

Vom 2.7.91

Begründung
zum Bebauungsplan Blankenese 29

ALTERNATIV

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. A 7/87 vom 3. September 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1829) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1989 und 20. August 1990 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 109, 1990 Seite 1533) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

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 dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene charakteristische Bebauung - insbesondere ihre Kleinmaßstäblichkeit - im Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs erhalten und vor nachteiliger Veränderung durch milieuschädigende, bauliche Verdichtung bewahrt bleiben.

Für den Planbereich wird zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

Außerdem soll mit diesem Plan die Bebauung der Flurstücke 868 und 869 westlich Kahlkamp bestimmt werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt überwiegend Wohngebietsflächen mit Einfamilienhäusern. Die Flurstücke 165 am Möhlmannweg, 855, 868 und 869 am Kahlkamp, 1120 am Sörensenweg, 1134 am Wilmanns Park, 1858 am Schulten Immenbarg und 2077 an der Straße Am Eiland sind nicht bebaut. Das Gebäude Wilmanns Park 17 aus den zwanziger Jahren bildet mit dem gleichzeitig entstandenen Garten ein besonderes städtebauliches Ensemble. An der Ecke Sörensenweg/Bokensteker Weg befindet sich eine Hoch-, Tief- und Stahlbetonfirma. Das Flurstück 867 am Kahlkamp wird als Sport- und Pausenfläche von der außerhalb des Planbereichs liegenden Richard-Dehmel-Schule genutzt; auf dem Flurstück 1147 ist an der Richard-Dehmel-Straße ein Abspannwerk der HEW vorhanden.

...

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Um den Charakter des Milieugebietes zu erhalten sieht der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet eine dem Bestand entsprechende Baukörperausweisung mit bis zu drei Geschossen vor. Eine Bauweise ist im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Struktur nicht festgesetzt worden.

Da eine Erschließung des Gebiets für den Kraftfahrzeugverkehr weitgehend nicht gegeben ist, werden nur wenige kleine maßstabsgerechte Baukörper neu ausgewiesen. Sie sind auf den Flurstücken 163, 165 und 189 am Möhlmannweg, 1858 am Schulten Immenbarg, 1140 und 2077 an der Straße Am Eiland behutsam in das Gesamtgefüge eingepaßt worden, teilweise als zweites Gebäude auf relativ großen Grundstücken.

Die Baugrenzen des Baukörpers auf dem Flurstück 189 am Möhlmannweg wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs geringfügig um einen Meter erweitert. Die vorhandene bauliche Struktur ist durch Festsetzung von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zusätzlich gesichert. Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird außerdem für den größten Teil der Gebäude die Beschränkung auf je zwei Wohneinheiten festgesetzt. Aufgrund der abweichenden Größe und Gestaltung der Gebäude sind auf den Flurstücken 859, 1113, 1114 am Sörensenweg und 1118, 1119, 1131 am Wilmans Park drei Wohneinheiten, auf den Flurstücken 189 am Möhlmannweg, 1117 am Wilmans Park und 1144 an der Straße Am Eiland vier Wohneinheiten, auf den Flurstücken 862 am Bokensteker Weg und 1142 an der Straße Süllbergsterasse fünf Wohn-

einheiten, auf den Flurstücken 1112 am Sörensenweg, 1129, 1137 und 1693 an der Straße Am Eiland sechs Wohneinheiten vorgeschrieben, so daß einerseits ohne Änderung des Erscheinungsbildes die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet bleibt, andererseits dem planerischen Ziel auf Erhalt der Bau- substanz entsprochen werden kann. Mit dieser Bestandsfestschreibung wird vermieden, daß die ohnehin durch das Verkehrsaufkommen aus dem nur über Fußwege erschlossenen Bereich belasteten Fahrstraßen zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen und die ökologisch wertvollen Freiräume dieses attraktiven Wohngebiets durch Stellplätze und Garagen zerstört werden. Die Festsetzung der Grundflächen- zahlen von 0,2, 0,3, 0,4 und 0,5 entsprechen dem Bestand, verhindern eine weitergehende Versiegelung des Bodens und berücksichtigen die vorhandene Gartengestaltung.

Wegen der besonderen Form und Lage der Fläche zwischen den Straßen Am Eiland und Richard-Dehmel-Straße, die mit entgegengesetztem Gefälle in verschiedenen Höhen verlaufen, soll auf dem Flurstück 1146 mit der Grundfläche von 130 m² nur das vorhandene Wohnhaus gesichert werden.

Für die Flurstücke 868 und 869 (Kahlkamp 4) sind nach alter Baurecht Mehrfamilienhäuser genehmigt worden. Deshalb wurde hier auf die Wohnungszahlbeschränkung verzichtet. In Angleichung an die umgebende Bebauung und mit Rücksicht auf vorhandene Bäume ist das größere der beiden Gebäude auf der Ostseite stark gegliedert. Die relativ lange Westseite des Baukörpers wird in den Hang hineingebaut und durch Bäume und Büsche der Sicht aus dem Nachbargarten entzogen.

...

Das in den zwanziger Jahren im Stil italienischer Villen auf dem Flurstück 856 errichtete Haus Wilmans Park 17 ist denkmalschutzwürdig. Es ist dem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen. Auf dem sehr großen Grundstück sollen wegen des erhaltenswerten Gartens keine zusätzlichen Gebäude errichtet werden. Deshalb wurde lediglich eine Grundfläche von 300 m² für das vorhandene Gebäude festgesetzt.

Auf dem Flurstück 1142 an der Süllbergsterrasse standen 5 kleine ältere Reihenhäuser, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zugunsten eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 5 Wohnungen abgerissen wurden. Das nördlich vom Gebäude Sörensenweg 9 (Flurstück 1121) liegende Flurstück 1120 kann wegen eines grundbuchlich gesicherten Aussichtsrechts

zugunsten von Wilmans Park 7 nicht bebaut werden. Da die Flurstücke 1120 und 1121 zusammenhängend genutzt werden, soll deshalb in diesem Bereich kein weiteres Gebäude ausgewiesen werden. Ebenso soll das zwischen den Gebäuden Wilmans Park 2 und 3 liegende schmale Flurstück 1134 nicht bebaut werden, weil es mit dem Flurstück 1135 einem Eigentümer gehört.

Es werden die nach § 3 Absatz 3 Nummern 1 und 2 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Dekkung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Flächen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen und nicht durch störende Fremdnutzung in ihrer Wohnqualität gemindert werden.

...

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Am Sörensenweg ist beiderseits der Einmündung des Bokensteker Weges zur Sicherung der alteingesessenen Hoch-, Tief- und Stahlbetonbaufirma ein- bis dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Betrieb hat hier Lagerflächen; er führt nur nicht störende Arbeiten aus, die die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird die historisch gewachsene städtebauliche Situation berücksichtigt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dem Bestand und verhindert eine weitere Bodenversiegelung. Der Gebäudekomplex auf den Flurstücken 1113 und 1114 nimmt in seiner besonderen Form sowohl auf die Hangsituation als auch auf den Verlauf des Sörensenweges und des Bokensteker Weges, die hier in einem spitzen Winkel aufeinandertreffen. Deshalb wird die Geschößstaffelung im Bebauungsplan dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung von maximal drei Wohnungen pro Gebäude entspricht dem Bestand.

Die Grundfläche von 300 m² auf dem Flurstück 862 entspricht der vorhandenen Bebauung, die aufgrund der historischen Bedeutung des 1807 errichteten Gebäudes trotz der fast totalen Überbauung des Grundstücks nicht reduziert werden soll. In dem mit 300 m² Grundfläche auf dem Flurstück 862 vorhandenen Gebäude sind bei Umnutzung des jetzt gewerblichen Zwecken dienenden Gebäudes fünf Wohnungen möglich, ohne daß das äußere Erscheinungsbild der erhaltenswerten Bausubstanz verändert werden müßte. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen die Zahl der Wohnungen unter Beachtung der Vorschriften des § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs auch im Hinblick auf frühere Nutzungen von ursprünglich drei auf fünf erhöht und damit geringfügig geändert.

5.3 Zulässige Geschoßfläche

Nach § 2 Nr. 4 ist die zulässige Geschoßfläche je Gebäude die Summe der Geschoßflächen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Durch diese vom Regelfall abweichende Festsetzung der maximal zulässigen Geschoßfläche unter Einbeziehung der Geschoßfläche eines Nichtvollgeschosses bringt der Plangeber entgegen der Neufassung der Baunutzungsverordnung zum Ausdruck, daß auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände auf die maximal zulässige Geschoßfläche anzurechnen sind. Das ergibt sich daraus, daß das vom Plangeber angestrebte Planziel aufgrund der Handlage eine Überdimensionierung der Baumassen zu vermeiden, nur dann erreicht werden kann, wenn die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen auf die Geschoßfläche angerechnet werden. Das hat zur Folge, daß ausgebaute Kellergeschosse und entsprechend noch über der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile nur dann möglich sein sollen, wenn der Baukörper zuvor innerhalb der errechneten maximal zulässigen Geschoßfläche reduziert worden ist.

Bei der Bestimmung der Geländeoberfläche soll gemäß § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235) die natürliche Geländeoberfläche zugrundegelegt werden, da im Bebauungsplan eine Festsetzung nicht erfolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll darauf hingewirkt werden, daß nur zwei für Aufenthaltszwecke nutzbare Vollgeschosse sichtbar werden. So kann z.B. im Einzelfall der Ausbau des Kellergeschosses in der Hanglage günstiger sein als der Dachgeschoßausbau.

5.4 Erhaltungsbereiche

Für das Plangebiet ist mit Ausnahme der Schulflächen am Kahlkamp ein Erhaltungsbereich festgelegt worden, um die ortstypischen Zeugen der Besiedelung Blankenese vom Beginn im 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart zu erhalten und vor baulichen Veränderungen zu schützen. In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der 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 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung 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 einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Im Plangebiet sind Gebäude aus allen Stilepochen seit der Gründung Blankeneses vorhanden, die jedoch teilweise erneuert oder umgebaut wurden. Der Erhaltungsbereich bezieht sich deshalb in diesem Plangebiet in erster Linie auf die Gesamtstruktur des Milieus, das durch die behutsame Einfügung der Bebauung in die Topographie des Elbhanges und die Besonderheiten der Erschließung durch Treppen und Wege geprägt ist.

...

Die Straße Wilmans Park ist eine alte gepflasterte Straße mit einer kleinen Kehre, die am Ende in einen Grandweg ausläuft. Die Südseite der Straße ist geprägt durch Wohnbebauung aus der Gründerzeit und dem Jugendstil, teilweise sind die Häuser später umgebaut worden. Die Jugendstilhäuser sind in der Regel aus Ziegel errichtet, z.B. Wilmans Park 2 und 7, sie haben teilweise Mansardendächer, und alle haben die für den Jugendstil charakteristischen kleinen Fenster- teilungen in den Oberlichtern. Die Jugendstilhäuser sind mit Ziegeln eingedeckt. Die Häuser aus der Gründerzeit weisen die typischen flachgeneigten Dächer mit englischer Schieferdeckung auf und wurden als Putzbauten hergestellt. Insgesamt ist die Straße Wilmans Park ein weitgehend unverändert erhaltenes Ensemble in der typischen heterogenen Blankeneser Struktur.

Der Sörensenweg ist ein schmaler abschüssiger Weg, wie er für das Hanggebiet Blankenese typisch ist. Auch hier ist die Wohnstruktur durch Villen geprägt, besonders auffällig das Doppelhaus Sörensenweg 6 und 8, auf dessen Säulenvorbau man von der Straße Wilmans Park aus blickt. Das Gebäude Sörensenweg 7 ist ein einfacher quadratischer Ziegelbau aus den 20er Jahren, der mit originaler Tür und originalen Fensterteilungen gut erhalten ist. Bemerkenswert ist hier die weiße Stukkatur unterhalb des Dachfirstes.

Auf der anderen Seite des Sörensenweges sind die Gebäude aus den 20er Jahren einschließlich ihrer Fensterteilung noch original erhalten und mit Efeu begrünt.

Auf der anderen Seite Am Eiland 9, steht ein Holzhaus aus den 20er Jahren mit der typischen Fensterteilung und dem typischen sehr steilen 60 Grad Satteldach.

...

Zur anderen Seite des Bokensteker Weges stehen die alten Gebäude der Baufirma aus dem Jahre 1807, gebaut aus den kleinen Hamburger Ziegeln, weiß geschlemmt, mit einem 45 Grad steilen Satteldach und zwei Ladeluken.

Wohnhäuser dieses Typs befinden sich auch Am Eiland 3-5c, ebenfalls noch sehr weitgehend original erhalten. Die Nordseite der Straße Am Eiland ist geprägt durch heterogene, kleinere Wohnhäuser aus verschiedenen Epochen von der Gründerzeit bis in die 60er Jahre. Teilweise sind diese Häuser umgebaut, schützenswert ist jedoch auch hier die besondere, typische Struktur im Blankeneser Hanggebiet. Der Süllbergsweg ist eine Blankeneser Treppe mit typischen Granit- Ziegelstufen und mit Häusern und seitlichen Granitmauern eingefasst. Hier herrscht ebenfalls der Typus des kleineren Wohnhauses oder des Miethauses vor.

Auch im Bereich Schulten Immenbarg stehen im wesentlichen mehrfach umgebaute Kleinwohnungshäuser, bei denen insbesondere die Struktur der Bebauung mit den 45 Grad Dächern und den eingeschossigen Gebäuden ohne Sockel erhaltenswürdig ist.

Das Gebäude Schulten Immenbarg 6, Süllbergsweg 1 ist ein größeres Doppelhaus, daß offensichtlich zur Zeit seiner Erstellung in der Gründerzeit mehrere Wohnungen beinhaltete. Auch hier ist wieder die Struktur bemerkenswert, dies ist hier das einzige Gebäude dieser Art, die übrigen Gebäude in der Umgebung sind praktisch alle eingeschossige kleine frühklassizistische Wohnhäuser mit 45 Grad steilem Dach,

gebaut aus kleinen Ziegeln. Der Möhlmannweg ist ein Weg zur Hälfte aus Kiesel, zur Hälfte aus Ziegelpflaster, nach Süden hin begrenzt durch eine Mauer, die den in diesem Bereich steilen Hang abfängt. Die vom Möhlmannweg zugänglichen Gebäude sind größere Gründerzeitbauten, ein Ziegelputzbau mit sehr stark profiliertem, überkragendem Dach (Möhlmannweg 2), sowie das Gebäude Möhlmannweg 4 mit einer

...

schönen und weitgehend erhaltenen gründerzeitlichen Holzveranda. Das Gebäude Möhlmannweg 5 ist ebenfalls ein weißer Putzbau aus der Gründerzeit, auch er ist noch weitgehend original erhalten.

Die Straße Am Eiland ist durch gründerzeitliche Wohnhäuser geprägt, teils mit alten gründerzeitlichen Gewerberäumen, die jetzt anderweitig genutzt sind. Die Häuser sind auch hier Putzbauten mit sparsamen Stukkaturen und den üblichen, flachgeneigten Dächern, z.T. ist hier der originale wallisische Schiefer noch vorhanden.

Die Gebäude Am Eiland 20 bis 26 sowie 11, 11 a und 11 b sind moderne Gebäude. Sie sind jedoch in den Erhaltenstereich einbezogen worden, um bei möglichen Veränderungen bzw. Umbauten Einfluß auf ihre Gestaltung nehmen zu können. Gleiches gilt für das Gebäude Am Eiland 5. Das Gebäude Am Eiland 21 bis 23 ist ein sehr spezielles, vorn zweihinten eingeschossiges gründerzeitliches Kleinwohnhaus, das besonders in Verbindung mit dem dahinter aufragenden drei- bzw. viergeschossigen Jugendstilgebäude, Süllbergsterrasse 1 ein eigenartiges, sehr besonderes Ensemble bildet.

Dieser Jugendstilbau ist keine Villa im eigentlichen Sinne, sondern ein großstädtisches Wohnhaus, das man in dieser durch überwiegend Einzelbebauung geprägten Gegend eigentlich nicht erwarten würde.

Die übrigen Gebäude an der Süllbergsterrasse sind gründerzeitliche, zweigeschossige Villen, die fast alle weitgehend originalgetreu erhalten sind.

Hier sind die Bauwiche größer als im bisher beschriebenen Hanggebiet. Das Gebäude Süllbergsterrasse 19 weicht von dem vorher beschriebenen Typus ab, es ist ebenfalls ein Gründerzeitgebäude, jedoch dreigeschossig und von vornherein als Miets- haus mit einem engen, eigentlich großstädtischem Bauwuch ange- legt.

Das Gebäude Süllbergsterrasse 21 ist ein Neubau, das Gebäude Süllbergsweg 7 ein mehrfach umgebautes Blankeneser Kleinwohnhaus aus der Zeit des 18. Jahrhunderts.

Das Anwesen Wilmans Park 17 in den Grenzen des Flurstücks 856 mit der dazugehörigen Zuwegung auf dem Flurstück 864 außerhalb des Planbereichs stellt eine denkmalschutzwürdige Gesamtanlage dar, deren Erhaltung aus kultur- und baugeschichtlichen Gründen wegen der hervorragenden architektonischen Gestaltung und Ausnut- zung der Blankeneser Topographie im öffentlichen Interesse liegt. Die Anordnung der Villa mit klassischen Südterrassen und Treppen auf einem auslaufenden Hügelrücken sowie der besonders schöne, ebenfalls terrassenförmig angelegte Garten mit Begren- zungen aus Gräben und Mauern ist in Blankenese einmalig.

...

5.5 Gestaltung von baulichen Anlagen

In § 2 sind gestalterische Anforderungen festgesetzt worden, damit bei baulichen Veränderungen von Gebäuden darauf eingewirkt werden kann, daß der ursprüngliche Charakter des Gebiets erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird. Insbesondere soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bebauung anknüpfen. Dazu gehört, daß sich Neubauten durch geneigte Dächer und kleinmaßstäbliche 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 Mauer-scheibenfassaden ausgeschlossen werden.

In einzelnen wird bestimmt, daß

- nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig sind. Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5.1)
- die Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern sind; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5.2)
- 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 5.3)

...

- verglaste Fassadenflächen 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 5.4)
- Auskragungen über Keller- und Stützwänden 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 5.5)
- bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 5.6) und
- bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 5.7).

5.6 Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsausweisung sichert den vorhandenen Schulhof der außerhalb des Planbereichs liegenden Richard-Dehmel-Schule. Zur optischen Abschirmung im Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine 5 m breite Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Im westlichen Bereich konnte auf eine zusätzliche Begrünung wegen der vorhandenen Hangsituation, des Grünbestandes sowie dem größeren Abstand zum Wohngebäude Wilmans Park 17 verzichtet werden.

5.7 Versorgungsfläche

Das vorhandene Abspannwerk der Hamburger Electricitäts-Werke (HEW) im Eckbereich Richard-Dehmel-Straße/Wilmans Park (Flurstück 1147) wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

...

5.8 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet wird durch die Straßen Wilmans Park, Sörensenweg und am Eiland erschlossen. Im übrigen ist die Erschließung durch Stufen, Treppen und Wege prägendes Merkmal im Hanggebiet. Aus Gründen des Milieuschutzes sollen diese Erschließungsstraßen, die ohnehin aufgrund der Topographie kaum veränderbar sind, innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleiben.

Der Bokensteker Weg soll die Fortsetzung des aus dem Hessepark nach Westen führenden Wanderweges in das Hanggebiet nach Süden zum Süllberg aufnehmen. Die besonders reizvolle alte ortstypische Wegeverbindung, die überwiegend zwischen großzügig angelegten Gärten verläuft, soll als Freizeitbereich für Spaziergänger zur Verfügung stehen, weil die nächstmögliche Nord-Südverbindung - der Sörensenweg - auch befahren wird.

5.9 Denkmalschutz

Über die Festsetzung der Erhaltungsbereiche hinaus ist der vorgesehene Denkmalschutz für das Gebäude Wilmans Park 17 und den dazugehörigen Garten (Flurstück 856 der Gemarkung Blankenese) im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Dieser individuell gestaltete Gesamtkomplex (einschl. des außerhalb des Planbereichs liegenden Flurstücks 864) gehört zu den eindrucksvollsten Villengartenanlagen der Hamburger Baukunst der zwanziger Jahre und ist in Hamburg einzigartig.

Die das Haus verdeckende Torwand im nördlichen Eingangsbereich des Grundstückes, die Gartenanlagen und der "Prostylos" - Saal und Vorhalle des Gebäudes sind aus Kultur- und baugeschichtlichen Gründen erhaltenswert.

...

5.10 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung und 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).

Teilflächen im nord-östlichen Plangebiet unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier 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 Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der speziellen Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung. Die Bestimmungen des Landschaftsschutzes sollen bestehen bleiben, weil eine den Zielen entgegenstehende Bebauung im Plangebiet nicht vorgesehen ist.

Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzanpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 3). Die Festsetzung erfolgt nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283)

...

Standortgerechte Arten sind insbesondere Buchen, Kastanien, Stieleichen und Eschen. Einheimische Baumarten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen in diesem Zusammenhang zum Teil sehr enge Verflechtungen; 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 deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Bestimmung, daß nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung in den vorhandenen Naturraum zu erreichen.

5.11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

5.12 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 wer-

...

den. Hierüber muß im wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplanes 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 556 vom 20. Mai 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182)
- Fluchtlinienplan Blankenese 11 vom 21. November 1908
- Fluchtlinienplan Blankenese 12 vom 29. April 1909
- Fluchtlinienplan Blankenese 13 vom 29. April 1909
- Fluchtlinienplan Blankenese 21 vom 12. Juni 1913.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63 400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 400 m², für Gemeinbedarf (Schule) etwa 3 370 m² und für Versorgungsanlagen 100 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen und Verwirklichung

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