

B e g r ü n d u n g

20.5.75

23775

I

Der Bebauungsplan Blankenese 25 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. März 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 443) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

III

Das Plangebiet umfaßt ein überwiegend mit Einzelhäusern bebauten Wohngebiet von hohem Wohnwert, dessen Charakter insbesondere durch stark unterschiedliche Geländehöhen und wertvollen Baumbestand bestimmt wird. Auf Grund einer geringen baulichen Nutzung - es handelt sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken - kommt der landschaftliche Reiz dieses Gebietes voll zur Geltung.

Es grenzt im Norden an den östlichen Teil des Waldparkes Marienhöhe, der zu einer großen zusammenhängenden Grünzone gehört, die sich vom Elbufer zwischen den Stadtteilen Rissen und Blankenese nach Norden bis zur Landesgrenze erstreckt. Über die öffentliche Grünfläche auf dem

Flurstück 379 führt ein Fußweg, der die Straße Kuulsbarg mit dem Anna-Hollmann-Weg verbindet.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den Einfamilienhauscharakter des Plangebiets zu sichern, da die Rechtsgrundlagen des Baustufenplans hierzu nicht ausreichen. Auch soll der umfangreiche Baumbestand weitestgehend erhalten werden. Zu diesem Zweck werden im reinen Wohngebiet nach § 3 Absatz 4 und § 22 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen zugelassen, so daß sich Neubauten in Maßstab und Nutzungsart der vorhandenen Bebauung anpassen müssen.

Angesichts des umfangreichen Angebots an öffentlichen Grünflächen in der näheren Umgebung wird das Flurstück 379 überwiegend in das Wohngebiet mit einbezogen.

Zur Sicherung einer Fußwegverbindung zwischen der Straße Kuulsbarg und Anna-Hollmann-Weg wird lediglich der Westteil dieses Flurstücks als Parkanlage ausgewiesen, dabei wird auf die vorhandene Sieltrasse Rücksicht genommen.

Das Plangebiet wird durch die Frenssenstraße, den Anna-Hollmann-Weg, die Babendiekstraße und die Straßen Kuulsbarg und Am Sorgfeld erschlossen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 128 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 14 375 m<sup>2</sup> (davon neu 200 m<sup>2</sup>) und für eine Parkanlage 1 200 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlage.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.