

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Blankenese 4

vom 05. Juli 2006

Archiv

Nr. 24573

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 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A4/95 vom 19. Dezember 1995 (Amtl. Anz. S. 17) mit seiner Änderung vom 16. Juni 2006 (Amtl. Anz. S. 1406) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. April 1996 und 20. Dezember 2005 (Amtl. Anz. 1996 S. 1058, Amtl. Anz. 2005 S. 2211) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert, die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Bebauungsstruktur vor nachteiligen städtebaulichen Veränderungen bewahrt werden. Die überwiegend bestehende Villenbebauung mit z. T. großzügig geschnittenen Gärten und erhaltenswerten Bäumen soll erhalten und geschützt werden.

In den letzten Jahren entstanden im Plangebiet Mehrfamilienhäuser mit fünf und mehr Wohneinheiten, die unter Ausschöpfung aller baurechtlichen Möglichkeiten gebaut wurden.

Eine derartige Bebauung ist in Hinblick auf die bestehende Bebauung maßstabs-sprengend und würde im Laufe der Zeit zu negativen städtebaulichen Veränderungen führen, wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, verringerte Freiflächen sowie fehlende Infrastrukturen für die Bewohner. Dieser Entwicklung, die eine veränderte Siedlungsstruktur beinhalten würde, soll durch den Bebauungsplan Grenzen gesetzt werden.

Die Rechtslage allein, wie sie mit dem Baustufenplan derzeit besteht, ist nicht ausreichend, um einen solchen Veränderungsdruck stand zu halten. Daher werden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Rücksicht auf die vorhandene Bebauungsstruktur nehmen und den Charakter des Gebietes nicht entfremden.

Hierzu zählen bauliche Ausweisungen in Form von Baukörpern, die sich anhand der vorhandenen Gebäudeproportionen orientieren, Festsetzung von Erhaltungsbereichen für die ortsbildprägenden Gebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, bauordnungsrechtliche Einschränkungen zur Gebäudehöhe sowie die Festsetzung von Mindestgrundstückgröße von 700 m².

Ergänzend werden die großflächigen rückwärtig gelegenen Gärten als private Grünflächen festgesetzt, um diese als Freiflächen zu sichern. Des Weiteren soll der gebietsprägende Baum- und Heckenbestand erhalten und geschützt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Die S-Bahn, die zwischen Wedel und Blankenese verkehrt, wird als Schnellbahn hervorgehoben.

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 die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ sowie „Gleisanlage, oberirdisch“ dar. Teile des Plangebiets sind im Landschaftsprogramm mit der milieuübergreifenden Funktion „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11a) zumeist mit „parkartigen Strukturen“ sowie „Gleisanlagen“ (14d) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

Geltende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet Wohnbaufläche in zweigeschossiger, offener Bauweise aus. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gilt die Ausweisung „besonders geschütztes Wohngebiet“, in dem das Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften besteht (§ 10 Nummer 4 Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938, Sammlung des bereinigten Landrechts I 21302-n). Dieses Verbot gewerblicher Nutzung gilt nicht für den südöstlichen Teil des Plangebiets (Am Klingenberg, südlich der Flurstücke 918, 5263, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901).

Der Teilbebauungsplan 895, festgestellt am 25. Oktober 1960 (HmbGVBl. 438), setzt im Bereich Sülldorfer Kirchenweg (Ferdinandshöh – Blankeneser Bahnhofsplatz) eine Straßenverbreiterung fest. Zwischen Straßenverkehrsfläche und Gebäuden ist ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Bereich ausgewiesen, der 8 bis 15 m breit ist.

Der Teilbebauungsplan 896, festgestellt am 25. Oktober 1960 (HmbGVBl. S. 438), setzt im Bereich Sülldorfer Kirchenweg – Babendiekstraße) eine Straßenverbreite-

zung fest. Zwischen Straßenfläche und Gebäuden ist ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Bereich ausgewiesen, der 10 bis 15 m breit ist.

Die Fluchtlinienpläne entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts im Rahmen der Besiedlung und Überplanung des Gebietes. Sie legen Straßenführung und Bauabstandsflächen (Baufluchten) fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden folgende Fluchtlinienpläne festgestellt.

- Fluchtlinienplan Döckenhuden 11 Ferdinandshöhe (Sülldorfer Kirchenweg – Am Klingenberg), festgestellt am 5. September 1912; im Bereich Sülldorfer Kirchenweg durch den Teilbebauungsplan 895 aufgehoben.
- Fluchtlinienplan Döckenhuden 13 Hasenhöhe (Willhöden – Am Klingenberg), festgestellt am 10. September 1906, teilweise überholt durch den Fluchtlinienplan Döckenhuden 49 Hasenhöhe (Hilgendorfweg – Wulfsdahl), festgestellt am 1. September 1936
- Fluchtlinienplan Döckenhuden 15 Heinrichstraße, heute Am Klingenberg, festgestellt am 5. Februar 1912
- Fluchtlinienplan Döckenhuden 39 Caprivistraße (Hasenhöhe – Am Klingenberg), festgestellt am 3. Februar 1920
- Fluchtlinienplan Döckenhuden 44 Willhöden, festgestellt am 11. Juli 1927
- Fluchtlinienplan Döckenhuden 48 Bargfredestraße (Am Klingenberg – Hasenhöhe), festgestellt am 7. Oktober 1935
- Fluchtlinienplan Döckenhuden 49 Hasenhöhe (Hilgendorfweg – Wulfsdal, festgestellt am 1. September 1936

Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen gemäß Altlasthinweiskataster registriert.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Baumschutzverordnung

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

Denkmalschutz

In der Caprivistraße 17 steht das zweigeschossige Wohnhaus seit Ende der 1980iger Jahre (Amtl. Anz. 1988, S. 105). Für die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

Bauschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. S. 1223). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

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 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Mai 2003 wurde für die Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Bahnhofs Blankenese und grenzt im Westen an die Bahnstrecke Blankenese-Wedel.

Es handelt es sich um ein Wohngebiet mit vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, die von großzügig geschnittenen Gärten mit erhaltenswertem Baumbestand umgeben sind. Geprägt wird das Gebiet durch großbürgerliche Villen, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurden sowie Wohngebäuden aus den zwanziger und dreißiger Jahren desselben Jahrhunderts mit zumeist ein bis zwei Wohneinheiten. Seit den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts sind auch kompaktere Mehrfamilienhäuser hinzugekommen. Im Bereich Bargfredestraße/ Am Klingenberg ist eine verdichtete Bauweise vorzufinden. Hier befinden sich Reihenhäuser aus den dreißiger Jahren, Zeilenbauten aus den fünfziger Jahren sowie Mehrfamilienhäuser aus den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts.

Die wenigen gewerblichen Betriebe haben sich vorwiegend im südlichen Bereich des Plangebiets angesiedelt. Zu diesen gewerblichen Nutzungen zählen: drei Rechtsanwaltsbüros an der Hasenhöhe 63, am Sülldorfer Kirchenweg 42 und an der Ferdinands Höh 8, mehrere gesundheitliche Einrichtungen, wie drei Arztpraxen (zwei Internisten und ein Kinderarzt) am Sülldorfer Kirchenweg 4 und 6 sowie Am Klingenberg 12, sowie ein Tierarzt und eine Praxis für Logopädie in der Bargfredestraße 17. In der Bargfredestraße 27 bis 35 b befinden sich des Weiteren ein Büro für Vermögensangelegenheiten, ein Atelier für Fassmalerei und ein Kindergarten. Am Klingenberg 34 ist ein Gastronomiebetrieb vorhanden.

Die übrigen Bereiche des Plangebiets dienen dem Wohnen. Vereinzelt sind kleine Büros in die Wohnhäuser integriert

Von besonderer Bedeutung sind die Freiflächen im Plangebiet. Die z. T. großzügig geschnittenen Gärten mit ihren erhaltenswerten Bäumen prägen das Gebiet und leisten einen bedeutenden Beitrag zur hohen Wohnqualität.

Im Plangebiet befinden sich an folgenden Standorten vier Netzstationen der Vattenfall GmbH mit entsprechenden Anschlussleitungen:

Ferdinands Höh 1, Bargfredestraße 1, Bargfredestraße hinter 27, Caprivistraße 40a.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Bebauungsstruktur sowie die großzügig geschnittenen Gärten mit den erhaltenswerten Bäumen planrechtlich gesichert werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die vorwiegend den Gebäudebestand baurechtlich abdecken und erhaltenswerte Gebäude zusätzlich durch Erhaltungsbereiche sichern. Geringfügige bauliche Erweiterungen sind innerhalb der Baukörperausweisungen berücksichtigt, sofern erhaltenswerte Bäume nicht vorhanden sind oder gefährdet werden. Neue Baukörper werden nur vereinzelt auf bisher unbebauten oder verhältnismäßig großen Grundstücken festgesetzt. Hierbei wurde abgewogen, ob die neuen Baukörper sich städtebaulich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und keine erhaltenswerten Bäume gefährdet werden.

Um den parkähnlichen Wohncharakter zu erhalten, werden die großzügigen Gartenflächen in den Blockinnenbereichen als private Grünflächen ausgewiesen und prägende Bäume unter Erhaltungsgebot gestellt.

5.1 Reines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Blankenese 4 setzt für den überwiegenden Teil reines Wohngebiet 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), fest. Die Ausweisung als reines Wohngebiet entspricht für den größten Teil des Plangebietes der vorhandenen Wohnnutzung und sichert die ruhige und attraktive Lage des Wohngebietes vor Störungen aller Art, die von anderen Anlagen und Einrichtungen ausgehen können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand, wobei Anbaumöglichkeiten berücksichtigt sind. Für das reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen, damit wird der Gebäudebestand planrechtlich abgedeckt. In Anbetracht der zum Teil sehr großzügig geschnittenen Grundstücke wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß verstanden, so dass die Grundflächenzahlen der Einzelbaukörperausweisungen oft unterhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 liegen. Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Gebäude erhalten in ihrer Straßenansicht eine dem Bestand entsprechende Ausweisung mit Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich.

Die Grundflächenzahl gibt jedoch nur den abstrakten Anteil am Baugrundstück wieder, der bebaut werden darf. Die konkrete bebaubare Fläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke Einzelbaukörper fest, die sich im Bereich der Straßenränder an den vorhandenen Gebäudebreite und einer Gebäudetiefe von 16 bis 18 m orientieren.

Auf den Flurstücken 850, 874, 880, 918, 4756, 5265 und 5289 werden neue oder zusätzliche Baukörper ausgewiesen. Dies sind entweder unbebaute oder großzügig geschnittenen Flurstücke, auf denen eine bauliche Verdichtung vertretbar ist, da sich die Baukörper in die vorhandene Bebauungsstruktur städtebaulich einfügen und erhaltenswerte Bäume nicht gefährdet werden.

Die detaillierten Baukörperausweisungen wurden festgesetzt, um zu verhindern, dass große Baugrundstücke unverhältnismäßig dicht bebaut werden. Dies gilt besonders für Gebiete, die von ihrer Lage her als attraktiv gelten. Die begehrten Wohnlagen haben oftmals dazu geführt, dass erhaltenswerte Einzelhäuser abgebrochen wurden und stattdessen kompakte Mehrfamilienhäuser entstehen, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Deshalb werden in dem reinen Wohngebiet zusätzliche Festsetzungen getroffen, die diese Entwicklung einschränken sollen:

Für das reine Wohngebiet wird weitestgehend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die festgesetzten Geschosshöhen orientieren sich am Bestand sowie der vorhandenen näheren Umgebung, d. h. befinden sich in der Nachbarschaft von einem eingeschossigen Gebäude vorwiegend zweigeschossige Gebäude, wird der Bereich zweigeschossig ausgewiesen. Befinden sich mehrere eingeschossige Häuser nebeneinander, wird dieser Bereich eingeschossig ausgewiesen. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich bauliche Veränderungen und Neubauten in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen und nicht unmaßstäblich herausragen. Gebäude, die sich in ihrer Höhenentwicklung rücksichtslos über den vorhandenen Bestand hinwegsetzen, wirken als auffällige Fremdkörper störend auf das stimmige Ortsbild.

Um Gebäude mit einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung zu vermeiden, wurde zusätzlich folgende Festsetzung getroffen: „Im Plangebiet dürfen Kellergeschosse maximal bis zu 0,6 m über gewachsenem Gelände herausragen. Abböschungen entlang der Kellerwände sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2). Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Besonderheiten, um ein übermäßiges „Herauswachsen“ neuer Gebäude über dem Gelände zu vermeiden, wodurch das Ortsbild beeinträchtigt würde.

Um den Charakter des Gebiets mit seinen großzügigen Gärten zu erhalten, wird folgende Festsetzung getroffen: „In den reinen Wohngebieten wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.“ (vgl. § 2 Nummer 4).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert. Auf dem Grundstück Wulfsdal 11 (Flurstück 874) wurde ein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen und für den südlichen Baum im westlichen Randbereich des Grundstückes das Erhaltungsgebot entfernt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt. Eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den südöstlichen Bereich des Plangebiets (Bargfredestraße, südlicher Abschnitt Hasenhöhe und Am Klingenberg) wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In die-

sem Teilgebiet haben sich neben der Wohnbebauung vereinzelt auch gewerbliche Betriebe, wie z. B. eine Gastronomie, drei gesundheitliche Einrichtungen, ein Büro, ein Atelier sowie ein Kindergarten angesiedelt.

Es wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Zu den in § 2 Nummer 3 ausgeschlossenen Nutzungen zählen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Betriebe sind unzulässig, da diese Betriebe ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet nachhaltig beeinflussen können. Diese Betriebe können durch An- und Abfahrtsverkehr ein erhöhteres Verkehrsaufkommen erzeugen, wodurch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt werden kann. Auch von ihrer Größe entsprechen sie nicht der Eigenart des Plangebietes.

In den allgemeinen Wohngebieten wird das Maß der baulichen Nutzungen vorwiegend mit Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,4 festgesetzt. Hiermit wird der Gebäudebestand planrechtlich gesichert. Auf den Flurstücken 937 und 936 (Bargfredestraße), werden aufgrund der verhältnismäßig klein geschnittenen Grundstücke höhere Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,7 ausgewiesen. Nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung von 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Diese Grundflächenzahlen ergeben sich aus dem Gebäudebestand, der planrechtlich abgesichert werden soll. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung der Obergrenzen hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Die Höhe der Gebäude wird im allgemeinen Wohngebiet gemäß dem Bestand ausgewiesen. Die meisten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind zweigeschossig und werden im Bebauungsplan auch so ausgewiesen. Die Mehrfamilienhäuser auf der Südseite der Bargfredestraße sind nach ihrem Bestand dreigeschossig festgesetzt.

Für einige Grundstücke (952, 958, 1259 und 4933) werden zusätzliche Baukörper ausgewiesen, die sich von ihrer Lage und Größe städtebaulich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Die Reihenhäuser entlang der Bargfredestraße und Am Klingenberg sowie die ehemaligen Bahnhäuser an der Hasenhöhe und die gegenüberliegenden Villen Am Klingenberg zählen zu den ortsbildprägenden Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet, für die Erhaltungsbereiche festgesetzt werden (vgl. Ziffer 5.4).

Um zu verhindern, dass bei Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten, städtebaulich nicht gewollte Gebäude mit einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung entstehen, wurde zusätzlich folgende Festsetzung getroffen:

„Im Plangebiet dürfen Kellergeschosse maximal bis zu 0,6 m über gewachsenem Gelände herausragen. Abböschungen entlang der Kellerwände sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2.

Damit werden Aufenthaltsräume in Kellergeschossen bzw. Abböschungen entlang der Kellerwände unterbunden und ein übermäßiges „Herauswachsen“ neuer Gebäude über dem Gelände vermieden.

5.3 Denkmalschutz

Das zweigeschossige Wohngebäude in der Caprivistraße 17 stammt aus dem Jahr 1911. Die repräsentative Villa wurde im Heimatstil mit großem bergenden Walmdach errichtet. Der weiße Putzbau mit kleingeteilten Sprossenfenstern und schmückenden Giebelverzierungen wurde am 1. August 1988 unter der Nummer 857 in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

5.4 Erhaltungsbereiche

„In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“ (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Festsetzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in den Erhaltungsbereichen dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

In den Erhaltungsbereichen sind Gebäude zusammengefasst, die in ihrer Vielzahl ortsbildprägend und städtebaulich bedeutend sind. Das Erhaltungsgebot wurde nicht auf die einzelne bauliche Anlage bezogen, sondern vorrangig auf die Wirkung mehrerer Gebäude im Ensemble abgestimmt. Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche sollen bauliche Veränderungen vermieden werden, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und das Ortsbild damit nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Im Plangebiet wird mit Ausnahme des südöstlichen Bereiches die gesamte Wohnbebauung unter Erhaltungsgebot gestellt. Die vorwiegend mit Einfamilienhäusern und Villen bebauten Bereiche sind siedlungsprägend und von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Erhaltenswert ist vor allem das Milieu, das durch die verschiedenen Baustile, die Bebauungsstruktur und die landschaftliche Gestaltung bestimmt wird. Zusammen ergeben diese Merkmale ein für die Elbvororte typisches Erscheinungsbild.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind Mehrfamilienhäuser vorherrschend. Erhaltenswert sind die Reihenhäuser an der Bargfredestraße und Am Klingenberg.

Auch die zweigeschossigen Backsteingebäude an der Hasenhöhe und die gegenüberliegenden Gründerzeithäuser prägen das Gebiet.

Die einzelnen Erhaltungsbereiche:

Die meisten Gebäude stammen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die zunächst sporadische Bebauung, die sich entlang der Straßen Sülldorfer Kirchenweg, Am Klingenberg und Hasenhöhe befand, wurde in den ersten beiden Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts vornehmlich durch Villenbauten ergänzt. Der verstärkte Zuzug von Städtern aus Altona und Hamburg in die landschaftlich reizvollen Elbvororte sorgte auch im Plangebiet für eine ausgedehnte Besiedlung.

Die Villen im westlichen Abschnitt der Caprivistraße wurden kurz vor dem ersten Weltkrieg erbaut und bilden durch ihre Anordnung entlang der Fluchtlinie ein geschlossenes harmonisches Straßenbild. Die nach hinten gelegenen, großzügig geschnittenen Gärten sind zumeist mit erhaltenswerten alten Bäumen bewachsen. Diese städtebauliche Situation im westlichen Bereich der **Caprivistraße** ist als einheitliches, geschlossenes und intaktes Siedlungsbild ortsbildprägend und typisch für die Elbvorortsbebauung Anfang des 20. Jahrhunderts. Bei den meisten der im Heimatstil erbauten Wohngebäuden sind die Gestaltungsmerkmale des Heimatstil noch deutlich erkennbar. Hierzu zählen die großen, bergenden Walmdächer, die kleinteiligen Sprossenfenster sowie die schmuckhaften Verzierungen der Fassaden durch Mauerwerk – und Holzdetails.

Auch in anderen Straßenabschnitten (**Ferdinands Höh, Sülldorfer Kirchenweg und Am Klingenberg**) befinden sich gründerzeitliche Villen im gut erhaltenen Zustand, die das Ortsbild prägen und aus gestalterischen Gründen als bauliche Zeugen einer vergangenen Bauepoche erhaltenswert sind.

Die Besiedlung der Caprivistraße wurde im östlichen Straßenabschnitt fortgesetzt. Die Gebäude stammen größtenteils aus den zwanziger, dreißiger und vereinzelt aus den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Das Erscheinungsbild wird deutlich durch die Einflüsse des traditionellen Baustils der 20er Jahre geprägt. Vorherrschend ist eine symmetrische Gliederung der Klinkerfassaden. Im Vergleich zu den im Heimatstil erbauten Gebäuden fällt die Gestaltung der Wohnhäuser im östlichen Abschnitt der Caprivistraße schlichter und sparsamer aus. Die Grundstücke mit den rückwärtigen Gärten sind kleiner als die im westlichen Bereich der Caprivistraße. Dies hängt mit der in den Zwanziger und Dreißiger Jahren einsetzenden Parzellierung der Grundstücke zusammen.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist durch Klinkergebäude aus den zwanziger Jahren geprägt. Entlang des östlichen Abschnitts des **Wulfsdals** befindet sich ein zusammenhängendes Ensemble von Villen in Klinker- und Backsteinbauweise aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die zumeist zweigeschossigen Wohnhäuser weisen typische gestalterische Merkmale des Expressionismus auf, wie z. B. die aus der Fassade hervortretenden Mauerziervorhänge. Die Anordnung der Fenster und Eingangsbereiche folgt nach einem symmetrischen Aufbau. Die Gebäude sind in einem sehr gepflegten baulichen Zustand. Bei den Renovierungen wurden die ursprünglichen Gestaltungsdetails, wie Fensterteilungen und ursprüngliche Farbe der Rahmen berücksichtigt. Dadurch erhält der Betrachter einen in sich stimmigen Gesamteindruck des Straßenbildes, da die Gebäude aufgrund ihrer stilistischen Merkmale in Verbindung zueinander stehen. Die Entstehungszeit dieses Straßenabschnitts ist nachvollziehbar und ist Zeugnis einer vergangenen Bauepoche.

Der westliche Abschnitt des Wulfsdahls zeichnet sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur aus, die bis auf wenige Ausnahmen, aus eingeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Zum einen sind die Gebäude, die aus den dreißiger und fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts stammen, auf Grund ihrer Gestaltung erhaltenswert. Die Architektursprache ist regionstypisch und eher zurückhaltend. Die Gebäude besitzen Sattel- oder Walmdächer mit ziegelroter oder anthrazitgrauer Pfannendeckung, die Wände sind weiß verputzt. Die Fenstergrößen stimmen mit den Proportionen der Gebäude überein. Zum anderen ist die kleinteilige Bebauungsstruktur in Verbindung mit den Vorgärten prägend für das Straßenbild. Haus und Gartenanlagen bilden in diesem Straßenabschnitt eine harmonische Einheit. Wie wichtig diese Komposition von Baustruktur und Freiflächen für den Charakter des Straßenbildes ist, fällt besonders auf, wenn von der Bebauungsstruktur abgewichen wird. Mehrfamilienhäuser, die sich von ihrer Gestalt und Struktur von den vorhandenen Gebäuden unterscheiden (Wulfsdal Hausnummer 43), erscheinen als Fremdkörper ohne Ortsbezug und beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Straßenbildes.

Die Bebauung entlang der Straße **Witts Park** im südwestlich Bereich des Plangebiets wurde in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut und ist bis auf wenige Ausnahmen erhalten geblieben. Es handelt sich hierbei um kleinere ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (Landhäuser), die zumeist weiß verputzt sind. Für den Betrachter ergibt sich ein einheitliches Ensemble mit baugeschichtlichem Hintergrund, der sich auf Grund der einheitlichen Architektursprache nachvollziehen lässt. Eine weitere städtebauliche Besonderheit ist die Gestaltung der Gärten, die in Zusammenhang mit den Gebäuden eine harmonische Einheit bilden und ortstypisch für die Elbvororte sind.

Im südöstlichen Bereich wurden vorwiegend Hausgruppen, wie die Reihenhäuser in der **Bargfredestraße** und **Am Klingenberg** unter Erhaltungsgebot gestellt. Dieser Siedlungsbereich unterscheidet sich von dem übrigen Plangebiet durch seine verdichtete Bauweise. Die Reihenhäuser entlang der Straße am Klingenberg wurden Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut und prägen in ihrer geschlossenen Bauweise das Straßenbild. Die Reihenhäusergruppe in der Bargfredestraße stammt aus den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Durch die Anordnung der Reihenhäuser in vordere und hintere Reihen entsteht ein Quartiersabschnitt mit eigenem Charakter.

5.5 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden, mit Ausnahme des Sülldorfer Kirchwegs, ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Auf der Ostseite des Sülldorfer Kirchwegs wird die Planung der Teilbebauungspläne 895 und 896 übernommen. Diese sehen eine Straßenverbreiterung des Sülldorfer Kirchwegs von 17 bis zu 18 m vor. Der Bebauungsplan Blankenese 4 setzt für den Sülldorfer Kirchweg eine nach Osten verschobene neue Straßenbegrenzungslinie fest, so dass eine Straßenbreite zwischen 16 und 18 m entsteht. Grundstücksteile entlang der Ostseite des Sülldorfer Kirchwegs werden deshalb als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

5.7 Grünflächen

Das Plangebiet ist durch großflächige Gärten mit einem hohen Anteil an erhaltenswerten Bäumen geprägt. Für die rückwärtigen Gärten setzt der Bebauungsplan „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Gärten fest, dies entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm, die im Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen“ sowie den Biotopentwicklungsraum „parkartige Strukturen“ darstellt.

Die Festsetzung „Private Grünfläche“ dient zum Einen dem Schutz der dort beheimateten Flora und Fauna, zum Anderen sind die Grünflächen erhaltenswert, da sie das Gebiet prägen und damit einen bedeutenden Beitrag zur hohen Wohnqualität im Plangebiet leisten.

5.8 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung. Hier sind diese nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona- Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein- Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962, zuletzt geändert am 24. Juni 1986 (HmbGVBl. 1962 S. 203, 1986 S. 179) geschützt.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhaltenden dargestellten Bäume und Sträucher bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben.

In § 2 Nummer 5 ist daher festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind:

„Für die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Hierbei sollen standortgerechte einheimische Laubgehölze gepflanzt werden, um eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Diese 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. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschrei-

bung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

Im Bereich der Straßenaufweiterung Witts Park leisten eine Linde und eine Lärche in ihrer Erscheinung einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung und Begrünung des Straßenbildes. Der Bereich unter den markanten Großbäumen lädt mit Bänken zum Verweilen unter den üppigen Baumkronen ein.

Im westlichen Bereich der Straße Wulfsdal, Ecke Sülldorfer Kirchenweg werden zwei Baumgruppen auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche mit Erhaltungsgeboten gekennzeichnet. Die Verkehrsfläche ist in diesem Bereich verengt und läuft zum Sülldorfer Kirchenweg als Fußweg aus. Die Straßenverengung wird durch die erhaltenswerten Baumgruppen am Straßenrand unterstrichen. Gleichzeitig wird die Ecksituation der beiden aneinandergrenzenden Straßen durch die westliche Baumgruppe, bestehend aus Hainbuche, Roteiche, Berg- und Spitzahorn hervorgehoben.

In der Bargfredestraße wird im rückwärtigen Bereich nördlich des Flurstückes 3238 ein Silber-Ahorn unter Erhaltungsgebot gestellt. Der Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,7 m zeichnet sich durch seinen schönen Wuchs und seinem Solitärcharakter aus. An dieser Stelle wurde der Straßenraum dem vorhandenen Baum angepasst, wodurch das Ende der Stichstraße gestalterisch betont wird.

In der Caprivistraße wird eine Kiefer mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m und einem Kronendurchmesser von 8 m unter Erhaltungsgebot gestellt. Es handelt sich hierbei um einen prägenden Straßenbaum.

Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

„Für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedigungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig angeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.“ (§ 2 Nummer 6).

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. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig angeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer intensiveren Einfriedigung, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden das Verlassen der Grundstücke verwehrt. Durch die Zulässigkeit notwendiger Zufahrten und Eingänge wird die Nutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

5.9 Oberflächenentwässerung, Boden- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet wird das Regen- und Schmutzwasser über ausreichend vorhandene Mischwassersiele abgeleitet.

Die vorwiegend sandigen Böden lassen eine Versickerung des Regenwassers über die belebten Bodenzonen zu, deshalb werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Niederschlagswasser vor Ort in den Boden versickern zu lassen. Durch diese naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Nicht zuletzt wird der Oberflächenabfluss erheblich verringert und die Siele entlastet.

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 7).

Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässigen Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verzögerten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. 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 Herichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind z. B. geeignet: Schotterrasen, Kiesdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden.

Darüber hinaus lassen die geologischen Verhältnisse, es handelt sich vorwiegend um Sande im Plangebiet, eine Versickerung des Regenwasser auf den privaten Grundstücken zu. „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.“ (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch Baumaßnahmen nimmt die Bodenversiegelung zu. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grund ist es zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltende Schadstoffe zurückgehalten werden.

6. Beeinträchtigung 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 führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume und Sträucher und die Festsetzung von Hecken für Einfriedigungen zu einer Verbes-

serung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Begrünungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

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 vorhandener Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)
- Teilbebauungsplan 895, festgestellt am 25. Oktober 1960 (HmbGVBl. 438)
- Teilbebauungsplan 896, festgestellt am 25. Oktober 1960 (HmbGVBl. 438)
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 11 Ferdinands Höhe (Sülldorfer Kirchenweg – Am Klingenberg), festgestellt am 5. September 1912; im Bereich Sülldorfer Kirchenweg durch den Teilbebauungsplan 895 aufgehoben
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 13 Hasenhöhe (Willhöden – Am Klingenberg), festgestellt am 10. September 1906, teilweise überholt durch den Fluchtlinienplan Dockenhuden 49 Hasenhöhe (Hilgendorfweg – Wulfsdal), festgestellt am 1. September 1936
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 15 Heinrichstraße, heute Am Klingenberg, festgestellt am 5. Februar 1912.
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 39 Caprivistraße (Hasenhöhe – Am Klingenberg), festgestellt am 3. Februar 1920
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 44 Willhöden, festgestellt am 11. Juli 1927
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 48 Bargfredestraße (Am Klingenberg - Hasenhöhe), festgestellt am 7. Oktober 1935
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 49 Hasenhöhe (Hilgendorfweg - Wulfsdal), festgestellt am 1. September 1936

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst etwa 303 000 m². Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 39 000 m² (neu etwa 600 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Grunderwerbskosten für die Verbreiterung des Sülldorfer Kirchwegs.