

Begründung
zum Bebauungsplan Blankenese 26

M. 05. 88

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A7/84 vom 3. August 1984 mit Ergänzung vom 25. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1309, 1985 Seite 533) eingeleitet; mit Beschluß vom 5. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2481) wurden Veränderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommen.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 1. April 1985 und 18. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 706, 1986 Seite 2490) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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 und Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Einfamilienhaus- bzw. Villenstruktur langfristig gesichert und somit vor nachteiligen Veränderungen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern

bewahrt werden. Für zwei Plangebiete, die überwiegend durch eine Bebauung mit älteren Villen geprägt sind, werden Erhaltungsbereiche nach § 472 des Baugesetzbuchs festgelegt, um den Erhalt dieser Gebäude sicherzustellen.

4. Angaben zum Bestand

Die Elbhangbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen, im Villencharakter errichteten Wohngebäuden. Zusammen mit dem alten Baumbestand bildet die Bebauung die ortstypische Ansicht des Geesthanges vom Blankeneser Elbufer her.

Die Haupteerschließung der Grundstücke erfolgt parallel zum Hang über den Krumdals Weg. Einige Grundstücke werden über den Bismarckstein erschlossen, der gleichzeitig als Fußwegverbindung zu den Aussichtspunkten dient.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der ruhigen und attraktiven Wohnlage wird ausschließlich reines Wohngebiet ausgewiesen. Die maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ist charakteristisch für diesen Bereich von Blankenese. Es wird keine verdichtete Bebauung angestrebt, so daß der vorhandene großzügige Übergang von privaten parkartigen Wohngebieten zu öffentlichen Parks und Erholungsbereichen weiterhin gewahrt bleiben kann. Neue Baukörper werden nicht ausgewiesen, weil es der Baumbestand und die Topographie nicht erlauben.

Es werden die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Läden, Handwerks- sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7), weil die Flächen ausschließlich dem Wohnen dienen sollen.

...

Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser mit einer Beschränkung auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

In den Erhaltungsbereichen ist auf eine Wohnungszahlbeschränkung verzichtet worden, um eine im Hinblick auf den Gebietscharakter des Elbhangbereichs bestandsorientierte Ausweisung vorzunehmen und die Erhaltung dieser Gebäude mit zum Teil mehr als zwei Wohneinheiten wirtschaftlich attraktiv gestalten zu können.

5.2 Erhaltungsbereiche

Am Krumdals Weg sind zwei Erhaltungsbereiche für bauliche Anlagen festgesetzt worden, die ortstypische Zeugen der Besiedelung von Blankenese von der Jahrhundertwende bis zu den 20er Jahren darstellen. Die besondere städtebauliche Situation besteht einerseits in der hoch über dem und nördlich vom Krumdals Weg liegenden Bebauung mit den erhaltenswürdigen Gründerzeitvillen Bismarckstein 3, 4 und 5 und andererseits der hangabwärts, überwiegend deutlich tiefer liegenden Bebauung. Die Gebäude in den Erhaltungsbereichen tragen zur unverwechselbaren Gesamtansicht der terrassenartig gestalteten Bebauung bei. Die villenähnlichen Gebäude zeichnen sich aus durch hell verputzte Fassaden, z.T. mit Zierfachwerk und mit pfannen- oder schiefergedeckter differenzierter Dachlandschaft (Gauben, Dachreiter usw.).

Für die als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebiete treffen die in § 172 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesen Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 20. September 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung 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 baugeschichtlicher 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).

Im einzelnen wird auf nachstehende Merkmale hingewiesen:

- Zu den Gestaltungsmerkmalen der Jahrhundertwende gehört das Gebäude Bismarckstein 2 mit seinen durch Veranden gegliederten Fassaden und dem Turmaufbau. Charakteristisch für Blankenese sind auch die Gebäude Krumdals Weg 15 und Strandweg 85, welche giebelständig zum Hang und zur Elbe ausgerichtet sind.
- Beim Gebäude Krumdals Weg 11 handelt es sich um einen bemerkenswerten, weiß geputzten kubischen Flachdachbau mit Wirkung auf den Straßenraum.
- Das Gebäude Krumdals Weg 13 wurde in den Erhaltungsbereich wegen seiner Lage und typischen Situation am Hang einbezogen.
- Eine Sonderstellung nimmt die etwas zurückliegende Villa Krumdals Weg 9 ein. Dieses zweigeschossige Gebäude auf großem Grundstück wurde als ehemaliges Jugendstilgebäude Anfang der 60er Jahre unter Verwendung klassizistischer Elemente vom Architekten Pinnau umgebaut. Aufgrund seines besonderen, auch für die sonstige individuelle Blankeneser Villenbebauung untypischen Erscheinungsbildes (u.a. repräsentativer Verandabau mit 4 hohen Säulen) und auch im Zusammenhang mit der Gartenanlage und geschmückten Mauer wirkt dieses Gebäude sehr bestimmend und städtebaulich prägend.

Mit seiner Einbeziehung in den Gestaltungsbereich wird keine Aussage zur geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung gemacht, sondern die städtebaulich prägende Bedeutung der Villa gewürdigt.

...

5.3 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung der Baukörper soll an die kleinmaßstäbliche, ortsübliche Bebauung anknüpfen, die den Charakter der Blankener Elbhangbebauung ausmacht. Die dazu festgelegten gestalterischen Anforderungen knüpfen an die traditionelle Bebauung an, so daß fremdartige Stilelemente (wie überdimensionale Glasflächen, aufgeständerte Gebäude oder Mauerscheibenfassaden) ausgeschlossen werden. Im einzelnen wird vorgeschrieben:

- Bei Gebäuden in Hanglage sind geschlossene Stützmauern zu errichten. Aufgeständerte Gebäude und Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gestalterisch und farblich gegenüber den übrigen Geschossen deutlich abzusetzen (vgl. § 2 Nummer 3).
- Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4).
- Auskragungen dürfen über Keller- und Stützwänden nicht mehr als 1,80 m tief und 3,50 m lang sein. Überschreitungen der Länge sind zulässig, wenn dadurch die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 5).
- Bei Putzbauten sind helle Farbtöne zu verwenden. Bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit der Vorschrift in § 2 Nummer 2, daß nach jedem zweiten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen und eingeschossige Garagen zu begrünen sind, soll das parkartige Siedlungsgefüge mit dem hohen Durchgrünungsgrad gesichert werden. Die Festsetzung dieser Vorschrift erfolgt in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist mit den vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

5.5 Parkanlagen

Die ausgewiesenen Parkanlagen entsprechen dem Bestand und sind Bestandteil der Wanderwegverbindung zwischen Bismarckstein und Elbufer.

5.6 Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen 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 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1962 Seite 203, 1981 Seite 167).

5.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden.

Hierüber muß in wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Festsetzungen für das Plangebiet aufgehoben:

- a) Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

b) Fluchtlinienplan Blankenese 11 (Krumdals Weg) vom
21. November 1908.

c) Fluchtlinienplan Blankenese 20 (Krumdal) vom 30. August 1911.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 48.000 m² groß. Hiervon werden für
Straßen etwa 2.000 m² und für Parkanlagen etwa 1.000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und
Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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