Ergebnis eines beschränkten zweistufigen Architektenworkshops aus dem Jahre 2002, an dem zunächst fünf und in der zweiten Stufe zwei Büros teilgenommen haben.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **Bauliche und sonstige Nutzung**

Im Plangebiet sind vier zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit Läden im Erdgeschoss, sowie das Garagengebäude einer ehemaligen Tankstelle (Flurstück 5538) vorhanden.

## **Naturhaushalt**

Das Plangebiet liegt auf ca. 55 m über NN und steigt nach Norden und Westen leicht an. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Mauer, die den Höhensprung zum angrenzenden Goßlers Park auffängt. Der Park liegt ca. 3 bis 5 m höher. Nördlich des Kerngebiets bilden eine steile Böschung und eine Mauer den Übergang zu den S-Bahngleisen, die ca. 5 m niedriger als die Bauflächen liegen und hier enden. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Es finden sich geringe Gehölz- und sonstige Vegetationsbestände. Von besonderer Bedeutung ist jedoch der Baumbestand im angrenzenden Goßlers Park, der in diesem Bereich vorwiegend aus alten Eichen und Buchen besteht und im westlichen Grenzbereich über das Plangebiet reicht. Im Norden stehen auf der Böschung zur S-Bahn zahlreiche Robinien und Ahorne, die hier die vorhandene Störung im Landschaftsbild durch den S-Bahngraben mindern.

Das Orts- und Landschaftsbild ist von besonderer Qualität. Die markante Eckbebauung markiert zusammen mit der Bebauung südlich der Blankenese Landstraße für den von Osten kommenden Verkehr den Eingang zum Ortskern von Blankenese. Gleichzeitig erfasst der Blick nach Westen den Beginn des Goßlers Parks mit seinem Großbaumbestand, der über die bisherige Bebauung herausragt.

## **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.2).

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Kerngebiet**

Im Plangebiet soll eine viergeschossige Blockrandbebauung und eine attraktive Hofbebauung mit drei bis fünf Geschossen entstehen. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsnutzungen sowie Gewerbeflächen für Dienstleistungen, in den Obergeschossen, entlang der Straßenzüge, Büros vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich zum Goßlers Park ist in den Obergeschossen Wohnen geplant. Die Läden sollen sich zur Straße hin orientieren, wohingegen die Büro- und Dienstleistungsflächen über den Innenhof erschlossen werden sollen. Das architektonisch an den Bestand angelehnte neue Eckgebäude und das abgesetzte modern gestaltete Bauwerk am Sülldorfer Kirchenweg stellen den architektonischen Rahmen für einen attraktiven Durchgang über den großzügigen Innenhof zum Goßlers Park dar.

Die vorhandenen und neuen Gebäude sind abweichend vom bisher geltenden Planrecht am Straßenrand viergeschossig ausgewiesen. Die den Hof bildenden Gebäude an der Nord- und Westgrenze des Gebiets sind drei- bis fünfgeschossig festgesetzt. Im Westen wird der Gebäudekomplex zum Goßlers Park hin mit einem eingeschossigen Gebäudeteil abgeschlossen. Die differenzierten Geschosshöhen, die aus dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbs übernommen wurden, und die Gruppierung der Gebäude ergeben sich einerseits aus der städtebaulichen Notwendigkeit hier im Bahnhofsbereich das Kerngebiet zugunsten der Erweiterung des Ortskerns von Blankenese zu verdichten, andererseits um der besonderen Lage des Geländes unmittelbar neben dem Goßlers Park gerecht zu werden.

Der Plan sieht eine Anhebung des Hofes auf etwa das Niveau des angrenzenden Goßlers Park vor, um den Hof besser an die Grünanlage anzubinden.

Nach § 2 Nummer 2 sind die Dächer als Flachdächer auszubilden, Staffel- und Dachgeschosse über der festgesetzten Geschosshöhe sind nicht zulässig.

Diese gestalterische Festsetzung erfolgt im Hinblick auf den westlich unmittelbar anschließenden Park mit seinen an der Ostgrenze erhaltenswerten Bäumen, zu denen die Blickbeziehung vom Bahnhofsvorplatz und dem südlich davon vorhandenen Kerngebiet erhalten bleiben soll. Hier soll das für Blankenese typische Nebeneinander von bebauten und begrünter Flächen betont werden. Im Plan ist aus diesem Grund zusätzlich zur Geschosshöhe die Höhe der Gebäude in den vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen, die an den Park angrenzen, mit 71 m bzw. mit 74 m über NN als absolute Höhe festgesetzt. Die Geländehöhe im Goßlers Park kann auf der gegenüber liegenden Seite mit ca. 59,3 m über NN angegeben werden, so dass am Park mit einer absoluten Gebäudehöhe von 11,7 m bzw. von 14,7 m zu rechnen ist.

Die zwingend festgesetzten Geschosshöhen sind städtebaulich gewünscht, um zum einen den Eckbereich städtebaulich markant zu betonen und zum anderen eine hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, die der innerstädtischen Lage im Blankeneser Ortskern entspricht.

Mit der zwingend festgesetzten Viergeschossigkeit entlang der Straßen werden die Gebäudehöhen der vorhandenen Häuser im Kreuzungsbereich berücksichtigt und der Straßenraum gestalterisch eingefasst.

Durch die zwingend festgesetzten Geschosshöhen und den Baukörperausweisungen werden die Abstandsflächen im Innenhof gegenüber den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach § 6 der Hamburger Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) unterschritten. Die Ausweisung gilt als sogenannte zwingende Festsetzung gemäß § 6 Abs. 13 HBauO, die Vorrang vor den Abstandsflächen der HBauO hat. Die vorgesehene bauliche Verdichtung entspricht der innerstädtischen Lage und ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Parkanlage, die Freiraummöglichkeiten schafft, vertretbar. Durch das Unterschreiten der Abstandsflächen entstehen keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Da das Baugrundstück zugunsten von Straßenflächen für den verkehrsgerechten Ausbau des Kreuzungsbereichs verkleinert werden muss, werden an der Blankeneser Landstraße und am Sülldorfer Kirchenweg in Teilbereichen der vier- bzw. dreigeschossigen Randbebauung maximal 1m tiefe Auskragungen über dem Erdgeschoss festgesetzt. Die Überbauungen der Fußwege bieten den Fußgängern vor den geplanten Läden einen überdachten Bereich und gliedern die Gebäudewand in der Straßenabwicklung.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Außerdem werden gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 1.

Durch Aufnahme der textlichen Vorschrift für das Kerngebiet sollen die o.g. Nutzungen ausgeschlossen werden, um einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung in der Nachbarschaft zum Blankeneser Bahnhof entgegen zu wirken. Zum Angebot eines abwechslungsreichen Branchenmixes nicht nur für den zugeordneten Einzugsbereich ist - um der Zentrumsfunktion in Bahnhofsnähe gerecht zu werden - ein großes Ladenflächenangebot erforderlich, das nur durch die Addition von

Einzeläden gewährleistet und damit funktionsfähig bleiben kann. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Zentrum dar und mindert die Attraktivität. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen oder Sex-Shops und ähnliche Unternehmen ist gleichzeitig als ein erheblicher und nachhaltiger Verlust an Anziehungskraft für den Bahnhofsbereich anzusehen. Es besteht die Gefahr, dass Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als andere Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Damit wird die Leistungsfähigkeit des Gebiets stark gemindert. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen und nächtlichen Vergnügungseinrichtungen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Kerngebiets dar. Da die Schaufenster dieser Einrichtungen für den Passanten keinen Verweilcharakter haben und somit nicht zur Belebung des Umfeldes beitragen, führt eine derartige Nutzung zu einer Verödung des öffentlichen Raumes. Ein Verlust an Attraktivität im Zentrumsbereich bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe wäre die Folge.

Es ist stadtplanerisches Ziel, dass dieses Gebiet mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten und Wohnungen auch als allgemeiner Kommunikationsraum sowie als Zugang vom Bahnhof zum Goßlers Park nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst oder beeinträchtigt wird. Insbesondere ist dies im Hinblick auf die Wohnnutzungen im Kerngebiet von Bedeutung. Der Ausschluss von Spielhallen und Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Bahnhofsbereichs erhalten bleiben.

Im gesamten Kerngebiet werden außerdem gewerbliche Freizeiteinrichtungen wie Squash und Tennishallen und Bowlingbahnen ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 1. Dies geschieht ebenfalls im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Kerngebiets. Für die Anlage dieser Einrichtungen würden größere Flächen benötigt, die zu Lasten der übrigen in diesem Zentrum vorgesehenen Nutzungen und der Stadtbildgestaltung gehen würden, da in der Regel Schaufensterflächen für derartige Nutzungen entfallen und somit der Verweildauereffekt verloren ginge.

Zudem würde zusätzlich erzeugter überörtlicher Verkehr das Zentrum stark belasten und von den vorhandenen, das Gebiet tangierenden Straßen nicht aufgenommen werden können.

Im Kerngebiet sind Tankstellen ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 1. Diese Festsetzung erfolgt neben den schon im Zusammenhang mit den Spielhallen genannten Gründen insbesondere, um Störungen für das Wohnen auszuschließen. Zu- und Abfahrten von der Hauptverkehrsstraße zu einer Tankstelle würden den ohnehin das Gebiet stark belastenden Verkehrsfluss ständig unterbrechen und zusätzlichen Lärm erzeugen. Im Hinblick auf die geplanten Wohnungen ist der Bereich von zusätzlichen Abgas- und Lärmbelastigungen freizuhalten. Außerdem würden Tankstellen eine unzumutbare Freiflächenversiegelung zur Folge haben.

Die Festsetzung des Wohnanteils von mindestens 750 m<sup>2</sup> der Geschossfläche soll das Wohnen im Hinblick auf das Programm „Wachsende Stadt“ in diesem von der

Lagegunst attraktiven Bereich der Stadt stärken, vgl. § 2 Nummer 4. Des weiteren wird hierdurch sichergestellt, dass sich im Plangebiet ein lebendiges, gemischtes Arbeits- und Wohnquartier entwickeln kann, dass auch nach Geschäftsschluss attraktiv ist. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die prozentuale Festsetzung der vorzusehenden Wohnfläche im Kerngebiet in Höhe von 20 % der Gesamtgeschossfläche in eine feststehende Größe in Höhe von 750 m<sup>2</sup> vorzusehender Wohngeschossfläche geändert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt, die von der Planänderung Betroffenen wurden beteiligt.

Entlang der Blankeneser Landstraße und dem Sülldorfer Kirchweg sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, vgl. § 2 Nummer 5.

Die Lärmschutzklausel soll sicherstellen, dass die Wohnräume in Wohnungen zur lärmabgewandten Seite errichtet werden. Der Kreuzungsbereich ist wegen des Verkehrsaufkommens als Wohnlage nicht attraktiv. Um eine hohe Wohnqualität zu sichern, sollen sich die Aufenthaltsräume zur ruhigen Rückseite in Richtung Gosslers Park orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Tatsache, dass das Grundstück vollständig überbaut bzw. unterbaut wird, mit 1,0 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Damit wird nach § 17 der Baunutzungsverordnung das zulässige Maß der baulichen Nutzung von 1,0 voll ausgenutzt. Eine hundertprozentige Bebauung wird vom visuellen Eindruck dennoch nicht vorherrschen, da der Innenhof als Freifläche ansprechend gestaltet werden soll und die Bebauung von Ferne mit der Baumkulisse des Goßlers Park wahrgenommen wird.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist mit den vorhandenen Straßen, die im Kreuzungsbereich verkehrsgerecht ausgebaut werden sollen, ausreichend erschlossen. Die für den Ausbau erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Ausbau resultiert aus den Maßnahmen zur Umgestaltung und Neubebauung des Blankeneser Bahnhofsplatzes, der zur Zeit im Bebauungsplanverfahren Blankenese 20 behandelt wird.

Im Eckbereich Blankeneser Landstraße / Sülldorfer Kirchenweg ist eine ausreichende Gehwegbreite aus Gründen der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit vorzusehen. Oberhalb von 3,5 m kann die Bebauung entsprechend überkragen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Westen bis an die Bebauung herangeführt, so dass hier gegenüber dem Bestand eine Erweiterung der Straßenfläche vorgesehen ist, die sich im Norden auch auf den Bereich der Brücke fortsetzt.

## **5.3 Bahnanlagen**

Die im Plan dargestellte Bahnanlage (Flurstück 682) ist Bestandteil der S-Bahnlinie nach Rissen, die entsprechend Bestand nachrichtlich übernommen wurde.

Der vorliegende Abschnitt stellt sich im Wesentlichen als Fläche für die Abstellgleise zur Bereitstellung der Züge dar.

Das anschließende Brückenbauwerk über die Straße Sülldorfer Kirchenweg ist nach Westen erweitert und nimmt die westliche Straßenbegrenzungslinie im südlichen Abschnitt auf. Hiermit soll langfristig die Option einer späteren Verbreiterung der Straße gesichert werden, die über den Kreuzungsknoten hinaus derzeit diskutiert wird.

#### **5.4 Begrünungsmaßnahmen**

Die Dächer der Gebäude sind, mit Ausnahme der als Dachterrasse genutzten Fläche, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, vgl. § 2 Nummer 3.

Das Plangebiet wird durch die sehr dichte Bebauung und die geplante Tiefgarage weitgehend vegetationsfrei sein. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhaft extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Flachdächer trägt durch ihre temperatenausgleichenden, feuchtigkeitsregulierenden und staubbindenden Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei.

#### **5.5 Altlasten/ Fachinformationssystem Boden**

Das Grundstück Blankeneser Landstraße 4/4a (Flurstück 5538) wird unter der Ordnungsnummer 5236-109/00 als ehemaliger Tankstellenstandort im Altlastenhinweiskataster geführt.

Bei den geplanten Baumaßnahmen sollte der Untergrund beim Bodenaushub hinsichtlich möglicher spezifischer Bodenbelastungen aufgrund der Altlast relevanten Nutzung untersucht werden.

#### **5.6 Bauschutzbereich**

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

### **6. Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft**

#### **Eingriffsbeschreibung**

Auf Grund der bestehenden, starken Versiegelungen entstehen durch die mit dem im Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben keine erheblichen Eingriffe in den Boden, den Wasserhaushalt oder die Pflanzen- und Tierwelt. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber der jetzigen Situation nicht gegeben, sondern erfährt durch die Gliederung der Baumasse eher eine Aufwertung.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere der Baustufenplan Blankenese, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 3195 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 845 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 160 m<sup>2</sup>) und für die Bahnanlagen ca. 605 m<sup>2</sup> benötigt. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen und den Ausbau der Straßen. Ebenso entstehen Kosten für das Brückenbauwerk über die S-Bahn.