




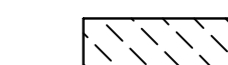

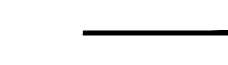


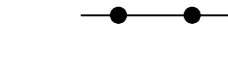










# Bebauungsplan Blankenese 42

im ergänzenden Verfahren  
nach § 214 Abs. 4 BauGB


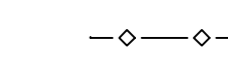

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **SO** Sondergebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 12,7 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN  
nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltungsbereich
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Denkmalschutz Ensemble

## Kennzeichnungen

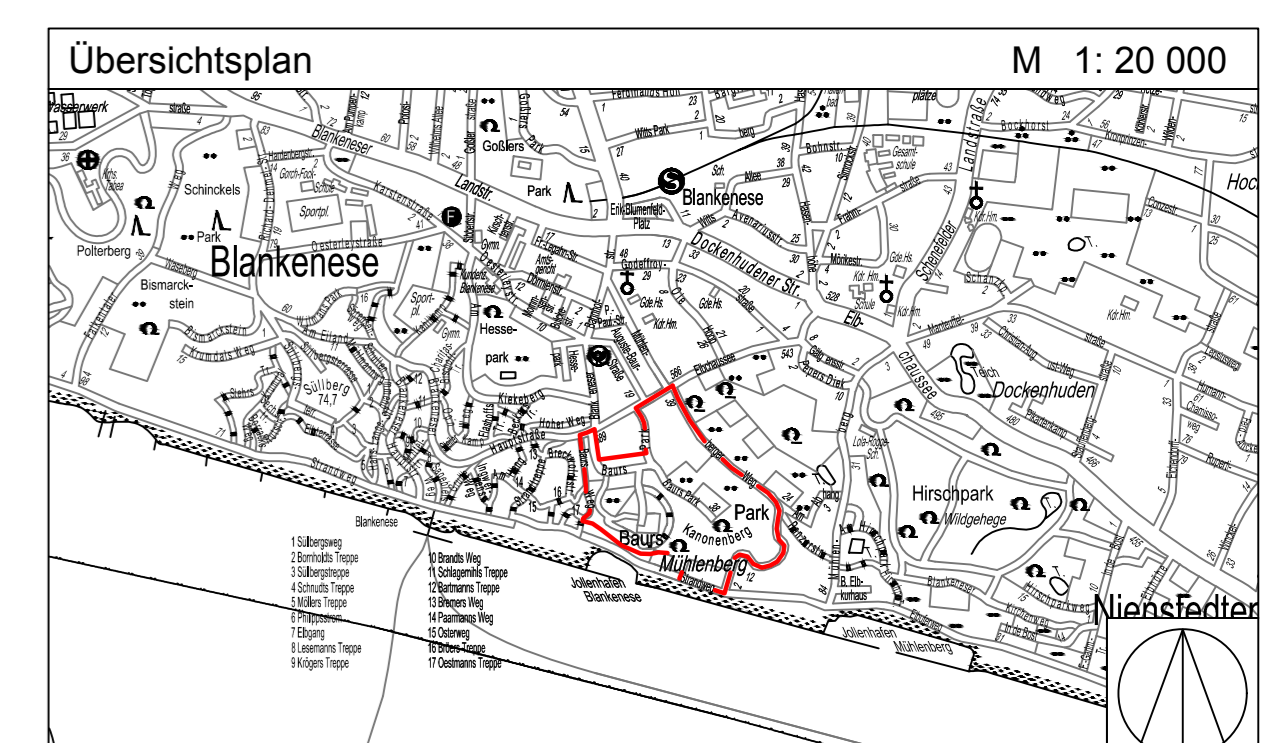
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Leitung
- G Gas
- A Abwasser
- E Elektrizität
- ⊙ Straßenhöhe bezogen auf NHN
- ⊠ Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Hochwassergefährdeter Bereich

## Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2018.



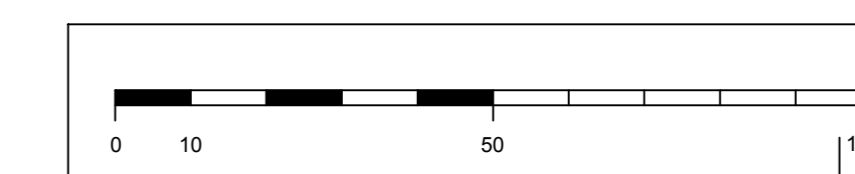
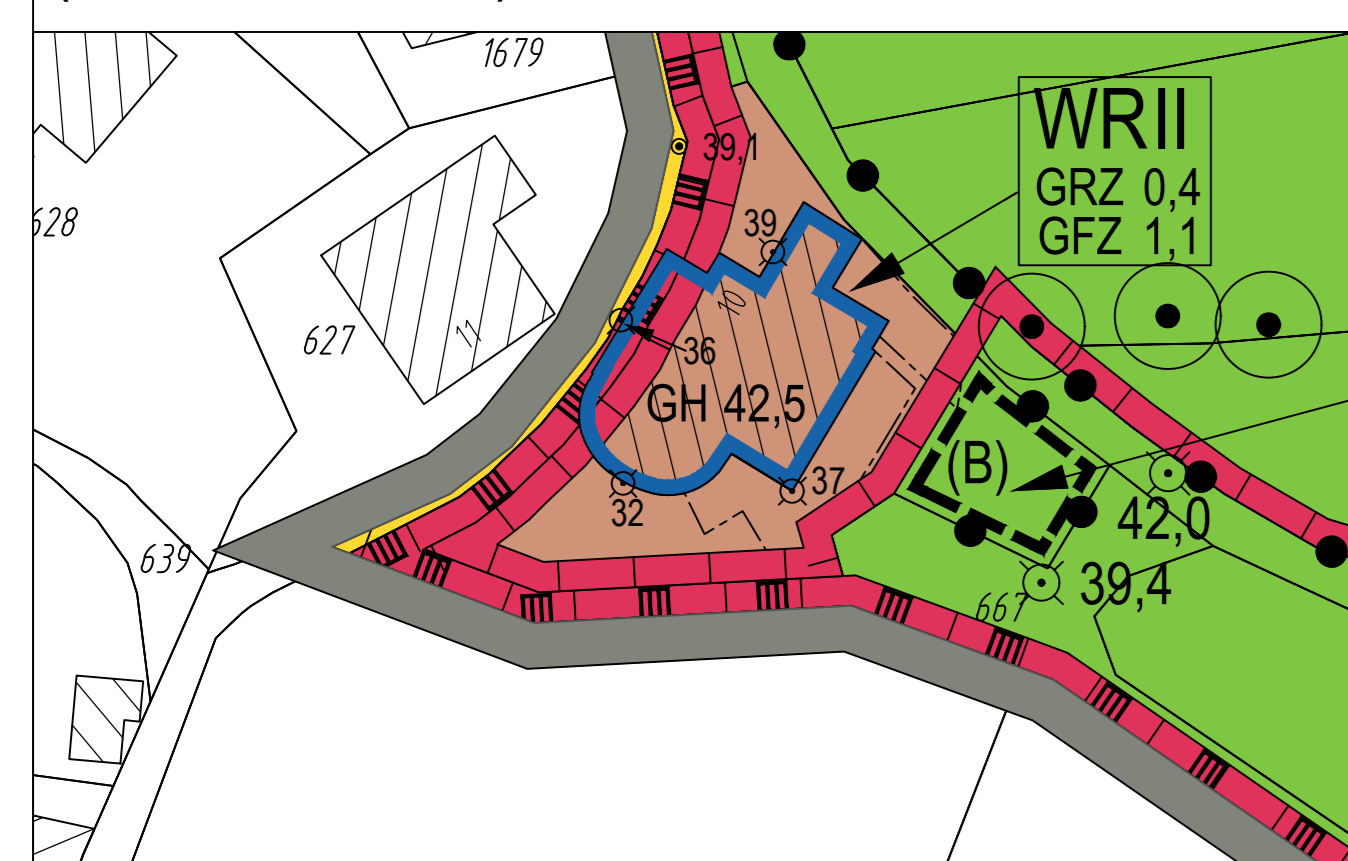
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

# Bebauungsplan Blankenese 42

Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
Bezirk Altona Ortsteil 223



Nebenzeichnung:  
Bezugspunkte - Geländehöhen über NHN  
(Maßstab 1:500)



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 16		FREITAG, DEN 17. MAI	2019
Tag	Inhalt	Seite	
30. 4. 2019	Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 42 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs .....	115	
6. 5. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Eißendorf 47 .....	118	
6. 5. 2019	Zweiunddreißigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Wandsbek .....	120	
8. 5. 2019	Bekanntmachung über die Aufhebung der Befristung der Experimentierklausel in § 10a Absatz 1 des Glücksspielstaatsvertrages .....	120	

7137-3

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 42 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Vom 30. April 2019

Auf Grund von § 10, § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Blankenese 42 vom 11. Februar 2014 (HmbGVBl. S. 48) für den Geltungsbereich zwischen

Baurs Weg, Baurs Park, Elbchausee, Mühlenberger Weg und Elbuferweg (Bezirk Altona, Ortsteil 223) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs mit Ausnahme der Festsetzung gemäß § 2 Nummer 26

rückwirkend zum 15. Februar 2014 in Kraft gesetzt. § 2 Nummer 26 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Baurs Weg – Elbchaussee – Ostgrenze des Flurstücks 1796 (Baur's Park), Nordgrenzen der Flurstücke 662, 661, 660, 659 und 658 der Gemarkung Blankenese – Baur's Park – Elbchaussee – Mühlenberger Weg – Ostgrenzen der Flurstücke 2448, 2447 und 1825, Südgrenze des Flurstücks 1825, über die Flurstücke 1825, 1588, 2447 und 684 (Elbuferweg), Westgrenze des Flurstücks 686, Südwest- und Südgrenze des Flurstücks 674, über das Flurstück 671, Südostgrenze des Flurstücks 667, über das Flurstück 2551 der Gemarkung Blankenese.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen bauli-

chen 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.

2. In den reinen Wohngebieten werden mit Ausnahme der Flurstücke 693, 700, 701 und 1663 der Gemarkung Blankenese die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. In den reinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
5. Das Sondergebiet „Konferenz- und Seminarzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Veranstaltungsräumen für Konferenz- und Seminarzwecke. Zulässig sind Veranstaltungsräume für Konferenzen und Seminare sowie Ausstellungsräume. Gastronomiebetriebe und Beherbergungsbetriebe sowie Büros sind ausnahmsweise zulässig.
6. Terrassen und Wintergärten im Anschluss an die Hauptnutzung sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche zulässig.
7. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassentritten bis zu 5 m kann zugelassen werden.
8. Im Plangebiet sind auch die Aufenthaltsräume einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände in Nichtvollgeschossen unterhalb des Erdgeschosses (Untergeschosse, Kellergeschosse) auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
9. Auf den Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen zulässig. Ausnahmsweise können Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden, soweit diese begrünt eingefasst werden und die Ziele des Erhaltungsbereichs und die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.
10. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL 1“ umfasst die Befugnis, für die Erschließung der Flurstücke 663, 665, 669 und 1803 der Gemarkung Blankenese den vorhandenen Parkweg Baur's Park als Zufahrt zu nutzen sowie die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
11. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL 2“ umfasst die Befugnis, für die Erschließung der Flurstücke 696, 697 und 698 der Gemarkung Blankenese den vorhandenen Parkweg Baur's Park als Zufahrt zu nutzen sowie die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
12. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL 3“ umfasst die Befugnis, für die Erschließung des Flurstücks 686 der Gemarkung Blankenese den vorhandenen Strandweg als Zufahrt zu nutzen sowie die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

13. Das festgesetzte Gehrecht mit der Bezeichnung „G4“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
14. Für an öffentliche Wege angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, zulässig.
15. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen, Hecken und Gehölze, die die vorhandenen Blickbeziehungen auf die Elbe einschränken, nicht zulässig.
16. Im gesamten Plangebiet sind bei Putzbauten für die Fassadengestaltung helle gedeckte Farbtöne zu verwenden. Bei einer Verblendung mit Vormauersteinen sind weiß gestrichene oder geschlämmte Ziegelsteine zu verwenden. Sichtbares Fachwerk, Holzverkleidungen oder die Kombination der genannten Materialien sind zulässig. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.
17. Dächer von mit „(A)“ bezeichneten Wohngebäuden sind ausschließlich als Walmdächer mit beidseits gleicher Neigung zwischen 40 und 50 Grad auszuführen.
18. Für die Gebäude innerhalb der Erhaltungsbereiche sind nur schiefergraue bis anthrazitfarbene Dachpfannen oder -schindeln in nicht glänzender Ausführung und begrünte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind rote Tonpfannen in Anpassung an die Nachbarbebauung oder Reetdeckungen zulässig.
19. Für die Gebäude innerhalb der Erhaltungsbereiche, soweit sie nicht mit „(A)“ bezeichnet sind, sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig.
20. Innerhalb der Erhaltungsbereiche sind flach geneigte Dächer und Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 des Baugesetzbuchs nicht beeinträchtigt und sie extensiv begrünt werden.
21. Bei der Ausbildung der Dächer innerhalb der Erhaltungsbereiche darf die Höhe des Drempels, das heißt der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 0,5 m nicht überschreiten.
22. Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
23. Aufgeständerte Gebäude und aufgeständerte Terrassen sowie Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gegenüber den übrigen Geschossen gestalterisch abzusetzen, so dass eine Unterteilung der Gebäude in Sockelzone und den darüber liegenden Geschossen erkennbar ist.
24. Die Errichtung von Flutschutzmauern ist nur zulässig, wenn der Flutschutz nicht am Gebäude umgesetzt werden kann. Sie sind an den sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen. Sofern Flutschutzmauern eine 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 Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen, die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
25. Stützmauern sind an ihren sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen.
26. Bei den Gebäuden Elbchaussee 563, 565 und 567 sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
27. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
28. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
29. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
30. Stellplätze sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen. Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
31. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
32. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. April 2019.

**Das Bezirksamt Altona**

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den**  
**Bebauungsplan Blankenese 42 im ergänzenden Verfahren**

**Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zudem werden die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet betroffenen Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Insbesondere waren die privaten Belange der Grundeigentümer zu berücksichtigen, die Belange des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes. In der Abwägung sind eine Reihe privater und öffentlicher Belange behandelt worden, die insbesondere auch durch die erfolgten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen Niederschlag in der Planung gefunden haben.

**1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 42 wird das Ziel verfolgt, den Bours Park als historischen Landschaftspark unter Berücksichtigung der privaten Belange der innerhalb der Parkanlage bestehenden Wohnnutzung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die historische Parkanlage und die vorhandene Wohnbebauung in Form von großzügigen Landhäusern und Villen sollen auch zukünftig als ein harmonisches Ganzes erlebt werden.

Die Parkanlage wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein aus dem Jahr 2005 vorliegendes Entwicklungskonzept für den Bours Park im Sinne eines Landschaftsparks und unter Beachtung der denkmalpflegerischen Ziele für die Parkanlage umzusetzen. Die im Park liegenden Zuwegungen zu den Wohnnutzungen werden als Teil der öffentlichen Grünfläche mit jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Zur Umsetzung der im Entwicklungskonzept genannten Maßnahmen werden für die Bäume der historischen Lindenallee an der Straße Bours Park Erhaltungsgebote getroffen bzw. Anpflanzgebote für fehlende Bäume festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen innerhalb der Parkanlage werden diese als Reine Wohngebiete festgesetzt. Um eine für die Lage angemessene größere Nutzungsmischung an der Elbchaussee zu ermöglichen, werden die dort vorhandenen Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch eng am Bestand orientierte Baukörperfestsetzungen mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten wird eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet. Gleichzeitig wird eine Unterordnung der baulichen Anlagen in der Parkanlage gewährleistet. Zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds werden weiterhin die Geschossigkeit entsprechend des genehmigten Bestands sowie die Berücksichtigung von Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche festgesetzt. 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 Bours Park einfügen.

Um darüber hinaus sicherzustellen, dass bauliche Veränderungen die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht beeinträchtigen, werden für die Gebäude, die aufgrund ihrer Vielzahl orts- bzw. landschaftsbildprägend und von ihrer Gestaltung städtebaulich bedeutend sind, städtebauliche Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Die privaten Grundstücke außerhalb des festgesetzten Baulands werden als private Grünflächen festgesetzt. Soweit die Grundstücke innerhalb der öffentlichen Parkanlage liegen, erhalten sie die Zweckbestimmung Parkanlage. Dort sind bauliche Anlagen ausnahmslos unzulässig. Damit wird das Ziel sichergestellt, dass die Flächen als Bestandteil des Parks wahrgenommen werden bzw. sich in diesen soweit wie möglich einfügen. Weiterhin werden auf den privaten Grünflächen die nach dem Entwicklungskonzept zu erhaltenden und das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume und Gehölzbereiche festgesetzt. Um für den Landschaftspark charakteristische Blickbeziehungen auf die Elbe und den Süden Hamburgs zu erhalten, werden im Südosten des Plangebiets für zwei Flächen Nebenanlagen, Hecken und Gehölze als unzulässig festgesetzt, soweit sie die Blickbeziehungen beeinträchtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden besonders wertvolle Gehölzstrukturen gesichert. Eine erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich besonders geschützten Tieren oder Pflanzen wird nicht erwartet. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt sind mit dieser Planung insgesamt nicht verbunden.

## **2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden Anregungen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemacht. Daraus folgend wurden Hecken zur Einfriedung von Grundstücken angrenzend an öffentliche Wege für zulässig erklärt. Der Anregung, Erhaltungsgebote für die Kastanienallee am Strandweg festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Hier entfällt aufgrund der festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Erhaltungsgebots. Die Zweckbestimmung der südlich gelegenen Grünfläche an der Elbe wurde von „Strand“ in „Erholungsfläche“ geändert, als Begünstigte die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen. Es wurde angeregt, bedeutende Sichtachsen als Festsetzung zu sichern. Dem wurde in Form einer besonderen Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes entsprochen. Ergänzende Hinweise zum Hochwasserschutz wurden in der Begründung aufgenommen.

Den Hinweisen zur besonderen Bedeutung der Flurstücke 675 und 676 als Eingangsbereich in die Parkanlage wurde nicht nachgegangen, da diese im Verlauf des Verfahrens aus dem Plangebiet herausgenommen wurden. Beide Flurstücke sind im Teilbebauungsplan 995 von 1961 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Parkanlage planungsrechtlich zu sichern. Eine Neuüberplanung ist daher nicht erforderlich.

Hinweise zu der Geschossigkeit und dem Zuschnitt der Baugebiete wurden in den Plan eingearbeitet. Ebenso wurde die Einwendung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus in den Entwurf aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes getroffen. Der Erhaltungsbereich wurde auf das Flurstück 694 ausgeweitet.

Anregungen zu den gestalterischen Festsetzungen wurden teilweise übernommen. Die zwingende Festsetzung von Reetdächern für die derzeit mit Reet gedeckten Häuser in der Parkanlage wurde gestrichen. An der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Flachdächern wurde festgehalten, da diese als nicht ortstypisch zu werten sind und insbesondere aufgrund der belebten Topographie das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Auch an der Festsetzung zum Absetzen der Kellergeschosse wurde festgehalten, da diese zur optischen Gliederung der Fassade - insbesondere zur abfallenden Talseite hin - dienen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden nach Hinweisen auf eine Breite von 5 m verbreitert. Die Kehre am südlichen Ende des Mühlenberger Wegs wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der Begründung erläutert. Ein Hinweis auf die Lage im Bau- und Anlagenschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz wurde ergänzt.

Im Zuge der drei öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans sowie eines Anschreibeverfahrens wurden insgesamt 25 Stellungnahmen abgegeben. Zahlreiche Stellungnahmen bezogen sich auf den Einbezug der privaten Wohnnutzungen in die Festsetzung des Baur's Park als Denkmalschutz-Ensemble. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Unterschutzstellung des Denkmal-Ensembles Baur's Park in einem separaten Verfahren gemäß Denkmalschutzgesetz. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigte sich damit. Der Status als Denkmal-Ensemble wurde im Bebauungsplan nur noch nachrichtlich übernommen.

Viele Stellungnahmen bezogen sich auf die bestandsorientierte Abgrenzung überbaubarer

## Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grundstücksflächen mit der Forderung, diese zu erweitern. Dem konnte in der Regel nicht gefolgt werden. Die Einschränkung der Baufreiheit war mit den gegenläufigen Belangen abzuwägen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Baur's Park als historisch bedeutender Landschaftspark ermöglicht. Eine mögliche Zulassung eines größeren Maßes der baulichen Nutzung und größerer überbaubarer Grundstücksflächen für die im Park gelegene Wohnbebauung würde indes dem Planungsziel des Bebauungsplans, die besondere städtebauliche Eigenart des Landschaftsparks zu bewahren und maßvoll weiterzuentwickeln, widersprechen. Es wäre der Verlust landschaftsprägender Grünstrukturen sowie eine gebietsuntypische Verdichtung zu befürchten. Die Sicherung der Planziele kann somit nur durch eng am Bestand orientierte Festsetzungen der Baugebiete und der Grünflächen erfolgen. In Einzelfällen erfolgte aufgrund der Einwendungen eine Anpassung der Baugrenzen an die Vorbescheide-/Genehmigungslage, im Übrigen wurde die für die Grundstückseigentümer hiermit verbundene Einschränkung der Baufreiheit mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans als verhältnismäßig angesehen. Um eine ausreichende Flächengröße für Terrassen und Wintergärten als Bestandteil der Hauptnutzung zu ermöglichen, wurde aufgrund von Einwendungen eine textliche Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes ergänzt, die eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten zulässt. In diesem Zuge wurden auch vereinzelt die Grundflächenzahl und der Baugebietszuschnitt verändert.

Die Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes, dass Aufenthaltsräume auch in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind, wurde nach Einwendungen auf Aufenthaltsräume in Unter- und Kellergeschossen beschränkt. Damit wird eine dem Orts- und Landschaftsbild unangemessene Bebauung mit ggf. einhergehenden Abgrabungen insbesondere in den Hanglagen vermieden.

Einwendungen bezüglich der Abgrenzung / Festsetzung von privaten Grünflächen konnte nicht gefolgt werden, da der Erhalt dieser Grünflächen wesentlich für den Erhalt des Stadt- und Landschaftsbilds ist. Einwendungen gab es weiterhin zu den Erhaltungsgeboten von Bäumen, Pflanzgeboten, den Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen. Diesen Einwendungen wurde nicht gefolgt, da die Festsetzungen das Planungsziel unterstützen, dass Charakter und Umfang von Pflanzungen erhalten bleiben und bauliche Anlagen sich in die begrünte Parklandschaft einfügen sollen. Zudem leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz. Vereinzelt wurde Einwendungen zur Angabe über nicht korrekte Standorte von Bäumen mit Erhaltungsgebot nachgegangen und diese entsprechend korrigiert. An der Höhenbeschränkung von 1,2 m für Einzäunungen wurde trotz Einwendungen festgehalten, um das Planungsziel sicherzustellen, dass die öffentliche Parklandschaft und private Wohnnutzungen als Einheit erlebbar bleiben.

In mehreren Stellungnahmen wurde die Festsetzung von Erhaltungsbereichen abgelehnt. An der Festsetzung von Erhaltungsbereichen wurde festgehalten, da diese zum Schutz des besonderen und schützenswerten Stadt- und Landschaftsbilds aus denkmalgeschützter Parkanlage und privater Wohnbebauung erforderlich sind. Der Genehmigungsvorbehalt dient der Sicherstellung der Erhaltungsziele und ermöglicht eine positive Baupflege.

Weiteren Einwendungen zu allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen sowie speziell zur Dachform, Drempehöhe, Fassadenflächen, Stützmauern, Flutschutzmauern, Fußwegen und Treppen konnte nicht gefolgt werden, da nur auf diese Weise die städtebauliche Eigenart und die ortstypische Gestaltung gesichert werden kann.

Aufgrund von Einwendungen wurden die Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf die Grundstücke mit dem denkmalgeschützten Zaun an der Elbchaussee beschränkt. Einwendungen, die Anlage von Stellplätzen in den Ausschussflächen zu ermöglichen, wurde nicht stattgegeben. Die Festsetzung stellt den Erhalt der Vorgärten als begrünten Bereich und die Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Parkeinfriedung sicher. Stattgegeben wurde dem Einwand, dass aufgrund der bewegten Topographie z.T. Standorte für Abfallbehälter im Vorgarten ermöglicht werden müssen. Eine entsprechende Ausnahmeregelung wurde in § 2 des Verordnungstextes aufgenommen.

Einwendungen bezogen sich auch auf die Festsetzung des Katharinenhofs als Konferenz- und Seminarzentrum, in denen Befürchtungen zu erhöhten Schallemissionen und vermehrtem Verkehr durch die Nutzung geäußert wurden. Entsprechend der Einwendungen wurden die zulässigen Nutzungen in § 2 des Verordnungstextes konkretisiert. Durch die Begrenzung der festgesetzten Nutzungen und aufgrund vorhandener Auflagen in der Baugenehmigung können Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Nutzung als Konferenz- und Seminarzentrum vermieden werden.

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Durch Hinweise zu den erwarteten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr an der Elbchaussee, wird mit den getroffenen Lärmfestsetzungen dafür gesorgt, dass im Rahmen von Neubebauungen und wesentlichen Umbauten für Anwohner an der Elbchaussee zukünftig gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

### **3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Burs Park als historisch bedeutender Landschaftspark beabsichtigt. Eine mögliche Zulassung eines größeren Maßes der baulichen Nutzung und größerer überbaubarer Grundstücksflächen für die im Park gelegene Wohnbebauung würde dem Planungsziel des Bebauungsplans, die besondere städtebauliche Eigenart des Landschaftsparks zu bewahren und maßvoll weiterzuentwickeln, widersprechen. Die Sicherung der Planziele kann nur durch eng am Bestand orientierte Festsetzungen der Baugebiete und der Grünflächen erfolgen.

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann auch nicht verzichtet werden. Der Plan ist erforderlich, da bei Nichtdurchführung der Planung eine weitere bauliche Entwicklung mit negativen Veränderungen der prägenden Gestaltungselemente sowie eine gebietsuntypische Verdichtung der Bebauung mit Verlust landschaftsprägender Grünstrukturen zu erwarten wäre.