

Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Blankenese 28

20. März 1990

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 6/87 vom 25. August 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1760) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Februar 1988 und 18. September 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 197, 1989 Seite 1925) 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

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung im Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs erhalten und vor nachteiliger Veränderung durch bauliche Verdichtung bewahrt bleiben. Für diesen Teil des Plangebiets wird zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

Um einen der wenigen Blicke aus dem Hanggebiet auf die Elbe von einem öffentlich zugänglichen Platz erhalten zu können, soll das Flurstück 629 als Grünanlage ausgewiesen werden. Die für Blankenese typischen Elbgärten sollen zusammen mit dem Elbstrand planungsrechtlich gesichert werden.

...

4. Angaben zum Bestand

Die Elbhangbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden. Zusammen mit dem Baumbestand bildet die Bebauung die ortstypische Ansicht des Geesthanges vom Blankeneser Elbufer her. Auf den Flurstücken 625 und 626 befindet sich das einzige größere Wohngebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Bei dem Baukörper auf dem Flurstück 624 handelt es sich um ein Kellergeschoß. Das Flurstück 629 ist unbebaut. Südlich des Strandwegs sind Elbgärten vorhanden, die als ehemalige Flutbollwerke noch heute eine Einheit mit den nördlich des Strandwegs liegenden Baugrundstücken bilden. Über das Flurstück 1582 verläuft ein Zugang zum Strand.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Um den Charakter des Milieugebiets zu erhalten, wird für die Wohnbebauung am Blankeneser Elbhang eine bestandsgemäße Ausweisung vorgenommen, die in besonderem Maße die seit den Siedlungsanfängen Blankeneses bestehenden schmalen Bauwiche der Gebäude berücksichtigt. Neue Baukörper sowie Bauerweiterungen werden nicht ausgewiesen, damit die milieuprägenden ökologisch bedeutsamen Gärten, die wesentlich die Attraktivität des Wohnens bestimmen, unangetastet bleiben. Entsprechend der ruhigen und attraktiven Wohnlage wird für das Gebiet nördlich des Strandwegs ausschließlich reines Wohngebiet ausgewiesen. Die maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ist charakteristisch für diesen Bereich von Blankenese. Die eingeschossigen Wohngebäude auf den Flurstücken 627 und 1679 am Bours Weg werden dem Bestand entsprechend übernommen.

Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Abweichend davon wird für die Flurstücke 641 und 642 am Strandweg sowie für die Flurstücke 625 und 626 am Bours Weg die bereits vorhandene Doppelhausbebauung gesi-

chert. Für das auf den Flurstücken 625 und 626 befindliche Doppelhaus, das wegen seiner größeren Ausmaße von dem üblichen Erscheinungsbild abweicht, ist eine Wohnungszahlbeschränkung mit drei Wohnungen je Gebäude gewählt worden. Dies erlaubt dem Eigentümer, unter Beibehaltung u.a. des vorhandenen Treppenhauses und ohne bauliche Veränderungen des äußeren erhaltenswerten Erscheinungsbildes sein Gebäude so umzunutzen, daß einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist, andererseits aber dem planerischen Ziel auf Erhalt der Bausubstanz entsprochen werden kann.

Es werden die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Flächen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen und nicht durch Fremdnutzungen in ihrer Wohnqualität gemindert werden.

Nach § 2 Nummer 3 ist die zulässige Geschoßfläche je Gebäude die Summe der Geschoßflächen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß Aufenthaltsräume in Kellergeschossen nur dann möglich sind, wenn der Baukörper innerhalb der Baugrenzen soweit reduziert wird, daß die errechnete zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird. Hierdurch soll eine Überdimensionierung der Baumasse vermieden werden. Ferner ist eine gewisse Flexibilität bei der Entscheidung über die Verteilung der zulässigen Geschoßfläche auf die einzelnen Geschosse möglich, soweit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten

...

werden. Aus städtebaulichen Gründen soll darauf hingewirkt werden, daß nur zwei für Aufenthaltszwecke nutzbare Vollgeschosse sichtbar werden und entweder ein ausgebautes Dachgeschosß oder ein Kellergeschosß. So kann z.B. im Einzelfall der Ausbau des Kellergeschosses in der Hanglage günstiger sein als der Dachgeschosßausbau.

5.2 Erhaltungsbereich

Auf Flächen nördlich des Strandwegs ist ein Erhaltungsbereich für die ortstypischen Zeugen der Besiedelung Blankeneses vom Beginn im 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart festgelegt worden. Diese Festlegung bezieht sich in erster Linie auf die Gesamtstruktur des Milieus, das durch die bedeutsame Einfügung der Bebauung in die Topographie des Elbhanges und die Besonderheiten der Erschließung durch Treppen und Wege geprägt ist.

Für das als Erhaltungsbereich bezeichnete Gebiet treffen die in § 172 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu.

Es bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund 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 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, 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 baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur ver-

sagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Im Plangebiet sind Gebäude aus allen Stilepochen seit der Gründung Blankeneses vorhanden, die jedoch weitgehend ständig erneuert oder umgebaut wurden. Im noch gut erkennbaren ursprünglichen Stil der Zeit um die Jahrhundertwende befinden sich die Gebäude Bröers Treppe 6 und 8 sowie Strandweg 2 (Heimatstil), während die Gebäude Strandweg 3 und 4 durch Umbauten im Dachbereich im Charakter völlig verändert worden sind. Auch die ehemaligen Fischerhäuser am Osterweg im Westen des Planbereichs, die schon in der "Charte über die Ländereien des Dorfes Blankenese" aus dem Jahre 1786 verzeichnet sind, wurden bis auf das nördliche Gebäude völlig umgebaut.

5.3 Gestaltungsvorschriften

In § 2 Nummer 4 sind Gestaltungsvorschriften festgesetzt worden, damit bei baulichen Veränderungen darauf eingewirkt werden kann, daß der ursprüngliche Charakter des Gebiets erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird. Insbesondere soll die Gestaltung der Baukörper an die kleinmaßstäbliche, ortsübliche Bebauung anknüpfen. Dazu gehört, daß sich Neubauten durch geneigte Dächer und eine Fenstergliederung an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Weiterhin werden Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise anknüpfen, so daß eine ortstypische Bebauung gesichert werden kann und fremdartige Stilelemente wie überdimensionale Glasflächen, aufgeständerte Gebäude oder Mauerscheibenfassaden ausgeschlossen werden. Im einzelnen wird bestimmt, daß

- nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig sind. Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4.1). Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 4.2),

- bei Gebäuden in Hanglage geschlossene Stützmauern zu errichten sind. Aufgeständerte Gebäude und Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, daß das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird (vgl. § 2 Nummer 4.3),
- verglaste Fassadenflächen 60 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 4.4),
- Auskragungen über Kellerwänden nicht mehr als 1,8 m tief und 3,5 m lang sein dürfen. Überschreitungen der Länge sind zulässig, wenn dadurch die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 4.5),
- bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind. Bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 4.6).

5.4 Straßenverkehrsflächen

Mit den vorhandenen Straßen ist das Gebiet ausreichend erschlossen. Auffällig prägendes Merkmal im vielgestaltigen Hanggebiet Blankenese ist die Erschließung durch Stufen, Treppen und Wege, die im wesentlichen den Höhenlinien folgt. Aus Gründen des Milieuschutzes sollen diese Erschließungsflächen, die ohnehin wegen der Topographie kaum veränderbar sind, innerhalb des Planbereichs erhalten bleiben.

5.5 Grünflächen

Eine reizvolle Besonderheit des Elbufers sind die Elbgärten südlich des Strandwegs. Diese alten Flutbollwerke für die nördlich des Strandwegs vorhandene Bebauung bilden zusammen mit dem Strand eine einmalige Situation mit hohem Freizeitwert in den Elbvororten. Als Relikt aus der Zeit, in der

Blankenese als Fischerdorf Bedeutung hatte, sind sie erhaltenswert und werden mit der Festsetzung als "private Grünfläche - Gärten" in ihrem Bestand gesichert. Die Flächen stehen unter Landschaftsschutz. Charakteristisch für die milieuprägende Gestaltung sind Rosen- und Staudengewächse, geschnittene Hecken und schmiedeeiserne Zäune sowie kleine Gartenlauben.

Der Elbstrand (Teilfläche des Flurstücks 1916) wird als öffentliche Erholungsfläche/Strand ausgewiesen. Der ökologische Zustand dieses Landschaftsschutzgebietes soll nicht verändert werden.

Mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage auf dem Flurstück 629 (Bröers Treppe 4 a) soll sichergestellt werden, daß einer der wenigen Ausblicke von einem öffentlich zugänglichen Platz im Hanggebiet auf die Elbe und das Blankeneser Treppenviertel bis zum Süllberg nicht verbaut wird. Mit dem Erhalt dieses städtebaulich reizvollen Aussichtspunktes wird Spaziergängern außerdem die Möglichkeit einer Rast geboten. Auch aus ökologischen Gründen, d.h. um die Durchgrünung der Hauszwischenräume zu gewährleisten, ist hier auf eine Bebauungsmöglichkeit verzichtet worden.

5.6 Baum- und Landschaftsschutz

Für die südlich des Strandwegs liegenden Flächen gelten die Beschränkungen 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1962 Seite 203, 1986 Seite 179).

...

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5.7 Vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahmen

Der schmale Strandweg, dessen besondere Qualität und Attraktivität durch die angrenzenden Baugrundstücke im Norden und dem Blick über die Elbgärten hinweg auf die Elbe bestimmt wird, ist als Wanderweg von hervorgehobener Bedeutung. Deshalb sind hier neue Flutschutzbauwerke, die den Wert des Milieubereichs mindern würden, unangebracht. Aus diesem Grund sind für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nur Hochwasserschutzmaßnahmen in erster Linie an den Gebäuden möglich. Dies könnte durch Überflutung der Keller, durch verriegelbare Türen und Fenster oder durch demontable Schotten vorgenommen werden. Dabei sind gestalterische Anforderungen, die sich aus dem Milieuschutz ergeben, zu berücksichtigen. Auch die Hochwasserschutzmaßnahmen in Außenbereichen müssen im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation in Material, Maßstab und Grüngestaltung den Milieuanforderungen entsprechen.

Das Flurstück 643 ist davon ausgespart worden, weil für das höherliegende Gebäude Strandweg 2 keine Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

5.8 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.

5.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränken- den Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Be- schränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berück- sichtigt worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

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

- Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 995 vom 13. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 195)
- Fluchtlinienplan Blankenese 19 (Strandweg) vom 15. Juli 1911.

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 13 650 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 820 m², für Erholungsflächen/Strand etwa 3 250 m², für öffentliche Grünanlagen neu etwa 210 m² und für private Grünflächen (Gärten) etwa 2.000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß die für öffentliche Zwecke benötigte Grünfläche noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Fläche ist unbebaut.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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